

und zweitens, wenn der geschuldete Betrag eine Monatsmiete übersteigt, den Anspruch auf Aufhebung des Mietverhältnisses sowie auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Für die Durchsetzung des Zahlungsanspruchs sieht die ZPO neben dem Klage- auch das Mahnverfahren vor.

#### *Zur Klage auf Zahlung der Mietrückstände*

Gegen die Durchsetzung des Zahlungsanspruchs ist — prinzipiell gesehen — nichts einzuwenden. Sie ist eine der Zahlungspflicht adäquate Sanktion. Problematisch erscheint dieser Anspruch erst, wenn man ihn in der Verknüpfung mit den Möglichkeiten seiner Durchsetzung betrachtet. Die Praxis zeigt, daß in den meisten Fällen die Miete meist nicht länger als einen Monat und nur in Ausnahmefällen länger als zwei Monate geschuldet wird. Dennoch machen die Mietrückstände einen in die Millionen gehenden Betrag aus. Die zwangsweise Durchsetzung dieser Zahlungsansprüche ist mit den traditionellen Verfahrensweisen nahezu ausgeschlossen, wenn man bedenkt, daß selbst Mahnverfahren — ungerechnet die Zwangsvollstreckung — häufig nicht weniger als drei Monate für ihre Durchführung beanspruchen. Die Bedeutung derartiger Verfahren liegt lediglich darin, daß dem Schuldner mit dem eventuellen staatlichen Zwang gedroht und ihm im übrigen die Kosten für das Mahnverfahren auferlegt werden. Diese unzulänglichen Wirkungen fördern geradezu den Formalismus des Mahnverfahrens.

Sofern gerichtliche Verfahren schneller durchgeführt werden bzw. sofern der Mieter die Zahlung für längere Zeit schuldig bleibt, kann die Anrufung des Gerichts tatsächlich sinnvoll sein. Einerseits kann erreicht werden, daß das Gericht und u. U. auch gesellschaftliche Kräfte auf den Schuldner einwirken (vorausgesetzt, daß er an der gerichtlichen Verhandlung teilnimmt), andererseits kann der Abschluß eines gerichtlichen Vergleichs oder der Erlaß eines Vollstreckungstitels (Urteils) erreicht werden. Der Sinn dieser Verfahren liegt natürlich nicht allein darin, einen Vollstreckungstitel zu erwerben. Viel wichtiger ist es, daß sich das Gericht und die sonstigen Verfahrensbeteiligten in der mündlichen Verhandlung mit dem Mietschuldner auseinandersetzen und ihm klarzumachen versuchen, daß und warum er die Gesetze einzuhalten hat. Eine gründlich geführte Verhandlung wird daher regelmäßig zur Folge haben, daß der Schuldner die Unrichtigkeit seines Verhaltens einsieht und sich freiwillig zur Tilgung seiner Schulden verpflichtet. Dementsprechend protokollierte Vergleiche kommen nur ausnahmsweise zur Vollstreckung. Ähnlich ist es auch mit den Urteilen. Kommt es jedoch zu einer zwangsweisen Durchsetzung des Schuldtitels, so ist durch das geltende Vollstreckungsrecht<sup>3</sup> regelmäßig gesichert, daß der Vermieter zu seinem Geld gelangt.

Die Klage auf Zahlung der Mietrückstände ist also durchaus geeignet, dem Vermieter zu seinem Recht zu verhelfen. Problematisch ist allerdings die Art und Weise, wie der Zahlungsanspruch häufig in gerichtlichen Verfahren behandelt wird. Die Gerichte begnügen sich vielfach damit, die Zahlungsverpflichtung sowie die Zahlungsbereitschaft des Schuldners festzustellen, untersuchen jedoch nicht die Ursachen und Bedingungen, die zu den Mietschulden geführt haben. Diese mangelhafte gerichtliche Arbeitsweise sagt jedoch nichts über den Wert oder Unwert des Leistungsanspruchs aus. Daraus ist die Schlußfolgerung zu ziehen,

daß die Auseinandersetzung über den Zahlungsanspruch viel enger mit den Problemen der umfassenden sozialistischen Umgestaltung der Wohnverhältnisse verbunden werden muß.

#### *Zur Problematik der Räumungsklage*

Viel problematischer sind die Ansprüche auf Aufhebung eines Mietverhältnisses sowie auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung. Diese Ansprüche werden oftmals neben den Zahlungsansprüchen geltend gemacht. Sie dienen vielfach nur dazu, den Zahlungsansprüchen mehr Nachdruck zu verleihen, und erfüllen insofern durchaus ihren Zweck.

Verfolgt der Vermieter mit der Räumungsklage jedoch das Ziel, den Mietschuldner aus der Wohnung zu entfernen, dann ergeben sich bei der Vollstreckung eines Räumungsurteils vielfältige Probleme.

Zunächst einmal ist festzustellen, daß der Vermieter mit der Wohnungsräumung nicht zu dem gelangt, wozu er kommen wollte, nämlich zu seinem Geld. Mit der Räumung kann der Vermieter lediglich verhindern, daß die geschuldeten Mietrückstände weiter anwachsen. Die Ursachen für das rechtswidrige Verhalten des Schuldners werden meist nicht beseitigt, was im Ergebnis bedeutet, daß das tiefere Anliegen des gerichtlichen Verfahrens nicht erreicht wird.

Zweitens wird der Mietschuldner aus einer Gemeinschaft entfernt, der er regelmäßig bekannt sein dürfte und die ihn — gegebenenfalls bei entsprechender Anleitung — u. U. zu einem verantwortungsbewußten Verhalten erziehen könnte.

Die Entfernung eines Mietschuldners aus seiner bisherigen Hausgemeinschaft hat drittens die Folge, daß der Schuldner durch die Gestellung von Ersatzwohnraum in ein anderes Kollektiv hineingesetzt wird. Da der Ersatzwohnraum regelmäßig in den ältesten und unmodernsten Häusern der schlechtesten Wohngegend liegt, ergibt sich zumeist, daß im Laufe der Zeit ein Haus zu einem großen Teil von Mietschuldnern bewohnt wird. Die Wohnungsräumung hat demgemäß die außerordentlich unerwünschte Folge, daß im Wege der Durchsetzung der sozialistischen Gesetzlichkeit Rechtsbrecher mehr oder weniger in einer Gegend konzentriert werden, denn nur selten besteht Gelegenheit, den Mietschuldner in gut entwickelte Hausgemeinschaften umzusetzen, die ihn zu erziehen in der Lage sind.

Viertens werden von der Räumung u. U. Familienangehörige des Mietschuldners betroffen, die auf die Pflichtverletzung des Schuldners überhaupt keinen Einfluß nehmen können. Deshalb bleibt z. B. immer, wenn Kinder des Mietschuldners durch die Räumung in Mitleidenschaft gezogen werden, zu überlegen, ob es nicht andere Möglichkeiten gibt, den Schuldner zu einem pflichtgemäßen Verhalten zu veranlassen.

Fünftens sei schließlich noch darauf hingewiesen, daß in neuen Städten, wie z. B. Eisenhüttenstadt oder Hoyerswerda, aber auch überall dort, wo das elende kapitalistische Erbe des Wohnungsfonds überwunden ist, eine nach bisherigen Vorstellungen sinnvolle Durchsetzung eines Räumungsurteils schwieriger und schließlich sogar unmöglich wird.

In der DDR sind objektive Bedingungen dafür gegeben, daß sich der einzelne in die Gemeinschaft eingliedert und sich in der Gemeinschaft entwickelt. Überkommenen bürgerlichen Auffassungen, wie Rücksichtslosigkeit, Gleichgültigkeit, Egoismus u. ä., ist der Boden entzogen, aus dem sie immer neue Kraft schöpfen können. Dagegen ist mit den sozialistischen Eigentumsverhältnissen ein kräftiger Nährboden neuartiger Verhaltensweisen und Beziehungen entstanden. Unter diesen Bedingungen tritt die Räumungsklage immer mehr in den

<sup>3</sup> Vgl. 1. DB zur APfVO vom 18. Februar 1964 (GBl. II S. 195) und dazu Krüger, „Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Lohnpfändungsverfahrens“. Der Schöff 1964 S. 18; derselbe, „Weitergelten des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses bei Arbeitsplatzwechsel des Schuldners“, NJ 1964 S. 202.