

Aus der Entstehung und Rechtsnatur des Zwangsmietvertrages<sup>9)</sup> ergeben sich wesentliche Folgerungen.

Die Vorschriften der §§ 119 ff. BGB über Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder wegen Vorliegens von Willensmängeln können ebensowenig angewendet werden wie die Bestimmungen über mangelnde Geschäftsfähigkeit der Betroffenen.

Ist eine der beiden der Festsetzung vorausgehenden Verfügungen nichtig, oder wird sie — falls zulässig — widerrufen, so ergreift diese Nichtigkeit auch den Zwangsmietvertrag. Ist umgekehrt die Festsetzung nichtig oder ist sie rechtswirksam widerrufen worden, können Zuweisung und Erfassung durchaus bestehen bleiben.

Auch wenn ein Zwangsmietvertrag festgesetzt worden ist, kann die zugrunde liegende Zuweisung bei schwerer Fehlerhaftigkeit, arglistiger Täuschung, Bestechung usw. widerrufen werden, jedoch nicht gegenüber dem gutgläubigen Begünstigten. Der Widerruf hat rückwirkende Kraft. Die Nichtigkeitsfolge ergreift daher auch den Zwangsmietvertrag.

Die sehr wichtige und durchaus nicht einhellig beantwortete Frage, ob die Festsetzungsverfügung abgeändert werden kann, ist bis zur Unanfechtbarkeit nach öffentlichem Recht zu entscheiden. Es darf allerdings nicht übersehen werden, daß die Verfügung schon von ihrer Zustellung an privatrechtsgestaltend wirkt. Trotzdem wird man, wenn — das ist unbedingte Voraussetzung — in Durchführungsbestimmungen ein Rechtsmittel gegen den Zwangsmietvertrag vorgesehen ist, die Befugnis der erlassenden Behörde zur Abänderung annehmen müssen, da sie diese auch widerrufen kann.

Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ist der Widerruf des Zwangsmietvertrages nur aus den gleichen Gründen wie bei der Zuweisung möglich.

Aus der öffentlich-rechtlichen Grundlage des Zwangsmietvertrages folgt auch, daß der Rechtsweg für Klagen gegen die Durchführung des Zwangsmietvertrages im weitesten Umfange ausgeschlossen ist. Der Vermieter kann also nicht vom Zwangsmieter mit der Behauptung, der Zwangsmietvertrag sei nichtig, Räumung verlangen. Selbst wenn eine solche Klage auf das Eigentumsrecht des Klägers gestützt wird, ist der eigentliche Inhalt des Begehrens doch eine Entscheidung über eine öffentlich-rechtliche Verfügung.

Das Wohnungsamt darf nicht mehr eingreifen, auch dann nicht, wenn die Voraussetzungen, die es zu seiner Verfügung veranlaßt hatten, nicht mehr vorliegen.

Eine Aufhebung des Mietverhältnisses ist nur noch im Wege der Klage auf Grund der Bestimmungen des MSchG möglich. Dabei ist jedoch zu beachten, daß eine Klage aus § 4 MSchG bei befristeten Mietverträgen keinen Erfolg haben kann. Sie könnte lediglich auf §§ 2 bis 3, a MSchG gestützt werden. Selbst wenn der Eigenbedarf erst nach Abschluß eines Rechtsmittelverfahrens entstanden sein sollte, würde die Befristung der Eigenbedarfsklage entgegenstehen<sup>10)</sup>.

Wird ein unbefristeter Zwangsmietvertrag für ein möbliertes Zimmer festgesetzt, in dem kein selbständiger Haushalt betrieben wird, so ist die Kündigung gemäß § 24 Abs. 1 MSchG zulässig. Das Wohnungsamt kann diese Möglichkeit durch Befristung des Zwangsmietvertrages ausschließen. Mietaufhebungsklagen, die auf Gründe gestützt werden, welche vor der Festsetzung bekannt waren, sind abzuweisen, da die Mietgerichte nicht das Recht der verwaltungsbehördlichen Ermessenskontrolle haben.

#### IV. Wirkung des Zwangsmietvertrages

Der unanfechtbar gewordene Zwangsmietvertrag bringt, wie sich aus Art. VIII 2 e WG ergibt, die bestehenden Nutzungsverträge, soweit sie schuldrecht-

9) Das WG läßt die Frage offen, ob es in der Festsetzungsverfügung die Fiktion einer Willenserklärung oder einen diktierten Vertrag sieht. In der Auslegung des WMG wurden beide Ansichten vertreten, ohne daß sich eine Meinung durchgesetzt hätte. Vgl. z. B. N i p p e r d e y, Kontrahierungszwang u. diktiertem Vertrag, 1920 S. 119 ff.; Stern JW 1923 S. 765; B r a n d i s, Archiv f. d. ziv. Praxis, Bd. 121 S. 124.

10) vgl. Bettermann S. 146.

licher Natur sind (Miete, Pacht), zum Erlöschen, nicht dagegen dingliche Rechte wie z. B. das des Eigentümers.

Die Bestimmung des Art. VIII 2 e ist nicht zwingend. Wenn der neu geschaffene Mietvertrag mit dem bestehenden Nutzungsverhältnis vereinbar ist, geht dieses nicht unter. Wird ein Wohnungssuchender z. B. dem Mieter zugewiesen und ein Zwangsmietvertrag, genauer gesagt, ein Zwangsmietvertrag, festgesetzt, so bleibt das bestehende Rechtsverhältnis unberührt. Der Mieter haftet also auch weiter gegenüber dem Vermieter für die gesamte Wohnungsmiete. Er verliert allerdings den unmittelbaren Besitz der erfaßten Räume und wird mittelbarer Besitzer.

Das Wohnungsamt kann jedoch auch bezüglich eines unterbelegten Raumes oder eines Wohnungsteils einen Zwangsmietvertrag zwischen dem Hauseigentümer und dem Zugewiesenen festsetzen, so daß ein Hauptmietverhältnis entsteht. Dann erlischt das bestehende Rechtsverhältnis teilweise. Diese Möglichkeit bietet den unbestreitbaren Vorteil, daß klare Miet- und Besitzverhältnisse geschaffen werden. Trotzdem sollte die Wohnungsbehörde sorgfältig in jedem Einzelfall prüfen, ob ein derartiger Zwangsmietvertrag notwendig und zweckmäßig ist. Es ist ein anerkannter Grundsatz des Verwaltungsrechts, daß nur Verfügungen getroffen werden sollen, die notwendig sind. Über diese Grenze hinausgehende Verwaltungsakte sind fehlerhaft.

Der Zwangsmietvertrag kann sich auch auf Nebenräume einer Wohnung beschränken, wenn diese für einen Mieter unbedingt erforderlich sind, von dem bisherigen Benutzer jedoch nicht voll ausgenutzt werden. Voraussetzung ist jedoch, daß die Erfassung der Nebenräume zeitlich mit der Erfassung und Zuteilung einer Wohnung in Zusammenhang steht.

#### V. Die Durchführung des Zwangsmietvertrages

Der zweifachen Natur des Zwangsmietvertrages entsprechen die beiden Möglichkeiten zu seiner Durchführung.

Die Wohnungsbehörden hatten schon nach § 4 WMG für sich das Recht in Anspruch genommen, den Zwangsmietvertrag im Zwangsverfahren durchzusetzen. Das WG enthält keine Bestimmungen über das Verwaltungszwangsverfahren. Wenn der Gesetzgeber jedoch die Absicht gehabt hätte, von dem bestehenden Rechtszustand abzuweichen, dann hätte er es bestimmt zum Ausdruck gebracht, um so mehr, als auch die unmittelbaren Vorgänger des WG, die Wohnraumlenkungsverordnung, die Wohnraumversorgungsverordnung und die Zweckentfremdungsverordnung diese Möglichkeit ausdrücklich vorsahen. Die Praxis würde außerdem gerade in der Zeit des größten Wohnungsnotstandes einer ihrer wichtigsten Befugnisse beraubt werden, würde man ihr das Recht der zwangsweisen Durchsetzung des Zwangsmietvertrages absprechen<sup>11) 12)</sup>.

Die zwangsweise Durchführung des festgesetzten Vertrages steht im Ermessen der Behörden. Diese können lediglich im Dienstaufsichtswege zur Einleitung eines Verwaltungszwangsverfahrens angehalten werden.

Der Zwangsmieter kann jedoch auch gegen den Vermieter auf Einräumung des Besitzes klagen, wenn dieser ihm die Räume vorenthält. In dringenden Fällen ist Erlaß einer einstweiligen Verfügung durch das ordentliche Gericht zulässig.

Ist dem Zwangsmieter ein Schaden entstanden, so kann er vom Vermieter unter den Voraussetzungen des § 326 BGB Schadenersatz beanspruchen, wenn dieser schuldhaft die Herausgabe der Räume verzögert.

11) Kleinrahm, DRZ 1946, S. 338, Bettermann-Haarmann a. a. O. S. 148 sind der Ansicht, was vollstreckt werde, sei die Zuweisung, nicht der Zwangsmietvertrag, da dieser nur privatrechtliche Pflichten und Lasten begründe. Hier wird übersehen, daß der Zwangsmietvertrag ein öffentlich-rechtlicher Akt ist, bei dem grundsätzlich die Möglichkeit zur Durchsetzung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges besteht. Außerdem begründet der Zwangsmietvertrag nicht nur ein privates Miet-, sondern auch ein öffentliches Wohnrecht, das auch bestehen bleibt, wenn der Zwangsmietvertrag unanfechtbar geworden ist. Vgl. zur Praxis des WMG Pr. OVG im Preuß. Verwaltungsblatt Bd. 42 S. 439, 368; Bd. 43 S. 59, Hertel S. 231, Kiefersauer S. 260. Für das heutige Recht Gönnwein DRZ 1947 S. 11 ff; Hans a. a. O.