

rates muß die Tätigkeit der Rechtspflegeorgane dazu beitragen, daß die Staats- und Wirtschaftsorgane, die gesellschaftlichen Organisationen und Einrichtungen ihre Verantwortung für die konsequente Durchsetzung von Disziplin und Ordnung, für die Überwindung der Gleichgültigkeit gegenüber Verletzungen der Gesetzlichkeit und der Normen des gesellschaftlichen Zusammenlebens wahrnehmen. Es wird ein wichtiges Anliegen der 3. Plenartagung des Obersten Gerichts sein, auch dieser Aufgabe gerecht zu werden.

Zu den Ursachen der Mietrückstände

Wie schon gesagt, gibt es für das Entstehen von Mietrückständen im allgemeinen keine gesellschaftlich anerkanntswerten Rechtfertigungsgründe. Die seltenen Ausnahmefälle, in denen der Mieter z. B. infolge Krankheit oder Todesfall vorübergehend unverschuldet in finanzielle Schwierigkeiten gerät, so daß ihm eine pünktliche Mietzahlung nicht möglich ist, wären kein Anlaß zu einer breiteren Erörterung. Die Regel ist, daß die außerordentlich niedrigen Wohnungsmieten in der DDR, die trotz der ständig verbesserten Einkommensverhältnisse — ganz im Gegensatz zu den Gepflogenheiten in Westdeutschland und anderen kapitalistischen Ländern — konstant gehalten worden sind, von den Mietern mühelos aufgebracht werden können. Den besten Beweis dafür liefern die Rentner, die an der Kategorie der Mietschuldner so gut wie nicht beteiligt sind.

Die Mietschuldner lassen sich im wesentlichen in drei Gruppen einteilen:

1. In der ersten Gruppe befinden sich Bürger, die an sich ein völlig geregeltes Leben führen. Sie verhalten sich entsprechend ihren Einkommensverhältnissen wirtschaftlich, gehen keine Verpflichtungen ein, die sie ökonomisch besonders belasten, und ihre soziale Stellung hindert sie auch sonst in keiner Weise, die Wohnungsmiete entsprechend ihren vertraglichen Verpflichtungen zu entrichten.

a) Ein Großteil dieser Bürger schuldet konstant nicht mehr als eine Monatsmiete. Es handelt sich dabei meist um Fälle, in denen der Mietvertrag die Vorauszahlung der Miete vorsieht, der Mieter aber entgegen seiner vertraglichen Verpflichtung den Standpunkt einnimmt, daß er seinen Lohn auch erst nach getaner Arbeit bekomme und deshalb nicht einsehe, warum er die Miete im voraus bezahlen solle.

b) Andere Bürger aus dieser Gruppe benutzen die Nichtzahlung der Miete eigenmächtig als Mittel, um dadurch von den Vermietern die Vornahme von Instandsetzungsarbeiten zu erzwingen. Diese Erscheinung ist nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen aber nur in Mietverhältnissen zwischen privaten Hauseigentümern und ihren Mietern anzutreffen.

c) Schließlich gibt es noch eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Bürgern, die bei längerer Abwesenheit von ihrer Wohnung oder bei ähnlichen Anlässen aus unbewußter Nachlässigkeit nicht für die rechtzeitige Begleichung der Wohnungsmiete sorgen.

2. Ein bedeutend ernsteres Problem stellt die zweite und hauptsächlichste Gruppe der Mietschuldner dar. Hier werden Mietbeträge von zwei Monaten aufwärts geschuldet, und zwar aus Gründen, die fast ausschließlich in einer unwirtschaftlichen und sorglosen Lebensführung liegen. Diese Art von Mietschuldnern treibt das Barometer der Mietrückstände in den Urlaubsmonaten, zu Festzeiten oder in der Zeit der Winterbevorratung sprunghaft — z. B. bei der KWV Erfurt um das Doppelte — in die Höhe. Kreditkäufe, die selbst wenn sie in angemessenem Verhältnis zum Einkommen stehen, doch eine gewisse

ökonomische Belastung darstellen, sind eine ebenfalls nicht zu unterschätzende Ursache für das Zurückstellen der Mietzahlung.

Diese Mieter lassen sich also von dem Vermieter gewissermaßen illegal Lebensbedürfnisse kreditieren, für deren Befriedigung sie in ihrer Wirtschaftsführung keine Vorsorge getroffen haben. Sie stellen im Vertrauen darauf, daß in der sozialistischen Gesellschaftsordnung — anders als in der kapitalistischen — mit einem Mietschuldner nicht kurzer Prozeß gemacht wird, die Mietzahlung von allen ihren finanziellen Verpflichtungen an die letzte Stelle.

Der Personenkreis dieser Gruppe wechselt ständig. Es handelt sich aber keineswegs immer nur um eine einmalige Anfälligkeit der betreffenden Bürger. Vielmehr besteht bei einem gewissen Kreis bei bestimmten Gelegenheiten immer wieder die Neigung, auf Kosten einer zeitweiligen Nichtzahlung der Miete anderen Verpflichtungen nachzukommen.

3. Die dritte und glücklicherweise nur sehr kleine Gruppe der Mietschuldner rekrutiert sich aus Personen, die sich hartnäckig der Mietzahlung entziehen. Ohne unverschuldete Notlage bleiben sie permanent mit der Miete im Rückstand. Hier ist eine starke Tendenz zur Asozialität zu verzeichnen. Arbeitsbummelei, Trunksucht und Neigung zur Prostitution treffen oft zusammen und begünstigen auch die Entstehung von Kriminalität.

Diese drei Gruppen zeigen, daß es sich bei den Ursachen für Mietschulden um ein außerordentlich differenziertes Problem handelt, das ebenso differenzierte Gegenmaßnahmen erfordert.

ökonomische Auswirkungen der Mietrückstände

Ohne den Mietrückständen im Verhältnis zu anderen volkswirtschaftlichen Belangen eine zu große Bedeutung beizumessen, darf man doch ihre ökonomischen Auswirkungen nicht unterschätzen. Bei Berücksichtigung der Tatsache, daß 21 % aller Wohnungen älter als 90 Jahre sind und 62 % länger als 40 Jahre genutzt werden, wird deutlich, welche erheblichen finanziellen Mittel zur Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnraums aufgewendet werden müssen. Diese volkswirtschaftlich wichtige Aufgabe der planmäßigen Erhaltung und Verbesserung der Wohnsubstanz wird durch den Fehlbetrag an rückständiger Miete, der in die Millionen Mark geht, beeinträchtigt, und der Staatshaushalt wird zusätzlich belastet. Das trifft auch für die privaten Grundstücke zu, in denen der Wohnraumbestand vielfach nur durch staatliche Kreditierung in einer sozialistischen Wohnverhältnissen nahekommenden Weise erhalten werden kann.

Immerhin gab es im volkseigenen Bereich nach dem Stand vom 31. Dezember 1963 Mietrückstände von insgesamt rund 2,7 Millionen Mark, das sind 0,75 % des Jahresmietaufkommens. Die Mietrückstände aus dem Bereich der von der KWV treuhänderisch verwalteten Grundstücke sind hierin nicht erfaßt; sie sind in Berlin nahezu doppelt so hoch wie die Rückstände im volkseigenen Bereich. Aus dem Sektor des privaten Hauseigentums fehlen statistische Angaben. Doch zeigen allein die 6132 (= 45,1 %) der im Jahre 1963 bei den Zivilgerichten anhängig gewordenen Klagverfahren, in denen private Vermieter rückständige Miete einklagten, daß dieses Problem auch in diesem Bereich eine bedeutsame Rolle spielt. Das Bild rundet sich noch, wenn die 6034 Räumungsklagen einbezogen werden, die teilweise ebenfalls auf Nichtzahlung der Miete gestützt sind.

Bei der Kommunalen Wohnungsverwaltung Berlin-Prenzlauer Berg betragen die Mietrückstände (Stand