

handenen Wohnungsmangel für die Vermieter von solchen nichtbewirtschafteten Wohnungen die Mitfinanzierung des Wohnungsbaues und -ausbaues durch die Mieter. Diese Kategorie von Wohnungen wird auch tatsächlich de facto nur gegen Zahlung eines entsprechend hohen „Finanzierungsbeitrages“, der zumeist eine wucherische Höhe annimmt, vermietet²¹. Damit wird folgendes Ergebnis erzielt: Alle kleineren Kapitalien werden auf diese Weise auch noch dem Wohnungsbau zugeführt, da die vorhandene Wohnungsnot den Wohnungsuchenden zur Zahlung von Wucherpreisen zwingt. Die Bevölkerungsschichten aber, die absolut nicht in der Lage sind, diese Summe aufzubringen, sind letztlich auf Notunterkünfte und Nissenhütten angewiesen, die am Rande fast aller Großstädte Westdeutschlands gerade seit dieser Entwicklungsperiode des Wohn- und Mietrechts wie Pilze aus dem Boden geschossen sind.

Es wäre nun ein Irrtum, anzunehmen, daß wenigstens hinsichtlich des noch bewirtschafteten Wohnraumes die fortschrittlichen Grundsätze des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 erhalten geblieben sind. Man sollte meinen, daß in diesen Bestimmungen zumindest noch einige soziale Grundzüge enthalten sind, die dazu dienen sollten, daß auch den „sozial schwach gestellten“ Bevölkerungsschichten — wie sie verniedlichend bezeichnet werden — auf diesem Wege zu einer menschenwürdigen Unterkunft verholten würde. Dem ist aber nicht so. Im § 15 Abs. 1 Satz 2 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 heißt es:

„Die Wohnungsbehörden dürfen Wohnungsuchende nur zuweisen, wenn sie nach vorangegangener Prüfung annehmen können, daß diese in der Lage sind, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, oder daß die Zahlung des Mietzinses in sonstiger Weise gewährleistet wird.“

Als Richtschnur für die Wohnungsbehörden gilt also auch hier, daß bei einer evtl. Anwendung des § 15 der Vermieter in jedem Falle zu einem zahlungskräftigen Mieter gelangt. Bedenkt man dabei noch, daß im Hintergrund dieser Regelung der § 839 BGB als Damoklesschwert über den Beamten der Wohnungsbehörden schwebt, so ist es kein Wunder, daß in der Praxis der Wohnungsbehörden von dem Zuweisungsverfahren nur äußerst selten Gebrauch gemacht wurde.

Nach Scheerbarth verbleibt für den großen Teil der anständigen, aber „unsympathischen“ Mieter (z. B. Kinderreiche, Rentner, Wohlfahrtsempfänger) schließlich zuletzt die Obdachlosenzuweisung gemäß § 21 Polizeiverwaltungsgesetz²⁹. Lassen wir uns erklären, was solch ein Obdachloser unter den Bedingungen des westdeutschen „Wirtschaftswunders“ zu beanspruchen hat:

„Wer obdachlos ist, benötigt nur eine Unterkunft, und als solche genügt jeder Raum, der Schutz gegen die Unbilden der Witterung gewährt. Mehr darf der Obdachlose nicht beanspruchen, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Er muß sich deshalb auch mit Massenunterkünften begnügen.“³¹

Gem. Art. II AbbauG erfolgte die weitere generelle Auf-

²⁹ In der Wohnungs- und Mietpraxis Westdeutschlands hatten sich immer stärker verschiedene Formen von „Finanzierungsbeiträgen“ der Mieter zum Neubau, Wiederaufbau oder zur Erweiterung von Wohnraum herausgebildet:

a) die Mietvorauszahlung,
b) das Mieterdarlehn,
c) der verlorene Baukostenzuschuß.

Diese Formen wurden nach und nach in die Gesetzgebung übernommen und damit sanktioniert (z. B. § 22 Abs. 5 Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 und § 28 Erstes Wohnungsbaugesetz i. d. F. vom 25. August 1953; Art. 3 ZifE. 14 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953 (BGBl. I S. 952). Es muß im Rahmen dieser Darstellung auf eine nähere Analyse verzichtet werden.

³⁰ Scheerbarth, „Alarmierende Zustände in der derzeitigen Wohnraumbewirtschaftung“, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1954, Heft 2, S. 33.

³¹ Roquette, Das Wohnraum-Bewirtschaftungsgesetz, Kommentar, 1953, S. 28.

hebung der Wohnraumbewirtschaftung in folgenden Etappen:

1. Am 1. Juli 1960 wurde sie aufgehoben für die großen unj. teuren Wohnungen, für die Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen der Eigentümer selbst wohnt, sowie für Werk-, Dienst- und Genossenschaftswohnungen, die vor der Währungsreform bezugsfertig geworden sind.

2. Am 1. Oktober 1960 wurde sie in den kreisfreien Städten und Landkreisen aufgehoben, in denen das Wohnungsdefizit am 31. Dezember 1959 3 % und weniger betrug.

3. Zwischen dem 1. Juli 1961 und dem 1. Juli 1965 wird sie aufgehoben in den kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen das Wohnungsdefizit am 31. Dezember des jeweiligen Vorjahres 3 % und weniger beträgt, grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Lage in den einzelnen Gemeinden. Nur ausnahmsweise ist für einzelne Gemeinden mit besonders schlechten Wohnverhältnissen auf Antrag die Wohnraumbewirtschaftung bis zu dem Zeitpunkt möglicherweise zu gestatten, in dem auch sie ein Wohnungsdefizit von nur 3 % haben.

4. Am 1. Januar 1966 tritt dann die gesamte Wohnraumbewirtschaftung ausnahmslos außer Kraft.

Die Ergebnisse der bisherigen Umgestaltung des westdeutschen Wohn- und Mietrechts besonders unter den im AbbauG festgelegten Voraussetzungen zeigen in ihrer praktischen Auswirkung nunmehr augenscheinlich den antisozialen Charakter der gesamten westdeutschen Wohnungspolitik. Laut westlichen Pressemeldungen sind zahlreiche Stadt- und Gemeindeverwaltungen gezwungen, die Wohnraumbewirtschaftung faktisch mit Polizeiverfügungen aufrechtzuerhalten, weil mit der Aufhebung „das schwierigste Problem heraufbeschworen sei, das es in der kommunalen Praxis der letzten Jahre gegeben habe“. Sofort erhoben sich allenthalben Befürchtungen, „daß durch die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in einer Vielzahl von Städten und Gemeinden in vielen Teilen des Bundesgebietes öffentliche Gebäude in Notunterkünfte verwandelt werden müssen“, was in zahlreichen Fällen nunmehr eingetreten ist³².

Die Situation der Mieter und der enge Zusammenhang zwischen der Aufhebung der Mietpreisbindung, des Mieterschutzes und der staatlichen Wohnraumlentkung in seiner praktischen Auswirkung kann nicht besser demonstriert werden als in einem Artikel der „Frankfurter Rundschau“ vom 8. Oktober 1963, in dem es unter der Überschrift „Angst verhindert Strafanzeigen wegen Mietwucher“ heißt:

„Dem Landesverband hessischer Mietervereine in Kassel liegt aus Mieterkreisen des Landes eine Reihe von Mitteilungen von Mietwucher vor. Wie der Verbandsdirektor Karl-Helmut Röse am Montag mitteilte, hat ein Hauswirt im Kreise Biedenkopf die Miete um 581 % erhöht. Die Mieterorganisation sehe sich aber außerstande, gegen die Hauseigentümer Anzeige wegen Mietwucher zu erstatten, weil die Mieter aus Angst vor Kündigung der Wohnung bitten, ihren Namen nicht zu nennen. Strafanzeige gegen einen wucherischen Wohnungsvermieter könne aber nur bei Namensnennung erstattet werden, die für die Beweisführung erforderlich sei.“

Die Umgestaltung des westdeutschen Wohn- und Mietrechts enthält im übrigen zahlreiche wichtige Einzelprobleme, deren Analyse aber besonderen Abhandlungen vorbehalten bleiben muß. Sie konnten hier nur berührt bzw. überhaupt nicht genannt werden, so z. B. die ideologische Verschleierung und Rechtfertigung der Umgestaltung des westdeutschen Wohn- und Mietrechts.

³² Vgl. z. B. „Gemeinden als ‚Lückebüßer‘ — schwerwiegende Folgen der Wohnraumfreigabe“, Vorwärts (Bonn) vom 24. Februar 1961.