

# Anliegerpflichten und Rechtsfolgen ihrer Verletzung

Prof. Dr. ELFRIEDE LEYMANN,

Sektion Rechtswissenschaft der Humboldt-Universität Berlin

Prof. Dr. habil. MARTIN POSCH,

Sektion Staats- und Rechtswissenschaft der Friedrich-Schiller-Universität Jena

In der bisherigen Diskussion über Anliegerpflichten und die Rechtsfolgen ihrer Verletzung<sup>1</sup> sind sowohl unter zivilrechtlichen wie unter verwaltungsrechtlichen Aspekten einander teilweise widersprechende Auffassungen zutage getreten. Auch die praktische Handhabung der einschlägigen Rechtsvorschriften durch Gerichte und örtliche Staatsorgane hat zum Teil zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt. Daher besteht ein dringendes Bedürfnis nach einer den Rechtsvorschriften entsprechenden und den Erfordernissen der Praxis Rechnung tragenden Orientierung.

Die Sektionen Staats- und Verwaltungsrecht sowie Zivil-, Familien- und Arbeitsrecht beim Zentralvorstand der Vereinigung der Juristen der DDR führten im Juni 1984 gemeinsam mit Wissenschaftlern und Praktikern eine Beratung durch, um verschiedene Auffassungen zu erörtern und nach einheitlichen Standpunkten zu suchen.<sup>2</sup> Als Resultat der Diskussion kristallisierten sich zu allen wesentlichen Fragen übereinstimmende Meinungen heraus. Auf dieser Grundlage sollen die Probleme im folgenden zusammengefaßt dargelegt werden.

## Zur Bestimmung des Anliegers

Nach Wortlaut, Systematik und Sinn der einschlägigen Rechtsvorschriften ist „Anlieger“ der Träger der in dieser Diskussion erörterten Anliegerpflichten, und zwar mit allen rechtlichen Konsequenzen; Bestimmung und Begriff des Anliegers gelten dabei einheitlich für das Zivil- und das Verwaltungsrecht. Wie in der Diskussion mehrfach erwähnt<sup>3</sup>, ist zunächst davon auszugehen, daß der Begriff durch die Legaldefinition des § 8 Abs. 1 Satz 2 der 3. DVO zum LKG — Sauberhaltung der Städte und Gemeinden und Verwertung von Siedlungsabfällen — vom 14. Mai 1970 (GBl. II Nr. 46 S. 339) verbindlich bestimmt ist. Danach sind Anlieger „Rechtsträger, Eigentümer, Besitzer und Verwalter“ von Grundstücken, die an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gelegen sind.

In der Regel ist bei Volkseigentum der jeweilige Rechtsträger, bei sonstigem Eigentum der betreffende Eigentümer als Anlieger anzusehen. Schwierigkeiten bereitet dagegen die Interpretation der Begriffe „Besitzer“ und „Verwalter“ sowie deren Abgrenzung. Hierfür ist von der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 Satz 2 der 3. DVO auszugehen.

Bei der normativen Feststellung, wer Anlieger sein und darum die Verantwortung für die Erfüllung der Anliegerpflichten tragen soll, ging es nicht nur darum, Rechte und Pflichten einem Rechtssubjekt als Träger eindeutig zuzuordnen; dazu hätte die Zuordnung an den Eigentümer bzw. Rechtsträger ausgereicht. Vielmehr wurde im Interesse der realen Wahrnehmung der Verantwortung als Anlieger derjenige bestimmt, der auf Grund sowohl seiner Rechtsstellung wie seiner realen Stellung in bezug auf das Grundstück als wirklich handlungsfähiger Träger der spezifischen Anliegerpflichten in Betracht kommt. Sind diese Voraussetzungen beim Besitzer oder Verwalter gegeben, so ist er kraft Gesetzes Anlieger anstelle des Eigentümers bzw. des Rechtsträgers.

## Zur Bestimmung des Besitzers als Anlieger

Nach dem Zweck und der systematischen Einordnung des § 8 Abs. 1 Satz 2 der 3. DVO ist davon auszugehen, daß ein die gesetzliche Stellung als Anlieger begründender Besitz nur dann vorliegt, wenn ein anderer anstelle des Eigentümers bzw. des Rechtsträgers nach außen hin die Besitzbefugnis am gesamten Anliegergrundstück ausübt. Da ein mit Verwaltung verbundener Besitz in der Norm durch das andere Tatbestandsmerkmal „Verwalter“ erfaßt wird, bezieht sich der Begriff „Besitzer“ hier nur auf den durch ein Nutzungsverhältnis (Miet- oder Nutzungsvertrag) am Grundstück begründeten Besitz. Besitzer i. S. dieser Vorschrift ist daher nur der nutzende Besitzer (Nutzer).<sup>4</sup> Diese Voraussetzung ist gegeben

— beim Mieter eines Einfamilienhauses (samt dazugehörigem Grundstück),  
— bei der Nutzung volkseigener Grundstücke auf der Grundlage von Nutzungsrechten (auch bei Nutzung auf Grund noch bestehender Erbbaurechte),

— beim Nutzungsvertrag über Grundstücke aller Eigentumsformen zu Erholungszwecken,  
— bei der Grundstücksnutzung durch eine Garagentgemeinschaft (Anliegergemeinschaft) gemäß § 268 Abs. 2 ZGB,  
— bei vertraglicher Nutzung des Grundstücks durch Betriebe oder rechtsfähige Organisationen.

Die Besitzstellung kann auch gegeben sein bei Zweifamilienhäusern (die von nicht mehr als zwei Familien bewohnt sind), wenn der Eigentümer die Nutzungsbefugnis am gesamten Grundstück den Mietern gemeinsam für den Zeitraum der Miete voll übertragen hat, also selbst das Grundstück nicht nutzt. Sie sind dann als Mitbesitzer nach § 34 Abs. 3 ZGB ebenso Anlieger wie z. B. die Miteigentümer von Grundstücken. Ein sonstiger Mieter (auch der Mitmieter in einem Zweifamilienhaus) ist nicht Anlieger, wenn der Eigentümer mit im Hause wohnt oder das Grundstück in anderer Weise mitnutzt. In diesem Fall bleibt dann der Eigentümer Anlieger.

Der das Grundstück zur Nutzung überlassende Partner eines Nutzungsvertrags muß den Nutzer — ebenso wie der Vermieter bei Abschluß des Mietvertrags den Mieter — darauf hinweisen, daß mit der Besitzübertragung für ihn die sich aus der Anliegerstellung ergebenden gesetzlichen Pflichten entstehen (Hinweispflicht).

Grundsätzlich gibt es keine doppelte Anliegerstellung, etwa die des Eigentümers neben der des Besitzers (Nutzers). Verletzt der Eigentümer bzw. Rechtsträger jedoch seine Hinweispflicht, so kann eine gesamtschuldnerische Verantwortlichkeit in Betracht kommen, da eine infolge unterlassener oder ungenügender Belehrung entstandene Unklarheit des Besitzers (Nutzers) über seine Stellung als Anlieger — mit etwaiger Entlastungsmöglichkeit wegen unverschuldeter Unkenntnis — nicht zu Lasten eines Geschädigten gehen darf. Das Ergebnis wäre dann ähnlich wie bei gesamtschuldnerischer Verantwortlichkeit von Miteigentümern eines Anliegergrundstücks.

Maßgebend für die Anliegerstellung ist jedoch nicht eine interne Pflichtenübertragung, sondern die tatsächlich begründete Rechtsstellung des Besitzers (Nutzers), an die das Gesetz anknüpft.

## Zur Bestimmung des Verwalters als Anlieger

In der Diskussion wurde Übereinstimmung darüber erzielt, daß Verwalter i. S. des § 8 Abs. 1 Satz 2 der 3. DVO keinesfalls der Mitarbeiter eines das Grundstück nutzenden Betriebes ist; in derartigen Fällen ist stets der Betrieb Anlieger. Die Anliegerstellung ist vielmehr nur dann gegeben, wenn ein Bürger oder ein Betrieb, vor allem ein VEB Kommunale Wohnungsverwaltung/Gebäudewirtschaft (KWV/GW) — auch als Verwalter privater Grundstücke —, anstelle des Eigentümers eigenständig die Verwaltung über das Grundstück ausübt. Ist der Betreffende zugleich Nutzer des Grundstücks, so ist er — wie ausgeführt — in der Regel ohnehin Anlieger.

Im übrigen ist als Verwalter i. S. des § 8 Abs. 1 Satz 2 stets derjenige anzusehen, der die Grundstücksverwaltung (insbesondere die Verwaltung mehrerer Grundstücke) gegen Entgelt ausübt und dabei praktisch nicht von operativen Weisungen des Eigentümers abhängig ist. Hierzu gehören

— Bürger oder Betriebe (einschließlich sonstiger rechtsfähiger Institutionen), die von den dafür zuständigen staatlichen Organen mit der eigenverantwortlichen Wahrnehmung der Interessen des Eigentümers betraut sind und in

1 Vgl. W. Surkau, „Charakter der Anliegerpflichten und ihre Durchsetzung bei juristischen Personen“, NJ 1981, Heft 9, S. 411 f.; R. Nissel, „Rechtliche Verantwortlichkeit bei Verletzung der von Mietern übernommenen Anliegerpflichten der VEBs KWV/GW“, NJ 1982, Heft 3, S. 117 f.; E. Leymann, „Verwaltungsrechtliche Gewährleistung der Anliegerpflichten von Betrieben und Einrichtungen“, NJ 1982, Heft 7, S. 319 ff.; L. Boden/W. Schneider, „Materielle Verantwortlichkeit bei Verletzung von Straßenreinigungspflichten“, NJ 1982, Heft 9, S. 409 ff.

2 Vgl. W. Surkau, „Zur Verantwortlichkeit juristischer Personen“, Informationen und Berichte der Vereinigung der Juristen der DDR 1984, Heft 3, S. 18 ff.

3 Vgl. E. Leymann, a. a. O.; L. Boden/W. Schneider, a. a. O.

4 Insofern wäre bei einer gesetzlichen Neuregelung eine Präzisierung naheliegend.