

Mietverträgen abgedruckte Muster ist. Dieses Muster entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen, von denen § 106 ZGB ausgeht. Deshalb ist es auf neu aufgelegten Vordrucke von Mietverträgen nicht mehr enthalten. In diese Vordrucke wurde auch deshalb kein neues Muster aufgenommen, weil aus einem abgedruckten Muster auf eine gewisse Verbindlichkeit geschlossen werden könnte. Praktische Erfahrungen belegen, daß sowohl Vermieter als auch Mieter eine solche Verbindlichkeit bejahen.⁸ Diese ist jedoch grundsätzlich zu verneinen, sofern nicht Vermieter und Mieter durch Unterzeichnung dieses Hausordnungstextes ihn als gemeinsam ausgearbeitet i. S. des § 106 ZGB ansehen.

Richtig wird dort verfahren, wo der Text auf dem Mietvertragsmuster wie auch der Text eines publizierten Musters einer Hausordnung⁹ als Orientierung für die konkret ausarbeitende Hausordnung genutzt wird. So wurde auf dieser Grundlage im Bezirk Rostock für etwa gleichartige Haustypen (normalgeschossige Neubauten, Hochhäuser) jeweils eine Hausordnung entworfen. Sie wird den Hausgemeinschaften angeboten und in der Regel in dieser Form als verbindlich vereinbart.

Es gibt auch verschiedene Hausordnungen, die zwar der gesetzlichen Anforderung nach gemeinsamer Ausarbeitung formal gerecht werden, deren Inhalt aber nicht immer unbedenklich ist. So ist es z. B. gesetzwidrig (§ 351 ZGB), eine Reihe von Geboten bzw. Verboten in der Hausordnung mit dem Passus „Eltern haften für ihre Kinder“ zu verbinden. Ebenso ist es nicht statthaft, wenn im Zusammenhang mit Grünanlagen und Anpflanzungen ausgesprochene Verbote mit der Androhung von Ordnungsstrafen für den Fall der Zuwiderhandlung gekoppelt sind. Möglich wäre es allerdings, darauf hinzuweisen, daß gleichzeitig eine Verletzung der Stadtordnung vorliegt und daß ggf. gemäß §§ 8 Abs. 1, 16 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 oder 2 der 3. DVO zum LKG eine Ordnungsstrafe ausgesprochen werden kann.

Wichtig ist, daß in den zu vereinbarenden inhaltlichen Punkten der Hausordnung die Interessen des Vermieters und die aller bzw. der meisten Mieter berücksichtigt werden. Vor allem die Praxis in privaten Wohngrundstücken zeigt, daß einseitig diktierte Hausordnungen die Gefahr für das Entstehen von Streitigkeiten in sich bergen. Es kommt nicht selten vor, daß sich Mieter an Kreisgerichte oder Schiedskommissionen wenden bzw. andere Möglichkeiten der Rechtsberatung und des Rechtsschutzes nutzen, um z. B. Auskünfte über die Berechtigung der von privaten Vermietern festgelegten Verbote (Abstellen von Kinderwagen in Hausfluren oder auf dem Hof, Hofnutzung) oder Forderungen (Hausreinigung zu bestimmter Zeit, tägliches Treppenkehren u. a.) zu erhalten.

Bei der Ausarbeitung von Hausordnungen¹⁰ empfiehlt es sich, vor allem folgende Komplexe inhaltlich zu erfassen:

1. Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Turnus für die Nutzung von Wasch- und Trockenräumen, Hinweise zur Nutzung von Waschanlagen, Hofnutzung, evtl. Abstellen von Kfz u. ä.);
2. pflegliche Behandlung der Wohnräume und der sonstigen Einrichtungen (Möglichkeiten der Wohnungsbesichtigung zur Kontrolle, Maßnahmen bei Frostgefahr, Behebung von Störungen an Gas-, Elektro- und Wasserleitungen, hygienische Anforderungen bei der Wohnungsnutzung, Pflege und Nutzung von Grünanlagen u. ä.);
3. Ordnung und Sicherheit (brandschutzgerechtes Verhalten, Beleuchtung außerhalb der Wohnung, Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, Verschließen des Hauses, Lärmschutz einschließlich Musizieren, Schädlingsbekämpfung, Tierhaltung u. ä.);
4. Beseitigung von Siedlungsabfällen (Aufgaben und Turnus bzw. Organisation zur Beseitigung von Siedlungsabfall, Küchenabfall, Sperrmüll und Hausgerümpel);
5. Hausreinigung (Umfang und Turnus der Reinigung der Treppenhäuser, Hausflure, Hausfenster);
6. Schlußbestimmungen (Datum der Hausordnung, Wohnhausanschrift, Hinweis auf mögliche Änderungen, Klärung von Streitigkeiten durch Vermieter und Mietergemeinschaft).

Die Hausordnung sollte im einzelnen so abgefaßt sein, daß sie die Entwicklung sozialistischer Beziehungen zwischen den Hausbewohnern fördert und darüber hinaus positive Wirkungen auf Ordnung, Disziplin und Sicherheit im Wohngebiet hat.

Bei anderen gelesen

Mißbrauch des Untersuchungshaftrechts in der BRD

Die Vorgänge um das Nürnberger Jugendzentrum KOMM im März 1981 warfen ein Schlaglicht auf die Justiz in der BRD: Fünf Richter verhängten gegen 141 Jugendliche wegen angeblicher Verdunkelungsgefahr Untersuchungshaft. Alle 141 Haftbefehle waren wortgleich — die Richter hatten ein Standardformular kurzerhand hektographieren lassen! Daß hier konkret geprüft wurde, ob wirklich ein Haftgrund nach §112 StPO der BRD vorlag, erscheint gänzlich ausgeschlossen.

Diesen Fall und andere Beispiele führt Robert Birnbaum in einem Aufsatz an, der unter der Überschrift „Zu schnell hinter Gitter — Viele Richter mißbrauchen das Instrument der Untersuchungshaft“ im Hamburger Wochenblatt „Die Zeit“ vom 2. August 1985 (S. 41) abgedruckt ist. Wir entnehmen diesem Beitrag nachstehende Auszüge.

... Im Jahr 1983 saßen 40372 Bundesbürger in Untersuchungshaft. Mehr als die Hälfte von ihnen verließen die Zelle nach Wochen oder Monaten als freie Menschen: weil sie nur eine Freiheitsstrafe zur Bewährung oder eine Geldstrafe bekamen oder auch, weil das Gericht sie freisprach. Bei 1 460 dauerte die Untersuchungshaft sogar länger als die später vom Gericht verhängte Strafe.

Die Zahlen stammen aus der offiziellen Justizstatistik. Sie waren für den Deutschen Anwaltverein vor einem Jahr Anlaß zu einem Warnruf: „Es wird zu viel und zu schnell verhaftet!“ Der Widerspruch von Richtern und Staatsanwälten kam prompt...

Dennoch: Etwas ist nicht in Ordnung, wenn jeder zweite durch die Untersuchungshaft härter gestraft wird als später durch den Richterspruch. Eine übermäßig lange Haftdauer, aber auch die Anordnung von Untersuchungshaft ohne zureichende Gründe sind objektiv nichts anderes als Freiheitsberaubung. Und der Verdacht bleibt, daß viele Haftrichter nach dem Motto „Sicher ist sicher“ erst einmal einsperren. Beweisen läßt sich das nur schwer. Die Begründungen der Haftbefehle sind meist sehr knapp. Richter sagen nicht, was sie sich darüber hinaus gedacht haben...

„Formelhaft und nichtssagend“ nennt Rainer Brüßow vom Deutschen Anwaltverein viele Haftbefehle. „Die erfüllen gerade eben die Regeln, die sich im Laufe der Zeit eingebürgert haben. Zum Beispiel kann jemand auch für leichtere Straftaten verhaftet werden, wenn er keinen festen Wohnsitz hat. Das ist allmählich zu einer Art automatischem Haftgrund geworden: Keine Wohnung - ab hinter Gitter: egal, was der Mann gemacht hat und sei's ein Kaufhausdiebstahl im Wert von 6,50 Mark.“

In vielen Richterhirnen scheinen Hektographiermaschinen installiert zu sein, so einfürmig lesen sich oft Haftbefehle. Da wird Fluchtgefahr, mit über 90 Prozent häufigster Haftgrund, regelmäßig mit der „Höhe der zu erwartenden Strafe“ begründet. Das klingt ganz plausibel; aber nahezu alle Straftaten sind vom Gesetz mit „Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren“ bedroht. Wieviel ein Beschuldigter am Ende bekommt, kann der Haftrichter kaum abschätzen. Mit der „Höhe der zu erwartenden Strafe“ als Begründung läßt sich nahezu jeder Beschuldigte hinter Gitter schicken.

Ähnlich ist es mit Vermögen. Wer Geld im Ausland hat, ist fluchtverdächtig. Wer Geld im Inland hat, könnte damit ins Ausland fliehen. Wer wenig oder gar kein Geld hat, kann nichts verlieren und ist deshalb erst recht fluchtverdächtig. Natürlich kann einer sein Geld nehmen und damit über die Grenze gehen, wenn ein Prozeß droht. Aber wenn der Richter keine weiteren „bestimmten Tatsachen“ für seinen Fluchtverdacht anführen muß, wird „Vermögen“ zur bequemen Universalbegründung...

Das Gesetz schreibt vor, daß der Richter all seine Gründe im Haftbefehl darlegt. Wenn dort nur ein einziger Satz steht, hatte der Richter entweder keine Gründe mehr oder er verschweigt sie und verstößt damit gegen das Gesetz...

Müssen wirklich so viele Menschen ins Untersuchungsgewand gesteckt werden wie bisher? Selbst Richter haben da Zweifel. „Ich finde, daß in der Frage der Verhältnismäßigkeit das Gesetz regelmäßig nicht richtig angewendet wird“, sagte der Frankfurter Amtsrichter Werner Dimde in einer Anhörung des hessischen Landtags zur Lage des Strafvollzugs...

⁸ Das bestätigen auch Untersuchungen, die Studenten der Karl-Marx-Universität Leipzig vor einiger Zeit durchgeführt haben. Dabei wurden fast nur die Vordrucke als geltende Hausordnungen festgestellt.

⁹ Vgl. H. Reinwarth/R. Nissel, Rund ums Wohnen, Schriftenreihe „Recht in unserer Zeit“, Heft 4, 3. Aufl., Berlin 1982, S. 134 ff. (Anlage 2); R. Nissel, „Hausordnung (Muster)“, Magazin für Haus und Wohnung 1978, Heft 9, S. 301 ff.

¹⁰ Für das Zustandekommen von Hausordnungen hat das Präsidium des Obersten Gerichts in Absehn. H Ziff. 2 seines Berichts an die 16. Plenartagung (a. a. O.) eine grundsätzliche Orientierung gegeben, auf die hier Bezug genommen wird.