Im übrigen bestimmt § 16 Abs. 2 Satz 2 WLVO, daß die Kosten der Bauarbeiten in der Regel vom Hauseigentümer bzw. dem Rechtsträger zu tragen sind. Dabei soll die Formulierung „in der Regel" lediglich offenlassen, daß im Einzelfall auch einmal der auftraggebende Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde diese Kosten trägt; keinesfalls dürfen sie dem Mieter auferlegt werden.

Die Verbindlichkeitserklärung des Mietvertrages für Vermieter und Mieter

Nach § 18 Abs. 2 WLVO sind Vermieter und Mieter verpflichtet, auf der Grundlage der Wohnraumzuweisung einen Mietvertrag abzuschließen. Diese Bestimmung wird in § 7 Abs. 2 der 1. DB zur WLVO dahingehend konkretisiert, daß dann, wenn sich die Partner über den Abschluß eines Mietvertrags nicht einigen, das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ auf Antrag einen Mietvertrag für verbindlich erklären kann. Das Neue der Regelung besteht darin, daß jetzt nicht nur die Zustimmung des Vermieters, sondern auch die des Mieters zum Mietvertrag ersetzt werden kann. In dem Zusammenhang taucht die Frage auf, wie zu verfahren ist, wenn nach der Mietpreiskalkulation der Vermieter für die malermäßige Instandsetzung des Wohnraums verantwortlich ist, diese Verpflichtung aber in einem für verbindlich erklärten Mietvertrag dem Mieter auferlegt wurde. Grundsätzlich muß auch für die Ausgestaltung eines für verbindlich erklärten Mietvertrags bezüglich der malermäßigen Instandsetzung von der Richtlinie Nr. 16 des Obersten Gerichts zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 — RP1. 5/62 — (NJ 1962 S. 745 ff.) ausgegangen werden. Die Verbindlichkeitserklärung des Mietvertrags durch das dafür zuständige Organ der Wohnraumlenkung ist gleichfalls ein Verwaltungsakt, der einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen Vermieter und Mieter begründet. Aus einem solchen Vertrag sich evtl, ergebende Streitigkeiten sind — von fehlender Zuweisung von Nebenräumen und dgl. abgesehen — zivilrechtliche und daher auch von den Gerichten zu entscheiden.

Zum Entstehen eines Mietverhältnisses durch Tausch

Nach § 1 des Mustermietvertrags entsteht ein Mietverhältnis u. a. auch auf Grund der Tauschgenehmigung des für die Wohnraumlenkung zuständigen Organs. Das Oberste Gericht hat mit Urteil vom 13. Oktober 1967 — 2 Zz 25/67 — den Rechtssatz aufgestellt, daß beim Zustandekommen des Tausches der eine Partner in den Mietvertrag des bisher die Wohnung innehabenden anderen eintritt und ein neues Mietverhältnis nicht begründet wird[12]. In diesem Urteil ging es in erster Linie um die Verpflichtung der Partner, die Wohnung malermäßig instand setzen zu lassen. Nach Ziff. 5 der Richtlinie Nr. 16 hat der Vermieter bei Neuvermietung der Wohnung diese dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Würde auch ein Tausch stets als Neuvermietung angesehen, dann müßte selbst in den Fällen, in denen der Mieter zur malermäßigen Instandsetzung verpflichtet war und auch der neue Mieter diese Verpflichtung übernimmt, der Vermieter stets die Wohnung herrichten lassen, selbst wenn der Mieter seine Pflichten gröblich vernachlässigt hat. Demzufolge ist § 1 des Mustermietvertrags so zu verstehen, daß auf Grund eines Tausches das Mietverhältnis "zwischen dem Vermieter und dem neuen Mieter insoweit entsteht, als der Mieter in die Rechte und Pflichten des Vormieters eintritt.

12 Das Urteil ist in diesem Heft veröffentlicht.

&us dar Praxis — ßür dia Praxis

Rationelle Arbeitsweise der Gerichte zur Vorbereitung auf die Anwendung des neuen Strafrechts

Ausgehend von den gewachsenen Anforderungen an die Qualität der Leitungstätigkeit, die sich aus den Leitungsdokumenten der 14. und 16. Plenartagung des Obersten Gerichts ergeben, hat sich das Bezirksgericht Neubrandenburg in seiner 20. Plenartagung mit der Entwicklung einer rationellen und effektiven Arbeitsweise der Gerichte, insbesondere der pünktlichen, konzentrierten und beschleunigten Durchführung von Verfahren, durch ein aufeinander abgestimmtes System von Leitungsmaßnahmen befaßt.

Um alle bewährten und weiterentwickelten Methoden wissenschaftlicher Arbeitsgestaltung der Richter in jedem einzelnen Verfahren komplex durchzusetzen, war es notwendig, in bestimmtem Umfang Arbeitsstudien zu betreiben. Zunächst wurde die richterliche Arbeit in einem monatlichen Arbeitsbelastungsfoogen qantitativ erfaßt Dieser Bogen weist neben der Erledigung der Verfahren auf allen Rechtsgebieten die Ausfalltage durch Abordnungen, Erkrankungen, Aufwand für Qualifizierungsveranstaltungen und für gesellschaftliche Arbeit aus und berücksichtigt auch Vertretungen und Urlaub. Außerdem wurden intensivere Kontrollen hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung der Verfahren vorgenommen. Dabei konnten in Direktoren- und Fachrichtertagungen gute Arbeitsergebnisse bereits verallgemeinert werden.

Die Erfahrungen lehren, daß jede einseitige Feststellung und isolierte Bewertung von Ursachen für steigende Arbeitsreste und Fristüberschreitungen und dementsprechende spezifische, auf den Einzelfall ausgerichtete Leitungsmaßnahmen nicht zu endgültigen positiven Veränderungen führen. So hatte beispielsweise eine monatliche Einschätzung und Berichtspflicht der Kreisgerichte allein zu den Fristüberschreitungen nur zeitweilig zu deren Rückgang geführt. Nach dem Wegfall der Berichtspflicht gab es wieder einen Anstieg der Reste, weil deren Zusammenhang mit der gesamten Arbeitsmethode des einzelnen Richters nicht sichtbar gemacht worden war

In der Plenartagung wurden deshalb die Maßnahmen zur Bekämpfung der Arbeitsreste in die komplexe Einschätzung des erreichten Standes der systematischen Vervollkommnung der Rechtsprechung eingeordnet. Dazu war ein größerer Umfang an Hospitationen in Hauptverhandlungen und die eingehende Untersuchung der im Eröffnungsstadium betriebenen Vorbereitung des Richters auf die Hauptverhandlung erforderlich. Diese Einschätzung ermöglichte umfassendere Aussagen über die inhaltliche Qualität der Prozeßführung und -Vorbereitung und damit über die Gestaltung des Verhältnisses zwischen Staat und Bürger im Strafverfahren.

Die Untersuchungen bei den Kreisgerichten und die Auswertung der Arbeitsbelastungsbogen für ein halbes Jahr haben gezeigt, daß das Verantwortungsbewußtsein und die Bereitschaft, beste Ergebnisse zu erreichen, bei den Richtern stärker entwickelt wurde und zu einer höheren Qualität der Strafrechtsprechung geführt hat. Der Zusammenhang zwischen der gründlichen Vorbereitung im Eröffnungsstadium mit dem Erfolg der Hauptverhandlung und mit der zügigeren Erledigung von Verfahren überhaupt wurde sichtbar gemacht. So ergab sich, daß die Forderung, mindestens binnen 5 bis 7 Tagen nach Eingang der Akten im Eröffnungsverfahren zu entscheiden, real ist. Unter diesen Bedingungen haben die meisten Kreisgerichte den normalen Arbeitsvorrat eines durchschnittlichen 3-Wochen-Eingangs erreicht. Die Fristüberschreitungen wurden im Durchschnitt auf 10 Prozent gesenkt.