

setzen anarchistische und linkssektiererische Forderungen eine Rolle, werden Kampfformen angewendet, die in der Konsequenz der Hausbesetzer-Bewegung nicht nutzen, wohl aber Vorwand für noch härteres staatliches Vorgehen gegen alle demokratischen Kräfte bieten. Deshalb gilt es auch gerade für den Prozeß der politischen Bewußtseinsentwicklung in der Hausbesetzer-Bewegung, den von der DKP wiederholt herausgearbeiteten Zusammenhang zwischen der Wohnungsinsere und ihren Ursachen, zwischen sozialem und politischem Kampf sichtbar zu machen.

In dem von der DKP am 14. Mai 1982 vorgelegten Programm „Für eine demokratische und soziale Wohnungspolitik im Interesse der arbeitenden Bevölkerung“ werden diese Zusammenhänge erneut dargestellt und mit konkreten Forderungen verbunden. Als Sofortmaßnahmen fordert die DKP²⁸;

- Stopp für Mieten und Nebenkosten, keine Zulassung von Staffelmieten und Fehlbelegungsabgabe;
- schrittweise Senkung der Mieten auf eine feste gesetzliche Obergrenze;
- Bau von jährlich 50 000 Sozialwohnungen zu Lasten des Rüstungshaushalts;
- für Wohnungen und Wohnhäuser, die länger als drei Monate leerstehen, fällt den* Städten und Gemeinden das Belegungsrecht zugunsten Wohnungsuchender zu;
- Wohnungen, die zum Zwecke der Spekulation abgerissen werden sollen, können zum Wohle der Allgemeinheit enteignet und in genossenschaftliches oder kommunales Eigentum übergeführt werden.

Das Bündnis aller demokratischen Kräfte in der BRD, aller von der Politik des Soziaiabbaus und dem Rechtsruck in allen Bereichen des politischen und gesellschaftlichen Lebens Betroffenen muß zu wirksamen Aktionen, wie sie von der DKP gefordert werden, gelangen, wenn die bescheidenen sozialen und rechtlichen Errungenschaften der Mieter verteidigt und weitere rigorose Verschlechterungen der Lage der Mieter verhindert werden sollen.^{1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12}

1 So die Frankfurter Rundschau -(Frankfurt am Main) vom 11. Dezember 1982.

2 Entsprechend dem — nach dem damaligen Bundeswohnungsbau-minister Bücke benannten — Lücke-Plan sollte die Verfügungsfreiheit der Vermieter für die Altbausubstanz wiederhergestellt und die Gleichheit zwischen alten und neuen Wohnungsbaubeständen erreicht werden.

3 Zur Entwicklung des Wohnungsmietrechts in der BRD in den 50er Jahren vgl. auch die Beiträge in NJ 1956, Heft 2, S. 53 ff., Heft 3, S. 85 ff., und Heft 5, S. 150 ff., sowie H. KeUner in NJ 1960, Heft 21, S. 727 ff.

4 Vgl. Bundestags-Drucksachen 9/1640 und 9/1648.

5 Vgl. Bundestags-Drucksache 9/2079.

6 Bundestags-Drucksache 9/2079, S. 7.

7 Durch Art. 2 Nr. 3 des Gesetzes wird in § 10 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, nach dessen Abs. 1 solche Staffelmietvereinbarungen als unwirksam anzusehen waren, nun ein neuer Abs. 2 eingefügt. Er lautet:

„Abweichend von Abs. 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.“

8 Bundestags-Drucksache 9/2079, S. 9.

9 Namentlich der Zentralverband der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in der BRD hatte in der Einführung von „sozialen Anpassungsklauseln einen noch sichereren Weg zur kontinuierlichen Mietsteigerung erblickt. Ausgehend von der Befürchtung, daß die mit der Staffelmietvereinbarung auf Jahre hinaus fixierte Mietsteigerung sich nicht realisieren lassen könnte, wenn z. B. der Mieter, weil er nicht zahlen kann, vorzeitig den Mietvertrag kündigt, wurde eine analoge Anwendung der bei Erbbauzinsen gängigen Praxis gefordert. Danach sind Ansprüche auf Erbbauzinserrhöhung auf der Grundlage einer Anpassungsvereinbarung generell möglich, wenn sie nicht „unbillig“ sind und den Veränderungen der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechen“. Auf mierechtliche Verhältnisse übertragen, sollte eine solche Anpassungsklausel de facto einen automatischen, z. B. mit dem Lebenshaltungskostenindex gekoppelten Mietanstieg garantieren.

10 Die Bedeutung des Kündigungsausschlusses in der Neufassung des § 10 Abs. 2 Satz 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe wird deutlich, wenn man bedenkt, daß Mieter mit — im Verhältnis zur sog. Vergleichsmiete — niedrigen Anfangsmieten für das erste Jahr geködert werden können und sich dann in den folgenden Jahren (mit „vereinbarten“ hohen Mieten) nicht durch Kündigung aus dem Vertrag lösen können.

11 Auf die verschiedenen Mietarten wird weiter unten näher eingegangen.

12 So die in der Gesetzesbegründung verwendete Formulierung für Maßnahmen, durch die die Vermieter begünstigt werden (vgl. Bundestags-Drucksache 9/2079, S. 8).

- 13 Durch Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes wird § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe wie folgt geändert:
„Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn
1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht.“
- 14 Vgl. Stenographischer Bericht der 137. Sitzung des Bundestages am 10. Dezember 1982, S. 8536 ff.
- 15 Die bis dahin nur im sog. sozialen Wohnungsbau geregelte Möglichkeit, vom Mieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheitsleistungen zu verlangen, wurde der zu Lasten der Mieter gehenden Praxis folgend, generell sanktioniert.
- 16 In einem Flugblatt des Mieterbundes der BRD war von 15 Milliarden DM die Rede.
- 17 F. Engels, „Zur Wohnungsfrage“, in: Marx/Engels, Werke, Bd. 18, Berlin 1962, S. 271.
- 18 Die Fortführung der völkerrechtswidrigen Praxis, Westberlin auch in der BRD-Gesetzgebung unter der Bezeichnung „Berlin“ als Bundesland der BRD zu behandeln, ändert nichts an dem im Vierseitigen Abkommen vom 3. September 1971 verbürgten, völkerrechtlich klaren Status, daß Westberlin kein Bestandteil der BRD ist und auch weiterhin nicht von ihr regiert werden darf. Da das o. g. Gesetz derzeit noch das erste dieser Art ist, muß es hier zur Beweishführung herangezogen werden.
- 19 Im Jahre 1983 sind ca. 600 000 Haushalte davon betroffen. Generell betragen für sie die Mietsteigerungen zwischen 5 bis 12 Prozent; für ca. 50 000 Haushalte sind weitere Mietsteigerungen bis zu 55 Prozent zu erwarten (vgl. ND vom 6. Januar 1983, S. 5).
- 20 Kapitalkosten sind die vom Vermieter zu entrichtenden Zinsen für aufgenommene Finanzmittel und die von ihm verwendeten Eigenmittel. Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Darunter fallen Abschreibungen, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Vgl. hierzu die Regelungen in §§ 18 bis 29 der 2. VO über wohnungswirtschaftliche Berechnungen - 2. BerechnungsVO - i. d. F. vom 18. Juli 1979 (BGBl. I S. 1077).
- 21 Die Veränderung ergibt sich vor allem aus der Beschränkung auf die Vergleichsobjekte, für die in den letzten drei Jahren eine Mietzinsvereinbarung stattfand.
- 22 Aus dem Wohngeld- und Mietbericht für 1981 des damaligen Bundesministers für Wohnungsbau ergab sich, daß die Mieten für neu errichtete Wohnungen in Großstädten mindestens ein Fünftel über den Mietpreisen bei Erstvermietungen vor zwei Jahren lagen.
- 23 In der Vergangenheit wurde diese Mietform schamhaft als „Staffelmietvereinbarung“ deklariert, da die gesetzliche Regelung eine Staffelmiete angeblich nicht zuließ. Sie wurde aber nur dann offiziell negiert, wenn die Verwertung der Ware Wohnung über die Vergleichsmiete mehr Rendite abwarf und eine Staffelmietvereinbarung dabei hinderlich war. So hat z. B. das Oberlandesgericht Schleswig in seinem Rechtsentscheid vom 24. März 1981 (Neue Juristische Wochenschrift [München/Frankfurt a. M.] 1981, Heft 36, S. 1964) einem Mieterhöhungsverlangen trotz bestehender Staffelmietvereinbarung stattgegeben, weil sich der Vermieter verkalkuliert hatte und erkannte, daß er nach dem Vergleichsmietensystem mehr herausholen konnte, als er mit der Staffelmietvereinbarung realisieren konnte. Prompt wurde die sonst tolerierte Staffelmietvereinbarung als nichtig angesehen.
- 24 Dieser Absatz lautet:
„Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn
1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechtigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen;
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.“
- 25 So gab z. B. das Oberlandesgericht Hamm in seinem Rechtsentscheid vom 6. Oktober 1982 einer Räumungsklage statt, als sich in einer fünfköpfigen Familie die Kinderzahl vergrößerte (Neue Juristische Wochenschrift 1983, Heft 1/2, S. 48).
- 26 Daß die Wohnungsnot nicht nur Ergebnis der krisenhaften Entwicklung im allgemeinen ist, sondern auch zu einem wesentlichen Teil durch parteipolitisch gezielte Maßnahmen verursacht wurde, zeigt folgende Tatsache: Der Präsident des „Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft“ — die einer der Hauptinvestoren am Wohnungsmarkt ist — richtete am 11. November 1982 an die Mitgliederversammlung des Verbandes den Appell, „wieder verstärkt bei ihren Anlagen in den Wohnungsbau zu gehen, sobald die von der neuen Regierung ins Parlament eingebrachte Mietengesetzgebung in Kraft getreten ist... Die bisher durchaus gerechtfertigte, weitgehende Abstinenz sollte dann aufgegeben werden“ (vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung [Frankfurt a. M.] vom 12. November 1982, S. 15).
- 27 So erklärte z. B. der Bundestagsabgeordnete Clemens (CDU/CSU-Fraktion): „Wir müssen die Mietrechtsgesetzgebung wieder an marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientieren, wenn wir die private Investitionstätigkeit im Wohnungsbau fördern wollen. Die Verwirklichung dieses Grundsatzes bedeutet, daß im Mietrecht wieder mehr Vertragsfreiheit zwischen Mietern und Vermietern eingeführt wird.“ (Stenographischer Bericht der 137. Sitzung des Bundestages am 10. Dezember 1982, S. 8525.)
- 28 Vgl. auch: Unsere Zeit (Düsseldorf) vom 16. September 1982, S. 3.