

Wohnungsmietrecht spezielle Ansprüche haben. Gegen Forderungen der Träger von Volkseigentum ist die Aufrechnung unzulässig. Die Mietminderung ist keine Aufrechnung und deshalb auch gegenüber Trägern von Volkseigentum möglich. Macht im Verlaufe eines Verfahrens wegen rückständiger Miete der Mieter gegen die Kommunale Wohnungsverwaltung Gegenansprüche geltend, so ist er, sofern es zu keiner gütlichen Einigung kommt, gemäß § 139 ZPO auf die Möglichkeit der Erhebung einer Widerklage hinzuweisen.

Stellt das Gericht fest, daß die Wohnung mit erheblichen Mängeln behaftet ist, so hat es auch zu prüfen, ob der dem Konflikt zugrunde liegende Widerspruch am besten gemeinsam mit dem zuständigen Bauamt gelöst werden kann. Es hat deshalb in geeigneten Fällen an dieses Organ heranzutreten. Bei Auftreten derartiger Mängel sollten auch die Wohnungsverwaltungen in den Wohngebieten informiert werden.

10. Zur Wirkung der Beschlüsse der Hausgemeinschaften im Rahmen der Mietermitverwaltung und Mieter-vollverwaltung

Die auf der Grundlage der Mietermit- bzw. Mieter-vollverwaltung entstehenden neuen Beziehungen der Mieter untereinander und zur Kommunalen Wohnungsverwaltung dürfen zu keiner Verwischung der

bestehenden Rechtsbeziehung führen. Die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen werden durch die Beschlüsse der Hausgemeinschaft weder erweitert noch begrenzt oder etwa aufgehoben. Bei auftretenden Streitigkeiten hat das Gericht stets zu prüfen, ob die auf dieser Grundlage gefaßten Beschlüsse der Hausgemeinschaft mit den subjektiven Rechten der Mieter übereinstimmen. Die Beschlüsse der Hausgemeinschaft haben dann für alle Mieter und den Vermieter bindende Wirkung, wenn sie von den vorhandenen Rechten und Pflichten ausgehen und ihrer bestmöglichen, aufeinander abgestimmten Verwirklichung dienen.

11. Zur Antragsberechtigung vor den gesellschaftlichen Rechtspflegeorganen

Bei der Unterstützung der Rechtspflegetätigkeit der Konflikt- und Schiedskommissionen haben die Gerichte darauf hinzuweisen, daß von den Kommunalen Wohnungsverwaltungen keine Forderungen auf Mietrückstände vor, den gesellschaftlichen Rechtspflegeorganen erhoben werden können. Das würde dem Sinn der gesetzlichen Regelung und der gegenwärtigen Aufgabenstellung der Konflikt- und Schiedskommissionen als Organe der kollektiven gesellschaftlichen Selbsterziehung zur gütlichen Beilegung kleinerer zivilrechtlicher Streitigkeiten nicht entsprechen.

Die Kraft der Gesellschaft zur Überwindung der Mietrückstände nutzen!'

Bericht über die 3. Plenartagung des Obersten Gerichts

Am 22. September 1964 trat das Plenum des Obersten Gerichts zu seiner 3. Tagung zusammen, um die Ursachen und begünstigenden Bedingungen der Mietrückstände einzuschätzen und Maßnahmen festzulegen, wie die Gerichte zur Überwindung der Rückstände beitragen können. Der Beratung des Plenums, an der zahlreiche Gäste, vor allem Mitarbeiter der Wohnungsverwaltungen in den städtischen Wohngebieten, der Kommunalen Wohnungsverwaltungen und Vertreter der Orts- und Wohnbezirksausschüsse der Nationalen Front, teilnahmen, lagen Erfahrungen aus der gerichtlichen Tätigkeit, statistische Erhebungen sowie Analysen und Stellungnahmen zentraler und örtlicher staatlicher Organe zugrunde¹.

Daß das Oberste Gericht hier ein höchst aktuelles Thema aufgegriffen hat, beweisen zahlreiche Leserzuschriften in Tageszeitungen der letzten Monate, in denen Bürger Vorschläge unterbreiteten und ihre Mitarbeit anboten, um die Mietrückstände, die gegenwärtig in die Millionen MDN gehen, zu beseitigen. Presse und Rundfunk hatten in vielen Beiträgen und Interviews das Thema des Plenums zur Diskussion gestellt. Die Resonanz der Öffentlichkeit zeigte sich auch in verschiedenen Diskussionsbeiträgen der Gäste der Plenartagung, in denen über Erfahrungen berichtet und betont wurde, daß gerade auf dem Gebiet der Bekämpfung der Mietrückstände in der Bevölkerung die Bereitschaft zur aktiven Mitarbeit vorhanden ist.

Das einleitende Referat der Tagung hielt Oberrichter Reinwarth, Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts und Vorsitzender des Kollegiums für Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtssachen. Er erläuterte am Beispiel des Wohnungsmietrechts die Aufgabe des sozialistischen Rechts, „optimal zur sozialistischen Erziehung der Menschen, zur Durchsetzung der ökonomischen Gesetzmäßigkeiten und zur Festigung der Ge-

setzlichkeit beizutragen“. Das sozialistische Wohnungsmietrecht sei als Leitungsinstrument für die Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse zu begreifen und als solches bewußt zu handhaben. Es dürfe sich deshalb nicht darin erschöpfen, einzelne gesellschaftliche Widersprüche in Gestalt von Rechtskonflikten zu lösen; vielmehr müsse es, um den Forderungen des Rechtspflegeorganes gerecht zu werden, solchen Konflikten Vorbeugen.

Reinwarth legte dann im einzelnen die hauptsächlichen Ursachen und begünstigenden Bedingungen der Mietrückstände dar² und kam zu dem Ergebnis, „daß es für sie im allgemeinen keine gesellschaftlich anerkennenswerten Rechtfertigungsgründe gibt“. Deshalb gehe es in erster Linie um die Aufklärung und Erziehung solcher Bürger, die noch nicht die richtige Einstellung zur Erfüllung ihrer zivilrechtlichen Verpflichtungen haben. Die große Masse der säumigen Mietzahler verschließe sich nach einer vernünftigen Aussprache durchaus nicht besseren Einsichten. Es komme aber darauf an, die noch weitverbreitete Duldsamkeit gegenüber Mietschuldnern zu überwinden und die Bereitschaft vieler pflichtbewußter Bürger für den Erziehungsprozeß nutzbar zu machen. Mit dem Vorgehen gegen Mietrückstände könne ein wichtiger Beitrag zur sozialistischen Bewußtseinsbildung geleistet werden, der nicht nur bei den derzeitigen Mietschuldnern, sondern auch bei anderen Bürgern zur bewußten Einhaltung der sozialistischen Gesetzlichkeit führen werde. Zugleich werde die ideologische Arbeit aller derjenigen staatlichen Organe, Kommunalen Wohnungsverwaltungen und gesellschaftlichen Einrichtungen, die für die Fragen der Wohnverhältnisse und des Wohnungsmietrechts zuständig sind, vervollkommen werden.

Zur Verhütung von Mietrückständen sei aber auch eine ökonomisch richtige Wohnraumbewirtschaftung erforderlich. So sei es eine bürokratische Fehlleistung

¹ Vgl. Reinwarth, „Zur Vorbereitung einer Plenartagung des Obersten Gerichts über Fragen des Wohnungsmietrechts“, NJ 1964 S. 481.

² Vgl. dazu Reinwarth, a. a. O.