

Haynstraße bleibt und lebt – seit 50 Jahren¹

Die rechtlichen Kämpfe und Erfolge der Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße in Hamburg

1973 schlossen sich die Mieter:innen des Eckhauses Haynstraße 1 und 3/Hegestraße 41 in Hamburg zur „Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße“ zusammen. In der „Plattform“, die als Grundlage der Arbeit diente, formulierte sie nicht nur das Ziel, den Abriss des Hauses zu verhindern und langfristig im Haus wohnen zu können, sondern auch die Losungen „Kampf dem Mietwucher und der Bodenspekulation – Für Erhaltung und Sanierung zentraler Wohngebiete – Überführung von Grund und Boden in gesellschaftliches Eigentum“. 50 Jahre später steht das Haus noch, die Mietergruppe hat langfristig das Wohnen im Haus gesichert, und kämpft weiter gegen Mietwucher und Bodenspekulation, u.a. als Mit-Initiatorin der 2020 gegründeten Hamburger Volksinitiativen² „Keine Profite mit Boden und Miete!“³.

Dieser Bericht zeigt, welche wichtige Rolle Mietrecht, kreative Vertragsgestaltung und Rechtskämpfe für die Erfolge dieser Gruppe spielten, aber auch die politischen Selbstverständnisse und Gruppenprozesse, von denen die Gruppe bis heute getragen wird.⁴

1. Das Haus

Das Haus Haynstraße 1 in Hamburg-Eppendorf wurde 1912 erbaut, als „hochherrschaftliches Etagenhaus“, als zweiflügeliges Eckhaus mit vielen Erkern, vier Etagen, hohen Stuckdecken und über 3.000 qm Wohnfläche. Ursprünglich hatte es zehn Wohneinheiten zu je acht bis zehn Zimmern und 290 bis 360 qm, sowie eine Dachgeschoss-Wohnung von ca. 130 qm für den Hausmeister. Es entsprach aber schon bald nicht mehr gewandelten Wohnbedürfnissen; die Wohnungen wurden in den 1920er Jahren zeitweise als „Pensionate“ genutzt (Zimmer wurden wohl einzeln untervermietet). Seit dem Umbau 1935/36 umfasst es 21 (heute nach Dachgeschossausbau 22) Wohnungen mit

¹ Der Aufsatz beruht auf Texten und Selbstreflexionen der Mietergruppe (siehe Fn. 4) sowie auf einem intensiven Austausch der Autorin Eva Kocher mit Bernd Vetter, Gründungsmitglied und Rechtsanwalt der Mietergruppe, der nicht nur den Mietvertrag entworfen, sondern auch an der Konzeption der politischen, organisatorischen und rechtlichen Strategien und Kämpfe immer maßgeblich beteiligt war.

² Art. 50 Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg; Hamburgisches Gesetz über Volksinitiative, Volksbegehren und Volksentscheid; diese und die weiteren untergesetzlichen Rechtsgrundlagen sind hier gesammelt: <https://www.hamburg.de/contentblob/1916862/0c9b47d2c00adfae81dcd16f1e17e8fb/data/rechtsgrundlagen-zu-volksabstimmungen.pdf> (19.6.2023).

³ <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/> (19.6.2023).

⁴ Quellen: <https://hayn-hegestr.de/>; Reinhard Barth/Bernd Vetter, Haynstraße lebt! Festschrift zum 50jährigen Jubiläum der Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße, Manuskript Hamburg, Juni 2023 (siehe auch auf <https://hayn-hegestr.de/50-jahre-mietergruppe-hayn-hegestrasse/>); Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße, Haynstraße bleibt! Die hundertjährige Geschichte eines Mietshauses, Hamburg 2010; Broschüre der MieterInnengruppe von 1990: <https://hayn-hegestr.de/wp-content/uploads/2020/07/Hayn-Hegestr.pdf>; Reinhard Barth, Der „Haynpalast“ - bewegte Geschichte eines Etagenhauses 1910 bis 2023, Hamburger Bauheft 41, 2023; siehe auch den NDR-Dokumentarfilm von 1990 auf <https://www.youtube.com/watch?v=mLfqjMhJ54Y>; Julia Izdebski, Mieter:inneninitiativen gegen Spekulation am Wohnungsmarkt. Eine Analyse der Entwicklung der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße als Lösungsansatz gegen einen profitorientierten Wohnungsmarkt, Bachelorthesis August 2022, Hamburg, S. 28 ff (https://repos.hcu-hamburg.de/bitstream/hcu/816/1/2022-11-03_izdebski-julia_abschlussarbeit.pdf).

Größen zwischen zwei und viereinhalb Zimmern. Das Haus wurde im Zweiten Weltkrieg kaum beschädigt und anschließend auf unterschiedliche Arten genutzt. Im Jahre 2009 wurde es unter Denkmalschutz gestellt.⁵

1969 kaufte die Hamburger Baufirma IHA Hausbau das Haus mit dem Ziel, es abzureißen und durch einen Neubau samt Tiefgarage mit 35 Wohnungen zu ersetzen. Die baupolizeiliche Abrissgenehmigung wurde erteilt, den Mieter:innen wurde gekündigt. Einige wehrten sich, viele zogen aber rasch und lange vor dem geplanten Abriss aus. So kam die IHA auf die Idee, die freien 14 Wohnungen an Studierende zwischenzuvermieten, mit Mietverträgen, die bis zum Zeitpunkt des Abbruchs befristet waren, mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen. Die Vermietung geschah über den AStA der Universität Hamburg, und so kam eine bunte Mischung von linken Studierenden ins Haus.

Sie gründeten 1973 die „Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße“. Anlass war die Abweisung der Räumungsschutzklagen der verbliebenen Mieter:innen; dass nun die IHA auch die Weitervermietung an den AStA beendete, sah man als Zeichen dafür, dass der Abriss unmittelbar bevorstand. Der politische Kampf begann, mit einem ersten Erfolg: Der IHA wurde die wohnungswirtschaftliche Abbruchgenehmigung, die nach der Zweckentfremdungsverordnung erforderlich geworden war,⁶ verweigert. Daraufhin kündigte sie alle Mietverhältnisse.⁷ Nachdem die Mieter:innen die Räumungsklagen gewonnen hatten, gab die IHA auf und verkaufte Haus und Grundstück an den Spekulanten Wolfgang Horst, der im Namen einer „DORUSSA AG“ handelte.⁸ Dieser begann zur Überraschung der Mietergruppe, mit ihr über einen Mietvertrag zu verhandeln. Der Mietvertrag, der 1975 nach monatelangen Verhandlungen abgeschlossen wurde, hat es in sich. Er ist bis heute die Grundlage dafür, dass es die Mietergruppe ist, die darüber bestimmt, wer im Haus wohnt und wie das Zusammenleben gestaltet wird.⁹ Auch als das Haus hinter dem Rücken der Mietergruppe in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde, änderte dies nichts an der rechtlichen Situation der Mieter:innen – was aber erst in mühsamen und langwierigen Rechtsstreitigkeiten festgestellt werden musste. Inzwischen hat die Mietergruppe auch eine eigene 2/3-Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und in der Vermietergemeinschaft.¹⁰

Der Mietvertrag war ursprünglich dem Vertragstext nach¹¹ bis Ende 1990 befristet, was zu weiteren Rechtskämpfen führte. Bis heute hat die Mietergruppe aber alle Räumungsklagen gewonnen (die letzte 2008).

2. Ökonomische Grundlagen

Für viele Hamburger:innen ist die Haynstraße 1 „das besetzte Haus in Eppendorf“¹² – obwohl ja alle, die dort wohnten, dies immer auf der Grundlage rechtswirksamer Mietverträge taten. Trotzdem ist

⁵ Siehe insbesondere die Chronik auf https://hayn-hegestr.de/wp-content/uploads/2020/07/Hauschronik_lang.pdf.

⁶ Siehe unten bei Fn. 18.

⁷ Genauer zu den rechtlichen Grundlagen unten bei Fn. 18 ff (unter 3.).

⁸ Wolfgang Horst war in Hamburg tätig für die Immobilienabteilung des traditionellen Hamburger Verkaufsgeschäftes „Blusen-Berg“ in der Mönckebergstraße. Die „Dorussa AG“ mit Sitz in der Schweiz war nach Recherchen der Mietergruppe eine reine Briefkastengesellschaft.

⁹ Genauer zum Vertrag unten 3.a).

¹⁰ Was nach der Rechtsprechung eine Kündigung und Räumung auf Initiative der Minderheit allerdings nicht völlig ausschließt.

¹¹ Zu den Rechtsstreitigkeiten um die Befristung siehe unten 3.d).

die Bezeichnung nicht ganz falsch; denn der Mietvertrag von 1975 nimmt den Eigentümer:innen die Befugnis, mit dem Haus und den Wohnungen zu tun, was sie möchten. Über die Motivation von Wolfgang Horst, diesen Vertrag 1975 zu unterzeichnen, lassen sich nur Vermutungen anstellen. Einiges spricht dafür, dass sich angesichts des lauten Auftretens der Mietergruppe die Furcht vor einer Hausbesetzung, die Eitelkeit, als einziger die wilden Studierenden gezähmt zu haben, und der Unwille eines Machers, sich mit rechtlichen Details zu beschäftigen, mischten. Die (rechtswidrige) Befristung des Vertrags und die Aussicht, die Verantwortung für alles weitere einschließlich der Hausverwaltung abgeben zu können, scheinen weitere Anreize gewesen zu sein. Außerdem dürfte er von Anfang an die Absicht gehabt haben, das Haus in Wohnungseigentum umzuwandeln und so zu verkaufen.

Die ökonomische Bedeutung des Mietvertrags lässt sich an der Entwicklung von Marktwerten zeigen: Auf dem Grundstück mit einer Größe von 1.696 qm (der Quadratmeterpreis beim Erwerb dürfte bei ca. 45 Mark gelegen haben) baute der „Maurer und Bauübernehmer“ Johann Georg Hupach das Gebäude 1912 für 160.000 Mark. Bei der Zwangsversteigerung 1918 wurde der Zuschlag für 380.000 Mark erteilt; der Feuerkassenwert war mit 437.000 Mark, der Mietwert mit 34.800 Mark angegeben.

Die IHA soll 1969 für den Erwerb ca. 1,5 Mio. DM bezahlt haben; sie verkaufte 1975 – nachdem ihre Räumungsklagen erfolglos geblieben waren – für 625.000 DM. Aufgrund der Teilungserklärung von 1979/80 wandelte die Dorussa AG das Haus in 24 Eigentumswohnungen um, die sie dann 1982 für (gerüchteweise) 1,15 Mio. DM an drei Personen verkaufte. Diese wiederum verkauften die einzelnen Wohnungen anschließend zu einem durchschnittlichen Preis von 1.000 DM/qm, was für das Haus einen Gesamtpreis von ca. 3 Mio. DM ergab. Da niemand auch nur versuchte, eine Wohnung zu besichtigen, ging die Mietergruppe davon aus, dass es sich um Geldanleger handelte.¹³ Einzelne Eigentümer:innen verkauften später zu Preisen um 1.700 DM/qm an verschiedene Mitglieder der Mietergruppe.¹⁴

Dabei war die ökonomische Verwertung durch die Eigentümer:innen durch den Mietvertrag sehr beschränkt. Im Mietvertrag von 1975 war eine Nettokaltmiete von 3,90 DM pro qm vereinbart, auf Basis einer Wohnfläche von 2.632qm¹⁵, also insgesamt 10.264,80 DM. Heute zahlt die Mietergruppe 3,25 Euro pro qm.¹⁶ Zum Vergleich: In der Umgebung werden heute 15 bis 22 Euro pro qm verlangt.¹⁷ Die Mietergruppe schätzt, dass das Haus heute einen Marktwert von über 30 Millionen Euro hätte – wäre die Nutzbarkeit nicht durch den Mietvertrag beschränkt.

3. Rechtsgrundlagen

Die Mieter:innen, deren Mietverträge bei Übernahme des Hauses durch die IHA Hausbau gekündigt wurden, verloren ihre Räumungsklagen noch. Die studentischen Zwischenmieter:innen der Mietergruppe verteidigten sich jedoch erfolgreich gegen die Räumungsklagen der IHA. Diese juristischen Siege waren die Basis für die erfolgreichen Vertragsverhandlungen von 1975.

¹² Vgl. auch <https://www.faz.net/aktuell/gesellschaft/haynstrasse-1-hamburg-hausbesetzer-mit-grauen-haaren-1490433-p2.html>.

¹³ Broschüre 1990, S. 7.

¹⁴ Broschüre 1990, S. 14; dort finden sich auf S. 18 ff genauere Berechnungen der Wertentwicklung und der möglichen Spekulationsgewinne.

¹⁵ Die Anlage 3 (Wohnflächenberechnung) zum Mietvertrag legt insofern die (nicht mehr gültige) Altbaumietenverordnung zugrunde, nicht die tatsächliche Wohnfläche von 2.903,78 qm.

¹⁶ Siehe dazu auch unten 4.b).

¹⁷ Der Hamburger Mietenspiegel 2021 weist in dem hier einschlägigen Feld C 9 einen Mittelwert von € 11,64 pro qm aus.

Entscheidend hierfür war der Erlass der hamburgischen Zweckentfremdungsverordnung 1971.¹⁸ Sie erlaubte den Abriss eines Wohnhauses nur mit einer wohnungswirtschaftlichen Zweckentfremdungsgenehmigung; diese wurde nicht erteilt, weil das Haus noch gut erhalten war. Der Versuch, die Mietverträge zu kündigen, scheiterte an dem neuen „sozialen Mietrecht“: Seit 1971 ist bei Wohnraummietverhältnissen eine Kündigung nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zulässig.¹⁹

Eine veränderte Rechtslage nutzt natürlich überhaupt nichts, wenn es nicht Personen gibt, die sie ernst nehmen und durchsetzen. In der Erzählung der Mietergruppe spielt hier Konstanze Görres-Ohde, die damals noch Siems-Görres hieß und Richterin am Amtsgericht Hamburg war, eine herausragende Rolle (sie wurde 1989 die bundesweit erste Landgerichtspräsidentin und war ab 2002 Präsidentin des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts). Nach den Erzählungen der Mietergruppe wurde der Richterin damals Polizeischutz für die Verhandlungen angeboten, was sie dankend ablehnte; sie traute sich durchaus zu, mit den wilden Studierenden fertig zu werden. Wichtiger als diese eher symbolisch bedeutsame Grundhaltung war aber ihre juristische Gewandtheit. Sie wies die Räumungsklagen sämtlich ab: Nur weil § 30 der Mietverträge bestimme, „dem Mieter ist bekannt, dass das Haus zum Abbruch vorgesehen ist“, handele es sich nicht um Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch, auf die der Mieter:innenschutz nicht anwendbar wäre.²⁰

Das Landgericht Hamburg als Berufungsinstanz sah dies auch so. Es sah allerdings die Voraussetzungen einer (gar nicht ausgesprochenen) Verwertungskündigung als gegeben an; da diese wegen Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot scheitern würde, und es dieses Verbot für verfassungswidrig hielt, legte die Kammer die Sache dem Bundesverfassungsgericht vor.²¹ Nachdem das BVerfG festgestellt hatte, dass die Zweckentfremdungsverordnung mit Verfassungsrecht vereinbar war,²² bestätigte das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil.²³

Die damit rechtskräftig festgestellte Erfolglosigkeit der Kündigungen war Anlass für den Verkauf des Hauses und die Verhandlungsbereitschaft des Käufers. Der daraufhin abgeschlossene Mietvertrag ist allerdings bemerkenswert. (Für Bernd Vetter, den Jurastudenten, der den Vertrag entwarf, war dies der Anstoß, den er noch brauchte, sein Jurastudium abzuschließen, das Referendariat anzuschließen

¹⁸ Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4.11.1971 (MRVerbG). Die Kündigungsbefugnis nach § 564 b Abs. 2 Ziff. 3 BGB (damals) setzte voraus, dass der Vermieter infolge des Mietverhältnisses gehindert ist, das Grundstück - nicht nur die gekündigte Wohnung! - angemessen zu verwerten. In Gemeinden, in denen aufgrund des Art. 6 MRVerbG ein Zweckentfremdungsverbot bestand, muss der Vermieter zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruches die erforderliche wohnungswirtschaftliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes (als höchste Form der Zweckentfremdung) haben, andernfalls ist die Kündigung schon aus diesem Grund unwirksam.

Seit 1982 geregelt in Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG. Nach § 9 Abs. 2 HmbWoSchG wird eine Wohnung zweckentfremdet, wenn sie nicht zum Wohnen genutzt wird. Eine Form der Zweckentfremdung ist der Abbruch (§ 9 Abs. 2 S. 3 Nr. 3 HmbWoSchG).

¹⁹ Erstmals geregelt durch das am 25.11.1971 erlassene 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz; seit 1980 in § 573 BGB.

²⁰ AG Hamburg v. 7.12.1973 (Az.: 40 C 428/73).

²¹ Beschluss der 16. Zivilkammer vom 7.1.1975 (Az. 16 S 3/74).

²² BVerfG 4.2.1975 (Az.: 2 BvL 5/74).

²³ LG Hamburg 13.5.1971 (Az.: 16 S 3/74).

und ein auf Miet- und Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt zu werden.) Die rechtlichen Garantien, die dieser Vertrag bis heute liefert, ergeben sich aus mehreren Konstruktionen.²⁴

a) „Gesamtmietvertrag“

Die erste und wichtigste ist die Konstruktion als „Gesamtmietvertrag“. Vermietet sind nicht Wohnungen, vermietet ist das gesamte Haus.²⁵ Mieterin ist die „Mietergruppe“. Diese war nicht als juristische Person konstruiert worden, sondern als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), d.h. als „‘Mietergruppe Haynstr./Hegestr.’, bestehend aus den bevollmächtigten Mitgliedern, die [...] gesamtschuldnerisch haften“. Anders als ursprünglich angenommen, erwies sich die Rechtsform der GbR als hinreichend elastisch, so dass sie nie in eine juristische Person überführt wurde. Das Verhältnis der Bewohner:innen untereinander ist damit nicht mietrechtlich, sondern gesellschaftsrechtlich gestaltet. Alle neu hinzukommenden Gesellschafter:innen unterschreiben den Mietvertrag und treten in die gesamtschuldnerische Haftung ein (E.6. der Satzung von 2019).

Nach § 11 des Vertrags ist „der Mieter“ (= die Mietergruppe) berechtigt, „die Räumlichkeiten durch Untervermietung oder sonstige Überlassung ganz oder teilweise weiterzugeben.“ „Der Mieter belegt das Haus mit Personen seiner Wahl. Welche Vereinbarungen er mit ihnen trifft, steht in seinem Belieben. Der Mieter vermeidet eine Überbelegung des Hauses.“ Dem Vermieter sind nur die Namen der Bewohner:innen mitzuteilen. Ausscheidende werden aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, neu Eintretende treten als Gesamtschuldner:innen bei (§ 11 und 22 des Mietvertrags). Natürlich sind auch Haustiere erlaubt (§ 13).

Wegen potenziell wechselnder Hausbewohner:innen bedurfte es einer Regelung zur „Vertretung“ der Bewohner:innen gegenüber dem Vermieter in Fragen der Bewirtschaftung des Hauses. Dementsprechend findet sich in § 12 eine Regelung zur internen Organisation der Mietergruppe. Danach wird eine „Zentrale“ nach dem Rotationsprinzip durch jeweils „eine Wohnung des Hauses“ (bzw. deren Bewohner:innen) gebildet; anfangs wechselte die Zentrale alle zwei Wochen, mittlerweile wurde auf einen Rotationsrhythmus von einem Monat umgestellt. „Der Vermieter erhält für mehrere Monate im voraus eine Liste der Zentralen. Dabei wird das Zentralenprinzip nicht bürokratisch gehandhabt. So zeigen natürlich die Bewohner der betroffenen Wohnungen etwa auftretende Mängel oder Schäden selbst an.“

Vor diesem Hintergrund erwies sich später § 11 des Vertrags als entscheidend. Unter der Überschrift „Mieterschutzrecht“ wurde dort festgehalten, dass „dem Mieter wie den Bewohnern [...] gegenüber dem Vermieter die gesetzlichen Mieterschutzrechte zu[stehen].“ Nachdem der BGH entschieden hatte, dass nicht ein Wohnraummietvertrag (mit Mieterschutzrechten), sondern ein Gewerbemietvertrag sogar dann vorliege, wenn eine gemeinnützige Organisation ein Haus anmietet und die Wohnungen ihren Mitgliedern in sozialer Absicht zur Verfügung stellt,²⁶ rettete diese Klausel den Gesamtmietvertrag in vielen Räumungsklagen nach 1990.

²⁴ Der Vertrag ist im Wortlaut abdruckt in der Broschüre von 1990, S. 30 ff, in der Broschüre von 2010, S. 33 ff. und auf der Website: <https://hayn-hegestr.de/mietvertrag-und-satzung/>.

²⁵ § 1 des Vertrags: "Falls weitere Wohnungen im Haus geschaffen werden (Ausbau), so verpflichtet sich der Vermieter, diese dem Mieter zu den Bedingungen dieses Vertrages anzubieten." Dies hatte Bedeutung für die beiden unausgebauten Dachgeschossflächen (die bei der Umwandlung in Wohnungseigentum „entstanden“); im Fall eines Ausbaus müssen sie aber der Mietergruppe zur Miete für € 3,25 den Quadratmeter angeboten werden.

²⁶ Vgl. BGH 3.7.1996 - VIII ZR 278/95, BGHZ 133, 142; dagegen Peter Derleder, Die stille Erosion des Mieterschutzes, Demokratie und Recht 1986, 39 ff; Stornel, Mietrecht, 3. Aufl. IV 96 und 587 f.

b) Vertragliche Beschränkung weiterer Eigentümerbefugnisse

Das zweite Detail war der Ausschluss von Mieterhöhungen am Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete. § 3 regelt die Miethöhe sowie die Umlagenvorauszahlungen. Bis 1980 durfte die Miete nicht geändert werden. Für die Zeit danach sollte die Nettokaltmiete erhöht werden können, soweit sich die Instandhaltungskostenpauschale für den sozialen Wohnungsbau²⁷ erhöhte.

Ein dritter Aspekt war die Frage der Verantwortung für Erhaltungsarbeiten, Eigentümerbefugnisse in Bezug auf das Aussehen des Hauses, Hausmeisterarbeiten etc. Abgesehen von § 10 – kein Abriss oder Umbau durch den Vermieter – gibt es detaillierte Regelungen in §§ 6-9, 12, 14, 15 und 17 des Vertrags.

Nach § 6 bleibt der Vermieter zwar zur Instandhaltung verpflichtet (und hatte bis 1976 konkrete Instandsetzungsarbeiten durchzuführen). § 7 entbindet aber sowohl Vermieter wie Mietergruppe von jeder Pflicht zu Schönheitsreparaturen – abgesehen von einigen konkreten für 1975 anstehenden Schönheitsreparaturen für die damals noch leerstehenden sieben Wohnungen, die der Vermieter noch durchzuführen hatte.²⁸ „Wertverbesserungen“ durch den Vermieter sind (außer im Fall behördlicher Vorgaben) nur mit Einwilligung der Mieter:innen zulässig (§ 8). Mieter:innen dürfen Einbauten und Umbauten machen und benötigen nur für substanzverändernde Maßnahmen die Zustimmung des Vermieters (§ 9). Nach vorheriger Anmeldung „und Begründung“ dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume „während der üblichen Geschäftszeit“ betreten. Mit den neuen Wohnungseigentümer:innen nach 1980 wurden entsprechend die Besichtigungen „streng nach Vorschrift durchgeführt“,²⁹ d.h. nur mit schriftlicher Anmeldung, Begründung und Legitimation. (Allerdings wurde dies nur einmal verlangt; der Wohnungseigentümer wurde dann von ca. 25 Leuten empfangen und gefilmt, worauf er fluchtartig das Grundstück verließ.)

Ungewöhnlich ist auch § 15: „Ein Hausmeister entfällt.“ Die Mietergruppe übernimmt alle entsprechenden Aufgaben selbst, stellt den Vermieter insofern frei und trägt die Kosten der (vom Vermieter abzuschließenden) Haftpflichtversicherung. Die Bewohner:innen sind als „Zentrale“ (s.o.) im Rotationsprinzip für die Hausmeistertätigkeit zuständig. Im Zusammenwirken mit den Einzugsregelungen führt das dazu, dass die Mietergruppe das Haus quasi autark bewirtschaften und nach außen abschirmen kann.

Eine eigenwillige und wichtige Regelung findet sich in § 14 unter der Überschrift „freie Meinungsäußerung“. Danach sind Mieter bzw. Bewohner:innen berechtigt, „jederzeit ihre freie Meinung durch Plakate und Anschläge im Hausflur und durch Schaukästen am Hauszaun und durch Transparente an der Hauswand zu äußern“. Lediglich „parteiliche Stellungnahmen“ und Sachbeschädigungen sind zu vermeiden – „das gleiche gilt für den Vermieter“. Diese Befugnis wird bis heute ausgiebig genutzt. Die Transparente, deren Aufschriften in der „Festschrift“ von 2023 gesammelt sind, loben sowohl den Vertragspartner von 1975 („Horst, Du bist Klasse!“), werben für die eigenen Hausanliegen („Vorsicht, bissige Mieter“, „Hände weg von der Haynstraße“), solidarisieren sich („Solidarität mit den Mietern der Kunhardtstraße“, „Hände weg von der Hafestraße“) und äußern politische Positionen („Gorleben muss leben“, „Alle AKW abschalten“, „Nicaragua libre“, „Gegen Nationalismus und Fremdenfeindlichkeit“).³⁰ Im Vorgarten steht seit 1991

²⁷ § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz). Die Instandhaltungskostenpauschale ist nur ein kleiner Anteil bei der Berechnung der Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau.

²⁸ Für die 14 bewohnten Wohnungen hatte der Vermieter einen einmaligen Renovierungsbeitrag in Höhe von DM 26.000,00 zur Verfügung zu stellen.

²⁹ Broschüre 1990, S. 7.

³⁰ Siehe die Galerie auf <https://hayn-hegestr.de/transparente-am-haus/>.

der „Spekulantenfresser“, eine drei Meter hohe Dinosaurierfigur aus Holz, Maschendraht und Textilien (die jedes Kind kennt, das in Eppendorf aufgewachsen ist).³¹

c) Die neuen Wohnungseigentümer:innen

Der Vertrag setzte sich auch gegen die neuen Wohnungseigentümer:innen durch, die nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen 1980 ins Spiel kamen. Weil das Haus als Ganzes vermietet ist, können diese in Bezug auf den Mietvertrag nur einstimmig und gemeinsam handeln. Eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ist praktisch unmöglich, da der Eigen- oder Verwertungsbedarf sich auf das gesamte Grundstück/Haus beziehen müsste.

Immer wieder wird allerdings von Seiten der Eigentümer:innen versucht, den Mietvertrag aufzubrechen. Die Kündigungswelle um 1990/91 verlief aber erfolglos, ebenso 1995/96; zuletzt wurden 2007 und 2008 Räumungsklagen abgewiesen.

In den Urteilen zur ersten Kündigungswelle wurde rechtlich vor allem aufgearbeitet, was der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (heute § 566 BGB) hier bedeutete: Trotz Umwandlung in Wohnungseigentum blieb der Gesamtmietvertrag als einheitlicher Gesamtmietvertrag bestehen.³² Vermieter:innen sind also alle Wohnungseigentümer:innen gemeinsam, in Form einer Gemeinschaft bürgerlichen Rechts, die neben der WEG besteht. Gemäß § 747 Satz 2 BGB kann das Mietverhältnis demnach nur einstimmig gekündigt werden.³³ Der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung, den Mietvertrag zu kündigen war wegen Unzuständigkeit nichtig.³⁴ Auch materiellrechtlich ist die Barriere hoch: Eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB) muss sich auf das gesamte rechtlich und wirtschaftlich einheitliche Mietobjekt richten.³⁵

Nicht wenige Eigentümer:innen gaben bald auf und verkauften an Mitglieder der Mietergruppe; seit 1986 sind so nicht wenige Bewohner:innen zu Eigentümer:innen geworden. An ihrer Position als Bewohner:in ändert dies zunächst genausowenig wie an ihren (fehlenden) Befugnissen als Eigentümer:innen. In einer „Vereinbarung“ wurde 1991 schriftlich fixiert, dass ein solcher Erwerb der Zustimmung der Mietergruppe bedarf und dass die Mieter-Eigentümer:innen ihr Stimmrecht in der Eigentümer:innen-Versammlung im Interesse der Mietergruppe ausüben müssen (Abschnitt G. in der Satzung von 2019).

Im Rahmen langwieriger, sechs Jahre andauernder Rechtsstreite mit einem Mitglied der Mietergruppe, der auch Eigentümer der Wohnung war, in der er wohnte, aber aus der Mietergruppe ausgetreten war, wurde auch gerichtlich festgestellt, dass ein Wohnungseigentümer aus seiner

³¹ Izdebski (Fn. 4), S. 37.

³² Vgl. auch BayObLG 24.11.1981 (Az.: 64/81), NJW 1982, 451; BGH 24.1.1973 (Az.: VIII ZR 163/71), NJW 1973, 455).

³³ AG Hamburg, 28.11.1990 (Az.: 37 a C 1196/90); LG Hamburg, 19.9.1991 (Az.: 334 S 5/91). Diese Rechtslage hatte auch prozessuale Konsequenzen: Die Klage wurde als unzulässig abgewiesen, weil die Kläger:innen nicht ordnungsgemäß vertreten waren, denn eine das gemeinschaftliche Recht betreffende Prozessführung ist nur für alle Teilhaber:innen möglich.

³⁴ AG Hamburg (Az.: 102 a II 175/90 WEG); LG Hamburg (Az.: 318 T 34/91); Hanseatisches OLG (Az.: 2 W x 83/91) (Anfechtung durch diejenigen Eigentümer:innen, die Mitglieder der Mietergruppe waren). Auch der WEG-Verwalter weigerte sich daraufhin, weiter für die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen tätig zu werden.

³⁵ Siehe BVerfG 19.10.1993 (Az. 1 BvR 25/93), BVerfGE 89, 237, anhand eines Falles, der in dieser Hinsicht dem der Haynstraße ähnelte.

Wohnung geräumt werden kann – wenn er sie (wie hier an die Mietergruppe) vermietet hat.³⁶ Nach einem Vergleich kam es im Jahr 2000 zur Versöhnung und Wiederaufnahme in die Mietergruppe.³⁷

Beim Widerstand der Mietergruppe innerhalb der Wohnungseigentümer:innen kam das Recht allerdings nicht zu Hilfe: In den Jahren 1992 bis 1994 verklagten die damals 16 „Fremd-Eigentümer:innen“ die acht „Mieter-Eigentümer:innen“ auf Zustimmung zu den Kündigungen.³⁸ Nachdem das Landgericht Hamburg die Mieter-Eigentümer:innen auf Grundlage von § 242 BGB verurteilte, beliebigen Kündigungen des Gesamtmietverhältnisses zuzustimmen,³⁹ diese Zustimmungen tatsächlich jeweils durch Urteil ersetzt, womit die nötige Einstimmigkeit hergestellt war. Insgesamt benötigten die „Fremd-Eigentümer:innen“ aber 14 Jahre, um wirksame Zustimmungen zu Kündigungen zu erlangen.⁴⁰

Die Konflikte führten u.a. dazu, dass sich auch die „Fremd-Eigentümer:innen“ organisierten. Es gibt z.B. eine notariell beglaubigte Übereinkunft zwischen diesen, keine Wohnung mehr an jemanden aus der Mietergruppe zu verkaufen.⁴¹

d) Entfristung des Vertrags

Eine der wichtigsten Rechtsfragen in der ersten Welle der folgenden Räumungsprozesse war die nach der Wirksamkeit der Befristung des Mietvertrags. Laut § 3 des Mietvertrags sollte dieser Ende 1990 enden. Diese Befristungsregel widersprach § 564c BGB a.F.,⁴² wonach befristete Wohnraummietverhältnisse durch einseitige Erklärung des Mieters in unbefristete Mietverhältnisse umgewandelt werden.⁴³ So sahen es auch die Gerichte;⁴⁴ dies ist soweit ersichtlich die einzige Regelung des Vertrags, die gerichtlich für unwirksam erklärt wurde.

4. Die Mietergruppe: Innen- und Außenverhältnisse

a) Interne Organisation und Selbstverständnis

Die Mietergruppe von 1973 bestand aus Studierenden, die die Wohnungen über den AStA angemietet hatten. Sie waren überwiegend politisch aktiv und vertraten dabei die ganze Vielfalt der damaligen linken Gruppierungen, von SHB (Sozialistischer Hochschulbund) und DKP (Deutsche Kommunistische Partei, von anderen „Revisionisten“ genannt) über unabhängige Linke und

³⁶ AG Hamburg, 19.7.1995 (Az.: 41a C 2307/94); bestätigt durch das Urteil vom LG Hamburg, 11.4.1997.

³⁷ Die Gegenseite hatte dem Betreffenden Geld zur Begleichung seiner Schulden bei der Mietergruppe gegeben. Nachdem er dann die Seiten wieder zurückgewechselt hatte, wurde er auf Rückzahlung dieser Summe verklagt und durch die Rechtsanwält:innen der Mietergruppe (erfolgreich) vertreten.

³⁸ Die Kosten für solche Verfahren trägt die Mietergruppe, siehe Punkt G. der Satzung von 2019.

³⁹ LG Hamburg, 27.1.1993 (Az.: 326 O 175/91); bestätigt durch Hanseatisches OLG, 8.1.1993 (Az.: 11 U 47/93); der BGH nahm mit Beschluss vom 19.12.1994 die Revision nicht an, und auch die Verfassungsbeschwerde wurde vom BVerfG nicht zur Entscheidung angenommen (Beschluss vom 31.5.1996, Az.: 1 BvR 214/94).

⁴⁰ Da die Fremd-Eigentümer:innen (von der Mieter-Gruppe teils provozierte) Fehler bei der Erfassung von Mieter-Eigentümer:innen machten, und die Mieter-Gruppe weitere Wohnungen kauften, mussten drei weitere Zustimmungsprozesse gegen Mieter-Eigentümer:innen geführt werden, die jeweils über drei Instanzen bis zum BGH gingen.

⁴¹ <https://hayn-hegestr.de/wem-gehoert-das-haus/>.

⁴² Bzw. Art. 2 des 2. WoKSchG vom 21.12.1974.

⁴³ Die nach § 564 c Abs. 1 BGB hierfür erforderliche Erklärung gaben alle Mitglieder der Mietergruppe am 18.10.1990 ab.

⁴⁴ AG Hamburg, 28.11.1990 (Az.: 37a C 1196/90); LG Hamburg, 19.9.1991 (Az.: 334 S 5/91).

Mitglieder diverser K-Gruppen bis hin zu „Spontis“. Da kann es schon als Erfolg angesehen werden, dass diese sich in der „Mietergruppe“ zusammenschließen und zusammenarbeiten konnten. Man einigte sich 1973/74 auf eine „Plattform“, die neben den Zielen, den Abriss des Hauses zu verhindern und langfristiges Wohnen im Haus zu sichern, vor allem wohnungspolitische Zielsetzungen formulierte.⁴⁵ Nach dem Abschluss des Mietvertrags 1975 wurde im Jahre 1978 auch die erste Satzung entworfen.

Die aktuelle Fassung der Satzung stammt aus dem Jahre 2019; sie entstand nach einer internen Krise 2015/16 und mit Hilfe von externer Moderation. Damals wurde auch ein Text zum Selbstverständnis erarbeitet und mit der Satzung einstimmig beschlossen.⁴⁶ Die Mietergruppe ist intern basisdemokratisch organisiert. Es gibt keine allgemein vertretungsberechtigten Personen. In konkreten Kontexten überträgt die Hausversammlung durch Beschluss einzelnen eine entsprechende Vollmacht.⁴⁷

Das neue Selbstverständnis stellt insbesondere fest, dass man „aufgrund der persönlichen Entwicklung von Mitgliedern der Mietergruppe, der veränderten Zusammensetzung der Bewohnerschaft und aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Verhältnisse nicht mehr von einem eindeutig linken bzw. linksradikalen Konsens wie in den Jahren 1970 ff. innerhalb der Mietergruppe ausgehen [könne].“ Als Konsens wird aber weiterhin die verpflichtende Teilnahme an mieterpolitischen Aktivitäten (gegen Mietwucher und Bodenspekulation) benannt, sowie die Ablehnung (u.a.) „rechtsextremer, antisemitischer, fremdenfeindlicher Handlungen und Haltungen“, das Eintreten für eine „freie, basisdemokratische, rechtsstaatliche, ökologische, offene, kulturell vielfältige und soziale Gesellschaft“ (A.1. der Satzung). Weitere konkrete politische Forderungen, Aktionen, Transparente, finanzielle Unterstützung können darüber hinaus mit Mehrheit beschlossen werden, verpflichten aber die Einzelnen nicht mitzumachen.

Die rechtliche Verfassung innerhalb der Mietergruppe ist in der Weise gestaltet, dass mit der Mitgliedschaft in der Gruppe (der Gesellschafterstellung) ein Wohnrecht verbunden ist, das mit Ausscheiden aus der Gruppe erlischt (A.3., E.2. der Satzung). Wichtigstes Organ der Selbstverwaltung ist die Hausversammlung, eine Vollversammlung, die einmal im Monat tagt und Beschlüsse fasst (B.1.). Die „Zentralen“, die im Mietvertrag vereinbart wurden und die im monatlichen Wechsel von allen Wohnungen ausgeübt werden, funktionieren jeweils als „geschäftsführender Ausschuss“⁴⁸ (B.2.).

Bei einem Auszug hat die jeweilige Wohngemeinschaft ein Vorschlagsrecht für die Neubesetzung. Interessent:innen stellen sich zuerst bei der Zentrale und dann auf der Hausversammlung vor, die dann endgültig über einen Einzug entscheidet (E.3.-5.). Sowohl bei der Besetzung von Wohnungen wie in finanziellen Angelegenheiten gibt es allerdings Sonderregelungen für die „Mieter-Eigentümer:innen“, die ja im Interesse der Mietergruppe investieren, und deren Belastungen in der Eigentümer:innen-Gemeinschaft Rechnung getragen wird (G.). Die „Kinder des Hauses“ haben sich eigenständig organisiert, mit der Perspektive, künftig selbst im Haus Wohnungen zu beziehen – was teilweise auch schon geschehen ist; inzwischen spielt die dritte Generation in den Vorgärten.

⁴⁵ Sprachlich merkt man dem Text deutlich die Herkunft der Autor:innen aus den damaligen „K-Gruppen“ an.

⁴⁶ https://hayn-hegestr.de/wp-content/uploads/2020/07/Satzung_19-02-2019.pdf.

⁴⁷ In der Vergangenheit wurde die Mietergruppe meist durch die drei Personen vertreten, die auch schon zum Abschluss des Mietvertrages bevollmächtigt waren: Dr. Reinhard Barth (genannt Buck), Bernd Vetter und Sylvia Wand.

⁴⁸ Broschüre 1990, S. 24.

Die Hausversammlungen werden durch eine „Konzeptgruppe“ vorbereitet, die aus der jeweiligen Zentrale und weiteren Mitgliedern, die mitarbeiten möchten, besteht (B.3.). Weitere Arbeitsgruppe sind z.B. die Handwerkergruppe oder die Schaukastengruppe. Die Hausverwaltung, die die Geschäfte der Eigentümer:innen-Gemeinschaft erledigt, arbeitet gut mit dieser Struktur zusammen.⁴⁹

Die aktive Mitwirkung ist Grundlage für das Funktionieren der Struktur. Die Satzung formuliert dies folgendermaßen (A.2.): „Die Mietbedingungen, die wir uns erkämpft haben, privilegieren uns außerordentlich. Diese Tatsache berechtigt uns, an das Wohnen im Haus bestimmte Bedingungen zu knüpfen, auch was die Mitarbeit betrifft. Wenn jemand unsere Beschlüsse nicht akzeptiert, erkennen wir dies an, sind jedoch der Ansicht, dass sie/er dann woanders wohnen sollte“ (siehe auch I. zur Möglichkeit des Ausschlusses).

b) Erfolgsbedingungen

Im Rahmen des Projekts „Mietermit- und Selbstverwaltung für Nordrhein-Westfalen“ wurde Ende der 1980er Jahre eine soziologische Fallstudie über das Haus verfasst, die konkret benennt, was den Erfolg der Gruppe bis heute ausmacht.⁵⁰ Sie hält die hohe Identifikation mit dem Haus („Hausbewusstsein“) auf Grundlage des gemeinsamen (gewaltfreien) Widerstands und der erkämpften „Privilegien“ für entscheidend. Diese beruht einerseits auf einer relativ großen Homogenität der Lebensstile. In der Anfangsphase hatten die linken Studierenden auch ein vergleichsweise hohes Maß an Zeitsouveränität, wodurch „Freiräume“ gerade in der Konfliktphase bestanden. In der Folgezeit haben sich die Bewohner:innen ihre Nachbar:innen zudem immer selbst ausgesucht, wodurch ein Mindestmaß an Homogenität hinsichtlich wohnkultureller Vorstellungen einerseits und Organisations- und Selbstverwaltungsbereitschaft andererseits gewährleistet wurde. Andererseits findet das Zusammenleben in erster Linie in der Wohnung (Wohngemeinschaft oder Familie) statt, die dann innerhalb der Mietergruppe als Zentrale auch eigenständig auftritt; das ermöglicht Autonomie und erleichtert die Identifikation.

Ein weiterer Aspekt ist, dass Aufwand und Ertrag der Selbstverwaltung für die Mitglieder in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Die niedrige Miete bei hohem Wohnstandard ist ein Anreiz. Das Wohnen in dieser Wohnform und die Möglichkeit zu gemeinsamer politischer oder kultureller Arbeit wird auch zum Teil der eigenen sozio-kulturellen Identität.

Zuletzt können auch die angesparten Rücklagen Konflikte oder Probleme abpuffern. Ursprünglich zur Zeit der mietrechtlichen Auseinandersetzungen als Prozesskasse angelegt, bilden die monatlichen Zahlungen (aktuell 3,25 Euro pro qm/Monat, C.3. der Satzung)⁵¹ jetzt einen Fonds, der auch Darlehen oder Mietstundungen ermöglicht und zur Stabilisierung beiträgt. Auch den Belastungen der Mieter-Eigentümer:innen wird Rechnung getragen, indem größere Instandsetzungskosten und jegliche Sonderumlagen (neben dem Wohngeld) von der Mietergruppe für die Mieter-Eigentümer:innen getragen werden.

c) Soziale und politische Initiativen

Soziales und politisches Leben sind in Wohnprojekten typischerweise bis heute verschränkt. Die Fußballmannschaft Haynstraße/Hegestraße spielte bis Ende der 1980er Jahre in der Anti-imperialistischen Liga. Auch die Musikgruppe „Tuten und Blasen“ (die in Hamburg regelmäßig Demonstrationen begleitet) entstand in der Haynstr. Lange Zeit organisierte man Veranstaltungen für

⁴⁹ Broschüre 1990, S. 15.

⁵⁰ Broschüre 1990, S. 23 ff; vgl. Anne Mauthe, Bernd Segin, Klaus Selle, Mieter-Beteiligung. Mit- und Selbstverwaltungsmöglichkeiten für Mieter. Konzepte und Praxiserfahrungen. Duisburg 1989.

⁵¹ Damit beträgt die Nettokaltmiete insgesamt 6,50 Euro/qm.

die Nachbarschaft, wobei jeweils einzelne „Zellen“ im Haus für bestimmte Straßenzüge in Eppendorf zuständig waren.

Die Mietergruppe ist vor allem wohnungspolitisch in Hamburg aktiv. Sie hält z.B. Anteile an den Wohnprojekten „Moorburg“ und „Schanze“,⁵² hat Mieterinitiativen in Eppendorf und Eimsbüttel gegründet und Mieter:innen beraten. In einer Zusammenarbeit Hamburger Jurist:innen entstand 1976 das Buch „Mietrecht für Mieter – Juristische Ratschläge zur Selbsthilfe“,⁵³ zunächst im Selbstverlag, dann bei Rowohlt, zuletzt bis Anfang der 1990er Jahre bei Heyne. Auch der Hamburger Verein „Mieter helfen Mietern“ geht auf eine Initiative aus dem Haus zurück, er wurde 1980 auf dem Dachboden der Haynstraße gegründet.⁵⁴

Zuletzt hat man die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete!“ mit initiiert. Nachdem die erste Stufe des Volksgesetzgebungsverfahrens erfolgreich war (im November 2020 waren die erforderlichen 10.000 Unterstützungsunterschriften eingereicht), gab es Verhandlungen mit dem hamburgischen Senat, so dass man die Fristen für den Start des Volksbegehrens mehrfach verstreichen ließ. Die Einigung mit dem rot-grünen Senat vom November 2022 sieht nun vor, dass die Stadt Grundstücke oder Wohnungen nur noch in Ausnahmefällen an Private verkauft und Flächen stattdessen in der Regel im Wege des Erbbaurechts vergeben werden; in Bezug auf Wohngrundstücke soll der Grundsatz, dass Wohngrundstücke der Stadt Hamburg nicht verkauft werden können, sogar Verfassungsrang erhalten. Zudem wurde vereinbart, dass auf 33% der für den Wohnbau bestimmten städtischen Flächen nur noch Sozialwohnungen gebaut werden, die im ersten Förderweg mitpreisgebunden sind; jährlich sind mindestens 1.000 solcher Wohnungen zu bauen. Anders als sonst üblich bei Sozialwohnungen werden diese nicht nach Ablauf von 50 Jahren dem Markt überantwortet; die Mieten sind dauerhaft durch die Mietpreisbindung gedeckelt, können also nur im Rahmen von Lebenshaltungs- und Reallohnindex bzw. bis maximal zum Mittelwert des Mietenspiegels erhöht werden.

5. Fazit: Mieter:innenkämpfe und Recht

In der Haynstraße ging es nie um Recht; dieses war immer nur ein Instrument, um gemeinsames Wohnen zu ermöglichen. Dennoch: Das Recht war und ist hier aber der entscheidend ermöglichende Faktor gewesen. Im Fall der Haynstraße hatte der Mietvertrag von 1975 die auf dem Eigentumsrecht gegründeten Machtverhältnisse so deutlich zugunsten der Mietergruppe verschoben, dass Konflikte nunmehr im Wege von Klagen der Eigentümer:innen auf dem Rechtsweg ausgetragen wurden.

Das finanzielle Risiko der Verfahrenskosten war durchaus beträchtlich, schließlich ging es in der Regel bei den Räumungsklagen um Streitwerte von 100.000 Euro, bei den Zustimmungsprozessen um Streitwerte von 50.000 Euro. In den Verfahren wurden dann alle Register gezogen; im Keller der Haynstraße ist ein Raum allein durch Akten gefüllt. Entscheidend waren oft nicht verfassungsrechtliche Fragen, sondern Zuständigkeiten, Rubrum, Fristen, Formfragen, Die Mietergruppe Haynstraße/Hegestraße wurde in der Regel von der Rechtsanwaltssozietät Eckoldt & coll vertreten;⁵⁵ die Federführung lag bei Bernd Vetter, einem Gründungsmitglied der Mietergruppe, in enger Zusammenarbeit mit Renate Eckoldt und Anke Niehaus. Auf der anderen Seite war lange Zeit Rechtsanwältin Claudia Leyba die treibende Kraft; sie schien die Sache der Vermieter:innen zu

⁵² Broschüre 2010, S. 26/27.

⁵³ Die Autor:innen waren zuletzt Holger Barrelet, Werner Baufeldt, Thomas Breckner, Renate Eckoldt, Eckehard Rüter, Jürgen Twisselmann und Bernd Vetter.

⁵⁴ Zur Bedeutung der Mietergruppe als Keimzelle einer Mieter:innenbewegung siehe [Izdebski \(Fn. 4\)](#), S. 43 ff.

⁵⁵ In einigen Prozessen haben auch Jutta Bärthel und Eckehard Rüter in Zusammenarbeit vertreten.

ihrer eigenen Sache gemacht zu haben, musste sich aber in Rechts- und Verfahrensfragen oft geschlagen geben.⁵⁶ Bis heute hat die Mietergruppe 52 Kündigungen und 12 Räumungsklagen in vier Wellen (1973-75, 1990-94, 1995/96 und 2004-08) abgewehrt, teilweise über drei Instanzen und bis zum Bundesverfassungsgericht.

Es klingt ja eigentlich unspektakulär: Seit 50 Jahren wird ein innerstädtisches Mietshaus alltäglich selbst verwaltet. Da die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies aber nicht als Regelfall vorsehen, sind komplizierte rechtliche Konstruktionen erforderlich, um dieses Zusammenleben abzusichern. Nicht nur die Haynstraße hat solche Erfahrungen gemacht: Das Recht ist durchaus ein geeignetes Mittel, um alternative Ordnungen des Wohnens abzusichern; Eigentumsrechte können vertraglich wirksam gestaltet werden. Aber der Widerspruch bleibt, auch nachdem die Mietergruppe nun eine Mehrheit in der Eigentümer:innenversammlung hat. Schließlich besteht so eine immer latente Gefahr des Interessenwiderpruchs zwischen Mieter-Eigentümer:innen und den Nur-Mieter:innen. Die Meinungen innerhalb der Mietergruppe zur Sinnhaftigkeit des Eigentumserwerbs an den Wohnungen sind deshalb durchaus geteilt. Dennoch hat sich die nach außen getragene Erwartung der „Fremd-Eigentümer:innen“, die Mietergruppe würde irgendwann einmal an den inneren Widersprüchen zerbrechen, nicht erfüllt. Auch wenn es ohne die Rechtskämpfe nicht gegangen wäre: Am Ende bleibt die kollektive soziale und politische Gestaltung der Gemeinschaft – auf Basis des Gesamtmietvertrags von 1975 – der entscheidende Erfolgsfaktor für das Überdauern dieser alternativen Wohnform. Auf die nächsten 50 Jahre!

⁵⁶ Claudia Leyba war die geschiedene Ehefrau von Robert Leyba, der wiederum der Neffe und Erbe von Robert Vogel (FDP-Politiker, Antifaschist, aber auch größter Grundstücks- und Wohnungseigentümer in Hamburg) und Geschäftsführer der Robert Vogel KG war. Die Mietergruppe erfuhr, dass sie über ihrem Schreibtisch ein großes Bild der Haynstraße aufgehängt habe. Das Mandat von Rechtsanwältin Leyba endete 2008 mit einem Haftpflichtfall, nachdem sie die Berufung gegen das ihre Räumungsklage abweisende Urteil des AG Hamburg beim falschen Gericht eingelegt hatte.