

sonders in den Städten ein großer Teil der Wohnungen von den Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) vermietet wird, bestehen günstige Voraussetzungen, auf Grund von Vereinbarungen mit ihnen oder dem übergeordneten Organ Klageschriften zu erhalten, die über solche Fragen Auskunft geben.

So hat die Abt. Wohnungswesen des Magistrats von Groß-Berlin die KWV bereits im Sommer 1961 angewiesen, die Klagen unter den genannten Gesichtspunkten zu vervollständigen. Allerdings zeigt gerade die Berliner Praxis, daß das Problem mit einer Anweisung allein noch nicht gelöst ist. Die auf Formularen eingereichten Klagen enthalten oft nur dürftige Angaben über Arbeitsstelle, Hausgemeinschaft usw. Hier spiegelt sich offenbar die ungenügende Verbindung der Rechtssachbearbeiter der KWV mit den Verwaltern und der Verwalter mit den Hausgemeinschaften wider. Dieser unbefriedigende Zustand sollte die Gerichte aber nicht veranlassen, sich damit abzufinden. Indem sie ihrerseits immer wieder auf sorgfältige Beachtung der oben genannten Anweisung der Abt. Wohnungswesen des Magistrats drängen, tragen sie gleichzeitig zu einer besseren Arbeit der KWV bei. Bei privaten Vermietern wird es möglich sein, durch Vereinbarung mit dem Rechtsanwaltskollegium und durch Hinweise an die Rechtsantragsstelle Veränderungen zu erreichen, so daß die Klageschriften für die Terminvorbereitung, insbesondere für die Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte in das Verfahren, eine Grundlage sein werden.

Ergibt sich aus der gesamten Lebensweise des Mieters, daß auch künftig eine säumige Mietzahlung zu befürchten ist, dann sollte die Hausgemeinschaft — ggf. das Arbeitskollektiv des Schuldners — gebeten werden, durch Aussprachen auf eine ständige Einhaltung der Mietzahlungspflicht hinzuwirken. Dadurch können zugleich die Ursachen des Zahlungsverzugs — wie Arbeitsbummelei, übermäßiger Alkoholgenuß usw. — überwunden werden. Solche Aussprachen tragen nicht nur zur Erziehung des einzelnen Bürgers, sondern auch zur Festigung der Hausgemeinschaft bzw. des Arbeitskollektivs bei.

Bei Mietschuldnern, die sich in besonders hartnäckiger oder böswilliger Weise ihrer Pflicht zur Mietzahlung entziehen, ist zu prüfen, ob die Verhandlung vor erweiterter Öffentlichkeit im Wohngebiet stattfinden kann. Ist das Verfahren dafür geeignet, dann muß es besonders gut vorbereitet werden, damit durch die Verhandlung auch auf andere Mietschuldner und Hausgemeinschaften erzieherisch eingewirkt werden kann. Die Vorbereitung der Verhandlung sollte gemeinsam mit dem Wohnbezirksausschuß der Nationalen Front, der Kommission für Ordnung und Sicherheit im Wohngebiet, der Wohnparteiorganisation der SED und der betreffenden Hausgemeinschaft erfolgen. Es muß gesichert sein, daß der Vermieter — im allgemeinen wird es die KWV sein — durch einen qualifizierten Mitarbeiter vertreten ist, der die Bedeutung der regelmäßigen und pünktlichen Mietzahlung sowie die Notwendigkeit der Einhaltung der vertraglichen Pflichten sowohl durch den Mieter als auch den Vermieter überzeugend darlegt. Damit eine Einwirkung auch auf andere Mietschuldner erreicht wird, muß in Zusammenarbeit mit den betreffenden Hausgemeinschaften für deren Erscheinen gesorgt werden. Das Gericht wird zweckmäßigerweise im Anschluß an die Verhandlung mit den Anwesenden darüber beraten, wie das Verfahren weiter ausgewertet werden kann.

Stellt sich in einer Verhandlung heraus, daß der Schuldner seine Miete infolge vorübergehender persönlicher Schwierigkeiten nicht pünktlich zahlen konnte, dann hat es keinen Sinn, einseitig die Zahlungsmoral in den Vordergrund zu stellen, ohne die bestehenden

Belastungen zu berücksichtigen. In solchen Fällen kommt es darauf an, durch Einbeziehung der Hausgemeinschaft und gesellschaftlicher Organisationen (z. B. des DFD) oder durch Mitteilungen an die zuständigen staatlichen Organe eine Veränderung zu erreichen. Eine solche Arbeitsweise wird das Vertrauen der Bürger zum Gericht festigen.

#### *Klagen auf Aufhebung des Mietverhältnisses wegen erheblicher Belästigungen*

Für diese Streitigkeiten gelten im wesentlichen die gleichen Gesichtspunkte wie für Streitigkeiten wegen Nichtzahlung des Mietzinses. Wesentlich ist hier vor allem die Hinzuziehung der Hausgemeinschaftsleitung. Mit der Aufhebung des Mietverhältnisses wird ja zunächst noch nichts am Verhalten des Mieters geändert; vielmehr werden lediglich die von ihm ausgehenden Unerträglichkeiten auf einen neuen Kreis von Hausbewohnern verlagert. Daher kommt es entscheidend auf eine erzieherische Einwirkung durch die Hausgemeinschaft, ggf. durch das Arbeitskollektiv des Verklagten an. Hierfür bietet die Möglichkeit der Verfahrensaussetzung nach § 11 MSchG gute Voraussetzungen. Es kann zweckmäßig sein, die Kommission für Ordnung und Sicherheit zu informieren.

Die Aufhebung von Mietverhältnissen gern. § 2 MSchG sollte sich auf besonders schwerwiegende Fälle beschränken. Es ist dann erforderlich, der Hausgemeinschaftsleitung des Hauses, in das der Verklagte einzieht, einen entsprechenden Hinweis zu geben, um von vornherein eine erzieherische Einwirkung zu sichern. In bestimmten Fällen wird es auch notwendig sein, staatliche Organe (z. B. die Hygiene-Inspektion bei Verwahrlosung von Wohnungen) zu unterrichten, um ein rechtzeitiges Eingreifen zu gewährleisten.

#### *Klagen wegen Instandsetzungsarbeiten*

Sollte ausnahmsweise die KWV ihren Instandsetzungspflichten nicht nachkommen, dann wird in aller Regel ein Hinweis an das übergeordnete Organ, die Abt. Wohnungswesen beim Rat des Kreises, ausreichen, um das Notwendige zu veranlassen. Auch die Möglichkeit der Gerichtskritik ist zu nutzen.

Ist ein privater Vermieter der Verklagte, dann sollte im Termin stets geklärt werden, ob der Vermieter seine Pflichten auch in anderen Fällen nicht erfüllt hat. Falls eine Hausgemeinschaft besteht, sollte sie zum Termin geladen werden, um über die Lage im Haus Auskunft zu geben. Verhält sich der Vermieter seinen Instandsetzungspflichten gegenüber im allgemeinen gleichgültig, dann muß im Zusammenwirken mit der Nationalen Front versucht werden, durch grundsätzliche politisch-ideologische Auseinandersetzungen einen solchen, mit unseren gesellschaftlichen Verhältnissen nicht im Einklang stehenden Vermieterstandpunkt zu überwinden. Gegebenenfalls werden in besonderen Fällen auch Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit in Betracht kommen. Allerdings sind auch gewisse objektive Schwierigkeiten, wie z. B. Mangel an Handwerkern, zu beachten. In Zusammenarbeit mit den örtlichen Organen sollten jedoch solche Schwierigkeiten schnellstens behoben werden.

Gerade Mietrechtsstreitigkeiten sind geeignet, die Beziehungen des Gerichts zu den örtlichen Staatsorganen zu festigen, und zwar sowohl hinsichtlich einzelner Verfahren als auch durch die Klärung grundsätzlicher Fragen. So können z. B. bestimmte Klagen durch eine gute Zusammenarbeit mit der KWV bzw. der Abteilung Wohnungswesen überhaupt vermieden werden<sup>3</sup>. Die Gerichte sollten auch die Möglichkeit nutzen, den örtlichen Organen Erfahrungen aus ihrer analytischen Arbeit zu vermitteln.

<sup>3</sup> Vgl. die Beispiele bei Krüger, „Die gesellschaftliche Wirksamkeit der Zivillrechtspflege erhöhen!“, NJ 1963 S. 676.