

Schuldner alsbald erneut gerichtlich vorgegangen werden muß, sollte das Gericht bei Zahlung des Rückstands darauf hinwirken, daß der Kläger Antrag auf Verurteilung zur künftigen Mietzahlung stellt (§ 139 ZPO). Eine rationelle Arbeitsweise erfordert auch, daß das Gericht den Kläger darauf orientiert, mit der Geltendmachung des Mietrückstands und der Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses zu beantragen, den Verklagten zu verurteilen, bis zur Räumung der Wohnung in entsprechender Anwendung des § 557 BGB als Entschädigung den Mietbetrag am jeweiligen Fälligkeitstag zu zahlen. Dadurch kann eine erneute Zahlungsklage vermieden werden.

Von der im besonderem Maße erzieherisch wirkenden Beendigung des Mietaufhebungsverfahrens nach § 3 MSchG durch einen bedingten Räumungsvergleich machen die Gerichte nur in ungenügendem Maße Ge-

brauch. Von 571 erfaßten Mietaufhebungsklagen nach § 3 MSchG endeten zwar 221 durch einen Vergleich, der meist die Aufhebung des Mietverhältnisses zum Inhalt hatte. Nur in 24 Fällen ist jedoch ein bedingter Räumungsvergleich geschlossen worden. Nach dem Beschluß des Plenums ist deshalb verstärkt auf diese Verfahrensbeendigung zu orientieren. Um diesem Mittel eine noch höhere Wirksamkeit zu verleihen, sollte die bedingte Aufhebung des Mietverhältnisses nicht nur mit der Einhaltung der Verpflichtung zur ratenweisen Abdeckung des Mietrückstands, sondern auch mit der künftigen pünktlichen Mietzahlung verbunden werden. Das entspricht zugleich den Forderungen nach einer rationellen Arbeitsweise, weil bisher häufig Mietschuldner nach Zahlung des Rückstands erneut die Miete schuldig blieben und deshalb die Einleitung eines neuen Verfahrens notwendig wurde.

Dr. WERNER HERZOG, stellv. Direktor des Bezirksgerichts Suhl

Zurückdrängung von Mietschulden — gesamtgesellschaftliches Anliegen

Der Umstand, daß der Bezirk Suhl im Republikmaßstab den relativ höchsten Mietrückstand aufwies (2,11 Prozent des Jahresmietaufkommens), war für das Bezirksgericht Veranlassung, gründliche Überlegungen darüber anzustellen, welchen Beitrag die Gerichte zur Überwindung dieses unerfreulichen Zustandes leisten können. Da wir aus der gerichtlichen Tätigkeit wußten, daß die Beitreibung von Mietrückständen nur in relativ wenigen Fällen Gegenstand von Verfahren war, konnte die komplizierte Aufgabe, die mangelhafte Zahlungsmoral der Mietschuldner zu verbessern, nur in Zusammenarbeit mit den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung und den örtlichen Staatsorganen gelöst werden. Außerdem schien es uns notwendig, in sozialistischer Gemeinschaftsarbeit mit dem Staatsanwalt des Bezirks dieses komplexe Problem zu lösen, weshalb auch im Plan der gemeinsamen Aufgaben der Rechtspflegeorgane für das Jahr 1-1971 konkrete Festlegungen getroffen wurden.

Auf der Grundlage von Ergebnissen, die nach entsprechenden Untersuchungsverlangen der Staatsanwälte von den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung erarbeitet worden waren, schätzte der Staatsanwalt des Bezirks die Situation im Bezirk ein, während das Bezirksgericht die bisherige Inanspruchnahme der Gerichte durch die VEB Kommunale Wohnungsverwaltung in den Kreisen (Zahlungs- und Vollstreckungsbefehle, Klagen) und die gerichtliche Tätigkeit analysierte. Damit wurde erstmalig auf dem Gebiet des Zivilrechts eine gemeinsame Aufgabe mit dem Staatsanwalt des Bezirks gelöst. Dabei hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, daß die Konflikte auch auf diesem Gebiet von großer Bedeutung sind und beachtliche Auswirkungen auf die Gestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse haben. Diese umfassende Zusammenarbeit hat in kurzer Zeit zu Ergebnissen geführt, die wichtige Erkenntnisse auch für die gemeinsame Lösung künftiger Aufgaben ergeben haben.

Die analytischen Untersuchungen ergaben eine Reihe von bedeutsamen Feststellungen. So wurde festgestellt, daß die Mietrückstände im Bezirk auch noch im Jahre 1970 weiter anstiegen. Ein Drittel der Mietschulden ist darauf zurückzuführen, daß eine größere Anzahl von Bürgern nur verhältnismäßig geringfügige Beträge schuldet. Daraus ergibt sich, daß diese Rückstände relativ schnell beseitigt werden können. Es wurde kein Fall festgestellt, in dem Bürger ohne eigenes Verschulden nicht ihre Miete zahlen konnten. Zum Teil gehörten

auch staatliche Organe, volkseigene Betriebe und demokratische Massenorganisationen zu den Mietschuldnern, was ausschließlich auf ungeklärte Vertragsverhältnisse oder Buchführungsmängel zurückzuführen ist, so daß auch für diese Fälle die Voraussetzungen für eine baldige Klärung und Beseitigung der Rückstände gegeben waren. Bei den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung zeigten sich Mängel in der Leitungstätigkeit, die das Auftreten von Mietrückständen erheblich begünstigten. So wurde z. B. nicht mit der nötigen Konsequenz und Differenziertheit gegen Mietschuldner vorgegangen. Es wurden laufend Buchungsrückstände zugelassen, die wenigen Mietschuldner mit sehr hohen Rückständen nicht gesondert erfaßt, die Zurückhaltung von Mietzins wegen Reparaturforderungen stillschweigend geduldet, berechnete Forderungen der Mieter nicht anerkannt und kaum Maßnahmen der gesellschaftlichen Erziehung eingeleitet. Unter den hartnäckigen Mietschuldnern gab es eine Anzahl von Personen, die noch nicht als kriminell Gefährdete nach der VO vom

15. August 1968 (GBl. II S. 751) erfaßt waren. Mietrückstände traten auch als Auswirkung von Familienkonflikten (Ehescheidung u. ä.) auf.

All diese Fakten zeigen die enge Verflechtung mit den Verantwortungsbereichen anderer Organe und Einrichtungen und beweisen die Notwendigkeit guter Zusammenarbeit und komplexer Leitungsmaßnahmen.

Der Rat des Bezirks griff die Untersuchungsergebnisse auf und faßte am 21. Juli 1971 einen Beschluß über „Maßnahmen zum Abbau der Mietrückstände bei den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung und Gebäudewirtschaft und zur Gewährleistung pünktlicher Abführung der Mieten“. Von der Verantwortung der örtlichen Organe der Staatsmacht auf der Grundlage des Beschlusses des Staatsrates zur Entwicklung sozialistischer Kommunalpolitik vom 16. April 1970 (GBl. I S. 39) ausgehend, wurden in diesem Beschluß eine Anleitung der Kommunalen Wohnungsverwaltungen zur Differenzierung der Mietschuldner gegeben und konkrete Maßnahmen für die jeweils Verantwortlichen (Hauptplanträger komplexer Wohnungsbau, örtliche staatliche Organe, Leitungen der Kommunalen Wohnungsverwaltungen bzw. Gebäudewirtschaft) festgelegt. Die Räte der Kreise wurden verpflichtet, vierteljährlich über den Stand der Entwicklung der Mietrückstände zu beraten und notwendige Schlußfolgerungen selbst zu treffen.

Durch diese Maßnahmen wurde erreicht, daß bereits