

Kommunalen Wohnungsverwaltung voll wahrnehmen müssen, damit diese immer besser die Gemeinschaften der Bürger in den Häusern und Wohngebieten in die Verwaltung und effektive Nutzung des gesellschaftlichen Wohnungsfonds einbeziehen. Die zielgerichtete Entwicklung und Förderung dieser demokratischen Initiativen der Werktätigen, verbunden mit einer exakten Handhabung des Inkassosystems durch die Kommunale Wohnungsverwaltung und einer konsequenten Reaktion auf rechtsverletzendes Verhalten von Bürgern durch die Kommunalen Wohnungsverwaltungen und die Gerichte — das sind die grundlegenden Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung der Zusammenarbeit bei voller Wahrnehmung der eigenen Verantwortung jedes Organs bei der Zurückdrängung der Mietrückstände. Dabei ist enger mit den Betrieben zusammenzuarbeiten und besonders die erzieherische Kraft der Arbeitskollektive stärker zu nutzen, die — wie eine Vielzahl von Beispielen zeigt — nachhaltig wirkende Auseinandersetzungen mit disziplinlosen Mitgliedern führen. Hierauf werden die Gerichte im Beschluß orientiert.

Die Untersuchungen des Obersten Gerichts zur Vorbereitung der ersten Plenartagung konzentrierten sich auf die Aufgaben, die bei der Weiterentwicklung der Mietrechtsprechung vordringlich zu lösen sind. Andere wichtige Probleme auf diesem Gebiet, wie z. B. die von den Gerichten zu entscheidenden Rechtsfragen der Instandhaltung der Wohnungen, werden im Zusammenhang mit anderen zivilrechtlichen Fragen ggf. Gegen-

Dr. WILHELM HURLBECK, Oberrichter am Obersten Gericht

Das Mietrecht effektiv anwenden

Die aus dem sozialistischen Wohnungsmietrecht folgenden Pflichten sind fast ausschließlich selbstverständliche Pflichten, die sich aus den Regeln des sozialistischen Zusammenlebens ergeben. Das gilt insbesondere für die Pflichten zur pünktlichen Mietzahlung, zur pfleglichen Behandlung der Wohnung und damit zur Erhaltung der Bausubstanz sowie zu einem korrekten Verhalten im Haus und in der Hausgemeinschaft. Ebenso selbstverständlich ist unter sozialistischen Gesellschaftsverhältnissen, daß die Pflichten der Vermieter, vor allem die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungen im Rahmen der materiellen Möglichkeiten erfüllt werden.

Die Forderung nach einer effektiven Durchsetzung des Mietrechts ist somit ihrem prinzipiellen Inhalt nach wesentlich darauf gerichtet, einen wirksamen Beitrag zur Verwirklichung wichtiger Aufgaben des VIII. Parteitags der SED zu leisten, darauf, daß im täglichen Leben unserer Gesellschaft die Einhaltung des sozialistischen Rechts und bewußte Disziplin zur festen Wohnheit der Menschen werden und daß sich die Wohnverhältnisse als wichtiger Bestandteil der Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen weiter verbessern. Die Bedeutung dieser Aufgaben erfordert es, daß die Mietrechtsprechung stets im Blickfeld der Leitungstätigkeit der Präsidien und Senate der Bezirksgerichte und der Direktoren der Kreisgerichte liegt, auch wenn sie nicht einen Schwerpunkt der Spruchpraxis bildet.

Effektive Anwendung des Mietrechts durch die Gerichte bedeutet in erster Linie, in all den Fällen, in denen über pflichtwidriges Verhalten zu entscheiden ist, seine erzieherische Funktion voll wirksam zu machen. Das steht nicht im Gegensatz zur konsequenten Handhabung der rechtlichen Bestimmungen und zur

stand weiterer Untersuchungen sein. Aber auch einige Probleme dieser Plenartagung werden über die gegenwärtig mögliche Klärung hinaus weiter untersucht werden müssen. Das betrifft z. B. den Komplex der Ursachen mangelhafter Zahlungsdisziplin und der damit zusammenhängenden Aufgaben und Möglichkeiten einer ständig wirksameren, differenzierten gesellschaftlichen Einflußnahme.

Die im Beschluß vom 22. September 1964 enthaltenen Ziffern 2 (Die Vorbereitung des Verfahrens) und 3 (Das Erscheinen der Parteien vor Gericht) sind in den neugefaßten Beschluß nicht übernommen worden. Das bedeutet aber keineswegs, daß die Ausführungen in diesen Ziffern nicht mehr zutreffend wären. Es ist auf sie verzichtet worden, weil sie nicht spezifisch mietverfahrenrechtlicher Natur sind und es in der Praxis hierzu keine Probleme gibt.

In Ziffer 3 des Beschlusses vom 15. Dezember 1971 ist der in Ziffer 7 des Beschlusses vom 22. September 1964 enthaltene Hinweis nicht übernommen worden, daß das Gericht, wenn der Mieter die Miete schuldig bleibt, weil die Wohnung mit Mängeln behaftet ist, zunächst auf den Vermieter in der Weise einzuwirken hat, daß eine Einigung zwischen den Parteien zustande kommt. Damit soll klargestellt werden, daß das Gericht die Klärung des Konflikts nicht mit dem Hinweis auf eine fehlende Einigung verzögern darf. Die Bemühungen um eine gütliche Einigung bestimmen sich auch hier nach den allgemeinen Grundsätzen.

Ausschöpfung aller gesetzlichen Möglichkeiten, sondern schließt das ein und verlangt

1. die prozessual richtige, den Verhältnissen des konkreten Falls entsprechende Verfahrensdurchführung, die umfassende Belehrung der Prozeßparteien, die Aufdeckung der Ursachen des Konflikts, soweit das für die Entscheidung notwendig ist, und eine dem Gesetz gemäßige Entscheidung;
2. die differenzierte Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte und in den geeigneten Fällen die Auswertung des Verfahrens, insbesondere auch im Rahmen der Entwicklung der systematischen Zusammenarbeit mit den örtlichen Organen und gesellschaftlichen Organisationen;
3. eine zügige Bearbeitung des Verfahrens.

Dort, wo mietrechtliche Rechte und Pflichten von dem Partner eines Mietverhältnisses verletzt werden oder solche Rechte und Pflichten streitig sind und das Gericht mit dem Konflikt befaßt ist, hat es dafür zu sorgen, daß er sachgerecht, ohne Verzögerung und gesellschaftlich wirksam bereinigt wird. Die erzieherische Handhabung des Mietrechts schließt ein, daß die staatlichen und gesellschaftlichen Gerichte die Rechtssuchenden auf die Wege und Formen der Geltendmachung ihrer Ansprüche orientieren, die unter Beachtung des Aufwand-Nutzen-Verhältnisses den größtmöglichen Erfolg versprechen. Dabei ist es aber unzulässig, unter Hinweis darauf, daß noch keine außergerichtliche erzieherische Einwirkung versucht worden ist, dem Rechtssuchenden, der den Konflikt durch das Gericht klären lassen will, die Aufnahme der Klage abzulehnen, die Verhandlung aus diesem Grunde zu verzögern oder vom Ausspruch der rechtlichen Konsequenzen abzusehen, die das Gesetz für die Verletzung der betreffenden Pflicht vorsieht.