

73. Zur Auslegung der Bundesratsverordnung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143).

VII. Zivilsenat. Urt. v. 7. Juli 1922 i. S. N. (Rl.) w. Hamburgischen Staat (Befl.). VII 590/21.

I. Landgericht Hamburg. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger ist Mieter von vier Stockwerken in dem Hause Schulterblatt 136/142 in Hamburg. Drei Stockwerke Wohnungen benutzte er seit 1903 als Lager- und Ausstellungsräume für sein Möbeldgeschäft. Der Bezirkswohnungskommissar beabsichtigte, seine Zustimmung zu dieser „Verwendung“ der Wohnungen zu versagen und beantragte bei dem Mieteinigungsamt, sich damit einverstanden zu erklären. In dem Termin vor dem Mieteinigungsamt am 2. März 1920 verglichen sich die Parteien dahin: „Der Mieter S. N. verpflichtet sich, ... am 1. Juli 1920 die im 2. Stock belegene, und am 1. Oktober 1920 die

im 1. Stock von der Straße links belegene Wohnung zu räumen und für die Unterbringung von Wohnungslosen gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen gelten von diesem Zeitpunkt an als beschlagnahmt. Der Bezirkswohnungskommissar verzichtet auf eine Inanspruchnahme weiterer von Herrn R. im gleichen Grundstück benutzter Räumlichkeiten.“

Der Vergleich ist ausgeführt worden. Mit der gegenwärtigen Klage verlangt der Kläger Erfaß der Kosten, die er hat aufwenden müssen, um andere Räume des Grundstücks zur Aufnahme seiner Möbel herzurichten und diese dorthin zu schaffen. Ursprünglich forderte er 18168,75 M., später 25036,75 M. Das Landgericht erklärte den Klageantrag dem Grunde nach für berechtigt, das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

Gründe:

... Das Berufungsurteil beruht auf einer unrichtigen Auslegung des § 2b der Bundesratsverordnung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918. § 2 dieser Verordnung lautet in seiner ursprünglichen Fassung: „Die Gemeindebehörde kann untersagen, daß ohne ihre vorherige Zustimmung a) Gebäude oder Teile von Gebäuden abgebrochen; b) Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume verwendet werden. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn das Einigungsamt sich mit der Versagung einverstanden erklärt hat.“ Die Unterfagung nach dieser Vorschrift hat für die Stadt Hamburg der Bezirkswohnungskommissar als Gemeindebehörde durch § 1 seiner Verordnung vom 28. März 1919 (Hamb. Amtsbl. S. 514) ausgesprochen, nachdem ihn der Senat durch eine Verordnung vom gleichen Tage (a. a. O. S. 513) dazu ermächtigt hatte.

Daß das Oberlandesgericht die Bundesratsverordnung für den vorliegenden Fall überhaupt als in Frage kommend angesehen hat, ist richtig. Zwar hat sich der Kläger durch einen Vergleich verpflichtet, die beiden Wohnungen freizumachen, an welche der Streit der Parteien anknüpft, aber es heißt in dem Vergleich ausdrücklich, daß die Wohnungen „als beschlagnahmt gelten“ sollen. Für das Verhältnis der Parteien ist die Sache also so anzusehen, als ob das Mieteinigungsamt sich damit einverstanden erklärt hat, daß der Bezirkswohnungskommissar seine Zustimmung dazu versage, daß die beiden Wohnungen als Lager- und Ausstellungsräume verwendet würden, als ob nunmehr der Bezirkswohnungskommissar die Versagung seiner Zustimmung erklärt und der Kläger daraufhin die beiden Wohnungen freigestellt hat.

In die vom Kläger geräumten Wohnungen hat der Bezirkswohnungskommissar Wohnungssuchende als Zwangsmieter eingewiesen.

Mit Recht findet der Berufungsrichter in dem ganzen Verfahren, wie es teils zu unterstellen ist, teils sich wirklich abgespielt hat, eine Enteignung. Das Recht des Eigentümers, innerhalb der Schranken der Gesetze und vorbehaltlich der Rechte Dritter mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren, § 903 BGB., ist beeinträchtigt worden. Er muß jetzt dulden, daß Wohnungen, welche er ohne Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften zu Lager- und Ausstellungsräumen vermietet hatte, fernerhin als Wohnungen benutzt werden. Für jede Enteignung ist angemessene Entschädigung zu leisten, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt, Art. 153 Abs. 2 RVerf. Eine solche Entschädigung verlangt der Kläger. Er ist zwar nicht der Eigentümer, aber er ist der Mieter der Wohnungen, und auch der Mieter ist grundsätzlich für die Nachteile zu entschädigen, welche er durch eine Enteignung erleidet (vgl. z. B. § 2 preuß. EnteignGes. vom 11. Juni 1874).

Das Oberlandesgericht verneint aber jeden Anspruch des Klägers auf Enteignungsentchädigung, weil er reichsgesetzlich ausgeschlossen sei; aus der BRWD. v. 23. September 1918 sei zu entnehmen, daß für Eingriffe nach den §§ 2 bis 5 daselbst eine besondere Entschädigung nicht gewährt werde. Ob dieser Auffassung beizutreten wäre, kann unerörtert bleiben, denn die §§ 2 bis 5 der Bundesratsverordnung decken das Vorgehen des Hamburger Wohnungskommissars im gegenwärtigen Falle überhaupt nicht. Wenn also auch Eingriffe nach den §§ 2 bis 5 a. a. O. nicht entschädigungspflichtig sein sollten, so wäre für den Streit der Parteien daraus nichts zu folgern.

Das Oberlandesgericht hat den § 2b BRWD. für entscheidend erachtet, weil es annimmt, daß diese Vorschrift sich auch auf Räume bezieht, welche zwar ihrer gegenständlichen Beschaffenheit nach bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt waren, aber schon vor dem 1. Oktober 1918 zu anderen Zwecken, insbesondere als Lager-, Geschäftsräume und dergleichen, verwendet wurden. Diese Auslegung ist nach zwei Richtungen hin irrig. Die vom Gesetz gebrauchten Worte „verwendet werden“ sind an sich doppeldeutig. Sie können den Dauerzustand des Verwendetwerdens, sie können aber auch den einmaligen Akt der Neuverwendung bezeichnen. In dem ersteren Sinne hat das Oberlandesgericht jene Worte verstanden, sie sind aber in dem zweiten Sinne zu verstehen. Das ergibt schon das Nebeneinander der Einzelbestimmungen des § 2 a. a. O., welche durch die WD. v. 22. Juni 1919 (RGBl. S. 592) noch um einen Punkt o vermehrt sind. Nach diesem kann die Gemeindebehörde auch unterlagen, daß ohne ihre vorhergehende Zustimmung „mehrere Wohnungen zu einer vereinigt werden.“ Die Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer einzigen ist ebenso ein einmaliger Akt wie das Abbrechen von Gebäuden oder von Teilen von Gebäuden zu a des § 2 BRWD. v. 23. September 1918. Also wird

es sich auch zu § 2b a. a. D. um einen einmaligen Akt handeln, eben um die Neuverwendung bisheriger Wohnräume zu anderen Zwecken. Das wird bestätigt durch den im § 2 a. a. D. vorgeschriebenen Geschäftsgang. Wer Gebäude abbrechen, Wohnräume zu anderen Zwecken verwenden oder mehrere Wohnungen zu einer einzigen vereinigen will, hat die Zustimmung der Gemeindebehörde einzuholen, bevor er seine Absicht ausführt. Die „vorhergehende Zustimmung“ der Gemeindebehörde wird erfordert. Eine solche konnte und kann aber nach dem 1. Oktober 1918 nicht mehr erteilt werden, wenn der Dauerzustand der Verwendung einer Wohnung zu anderen Zwecken schon vor dem 1. Oktober 1918 bestand. Hier konnte nur eine nachträgliche Genehmigung dieses Dauerzustandes in Frage kommen, sie ist aber vom Gesetz nicht angeordnet worden. Was hier aus der VMD. v. 23. September 1918 unmittelbar herausgelesen ist, sagt auch die dazu gegebene amtliche Begründung (Schlegelberger, Kriegsbuch Bb. 8 S. 23 flg.) mit klaren Worten. Es heißt dort: „In den bezeichneten Nothstandsbezirken muß verhindert werden können, daß vorhandener Wohnraum vernichtet oder seinem Zwecke entfremdet wird. Die Gemeindebehörde ... soll daher den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen und die Umwandlung von Räumen, die bisher zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken untersagen können. Als maßgebender Stichtag für die Verwendungsart eines Raumes wird der 1. Oktober 1918 vorgeschlagen. Wer also, nachdem die Gemeinde ein dahingehendes Verbot erlassen hat, einen Abbruch vornehmen oder Wohnräume in Fabrik- oder Lagerräume oder dergleichen umwandeln will, muß hierzu die Genehmigung der Gemeindebehörde einholen.“ In dieser Begründung, in welcher der in der VMD. v. 23. September 1918 noch nicht enthaltene Punkt c des § 2 naturgemäß noch nicht erwähnt wird, ist das doppeldeutige Wort „verwenden“ vermieden und geradezu von „Umwandlung“ und „umwandeln“ gesprochen worden. Über das, was die Verordnung gewollt hat, kann also kein Zweifel bestehen. Daß der Wille auch zu einem genügend klaren Ausdruck gekommen ist, wurde schon oben bargelegt.

Der zweite Irrtum des Oberlandesgerichts hängt mit dem ersten zusammen. Nicht darauf kann es ankommen, ob die Räume nach ihrer ursprünglichen Einrichtung und nach ihrem ursprünglichen Zweck als Wohnräume dienen sollten, und ob die ursprüngliche Einrichtung bis zum 1. Oktober 1918 erhalten geblieben war. Maßgebend ist vielmehr, ob der Verfügungsberechtigte die Räume bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken „bestimmt oder benutzt“ hatte. Eine Umwandlung, welche der Verfügungsberechtigte schon vor dem 1. Oktober 1918 vorgenommen hatte, wird von dem § 2b VMD. v. 23. September 1918 nicht betroffen. Eine Wohnung, welche schon vor dem 1. Oktober 1918

als Geschäftsraum vermietet war, kann Geschäftsraum bleiben, ohne daß es nach der genannten Vorschrift einer Zustimmung der Gemeindebehörde bedürfte. „Bestimmt oder benutzt“ sagt die Verordnung mit Recht, um auch diejenigen Fälle zu treffen, in welchen die Wohnung am Stichtage zwar leer steht, aber nach dem Willen des Verfügungsberechtigten nur noch als Geschäftsraum dienen soll.

Die Revisionsbeantwortung hat versucht, das Vorgehen des Bezirkswohnungskommissars aus § 4 W. v. 23. September 1918 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 daselbst zu rechtfertigen. Auf diese Vorschriften hat sich der Kommissar selbst nicht gestützt, denn sonst hätte er nicht nach § 2 Abs. 2 a. a. D. das Mieteinigungsamt angerufen. Die Revisionsbeantwortung meint, daß die streitigen Wohnungen nur zur Aufbewahrung von Sachen gebient und deshalb als „unbenutzt“ gegolten hätten. Lager- und Ausstellungsräume einer Möbelhandlung sind aber Geschäftsräume. Sie dienen nicht lediglich zur Aufbewahrung von Sachen, in ihnen wird vielmehr die Ware den Kauflustigen gezeigt, dort finden auch die Verhandlungen mit den Kauflustigen statt. Die von der Revisionsbeantwortung weiter noch gemachte Ausführung, daß jede „nicht bewohnte“ Wohnung unbenutzt im Sinne des Gesetzes sei, ist willkürlich und ohne jede Unterlage in den gesetzlichen Vorschriften.

Der maßgebende Entscheidungsgrund des Berufungsrichters, daß nämlich der Bezirkswohnungskommissar nach den §§ 2 bis 5 W. v. 23. September 1918 so vorgehen konnte, wie er vorangegangen ist, und daß für Eingriffe auf Grund der genannten Vorschriften eine Entschädigung nicht zu gewähren sei, vermag hiernach das erlassene Urteil nicht zu stützen. Das Berufungsurteil muß deshalb aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. . . .