

und die Fälle der ungerechtfertigten Zurückhaltung der Miete auf ein Minimum beschränkt.

Aus einigen Diskussionsbeiträgen ergab sich, daß noch nicht überall schriftliche Mietverträge abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Rechte der Bürger und zur Durchsetzung der sozialistischen Gesetzlichkeit sollten sich deshalb die KWVs sowie die neugebildeten Wohnungsverwaltungen für den Abschluß solcher Verträge einsetzen. Das räumt Unklarheiten aus und erleichtert den Hausgemeinschaften die Arbeit. Auch die Barinkasso-Bevollmächtigten können überzeugender auf die pünktliche Mietzahlung hinwirken bzw. Rückstände signalisieren, wenn sie auf einen schriftlichen Vertrag verweisen können, in dem die Fälligkeit des Mietzinses genau bestimmt ist.

Den noch immer anzutreffenden Bestrebungen mancher KWVs, Mietzinsrückstände vor der Konfliktkommission im Betrieb des Mietschuldners geltend zu machen, trat Sektorenleiter **K r a n k e** (FDGB-Bundesvorstand) entgegen. Der Rechtspflegeerlaß beschränke das Antragsrecht zur Klärung kleinerer zivilrechtlicher Streitigkeiten ausdrücklich auf Bürger. Diese Regelung entspreche dem gegenwärtigen Entwicklungsstand der gesellschaftlichen Rechtspflegeorgane. Grundsätzlich müsse der Konflikt, da er im Wohngebiet entstanden sei, auch dort geklärt werden. Richter **G r i e g e r** (Oberstes Gericht) begründete, weshalb KWV und AWG auch kein Antragsrecht vor der Schiedskommission haben. Die Schiedskommissionen könnten jedoch die Hausgemeinschaften bei der Durchsetzung der sozialistischen Gesetzlichkeit unterstützen¹⁵.

Bleiben die Bemühungen gesellschaftlicher Kräfte, den säumigen Mietschuldner zur Begleichung der Rückstände anzuhalten, erfolglos, dann muß ohne Verzögerung das gerichtliche Verfahren in Gang gesetzt werden. Hierbei erwachsen Richtern und Schöffen in der Rechtsauskunftsstelle große Aufgaben.

Kreisgerichtsdirektor **W e d l e r** (Erfurt-Süd) berichtete, daß innerhalb eines Jahres in 395 von insgesamt 914 Fällen Rechtsauskunft in Mietsachen begehrt wurde. Inhaltlich betrafen 20% malermäßige Instandsetzung, 10% Ersatz und Reparatur von Öfen, 15% unangemessenen Gebrauch von Wohnräumen, 30% sonstige Streitigkeiten aus Mietverträgen, 15% Belästigungen und Beleidigungen zwischen Mieter und Vermieter oder der Mieter untereinander und 10% Mietzahlungen. Die Richter und Schöffen, die solche Auskünfte stets gemeinsam erteilen, hätten es nicht bei der Belehrung bewenden lassen, wenn aktives Eingreifen nötig war. In solchen Fällen erhielten die am Gericht tätigen Schöffen oder in bestimmten Fällen auch diejenigen, die im Betrieb des Schuldners arbeiten bzw. in dessen Wohngebiet wohnen, den Auftrag, die Ursachen des Konflikts zu erforschen und nach Möglichkeit zu beseitigen. Diese Form der Einbeziehung der Schöffen in den Kampf gegen Rechtsverletzungen, die in § 68 Abs. 3 GVG ihre gesetzliche Stütze findet, habe sich — wie auch Schöffin **M o k e** (Kreisgericht Erfurt-Süd) in der Diskussion unterstrich — bewährt. Aussprachen in den Wohnhäusern oder irr. Arbeitskollektiv, die von den Schöffen allein oder unter Hinzuziehung von Mitgliedern der Ausschüsse der Nationalen Front geführt wurden, seien in 54 von 60 Fällen erfolgreich gewesen. Nur in sechs Fällen habe sich eine Klage erforderlich gemacht.

Gute Erfahrungen in der Schöffendarbeit speziell in Mietsachen gibt es auch im Bezirk Gottbus. Bezirksgerichtsdirektor **Keil** legte dar, daß die Schöffen bei der Vorbereitung von Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit und vor einer differenzierten Zuhörer-

schaft, bei der Auswertung von Mietverfahren sowie bei der Bildung von Hausgemeinschaften und Mietermitverwaltungen aktiv tätig würden. Es habe sich als zweckmäßig erwiesen, daß die Schöffen mit den Schiedskommissionen und den Schiedsmännern eng zusammenarbeiten, da Beleidigungen häufig der Ausgangspunkt für Mietstreitigkeiten seien. Etwa alle drei Monate berieten die Schöffen eines Wohnbezirks Fragen dieses Bezirks, vor allem Probleme des Wohnungsmietrechts. Dadurch bestehe eine Verbindung der Schöffen mit den Bürgern ihres Wohnbezirks, die über die Lösung mietrechtlicher Konflikte hinaus Bedeutung habe.

Zur besseren Einbeziehung der Schöffen in die Vorbereitung mietrechtlicher Verfahren beabsichtige das Bezirksgericht Cottbus ferner, die Richter der Kreisgerichte zu verpflichten, die wesentlichen Fragen des Verfahrens vor der Terminsberaumung mit den Schöffen zu beraten und ihre Mitwirkung durch Unterschrift auf der Verfügung aktenkundig zu machen. Auch Vizepräsident **Z i e g l e r** (Oberstes Gericht) unterstrich, daß es für die qualifizierte Durchführung eines Zivilverfahrens sehr wichtig sei, die Schöffen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt an der Vorbereitung des Prozesses zu beteiligen.

Für die Konzentration und sachkundige Durchführung des gerichtlichen Verfahrens in Mietsachen gab Direktor **G r o h** (Stadtbezirksgericht Berlin-Prenzlauer Berg) wertvolle Hinweise. Die Erforschung der objektiven Wahrheit verlange, daß sich das Gericht genaue Kenntnisse über den Lebenswandel und die Umwelt des Mietschuldners verschafft. Dazu gehören Angaben darüber, wo der Schuldner arbeitet, ob die Mietschuld in seinem Haus bekannt ist, usw. Deshalb habe das Stadtbezirksgericht für Mietklagen einen Fragespiegel ausgearbeitet, den die KWV bei Klageerhebung ausfüllen muß. Reichen die Angaben der KWV zur Bestimmung des Verfahrensziels nicht aus, dann werde durch eine prozeßleitende Verfügung ihre Ergänzung verlangt. Diese Arbeitsweise fördere die Ursachenforschung und ermögliche es, die gesellschaftlichen Kräfte konzentriert und mit hohem Nutzen in das Verfahren einzubeziehen.

Gute Erfolge habe das Stadtbezirksgericht Berlin-Prenzlauer Berg in Mietsachen auch mit Verfahren vor erweiterter Öffentlichkeit erzielt. Nach gründlichen vorbereitenden Aussprachen sei eine Verhandlung im Wohnbezirk durchgeführt worden, an der über 100 Bürger teilnahmen, darunter zahlreiche Mietschuldner. Die erzieherisch wirksame Verhandlungsführung habe zur Folge gehabt, daß mehrere Mietschuldner im Anschluß an die Urteilsverkündung bei der KWV ihre Mietrückstände beglichen.

Allerdings werde das Verfahrensziel im Regelfall nicht erreicht, wenn wegen des Ausbleibens des Verklagten ein Versäumnisurteil ergehen mußte. Das Stadtbezirksgericht habe in diesen Fällen das Versäumnisurteil zwar ausführlich begründet; jedoch könne der erzieherische Erfolg nie voll erreicht werden, wenn die verklagte Partei am Verfahren nicht teilnimmt.

Über Erfahrungen bei Prozessen, denen Räumungsklagen nach § 3 MSchG zugrunde liegen, berichtete Bezirksgerichtsdirektor **Frau Hauptner** (Karl-Marx-Stadt). Die Anwendung des § 3 MSchG erfolge nur im Ausnahmefall und nach mehrfachen erfolglosen Versuchen der gesellschaftlichen Einwirkung auf den säumigen Mietschuldner; in diesen Fällen müsse offenkundig sein, daß mit einer freiwilligen Erfüllung der Schuld nicht zu rechnen ist und der Schuldner hartnäckig seine Pflichten verletzt. Sei der Vermieter aber in der Lage, seine Mietzinsansprüche auf Grund einer

4 Vgl. den Beitrag von Grieger in diesem Heft.