

KWV und Gericht festigen Mietzahlungsdisziplin

Es ist allgemein bekannt, daß niedrige und stabile Mietpreise ein Merkmal sozialistischer Sozialpolitik sind. Deshalb kommen die Mieter ihrer Pflicht, den vereinbarten Mietpreis regelmäßig und pünktlich zu zahlen (§ 101 ZGB), im allgemeinen verantwortungsbewußt nach. Jedoch gibt es auch immer noch Mieter, die ihre Mietzahlungspflicht schuldhaft verletzen. Ihnen gegenüber dürfen sich die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft sowie die Gerichte nicht duldsam verhalten. Sie müssen alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um Mietrückstände zu verringern.

In der Stadt Erfurt findet halbjährlich ein Erfahrungsaustausch statt, an dem Vertreter des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) und aller Kreisgerichte teilnehmen. Hier erhalten die Gerichte einen Überblick über die Entwicklung der Mietrückstände in der ganzen Stadt und über die Maßnahmen, die zur Festigung der Mietzahlungsdisziplin bereits eingeleitet wurden.

Die KWV bemüht sich, durch bessere Arbeitsorganisation die Frist vom Eingang des Mietpreises bis zur Buchung auf dem Konto des Mieters zu verkürzen und auftretende Mietrückstände dem Justitiar des Betriebes zu melden, damit dieser in den erforderlichen Fällen den Erlaß einer gerichtlichen Zahlungsaufforderung beantragen oder Klage wegen Mietrückstands und — soweit notwendig — auch auf künftige Mietzahlung einreichen kann. Die KWV informiert außerdem ihre Hausverwalter und die Hausgemeinschaftsleitungen, damit diese auf Mietschuldner erzieherisch einwirken.

Da verschiedentlich Mieter aus Verärgerung über Mängel in der Wohnung den Mietpreis nicht zahlen, sind die Hausverwalter beauftragt, dafür zu sorgen, daß alle Möglichkeiten genutzt werden, um die Mängel schnell zu beseitigen. Ist zur Beseitigung der Mängel ein längerer Zeitraum erforderlich, vereinbart die KWV mit diesen Mietern eine Mietpreisminderung.

Bei Grundstücken, die von der KWV verwaltet werden, bereitet oftmals die Finanzierung von Reparaturen Schwierigkeiten. Die Sparkasse hat sich nunmehr bereit erklärt, die notwendigen Kredite zur Beseitigung der Wohnungsmängel zur Verfügung zu stellen, so daß auch in diesen Grundstücken die Wohnraumsituation verbessert werden kann.

Bei Mietern, die aus Böswilligkeit, Egoismus oder Gleichgültigkeit gegenüber ihren Pflichten immer wieder mit dem Mietpreis in Rückstand geraten, wird das Gericht in Anspruch genommen. Zugleich informiert die KWV das Gericht über weitere Mieter, die ihrer Mietzahlungspflicht nicht nachkommen, gegen die aber bisher noch nicht Klage erhoben wurde. Diese Mietschuldner werden als Zuhörer zur mündlichen Verhandlung eingeladen. Die erzieherische Wirkung der Verhandlung soll sie zur freiwilligen pünktlichen Mietzahlung veranlassen.

An einem Terminstag werden etwa vier bis sechs Verfahren mündlich verhandelt. Sind zwei oder drei Sachen erledigt, dann legt das Gericht eine Pause ein. Während dieser Pause wird mit den als Zuhörer eingeladenen Mietschuldnern ein persönliches Gespräch geführt.

Wie erfolgreich eine solche Verfahrensweise sein kann, zeigt das folgende Beispiel: Für den 27. April 1977 hatte das Gericht sechs Verfahren gegen Mietschuldner vor erweiterter Öffentlichkeit angesetzt. Da der Verklagte des ersten Verfahrens einen Tag vor der Verhandlung den Mietrückstand beglichen hatte, hat die KWV die Klage zurückgenommen. Die Kosten des Verfahrens wurden dem Verklagten auferlegt. Die verklagten Eheleute W. haben in der Verhandlung den Rückstand sofort beglichen. Die

Verklagte B. bezahlte gleichfalls den Mietrückstand vor Beginn der mündlichen Verhandlung.

Von den zur Verhandlung eingeladenen Mietschuldnern, gegen die noch keine Klage erhoben worden war, hatten sich zwei wegen Krankheit entschuldigt. Einer davon hatte sich schriftlich verpflichtet, ab sofort monatlich 100 M auf den Rückstand zu zahlen. Der andere teilte dem Gericht mit, daß er inzwischen einen Teil des Rückstands bezahlt hat. Die Mietschuldnerin E. brachte Einzahlungsbelege mit, woraus sich ergab, daß sie nach der Einladung zur Verhandlung den Rückstand bis April 1977 beglichen hatte. Die Mietschuldnerin C. hatte am 26. April 1977 einen Teilbetrag von 149 M eingezahlt und sich verpflichtet, die restliche Schuld in Raten am 10. und 22. Mai 1977 einzuzahlen.

Ein Mietschuldner wies darauf hin, daß erhebliche Wohnungsmängel vorhanden sind, und forderte eine Mietminderung. Zwischen ihm und der KWV wurde vereinbart, daß binnen zwei Wochen die Wohnung besichtigt und ggf. der Mietpreis gemindert wird. Der Mieter hat sich verpflichtet, den herabgesetzten Mietpreis sofort zu bezahlen.

Damit Hinweisen der Mieter auf Wohnungsmängel sofort nachgegangen werden kann, hatte die Wohnungsverwaltung zu den Verhandlungen auch die jeweiligen Hausverwalter und zuständigen Abteilungsleiter mitgebracht.

Zwischen den Kreisgerichten und der KWV wurde festgelegt, daß in geeigneten Fällen weitere Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit durchgeführt werden.

KURT DUTSCHMANN,

Richter am Kreisgericht Erfurt (Stadtbezirk Mitte)

Zusammenarbeit mit Betrieben bei der Vollstreckung

Ein wesentliches Grundprinzip der neuen Zivilgesetze ist die Orientierung der Bürger auf eine freiwillige Erfüllung von Verpflichtungen. Dabei sollten sie von den Betrieben unterstützt werden. § 85 ZPO verlangt, daß Betriebe, Genossenschaften und Einrichtungen Einfluß auf solche Werk tätige nehmen, die als Schuldner vollstreckbare Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen. Dabei sollen sie die Hilfe von Kollektiven der Werk tätigen in Anspruch nehmen.

Die Verantwortung der Betriebe, Genossenschaften und Einrichtungen gegenüber Zahlungspflichtigen Werk tätigen war Gegenstand eines Erfahrungsaustauschs mit den Lohnbuchhaltern der Betriebe, Einrichtungen und Genossenschaften des Kreises Eberswalde sowie von Aussprachen mit Betriebsleitern, Kaderleitern, BGL-Mitgliedern, Mitgliedern gesellschaftlicher Gerichte und Schöffen. Dabei ging es uns insbesondere darum, Voraussetzungen für eine neue Arbeitsweise des Kreisgerichts in der Vollstreckungstätigkeit zu schaffen.

Unser Grundanliegen war es, die Zahl der Vollstreckungen zu senken, und zwar dadurch, daß vollstreckbare Verpflichtungen freiwillig erfüllt werden. Deshalb wird jetzt bei der Aufnahme von Anträgen auf Vollstreckung in der Rechtsantragstelle mit den Gläubigern — die bisher ausnahmslos zustimmten — vereinbart, daß zunächst auf eine freiwillige Lohnabtretungserklärung des Schuldners hingewirkt wird. Soweit Gläubiger von Rechtsanwälten vertreten werden, haben wir vom Kollegium der Rechtsanwälte eine generelle Zustimmung zu einer solchen Verfahrensweise erhalten. Diese Zustimmung enthält auch die Rücknahme des Antrags auf Vollstreckung, wenn die Lohnabtretung durch den Schuldner erklärt worden ist.

Die Betriebe, Genossenschaften und Einrichtungen werden in einem entsprechenden Anschreiben, das alle erforderlichen Angaben enthält, gebeten, mit dem Zahlungspflichtigen unter Hinzuziehung der bereits erwähnten gesellschaftlichen Kräfte eine Aussprache zu führen und ihn