

losigkeit mübe gemacht, soll die Söldnerarmee der amerikanischen Generale bilden, Westdeutschland soll die Rüstkammer des amerikanischen Imperialismus in Europa, es soll remilitarisiert werden.

Doch es wird nicht einfach sein, das deutsche Volk, das aus dem letzten Krieg gelernt hat, für die verbrecherischen Pläne Eisenhowers und McCloy's ge-fügig zu machen. Der nationale Widerstand gegen die Remilitarisierung Westdeutschlands wird immer stärker. Damit rechnen auch die Eisenhower, McCloy, Adenauer und Schumacher, die diesen Widerstand mit allen Mitteln brechen wollen. Auch deshalb war es notwendig, die großen Nazi-Kriegsverbrecher zu begnadigen. Der amerikanische Imperialismus braucht zur Niederknüppelung und zur Brechung des Widerstandes der Friedenskräfte des deutschen Volkes im Westen unseres Vaterlandes, zur Vorbereitung des Krieges an der inneren Front, gelehrte Massenmörder; er braucht die Bestien der Konzentrationslager, die massenmörderische Technik von Auschwitz und Maidanek, braucht die Würger des Warschauer Ghettos, die SS-Arzte mit

ihrer wissenschaftlichen Mordtechnik, die Juristen, die die Methode der Verkehrung von Verbrechen in Recht beherrschen; er braucht die Generale mit Geiselmord-praxis und die Minister mit der Erfahrung in der diplomatischen und wirtschaftlichen Planung, Vor-bereitung und Durchführung von Aggressionskriegen. Er braucht insbesondere die großen Konzernverbrecher, wie Alfred Krupp und die Leute des IG-Farben- und Flick-Konzerns, deren Profitinteressen alle diese Massenmörder tätig werden ließen.

McCloy's Gnadenerweis soll der letzte Akt in der Geschichte der Kriegsverbrechen der Nazis sein. Er soll aber gleichzeitig das Vorspiel für neue Kriegs-verbrechen, für neue Verbrechen gegen den Frieden und die Menschlichkeit dieser nun freigelassenen Mörder werden. Die amerikanischen Imperialisten rechnen damit, daß sich ihre „Günstlinge“ der er-wiesenen Gnade würdig erweisen und in ihrer neuen Praxis bewähren werden. Die als Akt der „Menschlichkeit und Gerechtigkeit“ getarnte Gnadenaktion McCloy's ist in Wahrheit ein Akt der Vorbereitung des Angriffskrieges gegen das Lager des Friedens.

Der Zwangsmietvertrag

Von Dr. Herbert Monath - Har tz, Berlin

Der Zwangsmietvertrag hatte bereits im Wohnungs-mangelgesetz vom 26. Juli 1923 erhebliche Bedeutung, wie die umfangreiche Rechtsprechung der Gerichte in Mietsachen und das Schrifttum zeigen. In Voraussetzungen und Inhalt nur unwesentlich gewandelt, hat das behördlich diktierte Mietverhältnis Aufnahme in das KRG Nr. 18 (WG) gefunden.

I. Voraussetzungen des Zwangsmietvertrages

Der Festsetzung eines Zwangsmietvertrages gemäß Art. VIII 2 b WG müssen nach zwingender gesetzlicher Vorschrift zwei behördliche Akte, die Erfassung und die Zuweisung, vorausgehen. Der Wohnungssuchende wird nach vorheriger oder unter gleichzeitiger Erfas-sung der in Frage kommenden Räume dem Vermieter zugewiesen, mit der an diesen gerichteten Aufforde-rung, innerhalb von fünfzehn Tagen einen Mietvertrag abzuschließen. Kommt der Vermieter diesem Ver-langen nicht nach oder ist er nicht erreichbar, kann die Wohnungsbehörde einen Zwangsmietvertrag verfügen. Die Wohnungsbehörde hat also vor Erlaß einer Fest-setzungsverfügung zu prüfen, ob nicht ein förmlicher oder stillschweigender Mietvertrag zwischen den Be-teiligten abgeschlossen wurde. Dabei kann nicht aus der widerspruchslosen Duldung des Einzugs des Zu-gewiesenen auf eine Bereitschaft des Vermieters zum Abschluß eines Mietvertrages geschlossen werden; ebensowenig aus einer Ermächtigung zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten. In einem derartigen Ver-halten ist vielmehr lediglich eine Erlaubnis zur In-gebrauchnahme der Räume zu sehen.

Bestehen Meinungsverschiedenheiten bezüglich eini-ger Bestimmungen des Nutzungsvertrages (Teildissens), ist festzustellen, ob die Parteien eine grundsätzliche Übereinstimmung erzielt haben, so daß dagegen die strittigen Punkte bedeutungsmäßig nicht ins Gewicht fallen, oder aber ob essentielle Vertragsbestimmungen noch umstritten sind. In diesem Fall ist die Teil-einigung unbeachtlich; die Behörde kann von ihrer Befugnis Gebrauch machen.

Die durch Art. VIII 2d WG dem Vermieter zum Abschluß eines freiwilligen Mietvertrages gesetzte Frist von 15 Tagen gilt, obwohl dies nicht ausdrücklich bestimmt ist, auch für den Zwangsmietvertrag. Diese Frist kann verlängert werden, jedoch nicht ungebühr-lich. Die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages darf nur erfolgen, wenn der Vermieter den Abschluß eines Mietvertrages ablehnt. Verzichtet der Wohnungs-suchende auf die ihm zugewiesene Wohnung oder weigert er sich, einen Mietvertrag zu unterschreiben, darf eine Festsetzung nicht erfolgen. Wird sie trotzdem verfügt, ist die Festsetzung zwar nicht nichtig, aber anfechtbar.

Es liegt im Ermessen der Wohnungsbehörde, ob sie von der ihr eingeräumten Befugnis zur Festsetzung eines Zwangsmietvertrages Gebrauch machen will oder nicht. Ein Rechtsanspruch auf Erlaß einer entsprechen- den Verfügung besteht nicht.

Im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens haben die Wohnungsbehörden zu prüfen, ob die Festsetzung den Beteiligten zuzumuten ist oder ob sie eine un-billige Härte darstellen würde. Dabei sind sowohl Gründe allgemeiner Natur wie auch solche, die in der Person des Vermieters und Mieters liegen, zu berück-sichtigen. Die Wohnungsbehörde wird u. a. den Vorteil, der der öffentlichen Wohnungswirtschaft aus der Ver-mietung erwächst, mit dem Nachteil, den der Ver-mieter erleidet, zu vergleichen haben. Ergibt sich, daß ein derartiges Opfer auch vom Standpunkt des öffent-lichen Interesses unzumutbar ist, muß von einer Fest-setzung abgesehen werden. Grundsätzlich gilt auch heute der die Auslegung des § 4 WMG beherrschende Satz: „Je größer der Mangel an Wohnungen, desto weniger kann auf Interessen des Verfügungsberech-tigten Rücksicht genommen werden.“

Strafbares Verhalten, anstößiger Lebenswandel, Zanksucht des Wohnungssuchenden oder seiner Ange-hörigen, beharrliches, unmotiviertes Verweigern der Mietzahlung können die Wohnungsbehörde veranlassen, von einer Festsetzung abzusehen.

Der Zwangsmietvertrag soll grundsätzlich erst ver-fügt werden, wenn die Wohnung bezugsfertig ist. Es ist jedoch zulässig, die Festsetzung auch für zukünftig freiwerdende Wohnungen zu verfügen. Sie muß dann derart erfolgen, daß der Zwangsmietvertrag erst mit dem Zeitpunkt des Freiwerdens wirksam wird.

II. Inhalt des Zwangsmietvertrages

Der Zwangsmietvertrag des WG ist ein Miet-vertrag. Es kann also kein Leih- oder Pachtver-hältnis festgesetzt werden.

Der Zwangsmietvertrag kann sich nur auf Räume erstrecken, für die auch die Zuweisung gilt. Geht er darüber hinaus, sei es auch nur in der Bestimmung von Nutzungsrechten an Nebenräumen und Zubehör, ist er anfechtbar.

Die Festsetzung kann auch auf Gewerberäume aus-gedeht werden, wenn diese räumlich mit Wohnraum verbunden sind.

Mit dem Zwangsmietvertrag kann nicht das Über-lassen von Möbeln oder anderen Einrichtungsgegen-ständen an den Zugewiesenen angeordnet werden. Zu-weisung und Zwangsmietvertrag beziehen sich aus-schließlich auf Räume, wie das Gesetz eindeutig ergibt.