

gelehnt. Die Anwendung dieser Norm auf Untermietverhältnisse widerspricht dem Grundsatz der Ordnung der Wohnraumnutzung durch unseren Staat. Für den Fall der Untervermietung erfaßten Wohnraumes kommt es auf die Zustimmung des Hauseigentümers überhaupt nicht an. Die Interessen des Hauseigentümers sind dem gesellschaftlichen Interesse untergeordnet.

Da der Hauptmieter auf die Auswahl seines Vertragspartners, des Untermieters, keinen Einfluß hat, kann er schwerlich von dem Hauseigentümer für Schäden verantwortlich gemacht werden, die ein Untermieter schuldhaft verursacht hat.

Die für die Zielsetzung des kapitalistischen Gesetzgebers typische Bestimmung des § 549 Abs. 2 BGB bringt unmißverständlich das Privileg des in der Regel wirtschaftlich starken Hauseigentümers zum Ausdruck. Wenn sich schon ein Mieter raummäßig eingeschränkt und Wohnraum untervermietet hatte, dann sollte nach dem Willen des Gesetzgebers für den Fall der Beschädigung der Wohnung durch den Untermieter, dessen wirtschaftliche Stellung meist noch unsicherer war als die des Hauptmieters, der Hauseigentümer die Möglichkeit erhalten, den wirtschaftlich immerhin noch stärkeren Hauptmieter in Anspruch zu nehmen. Andererseits wurden u. a. dem Hauptmieter dadurch gewisse Zugeständnisse gemacht, daß ihm im Gegensatz zum Untermieter, der ein möbliertes Zimmer bewohnt oder nicht mit seiner Familie in der Mietwohnung eine selbständige Wirtschaft oder Haushaltung führt, Mieterschutz zugebilligt wird.

Die Verwaltungspraxis lehrt, daß es noch viele Bürger gibt, die um ihre Anerkennung als Hauptmieter und gegen ihre rechtliche Behandlung als gleichberechtigte Teilm Mieter kämpfen. Das sind vor allem solche Bürger, die in der Hauptsache in einer gewissen Herr-im-Hause-Ideologie befangen sind, dabei jedoch nur ihre Rechte sehen. Sie wollen nämlich andererseits ihren Pflichtenbereich, der sich aus dem Hauptmietverhältnis ergibt, nicht erkennen und sind in der Regel sehr ungehalten darüber, daß der Untermieter dem Hauptmieter gegenüber seine Rechte aus diesem Mietverhältnis geltend macht (z. B. Gewährleistungsansprüche im Sinne der §§ 537 ff. BGB).

Inwieweit im Falle der Zuweisung in die bislang von einem Bürger allein benutzte Wohnung ein Untermietverhältnis oder zwei selbständige Mietverhältnisse (Teilmietverhältnisse) zu begründen sind, bestimmt sich nach dem Inhalt des Verwaltungsaktes der Zuweisung. In der Regel sprechen sich die Zuweisungsbescheide eindeutig darüber aus, ob der Wohnungsuchende „zur Untermiete“ oder als Teilm Mieter zugewiesen wird. Aus der Fassung des Verwaltungsaktes der Zuweisung muß sich der Inhalt seiner zivilrechtlichen Folgen (Abschluß eines Mietvertrages zur Untermiete oder zur Teilmiete) klar ergeben. Die von der Zuweisungsverfügung Betroffenen sind also nicht befugt, Mietvereinbarungen zu treffen, die dem Inhalt des Verwaltungsaktes widersprechen. So darf der bisherige Alleininhaber einer Wohnung hinsichtlich der erfaßten und von der Zuweisung betroffenen Räume mit dem Zugewiesenen keinen Untermietvertrag abschließen, wenn dieser dem Hauseigentümer als Mieter zugewiesen wurde. Inwieweit es sich im Einzelfall als zweckmäßig erweist, dem „Hauptmieter“ die rechtliche Stellung eines Vertreters des Hauseigentümers im Sinne des § 164 BGB einzuräumen, soll an dieser Stelle nicht untersucht werden.

Wie das Wohnungsgesetz in seiner Zielsetzung zum Ausdruck bringt, sind bei der Entscheidung der Frage, ob jemand als Untermieter oder schlechthin als Mieter zugewiesen werden soll, die Interessen aller am Mietverhältnis Beteiligten mit den Interessen einer fortschrittlichen Wohnraumlentung in Einklang zu bringen. Wenn eine Wohnung im Fall der Zuweisung eines weiteren Mieters in zwei in sich geschlossene Wohneinheiten geteilt werden kann, sind zweckmäßigerweise zwei Teilmietverhältnisse zu schaffen. Diese Teilmietverhältnisse stellen sich als selbständige Mietverhältnisse zwischen Mieter und Hauseigentümer dar. In solchen Fällen ist für die Anwendung des Rechtsinstituts der Untermiete kein Raum.

Einige Wohnungsbehörden sind bestrebt, sich bei der Zuweisung vom Begriff der Untermiete zu lösen. So

werden die neu zu begründenden Mietverhältnisse als Mitmiet- oder Nebenmietverhältnisse bezeichnet. Das Ziel dieser zwar gutgemeinten, u. E. aber verfehlten Begriffsänderung liegt klar auf der Hand. Man will den Charakter der Unterordnung und Zweitrangigkeit, der bislang dem Rechtsinstitut der Untermiete anhaftete, beseitigen. Die Änderung der Bezeichnung ändert jedoch nicht den Inhalt der Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragspartnern. Nach wie vor bleibt der „Mitmieter“ Untermieter. Dies ergibt sich eindeutig aus der Tatsache, daß die Sachgebiete Wohnraumlentung solche „Neben-“ und „Mitmieter“ dem bisherigen Alleininhaber der Wohnung und nicht, wie es im Interesse der Rechtssicherheit erforderlich wäre, dem Hauseigentümer zuweisen.

Dieser offensichtliche Widerspruch ist ein Argument mehr für die Berechtigung der Forderung, das Rechtsinstitut der Untermiete in bezug auf bewirtschafteten Wohnraum nicht mehr anzuwenden. An die Stelle dieser bislang als Mitmiet- oder Untermietverhältnisse bezeichneten Mietverhältnisse, die sich als verdeckte Hauptmietverhältnisse darstellen, haben selbständige Mietverhältnisse zu treten, die ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen dem Zugewiesenen und dem Hauseigentümer zum Inhalt haben.

Will man bei der Zuweisung erfaßten Wohnraumes vom Rechtsinstitut der Untermiete abkommen, dann ist es erforderlich, daß bereits die Sachgebiete Wohnraumlentung ihre Zuweisungsverfügung sowohl auf den Hauseigentümer als auch auf den bisherigen Alleininhaber der von der Zuweisung betroffenen Wohnung beziehen. Die Zuweisung begründet für den Hauseigentümer die verwaltungsrechtliche Pflicht, mit dem Zugewiesenen einen Mietvertrag abzuschließen. Der bisherige Alleininhaber der Wohnung wird durch die Zuweisung verwaltungsrechtlich verpflichtet, den Einzug des Zugewiesenen und die Nutzung der erfaßten Räume durch ihn zu dulden sowie sich der weiteren Nutzung dieser Räume zu enthalten.

Im übrigen läßt der Wortlaut des Wohnungsgesetzes keinen Zweifel darüber, daß der Gesetzgeber als Vertragspartner des Zugewiesenen in erster Linie den Hauseigentümer vorsah, auch wenn in der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgesetz vom 27. Juni 1946 schlechthin vom Vermieter gesprochen wird (§ 7 Ziff. 3 DVO). So verpflichtet Art. VIII Ziff. 2 Buchst. a Wohnungsg die Wohnungsbehörden, „eine . . . ausgewählte Person als Mieter zu benennen und von dem Eigentümer zu verlangen, mit dieser ein Rechtsverhältnis abzuschließen, das ihm die Benutzung des betreffenden Wohnraumes sichert.“ Unter Ziff. 2 Buchst. b wird nochmals von dem Eigentümer als Vertragspartner des Zugewiesenen gesprochen.

Der sog. Hauptmieter, der auf die Zuweisung seines „Untermieters“ ohnehin keinen Einfluß hat, verliert mit der Zuweisung endgültig seinen Anspruch auf den erfaßten Wohnraum. Ihm ist durch die Zuweisung die Nutzungsbefugnis hinsichtlich des erfaßten Wohnraumes entzogen. Das Recht der Nutzung des erfaßten Wohnraumes verliert der bisherige Alleininhaber spätestens im Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages zwischen dem Zugewiesenen und dem Hauseigentümer. Hinsichtlich dieser Räume scheidet der vormalige Wohnungsinhaber aus dem bisherigen Mietverhältnis, das zwischen ihm und dem Hauseigentümer bestand, aus (Art. VII Ziff. 2 Buchst. e Wohnungsg). Sollte sich der Hauseigentümer weigern, einen solchen Mietvertrag abzuschließen, weil seiner Meinung nach der Zugewiesene nur als Untermieter des bisherigen Alleinnutzers der Wohnung in Betracht kommt, so dürfte ihn eine ausreichende Belehrung durch die Mitarbeiter des Sachgebiets Wohnraumlentung von der Notwendigkeit und Richtigkeit der Maßnahmen unserer staatlichen Wohnraumlentung überzeugen. Erweist sich ausnahmsweise der Hauseigentümer als besonders hartnäckig und unbelehrbar, dann sollte die Wohnungsbehörde von der Möglichkeit, einen Zwangsmietvertrag zu verfügen, Gebrauch machen (Art. VII Ziff. 2 Buchst. b Wohnungsg in Verbindung mit § 7 Ziff. 3 der DVO).

Einige Wohnungsämter plädieren für die Beibehaltung des Rechtsinstituts der Untermiete auch für erfaßten Wohnraum. Man stützt sich hierbei vor allem