

hauptsächlich Im Wege der persönlichen Aussprache geklärt und dadurch eine Ausweitung der Konflikte im Hause verhindert oder einer Klage vorgebeugt. Eine Analyse dieser Konflikte hat ergeben, daß sie vornehmlich in den Häusern auftreten, in denen keine Hausgemeinschaften bestehen. Es konnte nicht nur die Mehrzahl der Konflikte gelöst werden, sondern in vielen Fällen kam es zur Bildung oder Festigung einer Hausgemeinschaft, wobei die Gründung weiterer Mietermitverwaltungen im Vordergrund stand.

Die Wohnungsverwaltung III, in der nur vier Mitarbeiter hauptamtlich tätig sind, kann sich auf einen breiten ehrenamtlichen Mitarbeiterkreis stützen. In den Kommissionen vereinigen sich etwa 80 Bürger. Hervorzuheben ist, daß die Mehrzahl dieser Bürger Menschen sind, die bisher nicht am gesellschaftlichen Leben teilgenommen haben und die vor allem wegen ihrer Fachkenntnisse zur Mitarbeit gewonnen wurden. So arbeiten z. B. im Bauausschuß Architekten, Diplomingenieure, Handwerker u. a. mit.

Die Praxis zeigt aber deutlich, daß es notwendig ist, mehr Juristen und Schöffen als ehrenamtliche Mitarbeiter zu gewinnen. Trotz zahlreicher Schulungen reichen die Gesetzeskenntnisse der ehrenamtlichen Mitarbeiter nicht aus, um die Bürger richtig beraten zu können. Die rechtlichen Fragen, die im täglichen Leben eine Rolle spielen, müssen aber einheitlich und qualifiziert beantwortet werden. Deshalb hat sich die hiesige Wohnungsverwaltung an das Kreisgericht, die Staatsanwaltschaft, das Staatliche Notariat, das Kollegium der Rechtsanwälte und an die Vereinigung Demokratischer Juristen mit der Bitte gewandt, sie in der juristischen Beratung und Schulung zu unterstützen. Die Mitarbeiter des Kreisgerichts und des Kollegiums der Rechtsanwälte haben ihre Mitwirkung bereits zugesagt. Sie sehen in der Zusammenarbeit mit den Wohnungsverwaltungen die größte Breitenwirkung und die beste Möglichkeit, gemeinsame Probleme schnell zu lösen.

Große Bedeutung haben die Wohnungsverwaltungen bei der Bekämpfung der zum Teil noch sehr hohen Mietrückstände. Hier wurde der noch weitgehend bürokratische Arbeitsstil des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) bereits überwunden und durch eine kontinuierliche Erziehung der Mietschuldner durch die Gesellschaft ersetzt. Auf diesem Gebiet gilt es differenziert und vorbeugend tätig zu werden. Nach der Einschätzung der Wohnungsverwaltung III war die Arbeitsmethode

der KWV völlig ungenügend. Der Hauptmangel bestand darin, daß die Mietschuldner monatelang gemahnt wurden, bis hohe Rückstände angefallen waren. Nur in wenigen Fällen wurden persönliche Aussprachen geführt, und noch seltener hat man die Mietergemeinschaften einbezogen. Das Ergebnis waren Klagen wegen erheblicher Mietrückstände und oft ergebnislose Zwangsvollstreckungen.

Das hat sich jetzt verändert. Fälle von Mietrückständen werden individuell behandelt. Die Wohnungsverwaltung lehnt es ab, Mietschuldner öffentlich herauszustellen, da erst untersucht werden muß, ob es sich überhaupt um einen böswilligen Schuldner handelt. Die Analyse ergibt, daß etwa 50 Prozent der Mietschuldner ein oder zwei Monate im Rückstand sind. In den meisten Fällen sind nicht Böswilligkeit, sondern Nachlässigkeit oder unverschuldete finanzielle Schwierigkeiten Ursache der Mietrückstände. Bei rechtzeitigen Eingreifen werden diese Rückstände dann auch beglichen. Bei hartnäckigen Mietschuldnern hat die Wohnungsverwaltung die Hausgemeinschaft einbezogen. Gute Erfolge sind dort zu verzeichnen, wo eine Mietermitverwaltung besteht. Hier nehmen die Mieter direkten Einfluß auf den Schuldner. Nicht selten wurden audi Aussprachen mit dem Schuldner im Arbeitskollektiv herbeigeführt und dadurch eine ständige Einhaltung der Mietzahlungspflicht bewirkt. Insgesamt kann gesagt werden, daß hierbei nicht schematisch vorgegangen werden darf, sondern die vielfältigen Möglichkeiten der Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte genutzt werden müssen.

Vor einigen Wodien haben die Richter des Kreisgerichts Weimar-Stadt gemeinsam mit den Mitarbeitern aller Wohnungsverwaltungen im Stadtkreis Weimar, mit ehrenamtlichen Kräften aus den Wohngebieten, Vertretern der Wohnungskommissionen und Mitarbeitern der Ständigen Kommission Werterhaltung und Wohnraumlenkung sowie der Fachabteilung Wohnraumlenkung und mit Schöffen darüber beraten, wie die Zusammenarbeit qualitativ verbessert und die gesellschaftliche Wirksamkeit in Mietrechtsangelegenheiten erhöht werden kann. Grund-

lage der lebhaften Diskussion war eine Analyse der in den vergangenen neun Monaten beim Kreisgericht anhängig gewesenen Mietsachen. Im Ergebnis des Erfahrungs- und Gedankenaustausches kam es zu folgenden Festlegungen:

1. Die Zusammenarbeit der Beteiligten muß mit dem Ziel verbessert werden:

a) Mietkonflikte zu lösen, bevor eine Klage eingereicht wird,

b) bei anhängigen Verfahren in Mietsachen die Konflikte nach Möglichkeit auch außerhalb des Gerichts einer Lösung zuzuführen, so daß wegen einer Klagerücknahme, außergerichtlichen Vergleichs o. ä. eine mündliche Verhandlung nicht mehr erforderlich ist,

c) Mietverfahren, in denen eine mündliche Verhandlung unumgänglich ist, so gründlich vorzubereiten, daß möglichst schon im Güutetermin entschieden werden kann.

Um das zu erreichen, sollten in jedem Fall gemeinsam mit der Nationalen Front und unter ihrer Verantwortung Beratungen in Hausgemeinschaften und Kollektiven mit dem Ziel der Lösung des Konflikts, der Bildung oder Festigung einer Hausgemeinschaft oder der Gründung einer Mietermitverwaltung durchgeführt werden.

2. Die Wohnungsverwaltungen erhalten alle Klagen (vorerst wegen Räumung und Mietrückstand). Sie werden dazu Stellung nehmen, Vorschläge zur Lösung des Konflikts unterbreiten und mit dem Gericht Erziehungsmaßnahmen einleiten.

3. Ein Richter des Kreisgerichts wird an den Schulungen und Erfahrungsaustauschen der Wohnungsverwaltungen teilnehmen.

4. Das Kreisgericht gewinnt die Schöffen für die Mitarbeit in den Kommissionen der Wohnungsverwaltung ihres Wohngebietes.

Wohnungsverwaltung und Kreisgericht sind der Auffassung, daß uns die Realisierung dieser Maßnahmen einen großen Schritt in der Richtung weiterbringen wird, die Mietrechtsverfahren gesellschaftlich wirksam zu machen.

*GÜNTHER PRABEL, stellv. Direktor
des Kreisgerichts Weimar (Stadt)*

*GÜNTHER TH ATM ANN,
Leiter der Wohnungsverwaltung
im Kreisgebiet Ul der Stadt Weimar*

Zur Vergleichspraxis in Wohnungsmietsachen

Untersuchungen im Bezirk Erfurt haben ergeben, daß 40 Prozent der Mietstreitigkeiten durch einen Vergleich beendet wurden. Nicht in allen Fällen trug die Erledigung der Sache durch Vergleich zur Entwicklung

sozialistischer Beziehungen und zur Lösung des Konflikts bei, nicht immer wurden in den Vergleichen die Rechte der Bürger gewahrt. Obwohl keine „Vergleiche um jeden Preis“ geschlossen wurden, entsprach