Oberrichter HANS REINWARTH, Mitglied des Präsidiums und Vorsitzender des Kollegiums für Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtssachen des Obersten Gerichts

Zur Vorbereitung einer Plenartagung des Obersten Gerichts über Fragen des Wohnungsmietrechts

Die 3. Plenartagung des Obersten Gerichts, die im September dieses Jahres stattfinden soll, wird sich mit einem seit langer Zeit konstanten Schwerpunkt Zivilrechtsprechung beschäftigen: mit dem Wohnungsmietrecht. Das genaue Thema der Plenartagung die Einschätzung der Rechtsprechung zu den Miet-rückständen, ihren Ursachen und begünstigenden Bedingungen sowie die Festlegung von Maßnahmen zur Einschränkung der Mietrückstände. Dieses Thema ist einer gründlichen Analyse der zivilgeriältlichen Tätigkeit hervorgegangen, die der 2. Zivilsenat des Obersten Gerichts vorgenommen hat. Ferner Plenartagungen der Bezirksgerichte Dresden, und Erfurt zu Problemen der Mietrechtsprechung sowie zentrale und örtliche statistische Erhebungen, nisse von Analysen und Stellungnahmen staatlicher Verwaltungsorgane und Volksvertretungen ausgewertet

Die gesellschaftliche Bedeutung der Mietrückstände und ihrer Bekämpfung

Im Jahre 1963 sind bei den Gerichten der DDR 38 985 Zivilklagen anhängig gewesen. Davon entfallen 16 356 (= 42 %) auf Streitigkeiten, die Mief- und Pachtsachen betreffen, wobei letztere aber kaum ins Gewicht fallen. Damit rangieren diese zivilrechtlichen Konflikte mit weitem Abstand an erster Stelle; die nächste Kategorie — « ußervertragliche materielle Haftung — macht nur noch 14,3 °/o aller Zivilverfahren aus.

Von den 16 356 Klagen, die mit wenigen Ausnahmen Fragen des Wohnungsmietrechts betreffen, entfallen 2753 auf Streitfälle, an denen Rechtsträger sozialistischen Eigentums beteiligt sind. Davon haben wiederum 2077 Klagen (= 75,4 %) Forderungen auf rückständige Mietbeträge tarn Gegenstand. Unter den 13 603 Mietrechtsverfahren, in denen sich Bürger — private Hauseigentümer und ihre Mieter — gegenüberstehen, finden sich 6132 (= 45,1%), in denen auf Beitreibung von Mietrüdeständen geklagt wird.

Die ganze Bedeutung dieses Problems wird aber erst offenbar, wenn auch die Mahnverfahren in die Betrachtung einbezogen werden. Leider vermittelt die Statistik, die bislang die Mahnverfahren nur zahlen—, aber nicht inhaltsmäßig erfaßte, keine absolut sicheren Eindrücke. Es gibt aber Vergleidiswerte, die besagen, daß auf ein Klagverfahren, mit dem Mietzinsrückstände geltend gemacht werden, etwa sieben derartige Mahnverfahren kommen. Da die Zahl der Mahnverfahren mit rund 130 000 knapp das Achtfache der Mietrechtsklagen ausmacht und sich aus der Natur der Sache ergibt, daß im Mahnverfahren die Geltend-

machung von Räumungs- oder Gewährleistungsansprüchen nicht oder kaum in Betracht kommt, ist die Annahme gerechtfertigt, daß diejenigen Mahnverfahren, die Mietrückstände betreffen, mindestens das Siebenfache der Klagverfahren ausmachen, womit zu den über 8000 Klagverfahren noch etwa 60 000 Mahnverfahren kommen.

Das bedeutet im Ergebnis, daß sich im Jahre 1963 etwa 150 000 Bürger und juristische Personen vor den Zivilgerichten der DDR wegen rückständiger Mietverträge auseinandergesetzt haben. Damit wird ein großer Teil der Kraft der Zivilgerichte für die Regelung von Konfliktfällen gebunden, für die es keinerlei gesellschaftlich anerkennenswerte Motive gibt.

Die Masse der Mietrüdestände und die Tatsache, daß sie in der sozialistischen Gesellschaft keine Grundlage haben, erfordern gleichermaßen, diesem Zustand den Kampf anzusagen. Unter Ausschöpfung aller rechtlichen und gesellschaftlichen Einwirkungsmöglichkeiten muß diese der sozialistischen Entwicklung abträgliche Erscheinung schnell und weitestgehend eingeschränkt werden.

Es besteht Klarheit darüber, daß die Bekämpfung der Mietrückstände und die Lösung der damit verbundenen Probleme nicht nur eine Angelegenheit der Zivilgerichte ist. Ebenso und sogar in einem weit früheren Entwicklungsstadium sind auch andere Staatsorgane gesellschaftliche Kollektive dafür verantwortlich. Überwindung der Mietrückstände erfordert daher die Mobilisierung aller dafür in Frage kommenden Kräfte. Da die Mietrückstände Ausdruck der Verletzung zivilrechtlicher Vertragsverhältnisse sind, tragen die Rechtspflegeorgane hierbei eine besondere antwortung: Wenn sich alle Mittel und Möglichkeiten, die Verwaltungsorganen und gesellschaftlichen Kollektiven zur Verfügung stehen, für die Überwindung dergesellschaftswidriger Verhaltensweisen nicht ausreichend erweisen, dann verkörpern die Zivilgerichte die staatliche Autorität, die die sozialistische Gesetzlichkeit in diesen Fragen durchzusetzen Auf der 3. Plenartagung des Obersten Gerichts wird natürlich die Frage im Mittelpunkt stehen, wie die Zivilgerichte entsprechend ihren spezifischen ben, Mitteln und Möglichkeiten optimal zur Zurückdrängung der Mietrückstände beitragen können. fester Bestandteil der wissenschaftlichen Leitung Rechtspflege ist aber auch die Koordinierung grundsätzlicher Aufgaben und Maßnahmen zwischen Organen der Rechtspflege sowie anderen Staatsorganen, gesellschaftlichen Organisationen Einrichtungen. Nach dem Rechtspflegeerlaß des Staats-