

gegenüber abzugeben, es sei denn, daß der eine den anderen bevollmächtigt hat. Letzteres ist zweckmäßigerweise in den Vertrag aufzunehmen.

Einige Formulare enthalten noch die in unserem Staat infolge der Gleichberechtigung der Frau längst nicht mehr erforderliche Erklärung, daß der Ehemann die Erklärungen seiner Ehefrau genehmigt.

In den Hausordnungen, die ja Bestandteil des Mietvertrages sind, wird in einigen Fällen die Straßenreinigung bzw. Schneeabfuhr den Mietern zur Pflicht gemacht. Auch das ist bedenklich, da dies Sache des Vermieters ist und lediglich in wirklich freier Vereinbarung vom Mieter, allerdings gegen entsprechenden Mietpreiszuschuß, übernommen werden könnte. Bei Beibehaltung des Mietpreises würde die Übernahme einer solchen Verpflichtung zu einer indirekten Mieterhöhung führen, die nicht gestattet ist.

Auch die Klausel, daß der Mieter von ihm vorgenommene Instandsetzungsarbeiten, die ohne Genehmigung des Vermieters erfolgen, selbst bezahlen muß, engt die im Gesetz aufgestellten Rechte des Mieters unberechtigt ein. Nach § 547 BGB ist der Vermieter verpflichtet, notwendige Verwendungen, die der Mieter vorgenommen hat, zu ersetzen, während sonstige Verwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt werden müssen. Der Sinn dieser Vorschrift liegt darin, die berechtigten Ausgaben des Mieters auf die Mietsache auszugleichen; denn diese kommen letztlich dem Eigentümer zugute. Es ist als ein Verstoß gegen die guten Sitten anzusehen, wenn der Vermieter durch eine solche Abrede die berechtigten Forderungen des Mieters abschneiden will. Er würde sich ja auf Kosten des Mieters bereichern und seine eigene Verpflichtung, die Sache zu erhalten, auf den Mieter abwälzen.

Einige sonderbare Klauseln enthält das Formular der Stadt Gotha. Hiernach kann die Grundstücksverwaltung, wenn sich kein Mieter bereit erklärt, gegen eine entsprechende Entschädigung die Hausverwaltungstätigkeit zu übernehmen, diese Tätigkeit allen Mietern gemeinsam übertragen. Diese Klausel hat mit freier vertraglicher Vereinbarung, nämlich der Einigung beider Vertragsteile, nichts mehr zu tun. Hier wird einseitig angeordnet und das Zivilrechtsverhältnis zu einem Verwaltungsrechtsverhältnis mit Über- und Unterordnung ausgestaltet. Diese Regelung liegt auf der gleichen Linie wie der Einzug rückständiger Miete im Verwaltungszwangsverfahren. Ich kann mir nicht vorstellen, wie ein solcher Fall in der Praxis aussieht. Es entsteht sofort die Frage, was ist zu tun, wenn der einzelne Mieter weder körperlich noch zeitlich, noch berufsmäßig zu einer Ausübung einer solchen Tätigkeit in der Lage oder einfach nicht dazu gewillt ist. Wie will die Grundstücksverwaltung diese Pflichten erzwingen? Überdies ist in diesem Falle die Frage der Entschädigung nicht geregelt, so daß das Ganze evtl. auf eine indirekte unzulässige Mieterhöhung hinausläuft.

Ebenfalls zu weitgehend ist die Klausel, die den Vermieter berechtigt, auf Kosten des ausziehenden Mieters neue Schlösser anbringen zu lassen, wenn keine Schlüsselerückgabe erfolgt.

In der Hausordnung des gleichen Vertrages ist festgelegt, daß bei minus 6° Außentemperatur die Wasserleitungen abgestellt werden und täglich nur ein- bis

zweimal je eine halbe Stunde lang die Möglichkeit besteht, Wasser zu entnehmen. Ganz abgesehen davon, daß es wohl bei einer solchen Außentemperatur noch nicht erforderlich ist, das Wasser abzustellen, ergibt sich die Frage, was berufstätige Menschen tun sollen, wenn sie zu dieser Zeit nicht anwesend sein können.

Eine Kollektivhaftung enthält der Formularvertrag der Stadt Arnstadt. Zunächst wird festgestellt, daß die Beseitigung von Klosettverstopfungen Sache des Mieters ist. Wenn sich nicht ermitteln läßt, welcher Mieter die Verstopfung verursacht hat, dann haben alle „an den betreffenden Abteilungsstrang angeschlossenen Mieter die entstandenen Kosten anteilig zu tragen“. Auch hier klingen verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte durch, die es in einem solchen Zivilrechtsverhältnis nicht geben kann.

In Erfurt und Heiligenstadt sind vor längerer Zeit neue Vertragsformulare, die sich nicht an den Einheitsmietvertrag angelehnt haben, eingeführt worden. Als Grundlage hierfür wurde der Mustervertrag zur VO über Wohnungen für Werkätige der Volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 (GBl. S. 1187) genommen. Leider ist dabei übersehen worden, daß dieser für Werkwohnungen bestimmte Vertrag auf normale Mietverhältnisse, wie sie die Grundstücksverwaltung abschließt, gar nicht paßt, denn er hat als Grundlage das Arbeitsrechtsverhältnis. Endet das Arbeitsrechtsverhältnis, so wird die Wohnung für den Nachfolger benötigt, so daß mit Recht in diesem Falle die Möglichkeit der Kündigung durch den Vermieter gegeben sein muß. Diese Formulierung paßt aber nicht auf die Mietverhältnisse der Grundstücksverwaltung; denn dort gilt das MSchG, d. h., die Kündigung ist nicht möglich. Da die eigentliche Grundlage des Mietverhältnisses das Arbeitsrechtsverhältnis ist, ist es auch verständlich, wenn im Formularvertrag dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt ist, die Mietrückstände gleich vom Lohn abzuziehen. Dies ist aber bei einem normalen Mietverhältnis unmöglich; deshalb kann auch diese Regelung nicht übernommen werden.

Die Kündigungsgründe sind in diesem Vertrag andere als im sonstigen Mietverhältnis. Audi ist der Begriff der Schönheitsreparaturen hier derselbe, den die Wissenschaft verwendet. Diese Überlegungen zeigen, daß es nicht möglich ist, daß die Grundstücksverwaltungen die genannten Vertragsformulare verwenden.

Diese Darlegungen ergeben, daß es erforderlich ist, einen Formularvertrag auszuarbeiten, der den Erfordernissen unserer Ordnung gerecht wird. Vom VEB Vordruck-Leitverlag Dresden ist ein „Einheitsvordruck des Ministeriums für Arbeit und Berufsausbildung“ erschienen, der zu Beanstandungen keinen Anlaß gibt. Im gleichen Verlag ist ein Formular erhältlich, das als „Einheitsmietvertrag“ (Neubearbeitung 1951) bezeichnet ist. Dieses erscheint mir in einigen Punkten besser als das vorher genannte. Es enthält aber die unrichtige Formulierung, daß bei gesamtschuldnerischer Haftung empfangsbedürftige Erklärungen wirksam einem Mieter gegenüber abgegeben werden können, da dieser verpflichtet ist, die anderen Mieter unverzüglich zu verständigen. Etwas bedenklich ist auch die Abänderung der in § 565 BGB geregelten Kündigungsfrist des Mieters. Außerdem ist die Bezugnahme auf das Wohnungsgesetz (KRG Nr. 18) nicht mehr richtig.

Zur Diskussion

Gedanken zum beschleunigten Verfahren

i

Nach § 231 StPO kann ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, „wenn der Sachverhalt einfach, der Beschuldigte geständig und die sofortige Verhandlung möglich ist“. Diese (formellen) Voraussetzungen liegen zweifellos bei einem sehr großen Teil der Strafsachen vor, die bei den Kreisgerichten verhandelt wer-

den. Ebenso kommt es bei diesen Strafsachen kaum zu Strafen über einem Jahr Freiheitsentzug (§ 232 StPO). Dennoch ergibt sich der Ausnahmeharakter des beschleunigten Verfahrens aus seiner besonderen Regelung neben dem ordentlichen Verfahren 1. Instanz. Das bedeutet, daß in aller Regel das ordentliche Verfahren durchzuführen ist, obwohl die formellen Vor-