

mit der Miete bis zu einem Monat im Rückstand bleiben. Das sollte Anlaß sein, gezielt und differenziert mit der erforderlichen gesellschaftlichen Wirkung über den Einzelfall hinaus auch derart säumige Mietzahler zur künftigen pünktlichen Zahlung zu verurteilen, zumal sie mit anderen gerichtlichen Mitteln nicht zu belangen sind, weil sie zwischenzeitlich gezahlt haben oder bei gerichtlicher Geltendmachung den Rückstand abdecken.

1.3.6. Das Verhältnis der gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen im Klageverfahren zum Mahnverfahren ist 1 : 4. Die gesellschaftliche Wirksamkeit des Mahnverfahrens liegt in der schnellen Durchsetzung der Mietforderungen. Erforderlich ist allerdings die zügige Erledigung der Mahnverfahren. Das gilt auch für erforderlich werdende Vollstreckungsmaßnahmen. Hier gibt es zum Teil noch erhebliche Versäumnisse, deren Beseitigung eine ständige leitungsmäßige Einflußnahme durch die Direktoren der Kreisgerichte erfordert.

Es ist dahin zu orientieren, Klageverfahren in der Regel nur dann durchzuführen, wenn die Ansprüche im Mahnverfahren nicht durchsetzbar sind, so, wenn mit der Geltendmachung der Mietrückstandsforderung zugleich die Verurteilung auf künftige pünktliche Mietzahlung beantragt wird, ausnahmsweise eine Mietaufhebungsklage nach § 3 MSchG in Betracht kommt oder von vornherein beachtliche Einwendungen des Mietschuldners gegen den Anspruch zu erwarten sind. Damit werden auch die Fälle erfaßt, die aus Gründen einer besonderen, über den Einzelfall hinausgehenden breiteren gesellschaftlichen Einflußnahme für das Mahnverfahren nicht geeignet sind.

2. Zu Fragen der Aufhebung von Mietverhältnissen

2.1. Aufgabe auch der Gerichte ist es, das in Artikel 37 Abs. 2 der Verfassung garantierte Recht jedes Bürgers der DDR auf Mieterschutz zu gewährleisten. Die Aufhebung eines Mietrechtsverhältnisses gegen den Willen des Mieters darf daher nur bei Feststellung schwerwiegender Gründe erfolgen.

2.2. Mietaufhebungsverfahren wegen erheblicher Belästigung (§ 2 MSchG)

2.2.1. Soweit es bei derartigen Klagen zur Entscheidung durch Urteil kommt, erfolgt im allgemeinen eine sorgfältige Prüfung der Voraussetzungen, die eine Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Hieran werden meist strenge Anforderungen gestellt. Nicht immer werden jedoch die Ursachen des entstandenen Konflikts festgestellt. Dies verlangt jedoch der Gesetzestatbestand in bezug auf ein mögliches für die Belästigung ursächliches Verhalten des Vermieters und ist unerläßliche wesentliche Voraussetzung zur erzieherischen Einflußnahme auf die Beteiligten.

Gerade die diesen Verfahren zugrunde liegenden Konflikte erfordern die Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte. Nur so können die richtigen Maßnahmen zu ihrer Überwindung getroffen werden. In der Praxis geschah dies aber bisher trotz der meist vorhandenen guten Möglichkeiten nur selten und wurde selbst in Fällen, die sich dazu geradezu anbieten, nicht immer wahrgenommen.

2.2.2. Von der Möglichkeit der Aussetzung des Verfahrens gem. § 11 MSchG wird ungenügend Gebrauch gemacht. So ist von 541 statistisch erfaßten auf § 2 MSchG gestützten Räumungsklagen lediglich in 37 Fällen eine Aussetzung erfolgt. Es besteht auch keine ausreichende Klarheit darüber, wann und wie diese Maßnahme anzuwenden ist.

Erscheint ein Anspruch auf Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 2 MSchG hinreichend begründet, so

Auszeichnungen

In Anerkennung besonderer Verdienste beim Aufbau und bei der Entwicklung der sozialistischen Gesellschaftsordnung und der Stärkung der DDR wurden

Fritz Andreas,

Oberrichter am Bezirksgericht Magdeburg,

Erich Hänsel,

Mitarbeiter im Zentralkomitee der SED,

Ilse Warmuth,

Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Bezirks Cottbus, mit dem Vaterländischen Verdienstorden in Bronze ausgezeichnet.

Für seine langjährigen hervorragenden Leistungen bei der Entwicklung der sozialistischen Rechtspflege wurde

Erich Gottert,

Leiter des Referats Kader beim Bezirksgericht Gera, die Medaille für Verdienste in der Rechtspflege in Gold verliehen.

ist in jedem Falle die Frage der Aussetzung des Verfahrens zu prüfen. Ist nach den gesamten Umständen, insbesondere den Wohn- und Lebensverhältnissen im Hause, zu erwarten, daß bei Fortdauer des Mietverhältnisses die bestehende Konfliktsituation überwunden werden kann, ist das Verfahren in der Regel auszusetzen.

Die vorhandenen guten Beispiele zeigen, daß mit dem Mittel der Aussetzung dann Erfolge erzielt werden, wenn

- im Aussetzungsbeschluß zur Wiederherstellung gesunder Beziehungen in der Hausgemeinschaft konkrete Maßnahmen festgelegt bzw. dem Verklagten bestimmte Auflagen erteilt werden,
- zielgerichtet gesellschaftliche Kräfte zur Unterstützung der Bemühungen um Überwindung des Konflikts bzw. zur erzieherischen Einwirkung einbezogen werden.

Bewährt hat sich die Methode, daß in Vorbereitung des Aussetzungsbeschlusses oftmals Schöffen an Ort und Stelle prüfen, welche Maßnahmen zur Überwindung des Konflikts geeignet sind, und dem Gericht entsprechende Hinweise geben. Damit wird der Ausspruch sachbezogener und realisierbarer Auflagen gewährleistet.

2.2.3. Werden auf § 2 MSchG gestützte Mietaufhebungs- und Räumungsklagen abgewiesen, weil die für den Erfolg der Klage maßgeblichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, wird andererseits aber festgestellt, daß einer der Beteiligten oder beide bzw. Angehörige sich nicht immer einwandfrei verhalten haben, so sind auch in diesen Fällen geeignete Maßnahmen zur Überwindung des Konflikts einzuleiten. Dabei sind die Potenzen der bereits in das Verfahren einbezogenen gesellschaftlichen Kräfte zu nutzen.

2.2.4. Bei der Überwindung solcher Konflikte, die im alltäglichen Leben der Bürger aus Verletzungen ihrer Rechte und Pflichten insbesondere im Zusammenleben in der Haus- und Wohngemeinschaft entstehen, kommt der bewußtseinsbildenden Kraft der gesellschaftlichen Gerichte eine große Bedeutung zu. Der Tätigkeit vieler Schiedskommissionen ist es zu danken, daß schriftliche Mietverträge abgeschlossen und Hausordnungen festgelegt sowie eine große Zahl von Beleidigungen und anderer Streitigkeiten gütlich beigelegt wurden, die ihre Wurzel in nachbar- und mietrechtlichen Konflikten hatte. Es wird eingeschätzt, daß die rückläufige Zahl der Klagen nach § 2 MSchG hierdurch erheblich beeinflusst wird. In der Anleitungstätigkeit der Kreis-