

Interessen im Widerspruch stehenden Zustand, dessen Überwindung nicht allein und auch nicht in erster Linie Aufgabe der Gerichte sei. Vielmehr handele es sich um eine gesamtstaatliche und gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Dabei müsse das Hauptgewicht auf die Mobilisierung der gesellschaftlichen Kräfte im Haus und im Wohnbezirk gelegt werden.

Wie das im Wohnbezirk 51 der Stadt Erfurt geschieht, schilderte sehr anschaulich Herr Seifert, Mitarbeiter des Wohnbezirksausschusses 51 der Nationalen Front. Der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung habe sich bereits 1960 an den Ausschub gewandt und mitgeteilt, daß die Mietrückstände ihn daran hinderten, den Plan der Werterhaltung und die berechtigten Forderungen der Mieter zu erfüllen. Das habe den Ausschub veranlaßt, sich das Ziel zu setzen, den Wohnbezirk — auch soweit es den privaten Hausbesitz betrifft — mietschuldenfrei zu machen. Es sei eine Kommission gebildet worden, die sich mit Unterstützung durch das Kreisgericht Erfurt-Mitte zunächst mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vertraut machte und dann folgende Arbeitsweise praktizierte: Die Kommission nimmt die Hinweise der KWV auf säumige Mietzahler und entsprechende Eingaben der privaten Hauseigentümer entgegen, informiert sich über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mietschuldners und führt dann mit ihm eine individuelle, vertrauliche Aussprache im Treffpunkt der Nationalen Front. Im Regelfall verpflichtet sich der Mieter schriftlich zur Begleichung der Rückstände neben der laufenden Miete. Erfahrungsgemäß wird diese Verpflichtung eingehalten. Wird in der Aussprache keine Einigung erzielt, dann berät der Wohnbezirksausschub über den Fall. Meist folgt danach eine Hausversammlung, in der das Kollektiv der Hausgemeinschaft die erzieherischen Bestrebungen des Ausschusses wirksam unterstützt.

Seifert bewies an mehreren Beispielen, daß derartige Versammlungen einen großen erzieherischen Einfluß hatten. Bestehende Hausgemeinschaften hätten sich gefestigt; in anderen Häusern seien Hausgemeinschaften gebildet worden. In vielen Fällen sei erreicht worden, daß sich die Mieter tatkräftig an der Verschönerung des Hauses beteiligten. In den wenigen Fällen, in denen es auch in der Hausversammlung nicht gelang, den Schuldner zur Erfüllung seiner Pflicht anzuhalten, habe sich die Kommission mit dem Arbeitskollektiv oder der BGL im Betrieb des säumigen Mietschuldners in Verbindung gesetzt. Die Auseinandersetzungen in diesem Kollektiv hätten schließlich in allen Fällen doch zu einer Lösung des Konflikts geführt. Die Kommission betrachte es als ihre Aufgabe, die Realisierung der Verpflichtungen der Mietschuldner zu kontrollieren. Dazu erhalte sie von der KWV Mitteilung, ob die Mietzahlung vereinbarungsgemäß erfolgt.

Der Leiter der Wohnungsverwaltung im Wohngebiet III der Stadt Weimar, Th a t m a n n, berichtete, daß in jedem Mietrechtsstreit vor Beschreitung des Klage-Weges zunächst versucht werde, mit Hilfe der Wohnungsverwaltung und der Nationalen Front eine Klärung herbeizuführen. Die enge Zusammenarbeit mit dem Gericht helfe den Mitarbeitern der Wohnungsverwaltung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben<sup>3</sup>. Auch Frau L i n k e, Leiterin einer Wohnungsverwaltung in Dresden, machte an Beispielen deutlich, welche großen Möglichkeiten die Wohnungsverwaltungen bei der Bekämpfung der Mietrückstände haben. Sie stützen sich auf ein breites Kollektiv gesellschaftlicher Kräfte, die in verschiedenen Kommissionen mitarbeiten. Sie

<sup>3</sup> Vgl. Prabel/Thatmann, Zusammenarbeit der Kreisgerichte mit den Wohnungsverwaltungen<sup>1</sup>, NJ 1964 S. 495.

haben die besten Beziehungen zu den Vermietern aller Eigentumsformen und zu den Mietern, kennen den Zustand der Wohnungen und können deshalb gut einschätzen, ob eine Nichtzahlung oder gekürzte Zahlung der Miete gerechtfertigt ist.

Der Hinweis des Vertreters des Sekretariats des Nationalrats der Nationalen Front, E n d e r s, daß eine aktive, gut arbeitende Hausgemeinschaft und Mietermitverwaltung die beste Garantie gegen Mietrückstände sei, wurde in der Diskussion durch zahlreiche Beispiele belegt.

Richter P r ü f e r hob hervor, die Bereitschaft der Hausgemeinschaft, sich auch für die pünktliche Mietzahlung durch alle Mieter verantwortlich zu fühlen und prinzipielle Auseinandersetzungen mit Mietschuldnern zu führen, werde um so größer sein, je mehr ihr Rechte bei der Mitverwaltung des Hauses, z. B. bei der Aufstellung von Reparaturplänen, ihrer Durchführung und Kontrolle übertragen werden. Die Mietermitverwaltung erziehe alle Mieter zu kameradschaftlicher Zusammenarbeit und Hilfe und fördere die Durchsetzung des sozialistischen Wohnungsmietrechts. Allerdings müsse die KWV die Hausgemeinschaft rechtzeitig darüber informieren, welche Mieter ihre Miete nicht pünktlich bezahlt haben. Das sei auch dann erforderlich, wenn es in dem Haus einen Barinkasso-Bevollmächtigten gibt, da säumige Mieter, um nicht sobald als solche bekannt zu werden, von dieser vereinfachten Möglichkeit der Mietzahlung oft keinen Gebrauch machen.

Es sei wichtig, daß der für den jeweiligen Wohnbereich zuständige Mitarbeiter der KWV persönlichen Kontakt mit den Hausgemeinschaften und Hausgemeinschaftsleitungen hat. Die Mieter, die die Tätigkeit der KWV ehrenamtlich unterstützen, müßten spüren, daß ihre Arbeit als gesellschaftlich nützlich anerkannt wird. Viele KWVs verhielten sich in dieser Hinsicht recht gleichgültig und kämen ihrer Verpflichtung zur Unterstützung der Hausgemeinschaft oft nur ungenügend oder gar nicht nach. Das beeinflusse nicht selten abträglich die gesellschaftliche Aktivität dieses Kollektivs.

Prüfer kritisierte in diesem Zusammenhang auch, daß manche KWVs — wenn alle Bemühungen gesellschaftlicher Kräfte zur Erziehung von Mietschuldnern erfolglos blieben — Mietrückstände erst nach vielen Monaten oder gar nach mehr als einem Jahr gerichtlich geltend machen, so daß die Summe dann oft 1000 MDN übersteigt. Es gebe zahlreiche Fälle schlechter Leitungstätigkeit und Arbeitsorganisation in den KWVs, so z. B. hinsichtlich der Führung der Mietkartei, der Buchhaltung und der Anmahnung der Rückstände. Das wirke sich zwangsläufig auf die Zahlungsmoral anderer Mieter aus und erschwere es auch dem Schuldner, die Rückstände zu begleichen.

Über gute Erfahrungen und Arbeitsmethoden der KWV in Erfurt konnte hingegen Oberrichter Frau Fr ö h l i c h berichten. Im Bezirk Erfurt gebe es deshalb seit längerer Zeit nur wenige und in der Stadt Erfurt gar keine gerichtlichen Mietverfahren, bei denen die KWV als Klägerin oder Verklagte auftritt.

Seit Jahren sei es üblich, Bauzustandsaufnahmen jedes Hauses und jeder Wohnung vorzunehmen. Die Wohnungen würden jährlich im Beisein eines Vertreters der FIGL besichtigt, und es würden dabei notwendige Instandsetzungen und deren Reihenfolge festgelegt. Die KWV führe ein Reparaturkataster, das über die Planung der Reparaturen Auskunft gibt. Der Instandsetzungsplan werde in den Hausgemeinschaften diskutiert, so daß jeder Mieter weiß, wann welche Arbeiten in seiner Wohnung vorgenommen werden. Dadurch würden Streitigkeiten weitgehend ausgeschlossen