

Der Zwangsmietvertrag muß die Höhe des Mietzinses sowie alle nach Ermessen des Wohnungsamts als zweckmäßig erkannten Bedingungen und Bestimmungen enthalten (Art. VIII 2 c).

Eine genaue Angabe der Höhe des Mietzinses ist nicht erforderlich. Es genügt, wenn die Wohnungsbehörde in ihrer Anordnung bestimmt, die Preisstellen für Mieten würden die Miete festsetzen. Diese Praxis, die dem Wortlaut des Art. VIII 2 b WG nicht entspricht, war bereits unter dem WMG anerkannt. Es besteht keine Veranlassung, heute hiervon abzuweichen.

Bestimmt die Wohnungsbehörde von sich aus die Höhe der Miete, so ist besonders sorgfältig darauf zu achten, daß nicht durch Auferlegung von Nebenleistungen praktisch eine Erhöhung der gesetzlichen Miete eintritt.

Die Vertragsdauer ist in der Verfügung anzugeben. Wird keine Frist genannt, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit festgesetzt. Das Wohnungsamt hat jedoch zu prüfen, ob nicht eine von vornherein begrenzte Vertragsdauer zur Erreichung des beabsichtigten Zweckes genügt. In der Festsetzung eines zu langen oder unbefristeten Mietvertrages kann unter Umständen eine unzumutbare Härte und daher ein Ermessensfehler gesehen werden.

Strittig ist insbesondere die Frage, ob der Zwangsmietvertrag bereits mit der Zustellung oder erst mit formeller Rechtskraft wirksam wird. Der Gesetzgeber will, wie sich aus dem Wortlaut des Art. VIII 2 b ergibt, offensichtlich die Folgen des Zwangsmietvertrages mit der Zustellung eintreten lassen. Auch aus der nur löstägigen Frist, innerhalb deren die Festsetzung und das Beziehen der Wohnung erfolgen sollen, ist diese Absicht zu entnehmen. Meines Erachtens ist weiterhin gerade in diesem Zusammenhang die Tatsache nicht ohne Bedeutung, daß das WG kein Rechtsmittel gegen den Zwangsmietvertrag vorsieht.

Eine Ausnahme von der Regel gilt nur dann, wenn landesrechtliche Bestimmungen ausdrücklich anordnen, der Mietvertrag solle erst nach Eintritt der Rechtskraft wirksam werden. Die Berliner Vollzugsverordnung zum WG vom 3. September 1948 z. B. sieht zwar ein Rechtsmittel (§ 33) vor, läßt jedoch auch die zur Erörterung stehende Frage unberührt. Die Wirkungen des Zwangsmietvertrages treten also mit der Zustellung ein.

Soweit in Ausführungsverordnungen Rechtsmittel vorgesehen sind, ist das Weiterbestehen des Zwangsmietvertrages von dem Ausgang des Verfahrens abhängig. Er gilt als auflösend bedingt. Wird die Verfügung, durch die der Zwangsmietvertrag angeordnet ist, nicht bestätigt, so wird dieser rückwirkend nichtig.

Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag können jedoch von der Zustellung ab im gleichen Umfange und in der gleichen Weise geltend gemacht werden wie bei jedem anderen privatrechtlichen Mietverhältnis¹⁾.

Ist der Mieter schon vorher eingezogen, kann der Vertragsbeginn rückwirkend festgesetzt werden, um damit dem Wohnungssuchenden vom Tage des Einzugs an die Rechtsstellung eines Mieters zu verschaffen. Diese Frage ist zwar umstritten, da das WG sie nicht löst. Es ist jedoch nicht einzusehen, warum die rückwirkende Festsetzung unzulässig sein soll, da auch der Vermieter dadurch keinerlei Rechtsnachteil erleidet²⁾.

Befristet das Wohnungsamt die Vertragsdauer, so kann eine Verlängerung nur mit seiner ausdrücklichen Zustimmung erfolgen. Die Wohnungsbehörde kann etwa erforderliche Instandsetzungskosten dem Vermieter, jedoch auch dem Mieter, auf erlegen.

Schon in Rechtsprechung und Schrifttum zum WMG bestanden Meinungsverschiedenheiten über die Frage, ob der Zwangsmietvertrag auch Hausgärten umfassen könne. Überwiegend wurde aus der Tatsache, daß das WMG sich nur auf Wohnungen erstreckt, eine negierende Antwort abgeleitet³⁾. Die Argumentation, die mit

der gleichen Begründung auch heute vertreten wird, übersieht, daß auch Hausgärten Wohnungszubehör im Sinne des § 97 BGB sein können. Das ist allerdings nur bei Gärten der Fall, die unmittelbar mit einer Wohnung verbunden sind, z. B. wenn die Wohnung nur durch den Garten zu erreichen ist. Gärten mit wesentlichem Nutzwert scheiden in jedem Fall aus.

In der Mehrzahl der Fälle wird es auch erforderlich sein, zur Vermeidung von Streitigkeiten und Prozessen die Nutzungsrechte an von mehreren Beteiligten gemeinsam zu benutzendem Nebengelaß und Zubehör genau zu begrenzen. Die Wohnungsbehörde kann dabei von den Vorschriften des BGB, soweit sie nicht zwingender Natur sind, abweichen. Unzulässig sind jedoch Bestimmungen, die den Rechtsweg oder die Anwendung des MSchG ausschließen. Die Wohnungsbehörde kann sich also zum Beispiel nicht die Entscheidungsbefugnis für spätere Meinungsverschiedenheiten der Parteien in dem Zwangsmietvertrag Vorbehalten⁴⁾. Dagegen bestehen keine Bedenken, daß sie auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ihrer Verfügung Bestimmungen des Mietvertrages auslegt, um Unklarheiten zwischen den Betroffenen zu beseitigen.

Unzulässig ist es, die Festsetzung des Mietverhältnisses von der Zahlung einer Abfindungssumme abhängig zu machen⁵⁾.

Soweit nicht ausdrücklich abweichende Bestimmungen in der wohnungsamtlichen Verfügung getroffen sind, haben die Parteien des Zwangsmietverhältnisses grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie Vermieter und Mieter bei einer freiwilligen Mietvereinbarung. Das gilt insbesondere für die Anwendbarkeit der §§ 537 ff. BGB. Der Vermieter hat also die Räume in einem zum vertragmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Er haftet für Mängel, die im Zeitpunkt des Vertragsbeginns vorhanden waren. Die entgegengesetzte Ansicht führt zu dem Ergebnis, daß ein Vermieter, der auf Grund der Zuweisung einen Mietvertrag abschließt, die für das Wohnlichmachen erforderlichen Kosten aufbringen muß, während derjenige, der dem Kontrahierungsgebot nicht nachkommt, von dieser oft sehr kostspieligen Pflicht befreit wäre.

Aus der gleichen Erwägung ist auch die Frage, ob § 539 BGB auf den Zwangsmieter anzuwenden ist, zu verneinen. Nach dieser Bestimmung kann ein Mieter Ersatz der von ihm vorgenommenen Instandsetzungen nicht verlangen, wenn er die Mängel beim Vertragsabschluß kannte, es sei denn, er habe sich seine Rechte vorbehalten. Der Zwangsmieter hat keinen Einfluß auf die Festsetzung des Vertrages. Daraus darf ihm ein Nachteil nicht erwachsen⁶⁾.

Unanwendbar ist weiterhin § 586 BGB⁷⁾.

Auch der angeordnete Untermietvertrag ist ein Mietvertrag. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber nicht für ein Verschulden des Untermieters, da er keine Auswahlmöglichkeit hatte. Der Zwangsmietvertrag endet mit dem Hauptmietverhältnis.

III. Rechtsnatur und Wesen des Zwangsmietvertrages

Der Zwangsmietvertrag ist ein durch behördliche Anordnung begründetes Mietverhältnis. Seine Entstehung verdankt er öffentlich-rechtlichen Verfügungen (Erfassung, Zuweisung und Festsetzung). Sind diese unanfechtbar geworden, so können auf ihn nur noch die Grundsätze des privaten Rechts angewandt werden. Ebenso wie nach § 894 ZPO, wenn der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurteilt ist, die Erklärung mit Rechtskraft des Urteils als abgegeben gilt, werden bei einem festgesetzten Vertrag die rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Mieters und Vermieters durch einen Verwaltungsakt ersetzt⁸⁾. Der Zwangsmieter erwirbt nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Wohnrecht.

⁴⁾ **Herrschende Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum** (vgl. **B e t t e r m a n n - H a a r m a n n**, öff. Wohnungsrecht S. 141; **K l e i n r a h m**, zur Rechtsnatur des Zwangsmietvertrages, DRZ 1946, S. 138 ff.).

⁵⁾ KG in JW 1923 S. 7665.

⁶⁾ So auch **H a n s W G** zu Art. VIII 2 b.

⁷⁾ vgl. zum früheren Recht **B a n d m a n n**, Mietgericht 1926 S. 96.

⁸⁾ vgl. Hertel S. 224.

¹⁾ vgl. zu dieser Frage **B e t t e r m a n n** MDR 48 S. 251; LG Hagen H. u. W. 48; ÖLG Rostock in Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 384.

²⁾ A. A. LG Hagen a. a. O., **B a s t i a n** JR 50 S. 170.

³⁾ **H e r t e l** Mieterschutz S. 140, 219; LG Göttingen JW 1924 S. 2074; **K i e f e r s a u e r** Mieterschutz S. 223.