

auch hinsichtlich des Materialbedarfs und des Arbeitskräfteeinsatzes erfordert.

Ein Anspruch auf Verbesserung der Altbauwohnungen im Rahmen notwendiger Instandsetzungsarbeiten besteht nicht generell, sondern nur ausnahmsweise unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnverhältnisse in dem betreffenden Wohnbereich, und zwar dann, wenn die Ausstattung einer Wohnung erheblich hinter dem durchschnittlichen Ausstattungsstand in dem betreffenden Wohnbereich zurückbleibt. Sofern die Wiederherstellung des alten Zustandes nicht mehr möglich oder unverhältnismäßig schwierig ist, hat der Vermieter erforderliche Instandsetzungen entsprechend einem neuen Entwicklungsstand vorzunehmen.

Das Plenum des Obersten Gerichts hat dem Präsidium empfohlen, den Beschluß des Plenums des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt gemäß § 21 Abs. 1 GVG zu überprüfen und insoweit aufzuheben, als er entgegen dem geltenden Recht und den derzeitigen gegebenen volkswirtschaftlichen Möglichkeiten einen generellen Anspruch der Mieter auf Verbesserung der Wohnungen anerkennt und der Einheitlichkeit der Rechtsprechung entgegenwirkt.

Zur Bestätigung und Begründung von Vergleichen

Einige Gerichte bestätigen und begründen die von den Parteien abgeschlossenen Vergleiche in Mietsachen. Das entspricht nicht den geltenden Vorschriften des Zivilverfahrens.

Die Bestätigung des Vergleichs ist eine gerichtliche Entscheidung. Hierfür bietet wohl die Arbeitsgerichtsordnung, die die Bestätigung einer Einigung der Parteien vorsieht, und für bestimmte Vergleiche familienrechtlichen Inhalts die Eheverfahrensordnung eine Grundlage, nicht aber die Zivilprozeßordnung. Mit der Bestätigung übernimmt das Gericht ganz bestimmte Verpflichtungen. Es spricht aus, daß der Vergleich bzw. die Einigung im Prinzip der materiellen Rechtslage entspricht. Die Parteien können und müssen sich hierauf verlassen können, und es besteht, sofern die Bestätigung gesetzlich vorgeschrieben ist, die Möglichkeit ihrer Kassation. Im arbeitsrechtlichen Verfahren gibt es auch ein Rechtsmittel. Das ist aber mangels gesetzlicher Grundlage bei der Bestätigung eines Vergleichs im Zivilverfahren, die daher keine rechtliche Bedeutung haben kann, nicht möglich. Auf der anderen Seite erweckt die Bestätigung des Vergleichs bei den Parteien die falsche Vorstellung, daß eine gerichtliche Entscheidung vorliege, die überprüft werden könne. Daraus ergeben sich Kassationsanregungen zum Teil mit der Begründung, die anregende Partei sei beim Abschluß des Vergleichs übervorteilt worden. Auch aus diesem Grund ist die Bestätigung eines im Zivilverfahren abgeschlossenen Vergleichs zu unterlassen.

Eine andere Frage ist, daß das Gericht bei Abschluß eines Vergleichs die Verpflichtung hat, zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen unserer sozialistischen Rechtsordnung vereinbar ist. Strengere Anforderungen sind an Räumungsvergleiche unter Beachtung ihrer Auswirkungen auf die örtliche Wohnraumlage und die Wohnraumbewirtschaftung zu stellen. Hier ist Voraussetzung, daß nach dem gegebenen Sachverhalt im wesentlichen erkennbar ist, daß die gesetzlichen Erfordernisse für eine Mietaufhebung vorliegen und es voraussichtlich auch bei einer Entscheidung durch Urteil zur Mietaufhebung kommen würde. Ist das nicht der Fall, dann ist die Protokollierung eines Vergleichs abzulehnen.

Es entspricht auch nicht dem geltenden Recht, daß das Gericht den von den Parteien abgeschlossenen Vergleich, d. h. also die von den Parteien abgegebenen Willenserklärungen, begründet. Dagegen ist es zweckmäßig;

daß das Gericht im Protokoll in gedrängter Form angibt, von welchem Sachverhalt und von welchen Erwägungen die Parteien beim Abschluß des Vergleichs ausgegangen sind.

Zum Inhalt des Räumungsvergleichs

In Räumungsvergleichen findet sich oft die Formulierung, daß sich der Mieter zur Räumung der Wohnung verpflichtet, wenn ihm „angemessener“, „gleichwertiger“ oder „annähernd gleichwertiger“ Ersatzwohnraum zugewiesen wird. Die Zuweisung des Ersatzwohnraums, also auch seine Angemessenheit, ist ausschließlich Sache des staatlichen Wohnraumlenkungsorgans. Solche Formulierungen im Vergleich können deshalb keine rechtliche Bedeutung haben. Sie können jedoch beim Mieter den Eindruck erwecken, daß das Gericht diese Frage zu prüfen habe. Derartige Formulierungen sind deshalb in den Vergleich nicht aufzunehmen. Es wird jedoch für richtig erachtet, die Parteien vor Abschluß des Vergleichs darüber zu belehren, daß über die Angemessenheit des Ersatzwohnraums nicht das Gericht, sondern das Wohnraumlenkungsorgan zu befinden hat. Daß eine solche Belehrung erfolgt ist, sollte im Protokoll vermerkt werden.

Verschiedentlich werden in Räumungsvergleichen auch konkrete Festlegungen in dieser Richtung aufgenommen, so z. B., daß sich der Mieter zur Räumung verpflichtet, wenn ihm eine Wohnung im Erdgeschoß oder von bestimmter Größe zugewiesen wird. Hier handelt es sich in der Regel um Klagen wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (§ 4 MSchG). Eine derartige Festlegung wäre als Bedingung für die Vergleichsverpflichtung- und demnach als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung anzusehen. Eine solche Prüfung der Eignung der Ersatzwohnung durch das Gericht wäre zwar ausführbar, widerspricht aber gleichfalls dem Grundsatz, daß die Verteilung des Wohnraums nur den Organen der Wohnraumlenkung obliegt. Die gegenteilige Auffassung würde dazu führen, daß Räumungstitel in größerer Zahl geschaffen werden, die längere Zeit nicht verwirklicht werden können. Dem kann bei der gegenwärtigen Wohnraumlage nicht zugestimmt werden. Wenn der Mieter sich auf einen vorbehaltlosen Vergleich nicht einläßt, wird das Gericht zu entscheiden haben. Auch das Räumungsurteil kann von einer solchen Bedingung nicht abhängig gemacht werden. Bei der nach § 4 MSchG vorzunehmenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sind dann berechnete Interessen des Mieters — z. B. an einer Wohnung im Erdgeschoß, weil er beinamputiert ist — zu berücksichtigen. Das kann je nach Lage des Falles auch bei Vorliegen dringenden Interesses des Vermieters an der Erlangung des Mietraumes zur Abweisung der Klage führen. In diesem Zusammenhang wird es für erforderlich gehalten, in entsprechenden Fällen vor der Entscheidung über eine Klage nach § 4 MSchG eine Auskunft der Abt. Wohnraumlenkung beizuziehen, ob dem Mieter im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Zeit ausreichender Ersatzwohnraum zugewiesen werden kann³. Es fällt bei einer Klage nach § 4 MSchG zugunsten des Mieters ins Gewicht, wenn im Ort offensichtlich überhaupt kein ausreichender Ersatzwohnraum vorhanden ist.

Zur Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte bei der Lösung mietrechtlicher Konflikte

Gute Erfolge sind bei der Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte zur Überwindung mietrechtlicher Kon-

³ So auch die bisherige Rechtsprechung des Obersten Gerichts, vgl. Urteil vom 30. November 1962 - 2 Zz 22/62 - (NJ 1963 S. 349).