

Diese Angaben lassen bereits den Schluß zu, daß nicht nur die gerichtlichen Mietrückstands- und die häufig damit verbundenen Räumungsverfahren zurückgegangen sind, sondern daß überhaupt eine Senkung der Mietrückstände erreicht worden ist. Das bestätigen Unterlagen der Kommunalen Wohnungverwaltung (KWV).

So sind in Berlin die Mietrückstände in der Zeit vorr*

1. Juli 1964 bis zum 31. März 1965 um 21 % gesunken. Im gleichen Zeitraum gingen die Mietrückstände in Potsdam um 45 %, in Brandenburg um 22 %, in Magdeburg (Stadtbezirk Mitte) um 34 % und in Gotha um 21 % zurück. Diese Beispiele ließen sich beliebig vermehren.

Die positiven Ergebnisse zeigen, daß dort, wo der Plenarbeschluß vom 22. September 1964 von den Gerichten unter breiter Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte und in enger Zusammenarbeit mit den KWV und den örtlichen Staatsorganen durchgesetzt worden ist, beachtliche Erfolge erzielt worden sind. Jedoch haben einige Gerichte die wirkungsvollen Möglichkeiten, die der Beschluß zur Eindämmung der Mietrückstände enthält, noch nicht oder nur ungenügend in die Praxis umgesetzt.

Die Gerichte sollten auch weiterhin ihren Einfluß dahin geltend machen, daß dann, wenn säumige Mieter trotz aller Bemühungen der KWV und trotz Mitwirkung gesellschaftlicher Kräfte den Mietzins nicht zahlen, alsbald Klage auf Zahlung der Mietrückstände erhoben wird. Zum Teil lassen die KWV, z. B. in Calbe und Schönebeck, immer noch Mietrückstände für einen längeren Zeitraum — bis zu einem Jahr, ja, bis zu zwei Jahren — anwachsen, ohne daß Maßnahmen zur Realisierung der Forderungen erhoben werden.

Zur Entwicklung der Rechtsprechung in Wohnungsmietsachen

Die Wohnungsmietrechtsprechung hat sich — insgesamt gesehen — seit der 3. Plenartagung des Obersten Gerichts verbessert. Das trifft zunächst für den Inhalt der Klageschriften zu, die überwiegend die erforderlichen Angaben enthalten und damit die Grundlage für eine zügige Durchführung des Verfahrens und die Einbeziehung der für den konkreten Fall in Betracht kommenden gesellschaftlichen Kräfte (Vertreter der Hausgemeinschaft, des Wohnbezirksausschusses der Nationalen Front, der Wohnungskommission, der Kommission für Ordnung und Sicherheit, der Abteilung Wohnungswesen des örtlichen Rates, u. U. auch von Vertretern von Arbeitskollektiven) bieten. Eine schleppende Durchführung von Mahnverfahren, wie sie früher häufig anzutreffen war, ist nicht mehr festgestellt worden. Von dem wirkungsvollen Mittel der Verurteilung zur künftigen Mietzahlung wird im allgemeinen Gebrauch gemacht, in Berlin aber noch nicht in genügendem Maße.

Demgegenüber gibt es immer noch eine Reihe von Mängeln in der Arbeit der Gerichte. So wird bei den Kreisgerichten Schönebeck und Magdeburg (Stadtbezirk Mitte) die Festlegung in Ziff. 6 des Beschlusses, wonach Verurteilungen auf Zahlung künftiger Miete nur auf begrenzte Zeit auszusprechen sind, meist nicht befolgt. Beim Kreisgericht Schönebeck wird ferner insoweit schematisch verfahren, als die Verurteilung zur Zahlung rückständiger Miete in der Regel mit der Verurteilung zur künftigen Mietzahlung verbunden wird. Das entspricht nicht den Festlegungen des Beschlusses. Eine Verurteilung zur künftigen Mietzahlung ist dann geboten, aber auch nur dann gerechtfertigt, wenn — wie es im Beschluß heißt — der Mieter trotz gesellschaftlicher oder gerichtlicher Einwirkungen über mehrere Monate hinweg oder mehrmals für kurze Zeit

die Miete schuldig geblieben ist und keine entschuldigen Gründe dafür vorliegen. Das gilt auch für Mietschuldner, die unbelehrbar entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen die Miete dauernd verspätet zahlen. In den letzteren Fällen wird es jedoch genügen, einzelne, richtig ausgewählte Verfahren durchzuführen und auszuwerten, um auf diese Weise andere säumige Mieter zur pünktlichen Mietzahlung anzuhalten.

Beim Kreisgericht Schönebeck wird auch nicht der erforderliche strenge Maßstab an die Aufhebung von Mietverhältnissen angelegt. Das betrifft sowohl Klagen wegen erheblicher Belästigung (§ 2 MSchG) als auch Klagen wegen Mietrückstandes (§ 3 MSchG) und dringenden Eigenbedarfs (§ 4 MSchG). Selbst nach dem Inhalt der Klagen war es zweifelhaft, ob die Voraussetzungen der Mietaufhebung und des Räumungsanspruchs Vorlagen. Die Verfahren endeten in der Regel durch Vergleich. Dabei ist es bezeichnend, daß dann, wenn der Mieter gegen die Mietaufhebung keine Einwendungen erhob, ein Räumungsvergleich zustande kam, während in den Fällen, in denen sich der Mieter gegen die Mietaufhebung wandte, ein Vergleich des Inhalts abgeschlossen wurde, daß sich die Parteien verpflichteten, den Hausfrieden zu wahren, oder sich der Mieter verpflichtete, den Mietrückstand zu zahlen. Man überläßt es also mehr oder weniger dem Willen der Parteien, ob das Mietverhältnis aufgehoben werden soll oder nicht. Mit der aktiven Rolle des Gerichts zur Erforschung der objektiven Wahrheit und einer sozialistischen Rechtsgrundsätzen entsprechenden Erledigung des Verfahrens ist diese Praxis nicht vereinbar.

Seit dem Erlaß des Plenarbeschlusses sind eine Reihe neuer Probleme auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts aufgetreten. Einige Fragen von allgemeiner Bedeutung werden im folgenden dargestellt.

Zum Anspruch auf Verbesserung des Wohnraums

Das Bezirksgericht Karl-Marx-Stadt hat in einem Beschluß seines Plenums vom 28. April 1965 einen Anspruch auf Verbesserung des Wohnraums im Rahmen der vom Vermieter zu erfüllenden Instandhaltungspflicht nach § 536 BGB bejaht. Danach hat der Mieter Anspruch darauf, daß die Instandsetzung unter Berücksichtigung des jeweiligen durchschnittlichen Standes der Technik und der kulturellen Anforderungen durchgeführt wird. Bei Mietverhältnissen in Altbauwohnungen werde die Verwirklichung dieses Grundsatzes in vielen Fällen eine Verbesserung der Mietsache bedeuten. Die Grundlage dieses Anspruchs ergebe sich aus der allgemeinen Verpflichtung des Vermieters, die vermietete Sache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 536 BGB), und zwar in Übereinstimmung mit dem Stand der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung (§ 242 BGB).

Dieser Auffassung des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt kann nicht gefolgt werden. Grundsätzlich gibt die Bestimmung des § 536 BGB nur einen Anspruch auf Erhaltung des bestehenden Zustandes. Der Vermieter hat die vermietete Sache während der Mietzeit in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten und überlassenen Zustand zu erhalten. Das schließt nicht aus, daß in Ausnahmefällen ein Anspruch auf Modernisierung besteht. Bei der Beurteilung des Umfangs und der Grenzen der Instandhaltungspflicht des Vermieters können aber die ganze Situation unseres Wohnungsbestandes, die Eigentumsverhältnisse und unsere Mietpreispolitik nicht außer acht gelassen werden. Eine generelle Verbesserung des Altbauwohnungsbestandes kann nicht mit den Mitteln der Rechtsprechung erreicht werden. Dies ist vielmehr eine allgemeingesellschaftliche, ökonomische, staatliche Aufgabe, die eine exakte Planung sowohl in finanzieller Beziehung -eis