

der Wohnraumlenkungsorgane, wenn einer Familie mit geringem Einkommen eine Komfortwohnung mit hoher Miete aufgedrängt werde, obwohl angemessener anderer Wohnraum zur Verfügung steht. Es sei in solchen Fällen vorzusehen, daß bald Mietrückstände entstehen.

In seinen weiteren Ausführungen begründete Reinwarth den Entwurf des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts, der eine Reihe wichtiger Grundsätze und Einzelprobleme der gerichtlichen Tätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts behandelt und teilweise echte, notwendige Weiterentwicklungen des Wohnungsmietrechts im Rahmen der Gesetzesauslegung enthält.

Insbesondere wies Reinwarth auf die Pflicht der Gerichte hin, die Entwicklung der Wohnverhältnisse in ihrem Tätigkeitsbereich ständig zu beobachten und mit den staatlichen und gesellschaftlichen Einrichtungen, insbesondere den Ausschüssen der Nationalen Front, eng zusammenzuarbeiten. Es übersteige die Kraft der Gerichte und widerspreche ihren spezifischen Aufgaben, wenn sie sich selbst organisatorisch um die Bildung von Hausgemeinschaften bemühten. Vielmehr müßten sie den Ausschüssen der Nationalen Front bewußt machen, daß die Auseinandersetzung mit säumigen Mietschuldnern auch geeignet sei, Probleme des gesellschaftlichen Zusammenlebens in den Wohngebieten zu lösen und sich die aktive Mithilfe verantwortungsbewußter Bürger zu sichern. Auch die Schöffendarbeit müsse aktiviert werden; die Kraft der Schöffenkollektive der Betriebe müsse auch in den Wohngebieten wirksam werden.

Bei der Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte in gerichtliche Verfahren auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts dürfe es keinen Schematismus geben. Es komme vor allem auf den Inhalt und die Qualität der Mitwirkung der Werk tätigen an; deshalb müsse das Verfahren dafür geeignet sein. Wichtig sei es, daß sich das Ergebnis der Einbeziehung in jeder Entscheidung widerspiegelt. Da gegenwärtig die Zahl der Anerkennnis- und Versäumnisurteile die Zahl der streitigen Urteile in Mietsachen weit übertrifft, sei es angebracht, auch sie zu begründen. Darauf sollten insbesondere die Bezirksgerichte in ihrer anleitenden Tätigkeit achten.

Das Prinzip der Konzentration des Verfahrens sei auch in Mietprozessen strikt zu beachten. Dem berechtigten Interesse des Klägers entspreche es, daß er alsbald nach Klageerhebung eine Entscheidung erhält. Deshalb dürfe das Ausbleiben des Verklagten nicht zu einer Verschleppung des Verfahrens, verbunden mit mehrfacher Hinzuziehung gesellschaftlicher Kräfte, führen. Die heute noch übliche lange Dauer der Mahn- und streitigen Verfahren dürfe nicht mehr hingenommen werden. Sie widerspreche dem Rechtspflegeerlaß, da sie zur Verärgerung der Bürger führt und die Mietrückstände erst noch vergrößert.

In seinen weiteren Ausführungen ging Reinwarth auf Räumungsklagen nach § 3 MSchG ein und wandte sich gegen dessen undifferenzierte Anwendung. Räumungsurteile dürften auf der Grundlage des § 3 MSchG nur unter Anlegung verhältnismäßig strenger Maßstäbe erlassen werden. Wenn es aber berechtigt zum Räumungsurteil komme, dann verlangten das Interesse des Klägers und die Autorität der Gerichte, daß schnell vollstreckt wird. Im Regelfall bestehe kein Hinderungsgrund, angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen, da der verklagte ja eine bessere Wohnung für eine schlechtere eintauschen müsse und sicherlich genügend Interessenten für besseren Wohnraum vorhanden seien. Die vielfach anzutreffende Passivität der Wohnraumlenkungsorgane dürfe von den Gerichten nicht länger widerspruchslos hingenommen werden.

Zur Sicherung der Mietansprüche des Vermieters sollte an Stelle der Räumungsklage im stärkeren Maße die Klage auf Zahlung künftig fällig werdender Forderungen gem. § 259 ZPO empfohlen werden. Um den säumigen Mietschuldner aber nicht für unbestimmte Zeit mit der Zwangsvollstreckung zu belasten, sollte die Verurteilung zur Zahlung der Miete zeitlich begrenzt werden.

Zum Abschluß seiner Darlegungen dankte Reinwarth all denen, die an der Vorbereitung des Plenums teilgenommen hatten, und sprach die Erwartung aus, daß diese gute Arbeit bei der Auswertung der Plenartagung mit noch reicheren Kenntnissen und Erfahrungen fortgesetzt wird.

In einem ergänzenden Referat beschäftigte sich Oberriechter Frau Fröhlich (Bezirksgericht Erfurt) speziell mit Mietschulden, deren Ursachen in den Wohnverhältnissen begründet sind. Häufig komme es zwischen Mieter und Vermieter zu Streitigkeiten über Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Wohnraum, in deren Verlauf der Mieter die Mietzahlung einstellt. Das sei insbesondere dann der Fall, wenn der Mietvertrag keine Regelung über die Kostentragung für Instandsetzungsarbeiten enthält oder wenn Meinungsverschiedenheiten über die Notwendigkeit solcher Reparaturen bestehen. Oft ließen Mieter die Arbeiten selbst vornehmen und rechneten mit den verauslagten Kosten gegen die Mietforderung des Vermieters auf. Andere Mieter behielten den Mietzins ein, weil sie auf den Vermieter, der seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, einen gewissen Druck ausüben wollen.

Im Bezirk Erfurt stellten die Klagen privater Hauseigentümer wegen Mietrückständen einen erheblichen Anteil aller Mietprozesse dar. Die verklagten Mieter seien in fast allen Fällen zur Mietzahlung bereit, machten sie aber von einer Gegenleistung des Vermieters (Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten) abhängig. In 46 Verfahren der Kreisgerichte Weimar-Stadt, Eisenach, Gotha, Mühlhausen und Erfurt-Süd sei bei mehr als der Hälfte gegen die Mietzinsforderung mit Kosten aufgerechnet worden, die dem Mieter durch selbst ausgeführte oder in Auftrag gegebene Malerarbeiten entstanden waren. Zahlreiche Vermieter hätten dagegen eingewandt, sie hätten von den Mängeln keine Kenntnis gehabt; tatsächlich hätten die Mieter es in vielen Fällen versäumt, den Vermieter darüber zu informieren und ordnungsgemäß in Verzug zu setzen. Die Gerichte müßten deshalb der Pflicht des Mieters zur ordnungsgemäßen Mängelanzeige mehr Beachtung schenken.

Da die Erhaltung des Wohnungs fonds — in volkseigenen wie in privaten Häusern — eine gesellschaftliche Angelegenheit sei, müsse auch in Privathäusern für eine komplexe, planmäßige Instandhaltung gesorgt werden. Hierbei erwache den Ausschüssen der Nationalen Front und den neugebildeten Wohnungsverwaltungen eine große Aufgabe. Mit ihrer Hilfe müsse es gelingen, Hausgemeinschaften zu gründen und zu festigen und dadurch mietrechtliche Konflikte zu verhüten.

Im Mittelpunkt der anschließenden Diskussion standen naturgemäß Fragen der Mobilisierung gesellschaftlicher Kräfte zur Bekämpfung der Mietrückstände und der Zusammenarbeit der Gerichte mit den gesellschaftlichen und staatlichen Einrichtungen bei der Lösung dieser Aufgabe. Zahlreiche Gäste teilten dem Plenum des Obersten Gerichts ihre Erfahrungen mit und gaben viele Anregungen für die Zusammenarbeit der Gerichte mit den Ausschüssen der Nationalen Front.

Richter Pr ü f e r (Oberstes Gericht) charakterisierte die Mietrückstände als einen zu den' gesellschaftlichen