

4. Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit im Wohnbezirk

Eine über die Lösung des Einzelfalles hinausreichende gesellschaftliche Wirksamkeit läßt sich mit der Durchführung von Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit im Wohnbezirk erreichen. Diese Maßnahme ist jedoch bei Mietstreitigkeiten nur dort gerechtfertigt, wo eine im entsprechenden Territorium vorhandene, gehäuft auftretende gesellschaftlich abträgliche Erscheinung zu überwinden ist oder mit besonderer Hartnäckigkeit gegen die bestehenden gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen verstoßen wird. Diese Voraussetzungen können bei besonders böswilligen Mietschuldnern vorliegen. Bei der Verhandlung vor erweiterter Öffentlichkeit ist eine enge Zusammenarbeit mit den gesellschaftlichen Einrichtungen unerlässlich. Hier gilt es, die Öffentlichkeit zu organisieren und soweit wie möglich durch die gesellschaftlichen Kräfte zu erreichen, daß auch andere Mietschuldner an der Verhandlung teilnehmen. Diese Verfahren müssen immer die gesellschaftlichen Auswirkungen der Mietschulden veranschaulichen und den Kampf gegen sie organisieren. Sie sollen möglichst in den Abendstunden durchgeführt werden, um den Werktätigen Gelegenheit zu geben, daran teilzunehmen.

5. Klagen nach § 3 des Mieterschutzgesetzes

Die Gerichte haben darauf hinzuwirken, daß die Vermieter bei aufgetretenen Mietrückständen nicht schematisch den Anspruch auf die rückständige Miete mit dem Verlangen nach Mietaufhebung und Räumung verbinden. Ansprüche dieser Art wegen Zahlungsverzuges sollten nur dann geltend gemacht werden, wenn trotz aller gesellschaftlicher Einwirkungen einzelne Bürger immer wieder oder längere Zeit mit der Mietzahlung in Rückstand geraten sind und sich diese Rückstände nur schwer oder überhaupt nicht realisieren lassen. Derartige Klagen sind auch nur dann zweckmäßig, wenn die Möglichkeit besteht, solche Mietschuldner in billigere oder einfachere Wohnungen, die jedoch zumutbar sein müssen, umzusetzen. Werden Mietaufhebungsklagen wegen kurzfristiger, nicht wiederholter Mietrückstände (bis etwa 3 Monate) trotz Belehrung nicht zurückgenommen, so sind sie wegen mangelnden Rechtsschutzbedürfnisses abzuweisen, weil die Zulässigkeit von Klagen auf Zahlung künftiger Miete nach § 259 ZPO dem Vermieter ausreichend ermöglicht, seine Rechte durchzusetzen und säumige Mieter zu künftiger pünktlicher Zahlung zu veranlassen.

Zulässig ist es auch, Mietaufhebungsverfahren mit einem Vergleich auf bedingte Räumungsverpflichtung zu beenden, in dem die Parteien neben der Aufhebung und Räumung sowie der ratenweisen Tilgung des Mietrückstandes vereinbaren, daß die Vollstreckung des Räumungsanspruches bei Einhaltung der Ratenzahlungen ausgesetzt wird und er nach vollständiger Tilgung erlischt.

6. Klagen auf künftige Miete

Die Gerichte haben im Rahmen der ihnen obliegenden Aufklärungspflicht bei der Geltendmachung von Mietaufhebungs- und Räumungsansprüchen gemäß § 3 MSchG zu prüfen, ob dem Kläger vorzuschlagen ist, anstelle dieser Ansprüche auf künftige Mietzahlung nach § 259 ZPO zu klagen. Dies ist zulässig, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, der Mieter werde sich auch künftig der rechtzeitigen Zahlung entziehen. Eine solche Besorgnis wird dann begründet sein, wenn der Mieter trotz gesellschaftlicher oder gerichtlicher Einwirkungen über mehrere Monate hinweg oder mehrmals für kurze Zeit die Miete schuldig geblieben ist

und keine entschuldbaren Gründe dafür vorliegen. Das gilt auch für Mietschuldner, die unbelehrbar entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen die Miete dauernd verspätet zahlen. In den letzteren Fällen wird es jedoch genügen, einzelne, richtig ausgewählte Verfahren durchzuführen und auszuwerten, um auf diese Weise andere säumige Mieter zur pünktlichen Mietzahlung anzuhalten. Zahlt dagegen ein Mieter die Miete ganz oder teilweise deshalb nicht, weil die Wohnung mit Mängeln behaftet ist, so liegen die Voraussetzungen für eine Verurteilung zu künftig fällig werdender Miete nicht vor, da es hier an der Besorgnis im Sinne von § 259 ZPO fehlt.

Verurteilungen auf Zahlung künftiger Miete sind jedoch nicht auf unbestimmte Zeit auszusprechen, auch wenn solche Anträge trotz Belehrung aufrechterhalten werden. Das folgt zwar nicht unmittelbar aus § 259 ZPO selbst, ergibt sich aber aus dem dem sozialistischen Recht zugrunde liegenden Erziehungsprinzip. Der mit der Mietzahlung in Rückstand gekommene Mieter muß nach einer gewissen Zeit der Zahlung auf Grund der Verurteilung und in diesen Fällen regelmäßig auch im Wege der Zwangsvollstreckung die Möglichkeit haben, zu beweisen, daß er die Lehren aus zurückliegenden Pflichtverletzungen gezogen hat und nunmehr freiwillig die Zahlungen leistet. Als untere Grenze der Verurteilung sind zwei Jahre anzusehen.

Treten nach einer Verurteilung gemäß § 259 ZPO Mängel an der Wohnung auf, die eine Mietminderung rechtfertigen, oder erwachsen dem Mieter nachträglich Aufrechnungsansprüche gegen den Vermieter, so kann der Mieter in Höhe der begründeten Gegenansprüche der Zwangsvollstreckung mit der Klage nach § 767 ZPO entgegnetreten, sofern die Parteien sich darüber nicht außergerichtlich einigen konnten.

7. Klagen auf rückständige Miete

Die Erhebung einer Klage wegen rückständiger Miete ist vor allem dann geboten, wenn zwar die Voraussetzungen für eine Verurteilung auf künftige Miete nicht vorliegen, andererseits es aber auch notwendig ist, im Gerichtsverfahren den Konflikt gründlich aufzuklären und mit den einbezogenen gesellschaftlichen Kräften seine Ursachen zu erforschen und ihn zu überwinden. Solche Fälle können beispielsweise dann vorliegen, wenn die Wohnung mit Mängeln behaftet ist und der Mieter deshalb Mietzins schuldig bleibt. In diesen Fällen hat das Gericht jedoch zunächst auf den Vermieter in der Weise einzuwirken, daß eine Einigung zwischen den Parteien zustande kommt.

8. Das Mahnverfahren

Das Mahnverfahren ist ein geeignetes Mittel, zur schnellen Durchsetzung von unstreitigen, kurzfristigen Mietsforderungen gegen solche Schuldner, die bisher im wesentlichen ihren Verpflichtungen nachgekommen sind und bei denen die Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte vor der gerichtlichen Geltendmachung nicht möglich oder nicht erfolgreich war. Eine Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte in dieses Verfahren ist, von Ausnahmen abgesehen, nicht zweckdienlich. Die Gerichte haben die Mahnverfahren, die Mietzinsrückstände zum Gegenstand haben, unverzüglich zu bearbeiten, sorgfältig zu überwachen und erforderlichenfalls geeignete Hinweise an die zuständigen örtlichen Organe und gesellschaftlichen Organisationen zu geben. Der teilweise noch anzutreffenden schleppenden Bearbeitungsweise ist entgegenzutreten.

9. Durchsetzung von Gegenansprüchen der Mieter

Für ihre begründeten Gegenansprüche können die Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an dem Mietzins gemäß § 273 BGB nicht geltend machen, weil sie im