

Zur Arbeit der Schieds- und Konfliktkommissionen auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts

Die Schiedskommissionen in den Städten und Gemeinden sind als gesellschaftliche Rechtspflegeorgane dazu berufen, die sozialistische Gesetzlichkeit auf örtlicher Ebene durchsetzen zu helfen. Kraft ihrer Stellung sind sie besonders geeignet, verbindendes Glied zwischen den gesellschaftlichen Kräften in den einzelnen Hausgemeinschaften einerseits und den Gerichten andererseits zu sein. Bei auftretenden Mietrechtsstreitigkeiten sind sie insbesondere dazu berufen, den Hausgemeinschaften Anleitung und Unterstützung bei der selbständigen Durchsetzung der sozialistischen Gesetzlichkeit zu geben. Soweit erforderlich, tun sie dies durch die eigene beispielhafte Behandlung geeigneter Fälle. Damit leisten sie eine bedeutsame Erziehungsarbeit.

Aufgabe der Schiedskommission ist, wie Ziff. 37 der Richtlinie des Staatsrates der Deutschen Demokratischen Republik über die Bildung und Tätigkeit von Schiedskommissionen vom 21. August 1964 (GBl. I S. 115) festlegt, die Beteiligten zu überzeugen, „ihre Beziehungen auf der Grundlage der sozialistischen Gesetzlichkeit und der gegenseitigen kameradschaftlichen Unterstützung und Hilfe zu gestalten, die Ursachen der Streitigkeiten selbst zu beseitigen und so den aufgetretenen Streit gütlich beizulegen“.

Ohne eine differenzierte, die konkreten örtlichen Bedingungen berücksichtigende Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte (Hausgemeinschaften, Vertreter von Brigaden oder der Ausschüsse der Nationalen Front) in ihre Beratungen werden sich in Mietsachen die dem Konflikt zugrunde liegenden Ursachen und Hemmnisse nicht aufdecken und beseitigen lassen. Die Schiedskommissionen sollten deshalb in Mietsachen grundsätzlich versuchen, die Lösung von Streitfällen des Mietrechts innerhalb der Hausgemeinschaften herbeizuführen. Sie dürfen allerdings nicht als Organe angesehen werden, die die Aufgaben der Kommunalen Wohnungsverwaltungen, der Ausschüsse der Nationalen Front, der Hausgemeinschaften oder anderer gesellschaftlicher und staatlicher Einrichtungen erfüllen. Die Erziehung der säumigen Mieter zur pünktlichen Bezahlung ihrer Miete kann der Kommunalen Wohnungsverwaltung und den Hausgemeinschaften nicht durch die zuständige Schieds- oder Konfliktkommission abgenommen werden.

Die Beratung zur gütlichen Beilegung kleinerer zivilrechtlicher Streitigkeiten vor der Konflikt- bzw. der Schiedskommission geschieht nach Ziff. 66 der Konfliktkommissions-Richtlinie bzw. Ziff. 38 der Schiedskommissions-Richtlinie nur auf Antrag eines Bürgers. Der Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts vom 22. September 1964 zu Fragen des Wohnungsmietrechts weist deshalb in Abschn. B Ziff. 11 darauf hin, daß die Kommunalen Wohnungsverwaltungen mietrechtliche Konflikte nicht an die Schieds- oder Konfliktkommissionen zur Beratung mit dem Ziel der gütlichen Beilegung herantragen dürfen. Auch die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften sind vor diesen gesellschaftlichen Rechtspflegeorganen nicht antragsberechtigt. Ihre Pflicht ist es — ohne Einschaltung der gesellschaftlichen Rechtspflegeorgane —, die Mitglieder der Genossenschaft zur pünktlichen Bezahlung der Miete zu erziehen. Dafür ist das von den Mitgliedern der Genossenschaft angenommene Statut eine geeignete Grundlage.

Dagegen hat der private Hauseigentümer als Bürger das Recht, seine Forderungen auf Mietrückstände vor

den Schieds- und Konfliktkommissionen geltend zu machen. Er kann daher Antrag auf gütliche Beilegung von Streitigkeiten, die Mietrückstände zum Gegenstand haben, gegen säumige Mieter vor diesen gesellschaftlichen Rechtspflegeorganen stellen, wenn der Sachverhalt einfach ist und der Mietrückstand einen Betrag von etwa 500 MDN nicht übersteigt.

Diese gesetzliche Regelung hat in Mietsachen insofern keine untergeordnete Bedeutung, weil auch in privaten Hausgrundstücken erhebliche Mietrückstände infolge nicht gewissenhafter Erfüllung der vertraglichen Pflichten der Mieter entstehen. Der historischen Entwicklung und der Altersstruktur entsprechend hat das private Eigentum an Gebäuden gegenwärtig noch einen hohen Anteil. Schon daraus ist die auf dem 3. Plenum getroffene Feststellung begründet, daß auftretenden Mietrückständen in privaten Wohnhäusern die erforderliche Aufmerksamkeit zuzuwenden ist. Sie beeinträchtigen auch dort die Durchführung der notwendigen Instandhaltungen und Instandsetzungen der Gebäude, weil dann in einer Reihe von Fällen nur durch staatliche Kreditierung der private Wohnraumbestand erhalten und verbessert werden kann.

Deshalb ist auch im Bereich des privaten Hauseigentums der Kampf um die Senkung der Mietrückstände zu führen. Die Schieds- und Konfliktkommissionen haben hier als gesellschaftliche Rechtspflegeorgane die Möglichkeit, mit rechtlichen Mitteln auf mit der Miete in Rückstand gekommene Mieter unter breiter Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte und Einrichtungen einzuwirken, sich mit ihnen in der Öffentlichkeit kritisch auseinanderzusetzen und die Ursachen ihrer Rechtsverletzungen aufzudecken.

Die der Plenartagung des Obersten Gerichts vorangegangenen Untersuchungen haben gezeigt, daß notorische Arbeitsbummelei und sonstiges asoziales Verhalten als Ursache von Mietrückständen nur noch selten anzutreffen ist. In einigen Großstädten hat es aber noch eine gewisse Bedeutung und belastet das Mietaufkommen nicht unerheblich. Allerdings stellt die nicht gewissenhafte Einhaltung ihrer Mieterpflichten nur einen Teil der gesellschaftswidrigen Lebensweise dieser Bürger dar. Auf sie kann durch die schrittweise zu bildenden Schiedskommissionen in den Wohngebieten erzieherisch eingewirkt werden.

Nach Ziff. 44 der Richtlinie des Staatsrates vom 21. August 1964 können die Schiedskommissionen auf Antrag der Volksvertretungen und ihrer Organe oder der Ausschüsse der Nationalen Front des demokratischen Deutschland über das Verhalten von Bürgern beraten, „die aus Arbeitsscheu ohne gesellschaftlich nützliche Arbeit leben und sich und ihren Mitmenschen dadurch Schaden zufügen“. Liegen diese Voraussetzungen bei Mietschuldnern vor, dann sollten vor allem die Schiedskommissionen eingesetzt werden, um diese Bürger durch breiteste gesellschaftliche Einwirkung zur Änderung ihrer Lebensweise sowie zur Aufnahme einer gesellschaftlich nützlichen Tätigkeit zu veranlassen und gleichzeitig zur gewissenhaften Einhaltung ihrer Mieterpflichten zu erziehen.

Dem in Ziff. 38 der Richtlinie des Staatsrates vom 21. August 1964 vorgesehenen Antragsrecht der Hausgemeinschaftsleitungen ist insbesondere in Mietsachen Bedeutung beizumessen. Es erstreckt sich auf Streitigkeiten, die sich im Zusammenleben der Bürger in den