

stellen sind. Voraussetzung ist hier, „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“ (NJ 1965 S. 596).

Bei der großen Zahl von Mietaufhebungs- und Räumungsvergleichen haben diese Fragen erhebliche Bedeutung. Diese für alle Räumungsvergleiche gültigen Maßstäbe wurden in der Praxis jedoch nicht genügend beachtet. Das hat zu einer Anzahl ungerechtfertigter Räumungstitel geführt. So wurden beispielsweise ohne weitere Prüfung des Sachverhalts in Verfahren nach § 2 MSchG Räumungsvergleiche des Inhalts abgeschlossen, daß sich der verklagte Mieter zur Räumung verpflichtete, „ohne die Klagebehauptungen im einzelnen zuzugeben“ oder „ohne ein Verschulden anzuerkennen“. Hier wird allein schon aus dem Inhalt des Vergleichs sichtbar, daß vor seinem Abschluß die gesetzlichen Voraussetzungen für die geltendgemachte Mietaufhebung und Räumung nicht geprüft worden sind (vgl. hierzu Abschn. B Ziff. 9 des Beschlusses vom 15. Dezember 1971).

2.5.2. Die Zuweisung des Ersatzwohnraums und damit auch die Entscheidung über seine Angemessenheit obliegt ausschließlich den staatlichen Wohnraumlenkungsorganen. Daraus wurde bereits im genannten Präsidiumsbericht abgeleitet, daß Räumungsvergleiche — ebenso wie dies bei Urteilen geschieht — ohne Festlegung bestimmter Anforderungen an den Ersatzwohnraum abzuschließen sind. Dieser Forderung wurde bisher ebenfalls nur ungenügend Rechnung getragen. Sie muß daher konsequent durchgesetzt werden, zumal bei der Verwirklichung derartiger Räumungstitel oft Schwierigkeiten aufgetreten sind (vgl. hierzu ebenfalls Abschn. B Ziff. 9 des Beschlusses vom 15. Dezember 1971).

2.6. Die Verwirklichung von Räumungstiteln

2.6.1. Die Verwirklichung von gern. §§ 2, 3 und 4 MSchG ergangenen Räumungstiteln dauert, wie Untersuchungen in einigen Bezirken ergeben haben, im Durchschnitt 1 bis 2½ Jahre. Größere Schwierigkeiten und damit durchschnittlich längere Wartezeiten sind bei der Verwirklichung von in Ehescheidungsverfahren nach § 34 FGB ergangenen Titeln festzustellen.

Auch bei der Verwirklichung von Räumungstiteln erweist sich die Bedeutung enger Zusammenarbeit zwischen Gericht und Wohnraumlenkungsorgan während des gesamten Mietaufhebungs- und Räumungsverfahrens. Erfahrungen haben gezeigt, daß dort eine schnellere Verwirklichung der Räumungstitel erfolgt, wo ein enger ständiger Kontakt mit dem örtlichen Rat auch in dieser Frage besteht, wie z. B. in den Kreisen Burg, Halberstadt und Zerbst. Eine solche enge Zusammenarbeit mit dem örtlichen Rat bzw. seinen Organen muß zur ständigen Arbeitsweise aller Gerichte werden.

2.6.2. Um in der Praxis bei der Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen mehrfach aufgetretene Schwierigkeiten zu vermeiden, die durch Beanstandungen der Räumungspflichtigen hinsichtlich des zugewiesenen Ersatzwohnraums auftraten, sollte bereits die Erteilung der Vollstreckungsklausel vom schriftlich zu erbringenden Nachweis der endgültigen Zuweisung anderen Wohnraums abhängig gemacht werden. Dies ist in entsprechender Anwendung des § 726 ZPO zulässig. Das

enthebt die Gerichte jedoch nicht der Pflicht, Zweifelsfälle im engen Zusammenwirken mit dem örtlichen Rat zu klären.

2.6.3. Zwangsräumungen werden selten erforderlich. Ergibt sich im Einzelfall, daß der Bezug der Ersatzwohnung nicht zumutbar erscheint, so ist im Wege der Zusammenarbeit zwischen dem Kreisgericht und den örtlichen Staatsorganen eine unseren sozialistischen gesellschaftlichen Verhältnissen entsprechende Lösung des Falls herbeizuführen.

2.7. Zu Fragen der Nichterfüllung freiwilliger Wohnungstauschverträge

Bei der Sicherung einer gerechten Wohnraumverteilung sowie der Verbesserung der Wohnbedingungen als eines wesentlichen Bestandteils der Arbeits- und Lebensbedingungen der Werktätigen spielt der von den staatlichen Organen zu unterstützende freiwillige Wohnungstausch zwischen den Bürgern eine immer größere Rolle (§ 12 WLVO). Das spiegelt sich auch wider in der Schaffung einer „Zentrale für den überörtlichen Wohnungstausch“, die am 1. Juli 1971 ihre Tätigkeit aufgenommen hat (vgl. Sozialistische Demokratie vom 9. Juli 1971, Nr. 28, S. 9).

Werden genehmigte Wohnungstauschverträge von einem Partner nicht erfüllt, so kann es zu erheblichen Komplikationen kommen, insbesondere dann, wenn es sich um einen Ringtausch handelt. Das hat in der Vergangenheit zu mehreren auf Vertragserfüllung gerichteten Räumungsklagen geführt. Die Rechtsprechung dazu ist unterschiedlich. Es ist deshalb erforderlich, insoweit verbindliche Festlegungen zu treffen (vgl. Abschn. B Ziff. 10 des Beschlusses vom 15. Dezember 1971).

Bei der Durchführung derartiger Verfahren ist eng mit den Wohnraumlenkungsorganen zusammenzuarbeiten und insbesondere darauf hinzuwirken, daß Schwierigkeiten, die durch die Nicht- oder nicht rechtzeitige Erfüllung von Wohnungstauschverträgen eingetreten sind, möglichst schnell — ggf. durch entsprechende Lenkungsmaßnahmen — überwunden werden.

3. Zusammenfassende Schlußfolgerungen zur Leitungstätigkeit der Bezirks- und Kreisgerichte

Die Präsidien der Bezirksgerichte und die Direktoren der Kreisgerichte haben zu sichern, daß die Arbeit der Gerichte auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts kontinuierlich und schwerpunktmäßig Gegenstand der kollektiven Beratung und Einschätzung bildet und Maßnahmen durchgeführt werden, die eine hohe Wirksamkeit der Mietrechtsprechung, einen effektiven Beitrag zur Führungstätigkeit in den betreffenden gesellschaftlichen Bereichen gewährleisten. Dabei haben sich die Präsidien und Direktoren auf die Anleitung und Kontrolle der Durchführung des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 15. Dezember 1971 unter Umsetzung der Einzelfeststellungen dieses Berichts zu konzentrieren. Für die Anleitung sind die Feststellungen und Hinweise voll nutzbar zu machen, wie sie im Bericht an das 30. Plenums des Obersten Gerichts zur Erhöhung der gesellschaftlichen Wirksamkeit der Tätigkeit der Bezirks- und Kreisgerichte auf dem Gebiet des Zivil-, Familien-, Arbeits- und LPG-Rechts (NJ 1971 S. 258 ff.) sowie im Arbeitsmaterial des Kollegiums für Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtssachen zur effektiven Verfahrensdurchführung (NJ 1971 S. 568 ff.) enthalten sind.