

zielstrebige Zusammenarbeit mit den örtlichen Organen der Staatsmacht, vor allem dem Rat des Bezirks entwickelt, um leitungsmäßige Veränderungen herbeizuführen, die im Beschluß des Rates des Bezirks Suhl vom 14. Juli 1971 über „Maßnahmen zum Abbau der Mietrückstände bei den VEB KWV (bzw. Gebäudewirtschaft) im Bezirk Suhl sowie über die Gewährleistung einer pünktlichen Abführung der Miete“ ihren konkreten Niederschlag fanden. Bereits im Stadium der zur Vorbereitung dieser Maßnahmen geführten analytischen Untersuchungen und deren Auswertungen wurden beachtliche Erfolge erzielt.

1.2.4. In vielen Kreisen, so in der Stadt Stralsund, in den Bezirken Neubrandenburg, Gera, Erfurt und in Berlin, bestehen konkrete, kontrollierbare Festlegungen zwischen den Gerichten und den örtlichen Staatsorganen unter Einschluß der KWV über die Zusammenarbeit auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsmietrechts. Sie besteht vorwiegend im gegenseitigen Informationsaustausch. Generell ist in der Entwicklung dieser Zusammenarbeit den inhaltlichen Fragen und der praktischen Verwirklichung der festgelegten Maßnahmen stärkere Beachtung zu schenken. Das erfordert von den Gerichten, den von ihnen zu leistenden Beitrag darauf zu konzentrieren, auf der Grundlage einer schwerpunktmäßigen Arbeitsplanung die Feststellungen aus der Wohnungsmietrechtsprechung zu aufgabenbezogenen Informationen und Empfehlungen als Grundlage für Führungsmaßnahmen der Volksvertretungen und ihrer Organe zu verdichten. Hierbei sind die auf dem 30. Plenum des Obersten Gerichts gegebenen Hinweise^{2/} stärker zu beachten.

1.3. Bekämpfung der Mietrückstände

1.3.1. Der Beschluß vom 22. September 1964 orientierte auf einen wirksamen Einsatz gerichtlicher Mittel zur Senkung der Mietrückstände und traf hierzu eine Reihe konkreter Festlegungen. Den damit verbundenen Problemen gebührt im Hinblick auf die Entwicklung der Mietschulden weiterhin große Aufmerksamkeit. Ende 1970 betrug bei den von der KWV verwalteten volkseigenen und privaten Wohngrundstücken (nur insoweit sind sie zahlenmäßig erfaßt) etwa 10 Mill. Mark. Davon entfallen auf die volkseigenen Grundstücke 5,5 Mill. Mark und auf die verwalteten privaten Grundstücke 4,5 Mill. Mark. Veränderten sich die Rückstände bis zum Jahre 1968 nur unwesentlich (volkseigene Grundstücke Ende 1963 2,7 Mill. Mark, Ende 1968 3 Mill. Mark), so ist in den Jahren 1969 und 1970 nicht nur ein erhebliches Ansteigen der absoluten Beträge, sondern — unter Berücksichtigung der Vergrößerung des volkseigenen Wohnungsbestandes — auch eine beträchtliche relative Erhöhung zu verzeichnen. In Prozenten des Jahresmietaufkommens drückt sich das in einer Erhöhung bei den volkseigenen Grundstücken von 0,75 % (1963) auf 0,95 % (1970) aus, das ist eine relative Steigerung von 27 %. Bei den verwalteten privaten Grundstücken beträgt die Erhöhung allein im Jahre 1970 (Ende 1969 1,28%, Ende 1970 2,07% des Jahresmietaufkommens) 63 %. Dabei gibt es erhebliche Unterschiede in den Kreisen und Bezirken. Einen ausgesprochenen Schwerpunkt bildet Berlin mit einem Anteil von 4,2 Mill. Mark = 42 % an den gesamten Mietschulden und einer Steigerung um 66 % von 1969 zu 1970.

Bei der dargestellten Entwicklung ist zu beachten, daß sie durch Ausbuchung uneinbringlicher Mietforderungen noch wesentlich beeinflusst wird. Diese sind nur zum Teil erfaßt und betragen im Jahre 1963 etwa 400 000 M und im Jahre 1964 etwa 1 Mill. Mark. Betrachtlich sind auch die Verwaltungsaufwendungen für den Einzug rückständiger Mieten.

^{2/} Vgl. die Materialien dieser Plenartagung in NJ 1971 S. 258 f.

1.3.2. Hinsichtlich der Ursachen der Mietschulden hat sich die bereits früher gewonnene Einschätzung bestätigt, daß soziale Gründe hierfür in der Regel nicht maßgebend sind. Als hauptsächliche Ursachen treten Nachlässigkeit, Disziplinlosigkeit, unwirtschaftliches Verhalten sowie kleinbürgerliches Vorteilsdenken, bei einer Reihe von Bürgern aber auch asoziale Lebensweise in Erscheinung. Eine auf solchen Gründen beruhende mangelnde Zahlungsmoral zeigt sich auch in wachsendem Maße bei anderen Verpflichtungen, denen die Inanspruchnahme von Leistungen der Gesellschaft voraus- bzw. mit ihnen einhergeht, so die Zahlung des Entgelts für die Lieferung von Elektrizität, Gas, Wasser und die Rückzahlung von Teilzahlungskrediten.

1.3.3. Das Ausmaß der Mietschulden spiegelt sich auch in der gerichtlichen Tätigkeit wider. Die Mietrückstandsverfahren machen den größten Teil aller Wohnungsmietklagen aus. Zusammen mit den Mahnverfahren wurden im Jahre 1970 etwa 27 000 Mietrückstandsforderungen gerichtlich geltend gemacht. Mit einer gesellschaftswirksamen, zügigen Durchführung der Verfahren haben die Gerichte auf die Eindämmung dieses unseren gesellschaftlichen Verhältnissen abträglichen Zustands stärker Einfluß zu nehmen. Entscheidende Veränderungen herbeizuführen kann jedoch nicht in erster Linie Aufgabe der Gerichte sein. Es kommt vielmehr darauf an, durch das systematische Zusammenwirken der örtlichen Staatsorgane, der KWV, der Gerichte und aller gesellschaftlichen Kräfte im Wohnbereich und in den Betrieben die ganze Kraft der Gesellschaft zur Überwindung der Mietrückstände zu nutzen und eine Atmosphäre der Unduldsamkeit gegenüber Mietschuldnern zu schaffen, die es diesen nicht länger gestattet, sich unter Verletzung selbstverständlicher Pflichten Anforderungen Vorteile auf Kosten der Gesellschaft zu verschaffen. Die Untersuchungen haben bestätigt, daß Voraussetzung hierfür ein gut funktionierendes Inkassosystem der KWV ist, mit dem gewährleistet wird, daß alsbald auf die Nichtzahlung der Miete reagiert wird. Bleiben Mahnungen der KWV bzw. gesellschaftliche Einflußnahmen erfolglos, ist zu empfehlen, ohne weitere Verzögerung gerichtliche Maßnahmen einzuleiten. Noch nicht überall werden die gegebenen rechtlichen Möglichkeiten von den KWV mit der notwendigen Konsequenz genutzt.

1.3.4. Als ein gerichtliches Mittel, mit dem ein wirksamer Beitrag zur Senkung der Mietrückstände geleistet werden kann, wurde mit dem Beschluß auf Verhandlungen vor organisierter Öffentlichkeit gegen Mietschuldner orientiert. Eine ganze Reihe von Gerichten führt solche Verhandlungen mit Erfolg durch. Hervorzuheben ist hier die Arbeitsweise des Kreisgerichts Stralsund-Stadt. Diese Arbeitsweise ist jedoch noch keineswegs zum Arbeitsstil aller Gerichte in den Kreisen geworden, in denen erhebliche Mietrückstände die Durchführung solcher Verfahren erfordern. Das gilt vor allem für die Bezirke Potsdam, Frankfurt (Oder) und Cottbus.

1.3.5. Auch von der Verurteilung zur künftigen pünktlichen Mietzahlung wird nach wie vor in einer Reihe von Bezirken nur ungenügend Gebrauch gemacht, so vor allem in Frankfurt (Oder) und Erfurt.

Im Beschluß vom 15. Dezember 1971 ist ausgeführt, daß eine Verurteilung zur künftigen pünktlichen Mietzahlung auch in Betracht kommen kann, wenn Mieter mehrmals für kurze Zeit die Miete schuldig geblieben sind oder unbelehrbar entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen die Miete dauernd verspätet zahlen. Das gewinnt deshalb erhöhte Bedeutung, weil es sich in wachsendem Maße bei dem größten Teil der Mieter, die ihren Verpflichtungen zur Mietzahlung nicht ordnungsgemäß nachkommen, um sog. Spätzahler handelt, die