

vom Lohn des Mietschuldners einbehalten und an den VEB Gebäudewirtschaft überweisen.

Die Zusammenarbeit des Zivilrichters des Kreisgerichts Dessau mit dem VEB Gebäudewirtschaft führte auch dazu, daß jährlich einmal eine Verhandlung gegen hartnäckige Mietschuldner vor erweiterter Öffentlichkeit durchgeführt wird. Der Termin dafür wird bereits etwa sechs Monate vorher vereinbart, damit die Mitarbeiter des VEB Gebäudewirtschaft alle Mietschuldner in den Wohngebieten ordnungsgemäß erfassen können und der Betrieb in die Lage versetzt wird, andere Mietschuldner auszuwählen, die zur Verhandlung als Zuhörer eingeladen werden sollen. Zur Verhandlung im Jahre 1972 wurden 50 und zu der im Jahre 1973 130 Mietschuldner schriftlich eingeladen.

In den gemeinsam vom VEB Gebäudewirtschaft und von der Zivilkammer des Kreisgerichts herausgeschickten Einladungen wurde zugleich auf die Bedeutung der regelmäßigen Mietzahlung für die Gesellschaft und auf die Folgen der Nichtzahlung hingewiesen. Die Wirkung dieser Einladungen war erstaunlich: Die meisten der Eingeladenen entschuldigten sich schriftlich, daß sie an der Verhandlung nicht teilnehmen könnten, und zahlten gleichzeitig die rückständigen Mietbeträge nach oder verpflichteten sich, den Betrag in Raten zu begleichen. An den Verhandlungen selbst nahmen deshalb nur etwa zehn der eingeladenen Mietschuldner teil.

Nach Abschluß der Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit werden mit den Mitarbeitern des VEB Gebäudewirtschaft regelmäßig Probleme erörtert, die sich aus den schriftlichen Erklärungen verschiedener Mietschuldner ergeben. Dabei stellte sich z. B. heraus, daß einige Mieter deshalb keine Miete zahlten, weil sie lange Zeit auf notwendige Reparaturen in der Wohnung oder am Hausgrundstück warten mußten und verärgert waren. In einer Reihe von Fällen haben die Vertreter des VEB Gebäudewirtschaft an Ort und Stelle mit den Mietern Sofortmaßnahmen zur Beseitigung von Mängeln festgelegt. Die Beratungen haben außerdem dazu geführt, daß der VEB Gebäudewirtschaft planmäßiger notwendige Reparaturen veranlaßt und die dazu erforderlichen Baukapazitäten vertraglich bindet.

Aus den Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit wurde ferner deutlich, daß der VEB Gebäudewirtschaft enger mit den örtlichen Organen, insbesondere mit der Abteilung Inneres beim Rat der Stadt, Zusammenarbeit muß, damit auf einige hartnäckige Mietschuldner, die zu asozialem Verhalten neigen, rechtzeitig stärker Einfluß genommen werden kann. Gerade in dieser Beziehung sind im letzten Jahr gute Fortschritte erzielt worden.

Im Herbst des vergangenen Jahres ging der VEB Gebäudewirtschaft nach Absprache mit der Zivilkammer dazu über, häufiger den Erlaß von Zahlungsbefehlen zu beantragen und Klagen auf künftige Mietzahlung zu erheben. Wir haben dabei mit dem VEB Gebäudewirtschaft genau festgelegt, welche technischen Vorarbeiten bei der Ausfüllung von Vordrucken vom Betrieb selbst geleistet werden können, um eine längere Bearbeitungszeit beim Kreisgericht zu vermeiden. Dadurch haben wir erreicht, daß trotz Schreibkräftemangels beim Kreisgericht im Dezember 1973 70 Anträge auf Erlaß eines Zahlungsbefehls sofort bearbeitet und die Zahlungsbefehle den Mietschuldner unverzüglich zugestellt werden konnten. Auch damit wurde eine Senkung der Mietrückstände erzielt.

Die Stadt Dessau ist ein Schwerpunkt auf dem Gebiet des Bauwesens, denn bis 1980 soll die Einwohnerzahl von 100 000 auf 135 000 anwachsen. Aus dem Baugeschehen ergeben sich naturgemäß eine Reihe von Mietrechtsproblemen, die einer schnellen und richtigen Lösung be-

dürfen. Die Lösungswege werden vom Gericht gemeinsam mit den Vertretern des VEB Gebäudewirtschaft und der Abteilung Wohnungspolitik des Rates der Stadt beraten, und es wird ein gemeinsamer Standpunkt erarbeitet. So wurde z. B. gesichert, daß bei Mängeln, die in Neubauten hin und wieder Vorkommen, berechnete Mietminderungsansprüche der Mieter vom VEB Gebäudewirtschaft schnell befriedigt werden, so daß Klagen aus diesem Grunde verhindert werden konnten.

Zusammenarbeit des Kreisgerichts mit der Abteilung Wohnungspolitik

Eine enge Zusammenarbeit besteht auch zwischen dem Kreisgericht und der Abteilung Wohnungspolitik beim Rat der Stadt Dessau. So führt die Zivilkammer des Kreisgerichts jährlich zwei Schulungen zu wohnungsmietrechtlichen Fragen durch, und zwar eine für ehrenamtliche Mitarbeiter auf dem Gebiet des Wohnungswesens und eine für die hauptamtlichen Funktionäre der Abteilung Wohnungspolitik.

Da die ehrenamtlichen Mitarbeiter der Abteilung Wohnungspolitik im Laufe der Jahre oft wechseln, werden mit ihnen vor allem Fragen des Mieterschutzes praxisverbunden behandelt. Es werden solche Probleme ausgewählt, die sich in der Rechtsprechung und der Rechtsauskunftstätigkeit des Kreisgerichts ergeben haben. Das sind insbesondere Fragen der Rechte des Vermieters und des Mieters aus dem Mietvertrag, aus der Hausordnung und bei der Nutzung von Nebengelassen, Rechtsprobleme beim Wechsel des Eigentümers, Rechtsfragen bei Teilkündigungen, bei der malermäßigen Instandsetzung und bei Tauschverträgen. Immer wieder wird uns von den ehrenamtlichen Mitarbeitern versichert, daß die Schulungen eine wertvolle Hilfe für ihre Tätigkeit sind.

Die Probleme, die in der Schulung der hauptamtlichen Mitarbeiter der Abteilung Wohnungspolitik erörtert werden, werden jeweils mit dem verantwortlichen Ratsmitglied und dem Abteilungsleiter festgelegt. So wurden z. B. im November 1973 mit 68 Mitarbeitern des Rates der Stadt und der Betriebe folgende Schwerpunkte erörtert:

- Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus einer Wohnungszuweisung?
- Welche Rechte haben Mieter und Vermieter aus schriftlichen und aus mündlichen Mietverträgen?
- Wie können Gericht und Wohnraumlenkungsorgan gemeinsam sichern, daß nach rechtskräftiger Ehescheidung die notwendige Trennung der Ehegatten möglichst bald verwirklicht werden kann?
- Welche Rechtsprobleme können sich aus einem Wechsel des Grundstückseigentümers für das Mietverhältnis ergeben?
- Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter gegen die Mietforderung aufrechnen?
- Was ist zu tun, um erfolgreich den Kampf gegen Mietrückstände zu führen?

Der Leiter der Abteilung Wohnungspolitik schätzt ein, daß diese Schulungen zu einer besseren Sachkenntnis und damit zu einer qualifizierteren Arbeitsweise der haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeiter beigetragen haben und daß sich das positiv auf die Entwicklung der Eingaben bei dieser Abteilung ausgewirkt hat. So sind die Eingaben insgesamt von 1971 bis 1973 von 412 auf 285 und diejenigen Eingaben, die eine Kritik an der Arbeitsweise der Abteilung betrafen, von 31 auf 3 zurückgegangen.

Unterstützung der Tätigkeit der Schiedskommissionen

In einer Beratung des Kreisgerichts mit den Vorsitzenden der Schiedskommissionen der Stadt Dessau