

jeweiligen *Hausgemeinschaften* mit einzubeziehen, so ist dem im allgemeinen noch keine echte Mobilisierung der Hausgemeinschaft vor der Verhandlung vorausgegangen. Allerdings kann man von den Gerichten nicht verlangen, daß sie selbst die gesellschaftliche Erziehung durch die Hausgemeinschaften organisieren. Sie haben jedoch die Möglichkeit, über die Wohngebiets- bzw. Wohnbereichsausschüsse auch auf die Hausgemeinschaften einzuwirken. Bei richtiger Anleitung sind die Hausgemeinschaften normalerweise in der Lage, auf den einzelnen Mitbewohner des Hauses einen überzeugenden Einfluß dahingehend auszuüben, daß er seine Rechtspflichten verantwortungsbewußt erfüllt. Da die Bewohner eines Hauses außer durch allgemein gesellschaftliche Interessen meist auch hinsichtlich der Durchsetzung ihrer individuellen Rechte und Interessen eng verbunden sind, bilden sie das für die gemeinsame Klärung bestimmter ideologischer Fragen besonders geeignete Kollektiv. In unzähligen Fällen sind die Fähigkeiten der Hausgemeinschaften, das sozialistische Recht durchsetzen zu helfen, bereits durch ihre langjährige Tätigkeit, in der Mietermitverwaltung entwickelt worden.

Eine derartige Verfahrensweise wird zu einer viel wirksameren Bekämpfung von Rechtsverletzungen führen, als wir sie gegenwärtig verzeichnen können. Sie wird ermöglichen, den wirklichen Ursachen und Bedingungen eines gesetzwidrigen Verhaltens entgegenzutreten, und auf diese Weise dem einzelnen helfen, sich in sozialistischem Sinne zu entwickeln. Zugleich wird so dazu beigetragen, die Kollektive der Werktätigen in den Häusern weiter zu festigen und wahrhaft sozialistische Wohnverhältnisse zu schaffen.

In stärkerem Maße muß auch die große Kraft der *Schöffen* genutzt werden, um zwischen den Gerichten und den Wohngebiets- und Wohnbereichsausschüssen engere Verbindungen zu knüpfen. Die Schöffen sind einerseits Abgeordnete der Werktätigen im Gericht, andererseits Abgesandte des Gerichts in den Wohngebieten. Ähnlich wie in den Betrieben sollten auch in den Wohnbereichen Schöffenkollektive gebildet werden, die — unter Umständen durch weitere interessierte Bürger verstärkt — einen engen Kontakt zwischen Gericht und Wohnbereich sichern. Dazu müßten sie vom Gericht kontinuierlich über den Stand der Rechtsverwirklichung in ihrem Bereich und über die dabei auftretenden Konflikte orientiert werden. In diesem Zusammenhang könnten ihnen auch bestimmte Aufgaben übertragen werden, z. B. die politisch-erzieherische Wirksamkeit der Wohngebiets- bzw. Wohnbereichsausschüsse und über sie der Hausgemeinschaften bei der Bekämpfung und Verhütung von Mietrückständen anzuregen und zu unterstützen. Eine derartige Tätigkeit der Schöffen würde dazu führen, daß weitaus mehr gesellschaftliche Kräfte in den Rechtsverwirklichungsprozeß einbezogen werden. Dies wiederum würde eine

weitere Vervollkommnung des Arbeitsstils der Gerichte zur Folge haben.

Wenn die Gerichte entsprechend den hier entwickelten Gedanken ihre Arbeit als echte Leitungstätigkeit bei der sozialistischen Umgestaltung konkreter gesellschaftlicher Verhältnisse betrachten, sie dementsprechend in den gesamten Rechtsverwirklichungsprozeß einbauen und sich auch auf die Arbeit anderer staatlicher Organe und gesellschaftlicher Einrichtungen stützen, dann werden sie einer ganzen Reihe von Schwierigkeiten enthoben sein. So wird es ihnen dann z. B. nicht mehr schwerfallen, zu entscheiden, ob und welche gesellschaftlichen Kräfte in ein Verfahren einzubeziehen sind. Zweifelsohne wird auch die Anzahl der Mietstreitigkeiten erheblich abnehmen, und die schematische Anwendung rechtlicher Sanktionen wird überwunden werden. Klagen auf Aufhebung des Mietverhältnisses werden mehr und mehr zur Ausnahmerecheinung werden: die einzelne Entscheidung aber erhält größeres Gewicht.

Vorschläge für das künftige Wohnungsmietrecht

An die praktischen Erfahrungen bei der Erhöhung der gesellschaftlichen Wirksamkeit der Rechtsprechung in Mietsachen knüpfen auch die Vorschläge für die künftige Gestaltung des Wohnungsmietrechts an. Sie sehen ganz allgemein vor, daß sich die Hausgemeinschaften mit den Mietern, die die Grundsätze des kameradschaftlichen Zusammenlebens mißachten oder andere Pflichten aus dem Mietverhältnis nicht erfüllen, kameradschaftlich auseinandersetzen sollen, um Konflikte durch Überzeugungskraft lösen zu helfen. Die Gerichte sowie die volkseigenen und genossenschaftlichen Vermieter werden nach diesen Vorschlägen verpflichtet, die Hausgemeinschaften hierbei zu unterstützen. Auch den privaten Vermietern wird empfohlen, Konflikte in der Hausgemeinschaft zu beraten und zu lösen.

Die Mietaufhebung soll nicht mehr nur vom Vorliegen der bisherigen Mietaufhebungsgründe abhängig gemacht werden, sondern auch davon, ob in engem Zusammenwirken mit der Hausgemeinschaft alles getan wurde, um den Mieter im Wege außergerichtlicher Maßnahmen, insbesondere durch den erzieherischen Einfluß des Kollektivs, zu einem dem Gesetz entsprechenden Verhalten zu veranlassen.

Ohne Zweifel werden den gesellschaftlichen Organisationen und den staatlichen Organen mit derartigen gesetzlichen Bestimmungen komplizierte Aufgaben gestellt. Es geht insbesondere darum, die bereits vorhandenen guten Beispiele zu verallgemeinern und zur allgemein üblichen Praxis zu machen. Die Bereitschaft der Werktätigen zur Mitwirkung ist vorhanden^{1, 4}.

⁴ Vgl. Püschel, „Ergebnis der Schöffenschulung über Fragen der Zivilgesetzgebung“, Der Schöffe 1962 S. 91 ff. (96).

Oberrichter Dr. KURT COHN, Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts

Klage auf Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen

Obwohl ein nicht unerheblicher Teil der Mietschuldner auch nach Abschluß eines gerichtlichen Verfahrens abermals mit den Mietzinsen für mehrere Monate in Rückstand kommt, pflegen sich die Vermieter, insbesondere die Kommunale Wohnungsverwaltung, in der Regel auf die gerichtliche Geltendmachung der fälligen Mietzinsen zu beschränken. Das ist auch dann der Fall, wenn sie sich nicht mit der Erwirkung eines Zahlungsbefehls begnügen, sondern von vornherein Klage erheben, was praktisch nur dann geschieht,

wenn sie gleichzeitig Aufhebung des Mietverhältnisses fordern, der Mieter also ihrer Meinung nach ein hartnäckiger Schuldner ist, dem die Räumung zum mindesten in der Klage angedroht werden muß. Wir haben also den Kreislauf: Verzug — Mahnung (mit oder ohne Einschaltung gesellschaftlicher Kräfte) — Zahlungsbefehl — Vollstreckungsbefehl — Lohnpfändung oder sonstige Vollstreckungsmaßnahmen — erneuter Verzug usw.

Der Klage auf Zahlung künftiger Mietzinsen, die