

Pflichten der Hausgemeinschaft kein staatlicher Befolungsanspruch innewohne und ihre Nichterfüllung keine juristische Verantwortlichkeit nach sich ziehe.^{2,5}

Richtig ist natürlich, daß die von der Hausgemeinschaft vorzunehmenden Handlungen nicht mit rechtlichen Mitteln erzwungen werden können. Bei politisch-moralisch motivierter Mithilfe ist das nicht genügende Wirksamwerden ideeller Beweggründe nicht durch staatlichen Zwang ersetzbar. Ist aber damit zugleich eine bestimmte Art juristischer Verantwortlichkeit ausgeschlossen, die der Besonderheit von Mitwirkungspflichten gerecht wird und die sich in den Konsequenzen im Rahmen der speziellen Rechtssubjektivität der Hausgemeinschaften bewegt?

Es steht fest, daß nicht erfüllte Mitwirkungspflichten zu rechtlich relevanten Nachteilen für die Hausgemeinschaft als Ganzes und für einzelne Mieter führen können. In vielen Mitwirkungsverträgen ist z. B. vorgesehen, daß bei erforderlichen Klein- und Kleinstreparaturen die Hausgemeinschaft innerhalb eines Limits Aufträge an Handwerker vergeben darf, die rechtlich den Vermieterbetrieb verpflichten. Diese Berechtigung einer Hausgemeinschaft ist zugleich als Verpflichtung zu verstehen, bei anfallenden Reparaturen hiervon auch Gebrauch zu machen. Darauf ist die Organisation der Werterhaltung eingestellt. Ansonsten wäre eine Art Doppelverwaltung erforderlich. Wird die Verpflichtung nicht erfüllt, dann treten Nachteile bei einzelnen oder bei allen Mietern (z. B. bei Reparaturbedürftigkeit einer Gemeinschaftseinrichtung) ein, die sich zumeist als zeitliche Verzögerung bei der Erfüllung von Instandhaltungsansprüchen darstellen.

Aus mietvertraglicher Sicht könnte argumentiert werden, daß der Vermieter in solchen Fällen mit der Erfüllung seiner Instandhaltungspflicht in Verzug gerät, weil er sich die Nichtmitwirkung der Hausgemeinschaft anrechnen lassen muß. Das ist zwar richtig, ändert aber nichts daran, daß die nicht erfüllte Mitwirkungspflicht zwangsläufig Nachteile für die Hausgemeinschaft als Ganzes oder, für einzelne Mieter mit sich bringt. Ist im genannten Beispiel die Mitwirkung ungenügend oder zweckwidrig, kann der Vermieter im Interesse der Rechte der Mieter und der Erhaltung des Grundstücks der jährlich neu zu bestimmende Limit für, die von einer Hausgemeinschaft selbständig zu vergebenden Reparaturaufträge senken oder überhaupt keine Mittel mehr zur Verfügung stellen. Damit würde der Hausgemeinschaft eine spezielle Befugnis bei der Wahrnehmung ihres Mitwirkungsrechts entzogen und in spezifischer Weise juristische Verantwortlichkeit wirksam. Natürlich ist zugleich den Erfordernissen der politischen Massenarbeit Rechnung zu tragen und die Tätigkeit der Hausgemeinschaft generell bzw. in einem bestimmten Aufgabenbereich zu aktivieren.

2. Die Mitwirkung durch Arbeitsleistungen zur Pflege und Erhaltung des Wohngebäudes

Durch diese Mitwirkungsleistungen wird der Vermieterbetrieb bei der Erfüllung verschiedenartiger Rechtsträger- und Vermieterpflichten unterstützt. Die entsprechenden Verpflichtungen sind im Regelfall nicht durch eine kleine Gruppe aktiver Mieter erfüllbar, sondern bedürfen im Rahmen der objektiven Möglichkeiten des Tätigwerdens aller oder zumindest vieler Mieter.

Ein Beispiel hierfür ist die kollektiv abgegebene Verpflichtung, in den Wohnungen der Mieter bestimmte Werterhaltungsmaßnahmen (wie Kleinstreparaturen und das Streichen der Außenseite der Fenster) durchzuführen. Daß diese Verpflichtung auf die Wohnung bezogen ist, beeinflußt die Möglichkeiten der Hausgemeinschaft, die Pflichterfüllung zu gewährleisten. Die Einflußnahme geschieht durch Überzeugungsarbeit, Nachbarschaftshilfe und vorbereitende Organisation (Materialbeschaffung, Anleitung u. ä.). Ob sich alle Mieter an den Arbeitsleistungen beteiligen, kann die Hausgemeinschaft nicht garantieren. Hat ihre politisch-ideologische und organisatorische Tätigkeit bei einzelnen Mietern keinen Erfolg, bleibt es bei den mietvertraglichen Konsequenzen: Der Vermieterbetrieb hat die zur Erfüllung seiner mietvertraglichen Instandhaltungspflicht erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Ein Rechtsanspruch auf Eigenleistungen besteht weder gegenüber den einzelnen Mietern noch gegenüber der Hausgemeinschaft als Ganzes. In diesem Punkt stimme ich grundsätzlich mit den Auffassungen von Martin/Wagner überein.

Viele Hausgemeinschaften verpflichten sich zu Leistungen, die das gesamte Haus und gemeinschaftliche Anliegen betreffen (Instandhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, Pflege von Grünanlagen, Erfüllung von Anliegerpflichten u. ä.). Hier fehlt in der Regel eine Bezugnahme auf individuelle mietvertragliche Rechte und Pflichten, und es kommt nicht auf die Leistungsbereitschaft jedes einzelnen Mieters

an. Vielmehr kann — entsprechend den spezifischen Fähigkeiten der Gemeinschaft — das Engagement eines zur Leistung geeigneten Teils der Gemeinschaft die Erfüllung der Verpflichtung gewährleisten. In solchen Fällen können m. E. Rechtspflichten der Gemeinschaft dann entstehen, wenn die rechtliche Bedeutung der Mitwirkungsleistung und die erklärte Bereitschaft zur Einbringung der Leistung hierfür die Voraussetzung schaffen. Die Verantwortlichkeit könnte sich natürlich nur im Rahmen der speziellen Rechtssubjektivität der Hausgemeinschaft bewegen. Für die Hausgemeinschaft wäre vor allem wichtig, daß sie bei der Erfüllung ihrer „Organisierungspflicht“ zu den politisch-moralischen Motiven auch rechtliche Motive zur Geltung bringen könnte.

Konsequenzen der Nichterfüllung kollektiver Hauswartaufgaben

Besonderes Interesse beansprucht die kollektive Hauswartstätigkeit. Sie ist die verbreitetste kollektive Tätigkeit, wird vergütet und bestimmt die finanziellen Möglichkeiten einer Hausgemeinschaft maßgeblich.

Bei dieser Mitwirkungsleistung besteht ein ausgeprägtes Bedürfnis nach klarer rechtlicher Verantwortlichkeit. Insbesondere die Nichterfüllung von Anliegerpflichten, auf die sich die Hauswartstätigkeit vor allem bezieht, kann eine Quelle für Gesundheitsschäden sein. Eindeutig ist, daß ausschließlich der Vermieterbetrieb gegenüber geschädigten Bürgern ersatzpflichtig ist. Klärungsbedürftig ist aber die von den Mietern vor allem präventiv gestellte Frage, ob zwischen dem Vermieterbetrieb und der Hausgemeinschaft bzw. den zur Ausführung bestimmten Mietern rechtliche Verantwortlichkeit besteht.

Die Nichterfüllung der gemeinschaftlich übernommenen Verpflichtungen kann für die Hausgemeinschaft als Ganzes nur die Nichtzahlung der Hauswarterschädigung zur Folge haben. Eine Schadenersatzverpflichtung nach § 117 Abs. 2 ZGB könnte ausschließlich einzelne Mieter betreffen. Diese Möglichkeit wird zumeist bejaht.⁶ Dem ist m. E. nur unter speziellen Voraussetzungen zu folgen.

Die bisherige Argumentation dazu unterstellt, daß durch die kollektive Verpflichtung zugleich die einzelnen Mieter verpflichtet werden, diese also i. S. des § 117 Abs. 2 ZGB Pflichten übernommen haben. Wenn das richtig sein sollte, müßten diese Pflichten rechtlicher Natur sein oder einen rechtlichen Aspekt haben, denn eine rechtliche Verantwortlichkeit erfordert die Verletzung von Pflichten dieser Art. Solche Pflichten entstehen entweder kraft Gesetzes oder dadurch, daß ein individueller rechtlicher Verpflichtungswille erklärt wird.

Weder bei der Hauswartstätigkeit noch in anderen Fällen kollektiver Verpflichtungen von Hausgemeinschaften entstehen kraft Gesetzes individuelle rechtliche Erfüllungspflichten der Mieter. Es müßte demzufolge ein individueller rechtlicher Verpflichtungswille erklärt werden. Die Mindestanforderung hierbei ist, daß die politisch motivierte oder infolge des gemeinschaftlichen Mittuns entstandene Bereitschaft des Mieters in einer Weise zum Ausdruck gebracht wird, die die Absicht zu erkennen gibt, diese Mithilfe verlässlich mit der Konsequenz rechtlicher Verantwortlichkeit zu gewähren. Wer hierzu nicht willens oder nicht in der Lage ist, kann nicht als rechtlich verpflichtet betrachtet werden und nicht rechtlich verantwortlich sein.⁷ Hieran ändert auch eine den Prinzipien der Hausordnung entsprechende namentliche Aufteilung von Aufgaben nichts. Werden sie aus moralisch nicht

5 Vgl. I. Martina, Wagner, a. a. O., S. 24.

6 Vgl. Abschn. II Ziff. 4 des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff.; E. Leymann/M. Posch, „Anliegerpflichten und Rechtsfolgen Ihrer Verletzung“, NJ 1985, Heft 2, S. 47 ff. (49); J. Göhring, „Rechtsfolgen der Verletzung von Pflichten aus der vertraglichen Mietermitwirkung“, NJ 1985, Heft 8, S. 338 f.

7 Diese Konsequenz ist bei der bisherigen Diskussion zur rechtlichen Verantwortlichkeit nach § 117 Abs. 2 ZGB nicht beachtet worden. J. Göhring (a. a. O.) vertritt die Auffassung, daß Schadenersatzansprüche nach § 117 Abs. 2 ZGB nicht nur bei mangelhafter Ausführung des Schneeräumens u. ä. entstehen können, sondern auch dann, wenn ein Mieter überhaupt nicht tätig wird. Dieser Schlußfolgerung ist zuzustimmen, denn das von § 117 Abs. 2 ZGB geforderte Tätigwerden im Rahmen der Mietergemeinschaft ist als Übernahme einer Aufgabe zu verstehen. Die Verantwortlichkeit wegen Nichterfüllung oder mangelhafter Ausführung setzt allerdings voraus, daß die Aufgabe rechtlich verpflichtend übernommen wurde. Nimmt hingegen ein Mieter im Rahmen der Mietergemeinschaft ein Recht wahr oder erfüllt er eine ausschließlich politisch-moralische Verpflichtung, kommt eine Schadenersatzpflicht nach § 117 Abs. 2 ZGB nur dann in Betracht, wenn hierbei allgemeine Rechtspflichten mit dem vor allem in § 324 ZGB festgelegten Inhalt verletzt werden.