

44. Zur Frage der Enteignungsschädigung bei der Beschlagnahme von Wohnungen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels.

Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949). Art. 153 RVerf.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 3. Juli 1925 i. S. Stadtgemeinde Berlin (Befl.) w. Kr. (Kl.). VI 113/25.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses in Berlin-Schöneberg. Seit Jahren vermietet sie dort gewerbmäßig möblierte Wohnungen. Zwei von diesen hat das Wohnungsamt in Berlin-Schöneberg bei ihrem Freiwerden durch Verfügungen vom 5. und 25. April 1923 für Wohnungssuchende in Anspruch genommen. Es hat der Klägerin auch Mieter für diese Wohnungen zugewiesen, aber nur für die unmöblierten Wohnungen. Die Klägerin verlangt deshalb von der Beklagten eine Entschädigung, bestehend in dem Unterschiede zwischen dem gesetzlichen Mietzins für eine möblierte Wohnung und dem für eine unmöblierte Wohnung. Außerdem fordert sie noch Erstattung der Kosten für das Hinausschaffen und Lagern der Möbel.

In einem anderen Hause in Berlin-Schöneberg betreibt G. W. als Mieter eines Teiles dieses Hauses ebenfalls das Gewerbe, möblierte Wohnungen zu vermieten. Durch Verfügung vom 16. August 1921 hat das Wohnungsamt eine dieser möblierten Wohnungen bei ihrem Freiwerden in Anspruch genommen und als unmöblierte Wohnung dem bisherigen Untermieter zugewiesen. W. hat seine Ansprüche gegen die Beklagte an die Klägerin abgetreten. Sie verlangt auch hier Entschädigung und berechnet sie in derselben Art, wie bei ihren eigenen Wohnungen. Im Laufe des Rechtsstreits hat sie ihre Ansprüche für die Zeit bis zum 3. Juni 1924 auf 1850 G. W. beziffert.

Beide Vorinstanzen haben den Anspruch dem Grunde nach für berechtigt erklärt. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

## Gründe:

## 1. Zu den eigenen Ansprüchen der Klägerin.

Als die maßgebenden Verfügungen des Wohnungsamts vom 5. und 25. April 1923 erlassen wurden, galt noch das Gesetz über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949). Es ist — mit hier nicht wesentlichen Änderungen — wiederholt verlängert und schließlich durch das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754) ersetzt worden. Das Landgericht hat in den beiden von der Beschlagnahme betroffenen Wohnungen der Klägerin Geschäftsräume im Sinne des § 5 des Gesetzes vom 11. Mai 1920 erblickt, weil die Klägerin diese Wohnungen in ihrem Geschäftsbetrieb gewerbsmäßig als möblierte Wohnungen vermietete. Eben weil die Klägerin diese Wohnungen in ihrem Geschäftsbetrieb benutzte, hat sie das Landgericht trotz augenblicklichen Unvermietetseins nicht als unbenutzte Geschäftsräume im Sinne des § 5 a. a. D. angesprochen. Das Landgericht hat deshalb die Verfügungen des Wohnungsamts nicht als durch § 5 a. a. D. gedeckt angesehen und der Klägerin den geltend gemachten Schadenersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt der Enteignungsschädigung dem Grunde nach zugebilligt. Das Kammergericht hat sich diesen Darlegungen angeschlossen. Wenn es davon spricht, daß die Wohnungen nicht unbenutzt im Sinne des § 5 a. a. D. gewesen seien, so liegt dem auch die Anschauung zugrunde, daß die Wohnungen nicht als solche, sondern als Geschäftsräume in Frage kämen. Diese Auffassung ist rechtsirrig, der Irrtum des Kammergerichts ist aber für seine Entscheidung im Endergebnis nicht ausschlaggebend gewesen.

Im § 5 a. a. D. handelt es sich nur um Räume, die noch nicht bewohnbar sind, die zu Wohnräumen erst hergerichtet werden müssen. Dazu gehören möblierte Wohnungen nicht. Auch möblierte Wohnungen sind fertige Wohnungen. Sie unterscheiden sich von gewöhnlichen Wohnungen nur dadurch, daß die zum Bewohnen erforderlichen Möbel und Gebrauchsgegenstände mitvermietet werden. Auf § 5 a. a. D. konnten sich also die Anordnungen des Wohnungsamts nicht stützen. Eher könnte man an den § 4 a. a. D. denken, der von unbenutzten Wohnungen spricht. Man müßte dann unter einer unbenutzten eine unbewohnte Wohnung verstehen und auch jede möblierte Wohnung, die gerade unvermietet ist, als unbenutzt ansehen,

selbst wenn sie gewerbmäßig vermietet wird. Es kommt auf die Entscheidung dieser Frage indessen nicht an. Mögen die Verfügungen des Wohnungsamts im Gesetz vom 11. Mai 1920 eine Unterlage finden oder nicht, die Klägerin kann und will die Rechtmäßigkeit der behördlichen Maßnahmen im gegenwärtigen Verfahren nicht anfechten, sie fordert lediglich eine Entschädigung und dieses Verlangen ist jedenfalls gerechtfertigt.

Bei jeder Zuweisung eines Zwangsmieters leidet die Freiheit des Eigentümers, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen; es sind das aber regelmäßig mehr ideale Nachteile, und in der vom Zwangsmieter gezahlten Miete findet der Eigentümer das Entgelt für die Überlassung der Wohnung. Mit diesen Nachteilen hat sich auch die Klägerin abgefunden, hierfür fordert sie keinen Ersatz. Geschädigt fühlt sie sich durch das Wohnungsamt nur insofern, als dieses möblierte Wohnungen beschlagnahmte, sie den Wohnungsuchenden aber als unmöblierte zuwies. Der Klägerin ist dadurch verboten worden, die Wohnungen fortan wieder als möblierte zu vermieten. Sie hat die Möbel und Gebrauchsgegenstände hinaus schaffen und einlagern müssen. Das hat Kosten verursacht und verursacht laufend weitere Kosten. Außerdem entgeht der Klägerin jetzt die Einnahme für das Mitvermieten der Möbel. Für diese Schädigungen verlangt sie Ersatz.

Daß die Eingriffe in das Recht des Eigentümers, die von den zuständigen Behörden auf Grund der gesetzlichen Vorschriften zur Bekämpfung des Wohnungsmangels vorgenommen werden, sich als eine Enteignung darstellen, ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt (vgl. RGZ. Bd. 105 S. 253 und Bd. 108 S. 252). Eine Enteignung darf nach Art. 153 Abs. 2 RWerf. nur gegen angemessene Entschädigung vorgenommen werden, sofern nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt. Das Gesetz vom 11. Mai 1920, das allein als ein solches Reichsgesetz in Frage kommen könnte, schließt die Notwendigkeit einer Entschädigung nicht aus; es enthält im letzten Satz seines § 9 sogar eine Vorschrift darüber, wer für die Zahlung einer Entschädigung haftet, die für Eingriffe in Privatrechte zu gewähren ist. Danach ist also in Fällen wie dem vorliegenden der Entschädigungsanspruch gegeben. Der erkennende —

damals als der VII. bezeichnete — Senat hat sich auch bereits früher auf diesen Standpunkt gestellt (vgl. das Urteil vom 6. April 1923 VII 321/22). Damals waren benutzte Zimmer beschlagnahmt und zu einer Notwohnung umgebaut worden. Die verklagte Stadtgemeinde wurde verurteilt, allen aus der Beschlagnahme entstehenden Schaden zu ersetzen, so weit er nicht durch die vom Mieteinigungsamt zu bestimmende Vergütung abgegolten wird. Die Ansicht des erkennenden Senates wird jetzt auch vom III. Senat des Reichsgerichts geteilt (vgl. dessen Urteil vom 13. Februar 1925 III 965/23). Früher hatte dieser Senat eine abweichende Meinung vertreten (vgl. das Urteil vom 24. Oktober 1922 III 716/21 bei Warn. Bd. 16 Nr. 46).

2. Zu den von W. an die Klägerin abgetretenen Ansprüchen.

Hier kann im allgemeinen auf die Ausführungen zu 1 verwiesen werden. Ein Unterschied ist nur insofern vorhanden, als W. nicht, wie die Klägerin, Eigentümer des Hauses ist, in dem er möblierte Wohnungen vermietet. Er ist selbst nur Mieter. Aber auch der Mieter ist im Falle einer Enteignung für die ihm erwachsenden Nachteile zu entschädigen (RGZ. Bd. 105 S. 253). Hinzuwiesen ist auch noch auf die Entscheidungen RGZ. Bd. 107 S. 375 und Bd. 109 S. 319. Der Art. 153 Abs. 2 RVerf. ist danach nicht beschränkt auf das Eigentum und die Rechtsverhältnisse an Grundstücken, er umfaßt vielmehr auch alle subjektiven Privatrechte, einschließlich der Forderungsrechte.