

Die Eigenheim-Kredite laufen 70 bis 100 Jahre. Die Schuldner werden also noch zu Laufzeiten des Kredits Rentner werden. Beim Eintritt ins Rentenalter käme es mithin allein auf den guten Willen des Schuldners an, ob er den Eigenheim-Baukredit zurückzahlen will oder nicht. Dem muß m. E. vorgebeugt werden, indem durch entsprechende Regelungen auf das Rechtsbewußtsein der Bürger Einfluß genommen wird.

Schon jetzt gibt es Fälle, die zeigen, daß Schuldner die ungenügende gesetzliche Regelung ausnutzen. Dafür ein Beispiel: Die Schuldnerin eines Eigenheim-Kredits ist Rentnerin. In ihrem Hause wohnen ihr Ehegatte und eine Tochter, die beide Einkommen haben. Die Schuldnerin verweigert trotzdem die Rückzahlung des Kredits mit der Begründung, daß sie alleinige Schuldnerin sei und als Rentnerin „nichts zu zahlen habe“. Abgesehen davon, daß dieser Fall auch noch das Problem aufwirft, wie die Kreditforderung zwangsweise durchgesetzt werden kann, weil der Ehegatte und die Tochter der Schuldnerin Mitbewohner des Eigenheimes sind, charakterisiert er eine moralische Einstellung der Schuldnerin, die nicht Schule machen darf.

Wenn auch bisher nur wenig derartige Fälle zu verzeichnen sind, so kann sich das aber durchaus ändern,

denn bei der langen Laufzeit der Kredite werden in zunehmendem Maße Schuldner Rentner werden. Außerdem wird sich auch das Volumen der Kredite beträchtlich erweitern. Allein bis 1975 sollen 50 000 Eigenheime errichtet werden. An dieser Entwicklung kann das Pfändungsrecht nicht Vorbeigehen.

Die Anpassung des Rechts an die gesellschaftliche Entwicklung kann aber m. E. nicht allein durch die Gesetzgebung erfolgen. Auch die Rechtsprechung muß dazu beitragen, Lücken im Gesetz zu beseitigen. Die Weiterentwicklung des Rechts durch die Rechtsprechung ist ein allgemeines Problem. Auf unsere Thematik angewandt, bedeutet das, im Wege der Auslegung gerichtliche Entscheidungen dahingehend zu treffen, daß Forderungen aus Eigenheim-Krediten im Pfändungsrecht den Mietzinsforderungen gleichgestellt werden. Die entsprechende Anwendung der Pfändungsbestimmungen über Mietforderungen auf Forderungen aus Eigenheim-Krediten empfiehlt sich und sollte von den Gerichten bis zu einer notwendigen gesetzlichen Neuregelung praktiziert werden.

Dr. WILLV KULASZEWSKI, Justitiar  
der Bank für Landwirtschaft und  
Nahrungsgüterwirtschaft der DDR

## Schiedskommissionen können wirksam zur Überwindung von Mietrechtskonflikten beitragen

In dieser Zeitschrift ist schon wiederholt darauf hingewiesen worden, daß für die Entwicklung sozialistischer zwischenmenschlicher Beziehungen die Überwindung derjenigen Konflikte von großer Bedeutung ist, die sich aus dem Zusammenleben der Bürger in den Haus- und Wohnungsgemeinschaften ergeben. Dabei spielen Konflikte aus Wohnungsmietverhältnissen eine besondere Rolle (vgl. „Zur Wirksamkeit des Familien- und des Zivilrechts bei der Herausbildung sozialistischer Verhaltensweisen“, Aus einem Bericht des Verfassungs- und Rechtsausschusses der Volkskammer, NJ 1971 S. 192 ff.; Materialien der 1. Plenartagung des Obersten Gerichts zu Problemen der gerichtlichen Tätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts vom 15. Dezember 1971, NJ 1972 S. 35 ff.).

Die in diesen Materialien gegebenen Hinweise haben vielerorts vielfältige Initiativen ausgelöst, und es konnte bereits über gute Erfahrungen bei der Durchsetzung der sozialistischen Wohnungspolitik berichtet werden (vgl. z. B. Riedel/Beyer, „Aufgaben der Gerichte zur Überwindung von Mietrückständen“, NJ 1971 S. 540 ff.; „Zu den Aufgaben der Gerichte bei der Lösung von Mietrechtskonflikten“, Aus den Berichten der Präsi-

dien der Bezirksgerichte Neubrandenburg und Potsdam vom 7. Januar 1971 und 1. Juli 1971, NJ 1971 S. 713 ff.; Drobig, „Zur Zusammenarbeit zwischen Gericht, Wohnraumlösungsorgan und VEB Gebäudewirtschaft im Kreis Wittenberg“, NJ 1972 S. 380 f.).

Die bisher vermittelten Erfahrungen bezogen sich fast ausschließlich auf die Tätigkeit der staatlichen Gerichte in konkreten Mietrechtsstreitigkeiten und auf ihr Zusammenwirken mit den für die Wohnungspolitik zuständigen staatlichen Organen und anderen Einrichtungen (besonders den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. den VEB Gebäudewirtschaft). Im folgenden soll dargelegt werden, wie bei richtiger Anleitung des Kreisgerichts auch ein gesellschaftliches Gericht zur Überwindung von Mietrechtskonflikten beitragen kann.

Auch im Kreis Senftenberg haben Mietrechtsstreitigkeiten einen großen Anteil sowohl an der Gesamttätigkeit des Kreisgerichts als auch an der der Schiedskommissionen. Bei unserer Schiedskommission machen sie 20 % aller Beratungen aus. Dabei ist noch folgendes zu berücksichtigen: Die Schiedskommissionen sind bekanntlich nur für Streitigkeiten zwi-

schen Bürgern — also zwischen Mietern und privaten Vermietern — zuständig (§ 51 Abs. 1 SchKO). In unserem Schiedskommissionsbereich in Lauchhammer leben aber weit mehr als die Hälfte aller Bürger in Wohnungen, die vom VEB Gebäudewirtschaft oder einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft verwaltet werden. Auch dort gibt es — wie uns bekannt ist — zunehmend Mietstreitigkeiten, vor allem wegen Mietrückständen. Das zeigt, wie notwendig ein energischer Kampf gegen diese Erscheinung ist und daß auch die Schiedskommissionen dazu einen Beitrag leisten müssen.

Von dieser Erkenntnis ausgehend, richtete das Kreisgericht Senftenberg deshalb seit längerer Zeit seine Anleitung der Schiedskommissionen auf diese Problematik aus. In den regelmäßigen Schulungen wurden eingehend Fragen des Wohnungsmietrechts behandelt, und es wurden zahlreiche Hinweise vermittelt, die die Schiedskommissionen in die Lage versetzen, Mietrechtsstreitigkeiten richtig zu beraten und ggf. zu entscheiden und auch den Kampf, insbesondere gegen Mietrückstände, tatkräftig zu unterstützen. Daneben hat das Kreisgericht den Vorsitzenden der Schiedskommissionen, in denen mietrechtliche Fragen eine besondere Rolle spielen, ermöglicht, an solchen Richterdienstbesprechungen teilzunehmen, die sich mit diesen Problemen beschäftigten. Auch im Arbeitsplan des Schiedskommissionsbeirats für 1972 wurde schwerpunktmäßig auf die richtige Behandlung mietrechtlicher Probleme orientiert.

Das Kreisgericht hat darüber hinaus dem Rat des Kreises empfohlen, die Tätigkeit der gesellschaftlichen Gerichte, ihre Erfahrungen und Erkenntnisse auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts stärker in die Leitungstätigkeit der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte zur Durchsetzung der sozialistischen Wohnungspolitik einzubeziehen. Das trug maßgeblich zu einer kontinuierlichen und effektiven Zusammenarbeit zwischen den Schiedskommissionen, den örtlichen Räten, den VEB Gebäudewirtschaft und anderen Einrichtungen bei.

Der Anleitung des Kreisgerichts folgend, haben wir in unserer Schiedskommission folgenden Arbeitsstil entwickelt:

Wird eine wohnungsmietrechtliche Streitigkeit an uns herangetragen, dann klären wir zunächst genau, welche Versäumnisse von den Partnern des Mietrechtsverhältnisses vorliegen. Beantragt ein Mieter eine Beratung, weil der Vermieter bestimmte Pflichten aus dem Mietverhältnis nicht erfüllt hat, dann stellen wir zugleich fest, ob nicht etwa der Mieter mit seiner Mietzinszahlung im Verzug ist. Ist das der Fall, dann überzeugen wir ihn zugleich davon, daß er auch seine Pflichten erfüllen muß, und zwar unabhängig davon, ob seine