

Zahlung der Wohnungsmiete aufzudecken und nicht nur deren äußere Erscheinungsformen.

Im Bereich der Kommunalen Wohnungsverwaltungen der Berliner Stadtbezirke stiegen die Mietrückstände seit 1966 ständig an; sie betragen Ende 1970 1,94 Prozent der gesamten Jahresmiete. Die acht Stadtbezirke weisen dabei unterschiedliche Rückstände auf; sie machen in Köpenick 0,94 Prozent und in Friedrichshain 2,82 Prozent der Jahresmiete aus. Die Gründe für diese unterschiedlichen Rückstände sind bisher von der KWV noch nicht festgestellt worden.

Mangelhafte Zahlungsdisziplin und ungenügend entwickeltes sozialistisches Bewußtsein mancher Bürger bei der Erfüllung selbstverständlicher Pflichten zeigt sich darüber hinaus auch bei anderen Dauerschuldverpflichtungen, so z. B. bei der Rückzahlung von Teilzahlungskrediten und bei der Begleichung von Forderungen der Versorgungsbetriebe.

Für die Nichtzahlung der Wohnungsmiete gibt es durchgängig keine zwingenden wirtschaftlichen Gründe.^{2/} Die «Mietschuldner sind durchweg Bürger, deren wirtschaftliche Verhältnisse eine pünktliche Mietzahlung zulassen. Bei vielen Schuldnern steht die Einstellung zu ihren Pflichten aus dem Mietvertrag sogar in direktem Widerspruch zu ihrem sonstigen Verhalten. Im Vertrauen darauf, daß ihnen der Wohnraum gesichert ist und sie — abgesehen von Prozeßkosten — keine nachhaltigen Sanktionen zu erwarten haben, befriedigen sie vorrangig zahlreiche andere Bedürfnisse. In Berlin fallen auch die Fälle nicht ins Gewicht, in denen die Miete zurückgehalten wird, um Reparaturen u. ä. zu erzwingen. Daß die Schuldner in der Regel dem geltend gemachten Anspruch nichts entgegenzusetzen haben, ergibt sich nicht nur aus dem hohen Anteil von Versäumnisurteilen, sondern auch daraus, daß z. B. im IV. Quartal 1970 nur in 20 von 1 062 Mahnverfahren von Mietschuldnern Widerspruch oder Einspruch eingelegt worden ist.

Wirksamere Ausgestaltung des Einzelverfahrens in Mietsachen

In dem einzelnen Verfahren konzentriert sich die Zusammenarbeit zwischen den Gerichten und den Kommunalen Wohnungsverwaltungen vor allem auf die Feststellung der Ursachen der Mietrückstände, um die günstigsten Möglichkeiten für ihre Beseitigung zu finden und dem Entstehen neuer Rückstände bei diesem Schuldner oder auch bei anderen Schuldnern vorzubeugen. Dabei wird auch beraten, ob der Rechtsstreit sich zur Verhandlung vor organisierter (erweiterter) Öffentlichkeit als der wirksamsten Methode der Bekämpfung von Mietrückständen eignet.^{3/}

Das Stadtgericht von Groß-Berlin hat einen Fragebogen entwickelt, der den Gerichten eine umfassende Übersicht über die Ursachen des Mietrückstandes in der konkreten Sache vermitteln soll. Die dort gestellten Fragen sind bereits in der Klageschrift zu beantworten, damit schon frühzeitig die geeignetsten prozeßleitenden Maßnahmen getroffen werden können. Es sind folgende Fragen zu beantworten:

- a) Wie sind Lage und Ausstattung der Wohnung? Wieviel Personen nutzen-sie, und wie sind deren wirtschaftliche Verhältnisse?
- b) Welche Maßnahmen haben Vermieter, Verwalter, HGL oder andere gesellschaftliche Kräfte im Wohn-

^{2/} Unsere Analyse hat insoweit die Feststellungen bestätigt, die Reinwarth bereits in NJ 1964 S. 481 ff. In Vorbereitung einer Plenartagung des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts getroffen hatte. Vgl. hierzu auch die Feststellungen aus Untersuchungen des Verfassungs- und Rechtsausschusses der Volkskammer („Zur Wirksamkeit des Familien- und Zivilrechts bei der Herausbildung sozialistischer Verhaltensweisen“, NJ 1971 S. 192 ff., insb. S. 195).

^{3/} Vgl. hierzu Dietrich, „Zielgerichtete Maßnahmen zur Senkung der Mietrückstände“, NJ 1971 S. 109 f.

gebiet getroffen, um den Mietschuldner zur Einhaltung seiner Zahlungspflicht zu veranlassen?

c) Wie reagierte der Mietschuldner auf diese Maßnahmen, und welche Gründe hat er für die Nichtzahlung der Miete angegeben?

d) Wurden bereits vorher gerichtliche Maßnahmen gegen den Mietschuldner eingeleitet (Mahn-, Prozeß- und Vollstreckungsverfahren mit Aktenzeichen)? Welchen Erfolg hatten diese?

e) Wird die Teilnahme eines HGL-Mitglieds an der Verhandlung vorgeschlagen?

f) Welche sonstigen Hinweise können zur Vorbereitung der Verhandlung gegeben werden? Wird eine Verhandlung vor organisierter Öffentlichkeit für notwendig gehalten?

Als eine sehr wirksame Maßnahme zur Überwindung der Mietrückstände haben sich die Verfahren vor organisierter Öffentlichkeit bewährt. Im Ergebnis einer engen Zusammenarbeit mit den Wohnungsverwaltungen und den Stadtbezirksausschüssen der Nationalen Front sind solche Verfahren bei sechs Berliner Stadtbezirksgerichten zur ständigen Arbeitsmethode geworden. Allein im 2. Halbjahr 1970 wurden 20 solcher gut vorbereiteter Verfahren außerhalb der Gerichte durchgeführt. Eingeladen wurde ein ausgewählter Kreis von Mietschuldnern. Nach Vereinbarungen zwischen örtlichen Volksvertretungen, Wohnungsverwaltungen und Gerichten nahmen in der Regel auch Abgeordnete, Mitarbeiter der Abteilung Wohnungswirtschaft, Vorsitzende von Wohnbezirksausschüssen der Nationalen Front, Mitglieder von Hausgemeinschaftsleitungen und gelegentlich auch Mitglieder von Schiedskommissionen sowie Abschnittsbevollmächtigte der Deutschen Volkspolizei teil. Dieser Personenkreis beteiligte sich auch an den der Verhandlung folgenden Aussprachen.

Die Ergebnisse dieser Verfahren beweisen, daß dort, wo alle notwendigen Maßnahmen als ein komplexes Anliegen der staatlichen Leitung im Territorium und aller gesellschaftlichen Kräfte angesehen wurden, gute Erfolge zu erzielen sind. Das zeigt sich nicht nur an den hohen Besucherzahlen, sondern auch im Rückgang der Mietrückstände. So führte das Stadtbezirksgericht Berlin-Köpenick zwei Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit durch. Nach der ersten dieser Verhandlungen, an der 180 Bürger teilnahmen und die u. a. durch Postwurfsendungen sowie Aushänge in Häusern, Schulen und Verkaufshallen vorbereitet worden waren, gingen die Mietschulden im örtlichen Bereich um ein Drittel zurück.

Die gute Vorbereitung dieser Verhandlungen wurde u. a. auch durch die Mitarbeit der Vorsitzenden der Zivilkammer in der Ständigen Kommission Wohnungswirtschaft und die sich daraus ergebende ständige Information ermöglicht.

In Auswertung der Erfahrungen der Stadtbezirksgerichte wurden auf einer Plenartagung des Stadtgerichts zu Problemen des Wohnungsmietrechts, insbesondere auf dem Gebiet der Mietrückstände, hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung der Verhandlungen vor organisierter Öffentlichkeit folgende allgemeingültige Forderungen festgelegt:

— Die Verhandlungen sind ein wichtiges Mittel der bewußtseinsmäßigen Beeinflussung -weiter Kreise der Bevölkerung; sie sind daher in allen geeigneten Fällen in allen Stadtbezirken zu praktizieren.

— Die KWV muß in Zusammenarbeit mit dem Gericht solche Mietschuldner auswählen, die aus auch für andere Mietschuldner typischen Gründen ihre Miete nicht zahlen.

— Es sind immer mehrere Verfahren gegen Miet-