

Der Zwangswohnungstausch

Von Dr. Monath-Hartz, Berlin

Nach Artikel VI b WG können die Wohnungsbehörden zur „Vermehrung des vorhandenen Wohnraums“ einen Wohnungstausch anordnen, „wenn dies eine bessere Verteilung des Wohnraums bedeutet.“

Der behördlich angeordnete Tausch, üblicherweise Zwangswohnungstausch genannt, ist etwas Neues im Wohnungsrecht. Er ist eine Institution des modernen öffentlichen Rechts. Begriff, Voraussetzungen und Wesen können also nur aus der ihn schaffenden Norm und dem Zweck des WG sowie den allgemeinen Lehren und Methoden des öffentlichen Rechts entnommen werden. Es wäre völlig abwegig, etwa auf Rechtsprechung und Schrifttum zu den Problemen des privaten Tausches zurückzugreifen. Dieser setzt in jedem Fall eine Vereinbarung zwischen den Beteiligten voraus, die ausschließlich dem privaten Recht unterliegt.

Die Wohnungsbehörde setzt keinen Tauschvertrag fest, der etwa analog dem unanfechtbar gewordenen Zwangsmietvertrag nach Zivilrecht zu behandeln wäre, sondern verfügt einen Tausch von zwei oder mehr Wohnungen. Es erfolgt also auch kein Austausch von Rechten aus Mietverträgen. Man spricht deshalb von einem Objektstausch im Gegensatz zum Subjektstausch.

Daß die hier vertretene Ansicht auch dem Willen des Gesetzgebers entspricht, ergibt sich u. a. klar aus Art. VI Abs. 1 der Anordnung der Alliierten Kommandantur von Groß-Berlin, BK/O (47) 369 vom 16. September 1946¹⁾, nach der „die in Frage kommende Person oder Personen“ durch den Tausch gesetzmäßige Mieter werden sollen²⁾. Da bei einem Tausch vertragsgebundener Wohnungen mindestens zwei Partner vorhanden sein müssen, kann der Gesetzgeber mit der ersten Alternative nur den Objektstausch ohne Subjektstausch gemeint haben.

Die Wohnungsbehörde hat demnach die Möglichkeit, eine mietvertragsgebundene Wohnung mit einer freien Wohnung zu tauschen, in dem sie zum Beispiel einem Mieter eine freie Wohnung zuteilt und einen Dritten in die dadurch frei gewordenen Räume einweist. Auch ein Wohnungssuchender, der keine Wohnung freimacht, kann in den Zwangstausch einbezogen werden, wenn er in einer der Tauschwohnungen untergebracht werden soll³⁾.

Ebenso können Wohnungen Nichtberechtigter getauscht werden. Dabei ist gleichgültig, ob das private oder das öffentliche Recht an der Wohnung erloschen ist und aus welchen Gründen.

Das Gesetz spricht vom Wohnungstausch. Nach der Definition in Art. XII WG ist eine Wohnung „ein ganzes Wohngebäude oder jeder Teil eines solchen, der jetzt einen selbständigen Miet- oder Untermietbesitz darstellt oder früher einen solchen dargestellt hat bzw. jetzt von dem Eigentümer als selbständige Einheit bewohnt wird oder früher bewohnt wurde.“ Trotz dieser anscheinend präzisen Definition ist der Begriff der selbständigen Wohnung streitig, nicht zuletzt deshalb, weil er in ganz verschiedenartigen Bestimmungen verwandt wird, so daß ein unzweideutiger Schluß auf den Willen des Gesetzgebers, ob nämlich der Begriff extensiv oder intensiv ausgelegt werden soll, unmöglich ist.

Es muß bei der Entscheidung dieser Frage davon ausgegangen werden, daß der Wohnungstausch eine der wichtigsten Möglichkeiten der Wohnungsbehörden ist, Wohnraum gerecht zu verteilen. Diese Möglichkeit würde — zumindest beim Zwangswohnungstausch auch entgegen dem Willen des Gesetzgebers — eingeschränkt, wenn man den Begriff der selbständigen Wohnung eng

oder jedenfalls zu eng auslegen würde. Es darf in diesem Zusammenhang, vor allem gegenüber der Rechtsprechung zum Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923^{4) *}), auch nicht die durch die Kriegereignisse bedingte Wandlung der Wohnverhältnisse übersehen werden. Diese Entwicklung kann auch bei der Festlegung des Begriffs der selbständigen Wohnung nicht unbeachtet bleiben.

Geht man hiervon aus, so kann zunächst kein Zweifel darüber bestehen, daß auch Kochstuben und Kleinstwohnungen, selbst wenn sie kein Nebengelaß haben, als Wohnung im Sinne der Art. XII und VI b WG angesehen werden müssen. Außerdem kann man dann von einer Wohnung sprechen, wenn in einem Raum ein selbständiger Haushalt geführt werden kann, ohne daß die Mitbenutzung anderer Räume im Hause mehr als ortsüblich erfolgt. Dazu gehört zumindest die Möglichkeit der Zubereitung von Speisen in beschränktem Umfang. Nicht erforderlich ist dagegen ein selbständiger Zugang.

Für die Frage der Zulässigkeit des Tausches ist es belanglos, ob die Wohnungen im Miet- oder Untermietverhältnis stehen. Auch Eigentümerwohnungen und Wohnungen dinglich Berechtigter (z. B. Nießbraucher) können getauscht werden. Es ist jedoch Aufgabe des Wohnungsamtes, im Rahmen seines Ermessens bei derartigen Fällen besonders sorgfältig zu prüfen, ob der Tausch nicht eine unzumutbare Härte für den Betroffenen darstellt.

Unerheblich ist, ob die vom Tausch betroffenen Wohnungen dem Mieterschutz unterliegen, oder ob sie zweckgebunden sind. Dienst- und Werkwohnungen können ebenso getauscht werden wie Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften, ebenso natürlich Zuschußwohnungen von Betrieben und Behörden.

Dagegen hat die Wohnungsbehörde auf Grund des Art. VI b WG keine Möglichkeit, Gewerberäume zu tauschen, da sie nicht dem WG unterliegen. Auch der Tausch gewerblicher Räume, die sich für Wohnzwecke eignen, mit Wohnräumen, die sich für gewerbliche Zwecke eignen, ist unzulässig. Getauscht werden können dagegen Mischräume, d. h. Räume, die sich aus Wohn- und gewerblichen Räumen zusammensetzen.

Man wird darüber hinaus unter dem Gesichtspunkt der objektiv besseren Verteilung des Wohnraums auch einen Tausch zwischen Mischräumen auf der einen und Wohnungen auf der anderen Seite zulassen müssen, wenn z. B. dem Inhaber der Mischräume die Gewerbekonzession entzogen wurde und mit einer Neuerteilung nicht zu rechnen ist. Der entgegengesetzte Standpunkt wäre m. E. formal und mit dem Sinn des Gesetzes nicht zu vereinbaren⁵⁾.

Heftig umstritten ist die Frage, ob auch Teile von Wohnungen getauscht werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß, wenn der Tausch ganzer Wohnungen zulässig wäre, auch der Tausch von Wohnungsteilen möglich sein müsse, da dies das geringere Übel sei⁶⁾. Dieses Argument ist nicht stichhaltig. Es besteht kein Grund, anzunehmen, der Gesetzgeber hätte nicht bewußt den Begriff des Wohnungs- statt des Wohnraumtausches gebraucht, um so weniger, als in Art. XII die Definition der Wohnung der des Wohnraums gegenübergestellt wird. Es muß deshalb angenommen werden, daß sich der Tausch auf selbständige Wohnungen beschränken soll, zumal sonst eine nicht absehbare und auch rechtlich kaum zu beschränkende Ausdehnung dieses Zwangsmittels herbeigeführt werden würde⁷⁾.

1) VOBl. des Magistrats von Groß-Berlin 1946 S. 346.

2) Die Formulierung ist ungenau, da die Tauschbetroffenen auch dann, wenn keine ausdrückliche Zuweisung ausgesprochen wird, erst mit Unanfechtbarwerden der Anordnung Mieter werden können.

3) So die wohl jetzt herrschende Lehre. Vgl. Bettermann-Haarmann, öff. Wohnungsrecht, S. 124, VGH Stuttgart ÖV 49 S. 20, Jahrbuch d. Entsch. d. Thür. OVG, Bd. 18, S. 138.

4) RGBl. I S. 754.

5) Die Tauschordnung würde jedoch mit dem Gesetz nicht vereinbar sein, wenn sie lediglich erfolgt, um dem Inhaber der Mischräume die Gewerbmöglichkeit zu nehmen.

6) Bettermann-Haarmann S. 126, ÖV 50 S. 135, VG Stuttgart DV 50 S. 154.

7) D. Ebensohans, WG, z. Art. VI Anm. III 6, VG Wiesbaden DV 49 S. 362 mit teilweise anderer Begründung.