

deutlich auszulegen und offene Fragen noch näher zu untersuchen. Dazu gehören insbesondere:

- Wann ist ein sozialer Härtefall zu bejahen?
- Wer entscheidet, ob ein sozialer Härtefall vorliegt?
- Wird dem Mieter der Mietzins gestundet und welche Maßnahmen sind notwendig, damit bei einer Nachzahlung keine neue Härte aufkommt?
- Kann der Mieter von der Mietfahrlung befreit werden? Wer tritt dann für ihn ein?

Die Anwendung erzieherischer Mittel oder Sanktionen gegenüber Mietsohldnern muß dazu dienen, daß sich diese ihrer vertraglichen Verpflichtungen zur Bezahlung ihrer Wohnungsmiete bewußt werden, denn es geht nicht an, daß sie versuchen, auf Kosten anderer zu leben. Die nach der geltenden gesetzlichen Regelung möglichen finanziellen Sanktionen (Zahlung von Verzugszinsen [§§ 288, 289 BGB] und Entrichtung von Vertragsstrafen [§§ 339, 341 BGB]) sind aber dazu kaum geeignet. Verzugszinsen zu berechnen, erscheint schon deshalb unpraktisch, weil der Zinssatz von 4 Prozent angesichts der meist niedrigen Mietpreise kaum stimulierend wirken würde. Die Berechnung von Vertragsstrafen ist aber schon deshalb ungeeignet, weil das eine Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern voraussetzen würde (§ 339 BGB). Gerade solche Bürger, die sich häufig der Mietzahlung entziehen, dürften aber zum Abschluß einer solchen Vereinbarung kaum bereit sein. Eine zwingende Vorschrift, im Mietvertrag eine Vertragsstrafenklausel aufzunehmen, würde aber das Dispositionsprinzip der Bürger unzulässig einschränken.

Dem Charakter unseres sozialistischen Rechts entsprechend ist daher bei der Bekämpfung von Mietrückständen vorrangig von der erzieherischen Einflußnahme auf den Mietschuldner Gebrauch zu machen.^{/18/} Die Anwendung erzieherischer Mittel ist auch dann noch notwendig, wenn bereits ein Verfahren bei Gericht anhängig geworden ist. Es hat sich bewährt, Hausgemeinschaften oder Arbeitskollektive, ggf. auch beide, in die Verfahren einzubeziehen. Immer mehr werden auch Betriebsleitungen bzw. die Leitungen gesellschaftlicher Organisationen im Betrieb des Mietschuldners verständigt. Die daraufhin in der Regel erfolgenden

^{/18/} Darauf orientiert auch eindeutig der Kommunalbeschuß, vgl. Abschn. V Ziff. 3.

Auseinandersetzungen haben meist zu guten Erfolgen geführt.

Die VEB KWV verzichten teilweise bewußt auf die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe zur Senkung der Mietrückstände. Sie tun das vor allem dann, wenn nicht festgestellt werden kann, in welchem Betrieb der Mietschuldner tätig ist, weil erfahrungsgemäß der Mieter dann auch über keine nennenswerten Geldmittel verfügt. In solchen Fällen informieren die VEB KWV zu meist die Abteilung Inneres beim zuständigen örtlichen Rat, da es sich häufig um Personen handelt, die als sozial oder kriminell gefährdet angesehen werden müssen, auf die die Bestimmungen der VO über die Aufgaben der örtlichen Räte und der Betriebe bei der Erziehung kriminell gefährdeter Bürger vom 15. August 1968 (GBl. II S. 751) zutreffen. Unseres Erachtens sollte dem Umstand, daß asoziale Mietschuldner oftmals auch kriminell werden, größere Bedeutung beigemessen werden. Durch rechtzeitiges Reagieren auf die Nichtzahlung der Miete kann durchaus bei Mietern mit asozialer oder labiler Lebensführung dem Übergang zu kriminellen Handlungsweisen vorgebeugt werden.

Daß Vermieter nur sehr selten wegen rückständigen Mietzinses auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung der Wohnung klagen (§ 3 MSchG), ist im Prinzip richtig. Es gibt dafür aber auch noch andere Ursachen, so z. B. die, daß Räumungstitel von den Wohnraumlenkungsorganen oft erst sehr spät realisiert werden.^{/19/} Diese Praxis kann nicht richtig sein. Kommt es schon zu einer Räumung als der einzig richtigen gesellschaftsgemäßen Lösung des Konflikts, dann muß sie auch alsbald durchgesetzt werden. Unseres Erachtens müßte das in der Regel auch möglich sein, weil der zur Räumung Verurteilte in solchen Fällen als Ersatz nur zumutbaren, nicht gleichwertigen und auch nicht angemessenen Wohnraum verlangen kann. Damit ergibt sich für die Wohnraumlenkungsorgane in der Regel die an sich günstige Lage, daß sie eine bessere Wohnung für eine schlechtere gewinnen. Das Argument, daß Räumungstitel nicht vollstreckt werden könnten, weil es an Ersatzwohnraum mangle, vermag deshalb nicht zu überzeugen.

^{/19/} Daß es auch anders geht, wurde z. B. im Kreis Staffurt bewiesen (vgl. den Diskussionsbeitrag von Beckmann auf der 1. Plenartagung des Obersten Gerichts im redaktionellen Bericht über die Tagung in diesem Heft).

Rechtsprechung

Zivil- und Familienrecht

§ 4 MSchG.

1. Die Auffassung, daß die Gründe, die die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs rechtfertigen können, nach Erwerb des Grundstücks entstanden sein müssen, entspricht nicht dem Gesetz. Bereits vorher vorhandene, den Eigenbedarf stützende Gründe sind ebenso wie etwa später hinzutretende in die Interessenabwägung einzubeziehen.

2. Bei der Interessenabwägung wegen Eigenbedarfs ist zu berücksichtigen, daß durch das Zusammenziehen von Hauseigentümern in ihr Grundstück eine Wohnung nicht mehr benötigt und dadurch zugunsten anderer Wohnungssuchender frei wird. Ein beabsichtigtes gemeinsames Wohnen kann dagegen — auch wenn es sich um Familienangehörige handelt — in der Regel keine Beachtung finden.

OG, Urt. vom 26. Oktober 1971 — 2 Zz 6/71.

Die Kläger haben in M. ein Hausgrundstück erworben. In diesem Hause haben die Verklagten eine 372-Zimmer-Wohnung inne. Die Klägerin H. bewohnt in M. zwei Zimmer, die Kläger S. wohnen in R. die Hausmeister-Dienstwohnung einer Schule.

Das ist unstrittig.

Die Kläger haben vorgetragen, daß die Klägerin H. mit ihrer aus vier Personen bestehenden Familie nur über zwei Zimmer verfüge. Infolge der beengten Wohnverhältnisse könnten sie und ihr Ehemann nicht in Ruhe ihrer wissenschaftlichen Arbeit nachgehen. Die Situation würde noch verschärft, weil sie ab September 1971 ein Fernstudium an einer Universität aufnehmen.

Die Kläger S. müßten die bisherige Dienstwohnung in R. aufgeben, weil der Ehemann S. aus gesundheitlichen Gründen die Arbeit als Schulhausmeister nicht mehr ausüben könne. Außerdem seien am streitigen Grundstück bauliche und handwerkliche Arbeiten auszuführen, die es notwendig machten, daß die Eigentümer im Grundstück wohnten.

Die Kläger haben beantragt, das Mietverhältnis aufzu-