

gleichen. Dem steht nicht entgegen, daß der Käufer den zu niedrigen Betrag bereits erbracht und der Verkäufer geleistet hat, denn nach § 362 BGB erlischt das Schuldverhältnis erst dann, wenn die geschuldete Leistung an den Gläubiger bewirkt wird. Die geschuldete Leistung ist der Festpreis, und der Käufer hat durch die Zahlung des ungesetzlich unterschrittenen Preises seine Leistung nicht voll erbracht, so daß der Vertrag noch nicht erloschen ist. Sofern die Forderungen aus dem Vertrag nicht verjährt sind, ist die Nachforderung des Differenzbetrages aus dem Vertrag stets gegeben.

Eine der Mehrerlösabführung ähnlich ausgestaltete Abführung des Differenzbetrages, den der Verkäufer zuwenig geltend gemacht hat, gibt es zur Zeit noch

nicht, denn § 4 der Preisstrafrechtsverordnung stellt es ausdrücklich darauf ab, daß Preise erzielt werden, „die höher sind als die zulässigen Preise“<sup>57</sup>. Eine analoge Anwendung dieser strafrechtlichen Bestimmung ist nicht möglich, da Analogie zuungunsten des Betroffenen im Strafrecht verboten ist. Die Mehrerlösabführung regelt damit nur die Einziehung dieses Differenzbetrages bei Preisüberschreitungen und läßt die Fragen der Preisüberschreitungen außer Betracht. Eine neue Preisstrafrechtsverordnung wird auch dazu Stellung nehmen müssen, um die Festpreise von dieser Seite her stärker zu sichern.

<sup>57</sup> vgl. auch die Definition des Mehrerlöses in § 3 der Preisverordnung Nr. 705 (GBl. 1956 I S. 1350).

## Kritik an Formularmietverträgen der Grundstücksverwaltungen

Von ERICH LUSCHE, Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Bezirks Erfurt

Die Eingabe eines Bürgers, in welcher er um Überprüfung eines Mietvertragsformulars einer Grundstücksverwaltung bat — er hatte sich geweigert, den Vertrag zu unterschreiben —, war Veranlassung, von allen Grundstücksverwaltungen der Räte der Kreise und der Städte des Bezirks Erfurt Muster der verwendeten Formulare beizuziehen und zu prüfen.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, daß die meisten Grundstücksverwaltungen den „Einheitsmietvertrag“ verwenden. Teils sind es überarbeitete Formulare, die das Mieterschutzgesetz berücksichtigen, teils solche, die noch weiter überarbeitet wurden, um den Erfordernissen unserer Gesellschaftsordnung gerecht zu werden. Einige Grundstücksverwaltungen haben sich vom Einheitsmietvertrag gelöst und neue Formulare herausgegeben. Auf Einzelheiten wird im nachfolgenden eingegangen werden. Zum besseren Verständnis erscheint es jedoch erforderlich, zunächst noch einiges zu der Entstehung und dem Wesen des Einheitsmietvertrages zu sagen.

Das Rechtsverhältnis der Miete ist im BGB geregelt. Diese Regelung ist ein Kind des Kapitalismus der freien Konkurrenz und räumt den Vermietern im wesentlichen keine besondere Vormachtstellung ein. Um diese zu erreichen, schlossen sich die Vermieter mit dem Übergang zum Monopolkapitalismus zu Vermieterverbänden zusammen und diktierten, auf Grund ihrer Monopolstellung, ihren Mietern die Bedingungen. Dies geschah durch die Verwendung des von ihnen ausgearbeiteten „Einheitsmietvertrages“. Es war den Vermietern, durch ihre Verbände zur Pflicht gemacht worden, nur diesen Formularmietvertrag zu verwenden. Der Wohnungsuchende war gezwungen, zu den aufgestellten Bedingungen abzuschließen oder ohne Wohnung zu bleiben.

Die willkürlichsten Klauseln dieses Einheitsmietvertrages wurden zwar bei der Schaffung des „Deutschen Einheitsmietvertrages“ im Jahre 1934 „gemäßbilligt“, aber auch dieses Formular betont das Übergewicht des Vermieters gegenüber dem Mieter und räumt ihm Rechte ein, die ihm das BGB nicht gewährt. Die dispositive Natur der Bestimmungen des BGB gewährte den Vermieterverbänden die rechtliche Freiheit, die Regelung des BGB ins Gegenteil zu verkehren.

Dieser „Deutsche Einheitsmietvertrag“ ist die Grundlage fast aller in unserer Republik abgeschlossenen Mietverträge. Dies gilt sowohl für die volkseigenen als auch die privaten Wohnungen. Wie wenig dieser Formularvertrag und auch die Abwandlungen seiner Art geeignet sind, den Bedürfnissen unserer Gesellschaftsordnung gerecht zu werden, wie sehr er dagegen geeignet ist, bei den rechtsunkundigen Mietern und Vermietern Irrtümer hervorzurufen und Anlaß von Verärgerungen und Prozessen zu sein, soll an Hand einer Reihe von Formulierungen, die in den noch heute von den Grundstücksverwaltungen verwendeten Mietvertragsformularen vorhanden sind, dargelegt werden.

So steht in einer ganzen Reihe von Formularen noch, daß das Mietverhältnis von beiden Teilen mit

Monats- oder Vierteljahresfrist gekündigt werden kann. Des weiteren ist dem Vermieter das Recht eingeräumt, fristlos zu kündigen, wenn der Mieter gegen diesen Vertrag oder die Hausordnung verstößt bzw. wenn er mit der Miete im Rückstand bleibt (10 Tage, 1 Monat, 2 Monate oder >4 Jahr). Natürlich halben diese Abreden, da sie gegen das Mieterschutzgesetz verstoßen, wonach der Vermieter überhaupt kein Kündigungsrecht hat, sondern nur Aufhebungsklage aus den dort angeführten Gründen anstrengen kann, keinerlei Wirkung, aber vielen Menschen ist das nicht bekannt. Es erscheint deshalb angebracht, solche Formulare nicht mehr zu verwenden.

Wie wenig Klarheit auch bei den Grundstücksverwaltungen über diese grundsätzlichen Dinge herrscht, beweist das dem Einheitsmietvertrag gegenüber abgeänderte Vertragsformular der Stadt Gotha, wonach neben der Kündigung durch beide Teile der Vermieter noch das Recht hat, die Aufhebung des Mietverhältnisses, die Räumung und die Herausgabe zu verlangen. Wenn man glaubt, daß als Gründe hierfür die des Mieterschutzgesetzes (§§ 2, 3, 4) angeführt seien, dann sieht man sich getäuscht. Als solche sind vielmehr angegeben Mietrückstände für längere Zeit als einen Monat und Verstoß gegen die Hausordnung trotz Verwarnung. Es braucht kaum erwähnt zu werden, daß auch diese Tatsachen u. U. die Tatbestände der §§ 2 und 3 MSchG erfüllen können.

Viele Vertragsformulare enthalten auch die Regelung, daß der Vermieter zu der fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter unbefugt untervermietet. Auch hier gilt nur der Aufhebungsgrund des § 2 MSchG. Im übrigen gibt es heute keine unbefugte Untervermietung bei Wohnräumen, da § 549 BGB, der die Erlaubnis des Vermieters erfordert, nicht für Wohnraum gilt, der der staatlichen Wohnraumlenkung unterliegt. Meldet der Mieter einen freien Raum oder wird dieser von der Wohnraumlenkung erfaßt, dann erfolgt die Einweisung eines Untermieters, mit dem ein Vertrag abgeschlossen werden muß. Deshalb kommt es auf die Zustimmung des Vermieters nicht an<sup>1</sup>. Bei Räumen, die nicht der Erfassung unterliegen, kann im Falle der Weigerung des Vermieters auf Antrag des Mieters die Erlaubnis durch den Rat des Kreises ersetzt werden (§ 29 MSchG).

In einem der überprüften Vertragsformulare ist zu finden, daß die Kündigung zugestellt werden muß. Für den Vermieter gilt diese Klausel auf Grund des MSchG nicht und vom Mieter kann man das nicht verlangen, denn eine Zustellung kostet nicht unbedeutende Gebühren. Ein eingeschriebener Brief ist nach der Verkehrssitte völlig ausreichend, deshalb ist eine Änderung dieser Klausel angebracht.

Die meisten Formulare der Grundstücksverwaltungen räumen den Mietern unter bestimmten Bedingungen ein Aufrechnungsrecht ein, obwohl auch diese Abrede, da sie gegen das Gesetz verstößt, nichtig ist, denn nach

<sup>1</sup> vgl. Das Zivilrecht der DDR, Schuldrecht, Besonderer Teil, Berlin 1956, S. 147.