diesem Rahmen das Grundstück im eigenen Namen verwalten (z. B. Nachlaßverwalter, Treuhänder bei ausländischem Grundeigentum);
 — diejenigen, die auf Grund einer generellen Vollmacht für alle die Verwaltung des Grundstücks betreffenden Rechtsgeschäfte anstelle des Eigentümers (in dessen Namen) auftreten.
 Anlieger sind dagegen weder Mietergemeinschaften oder einzelne Mieter, die an der Verwaltung mitwirken (vgl. §§ 116 Abs. 1, 117 ZGB)⁵, noch Hausobleute, Hausmeister, Objektbeauftragte usw.

Charakter und Inhalt der Anliegerpflichten

Anliegerpflichten sind gesetzliche Pflichten; sie können daher nicht durch Vertrag mit befreiender Wirkung auf andere übertragen werden. Soweit derartige Pflichten auf die Verhütung von Schäden und die Abwehr von Gefahren für Leben, Gesundheit und Eigentum gerichtet sind⁶, sind sie — unabhängig davon, ob in verwaltungsrechtlichen oder anderen Normen fixiert — zugleich allgemeine Verhaltenspflichten im Sinne des Zivilrechts (§§ 323 f. ZGB). Hier gilt insoweit nichts anderes als bei Verkehrsvorschriften, Brandschutzvorschriften und anderen Sicherheitsbestimmungen.

Die Erfüllung der Anliegerpflichten als verwaltungsrechtliche Pflichten ist durch die örtlichen Räte im Rahmen ihrer vollziehend-verfügenden Tätigkeit zu kontrollieren, aber auch zu unterstützen. Die Verletzung der Anliegerpflicht begründet verwaltungsrechtliche (ordnungsrechtliche) Verantwortlichkeit, die vom örtlichen Rat oder von der Deutschen Volkspolizei geltend gemacht werden kann (§ 16 Abs. 1 und 3 der 3. DVO zum LKG). Führt die Verletzung der Anliegerpflicht zu materiellen Schäden, löst sie darüber hinaus — ebenso wie die Verletzung von Verkehrsvorschriften oder Brandschutzvorschriften — zivilrechtliche Verantwortlichkeit aus.

Die in Stadt- und Gemeindeordnungen festgelegten tageszeitlichen Begrenzungen der Räum- und Streupflichten der Anlieger (meist 6.00 bis 22.00 Uhr) präzisieren und begrenzen die Anliegerpflichten als allgemeine Verhaltenspflichten verbindlich für Verwaltungsrecht wie für Zivilrecht. Die Auffassung, diese Pflichtbestimmung sei nicht auch für das Zivilrecht verbindlich^{7, 8}, wurde in der Diskussion einhellig abgelehnt. Hier gilt das gleiche wie bei der Präzisierung allgemeiner Verhaltenspflichten durch Verkehrs- und Brandschutzbestimmungen.

Die Präzisierung soll erreichen, daß die auf diese Weise eindeutig geregelten Pflichten um so sorgfältiger wahrgenommen werden und ihre Einhaltung klarer durchsetzbar wird. Jede Mehrdeutigkeit, Unklarheit und Widersprüchlichkeit der gesetzlichen Anforderungen wirkt dem entgegen. Soweit außerordentliche Situationen (Katastrophenfälle u. ä.) andere Maßnahmen erfordern, müssen und können sie von Fall zu Fall (auch durch Weisungen an Anlieger⁶) getroffen oder angeordnet werden.

Erfüllung von Anliegerpflichten durch Mitarbeiter, durch Mieter oder durch Dritte

Wenn auch Anliegerpflichten als gesetzliche Pflichten nicht durch Vertrag mit befreiender Wirkung delegiert werden können, so schließt das keineswegs aus, arbeitsrechtlich oder durch zivilrechtlichen bzw. wirtschaftsrechtlichen Vertrag Mitarbeiter, Mieter oder Dritte zur Erfüllung dieser Pflichten heranzuziehen.

Hiervon sind allerdings solche Miet- oder Nutzungsverträge streng zu unterscheiden, die — wie oben ausgeführt — den Besitz (Nutzung) am gesamten Anliegergrundstück begründen und die in bezug auf Mietgrundstücke nur bei Ein-, allenfalls bei Zweifamilienhäusern, ferner bei Nutzung zu gewerblichen oder Erholungszwecken usw. in Betracht kommen. Mit der Begründung der Stellung als Besitzer (bzw. als Verwalter) des Grundstücks wird der Betreffende kraft Gesetzes Anlieger und damit Träger der entsprechenden gesetzlichen Pflichten.

Die Erfüllung von Anliegerpflichten durch den oder die Mieter⁹ kann weder beim Abschluß des Mietvertrags noch durch Hausordnung gefordert werden; vielmehr bedarf sie stets der freiwilligen Übernahme nach Maßgabe der Bestimmungen über Mietermitwirkungsverträge (§§ 114 ff. ZGB).¹⁰ Es ist jedoch möglich, diese Pflichten bei Abschluß des Mietvertrags durch besondere Vereinbarung zu übernehmen; hierbei ist nicht entscheidend, ob diese Vereinbarung in den Mietvertrag aufgenommen oder gesondert getroffen wird.

Soweit andere Bürger (Rentner, DFD-Gruppen, FDJ-Kollektive, Brigaden, Verkaufsstellenkollektive usw.) im

Rahmen gesellschaftlicher Aktivität auf Grund von Selbstverpflichtungen oder Vereinbarungen mit örtlichen Räten, VEB KWV/GW, Schulen usw. bei der Erfüllung der Anliegerpflichten unentgeltlich (unbeschadet finanzieller Anerkennungen) mitwirken, bilden die Bestimmungen über gegenseitige Hilfe (§§ 274 ff. ZGB) analog¹¹ den äußersten Rahmen rechtlicher Verantwortung; sie begründen jedenfalls keine Rechtspflicht Dritten gegenüber.

Soweit jedoch einzelne Bürger oder Betriebe gegen (tarifmäßiges) Entgelt vertraglich die Erfüllung von Anliegerpflichten übernehmen, finden gemäß § 279 ZGB die Bestimmungen über Dienstleistungen Anwendung. Dies gilt auch, wenn eine solche Vereinbarung im Zusammenhang mit einem Mietvertrag abgeschlossen wird. (Bei Wirtschaftsverträgen zwischen Betrieben gilt Entsprechendes.)

Zwar wird auch hier der Anlieger nicht von seiner Pflicht entbunden; da aber nach dem objektiven Vertragszweck der Dienstleistende die Verantwortung für den Schutz Dritter mit übernimmt, ist er aus Vertrag gemäß § 82 Abs. 3 ZGB nicht nur seinem Partner, sondern auch Dritten gegenüber verpflichtet.

Bei AWGs, LPGs und sonstigen Genossenschaften als Anliegern richtet sich die Erfüllung der Anliegerpflichten durch Genossenschaftsmitglieder nach den innergenossenschaftlichen Bestimmungen des Statuts.

Materielle Verantwortlichkeit bei Pflichtverletzungen

Während die Bestimmung des Anliegers und der Anliegerpflichten (soweit sie auf Schadensverhütung und Gefahrenabwehr gerichtet sind) für Verwaltungs- und Zivilrecht identisch sind und damit der möglichst weitgehenden Einheitlichkeit rechtlicher Verhaltensanforderungen entsprechen, sind die Kriterien und Folgen der Verletzung dieser Pflichten entsprechend den spezifischen und sich ergänzenden Funktionen der Rechtszweige unterschiedlich.

Führt die Verletzung von Anliegerpflichten zu Schäden i. S. des § 336 Abs. 1 ZGB, so ist in jedem Fall der Anlieger wegen Unterlassung des gesetzlich von ihm geforderten Handelns gegenüber dem Geschädigten nach §§ 330 ff. ZGB verantwortlich.

Inwieweit Bürger als Anlieger sich entlasten können, richtet sich nach § 333 ZGB. Betriebe, insbesondere VEB KWV/GW sowie andere insoweit Betrieben gleichgestellte juristische Personen (§ 11 Abs. 3 ZGB), können sich gemäß § 331 ZGB nicht mit dem Hinweis darauf entlasten, daß sie Mitarbeiter mit der Erfüllung dieser Pflichten betraut hätten oder

5 Vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 3 zu § US (S. 161), und Abschn. II ziff. 4 des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff.

6 In der Diskussion wird zuweilen übersehen, daß die einzelnen verwaltungsrechtlichen Anliegerpflichten nicht in ihrem gesamten in § 3 der 3. DVO zum LKG (i. V. m. der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeordnung) normierten Umfang zugleich für das Zivilrecht relevant sind. Sie sind nur insoweit zivilrechtlich relevant, wie sie sich als Verkehrsvorschriften (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Berlin 1981, Teil 2, S. 171) auf Schadensverhütung und Gefahrenabwehr richten (insbesondere bei Schnee- und Eisglätte), nicht aber, wenn sie sich lediglich auf Sauberkeit und Ordnung beziehen. Insofern ist die verwaltungsrechtliche Anliegerpflicht umfassender.

7 So will G. Uebeler („Zivilrechtliche materielle Verantwortlichkeit nach Schadenszufügung durch Unterlassen“, NJ 1983, Heft 3, S. 111 f.) die Räum- und Streupflicht, wenn bei Eisglätte der Gehweg „von Passanten begangen“ wird, unter Berufung auf § 325 ZGB — allerdings nur für den Anlieger — auch auf die Nachtstunden nach 22.00 Uhr ausweiten und zwar mit der Konsequenz, daß der Anlieger, der diese Gefahrensituation bemerkt, ggf. wegen Unterlassens nach §§ 330 ff. zur Verantwortung gezogen werden kann. Damit würde besonders für Betriebe und für nicht im Anliegergrundstück wohnende Anlieger erhebliche Rechtsunsicherheit geschaffen, und es würde derjenige Anlieger privilegiert, der die konkrete Gefahrensituation — aus welchen Gründen auch immer — nicht erkennt.

Soweit jedoch die Voraussetzungen des § 325 ZGB gegeben sind, insbesondere wo ein Verletzer der Hilfe bedarf, ist grundsätzlich jeder zur Hilfe verpflichtet. Es gilt hier dasselbe wie bei unterlassener Hilfeleistung (§ 119 StGB). Wie dort läßt sich die Pflicht zur Hilfeleistung nicht auf diejenigen Bürger oder Betriebe eingrenzen, die Anlieger des Straßenabschnitts sind, auf dem die Hilfe gebietende Ausnahmesituation eintritt.

8 Derartige Möglichkeiten sehen die Stadt- und Gemeindeordnungen vor; entsprechende Weisungen können auch durch die Deutsche Volkspolizei ergehen. Vgl. VO über den Katastrophenschutz vom 15. Mai 1981 (GBl. I Nr. 20 S. 257), § 5 OWVO.

9 Dies gilt jedenfalls für Bürger als Mieter. Anders ist die Lage bei Betrieben, die als Mieter das Grundstück in besonderem Maße betrieblich nutzen (z. B. Gütertransport, Stellfläche für Leergut usw.).

10 Vgl. Abschn. II Ziff. 4 des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, a. a. O.

11 Es ist nur analoge Anwendung möglich, da die §§ 274 ff. ZGB nur die Hilfe von Bürgern für andere Bürger regeln (vgl. ZGB-Kommentar, a. a. O., Anm. zu § 274 [S/327]).