

halb kann die Teilnahme von Nichtgenossenschaftern an der Reinigung von Flur und Treppe nicht gefordert werden.

Grundsätzlich muß aber beachtet werden, daß gem. § 17 Abs. 1 der VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 (GBl. 1964 II S. 17) die Regelung solcher Fragen in erster Linie Sache der Organe der AWG selbst ist. Gelingt es ihnen nicht, solche Streitigkeiten zu lösen, und müssen deshalb die Gerichte gem. § 17 Abs. 2 der VO in der Sache entscheiden, dann müssen sie stets beim Vorstand der AWG nachfragen, warum die Genossenschaft das Problem nicht selbst lösen konnte.

6. Wenn ein Hausbewohner seinen Pflichten zur Flur- und Treppenreinigung trotz erzieherischer Hinweise durch andere Mieter oder die Hausgemeinschaft nicht nachkommt, dann kann die Hausgemeinschaftsleitung

— sofern sich hieraus Streitigkeiten im Zusammenleben der Bürger ergeben — gem. Ziff. 38 der Richtlinie über die Bildung und Tätigkeit von Schiedskommissionen vom 21. August 1964 (GBl. I S. 115) Antrag auf Beratung vor der Schiedskommission stellen. Die Hausgemeinschaft kann aber auch den Vermieter auffordern, gegen den uneinsichtigen pflichtvergesenen Mieter auf Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag zu klagen. Aufgabe der Gerichte muß es in diesen Fällen sein, zunächst durch Überzeugungsarbeit auf die freiwillige Befolgung der für alle Hausbewohner geltenden Pflichten hinzuweisen. Damit würden die Gerichte ihre Aufgabe, auch bei der Vorbereitung von Zivilverfahren erzieherisch auf die Bürger einzuwirken, gerecht werden. Führt die erzieherische Einflußnahme (Einbeziehung der Schöffen o. ä.) nicht zum Erfolg, dann soll alsbald eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden, damit sich der aufgetretene Konflikt nicht ausweitert.

HANS NÜRNBERGER, Oberrichter, und Dr. HELMUT BRÜCKNER, Richter am Bezirksgericht Karl-Marx-Stadt

Vergleich, Anerkenntnis- und Versäumnisurteil in Mietsachen

Mietsachen finden im weitaus größeren Umfange als die sonstigen Zivilsachen durch Vergleich, Anerkenntnis- oder Versäumnisurteil ihre Erledigung, weil die Gerichte in Mietstreitigkeiten mit einer höheren Zielstrebigkeit und Intensität als in anderen Verfahren auf vergleichsweise Bereinigung des Konflikts oder auf die Abgabe eines Anerkenntnisses hinwirken. Die Kompliziertheit der Gesetzgebung auf diesem Gebiet, der im Regelfälle meist schwierige und in seinen Einzelheiten oft kaum übersehbare Sachverhalt sowie das vom Standpunkt des Streitwerts geringfügige Objekt wird an den Bemühungen dieser Art der Erledigung sicher nicht ganz unbeteiligt sein. Ist diese Schlußfolgerung richtig, dann besteht auch die Gefahr der Unterschätzung der gesellschaftlichen Bedeutung der Mietrechtsprechung und die Besorgnis, daß bei nicht sorgsamer Überprüfung der genauen Sach- und Rechtslage der bloße Parteiwille durch gerichtlichen Schuldtitel sanktioniert wird.

Jeder Schuldtitel auf Räumung löst im Ergebnis ein Tätigwerden der Abt. Wohnraumlentung aus, da diese dem Räumungsschuldner zur Realisierung des Schuldtitels eine anderweitige Wohnung zuweisen muß. Der Abschluß eines Vergleichs, die Entgegennahme eines Anerkenntnisses oder der Erlaß eines Versäumnisurteils müssen deshalb notwendigerweise auch unter diesem Gesichtspunkt betrachtet werden; sie sind deshalb nur dann zulässig, wenn sie der Rechtslage entsprechen. Voraussetzung für eine solche Erledigung des Mietrechts ist also — wenn ein Anspruch auf Räumung geltend gemacht wird —, daß der festgestellte Sachverhalt zu einer Zuerkennung des Anspruchs führen müßte.

Diese Prinzipien erfordern, daß auch bei Neigung der Parteien zu *vergleichsweiser Einigung* die Sach- und Rechtslage vorher sorgfältig geprüft werden muß. Das wird — soweit die Erklärungen der Parteien oder der gesellschaftlichen Kräfte nicht ausreichen — eine Beweiserhebung erforderlich machen; prozeßökonomische Bedenken stehen dem nicht entgegen, da bei nachfolgendem Abschluß eines Vergleichs die Beweisgebühr wieder entfällt. Das Gericht sollte sich aber immer bemühen, durch die Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte den Sachverhalt aufzuklären, die Parteien zu erziehen und ihre friedliche Einigung herbeizuführen.

Der Vergleich ist ein gerichtlicher Schuldtitel. An die Klarheit seiner Formulierung sind deshalb dieselben

Anforderungen zu stellen wie an die Exaktheit einer Urteilsformel. Nur ein genau formulierter Vergleich mit präzisen Vereinbarungen läßt keine Schwierigkeiten bei der Vollstreckung entstehen.

Es ist Aufgabe der Gerichte, im Rahmen des § 139 ZPO die Parteien in dieser Hinsicht beim Vergleichsabschluß zu beraten und zu unterstützen. Ebenso ist es erforderlich, die Parteien über die rechtlichen Konsequenzen ihrer Vereinbarung umfassend aufzuklären, um zu vermeiden, daß die eine oder die andere Partei später mit dem Einwand kommt, sie sei sich der Tragweite der Vereinbarungen nicht bewußt gewesen. So selbstverständlich dieser Hinweis erscheinen mag, so muß doch festgestellt werden, daß solche Einwendungen nicht selten vorgetragen werden und ihren Niederschlag in Eingaben und Beschwerden finden.

Der Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts (B, 5, Abs. 2) sieht bei Ansprüchen nach § 3 MSchG einen Vergleich auf bedingte Räumungspflicht vor. Die klagende Partei verzichtet hier auf ihre Rechte aus dem Vergleich, soweit die verklagte Partei ihre eingegangene Verpflichtung zur ratenweisen Abzahlung des Mietrückstandes termingemäß erfüllt. Es handelt sich also bei dieser Vereinbarung um einen Vergleich unter bedingtem Verzicht auf die Rechte aus diesem Schuldtitel. Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufnahme einer kassatorischen Klausel, daß der Verzicht unwirksam wird, wenn der Schuldner mit einer Rate eine bestimmte Zeit in Verzug gerät. Dadurch wird die erzieherische Einwirkung einer solchen Vereinbarung auf säumige Mietschuldner verstärkt.

Wenn auch zur Zeit noch keine gesetzliche Bestimmung die Begründung eines Vergleichs in Mietsachen vorsieht, so wird es doch zweckmäßig sein, eine solche Verfahrensweise als ständige Praxis der Gerichte durchzusetzen. Durch die Angabe von Gründen für einen Vergleich im Verhandlungsprotokoll wird erreicht, daß die Gerichte vor seiner Entgegennahme und Formulierung die Berechtigung des geltend gemachten Räumungsanspruchs sorgfältig prüfen und sich ein umfassendes Bild von der Rechts- und Sachlage verschaffen müssen. Nur in diesem Falle wird es überhaupt möglich sein, eine rechtliche Begründung zum Vergleichsabschluß zu Protokoll zu nehmen, aus der ersichtlich wird, daß die Räumungsverpflichtung den Grundsätzen