

Doch sie hätten dann die Möglichkeit gehabt, mit einem solchen Urteil in die nächste Instanz zu gehen und vielleicht sogar Rechtsgeschichte zu schreiben. Es geht dabei um eine juristische Frage, die auch für alle Mieter, denen Zwangsräumungen drohen, von Interesse ist: Ist das Warten auf den Gerichtsvollzieher, der den Räumungsbefehl vollstreckt, bereits ein Hausfriedensbruch?

Hausfriedensbruch vor der Vollstreckung?

Die ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße und ihre Anwälte argumentieren folgendermaßen: Sie hätten sich in den frühen Morgenstunden des 6. Juni 2005 eben gerade zu diesem Zweck auf dem Gelände der Yorckstraße 59 aufgehalten. Der Gerichtsvollzieher hatte sich für diesen Tag angekündigt und wurde von den Bewohner/innen und ihren Freund/innen erwartet. Nach der Räumungsaufforderung der Polizei verließen sie das Grundstück. Widerstand wurde dabei nicht geleistet und auch Verfahren wegen Widerstands gegen Vollstreckungsbeamte sind nicht darunter.

Wie kann aber ein Hausfriedensbruch vorliegen, bevor der Gerichtsvollzieher überhaupt die Räumung vollstreckte? Bis dahin hatte schließlich kein Räumungsakt bestanden und es konnte folglich auch kein Hausfrieden gebrochen werden, argumentieren die Anwälte.

Mit dem gleichen Recht könnten Mieter/innen, denen eine Zwangsräumung angekündigt wurde, wegen Hausfriedensbruch angeklagt werden, weil sie die Wohnung nicht schon geräumt haben, bevor die Gerichtsvollzieher überhaupt ihres Amtes walten. Aber das ist bisher eben nicht die juristische Praxis. Eine solche Verschärfung, die dann auch Auswirkungen auf viele andere Mieter/innen haben könnte, wollen die Rechtsanwälte der ehemaligen Bewohner/innen der Yorckstraße 59 juristisch verhindern. Jetzt müsste nur das Amtsgericht so gefällig sein und ein entsprechendes Urteil verhängen, gegen das dann das Widerspruchsverfahren eingeleitet werden kann. Bisher hat es die Justiz aber nicht eilig, ihren Beitrag dazu zu leisten. Doch für Mai 2007 ist erneut ein Prozess gegen einen ehemaligen Yorckstraßenbewohner vor dem Amtsgericht anberaumt. Auch ihm wird Hausfriedensbruch vorgeworfen, begangen in den Morgenstunden des 6. Juni 2005 beim Warten auf den Gerichtsvollzieher.

Wohnen am Ende der Welt

Berlin Motardstraße – ein inoffizielles Ausreisezentrum

Maja Schuster

Motardstraße 101a heißt die erste Adresse für alle Flüchtlinge, denen es gelingt nach Berlin einzureisen. Mitten im Industriegebiet in Berlin-Spandau liegt die viel befahrene Straße. Hinter einem hohen Zaun mit Stacheldraht stehen fünf große Metallbaracken. Das ist die ZASt, d.h. die Zentrale Aufnahmestelle für Flüchtlinge, neuerdings auch unter dem Namen EAE, Erstaufnahmeeinrichtung, bekannt. Betrieben wird die Einrichtung von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Mitte. In direkter Umgebung gibt es weder Geschäfte noch Cafés, nur die U-Bahnstation Paulsterstraße ist in zehn Minuten zu erreichen. Es ist kein schöner Ort zum Ankommen.

Der Platz der ZASt in der Motardstraße 101a reicht theoretisch für 625 Menschen und zurzeit wohnen dort etwa 420, darunter etwa 80 Kinder. Doch nicht alle sind gerade erst in Berlin angekommen. Einige der Flüchtlinge wohnen bereits seit Jahren in Berlin, sind im Besitz einer Duldung und wurden angewiesen, in das Wohnheim in der Motardstraße zu ziehen. Und das, obwohl in der Koalitionsvereinbarung der SPD und PDS festgehalten ist, dass es in Berlin keine Ausreiseeinrichtung geben soll. Die Kosten des Wohnheims sind höher als die Kosten für die Anmietung von privaten Wohnungen. Die Motardstraße 101a wird faktisch als Ausreisezentrum und nicht wie vorgesehen nur als zentrale Erstaufnahmestelle für Neuankömmlinge genutzt.

Der Gesetzgeber sieht Ausreiseeinrichtungen als Unterkünfte für Menschen vor, die als ausreisepflichtig gelten. Die staatliche Kontrolle und Überwachung ist hier einfacher durchzuführen als in privaten Wohnungen. Durch Zwangsberatungen sollen die Flüchtlinge zur sogenannten „freiwilligen“ Ausreise gebracht werden. Doch von Freiwilligkeit kann keine Rede sein. Die menschenunwürdigen Lebensumstände führen oft zur verzweifelten Aus-

reise, bzw. Abschiebung, weil die Lebensbedingungen hier unerträglich sind. Die Menschen werden in ihre Herkunftsländer zurückgedrängt, aus denen sie oft vor Folter und Krieg flüchteten.

„Die Zustände hier sind schlimmer als im Abschiebegefängnis in Köpenick“, so Frank Iwapelu, 38 Jahre, Bewohner der Motardstraße. Er weiß, wovon er spricht, denn er saß neun Monate im Knast. „Dort gab es wenigstens Telefon, Ärzte und einen Fernseher“, so Iwapelu. Seit ein paar Monaten muss er in der Motardstraße wohnen. Hier teilt er sich ein 17 qm großes Zimmer mit einem anderen Mann. Eigentlich sollten in diesem Zimmer drei Personen unterkommen. Doch da der dritte Bewohner bei einem Freund in der Stadt wohnt, haben die beiden jungen Männer kurzerhand das dritte Bett abgebaut, damit sie etwas mehr Platz haben. „Wenn du hier nie gewohnt hast, kannst du dir nicht vorstellen, was es bedeutet, hier zu wohnen“, so Iwapelu. Die Zimmer sind äußerst karg eingerichtet. Teilweise löst sich die Verkleidung an den Decken. In den Räumen befinden sich Metallbetten und alte Metallspinde, die nicht abschließbar sind. Iwapelu erzählt von Kakerlaken in den Küchen und in ihrem

Motardstraße 101a in Spandau.





Mittagessen in der Alu-Assiette.

Zimmer. Nachts könne er wegen der Insekten nicht schlafen. Auch die Toiletten und Duschen des Wohnheims sind nicht abschließbar.

Frühstück und Abendessen erhalten die Bewohner in durchsichtigen Plastikbeuteln, die neben Brot und Brötchen jeweils zwei Stück Margarine, eine Scheibe Wurst und Käse, etwas Marmelade und ein Döschen Kondensmilch enthalten. Jeden zweiten Tag eine Frucht. Außerdem pro Tag einen Liter H-Milch und eine Tüte Orangensaft. Zum Mittagessen gibt es eine Portion Fertiggerichte aus der Alu-Assiette. An der miserablen Vollverpflegung der Flüchtlinge verdient das Cateringunternehmen der Firma Dussmann. Pro Essen erhält die Firma sieben Euro von der Stadt Berlin. Dussmann beschäftigt weltweit 55.000 Mitarbeiter und ist für schlechte Arbeitsbedingungen und niedrige Löhne bekannt. Von den Essenspaketen ernährt sich im Wohnheim aber fast niemand. „Von dem Essen wird man krank“, sagt ein Flüchtling aus Pakistan.

Das Bündnis gegen Lager Berlin/Brandenburg hat eine sehr informative Broschüre herausgegeben: „Aspekte der Menschenverachtung in Europa – Ausreisezentrum Motardstraße“.

**Kostenlos erhältlich unter:
www.chipkartenini.squat.net**



BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des BGH haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz dargestellt. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Falschberatung

Der Mieter ist im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch für das schuldhafte Verhalten eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB verantwortlich; die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt nicht ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus. Ein Mieterschutzverein, der den Mieter bei der Entscheidung darüber berät, ob er von einem Zurückbehaltungsrecht an der Miete Gebrauch machen soll, ist Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtung zur Entrichtung der Miete.

**BGH, Urteil vom 25.10.2006
– VIII ZR 102/06 –**

■ Betriebskosten

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.

**BGH, Urteil vom 14.02.2007
– VIII ZR 123/06 –**

■ Betriebskostenabrechnung

Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten nach dem Flächenmaßstab ab, ohne einen Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten vorzunehmen, so trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass diese Kosten zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen und deshalb ein Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten geboten ist.

**BGH, Urteil vom 25.10.2006
– VIII ZR 251/05 –**

■ Betriebskostenabrechnung

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

**BGH, Urteil vom 14.02.2007
– VIII ZR 1/06 –**

■ Kündigungsfrist

Haben die Beteiligten nach dem 31.08.2001 den Beitritt eines weiteren Mieters zu einem im Übrigen unverändert fortbestehenden Wohnraummietvertrag vereinbart, wirkt eine vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes 2001 wirksam formularvertraglich vereinbarte Regelung der Kündigungsfristen auch gegenüber dem Beitretenden, wenn die Kündigung vor dem 01.06.2005 zugegangen ist.

**BGH, Urteil vom 07.02.2007
– VIII ZR 145/06 –**

■ Mieterhöhung

Erfüllt eine Mietwohnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum, so ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete nach § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Eine Vereinbarung der Kostenmiete ist nur dann wirksam, wenn die Einhaltung der Kostenmiete danach lediglich eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sein soll.

**BGH, Urteil vom 07.02.2007
– VIII ZR 122/05 –**