

im ersten Halbjahr 1971 die Mietrückstände auf 1,5 Prozent des Jahresmietaufkommens gesenkt werden konnten. Damit wurde die seit Jahren bestehende steigende Tendenz beendet und Voraussetzungen für den weiteren kontinuierlichen Abbau der Mietrückstände geschaffen.

Zur Erfüllung der Aufgaben aus dem gemeinsamen Programm der Rechtspflegeorgane des Bezirks und zur Umsetzung der Ergebnisse der 30. Plenartagung 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 (NJ 1971 S. 258 ff.) zog der Zivilsenat nach entsprechenden Festlegungen des Präsidiums konkrete Schlußfolgerungen für die effektive Ausgestaltung der wohnungsmietrechtlichen Verfahren und für die Verbesserung der Zusammenarbeit der Gerichte mit den örtlichen Organen der Staatsmacht und den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung. Dabei wurde festgestellt, daß die anhängigen Verfahren zwar richtig entschieden und zügig erledigt werden, daß aber noch nicht alle Möglichkeiten, die gesellschaftliche Wirksamkeit der Verfahren zu erhöhen, genügend ausgeschöpft werden.

Die Untersuchungen des Bezirksgerichts bestätigten, daß ein gut funktionierendes Inkassosystem der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung eine unerläßliche

Voraussetzung für das unverzügliche Reagieren auf Mietschulden ist. Gerade dieses System war aber in einigen Kreisen nicht in Ordnung. Es bestand kein genauer Überblick über die tatsächlichen Mietschulden, teilweise handelte es sich bei den als Mietrückstände ausgewiesenen Beträgen gar nicht um echte Mietrückstände, sondern um Beträge, die entsprechend den Mietverträgen (z. B. nach dem 3. jeden Monats oder vierteljährlich in der Mitte des Quartals) gezahlt wurden, jedoch wegen des Berichtssystems der Kommunalen Wohnungsverwaltung als Mietrückstand zu erfassen waren. Andererseits wurden Bürger, die mit der Mietzahlung tatsächlich im Rückstand waren, erst nach Monaten und zum Teil erst nach Jahren gemahnt.

Die getroffenen Feststellungen erläuterte der Zivilsenat in einer Beratung beim Rat des Bezirks mit den Abteilungsleitern Finanzen und Wohnungswirtschaft der Räte der Kreise und trug so zu einer künftig effektiveren Arbeit dieser Organe bei. Sie waren außerdem Gegenstand einer Fachrichtertagung. Das Präsidium des Bezirksgerichts beauftragte außerdem die Direktoren der Kreisgerichte, über die eingeleiteten Maßnahmen und über die in der Zusammenarbeit mit dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung erreichten Ergebnisse zu berichten. Es wird im Mai 1972 die Arbeit einschätzen und ggf. weitere notwendige Maßnahmen beschließen.

*SIEGLINDE GARBE, Vorsitzende der Schiedskommission VI Schwerin*

## Wirksame Beratungen der Schiedskommission über Mietstreitigkeiten

Der Schiedskommissionsbeirat des Bezirksgerichts Schwerin hat sich mit der Bekämpfung von Mietrückständen und der Aufhebung von Mietrechtsverhältnissen befaßt. Es ging dabei um die Erfahrungen und die weiteren Aufgaben der Schiedskommissionen auf diesem Gebiet der Rechtsprechung. Allgemein wurde bei Beratungen der Schiedskommissionen über Mietstreitigkeiten festgestellt, daß es in vielen Fällen keine Mietverträge gibt. Neue Mieter kümmern sich bei ihrem Einzug nur um die Schlüssel und um die Höhe der Miete, die sie zu zahlen haben.

Den sich daraus ergebenden Konflikten vorzubeugen — das ist das Hauptbetätigungsfeld der Schiedskommissionen. Deshalb haben wir in den Beratungen immer wieder darauf hingewirkt, daß

- Mietverträge schriftlich fixiert werden,
- Hausordnungen zum Beschluß der Hausgemeinschaft erhoben werden,
- bei Mietrückständen nicht nur auf die Regelung der Mietnachzahlung geachtet, sondern gleichzeitig die künftige pünktliche Mietzahlung gesichert wird.

Die Bekämpfung der Mietrückstände steht im Bezirk Schwerin nicht im Vordergrund der Tätigkeit der Schiedskommissionen. Bei den bisher durchgeführten Beratungen unserer Kommission wegen Mietschulden wurde sichtbar, daß es sich nicht um hartnäckige Mietfischuldner handelt. So ging es einmal um einen Mietrückstand von acht Monaten in Höhe von etwa 100 M. Der Mieter war ein junger alleinstehender Mann, der zur Trunkenheit neigte. Vor der Beratung wollten wir ihn aufsuchen, um zu erfahren, welche Umstände zu dem Mietrückstand geführt haben und wie er sich die Nachzahlung vorstellt. Die Tür fanden wir verschlossen. Von der Vermieterin erfuhren wir aber, daß sie bereits die Hälfte der rückständigen Summe erhalten hat, nachdem sie dem Mieter mitgeteilt hatte, daß sie bei der Schiedskommission einen Antrag auf Beratung gestellt hat. Er hat weiter versprochen, am nächsten

Gehaltstag den Rest des Rückstands zu begleichen. Das tat er auch, und der Antrag wurde zurückgezogen. In einem anderen Fall ging es gleichfalls um jüngere Bürger. Hier handelte es sich um eine sechsköpfige Familie, die vier Monate mit der Mietzahlung in Rückstand geraten war. Wir suchten auch hier beide Parteien vor der Beratung auf. Dabei stellte sich heraus, daß der Antragsgegner krank war und dieser Umstand mit zum Mietrückstand geführt hatte. Vom Vermieter erfuhren wir, daß die Ehefrau des Mieters nicht gut wirtschaften konnte. Sie hatte sich auch bei Nachbarn Geld geliehen. Wir schlugen dem Vermieter und dem Mieter eine ratenweise Nachzahlung vor. Beide waren damit einverstanden. Die Kontrolle durch die Schiedskommission ergab, daß die Raten regelmäßig entrichtet wurden. Der Rechtsstreit konnte somit ohne Beratung geklärt werden.

Beachtlich ist ferner, daß den Schwerpunkt für zivilrechtliche Streitigkeiten immer noch „sonstige Mietstreitigkeiten“ bilden. Aber auch bei Beleidigungen oder Tätlichkeiten liegen die Ursachen fast ausschließlich bei Streitigkeiten, die aus dem Wohnverhältnis entstehen. Es geht dabei meist um die Regelungen hinsichtlich der Waschküchen- und Trockenbodenbenutzung, der Keller, Toiletten- und Flurreinigung, um das Abstellen von Kinderwagen und um andere Unstimmigkeiten, die vermieden werden könnten, wenn zwischen den Mietern klare Regelungen getroffen würden. Daher wirkt unsere Schiedskommission immer darauf hin, daß in den Häusern arbeitsfähige Hausgemeinschaftsleitungen gebildet, Mietverträge schriftlich abgeschlossen und konkrete Vereinbarungen über die Reinigung und Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen getroffen werden.

Bei Anträgen, in denen es um Probleme der Stadt- und Hausordnung oder um die Einhaltung von Mietverträgen geht, führt die Schiedskommission vor der Beratung Hausbesuche durch, oder es nehmen zwei SchK-Mitglieder an Hausversammlungen teil. Meistens wer-