

Schuldner gemeinsam zu verhandeln, um zu verhindern, daß durch Nichterscheinen des Verklagten und Erlaß eines Versäumisurteils die Durchführung eines erzieherisch-wirksamen Verfahrens unmöglich gemacht wird. In allen Verfahren ist auch die Möglichkeit der Verurteilung zur künftigen Leistung zu prüfen/4/, um die erzieherische Einwirkung zu erhöhen und das Verfahren auch nach etwaiger Zahlung der Rückstände weiterführen zu können.

- In allen Verfahren ist zu prüfen, ob neben gesellschaftlichen Kräften des Wohngebietes auch Betriebskollektive einzubeziehen sind und ob in einzelnen Fällen eine Verhandlung im Betrieb zweckmäßig ist. (In zahlreichen Fällen haben sich Kommunale Wohnungsverwaltungen bei Mietrückständen bereits mit Erfolg direkt an gesellschaftliche Kräfte im Betrieb des Mietschuldners mit der Bitte um erzieherische Einwirkung gewandt, so daß eine Klage nicht mehr notwendig war.)
- Im Verfahren selbst ist dafür zu sorgen, daß die Ursachen der Mietrückstände eingehend erörtert und die gesellschaftlichen Folgen solcher Pflichtverletzungen aufgezeigt werden. Es muß eine Atmosphäre der Unduldsamkeit gegen unberechtigte Kreditnahmen aus gesellschaftlichen Mitteln entstehen.
- Bei der Auswertung des Verfahrens sind alle Erscheinungsformen mangelhafter Zahlungsdisziplin als ein bewußtseinsmäßiges Zurückbleiben hinter den politisch-moralischen Maßstäben der Arbeiterklasse zu charakterisieren. Daraus sind konkrete Forderungen an die Beteiligten der Verfahren selbst, aber auch an andere Schuldner abzuleiten, aus denen deutlich wird, daß Nachlässigkeiten in der Erfüllung selbstverständlicher Pflichten mit den gesetzlichen Mitteln unterbunden werden, wenn eine außergerichtliche erzieherische Einflußnahme keinen Erfolg hatte.
- Soweit es zu Räumungsurteilen kommt, muß gesichert sein, daß der an der Auswertung der Verfahren teilnehmende Mitarbeiter der Abteilung Wohnungswirtschaft konkrete Hinweise für die schnelle Realisierung der Räumungstitel geben kann.

Mehrere Stadtbezirksgerichte haben es auch verstanden, im Zusammenhang mit Verhandlungen vor organisierter Öffentlichkeit Presse, Rundfunk und Fernsehen einzubeziehen. So wurde wiederholt über Maßnahmen gegen Mietschuldner in den Stadtbezirken Prenzlauer Berg, Lichtenberg und Köpenick berichtet. Auch der 2. Zivilsenat des Stadtgerichts behandelte in mehreren Pressebeiträgen und Rundfunksendungen die Probleme, die sich aus Mietrückständen für die Gesellschaft ergeben.

Noch nicht durchgängig entwickelt ist die Mitwirkung von Hausgemeinschaften an der Ursachenfeststellung und der Bekämpfung von Mietrückständen in einzelnen Verfahren. Sie geschieht noch relativ undifferenziert und auch nicht immer mit der notwendigen Effektivität. Der Schwerpunkt der künftigen Arbeit kann deshalb nicht in einer quantitativen Erhöhung der Mitwirkungen, sondern nur in einer besseren Terminvorbereitung liegen. Es muß geprüft werden, ob und mit welcher Zielstellung gesellschaftliche Kräfte am Verfahren mitwirken sollen. Der an die gesellschaftlichen Kräfte ergehende Auftrag muß möglichst weitgehend konkretisiert sein.

Bei den Berliner Gerichten sind Räumungsklagen wegen Mietrückständen erheblich zurückgegangen. Die

/4/ Vgl. Abschn. B Ziff. 6 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 22. September 1964 (NJ 1964 S. 609); ferner Cohn, „Klage auf Zahlung künftig fällig werdender Mietzinsen“, NJ 1964 S. 487 ff.

Wohnungsverwaltungen und die Gerichte beachten die Hinweise des Obersten Gerichts, daß solche Ansprüche nur geltend gemacht werden sollen, wenn gesellschaftliche Einwirkungen scheiterten, immer wieder oder für längere Zeit Mietrückstände auftraten, deren Realisierung schwierig ist, und wenn die Umsetzung in billigere und einfachere Wohnungen möglich ist./5/ Deshalb wird in verstärktem Maße von Zahlungsbefehlen (79 Prozent aller Mietrückstandsverfahren) und Zahlungsklagen, verbunden mit Anträgen auf Verurteilung zur künftigen Leistung (mehr als die Hälfte aller Klagen) Gebrauch gemacht.

### **Zur Zusammenarbeit der Gerichte mit den Volkstretungen, ihren Organen, den Kommunalen Wohnungsverwaltungen und den Ausschüssen der Nationalen Front**

Im vergangenen Jahr haben allein die Kommunalen Wohnungsverwaltungen Berlin-Mitte, Prenzlauer Berg und Köpenick mehrere tausend Aussprachen mit Mietschuldnern und Hausgemeinschaftsleitungen geführt, in über 500 Aushängen auf Mietschulden hingewiesen und in mehr als 500 Beratungen mit Leitungsmitgliedern und Betriebskollektiven Wege zur Überwindung der Mietrückstände von Betriebsangehörigen erörtert. Dieser große Arbeitsaufwand hatte im allgemeinen gute Ergebnisse. Dennoch sind viele Mietschuldner aber auch weiterhin die Miete schuldig geblieben. Andere Mieter halten die vertraglichen Zahlungstermine nicht ein und verursachen damit bei den Wohnungsverwaltungen unnötige Arbeiten. Das zeigt die Notwendigkeit, durch die Ausnutzung aller zivilrechtlichen Möglichkeiten stärker auf das Bewußtsein der Mietschuldner Einfluß zu nehmen. Eine breite Wirksamkeit der Zahlungs- und Räumungsverfahren zur Erhöhung der Zahlungsdisziplin hängt davon ab, wie es in den Verfahren gelingt, u. a. folgende ideologisch-erzieherischen Positionen im Bewußtsein aller Bürger stärker zu festigen:

- Die soziale Sicherheit in unserem Staat ist kein Freibrief für Disziplinlosigkeit und Egoismus. Es widerspricht der Gerechtigkeit, wenn Mietschuldner gute Wohnungen, zahlungswillige und disziplinierte Mieter dagegen schlechte Wohnungen nutzen.
- Die Miete ist eine Bringeschuld.
- Auf die Nichtzahlung der Miete wird sofort reagiert. Die staatlichen Organe, die gesellschaftlichen Organisationen und der Betrieb verurteilen schlechte Zahlungsdisziplin als ein negatives politisch-moralisches Verhalten.
- Die pünktliche Mietzahlung ist zur Sicherung der Werterhaltung und zur Ausstattung des Wohnraums dringend erforderlich. Wird die Miete nicht pünktlich gezahlt, kann die Durchführung von Reparaturen in Frage gestellt sein.

Dabei obliegt den Gerichten auch die Verpflichtung, auf die Wohnungsverwaltungen, auf Hausgemeinschaftsleitungen und Inkasso-Bevollmächtigte dahin einzuwirken, daß auf die Nichtzahlung der Miete sofort reagiert wird. Es darf nirgendwo der Eindruck entstehen, daß die Mietzahlung in das Belieben des Mieters gestellt ist, sonst kann es durchaus Vorkommen, daß auch im übrigen disziplinierte Bürger durch Nichtzahlung der Miete einen gesellschaftlichen Kredit in Anspruch nehmen, weil moralische und rechtliche Reaktionen darauf nur schwach entwickelt sind.

Daraus ergibt sich, daß die Durchsetzung einer exakten Ordnung und die breite Einflußnahme der Gesellschaft auf die bewußte Erfüllung der Pflichten aus dem Miet-

/5/ Vgl. Abschn. B Ziff. 5 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 22. September 1964.