

diese die Mietermitverwaltungen nicht unterstützen konnten. Eine zur Verbesserung der Leitungstätigkeit der VEB KWV notwendige Verwaltungsmaßnahme darf aber nicht zum Abbau demokratischer Rechte der Bürger führen. Sie setzt voraus, daß neue Mittel und Wege gefunden werden, um vorhandene Ansätze der Mitwirkung der Mieter weiter zu vervollkommen.

Gewisse Schwierigkeiten gibt es auch in der Verwirklichung des Mitgestaltungsrechts beim Erstbezug von Wohnhäusern. Die Mieter kennen sich kaum und können deshalb auch nicht einschätzen, wer am geeignetsten ist, eine Funktion in der Hausgemeinschaft zu übernehmen. Deshalb ist für eine kurze Zeit die in der Praxis gehandhabte Übergangslösung gerechtfertigt, nach der der Vermieter (KWV oder Betrieb) einen Hausvertrauensmann einsetzt. Die Auswahl des Hausvertrauensmannes sollte aber davon bestimmt sein, daß der vorgesehene Bürger gewisse Voraussetzungen mitbringt, um diese Funktion ausüben zu können. Er muß z. B. Umgang mit den Mietern pflegen sowie fähig und gewillt sein, ihre Interessen zu vertreten, und er darf seine Funktion nicht als eine ihm aufgezwungene Last empfinden. Den Prinzipien der sozialistischen Demokratie entspricht es, daß die Mieter sobald wie möglich selbst einen Hausvertrauensmann wählen. Das sollte aber nur der erste Schritt auf dem Wege zur Wahl einer aktiven Hausgemeinschaftsleitung sein. Die Initiative der Mieter muß darauf gerichtet werden, daß sie die Angelegenheiten ihres Hauses (Pflege des Grundstücks, Beratung über Instandsetzungsarbeiten, Verwaltung des Limits, Vergabe von Reparaturaufträgen an Handwerker u. a.) eigenverantwortlich besorgen.

Bisher wurde die Mieterselbstverwaltung als höchste Form der Mitwirkung der Mieter angesehen. Die Mieter hatten ein Limit für Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung, über das sie verhältnismäßig frei disponieren konnten. Im Zuge der Konzentration der Reparaturkapazitäten und des Einsatzes von Spezial- und Komplexbrigaden sowie der Anwendung der Fließstreckenarbeit müssen auch die finanziellen Mittel sowie die Aufträge konzentriert werden. Der neuen Ökonomie bei der Erhaltung und Rekonstruktion von Wohnraum müssen die demokratischen Mitwirkungsformen entsprechen, die den neuen Bedingungen gerecht werden. Es ist keineswegs ein Rückschritt oder ein Abbau der Demokratie, wenn die Hausgemeinschaften nicht mehr selbst die Handwerker zu besorgen und zu kontrollieren brauchen. Das Gegenteil ist der Fall. Können sich die Hausgemeinschaften von überwiegend organisatorischen Tätigkeiten lösen, dann haben sie mehr Zeit für die Entwicklung sozialistischer Verhaltensweisen durch gemeinsame Erlebnisse im Sport, auf dem Gebiet der Kultur und bei der kollektiven Arbeit.

Der Einfluß pünktlicher und regelmäßiger Mietzahlungen auf die Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse

Pünktliche und regelmäßige Mietzahlungen sind für die Werterhaltung der Wohnungen von großer Bedeutung, da Kleinreparaturen in der Regel unmittelbar aus den monatlichen Mieteinnahmen finanziert werden.^{15/} Die VEB KWV planen die Mieteinnahmen voll für die Kostendeckung. Fehlen Mietzahlungen, dann können vorgesehene Reparaturen nicht in vollem Umfang finanziert werden. Der Kommunalbeschluß verpflichtet daher in Ziff. V 3 die örtlichen Volksvertretungen und ihre Organe sowie die VEB KWV, auf pünktliche Mietzahlung zu achten und keine Rückstände zuzulassen.

^{15/} Vgl. Bechmann, Wohnraumerhaltung - Grundfragen ihres Nutzeffekts, Berlin 1970, S. 91 f.

Die VEB KWV sind bemüht, zur Senkung der erheblichen Mietrückstände^{16/} beizutragen. So werden mit den säumigen Mietern Aussprachen geführt.

Vielfach wird dann auf Wunsch des Mieters eine Lohnabtretungsvereinbarung unterzeichnet, sofern der Betrieb bereit ist, die Miete vom Lohn bzw. Gehalt abzuziehen und dem VEB KWV zu überweisen. Diese Verfahrensweise hat sich bewährt und verdient verallgemeinert zu werden. Daß die Mieter die Vereinbarung freiwillig abschließen, beweist, daß sie sich durchaus zur regelmäßigen Mietzahlung verpflichtet sehen. Die weitaus meisten Mietschuldner sind Personen, die vorwiegend aus Nachlässigkeit ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen. Übernimmt der Betrieb die Überweisung des Mietzinses, dann kommt darin auch seine Verantwortung für seine Betriebsangehörigen zum Ausdruck. Sicher kann einem Betrieb bei einer Häufung derartiger Fälle eine erhebliche Arbeitsbelastung entstehen. Doch Wenn „Werkttätige aus eigener Einsicht den Betrieb beauftragen, gleich vom Lohn bestimmte Verpflichtungen (hier zur Mietzahlung — D. Verf.) zu erfüllen, so sollte der Betrieb der Bitte des Werkttätigen entsprechen, da durch eine solche Regelung Rechtsstreitigkeiten vorgebeugt werden kann“^{17/}.

Die Vorteile der direkten Mietüberweisung durch den Betrieb werden auch daran deutlich: Bei Mietverhältnissen über werkgebundene Wohnungen verpflichten sich die Mieter im Mietvertrag, daß die Miete von ihrem Einkommen einbehalten wird (§ 5 Abs. 3 des Mustermietvertrags). Dieses Verfahren ist auch dann gerechtfertigt, wenn ein Werkttätiger vorübergehend in finanzielle Schwierigkeiten gerät, denn ihm kann aus gewerkschaftlichen oder betrieblichen Fonds eine Unterstützung gewährt werden.

Im Kommunalbeschluß ist festgelegt, daß bei Mietrückständen dann keine erzieherischen Mittel oder Sanktionen anzuwenden sind, wenn ein sozialer Härtefall besonderer Art vorliegt. In diesem Zusammenhang erhebt sich die Frage, was unter „sozialer Härte“ zu verstehen ist. § 1 der VO über die Allgemeine Sozialfürsorge vom 15. März 1968 (GBl. II S. 167) und § 1 der 1. DB zu dieser VO vom 15. März 1968 (GBl. II S. 172) verwenden den Begriff „Hilfsbedürftigkeit“, der klar Umrissen ist. Danach ist solchen Personen Sozialfürsorgeunterstützung zu gewähren, die den notwendigen Lebensunterhalt für sich und ihre unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht sichern können. Auch die Mietbeihilfe kann Bestandteil der Unterstützung sein (§§ 2c, 4 der VO). Sie kann direkt an den Vermieter gezahlt werden (§ 18 der 1. DB zur VO), so daß dem Entstehen von Mietrückständen vorgebeugt wird. Der soziale Härtefall im Sinne des Kommunalbeschlusses kann jedoch nicht auf Hilfsbedürftigkeit beschränkt sein. Kinderreiche Familien können hier auch nicht in Frage kommen, weil ihnen erforderlichenfalls Mietzuschüsse gewährt werden (vgl. Abschn. V Ziff. 4 des Kommunalbeschlusses) und deshalb kaum Mietrückstände entstehen können. Aus diesen Gründen ist u. E. eine „soziale Härte“ nicht mit „Hilfsbedürftigkeit“ identisch, und es können auch finanzielle Schwierigkeiten in kinderreichen Familien nicht davon erfaßt werden. Ein Fall sozialer Härte liegt daher dann vor, wenn zwar die Voraussetzungen für die Hilfsbedürftigkeit noch nicht gegeben sind, die konkreten Bedingungen aber einmal unter dem Minimum der durchschnittlichen Lebensverhältnisse liegen. Das ergibt sich u. E. auch aus der Formulierung „soziale Härten besonderer Art“. Insoweit ist es erforderlich, diesen Begriff möglichst

^{16/} Vgl. dazu auch die Angaben in Ziff. 1.3.1. des Berichts des Präsidiums an die 1. Plenartagung des Obersten Gerichts in diesem Heft.

^{17/} Vgl. Arbeitsrecht der DDR, Berlin 1970, S. 298.