

Soweit eine Erörterung des Konfliktstoffs in der Hausgemeinschaft, im Arbeitskollektiv oder mit anderen gesellschaftlichen Kräften notwendig ist, hat das Gericht — einschließlich der Schöffen — sie zu veranlassen. Es darf auch in den Fällen, in denen die gesellschaftlichen Kräfte nicht in die Verhandlung selbst einbezogen, sondern ausnahmsweise mit ihnen vor der Verhandlung Aussprachen geführt werden, nicht eine beachtliche Verlängerung der Dauer des Verfahrens zulassen. Geht es also um die Klärung konkreter Konflikte, dann hat das Gericht die erzieherische Wirkung im Verfahren und durch dessen Auswertung zu erreichen. Dagegen ist im Prinzip dieses Ziel nicht anstatt eines Verfahrens anzustreben und damit die zügige und konsequente Rechtsverwirklichung im Einzelfall in Frage zu stellen.

Davon zu unterscheiden ist selbstverständlich die den Gerichten obliegende rechtspropagandistische, vorrangig ebenfalls erzieherischen Zwecken dienende Tätigkeit und ihre Pflicht, in Zusammenarbeit mit den örtlichen Organen und gesellschaftlichen Organisationen Rechtskonflikten vorzubeugen oder dort, wo sie aufgetreten sind, zur grundsätzlichen Klärung auch außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens beizutragen. Und eine andere Frage ist auch, daß insbesondere dann, wenn sich zeigt, daß das Gericht bei Pflichtverletzungen durch die Mieter automatisch angerufen und vom gesellschaftlichen Vermieter keine vorherige gesellschaftliche erzieherische Einflußnahme organisiert worden ist, es zu den Leitungsaufgaben der Gerichte gehört, im Rahmen der Zusammenarbeit mit den staatlichen Organen und gesellschaftlichen Organisationen entsprechende Hinweise zur Überwindung eines solchen Zustandes zu geben.

In der Bevölkerung gibt es zum Teil Unklarheiten hinsichtlich der vom Gericht gegen Mietschuldner auszusprechenden Konsequenzen. Nicht selten wird die Auffassung vertreten, daß an die Aufhebung des Wohnungsmietverhältnisses und die Verurteilung zur Räumung weniger strenge Anforderungen gestellt werden sollten. Die Anforderungen, die das Oberste Gericht insoweit stellt, seien Ausdruck mangelnder Konsequenz in der Anwendung des Mietrechts. Das sei schon deshalb unverständlich, weil es unter unseren gesellschaftlichen Verhältnissen für Mietschuldner regelmäßig keine Rechtfertigung gebe. Letzteres ist richtig, trotzdem kann dieser Auffassung nicht gefolgt werden. Die Gründe, die eine zurückhaltende Anwendung des § 3 MSchG notwendig machen, sind zum Teil im Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 15. Dezember 1971 angeführt. Sie haben ihre Grundlage in unseren sozialistischen Verhältnissen und den ihnen gemäßen Anschauungen, wonach im Rahmen der materiellen Voraussetzungen der Gesellschaft jedem Bürger eine zumutbare Wohnung gesichert sein muß und wonach die Aufgabe der Wohnung als eine so schwerwiegende und weitgehende Verpflichtung auf gefaßt wird, daß eine Räumungsverurteilung nur in Betracht kommen kann, wenn die Erfüllung der Mietzahlungspflicht auf andere Weise nicht gesichert werden kann. Unser Recht unterscheidet sich gerade auch in dieser Frage prinzipiell vom bürgerlichen Recht, das von einer gesellschaftlichen Einflußnahme auf die Mietschuldner nicht ausgehen kann. Diese Einflußnahme ist aber bei uns gegeben und kann — verbunden mit den rechtlichen Möglichkeiten — zur Bekämpfung der Mietschulden wirksam genutzt werden.

Diese Ansicht steht nun allerdings der Geltendmachung eines Mietaufhebungs- und Räumungsanspruchs und einer entsprechenden Verurteilung insbesondere dann nicht entgegen, wenn es sich um hartnäckige Miet-

schuldner handelt, die sich der gesellschaftlichen Einwirkung und nicht mit diesen Konsequenzen verbundenen gerichtlichen Maßnahmen gegenüber unzugänglich gezeigt haben und denen einfacherer und billigerer — jedoch zumutbarer — Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die konsequente Anwendung des Mietrechts in dem hier dargelegten Sinne und für die Verwertung der durch das Gericht gewonnenen Erkenntnisse auf diesem Gebiet geben der Bericht des Präsidiums des Obersten Gerichts an das Plenum und der Beschluß vom 15. Dezember 1971/\*/ wichtige Hinweise, die es durchzusetzen gilt. Ihre Bedeutung liegt gerade darin, daß den Gerichten eine Anleitung differenziert nach den am häufigsten vorkommenden Sachverhalten gegeben wird. Diese Hinweise sind selbstverständlich nicht als vollständige Aufzählung zu verstehen. So werden z. B. durch eine zielgerichtete Beobachtung der Mahnverfahren, die rückständige Mietzinsforderungen zum Gegenstand haben, möglicherweise territoriale Schwerpunkte zu erkennen sein oder im Zusammenhang mit Vollstreckungsanträgen auch Häufungen von Mietschuldnern in bestimmten Betrieben oder Wohnbereichen, die Anlaß für eine erzieherische Einwirkung sein können.

Die konsequente Anwendung des Mietrechts ist nicht nur eine für das Gericht geltende Forderung. Diese Forderung richtet sich maßgeblich und unmittelbar an die Partner des Mietverhältnisses und hat besonders für den gesellschaftlichen Vermieter über das Mietrecht hinausgehende prinzipielle Bedeutung. Sie erschöpft sich keineswegs in der richtigen Erkenntnis, daß auf entstandene Mietschulden unverzüglich reagiert werden muß. Aus Untersuchungen über die Ursachen der Mietschulden ergibt sich, daß in 33,7 % aller Fälle die Mieter gegen den Zahlungsanspruch Zurückbehaltung, Minderung oder Aufrechnung eingewandt haben und daß die Aufrechnung vielfach begründet war. Wenn auch nach dem gegenwärtigen Rechtszustand die Aufrechnung gegen Volkseigentum nicht zulässig ist und die Aussagen sich deshalb insoweit nur auf die im privaten Eigentum stehenden Wohnungen beziehen, so sei doch auf folgendes hingewiesen: Gewiß können Schäden und Mängel an den Wohnungen nur im Rahmen der vorhandenen Bau- und Reparaturkapazität beseitigt werden. Eine umfassende und rechtzeitige Information der Mieter, ein unverzügliches Reagieren des Vermieters in allen notwendigen Fällen, die stärkere Ausschöpfung der Eigeninitiative der Mieter und die Vereinbarung von Mietminderungen in den Fällen, in denen die vorhandenen Mängel zeitweilig hingenommen werden müssen, könnten sicher auch die Zahl dieser Konflikte vermindern. Aus der Notwendigkeit der konsequenten Anwendung des Mietrechts folgt, der noch anzutreffenden Auffassung wirksam entgegenzutreten, daß die Mieter sich mit vorhandenen Mängeln in der Wohnung wegen objektiver Schwierigkeiten abzufinden hätten, ohne daß sich das auf ihre Mietzahlungspflicht auswirken könne.

/\*/ Bericht und Beschluß sind in diesem Heft veröffentlicht.

---

Im Staatsverlag der DDR ist erschienen:

#### **Wohnungswirtschaft**

Textsammlung gesetzlicher Bestimmungen mit Anmerkungen und Sachregister

Herausgegeben vom Minister für die Anleitung und Kontrolle der Bezirks- und Kreisräte, im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen und dem Minister der Justiz  
288 Seiten, Preis: 7 M.

Die Textsammlung enthält gesetzliche Bestimmungen zur Lenkung des Wohnraums, zur Tätigkeit der AWGs, zur Finanzierung, Erhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestands sowie zum Wohnungsmietrecht.