

Zum wirksamen Einsatz gerichtlicher Maßnahmen bei der Bekämpfung von Mietrückständen

Für einen wirksamen Einsatz der verschiedenen gerichtlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Mietrückstände ist von erheblicher Bedeutung, daß sie unter Beachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls differenziert angewandt werden. Dieses Erfordernis wird bereits durch die verschiedenen Gruppierungen der Mietschuldner bestimmt. Deshalb haben die Gerichte vor oder mit der Einleitung des Verfahrens darauf Einfluß zu nehmen. Handelt es sich bei dem Vermieter um einen VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. Gebäudewirtschaft, dann ist bereits im Rahmen der allgemeinen Zusammenarbeit auf eine solche Differenzierung zu orientieren. Aber auch bei privaten Vermietern sind bei der Aufnahme von Anträgen in der Rechtsantragstelle oder bei der Beratung in der Rechtsauskunftsstelle sachdienliche Empfehlungen zu geben. Da insoweit noch nicht bei allen Gerichten die notwendige Klarheit besteht, sind einige erläuternde Bemerkungen am Platz.

Bei der Vielzahl der gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückstandsforderungen ist der Einsatz der jeweils wirkungsvollsten gerichtlichen Mittel vor allem auch unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Arbeitsweise zu sehen. Dabei sind die allgemeingültigen Hinweise des 30. Plenums des Obersten Gerichts zu Problemen der Erhöhung der gesellschaftlichen Wirksamkeit der Tätigkeit der Bezirks- und Kreisgerichte auf dem Gebiet des Zivil-, Familien-, Arbeits- und LPG-Rechts und des Arbeitsmaterials des Kollegiums für Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtssachen zur effektiven Verfahrensdurchführung^{1/} auf die Verfahren gegen Mietschuldner konkret anzuwenden. Es ist zu beachten, daß Effektivität und rationelle Arbeitsweise eine Einheit bilden. Die rationelle Durchführung der Verfahren darf nicht zu Lasten der gesellschaftlichen Effektivität gehen. Sie ist vielmehr wesentlicher Bestandteil der gesellschaftlichen Wirksamkeit.

Mahnverfahren und Klagen auf rückständige Miete

Die Nichtzahlung der Miete ist eine Verletzung einer selbstverständlichen Zahlungsverpflichtung. In den weitaus meisten Fällen ist die Mietforderung unstrittig und die Ursache der Nichtzahlung Nachlässigkeit oder Disziplinlosigkeit. Für die Durchsetzung solcher — in der Regel kurzfristiger — Mietrückstände ist das Mahnverfahren das geeignetste gerichtliche Mittel. Dem trägt die gerichtliche Praxis im wesentlichen Rechnung, denn im Republikmaßstab ist bei der Geltendmachung von Mietrückständen das Verhältnis zwischen Klageverfahren und Mahnverfahren etwa 1:4. Es gibt jedoch Kreise, in denen etwa im gleichen Umfang von beiden Verfahrensarten oder sogar vorrangig vom Klageverfahren Gebrauch gemacht wird. Der Ansicht, daß dies wegen der höheren gesellschaftlichen Wirksamkeit des Klageverfahrens geschehe, oder gar dem Einwand, daß das Mahnverfahren kein geeignetes Mittel zur Bekämpfung der Mietschulden sei, weil die mangelnde Zahlungsmoral dem Mietschuldner nicht in einer gerichtlichen Verhandlung bewußt gemacht werden könnte und eine Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte nicht möglich sei, kann nicht zugestimmt werden.

Solchen Auffassungen liegt eine fehlerhafte einseitige Betrachtung von rationeller Arbeitsweise und gesellschaftlicher Effektivität zugrunde. Es wird nämlich

verkannt, daß die gesellschaftliche Wirksamkeit der Mahnverfahren gerade in der schnellen Durchsetzung der Mietforderung liegt. Im übrigen beziehen die Gerichte in Klageverfahren gegen diese Gruppe von Mietschuldnern ohnehin in der Regel keine gesellschaftlichen Kräfte ein, und es ergeht in der größten Zahl der Fälle Versäumnisurteil oder im Güteverfahren wird ein Vergleich abgeschlossen. Die Geeignetheit des Mahnverfahrens für derartige Fälle kommt schließlich auch darin zum Ausdruck, daß nur in 6,2 % aller Mahnverfahren vom Mietschuldner Widerspruch bzw. Einspruch erhoben wird. Deshalb sollten die Gerichte die Erhebung einer Klage wegen rückständiger Miete in der Regel nur dann empfehlen, wenn der Anspruch im Mahnverfahren nicht durchsetzbar ist oder von vornherein beachtliche Einwendungen des Mietschuldners zu erwarten sind.^{2/}

Klagen auf künftige Miete

Als ein wirkungsvolles Mittel zur Zurückdrängung von Mietschulden hat sich die Verurteilung auf künftige Mietzahlung erwiesen. Doch ist auch hier die Anwendung in den Bezirken und Kreisen unterschiedlich. Es gibt Auffassungen, die den Inhalt und die Effektivität dieser Maßnahme verkennen. So wird teilweise der Standpunkt vertreten, daß eine zu strenge und schematische Orientierung auf dieses gerichtliche Mittel „dem Grundanliegen unserer gesellschaftlichen Tätigkeit überhaupt entgegensteht und eine Verurteilung von Mietschuldnern nach § 259 ZPO — auch wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen — eine administrative bzw. Zwangsregelung darstellen würde“. Abgesehen davon, daß das Oberste Gericht niemals von einer strengen und schematischen Orientierung ausgegangen ist, tragen Verurteilungen nach § 259 ZPO bei Vorliegen der im Beschluß des Plenums genannten Voraussetzungen ausgesprochen erzieherischen Charakter, sie gewährleisten die Einhaltung einer selbstverständlichen Zahlungsverpflichtung, sind gesellschaftswirksam und können dazu beitragen, daß Mietverhältnisse nicht aufgehoben werden müssen.

Untersuchungen des Obersten Gerichts bei einigen Kreisgerichten haben ergeben, daß etwa die Hälfte der Schuldner, die befristet auf zwei Jahre zur künftigen Mietzahlung verurteilt worden waren, nach Ablauf der Frist erneut verurteilt werden mußten. Deshalb sollte in solchen Fällen die erneute Verurteilung einen längeren Zeitraum umfassen, wie überhaupt darauf hinzuweisen ist, daß die im Beschluß zu Fragen des Wohnungsmietrechts angegebene Zeitdauer von zwei Jahren die untere Grenze darstellt. Je nach Lage des konkreten Falls kann es angebracht sein, auch bei einer ersten Verurteilung die untere Grenze zu überschreiten.

Klagen nach § 3 MSchG

Ist in besonders schwerwiegenden Fällen eine Mietaufhebungsklage wegen Mietrückstands nach § 3 MSchG angebracht, so wird von den Kreisgerichten nicht immer beachtet, daß die Aufhebung nicht mehr zulässig ist, wenn bis zum Ablauf eines Monats seit Erhebung der Klage der Mietrückstand gezahlt wird (§ 3 Abs. 3 MSchG). Das erfordert, daß die Verhandlung erst zu einem Termin nach Ablauf dieser Frist anberaumt wird. Um zu vermeiden, daß gegen solche

^{1/2} Vgl. Abschn. B Ziff. 3 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts in diesem Heft.

^{1/} Vgl. NJ 1971 S. 258«. und NJ 19.1 S. 568 ft.