

Wie die WOGENO versucht, bedrohten Mietern zu helfen

Alternative zum Häusermord

Die Geschichte vom Haus an der Dorfstrasse 20 in Urdorf ist zwar nicht ganz märchenhaft, obwohl sie ins Jahr 1718 zurückgeht. Dorthin nämlich, wo die Eintragungen im Grundbuch des Kantons Zürich beginnen. Das eigentliche Geschehen aber ist Aktualität und zukunftsweisend: Das fragliche Haus wurde im Frühjahr 1981 zum Verkauf ausgeschrieben und stand somit — weil auffällig — vor dem Abbruch oder wäre im besten Falle einer Liebhaberrenovation unterzogen worden.

Nach Angaben des Dorfchronisten Christian Stamm war die ehemalige Scheune (1930 in Wohnform umgebaut) der Liegenschaft als Zehntenscheune bekannt und laut Katasterbücher aus dem Jahre 1812 auch Trotthaus. Die Glaubhaftigkeit für die Zehntenscheune wird dadurch unterstrichen, dass verschiedene Besitzer der Liegenschaft «Untervogts» waren und demzufolge zur Abnahme des Zehnten, der ans Kloster Wettingen, dem Niederurdorf zu seiner Zeit verpflichtet war, abgeliefert werden musste. Auch die Bezeichnung als Trotthaus ist zu belegen: Aus den Zehntenabgaben ist ersichtlich, dass Wein angepflanzt wurde und zudem führte Niederurdorf im Wappen eine blaue Traube im weissen Schild. Berühmt wurde der «Niederurdorfer» allerdings nie!

Abbruch oder Luxusrenovation?

Wenn ein bald dreihundertjähriges Haus zum Verkauf ausgeschrieben ist, gibt es für die Mieter, welche, wie im vorliegenden Fall zum Teil jahrelang sehr günstigen Wohn- und Lebensraum hatten, meistens nur zwei Möglichkeiten. Entweder wird das alte und meist auch renovationsbedürftige Haus abgerissen und durch ein Neues ersetzt oder der neue Besitzer renoviert das Haus radikal und macht teure Liebhaberwohnungen daraus. Beide Möglichkeiten bedeuten für die Mieter, dass sie sich eine neue Wohnung suchen müssen, wenn sie nicht den um Vielfache gestiegene Mietzins bezahlen wollen oder können.

Haus mit hoher Lebensqualität

Im besten Fall kann man die Kündigung auf eine befristete Zeit hinauszögern, indem man beim Mieterschutz Einsprache erhebt und alle gesetzlichen Möglichkeiten beansprucht. Dass es noch andere und friedlichere Möglichkeiten gibt, beweist das nun folgende Modell am «gelben, baufälligen Haus» (Volksmund) an der Dorfstrasse 20 in Urdorf. Aeusserlich ist es wirklich ein baufälliges Haus; die sehr günstigen Wohnungen wurden jedoch von den sechs Mietpartien wohnlich und lebenswert gestaltet. Die Liegenschaft umgibt ein grosser Garten, der lokale Verkehr von Autos ist tragbar, die Häuser in der Nachbarschaft sind teils renovierte alte Bauernhäuser, teils ältere Objekte. Kurz, das Wohnen in diesem Haus weist eine grosse Qualität auf und der Schock, dass der langjährige Eigentümer das Haus durch eine Bank verkaufen will, war entsprechend gross.

Denkmalpflege wollte sich wegen «Verbauung» nicht für Erhaltung einsetzen

Ratlosigkeit unter den Mietern stellte sich ein. Gewerweist wurde über den neuen Besitzer und die Zukunft des Hauses. Man musste sich mit den möglichen Tatsachen befassen und teilweise stellten sich bei den Mietern eine Resignation und ein Fatalismus ein. Man wollte zuerst einmal abwarten! Da das Haus durch den Ortschaftshistoriker Christian Stamm als Zehntenscheune bezeichnet wurde, wandte sich eine Mieterin an die Kantonale Denkmalpflege, um eventuell bewirken zu können, dass das Haus vorerst einmal vor dem Abbruch geschützt werden kann. Nach Besichtigung des Hauses durch die Kantonale Denkmalpflege erhielt die betreffende Mieterin den Bescheid, dass ihrerseits nichts unternommen werden könne, da ein Teil der ehemaligen Scheune und Stall im Jahre 1930 durch einen verunstaltenden «Neubau» ersetzt wurde. Auf Anfrage bei einem Gemeinderatsmitglied, ob die Gemeinde den Abbruch der Liegenschaft verhindern könnte, wurde der Fragestellerin versichert, dass das Haus nicht abgebrochen werde! blieb also die Renovation und im Hintergrund immer auch die Möglichkeit der Kündigung.

Das Haus hat Geschichte

Als eine ortsansässige Baufirma grosses Interesse zeigte, das Haus zu erwerben (es war nachträglich die Rede von einer Totalrenovation mit einer kleinen Cafeteria), war der Kampfgeist zur Erhaltung der Liegenschaft angefaht. Aus den Grund- und Katasterbüchern wurden die historischen Daten belegt — das Haus wurde erstmals 1718 erwähnt — und die Namen der verschiedenen Besitzer ausfindig gemacht. Im Jahre 1929 verkaufte der damalige Besitzer Jakob Rusterholz die Liegenschaft an Albert Meier, welche nach dessen Tod an die Erbengemeinschaft überging.

Extrem niedrige Mieten und die Freiheit, die Wohnungen selber herzurichten

An der Liegenschaft wurden durch die Besitzer ausser einem kleinen ge-

mauerten Aussenanbau für drei WC's, die in den Wohnungen des alten Teils nicht enthalten waren, keine Renovationen gemacht. Die Mietzinse aller sechs Wohnungen waren denn auch immer extrem niedrig (zwischen 140 und 250 Franken) und die Mieter hatten die absolute Freiheit, in ihren Wohnungen Veränderungen und Renovationen nach Gutdünken und Bedarf vorzunehmen.

Marty Lüscher, eine langjährige Mieterin, erzählt, dass sie vor zwanzig Jahren noch mit dem Milchbühlchen zur alten Frau Meier nach Schlieren ging, um den Mietzins persönlich zu entrichten. Dies hatte natürlich auch zum Zweck, dass der Eigentümer etwas über die Stimmung unter den Mietern erfuhre und allenfalls Streitigkeiten schlichten konnte! Damit blieb dem Haus der Ruf der Zehntenscheune noch bis ins 20. Jahrhundert haften.

Rettung in letzter Minute durch die «WOGENO»

Die Gegenwartssituation sah dann so aus: Als der Besichtigungstermin der Bank mit den interessierten Käufern — es waren ursprünglich 51, wovon 7 in die engere Wahl kamen — näher rückte, und nichts mehr auf eine Rettung hinwies, eröffnete sich in einem Gespräch mit dem «Nachbar» plötzlich eine Möglichkeit, das Haus in den Besitz der Mieter zu bringen. Es bestünde eine Genossenschaft, welche Häuser, die entweder zum Abbruch oder zur Spekulation bestimmt seien, kaufe, war die vage Auskunft. Eine solche Institution besteht aber tatsächlich, und die «WOGENO», bot auf Anfrage den Mietern Hand, mit einem kleinen Eigenkapital das Haus in Selbstverwaltung zu übernehmen. Bis es allerdings soweit kam, verstrichen noch fast drei Monate und die Möglichkeit, dass ein anderer Käufer viel mehr bieten würde als die «WOGENO», war sehr gross. Als dann von der Bank endlich der Bescheid kam, dass die Verkäufer bereit seien, der «WOGENO» zuhänden der Mieter das Haus zu überlassen, war mindestens einmal die lange Ungewissheit gebannt.

«WOGENO» überlässt Mietern das Haus in Selbstverwaltung

Der einzige Wermutstropfen war die Bedingung, dass die «WOGENO»

so viel bezahlen müsse wie der Meistbietende. Nach Absprache mit den Beteiligten, die sich alle (gezwungenermassen) damit einverstanden erklärten, ging dann das Haus in den Besitz der «WOGENO» über, welche wiederum ihren Genossenschaftlern, den bisherigen Mietern sowie zwei neu dazugekommenen (zwei der bisherigen Mieter wollten sich aus finanziellen Gründen nicht beteiligen) das Haus nun in Selbstverwaltung überlässt. Besitzer ist und bleibt immer die «WOGENO». Die Rettung war somit geglückt.

Verschiedene Leute mit verschiedenen Weltanschauungen

Die neue Mietergemeinschaft wird nun eine erste Renovation von Dach und Fassade vornehmen und ist bestrebt, das begonnene Experiment mit Idealismus, praktischem Sinn und Toleranz durchzuführen. Die neue Mietergemeinschaft ist bunt zusammengewürfelt: Ein bald Achtzigjähriger, der die Hälfte des Lebens in diesem Haus verbrachte, Kinder verschiede-

nen Alters und Leute mit gemeinsamen und auch ganz verschiedenen Interessen und Lebensanschauungen. Die andere sehr bedauerliche Seite ist die, dass man zwei Parteien — es sind zudem noch Gastarbeiter — kündigen musste.

Wissenswertes über die «WOGENO»

Die «WOGENO», eine gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Zürich, besteht seit dem 6. Februar 1981 und hat bereits ungefähr 80 Genossenschafter. Der Vorstand der «WOGENO» setzt sich aus SP-Leuten zusammen: Regula Bähler, Andi Hoppler, Gerold Loewensberg, Peter Macher, Walter Reist und Helmut Britz. Die «WOGENO» bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. Die Mietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet.

Genossenschaftsanteil ist 3000 Franken

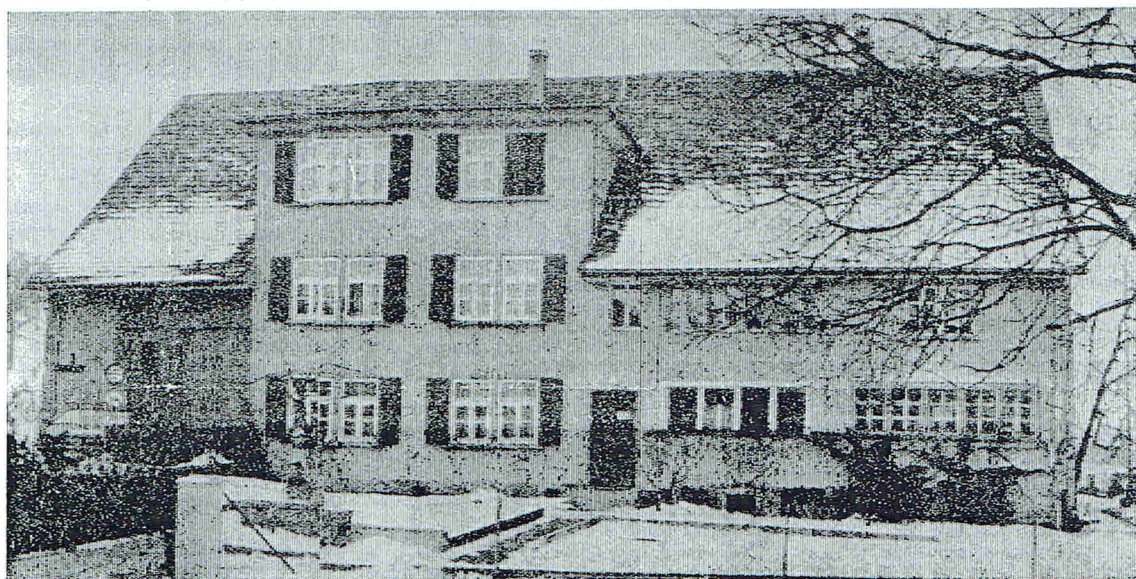
Genossenschafter kann jede handlungsfähige Person werden, welche nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertritt. Pflichtanteil für Mitglieder ist 3000 Franken und mietende Mitglieder haben über den Pflichtanteil hinaus den zur Finanzierung der von ihnen bewohnten Liegenschaft erforderlichen

Eine starke Sozialdemokratie mit einer starken Linkspresse

Betrag an Genossenschaftsanteilen zu übernehmen. Wirtschaftlich schwachen Personen kann der Vorstand Darlehen vermitteln.

Sicherheit durch eine soziale starke Institution

Man könnte nun einwenden, dass im vorliegenden Fall die Mieter das Haus selber hätten kaufen können. Insofern wäre das möglich gewesen, weil alle Beteiligten das nötige Eigenkapital aufweisen konnten. Die Beschaffung der weiteren finanziellen Mittel für den grossen Restkaufpreis sowie für die Renovation wäre dann in der Darlehenssituation des vergangenen Jahres sehr prekär gewesen. Für die «WOGENO», in deren Vorstand Fachleute wie Juristen und Architekten sind, und die bereits auch eine gute Bankverbindung besitzt, zudem eine durch die Stadt Zürich anerkannte Genossenschaft ist, war es einfacher, die nötigen Mittel zu erhalten. Für die Mieter bedeutet es auch für die Zukunft eine Sicherheit, wenn eine auf sozialer Basis funktionierende, starke Genossenschaft im Hintergrund steht.



Vor dem Abbruch oder einer Nobelrenovation für die Mieter gerettet: Das Haus an der Dorfstrasse 20 in Urdorf.

Wenn Briefträger «verfassungstreu» sein müssen...

BRD: Der überflüssige Erlass

Seit zehn Jahren ist um den öffentlichen Dienst der Bundesrepublik Deutschland ein Sicherheitszaun gezogen. Wer rein will, wird überprüft: Lehrer, Juristen, Aerzte, aber auch Briefträger und Lokomotivführer. Ihre «Verfassungstreue» wird durchleuchtet. Gründlich. Der Jurist und Schriftsteller Wolfgang Bittner wägt Sinn und Unheil des Erlasses ab.

Einige tausend Personen sind heute nach inoffiziellen Schätzungen vom Berufsverbot betroffen, und es werden laufend mehr: Man prüft, man überwacht, man sammelt Erkenntnisse, man hört an (gelegentlich auch ab), man stellt ein oder lehnt ab.

Das alles spielt sich in dem für Ausenstehende fast undurchdringlichen Bereich der Bürokratie ab. Wer nach mehrjährigem Studium zum Beispiel als Lehrer nicht eingestellt wird, kann ja immer noch Maurer werden: Mit den Folgen haben die Betroffenen allein fertig zu werden. Sie bleiben zu meist anonym, ihre Schwierigkeiten sind in der Öffentlichkeit kaum bekannt, sie werden ganz einfach verschwiegen.

Die Formulierungen des jetzt zehn Jahre alten Radikalerlasses (oder Extremistenbeschlusses) sind formal in Ordnung:

«Ein Bewerber, der verfassungsfeindliche Aktivitäten entwickelt, wird nicht in den öffentlichen Dienst eingestellt. Gehört ein Bewerber einer Organisation an, die verfassungsfeindliche Ziele verfolgt, so begründet diese Mitgliedschaft Zweifel daran, ob er jederzeit für die freiheitliche demokratische Grundordnung eintreten wird. Diese Zweifel rechtfertigen in der Regel eine Ablehnung des Einstellungsantrages...»

Kritisch wird es in dem Augenblick, wo Einstellungsbehörden, und im Laufe des weiteren Verfahrens Verwal-

tungsgerichte, sich anmassen, die Verfassungsfeindlichkeit von Organisationen festzustellen, die als Parteien an der politischen Willensbildung mitwirken, wie dies zum Beispiel bei der Deutschen Kommunistischen Partei (DKP) der Fall ist.

Unheil und Verwirrung

Ein Bewerber, «der verfassungsfeindliche Aktivitäten entwickelt», kann nur jemand sein, der nachweislich auf kriminellen Wege gegen die Verfassung arbeitet; eine «Organisation, die verfassungsfeindliche Ziele verfolgt», kann nur eine kriminelle Vereinigung oder eine vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärte Partei sein. Alle anderen Aktivitäten sind nicht nur zulässig, sondern sogar durch Grundrechte wie die der freien Meinungsäusserung, Presse-, Versammlungs-, Koalitionsfreiheit usw. geschützt.

Dass strafrechtlich relevante Angriffe auf die Verfassung verfassungsfeindlich sind und der Rechtsbrecher nach den Beamtengesetzen untauglich für den öffentlichen Dienst ist, das festzustellen bedurfte es keines Radikalerlasses. Dass er dennoch in Umlauf gebracht wurde, ist ausserordentlich verhängnisvoll gewesen; denn er hat bisher nur Unheil und Verwirrung gestiftet.

Verfassungswidrige Praxis

Seit 1972 wurden Hunderttausende von Bewerbern für den öffentlichen Dienst von den Verfassungsschutzäm-

tern der Bundesländer auf ihre politische Zuverlässigkeit hin überprüft.

Die Praxis ist verfassungswidrig. Daran hat sich auch nichts durch die Verfahrensgrundsätze der Bundesregierung von 1976 geändert, wonach die Betroffenen zu den Anhörungen einen Rechtsanwalt hinzuziehen dürfen, ihnen Gründe für die Anhörung sowie gegebenenfalls für die Ablehnung ihrer Bewerbung mitzuteilen sind.

Nach dem Grundgesetz hat jeder Deutsche «nach seiner Eignung, Befähigung und fachlichen Leistung gleichen Zugang zu jedem öffentlichen Amte.» Gemäss Artikel 3 darf niemand wegen seiner politischen Anschauungen benachteiligt werden; gemäss Artikel 4 ist die Freiheit des weltanschaulichen Bekenntnisses unverletzlich; Artikel 9 billigt jedem Deutschen das Recht zu, Vereinigungen zu bilden. Nach Artikel 21 wirken die Parteien bei der politischen Willensbildung des Volkes mit und ihre Gründung ist frei. Über die Frage der Verfassungswidrigkeit von Parteien hat das Bundesverfassungsgericht zu entscheiden.

Es ist also festzuhalten: Angehörigen einer nicht verbotenen Partei kann die Mitgliedschaft zu dieser Partei nicht im geringsten zum Vorwurf gemacht werden.

Kompetenzen überschritten

Die Mitgliedschaft einer verfassungsfeindlichen Partei könnte, so das Bundesverfassungsgericht in einem Grundsatzentscheid aus dem Jahre 75, ein Element bei der Beurteilung des Bewerbers, für sich aber noch kein Ablehnungsgrund sein. Wie problematisch diese Argumentation ist, wird deutlich in den Sondervoten der beteiligten Verfassungsrichter Rupp und Seuffert, die hier ihre abweichende Rechtsauffassung zum Ausdruck gebracht haben.

Bezeichnenderweise hat der Hessi-

sche Verwaltungsgerichtshof unter Berufung auf diese höchstgerichtliche Entscheidung in seinem Urteil vom 27. Juli 1977 zum Fall einer Lehrerin gleich ausdrücklich die Verfassungswidrigkeit der DKP festgestellt.

Das Bundesverfassungsgericht hat zuletzt in einer Urteilsbegründung vom Oktober 81 sogar ausgeführt, die DKP habe das Verhältnis der KPD übernommen, «so dass die Aussagen des Bundesverfassungsgerichts in dem KPD-Verbotsurteil vom August 56 weithin auch für die DKP zutreffen».

Zu solchen Feststellungen sind Verwaltungsgerichte jedoch nicht berechtigt. Gegen die DKP — man mag zu ihrem Programm stehen, wie man will — wurde bisher kein förmliches Verbotverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht durchgeführt. Das ist ein Faktum. Sämtliche Meinungsäusserungen des Bundesverfassungsgerichts in Urteilen, die andere Tatbestände betreffen, sind unverbindlich für die Feststellung der Verfassungsfeindlichkeit einer Partei. Hieran gibt es, auch aus juristischer Sicht, nichts zu drehen und zu deuten.

Gefahr für Rechtsstaatlichkeit

Die Verwaltungsgerichte und zum Teil schon vorher die Behörden massen sich also Entscheidungsbefugnisse an, die sie in Wirklichkeit nach unseren Gesetzen nicht haben. Das allerdings scheint den wenigsten der beteiligten Amtsträgern gegenwärtig zu sein — so steht es zu hoffen. Sonst nämlich befänden wir uns tatsächlich in einem Staat, in dem bestimmte gesellschaftliche Kräfte (die im politischen Spektrum eher rechts anzusiedeln sind) bewusst die Verfassung unterwandern.

Das Grundgesetz bietet einen grossen Spielraum für gesellschaftliche Entwicklungsprozesse, die nicht aus politischer Engstirnigkeit und Intoleranz verbaut werden dürfen. Es muss verhindert werden, dass in Deutschland erneut Minderheiten diskriminiert werden, nur weil sie von ihrer politischen Weltanschauung her anderer Auffassung sind als die Mehrheit der Bevölkerung. Solange das nicht gewährleistet ist, besteht in der Tat eine ernsthafte Gefahr für die Rechtsstaatlichkeit in diesem Lande.