

## Über den Arbeitsstil der Gerichte bei der Bekämpfung von Mietrückständen

Es kommt immer noch recht häufig vor, daß Bürger ihre Verpflichtung zur Mietzahlung nicht erfüllen. Die Gründe, die zu derartigen Pflichtverletzungen führen, sind normalerweise nicht materieller Art; denn auf der Grundlage der sozialistischen Produktionsverhältnisse hat heute jeder seinen gesicherten Arbeitsplatz und damit ein materielles Auskommen, das ihm gestattet, seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter seiner Wohnung nachzukommen. Die soziale und damit verbundene materielle Unsicherheit, von der im Kapitalismus jeder Werktätige bedroht war, ist in der DDR endgültig überwunden. Damit ist auch der hauptsächlichste Grund weggefallen, der im Kapitalismus den einzelnen in das Heer der Mietschuldner zwang.

Eine nähere Betrachtung der in der DDR vorkommenden Mietrückstandsfälle zeigt, daß die Gründe, die zu Mietschulden geführt haben, im wesentlichen ideologischer Natur sind. Die Erscheinung, daß die Miete meist nur für einen kurzen Zeitraum geschuldet wird, daß Mietschulden insbesondere zum Zeitpunkt von Feiertagen und in der Haupturlaubsperiode auftreten und daß Mietschuldner normalerweise bereits auf Grund energischer Mahnungen ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen, deutet darauf hin, daß bei einer ganzen Reihe von Schuldnern das Verantwortungsbewußtsein für die Erfüllung bestimmter Rechtspflichten noch unzureichend entwickelt ist. Es gibt darüber hinaus auch noch Schuldner, die sich mehr oder weniger bewußt außerhalb der Gesellschaft stellen und hinsichtlich ihrer gesellschaftlichen Pflichten ein ausgesprochen böswilliges Verhalten an den Tag legen. Bei all diesen Fällen von Gleichgültigkeit, Verantwortungslosigkeit, Egoismus usw. hat man es regelmäßig mit Bewußtseinsresten aus der kapitalistischen Vergangenheit zu tun. Es gibt natürlich auch Fälle, in denen außergewöhnliche Ereignisse einen Mieter in Not bringen, so daß es ihm für den Augenblick nicht möglich ist, seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nachzukommen. Solche Ereignisse können z. B. der plötzliche Tod eines Ehegatten, schwere Erkrankung, eine Ehescheidung u. ä. sein<sup>1</sup>.

Zur Bekämpfung der Mietrückstände müssen Maßnahmen ergriffen werden, die den Rechtsverletzer entweder auf dem Wege der Überzeugung oder unter Anwendung staatlichen Zwanges zur Achtung der sozialistischen Gesetzlichkeit und damit zu einem verantwortungsbewußten Verhalten gegenüber dem Partner des Mietverhältnisses erziehen. Dabei gilt natürlich auch in diesen Fällen, daß die Hauptmethode zur Umerziehung des Bürgers die Überzeugung ist.

Betrachtet man von diesem Grundsatz aus das geltende Mietrecht, so ergibt sich, daß es den heutigen Anforderungen völlig unzureichend gerecht wird. Es sieht lediglich vor, daß Mietschuldner zur Zahlung der Miete und gegebenenfalls zusätzlich — nach Aufhebung des Mietverhältnisses — zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt werden können. Das geltende Recht gewährt also nur sehr begrenzte Einwirkungsmöglichkeiten auf Mietschuldner und gibt den gesellschaftlichen Organisationen und den staatlichen Organen eine unzulängliche Anleitung für ihre Erziehungsarbeit. Die Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse, von denen

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Grandke, „Die rechtliche Gestaltung der Mieterverwaltung im Wohnungsrecht des ZGB“, NJ 1964 S. 46 ff., S. 80 ff.

die Mietverhältnisse einen entscheidenden Teil ausmachen, wird demzufolge sehr unterschiedlich aufgefaßt.<sup>2</sup>

Durch die Tätigkeit der Hausgemeinschaften, der Nationalen Front und durch die Einbeziehung der Bürger in die Verwaltung der volkseigenen und der von den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) betreuten Häuser sind günstige Bedingungen geschaffen worden, um auf Rechtsverletzer auch in den Wohnbereichen einen bedeutenden gesellschaftlich erzieherischen Einfluß ausüben zu können. Die damit gegebenen Möglichkeiten werden jedoch bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Das gilt für die Hausgemeinschaften selbst, für die gesellschaftlichen Organisationen, für die staatlichen Wirtschaftsorganisationen, aber auch für die staatlichen Organe. Was die Hausgemeinschaften anlangt, so lehrt die Erfahrung, daß selbst in den Häusern, in denen gute und sehr gute gesellschaftliche Arbeit geleistet wird, lediglich ein Problem unbeachtet bleibt, oder doch nur am Rande behandelt wird: die Auseinandersetzung mit den Rechtsverletzern. Offenkundig erhalten die Hausgemeinschaften für ein derartiges Wirken nur unzureichende Anleitung und Unterstützung durch die gesellschaftlichen Organisationen und die staatlichen Organe. Denn dort, wo diese Anleitung und Unterstützung erfolgt ist, haben wir vorzügliche Ergebnisse in der gesellschaftlichen Erziehungs-tätigkeit gegenüber Rechtsverletzern<sup>2</sup>.

Man muß leider feststellen, daß die inhaltliche Anleitung der Hausgemeinschaften zur erzieherischen Einwirkung auf Mietschuldner oft noch unzulänglich und manchmal auch oberflächlich ist. Die gesellschaftliche Erziehung von Mietschuldnern steht z. B. in gar keinem Verhältnis zu dem bürokratischen Aufwand, der bei der Einziehung der Mietrückstände getrieben wird. Wäre es sonst nötig, daß eine KWV, die rund 75 000 Wohnungseinheiten verwaltet, monatlich mehr als 5000 Mahnungen an ihre Mieter verschickt? Die Behandlung der Mietrückstände erstickt in routinemäßiger Arbeit, und dies bleibt auch nicht ohne Auswirkungen auf die Arbeit der Gerichte. Zahlreiche mehr oder weniger formularmäßig abgefaßte Anträge auf Erlaß von Zahlungsbefehlen und Klagen sind die Folge. Ohne vorherige Mobilisierung gesellschaftlicher Kräfte werden den Gerichten Anträge und Klagen zugeleitet, in denen neben der Zahlung des Mietzinses zugleich die Räumung der Wohnung verlangt wird. Statt durch gründliche, differenzierte erzieherische Einwirkung das Übel an den Wurzeln zu packen, behandeln die Gerichte überwiegend einzelne Erscheinungen in mehr oder weniger formalen Verfahren. Es zeigt sich, daß in Mietsachen die Möglichkeiten zur schöpferischen Anwendung des Rechtspflegeerlasses noch nicht genügend genutzt werden.

### Möglichkeiten des geltenden Rechts zur Bekämpfung der Mietrückstände

Die gegenwärtig geltende mietrechtliche Regelung gewährt dem Vermieter gegen den mit der Mietzahlung säumigen Mieter erstens einen Anspruch auf Zahlung

<sup>2</sup> Vgl. z. B. Eberhardt, „Hausversammlung statt Mietaufhebung“, NJ 1960 S. 409; Knecht, „Wie können die Gerichte durch die Rechtsprechung in Mietstreitigkeiten zur Schaffung sozialistischer Wohnverhältnisse beitragen?“, Der Schöffe 1962 S. 83; Dillhöfer, „Gesellschaftliche Erziehung säumiger Mietschuldner“, Der Schöffe 1960 S. 174; Prabel, „Mietstreitigkeiten mit der Hausgemeinschaft lösen!“, Der Schöffe 1962 S. 260, u. a.