

## Mieterstreik und Vermieterjustiz

»Hier werden keine ›Wohnungskämpfe‹ ausgetragen, sondern mietvertragliche Streitigkeiten verhandelt!«  
 (Text offizieller Plakataushänge im AG Frankfurt zu Beginn der Mietstreikprozesse 1972)

### A.

Nicht nur die Tatsache, daß, und der Nachweis, in welcher Weise die beiden hier veröffentlichten Entscheidungen Grundprinzipien allgemeinen bürgerlichen Rechts, Mietrechts und Verfahrensrechts offen durchbrechen, muß Gegenstand einer Auseinandersetzung mit ihnen sein, sondern insbesondere die Frage, warum und unter welchen Bedingungen hier Justiz ihr eigenes ideologisches Fundament: die Bindung des Entscheidungsprozesses an kalkulierbare Verfahrensregeln und materielle Bewertungskriterien, verläßt. Denn beide Urteile stehen nicht für sich allein. Sie repräsentieren die Tendenz von mittlerweile mehr als 150 Mietstreik-Prozessen, deren wesentlicher materieller Streitpunkt seit Beginn der Frankfurter Mietstreik-Bewegung im August 1971 stets derselbe war. Einer jeweils von fünf Mietrichtern des AG Frankfurt entschied im Namen des Volkes, ob der Mietstreik – die kollektive Zahlungsverweigerung der Bewohner eines Hauses – und dessen juristische Begründung – Verrechnungen laufender Mietforderungen des Hauseigentümers mit den Forderungen der Mieter nach Rückzahlung bisher erwucherten Mietzinses – im konkreten Falle rechtens sei oder ob rechtens sei die vom klagenden Hauseigentümer als Sanktion verhängte fristlose Kündigung.

Die Justiz sprach ihr Recht. In 145 von 150 Fällen<sup>1</sup> wurde bisher den Klageanträgen der Hauseigentümer stattgegeben.

Die beiden hier veröffentlichten Entscheidungen sind exemplarisch für die wesentliche, die gesamte Mietstreikrechtsprechung bestimmende Argumentationsstruktur: das eigentliche Bestimmungsmoment des zur Verhandlung stehenden Streites, die stets von den Mietern vorgetragene und unter Beweis gestellte Behauptung, sie seien bis zum Beginn ihres Streiks in extremer Weise ausgebeutet worden, wird in allen Entscheidungen ausgeklammert als jeweils unbeachtlich für die rechtliche Beurteilung des vom Kläger und Hauseigentümer erhobenen Räumungsverlangens. Tragen die Mieter stets vor, der von ihnen monate- und meist jahrelang erpreßte Mietzins verstöße gegen die gesetzliche Höchstgrenze des § 2b WiStG<sup>2</sup>, der Hauseigentümer sei zur Rückerrstattung der gesetzwidrig erwucherten Differenz zwischen »angemessener« und tatsächlich gezahlter Miete verpflichtet, erklären die Mieter mit ihrem Rückzahlungsanspruch die Aufrechnung gegen die laufenden Mietzinsforderungen des Vermieters und begründen sie damit ihr Recht auf zeitweilige Einstellung der Mietbarzahlungen, stellen die Mieter also ab auf den Springpunkt des Konflikts, so weicht die Justiz auf jeweilige rechtliche Randaspekte aus, um unter Umgehung des Wucherproblems die Kündigungsbefugnis des Hauseigen-

<sup>1</sup> Die Angaben beschränken sich notwendig auf die mir bekannten Prozesse. Die tatsächliche Zahl der Mietstreik-Entscheidungen dürfte um etwa 20% über der Zahl der hier ausgewerteten Entscheidungen liegen (d. Verf.).

<sup>2</sup> Unzulässig ist hiernach ein Mietzins, der »nicht unerheblich« über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

tümers zu begründen und damit die Illusion einer der Besonderheit des speziellen Falles angemessene Rechtsfindung zu erwecken.

97

In seiner Entscheidung vom 4. 10. 1972 weicht das Gericht dementsprechend aus auf die gesetzlichen Sonderbestimmungen über möbliert vermieteten Wohnraum und angebliche Vertragsverletzungen des Mieters. In dem zweiten, hier veröffentlichten Urteil genügt zur Begründung des klägerischen Räumungsanspruches der lapidare Hinweis auf vermeintliche Aufrechnungsbeschränkungen, deren Nichtbeachtung den wucherischen Vermieter zur Kündigung berechtige.

Beiden Entscheidungen ist mit zahllosen anderen<sup>3</sup> gemeinsam ihr offener Widerspruch zum geltenden Recht.

#### *B. Zum Urteil A*

1. Daß für das Räumungsverlangen des Vermieters seine vorangegangene Wucherpraxis bedeutungslos sei, wird in der Urteilsbegründung gleich zu Beginn kategorisch festgestellt. Denn peinlich und der Legitimation des erwünschten Ergebnisses abträglich wäre eine Auseinandersetzung des Gerichtes mit der vom Mieter behaupteten Wucherpraxis des Hauseigentümers geworden.<sup>4</sup> Hauseigentümerin Ilse Pollak, millionenschwere Pelzhändlerin in Frankfurt, hat gar nach gutbürgerlich-gängigem Empfinden das gesunde, allgemein anerkannte Mittelmaß von Ausbeutung<sup>5</sup> bei weitem übertroffen. Eine Bruttomiete von 320,— DM für ein 16 qm großes Zimmer, später großzügig reduziert auf 250,— DM, verglichen mit der von staatlichen Sachverständigen<sup>6</sup> im Anschluß an den Räumungsprozeß (!) geschätzten, für die schäbige Kammer angemessenen Maximalmiete von 81,60 DM immerhin eine Überhöhung um 500 bzw. 300%, eine solch überhöhte Miete also übersteigt selbst bürgerliches Toleranzlimit und ließe Kündigungsbefugnisse des wucherischen Klägers als offene Begünstigung der offiziell mißbilligten Extrempraxis erscheinen. Das Wucherproblem muß also übergangen, die Kündigungsbefugnis des Eigentümers auf Rechtserwägungen außerhalb des protestträchtigen Wucherbereichs verlagert werden. e 2. Es bieten sich die Kündigungsrechte aus § 565 Abs. 3 BGB<sup>7</sup> an. Und zu einem makabren Schauspiel bösartiger, menschenverachtender Manipulation gerät der Versuch, den Sachverhalt um der ersehnten Rechtsfolge willen unter diese Norm zu subsumieren.

Ein paar Matratzen in der Ecke, ein Tisch und zwei Stühle – zerrissen, brüchig

<sup>3</sup> Vgl. hierzu die in Teil D benannten Beispiele aus der Frankfurter Mietstreikrechtsprechung.

<sup>4</sup> Wie peinlich die Vollstreckung des richterlichen Klassenverdikts den Vollziehern tatsächlich war, verrät ein Gespräch der Hauseigentümerin mit der Frankfurter Rundschau: Der zunächst geplante Räumungstermin wurde von der Eigentümerin und der Polizei im wechselseitigen Einvernehmen bis nach der Frankfurter Internationalen Automobilausstellung verschoben, um der dort vertretenen Weltpresse nicht das unsoziale Spektakel einer Räumung dutzender ausländischer Familien zu liefern.

<sup>5</sup> Art. 1 § 3 WKSchG erhebt die ortsübliche Vergleichsmiete zur gesetzlichen Norm mit dem Ziel, dem »Vermieter zwar einen angemessenen Ertrag zu garantieren« (BT-Drucksache VI/1549) »ein übermäßiges Steigen der gesamten Lebenshaltungskosten und der daran geknüpften wirtschaftlichen Folgen« aber zu verhindern (Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, RdN II 14).

<sup>6</sup> Im Rahmen staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen gegen die Klägerin – Az. 2 Js 445/72 – wurde von Sachverständigen des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am 11. 1. 1973 die objektive Mietpreisüberhöhung bestätigt. Das Ermittlungsverfahren harrt, wie zahllose andere, der Einstellung.

<sup>7</sup> Hier nach stehen dem Mieter möblierten Wohnraums Kündigungsschutzrechte nicht zu, es sei denn, bei dem Mieter handele es sich um eine Familie, welcher der Wohnraum nicht nur für vorübergehende Zeit (z. B. Ferienwohnung) überlassen ist.

und kaum benutzbar – werden als Zimmermöblierung im Sinne der Kündigungserleichterung des § 565,3 BGB gewertet. Zynischerweise nicht, weil sie es nach Sprachgebrauch oder überkommener Interpretation des Gesetzes seien, nein – weil die Beklagten »unstreitig das von ihnen als Sperrmüll bezeichnete Mobiliar zum Wohnen und Schlafen benutztten«. Die durch soziale Not erzwungene Vorlienahme gerät zur konkluidenten Anerkennung von Sperrmüll als Mobiliar im Sinne des Gesetzes; die gerade durch die Wucherpraktiken des Klägers erpreßte Beschränkung der Lebensgestaltung auf absolute Existenzminima wird zu seinen Gunsten gewendet als privatautonome, quasivertragliche Vereinbarung der Anwendbarkeit gesetzlicher Sonderbestimmungen über möbliert vermieteten Wohnraum und damit den Ausschluß jeglicher Kündigungsschutzrechte. Das Amtsgericht Frankfurt lehrt uns, was Vertragsfreiheit ist.

Daß eine kinderlose Familie keine Familie im Rechtssinne sei, geht demjenigen leicht über die Lippen, der in der Ehe nichts sieht als eine Produktionsstätte von Nachkommenschaft und möglicherweise seine eigene Ehe nie als etwas anderes erfahren hat. Eine unproduktive Ehe ist des Schutzes der Rechtsordnung nicht wert, das AG Frankfurt versagt ihr den Kündigungsschutz. Es steht mit seiner Auffassung nicht allein.

Mit seinen Ausführungen zum Tatbestandsmerkmal der Wohnraumüberlassung »zum dauernden Gebrauch« baut das AG vor: obgleich im konkreten Falle überflüssig, nimmt es die Gelegenheit wahr, künftiger Mietstreikrechtsprechung Argumentationshilfe zu leisten für den Fall möblierter Vermietung an Familien mit Kindern. Daß ein Mietvertrag auf *unbestimmte* Zeit abgeschlossen ist, so führt es mit absonderlicher Logik aus, läßt darauf schließen, daß der Mieter nur für *kurze* Zeit ein Wohnrecht beanspruchen und sich weitergehender Kündigungsschutzrechte begeben wolle. Und als Pointe noch gebiert es eine zusätzliche Auslegungsregel zu § 565 BGB: Ist ein Mieter Ausländer, so ist im Zweifel eine kurze Dauer der Wohnzeit zu unterstellen, auch wenn der Mieter durch Annahme einer festen Arbeit Gegenteiliges bekundet. Fürwahr ein Gedanke, der seiner Zeit voraus eilt. Die Rotation ausländischer Arbeitskraft, als gesetzliche Zwangsregelung zumindest für unqualifizierte, leicht anlernbare Massenarbeiter herbeigesehnt von all jenen, die ein mit längerer Anwesenheit steigendes Anspruchsniveau, steigende infrastrukturelle Integrationskosten, schwindende Unsicherheit und Angst und wachsende Politisierung zu befürchten haben, wird vom AG Frankfurt bereits ins geltende Recht eingeführt. Eine spezielle mietrechtliche Repressionsmöglichkeit wird zugleich auch begründet gegen Ausländer, die – weil in besonderem Maße von Mietwucher und Wohnungsnot betroffen – auch Hauptträger der Frankfurter Mietstreikbewegung sind. Ein neuer Rechtszweig, nennen wir es Ausländermietrecht?, ist geboren. Jedem Klotz sein Keil!

3. Doch das Amtsgericht holt noch weiter aus. Es meint es grundsätzlich. Seine Argumentationskette zur Fundierung eines generellen Kündigungsrechtes wucherischer Vermieter gegen aufmüpfige Mietstreiker gerät zu einem Lehrstück restaurativer Verfassungs- und reaktionärer Gesetzesinterpretation.

Wer sich an Mietstreiks beteiligt, ist im Zweifel solidarisch mit Hausbesetzungen. Wer sich mit Besetzungen solidarisiert, nimmt im Grunde an ihnen teil.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Daß im Hause des Klägers überhaupt leere Zimmer besetzt worden seien, wird als wahr unterstellt, weil die Mieter einer entsprechenden Behauptung nicht widersprochen haben. Daß diese Behauptung in einem nachgelassenen Schriftsatz erhoben wurde und somit der zivilprozeßuale Grundsatz der Geständnisfiktion bei fehlendem Dementi nicht gilt, wird vom Gericht »übersehen«.

Wer an ihnen teilnimmt, greift in das Eigentumsrecht des Vermieters ein. Dieses Recht aber ist als Ausfluß der allgemeinen Freiheitsgarantie und der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG »ein elementares Grundrecht unserer demokratischen Verfassung«. Wer es verletzt, mißachtet höchststrangiges Recht. Wohn- und Lebensinteressen des Besetzers – sowohl des unmittelbaren wie auch des potentiellen Sympathisanten und geistigen Mittäters – sind demgegenüber nachrangig und müssen diesem Eigentümerrecht weichen. Konsequenz: Ein Mietstreiker und potentieller Sympathisant von Besetzungen begründet mit seinem Streik – erinnern wir uns: seinem Versuch, nichts anderes zu tun, als erwucherte Beträge durch Verrechnung abzuwohnen –, begründet also mit seinem Streik ein i. S. des § 1 Abs. 2 WKSchG berechtigtes Interesse des Hauseigentümers an der Beendigung des Mietverhältnisses. Sozialbindung hin, Sozialbindung her, abgesehen davon, daß sie eine ohnehin suspekte modernistische Neuerung darstellt<sup>9</sup>, tangiert sie den konkreten Fall nach Auffassung des AG nicht: Das »Problem« der Sozialbindung des Eigentums »wirft sich« für das Gericht »nicht auf«, wenn wie im vorliegenden Falle fünf- und mehrköpfige Familien durch horrende Mietpreise gezwungen werden, sich mit einer kleinen Kammer zu begnügen; es »wirft sich nicht auf«, wenn der Wucherer zugleich, nur durch eine Wand von diesen Familien getrennt, Zimmer leerstehen läßt und »es wirft sich nicht auf«, wenn zwei dieser Familien, dem Druck unmittelbaren Elends folgend, je eines der beiden leerstehenden Zimmer zusätzlich belegen.

4. Mit seinem Urteil hat das Amtsgericht Rechtspolitik gemacht. In späteren Entscheidungen<sup>10</sup> zitiert es sein hier ausgesprochenes Verdikt gegen Mietstreiker als »ständige Rechtsprechung«, es stilisiert seinen eigenen Spruch hoch zu einem allgemeinen, zum Rechtsprinzip geronnenen Kündigungsrecht des wucherischen Vermieters gegen opponierende, streikende Mieter. Die Presse, Frankfurter Rundschau und FAZ<sup>11</sup>, berichtet kommentarlos über die nunmehr begründete Illegalität des Mietstreiks, und der mietrechtlichen Fachwelt wird der amtsrichterliche Spruch durch unkommentierten Abdruck in einer vielgelesenen Mietrechtszeitschrift nahegebracht<sup>12</sup>. Der allbekannte Mietrechtskommentator Schmidt-Futterer, Progressivster seines Standes in der BRD, segnet die Rechtsprechung endgültig ab: in seinem gerade erschienenen Kommentar<sup>13</sup> findet sich in der Aufzählung kündigungsberechtigender »Belästigungen« i. S. v. § 1 Abs. 2 WKSchG: »Teilnahme des Mieters an Hausbesetzung oder Mietstreik«. Verwiesen wird lapidar auf das Urteil des Frankfurter Amtsgerichtes. Das Wort eines Frankfurter Richters wird zur materiellen Gewalt.

Bezeichnend sind Gemeinsamkeiten und Differenzen zwischen dem offen reaktionären Urteil des AG und seiner Rezeption durch den progressiven Interpreten Schmidt-Futterer. Einig ist man sich in der Bewertung des Mietstreiks als kündigungsbegründender Belästigung von Vermieterinteressen, uneins bezüglich eines Randproblems: Mit der Wertung der Ausländereigenschaft des Mieters als Indiz für den provisorischen, kündigungserleichternden Charakter des Mietverhältnisses ist Schmidt-Futterer nicht einverstanden<sup>14</sup>. Der Progres-

<sup>9</sup> Aufschlußreich ist die ursprüngliche Textfassung des Urteils: »Bei aller gebotenen Respektierung der häufig zitierten Sozialbindung des Eigentums« schrieb das Gericht zunächst, möchte sich dann aber doch nicht so eindeutig von der Verfassung distanzieren und strich die Vokabeln »häufig zitierten« aus.

<sup>10</sup> Z. B. AG Ffm., Entsch. vom 13. 6. 1973, Az. 331 C 249/73.

<sup>11</sup> Jeweils Ausgabe Frankfurt-Stadt vom 1. 11. 1972.

<sup>12</sup> Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 73, 149.

<sup>13</sup> Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, München 1974, Rdn. II 61.

<sup>14</sup> A. a. O., Rdn. II 288.

sive ist nicht dumm. Er weiß um die protestträchtige Problematik des Rotationsprinzips, ahnt sie zumindest, und zieht die Integration dringend benötigter ausländischer Arbeitskraft deren Fluktuation vor. Benachteiligt werden soll nicht der Ausländer als solcher, sanktioniert werden soll speziell der Mietstreiker als oppositioneller Ausländer. Der Progressive hat den Kern des Problems erkannt.

### C. Zum Urteil B

Ebenso offen wie in der ersten Entscheidung wird im zweiten Urteil die Unbeachtlichkeit der klägerischen Wucherpraxis gepredigt. Doch unmittelbarer noch und in fast gefährlicher Nähe des Grundproblems wird dessen Unbeachtlichkeit begründet. Mit seiner Entscheidung vom 13. 12. 1973 geht das AG erstmals mit dem Kern des Konfliktes auf Tuchfühlung, um ihm dann doch wieder als uninteressant die Schulter zu zeigen. Nicht freiwillig wagt sich das Gericht heran an die konfliktgeladene Wucherfrage, sondern unter dem zwingenden Druck des konkreten Falles. Der Mietstreik der Beklagten und ihrer Kollegen ward geboren mit Hilfe eines Anwaltskollektivs, das – mit dem gesamten Repressionsinstrumentarium der vorangegangenen Mietstreikrechtsprechung vertraut – seiner Entwicklung beratend beistand, stets darauf bedacht, späteren justiziellen Repressionen jeglichen Anlaß zu entziehen: Keine Besetzung weit und breit, die man den Mietstreikern hätte anlasten können, kein möblierter Wohnraum, viele Kinder und auch sonst alles in Ordnung. Der Streit war beschränkt auf die Kernfrage.

Doch auch dieses Problem bewältigt eine flexible Justiz. Aufrechnungsbeschränkungen werden flugs herbeigezaubert, deren Verletzung dem Vermieter ein Recht zur fristlosen Kündigung gibt.

1. Der Mieter solle, sagt das AG, seinen Vermieter nicht durch Aufrechnung in Liquiditätsschwierigkeiten bringen dürfen. Daß der Mieter existierende Gegenansprüche gerichtlich einklagen und trotz allen Liquiditätsgeschreis des Vermieters seinen Titel vollstrecken darf, wird demgegenüber das Gericht gewiß nicht zu bestreiten wagen. Wo würde es gar auch hinführen, wollte man prinzipiell die Vollstreckung bürgerlichen Rechts an der vorgefundenen ökonomischen Stellung des Unterlegenen enden lassen?

Verrechnung und klageweise Eintreibung existierender Gegenansprüche des Mieters unterscheiden sich hinsichtlich des tatsächlichen, materiellen Resultats für beide Seiten zunächst nicht. Der banale Hinweis, daß dieses Resultat für den Vermieter Liquiditätsschwierigkeiten einschließen könnte, kann also nicht dazu dienen, dem Mieter hier zu verbieten, was ihm dort gesetzlich gestattet ist.<sup>15</sup> Darüberhinaus: schlichte Verrechnung ist dem Vermieter geradezu von Vorteil gegenüber der mit Kosten verbundenen Zahlungsklage, den dort in der Regel geforderten Verzugszinsen und dem Zwang zur Rückzahlung auf einen Schlag. Nichts anderes bedeutet das Verrechnungsverfahren als ein zinsloses Darlehen des Mieters an den Vermieter in Höhe des von diesem geschuldeten Betrages

<sup>15</sup> Die Aufrechnungsbeschränkung des § 394 BGB i. Verb. m. § 851b ZPO ist hier schon allein deshalb nicht von der Rechtsprechung einführbar, weil die entsprechende Beschränkung der Zwangsvollstreckung nur auf besonderes Verlangen des Schuldners unter speziellem Nachweis ihrer Begründetheit eintritt; ganz abgesehen davon, daß die Pfändungsbeschränkung des § 851b ZPO nur im Verhältnis des Vermieters zu einem Dritten, nicht aber gegen den Mieter gilt (s. auch Fußn. 17).

und rückzahlbar in Monatsraten in Höhe des für die ermierte Wohnung angemessenen Mietzinses.

101

2. Geschickt »übersieht« das Gericht auch, daß die von ihm zur Begründung herangezogene restriktive Aufrechnungsrechtsprechung der 50er Jahre ihre Aussagen nach eigenem Verständnis ausschließlich auf die Zeit von Wohnraumbewirtschaftung und allgemeiner Mietpreisbindung beschränkt. So etwa das LG Düsseldorf, das ausgerechnet im zitierten Urteil die Beschränkung der Aufrechnungsmöglichkeit auf 50% des laufenden Mietzinses mit damals geltendem, heute außer Kraft getretenem Wohnraumbewirtschaftungsrecht begründet<sup>16</sup>. Von Aufrechnungsbeschränkungen als allgemeinem Rechtsprinzip keine Rede. Wir lernen vom AG Frankfurt, was richterliche Rechtsfortbildung ist.

3. Auch geltendem Gesetzesrecht widerspricht eine generelle Aufrechnungsbeschränkung. § 552a BGB, mit dem 2. MietRÄndG 1964 ins BGB eingefügt, hatte gerade die Funktion, die aufrechnungsbeschränkende Rechtsprechung der Bewirtschaftungszeit aufzuheben zugunsten unbeschränkter Verrechnungsbefugnisse des Mieters<sup>17</sup>.

4. Daß zudem richterliche Aufrechnungsbeschränkungen ausgerechnet zugunsten des Wucherers und zum Nachteil des Bewucherten herkömmliche Grenzen auch bürgerlicher Sittlichkeit überschreiten, ist zu banal, um noch nachgewiesen werden zu müssen. Denn selbst die Berufung des Vermieters auf vertraglich vereinbarte Aufrechnungsbeschränkungen kann nach überkommener Rechtsprechung<sup>18</sup> rechtsmißbräuchlich und somit unzulässig sein, was wohl allemal zutrifft für die Versuche eines von Gesetzes wegen als Kriminellen eingestuften<sup>19</sup> Wucherers, sein Opfer bei der Wiedererlangung der Beute zu behindern. Das AG Frankfurt steigt auf in neue Sphären von Recht. Mit seiner Konstruktion eines gegenüber dem bewucherten Mieter schutzwürdigen Liquiditätsinteresses des Wucherers dekretiert es: das Recht des Opfers auf Wiedererlangung des geraubten Gutes findet seine Grenze an der Beeinträchtigung der gerade durch den Raub geschaffenen und ausgebauten Vermögensposition des Täters.

5. Doch im Grunde nicht eine Beschränkung der Wiedererlangungsmöglichkeiten des Opfers wird vom AG gefordert, sondern etwas anderes. Die von ihm verhängte Restriktion der Aufrechnungsbefugnisse ist nur Mittel zum Zweck: mit dem Recht zur Kündigung soll dem Vermieter ein Instrument zur Bekämpfung der sich organisierenden oponierenden Mieter in die Hand gegeben werden. Der ausbeuterische Vermieter soll kündigen dürfen, gar fristlos, wenn sein Opfer den Aufrechnungsbeschränkungen zum Trotz – oder auch nur in Unkenntnis ihrer gerade erst in freier, politisch motivierter Rechtsfindung begründeten Existenz – den erwucherten Betrag verrechnet.

<sup>16</sup> § 6 RMG und § 2 der AusführungsVO i. d. F. v. 8. 4. 1951.

<sup>17</sup> »Bei entsprechend hoher Gegenforderung des Mieters wird der Mietzins in voller Höhe getilgt. Da § 552a BGB keine Begrenzung des aufrechenbaren Mietzinses vorsieht, ist die frühere Rechtsprechung für Altbauten nicht mehr anwendbar, wonach die Aufrechnung nur bis zur Hälfte des jeweiligen Mietzinses zugelassen wurde« (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 4. Auflage, S. 32), ebenso auch die gesamte übrige Kommentierung zu § 552a BGB.

<sup>18</sup> Eine Berufung auf vertragliche Aufrechnungsbeschr. bei Gegenford. aus unerlaubter Handlg. ist nach der gesamten Kommentierung und Rechtsprechung zu § 242 BGB rechtsmißbräuchlich und daher unzulässig (BGH NJW 1959, 1275; speziell zum Mietwucher schon früh, Königsberg, DHausbZ 1935, 210).

<sup>19</sup> § 302 StGB, der letztlich Mietwucher als ausbeuterisch extreme Inanspruchnahme der ansonsten gebilligten Profitmacherei faßt, damit also Ausbeutung zum Sonderfall erklärt und als solchen kriminalisiert, sich aber natürlich schwer tut, das Extrem vom Üblichen tatbestandsmäßig zu scheiden.

Machen wir es kurz. § 554 Abs. 2 BGB erklärt: Eine auf Zahlungsverzug gestützte fristlose Kündigung des Vermieters kann der Mieter sogar noch durch nachträgliche Aufrechnung mit Gegenansprüchen vernichten. Durch Unabdingbarerklärung ist dieses Recht auf nachträgliche Kündigungsvernichtung durch Aufrechnung schon von Gesetzes wegen gegen jede Beeinträchtigung geschützt.

6. Das AG Frankfurt hat es geschafft, sein eigenes Recht zu verkehren. Das tatsächliche Opfer der nach bürgerlichem Recht kriminalisierten – und damit ideologisch zur extremen Ausnahme abgeschobenen – Ausbeutung hat tatbestandsmäßig die vom AG Frankfurt unter Geburtshilfe von Anwälten des Haus- und Grundbesitzervereins hervorgebrachte rechtliche Aufrechnungsbeschränkung nicht beachtet und mit 50% einen erheblichen Teil des fälligen Mietzinses verweigert, es hat rechtswidrig gehandelt, weil es es an der geforderten Treue und am Glauben in seinen Ausbeuter fehlen ließ, und schuld ist es an alledem obendrein. Die Voraussetzungen des § 554 Abs. 1 BGB sind gegeben. Das Opfer wird zum Täter schwerwiegender schuldhafter Verfehlungen gegen seinen Ausbeuter gestempelt, diesem aber wird die stärkste Sanktion des Mietrechts überhaupt zur Verfügung gestellt: er darf den ausgebeuteten Mieter seines Wohnraums und damit einer seiner wesentlichen Existenzgrundlagen berauben.

#### D.

Der Versuch, unter Abstraktion von der Miethöhe als eigentlichem Ausgangspunkt des Streites, Vermieterkündigungsrechte aus der vermeintlichen rechtlichen Besonderheit des Falles abzuleiten und damit den Repressionszweck als verbindendes Rechtsprechungsmotiv zu verschleiern, bestimmt die gesamte Mietstreikrechtsprechung. Ihr Instrumentarium, großteils kollidierend mit gelgendem Recht, sei in weiteren Beispielen angedeutet:

- Das Abstraktionsprinzip: Die Hauseigentümer, behäbige Großspekulanten, tragen vor, der mit der Eintreibung der Miete beauftragte Verwalter sei nicht ihr Beauftragter, sondern ihr Mieter mit Unter vermietbefugnis. Bei erlöschen dem Hauptmietvertrag werden die somit zu Untermietern abgestuften Bewohner gegenüber dem Hauseigentümer rechtlos. Das Gericht verurteilt sie nach § 985 BGB dem Wunsch des Eigentümers gemäß zur Räumung. Peinlich in einigen Fällen, daß die Justiz zu übersehen gezwungen war, daß gerade das beteiligte Eigentümer-Verwalter-Paar Rosen<sup>20</sup> und Rosenthal der betrügerischen nachträglichen Fälschung des angeblichen Hauptmietervertrags überführt worden war<sup>21</sup>, nicht so augenfällig demgegenüber, daß vom Gericht die durchaus denkbare Konstruktion einer »Drittirkung« der Mieterrechte gegen den Eigentümer analog den Grundsätzen der Drittschadensliquidation und gemäß der Zweckbestimmung der Wohnrechtsbestandsgarantien des WKSchG ausgeschlagen wurde.
- Der Formularvertrag des Haus- und Grundbesitzverbandes: Er sieht in § 7 vor, daß der Mieter jede Aufrechnung einen Monat vor Verrechnungsbeginn

<sup>20</sup> Rosen ist einer der potentesten privaten Großgrundbesitzer Frankfurts.

<sup>21</sup> Nach Auskunft der Druckerei wurde der von Rosen und Rosenthal zum Beweis für das abgelaufene Hauptmietverhältnis bei Gericht vorgelegte Formularmietvertrag wesentlich später gedruckt, als es das Unterzeichnungsdatum – und selbst die terminliche Befristung des Vertrags – zugelassen hätten. Strafanzeige wegen Prozeßbetruges: Die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen harren wie hunderte von anderen Verfahren, die von Mietern in Frankfurt gegen Spekulanten in Gang gesetzt wurden, ihrer Einstellung.

ankündigen müsse. Mietstreiker, die dem nicht nachkommen und erwucherte Beträge ohne Ankündigung verrechnen – erklärt doch § 554 Abs. 2 Ziffer 3 BGB ihr gesetzliches Recht auf Kündigungsvernichtung durch nachträgliche Aufrechnung für vertraglich unabdingbar<sup>22</sup> – werden entgegen dem Wortlaut des Gesetzes wegen »Zahlungsverzuges« zur Räumung verurteilt.

- Versäumnisurteil: Jurastudenten und Mitglieder des Häuserrates, die Prozeßvertretungen für Mietstreiker wahrnehmen, werden nach dem NS-Rechtsberatungsmißbrauchsgesetz als Bevollmächtigte abgelehnt. Es ergeht Versäumnisurteil, weil der Beklagte somit vom Gericht als »nicht anwesend und nicht vertreten« behandelt werden kann.
- Verweigerung »rechtlichen Gehörs«: Ausländische, sprach- und rechtsunkundige Mietstreiker, ihrer Prozeßbevollmächtigten und Rechtsberater beraubt (behördliche Ermittlungen gegen die Studenten wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsmißbrauchsgesetz sind im Gange), werden im Termin durch Fragen des Gerichtes zu der Aussage bewogen, sie haben tatsächlich eine Zeitlang keine Miete gezahlt, werden aber nicht befragt bezüglich ihrer Aufrechnungslegitimation. Die Mieter, von sich aus sprachlich außerstande zur korrekt formulierten Einwendung, werden wegen eingestandenen Zahlungsverzuges zur Räumung ohne Räumungsfrist verurteilt.
- Gesetzesumgehung: Die vom Vermieter dem Mieter aufgezwungenen »Nutzungsverträge« werden als atypische Verträge akzeptiert. Das Vertragsverhältnis, der Sache nach eine Vereinbarung über die Nutzung von Wohnraum gegen Entgelt und damit ein Mietvertrag, schließt die von Gesetzes wegen zwingenden Kündigungsschutzrechte aus und begründet ein jederzeitiges einseitiges Aufhebungsrecht durch den Vermieter.

#### E.

1. Dem Blick des »kritischen Juristen« entzieht sich, was hier tatsächlich unter seinen Augen geschieht. Denn als Jurist ist er verdammt zur Abstraktion, zur ideologischen Reduzierung gesellschaftlicher Verhältnisse auf rechtliche Bande zwischen Personen. Dem Zugriffsfeld der gewiß gutwilligen Kritik herbeieilender Progressiv-Juristen an der »empörenden« Rechtsprechung zur aufkeimenden Mietstreik-Bewegung entziehen sich deren wahre gesellschaftlichen Bestimmungsmomente.

Doch besser vom Konkreten zum Abstrakten.

Fall I: Es schimmert durch die mietrichterliche Tatbestandsbeschreibung des Mieter-Vermieterkonfliktes ein »Drittes«. Die Vermieterin, so lesen wir, »habe sich entschlossen, um den laufenden Kapitaldienst wenigstens teilweise auszugleichen, das Haus als Wohnheim möbliert zu vermieten.« Ein Fremdkörper ist dieser Verweis auf Bankverbindungen des Vermieters für den Mietrechtler, doch ein Anreiz zur weiteren Forschung in Sachen »Kapitaldienst«. Im Grundbuch und in Geheimakten des kommunalen Planungsamtes, den Augen der Bevölkerung streng verborgen, wird der Sucher pfündig.

Zum Preise von 470 000,— DM hat die Eigentümerin das Haus im Februar 1969 erstanden. 300 000,— DM des Kaufpreises kommen von der Frankfurter Hypobank, weitere 300 000,— DM und abermalige 90 000,— DM »Baukosten-

<sup>22</sup> Und verbietet zudem die gesamte bisherige Rechtsprechung die Berufung des Wucherers auf vertragliche Aufrechnungsbeschränkungen (s. Fußnote 18).

vorschuß« werden von unbekannten Geldgebern wenig später ausgeschüttet. Die Kredite, mit 690 000,— DM Gesamtsumme bis Mitte 1972 um 220 000,— DM höher als der Kaufpreis, werden hypothekarisch abgesichert.

Fall II: Die Kläger, das Hauseigentümerehepaar Wolf und Susanne Wiener, besitzen 20 000 qm Boden allein im Frankfurter Westend. Das Wohnhaus des Beklagten, Schwindtstr. 14, wurde 1969 für 340 000,— DM erstanden und sogleich mit einem 450 000,— DM-Kredit der westfälischen Hypobank belastet. Das Nachbarhaus Nr. 12 ist ebenfalls seit dem Jahre 1970 in Händen der Kläger. Der Kaufpreis von 1,1 Mill. Mark wird über einen Kredit in gleicher Höhe von der Deutschen Bau- und Bodenbank gezahlt. Eigentümer der Bank: zu 62,3% die Bundesrepublik Deutschland, zu 29,8% das Land Nordrhein-Westfalen, Rest Streubesitz. Auf beide Grundstücke wurde mit 1,728 Mill. Mark ein weiterer Kredit von der Allgemeinen Hypobank gewährt. Eigentümer dieser Bank: mit 67% die Bank für Gemeinwirtschaft und damit der DGB, mit 33% die »Deutsche Beamtenversicherung«.

Zum weiteren Westend-Besitz der Kläger gehören die Häuser Oberlindau 59, 65 und 61. Das Haus 59 wird ebenfalls als Reaktion auf die Wucherpraktiken des Klägers bestreikt. Zu einem Gesamtpreis von 945 000,— DM in den Jahren 1969 und 1970 gekauft, werden die drei Grundstücke bereits unmittelbar nach dem Kauf durch einen Kredit der Braunschweig-Hannoverschen Hypobank in Höhe von 3,2 Mill. Mark belastet. Eigentümer der Bank und Finanzierungsquelle: zu 57% die Norddeutsche Landesbank (die wiederum zu 60% dem Land NRW und zu 40% den Kreisen und Kommunen des Landes gehört) sowie zu 31,9% die gewerkschaftseigene BfG.

2. Eine Ahnung tut sich auf. Alle Grundstücke, auf denen heute noch die beklagten Mietstreikler in Altbauten leben, sind durch Kredite an die Hauseigentümer belastet, mit enormen Geldbeträgen vollgepumpt von Staats-, Gewerkschafts- und »Privat«banken in der absoluten Gewißheit, daß der Altbaubestand demnächst gewinnträchtigeren Büro- und Luxuswohntürmen<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Daß Investitionen in Neubauten, insbesondere Luxuswohnraum und Bürobauten, infolge enormer Baukostensteigerung durch aktuelle Mieteinnahmen nicht mehr amortisierbar und daher ein Verlustgeschäft seien, ist ein Pressemärchen. Wer, wie die Hessische Landesbank, beim Frankfurter Bauprojekt »Sonnenring«, mit der Inflation als säkularer Notwendigkeit rechnet, der investiert heute in Wohnraum als langlebigem Konsumgut: Er weiß, daß Baukosten nicht nur ansteigen werden proportional zur allgemeinen Inflationsrate, sondern überproportional infolge struktureller Rationalisierungsbeschränkungen im Baugewerbe und infolge sprunghaften Wachstums der Grundrente in Allokationsräumen. Der Investor, der heute durch Mieteinnahmen seinen Kostpreis nicht amortisieren kann, wird dies in 15 Jahren können: Die bis dahin gegenüber heute vervielfachten Neubaukostpreise wirken qua konkurrenter Marktregulierung auf die Mieten der heute erstellten Bauten zurück und treiben sie in eine Höhe, die den Investor durch Extraprofite für anfängliche Verluste mehr als entschädigt. Das Leerstehenlassen von Luxuswohn- und Büraum wird somit erklärt. Da Büraum und Luxuswohnungen nur zu langfristig bindenden Verträgen vermietbar sind, eine solche langfristige Bindung aber der künftigen Amortisation durch erhöhten Mietzins hinderlich wäre, ziehen es die Investoren vor, ihre »Objekte« solange leerstehen zu lassen, bis gestiegerte Mieten eine Amortisation ermöglichen. Jedoch Großunternehmen nur können sich solch langfristige Spekulationsplanung leisten, denn nur sie haben die Möglichkeit, die erste »Durststrecke« durch unternehmensinternen Lastenausgleich zu überwinden (vgl. auch Dumping-Praxis von Großunternehmen). Sie sind, anders als das Kleinkapital, nicht angewiesen auf kurze Kapitalumschlagszeiten und zur perspektivisch angelegten Extraprofitmacherei in der Lage. Die Konzentration im Bauträgergewerbe ist notwendige Folge. Offensichtlich wird mit solcher Spekulationspraxis der Widerspruch zwischen technischer Möglichkeit und kapitalistischer Restriktion: 10 000 Neubauwohnungen in Frankfurt/M. stehen leer – 11 000 Mieter warten seit Jahren vergeblich auf Zuteilung von Sozialwohnungen durch die Stadt. Den provozierten politischen Protest versuchen Reformer zu absorbieren. Der SPD-Chef des Frankfurter Wohnungsamtes schlägt vor, Sozialmietern in Leerraum einzuzuweisen und dem Investor Teile seiner Kostenmiete aus Steuermitteln zu zahlen. Wir lernen, was sozialdemokratische Reformpolitik ist.

weichen und damit den Weg freigeben wird zur vollen Relisierung der in city-nahen, standortgünstigen Lagen immens anschwillenden Grundrente.

Die Konsequenz ist zwingend: Seit Jahren bereits wissen die Geldgeber, worüber parlamentarische Willensbildungsgremien und Gerichte noch nicht formell entschieden haben. Sie wußten, daß die Altmieter ihre Wohnungen verlieren, daß Abbruchs- und Baugenehmigung erteilt werden. Parlamente<sup>24</sup> und Justiz haben de facto vollzogen, was strukturell determiniert ist.

Dem Zugriffsfeld der Justiz, der Gestaltungsmöglichkeit progressiver Gesetzesauslegung durch gutwillige Mietrechtler und der Lenkung kommunaler Körperschaften sind die Determinanten des Konflikts entzogen. In Stichworten: Ende der Rekonstruktionsperiode und Erhalt der Konkurrenzfähigkeit durch strukturelle Produktions- und Distributionsrationalisierung; Verringerung der Kapitalumschlagszeit durch infrastrukturgünstige Standortwahl; Anwachsen des tertiären Sektors; Grundrentenerhöhung infrastrukturgünstiger Infrastruktur-günstiger Lage; Grundrentenrealisierung durch Neubau von Handels- und Finanzkapitalzentren; Abriß von amortisiertem billigen Althausbestand und Zwangsumsiedlung der Altmieter – die restriktiven Bedingungen staatlicher Gestaltungsmöglichkeit können hier nur angedeutet werden.

Zum Indiz, nicht zum Beweis, für die strukturelle Beschränktheit sozialstaatlich planender Intervention wird der hohe Beteiligungssatz sozialdemokratisch geleiteter staatlicher und gewerkschaftlicher Banken an der Spekulationsfinanzierung. Kapital entzieht sich dem Willen seines Eigners, der juristische Eigentumstitel sichert die Gestaltungswünsche des formal Verfügungsberechtigten nicht ab, wenn dessen Pläne aktuellem Durchschnittskapitalinteresse widersprechen. Der Versuch reformistischer Integration in kapitalistisches Wirtschaften mit dem Ziel seiner Domestizierung und der Extrembekämpfung im Bevölkerungsinteresse ist unter den Händen seiner Initiatoren zur Teilnahme am »schmutzigen Geschäft« zerronnen.

#### F.

Der Konfliktregelung im Wohnungsbereich ökonomisch restriktive Bedingungen zu setzen heißt nicht, flexible Konzessionen an materiellen Leidensdruck und artikulierten Protest der Wohnbevölkerung auszuschließen und bedeutet insbesondere nicht, die Modalitäten der Konfliktaustragung zu determinieren. Im »magischen Dreick« notwendiger Systemerhaltung, flexibler reformerischer Konzession gegenüber dem Protest der Betroffenen und unmittelbarer Repression gegenüber der reformerisch nicht integrierbaren Opposition ist die Funktion sozialstaatlicher Wohnungspolitik angesiedelt.

Die Rechtsprechung des AG Frankfurt zum Mietstreik ist der erste Versuch der bundesrepublikanischen Mietjustiz, diese Funktionsbestimmung in ihrem Bereich einzulösen unter den historisch neuen Bedingungen struktureller Umwälzung städtischer Wohnstrukturen und ihrem Reflex, dem spontanen, politisch artikulierte Massenprotest. Die Reaktion der Mietjustiz auf die ihr gestellte Aufgabe war ihrer Funktion inadäquat.

Verständlich zunächst, denn unter vergleichbaren Bedingungen hat Mietjustiz bisher nie agieren müssen. Die Umwälzung der städtischen Wohnstruktur – in

<sup>24</sup> So der Ausschuß »Planen und Bauen«, ein Unterausschuß des Frankfurter Stadtparlaments, der im Jahre 1973 in pressewirksamer Weise das Für und Wider einer Abbruch- und Neubaugenehmigung für die Grundstücke Schwindtstraße 12 und 14 erbittert diskutierte.

ihren ökonomischen Bestimmungsmomenten hier nur angedeutet – vollzieht sich in den Agglomerationsräumen unter dem Druck von Handels-, Finanz- und Industriekapital mit brutaler Gewalt. Hunderttausende werden umgesiedelt von citynahen Wohnbezirken in ferne Trabantenstädte, aus dem Frankfurter Westend in wenigen Jahren bisher allein 20 000. Die Kosten für den Abriß guterhaltenen, potentiell preisgünstigen, weil amortisierten Althausbestandes und die Errichtung neuer Trabantenwohnsilos haben die Konsumenten als Mieter der teuren Neuwohnungen und als Käufer der Waren zu tragen, auf deren Preis die Neuerstellungskosten citynaher Kapitalverwaltungsstellen abgewälzt werden. Verlängerung des Arbeitstages durch Trennung von Wohn- und Arbeitsplatz, Beeinträchtigung der Wohnqualität durch bevölkerungsfeindliche Individualverkehrsplanung und psychische Verelendung der betroffenen Wohnbevölkerung sind weiterer Ausdruck einer durchgängigen Tendenz: »*Wohnen*, als individuelles in-sich-Abgeschlossensein und Refugium »persönlicher« Entfaltung – bisher klassischer Ausdruck der Trennung von Individuum und Gesellschaft – wird kapitalistischer Vergesellschaftung zwangsläufig unterworfen, wird politisiert in unmittelbar erfahrbarer Weise. Auf die Vergesellschaftung des Wohnens reagieren die Betroffenen mittlerweile allerorts adäquat: sie reagieren gemeinsam und politisch damit.

## G.

Der Mietstreik ist eine dieser Reaktionsweisen, die wohl fortgeschrittenste im Vergleich zu anderen<sup>25</sup>. Sein dem unmittelbaren Anlaß erwachsendes aktuelles ökonomisches Ziel zwingt die Mietjustiz perspektivisch nicht zu seiner Bekämpfung. Der Kampf gegen den Mietwucher als Extrem, historischer Ausgangspunkt der von maßlos ausgebeuteten Arbeitsemigranten initiierten Bewegung, ist auch im verbal erklärten Interesse avancierter sozialstaatlicher Konfliktvermeider. Art. 1 § 3 WKSchG erhebt die ortsübliche Vergleichsmiete zur Norm und zielt darauf ab, das Mietniveau zu nivellieren auf einer Höhe, die »dem Vermieter zwar einen angemessenen Ertrag garantiert«<sup>26</sup>, »ein übermäßiges Steigen der gesamten Lebenshaltungskosten und der daran geknüpften wirtschaftlichen Folgen »aber« im öffentlichen Interesse«<sup>27</sup> zu verhindern. Und hält das LG Darmstadt erst eine Mietpreisüberhöhung von 50% für gesetzwidrig<sup>28</sup>, so dekretieren die Wirtschaftsminister der Länder<sup>29</sup>, mißbilligt seien Mieten bereits bei Übersteigung der Vergleichsmiete um 10%. Denn gefährlich wäre eine Übersteigung der schon außerordentlich drückenden Normallast um ein Geringes nur. Daß der Mietstreik als Kampf gegen das isolierte Extrem gegen die betroffenen wucherischen Hauseigentümern in der Regel ökonomisch nichts anzuhaben vermag, zeigt deren Reaktion: Klage auf Nachzahlung der im Streik verweigerten Miete wurde so gut wie nie erhoben.

Gefährlich ist der Mietstreik als sich fortentwickelnde Kampfform. Unentwickelt in seinen Aktionsweisen zwar heute noch, aber geboren aus unmittelbaren Massenbedürfnissen und deshalb sich weitverbreitend und auch qualitativer

<sup>25</sup> Bürgerinitiativen, Miiterräten, Anliegergemeinschaften.

<sup>26</sup> BT-Drucksache VI/1549.

<sup>27</sup> Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Rdn. II 14.

<sup>28</sup> NJW 72, 711 zu § 302 f. StGB.

<sup>29</sup> Beschuß der Wirtschaftsministerkonferenz zu § 2b WiStG vom 7.2.1973, für Hessen verkündet im Staatsanz. f. d. L. Hessen 1973, S. 907 (910).

Ausdehnung fähig, ist der Mietstreik als Selbstorganisationsform außerhalb gängiger integrativer justizförmiger und parlamentarisch kanalisierter Konfliktregelungsschemata zur überaus großen Gefahr geworden für eine Mietjustiz, die zunehmend ihr Unvermögen erfahren muß, ihrer traditionellen ideologischen Funktion nachzukommen:

*Die enttäuschungsfeste Einbindung des Rechtssuchenden in individualisierende, formalisierte, von allen »außerrechtlichen« Determinanten abstrahierende Entscheidungsverfahren verliert die ihr zugeschriebene Funktion der Produktion von Massenloyalitäten mit zunehmender Evidenz »außermietrechtlicher« Bestimmungsfaktoren des Mieter-Vermieter-Verhältnisses.*

Die Mietpreisgestaltung etwa wird politisiert und dem Zugriff justizieller Regelungsmöglichkeiten entzogen: Staatliche Hochzinspolitik als konjunkturdämpfendes Instrument permanenter Stabilisierung intervention treibt die Mieten der durch private Kapitalmarktmittel belasteten Objekte in schwindelnde Höhen<sup>30</sup>. Betroffen ist auch der Sozialwohnungsbestand, der infolge des Übergangs staatlicher Objektförderung von öffentlicher Kreditgewährung zu marktkonformeren Finanzierungsmethoden<sup>31</sup> in totale Abhängigkeit vom privaten Kapitalmarkt geraten ist. Baupreisseigerungen<sup>32</sup>, Renovierungskostenerhöhungen und Bodenpreisseigerungen schlagen ebenfalls auf den Mietzins durch. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen müssen zunehmend dazu übergehen, emporschnellende Neubaukosten, die durch laufende Mieteinnahmen heute autonom nicht mehr amortisierbar sind, unter Umgehung alter Gemeinnützkeitsverordnungen auf die Mieten ihres billigen, weil abbezahlten Altbaubestandes abzuwälzen<sup>33</sup> und damit dessen Mieter in die Konfliktstellung einzubeziehen. Durch die anstehende Novellierung des WKSchG sollen neben den Trägern des sozialen Wohnungsbaus nunmehr gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Ganze zur einseitigen Abwälzung gestiegener Kosten auf die Mieter berechtigt werden. Für einen Großteil des Wohnungsbestandes der BRD bedeutet dies: Ersetzung des bisher zumindest noch der ideologischen Form nach vertragsähnlich gestalteten Mieterhöhungsverfahrens<sup>34</sup> – Erhöhungsverlangen des Vermieters und Gegenerklärung des Mieters – durch einseitige

<sup>30</sup> Bei Zinserhöhung um 1% erhöht sich im öffentl. geförderten Wohnungsbau die Kostenmiete um 0,65 DM pro qm. Der auf Zinsbewältigung für das vorgeschoßene Kapital entfallende Teil der Gesamtmiete machte 1972 im freifinanzierten Wohnungsbau 75 bis 80% der Miete aus, im sozialen Wohnungsbau 67% (Berechnungen d. Inst. Wohnen und Umwelt, Darmstadt).

<sup>31</sup> Staatliche Direktzuschüsse und Darlehen werden, um dem Finanzkapital neue Anlagesphären zu erschließen, schon seit Mitte der 50er Jahre durch kurzfristige Zinssubventionen und Bürgschaftsübernahme bei Geldanleihe auf dem privaten Kapitalmarkt verdrängt.

<sup>32</sup> Strukturelle Rationalisierungsschranken lassen den Produktivitätsfortschritt des Hochbaus hinter dem durchschnittlichen nachhinken und die Wohnungsaupreise in die Höhe schnellen. Die atomisierte, vom privaten Grundgerüttent geprägte Nachfrage verhindert großflächige Planung und rationelle Vorfertigung. Die starke, reziproke Konjunkturabhängigkeit der Bauindustrie (in der Krise, wenn Löhne, Grundstoffe und Zinsen niedrig sind, wird boommäßig gebaut, bei Hochkonjunktur nicht) und die Instrumentalisierung der Bauindustrie als Mittel staatlicher Krisensteuerung (Multiplikatoreffekt der Bauindustrie liegt bei 6, weit über die Hälfte der Mittel des Konjunkturhaushaltes 1967 flossen in die Bauindustrie) unterwerfen die Baunachfrage starken Schwankungen, so daß die technisch durchaus mögliche Rationalisierung, die Erhöhung der organischen Kapitalzusammensetzung, an der periodischen Unausgelastetheit des Baukapitals und damit dessen übermäßiger Umschlagszeit scheitert. Dem Zugriff staatlicher Steuerung entziehen sich die soziökonomischen Determinanten der Baupreisseigerungen und die durch sie verursachten enormen Mietsansteige.

<sup>33</sup> Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind nach § 13 WGGDV zu konkret objektbezogener Wirtschaftlichkeitsberechnung verpflichtet; vgl. auch die in Fußnote 23 beschriebenen Preissteigerungen von älterer Bausubstanz bei inflationärer Entwicklung.

<sup>34</sup> Verweigert der Mieter die Zustimmungserklärung, kann der Vermieter auf ihre Erteilung klagen. „Freie Willensbetätigung“ wird ersetzt durch marktorientierten Rechtszwang.

Überwälzrechte und damit direkte Verlängerung außervertraglicher Bestimmungsfaktoren in das Mietverhältnis.

Der Funktionsverlust der Mietjustiz korreliert dem: die nach komplizierten Berechnungsverordnungen<sup>35</sup> beliebig manipulierbaren Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Vermieter entziehen sich ihrer Beurteilungskompetenz<sup>36</sup>. Der Kontrollbefugnis über die Einhaltung überkommener gesetzlicher Gemeinnützigkeitsbindungen durch die Unternehmen hat die Justiz sich im Zeichen der Zeit gar völlig begeben. Gemeinnützigkeitsrechtliche Kalkulationsbeschränkungen, so wird doziert,<sup>37</sup> seien öffentlichrechtlicher Art und mangels »Drittirkung« zugunsten des Mieters nicht Gegenstand mietrechtlicher Nachprüfung<sup>38</sup>.

Bezüglich des freien Wohnungsmarktes wird das justizielle Mietpreisverfahren gar zur Farce. Am Durchschnittsniveau des lokalen Marktes orientiert sich die Mietpreisgestaltung nach Art. 1 § 3 WKSchG; in Person sachverständiger Marktanalytiker hält die nunmehr zur gesetzlichen Regelnorm vermachte Ökonomie in das gerichtliche Verfahren direkten Einzug. Der Mietrichter beglaubigt im Namen des Volkes, was der sachverständige Wohnungswirtschaftler als dem Markte konform erkannte.

Der Einbruch »städtbaulicher Notwendigkeiten« als Mietaufhebungegründe durch die §§ 26–31 des Städtebauförderungsgesetzes, die nach neuerer Rechtsprechung nicht mehr mittels Mietminderung dem Vermieter anlastbare, durch städtebauliche und verkehrsplanerische Maßnahmen verursachte Wohnwertbeinträchtigung und die nach jüngster Frankfurter Verwaltungsrechtsprechung vom Mieter auch zivilprozessual kaum noch erzwingbare Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bei perspektivisch zum Abbruch vorgesehenen Häusern<sup>39</sup> sind weitere Indizien für die mit der Vergesellschaftung des Mieter-Vermieter-Konfliktes einhergehende Entfunktionalisierung der Mietjustiz.

Die auf koordinierte Selbsthilfe verwiesenen Betroffenen werden konfrontiert mit dem gleichen Problem wie die Justiz. Reduzieren sie ihre Kampfperspektive auf ihren unmittelbaren personalen Gegenspieler Hauseigentümer, kämpfen sie perspektivisch erfolglos. *Um der Erreichung weitergehender materieller Erfolge willen sind sie gezwungen, der Vergesellschaftung des Konfliktes durch seine Ausweitung Rechnung zu tragen. In der Realisierung des politischen Lernzwanges liegt die objektive Chance einer von institutionellen ideologieproduzierenden Lernhindernissen befreiten Bewegung im Reproduktionsbereich*<sup>40</sup>. Und genau dies macht sie gefährlich.

<sup>35</sup> Neubaumietenverordnung und 1. und 2. Berechnungsverordnung.

<sup>36</sup> Das AG Frankfurt wehrt sich mit Händen und Füßen: Die Dominanz einer »bürokratischen Technokratie in einem Bereich (...), der gesetzlich geregelt und somit gerade justizibel gemacht ist«, muß bekämpft werden (AG Ffm., Urteil v. 4. 1. 1974, Az. 333 C 237/73).

<sup>37</sup> BVerwG GW 1958, S. 57.

<sup>38</sup> Der verwaltungsrechtlichen freilich auch nicht, denn mangels subjektiver Betroffenheit kann kein Außenstehender die Anerkennungspraxis und das Überwachungsgebaren der zuständigen staatlichen Institutionen verwaltungsgerichtlich überprüfen lassen.

<sup>39</sup> Die Hauseigentümer Rosen und Stieglitz hatten ihre noch bewohnten Häuser beschädigen lassen, um die Mieter zum Auszug zu nötigen. Das VG Frankfurt entschied, daß die vom städtischen Wohnungsamt verfügte Instandsetzung unverhältnismäßig sei für einen Eigentümer, der das Haus doch später abreißen wolle und bereits finanzielle Dispositionen in dieser Richtung getroffen habe. Im Klartext: Die Grundstücke sind bereits mit Millionenbeträgen von Banken hypothekarisch vollgepumpt zur Vorfinanzierung von Abriß und Neubau; eine teilweise Absorbierung dieser Beträge für Instandsetzung zugunsten der jetzigen Altbaumieter ist entgegen dem eindeutigen Wortlaut des § 536 BGB vor allem deshalb unzumutbar, weil mit der Instandsetzung und -haltung der vom Vermieter verfolgte Zweck, nämlich die Vertreibung der Altbaumieter, verfehlt würde.

<sup>40</sup> Von der ökonomistischen Defätistin Helga Fassbinder fleißig übersehen bei ihrem Versuchen, Reproduktionsprotestbewegungen als wesentlich kleinbürgerlich zu denunzieren (in: Sanierung für wen?, Berlin 1972, S. 319 ff. und Kursbuch 27, S. 68 ff.).

Die Mietjustiz hat aus erahnbaren Gründen überstürzt repressiv reagiert<sup>41</sup>. Sie hat im Falle Mietstreik politische Autonomie mit dem Entzug des Wohnraums geahndet. Mit der systematischen Ausklammerung des Miethöhenproblems und der Entscheidungsverlagerung auf jeweils wechselnde rechtliche Randaspekte hat sie zwar versucht, die Illusion einer der Besonderheit des jeweiligen Falles angemessenen Rechtsfindung zu erwecken und damit eine der klassischen Waffen justizialer Ideologieproduktion gezückt, aber offenkundig versagt. Für das gewünschte Ergebnis mußte sie den Preis offener Aufgabe eigenen Rechtes zahlen und damit weiteren Legitimationsverlust und stärkere Proteste noch provozieren. Massenprobleme und deren Artikulation kann sie durch Repression ohnehin nicht aufheben in einer Gesellschaft, in deren Großstädten unverkraftbare Miethöhen nicht Extrem, sondern Alltag werden und die einem Großteil ihrer Mitglieder materiell keine andere Perspektive zu bieten hat als die der Selbsthilfe, weil sozialstaatliche Reformen zwar papiern proklamiert, aber nicht realisiert werden – und auch im Wohnungsbereich letztlich nicht realisiert werden können.<sup>42</sup>

Die Mietjustiz wird lernen. Die Geschichte des Arbeitsrechts weist Wege differenzierter Reaktion. Der »sozialadäquate« Mietstreik und andere Formen des Mieterprotests, legal, weil auf die Bekämpfung des flexibel zu bestimmenden Extrems reduziert, werden unterschieden werden vom illegalen, dem ausgeweiteten und damit politischen Protest. Perspektivisch integrierbare Interessenartikulation muß schnellstens zurückgeholt werden in den Schoß der Mutter Justiz, soll sie nicht zur Schule werden für die politisch lernfähige Opposition. Die Mietrechtsprechung wird die Kunst der Dialektik von Reform und Repression noch studieren müssen.

*Christoph Kremer*

<sup>41</sup> Mietrichter Kunkel, mit seinem Urteil vom 4. 10. 1972 Vorreiter der Mietstreikrechtsprechung ist steinreicher Eigentümer eines über süddeutschen und Rhein-Main-Raum verstreuten Wohnungsbestandes. Er mag den aufkeimenden Protest als persönliche Bedrohung empfunden, nervös geworden und seine Mentalitätsfreunde Blasig, Höhn und Feigel mitgerissen haben. Avancierte mietrichterliche Opponenten fallen dem bürokratischen Selbstreinigungsprozeß zum Opfer: sie wurden aus ihren Ämtern verdrängt.

<sup>42</sup> Die Gründe für die strukturelle Beschränktheit diesbezüglicher Reformpolitik sind kompliziert. Stichworte: a) politischer Legitimationsverlust des Privateigentums an produktivem Kapital bei Aufhebung des Eigentums an Grund u. Boden, b) Verflechtung von Grund- und produktivem Kapital, damit tendenziell Aufhebung der Grundeigentümer als personal selbständiger Klasse, c) Vermieterprofit ist als Zirkulationsprofit im allgemeinen und Grundeigentümer-Extraprofit im besonderen nichts anderes als Aneignung gesellschaftlichen Mehrprodukts durch den unproduktiven Vermieter letztlich auf Kosten der produktiven Kapitale. Ist in Zeiten kapitalistischer Krise der Staat tatsächlich gezwungen, die Miethöhen zwangsläufig zu beeinflussen, so bedeutet dies gegenüber liberalisierter Mietpreisbildung (bis 1914, 1960 bis 1969) nichts anderes als staatliche Mehrwert-Umverteilung auf Kosten des Haus- und Grundbesitzes und zugunsten des produktiven Kapitals, das auf niedrigen Reproduktionskosten der Arbeitskraft zwecks Niedrighaltung der Löhne angewiesen ist. Der Mieter ist nur Mittler der Umverteilung, nicht materieller Nutznießer, d) überproportionale Baupreissteigerungen sind als wesentliche Ursache der Mietentwicklung kaum beeinflußbar (s. Fußn. 32). Selbst wenn die Produktion eines der Wohnungsnachfrage entsprechenden Angebotes und damit eine Einpendelung des Wohnungs-Marktpreises auf den Produktionspreis gelänge, läge dieser Preis noch immer in enormer Höhe (schon heute sind mehr als 50 % der Sozialmieten Wohngeldempfänger, d. h. der Wohnungs-Kostpreis liegt heute schon so hoch, daß die individuelle Zahlungsfähigkeit durch Subjektssubventionen abgesichert werden muß. Die Wohngeld-Reform der SPD/FDP-Regierung findet hier ihre Erklärung), e) selbst unter der hypothetischen Annahme einer Vergesellschaftung von Grund und Boden wäre die Grundrente nur um ihren Sockelbetrag (absolute Grundrente) vermindert, mit weiterbestehender konkurrenter Nutzungsanfrage bliebe die mietpreistreibende Differentialrente bestehen, f) das quantitativ dominierende Mietpreis-Element, der Zins auf das vorgeschoßene Kapital (s. Fußn. 30), ist nicht abschaffbar ohne Abschaffung privater Mehrwertaneignung überhaupt.