

**Schriften zum Öffentlichen Recht**

---

**Band 1295**

**HELGE SODAN**

**Verfassungs- und andere  
Rechtsprobleme von Berliner Regelungen  
über das Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum**



**Duncker & Humblot · Berlin**

HELGE SODAN

Verfassungs- und andere  
Rechtsprobleme von Berliner Regelungen  
über das Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 1295

Verfassungs- und andere  
Rechtsprobleme von Berliner Regelungen  
über das Verbot der Zweckentfremdung  
von Wohnraum

Von

Universitätsprofessor Dr. Helge Sodan



Duncker & Humblot · Berlin

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in  
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten  
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten

© 2015 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fremddatenübernahme: Konrad Tritsch GmbH, Ochsenfurt

Druck: BGZ Druckzentrum GmbH, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0582-0200

ISBN 978-3-428-14750-2 (Print)

ISBN 978-3-428-54750-0 (E-Book)

ISBN 978-3-428-84750-1 (Print & E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

## Vorwort

Verbote der sogenannten Zweckentfremdung von Wohnraum weisen in Deutschland bereits eine lange Rechtsentwicklung auf. Speziell für den damaligen Westteil Berlins wurde 1972 eine Zweckentfremdungsverbot-Verordnung erlassen, die nach der Wiedervereinigung mit dem Inkrafttreten der 2. Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (2. ZwVbVO) 1994 außer Kraft trat. Nach eingehender Betrachtung der seinerzeitigen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kam das Oberverwaltungsgericht Berlin in einem Urteil vom 13. Juni 2002 zu dem Schluss, dass die 2. ZwVbVO „vom 1. September 2000 an nicht mehr von der Ermächtigungsnorm gedeckt war und deshalb auch ohne Aufhebung durch den Verordnungsgeber wegen Verfassungswidrigkeit außer Kraft getreten ist“. Mehr als 13 Jahre nach diesem gerichtlich festgestellten Außerkrafttreten erfolgte in Berlin eine Wiederbelebung landesrechtlicher Regelungen über die Zweckentfremdung von Wohnraum. Nach Auffassung des Senats von Berlin ist es zwischenzeitlich durch geringen Neubau bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Haushalte zu einer Verknappung des Wohnraums, insbesondere in den unteren Preissegmenten, gekommen. Nach § 1 Abs. 1 des Berliner Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes vom 29. November 2013 darf Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zweckentfremdet werden, soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Unter Berufung auf die in § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes enthaltene Ermächtigung hat der Senat von Berlin die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014 erlassen, nach deren § 1 Abs. 1 die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet und die Zweckentfremdung von Wohnraum unter den Vorbehalt einer Genehmigung gestellt ist.

Die vorliegende Schrift beruht auf einem Rechtsgutachten, welches ich im Auftrag der Unternehmen Airbnb Germany GmbH, HouseTrip und Wimdu GmbH, die alle über Online-Portale Ferienwohnungen vermitteln, sowie der ApartmentAllianz Berlin e. V. erstellt habe. Die Arbeit befindet sich auf dem Stand von Dezember 2014. Sie führt zu grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Einwänden gegen Berliner Regelungen des Zweckentfremdungsverbots. Die Schrift enthält keine umfassende Analyse aller in Berlin geltenden landesrechtlichen Regelungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, sondern beschäftigt sich insbesondere mit denjenigen Vorschriften, welche speziell die Vermietung von Wohnraum als *Ferienwohnung* oder zur *Fremdenbeherbergung* betreffen. Insoweit werden zahlreiche Probleme behandelt, welche sich im Hinblick auf die Auslegung und Anwendung einschlägiger Bestimmungen des Berliner Zweckentfremdungsrechts stellen.

Für sehr wertvolle und ausdauernde Unterstützung danke ich herzlich Herrn Jann Ferlemann, Freie Universität Berlin.

Zu Dank verpflichtet bin ich ferner dem Geschäftsführer der Duncker & Humblot GmbH, Herrn Dr. Florian R. Simon (LL.M.), für die Aufnahme der Arbeit in die „Schriften zum Öffentlichen Recht“ sowie Frau Heike Frank für die überaus zügige und zuverlässige Förderung der Drucklegung.

Berlin, im Mai 2015

*Helge Sodan*

# Inhaltsverzeichnis

## *Erster Teil*

### **Überblick über die Rechtsentwicklung von Zweckentfremdungsverboten** 15

A. Vorschriften aus der Zeit des 1. Weltkriegs .....	15
B. Regelungen aus der Weimarer Republik .....	15
C. Bestimmungen während der nationalsozialistischen Diktatur .....	16
D. Gesetzgebung des Alliierten Kontrollrats .....	18
E. Bundesrechtliche Vorschriften .....	18
F. Landesrechtliche Regelungen in Berlin .....	20

## *Zweiter Teil*

### **Gang der Untersuchung** 25

## *Dritter Teil*

### **Zur Verfassungsmäßigkeit eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum** 27

A. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1975 .....	27
B. Weitere Rechtsprechung .....	31

## *Vierter Teil*

### **Zur Verfassungsmäßigkeit Berliner Regelungen des Zweckentfremdungsverbots** 32

A. Grundrecht der Eigentumsfreiheit .....	33
I. Schutzbereich .....	33
1. Sachlicher Schutzbereich .....	33
2. Personeller Schutzbereich .....	36
II. Eingriffe .....	37

III. Zur verfassungsrechtlichen Rechtfertigung der Eingriffe .....	37
1. Inhalts- und Schrankenbestimmungen .....	38
2. Grenzen der Einschränkung der Eigentumsfreiheit .....	38
a) Gesetzgebungszuständigkeit .....	38
b) Parlamentsvorbehalt .....	40
aa) Herleitung und Umfang des Parlamentsvorbehalts .....	40
bb) Folgerungen .....	42
c) Vereinbarkeit der ZwVbVO mit Vorgaben des ZwVbG .....	44
aa) Zur gerichtlichen Überprüfbarkeit der Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots .....	45
bb) Folgerungen .....	48
d) Grundsatz der Verhältnismäßigkeit .....	56
aa) Verfolgung eines legitimen Zwecks .....	56
bb) Geeignetheit der Maßnahme .....	58
cc) Erforderlichkeit des Mittels .....	60
dd) Zumutbarkeit der Maßnahme .....	61
IV. Wesentliche Ergebnisse der Erörterungen zur Eigentumsfreiheit .....	68
B. Grundrecht der Berufsfreiheit .....	69
I. Schutzbereich .....	69
1. Sachlicher Schutzbereich .....	71
a) Begriff des Berufs .....	71
b) Beruf und Berufsbild .....	73
c) Abgrenzung zum Grundrecht der Eigentumsfreiheit .....	75
2. Personeller Schutzbereich .....	76
II. Eingriffe .....	76
III. Zur verfassungsrechtlichen Rechtfertigung der Eingriffe .....	77
IV. Ergebnis der Erörterungen zur Berufsfreiheit .....	79

### *Fünfter Teil*

<b>Prüfung der speziellen Fallkonstellationen</b>	81
A. Vermietung eines Zimmers in einer Wohnung zur Fremdenbeherbergung .....	84
I. Genehmigungspflicht .....	85
1. Wohnraum .....	85
a) Räumlichkeit .....	86
b) Tatsächliche Eignung zu Wohnzwecken .....	87
aa) Verhältnis der Ausführungsvorschriften zu den gesetzlichen Regelungen .....	87
bb) Eignung zur dauernden Wohnnutzung .....	92
cc) Selbständige Haushaltsführung .....	93

dd) Möglichkeit der Anmietung durch jedermann	95
ee) Subsumtion	96
c) Rechtliche Eignung zu Wohnzwecken	96
2. Zweckentfremdung	97
a) Zweckentfremdung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG	98
aa) Gewerbliche Zimmervermietung	99
bb) Fremdenbeherbergung	104
b) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG	104
aa) Nutzung zum Stichtag	105
bb) Anzeige durch Verfügungsberechtigten	106
cc) Gebot der Normenklarheit	108
dd) Rechtsfolge	109
ee) Auswirkungen der Verfassungswidrigkeit der ZwVbVO	110
c) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG	111
aa) Anwendbarkeit	111
bb) Tatbestand	112
3. Zwischenergebnis	114
II. Genehmigung	115
1. Antrag	115
2. Interessenabwägung	115
a) Öffentliche Belange	116
b) Schutzwürdige private Interessen	117
aa) Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz	117
bb) Nicht mehr erhaltungswürdiger Wohnraum	118
cc) Weitere schutzwürdige private Interessen	118
c) Abwägung der widerstreitenden Interessen	119
3. Schaffung von Ersatzwohnraum	120
4. Rechtsfolge	120
III. Ausgleichszahlung	121
1. Regelung durch Rechtsverordnung	123
2. Zur Verletzung des Bestimmtheitsgebots	123
3. Verstoß gegen die Ermächtigungsgrundlage	124
IV. Ergebnisse für die Fallgruppe der Vermietung eines Zimmers in einer Wohnung zur Fremdenbeherbergung	126
B. Vermietung einer Hauptwohnung als Ferienwohnung während vorübergehender, beispielsweise urlaubsbedingter Abwesenheit	127
I. Genehmigungspflicht	128
1. Wohnraum	128
2. Zweckentfremdung	128
a) Zweckentfremdung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG	129

b) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG .....	130
c) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG .....	130
3. Zwischenergebnis .....	131
II. Genehmigung .....	131
1. Antrag .....	131
2. Interessenabwägung .....	132
a) Öffentliche Belange .....	132
b) Schutzwürdige private Interessen .....	132
c) Abwägung der widerstreitenden Interessen .....	132
3. Schaffung von Ersatzwohnraum .....	133
4. Rechtsfolge .....	133
III. Ausgleichszahlung .....	134
IV. Ergebnisse für die Fallgruppe der Vermietung einer Hauptwohnung als Ferien- wohnung während vorübergehender Abwesenheit .....	134
C. Vollständige oder teilweise Vermietung einer Nebenwohnung als Ferienwohnung ...	134
I. Genehmigungspflicht .....	135
1. Wohnraum .....	135
2. Zweckentfremdung .....	136
a) Zweckentfremdung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG .....	136
b) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG .....	136
c) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 5 ZwVbG .....	137
d) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 6 ZwVbG .....	137
aa) Anwendbarkeit .....	137
bb) Tatbestand .....	138
cc) Rechtsfolge .....	138
3. Zwischenergebnis .....	140
II. Negativattest .....	140
III. Ergebnis für die Fallgruppe der vollständigen oder teilweisen Vermietung einer Nebenwohnung als Ferienwohnung .....	140
D. Gewerbliche Vermietung mehrerer Wohnungen als Ferienwohnungen .....	141
I. Genehmigungspflicht .....	142
1. Wohnraum .....	142
2. Zweckentfremdung .....	142
a) Zweckentfremdung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG .....	142
b) Ausnahmetatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 1 ZwVbG .....	143
c) Ungleichbehandlung durch die Regelung des Bestandsschutzes .....	143
aa) Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichen .....	144
bb) Rechtfertigung der Ungleichbehandlung .....	146

d) Verfassungskonforme Auslegung von § 2 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 2  
ZwVbG ..... 149

II. Ergebnisse für die Fallgruppe der gewerblichen Vermietung mehrerer Wohnungen  
als Ferienwohnungen ..... 150

*Sechster Teil*

**Zusammenfassung in Leitsätzen** ..... 151

**Literaturverzeichnis** ..... 157

**Sachwortverzeichnis** ..... 160

## Abkürzungsverzeichnis

2. ZwVbVO	Zweite Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (2. Zweckentfremdungsverbot-Verordnung) vom 15. März 1994
a.a.O.	am angegebenen Ort
a. F.	alte Fassung
a. M.	andere Meinung
ABl.	Amtsblatt für Berlin
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Amtsgericht
AGH	Abgeordnetenhaus von Berlin
AGH-Drucks.	Drucksache des Abgeordnetenhauses von Berlin
Alt.	Alternative
AöR	Archiv des öffentlichen Rechts (Zeitschrift)
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AV – ZwVb	Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (AV – ZwVb)
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
Bd.	Band
ber.	berichtigt
BerlVerfGH	Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BT-Drucks.	Drucksache des Bundestages
Buchst.	Buchstabe
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
ders.	derselbe
Doppelbuchst.	Doppelbuchstabe
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
Drucks.	Drucksache
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift)
etc.	et cetera
f., ff.	folgende
Fn.	Fußnote

GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GewArch	Gewerbearchiv (Zeitschrift)
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GMBL	Gemeinsames Ministerialblatt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hess.	Hessischer
Hrsg.	Herausgeber
Hs.	Halbsatz
i. E.	im Ergebnis
i. e. S.	im engeren Sinne
Jura	Juristische Ausbildung (Zeitschrift)
JZ	Juristenzeitung (Zeitschrift)
Kammerbeschl.	Kammerbeschluss
KG	Kammergericht
KRABl.	Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland
LG	Landgericht
LKV	Landes- und Kommunalverwaltung (Zeitschrift)
Ls.	Leitsatz
LVerfGE	Entscheidungen der Verfassungsgerichte der Länder Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
MDR	Monatsschrift zum deutschen Recht (Zeitschrift)
MRVerbG	Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
MüABl.	Amtsblatt der Landeshauptstadt München
Nachw.	Nachweis(e)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
Nr.	Nummer
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungs-Report Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
NZS	Neue Zeitschrift für Sozialrecht
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
OVGE BE	Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Berlin
RGBl.	Reichsgesetzblatt
Rn.	Randnummer
S.	Seite(n)
SG	Sozialgericht
SGb.	Die Sozialgerichtsbarkeit (Zeitschrift)
u. a.	und andere
Urt.	Urteil
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
Vgl./vgl.	Vergleiche/vergleiche
Vorb.	Vorbemerkungen

VvB	Verfassung von Berlin
VVDStRL	Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WoBindG 1965	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965), erlassen als Art. II des Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z. B.	zum Beispiel
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZwVbG	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz)
ZwVbVO	Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung)

## *Erster Teil*

# **Überblick über die Rechtsentwicklung von Zweckentfremdungsverboten**

Verbote der sogenannten Zweckentfremdung von Wohnraum weisen in Deutschland bereits eine lange Rechtsentwicklung über einen Zeitraum von nahezu 100 Jahren auf.

## **A. Vorschriften aus der Zeit des 1. Weltkriegs**

Aufgrund von § 3 des Gesetzes über die Ermächtigung des Bundesrats zu wirtschaftlichen Maßnahmen und über die Verlängerung der Fristen des Wechsel- und Scheckrechts im Falle kriegerischer Ereignisse vom 4. August 1914<sup>1</sup> wurde gegen Ende des 1. Weltkriegs die Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918<sup>2</sup> erlassen. Durch § 1 Abs. 1 dieser Verordnung erhielten die Landeszentralbehörden die Befugnis, die Gemeindebehörden zum Erlass bestimmter Anordnungen zu ermächtigen. Nach § 2 Satz 1 Buchst. a und b der Verordnung konnten die Gemeindebehörden unter anderem den Abbruch und die Verwendung von Räumen, welche bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume ohne ihre vorherige Zustimmung untersagen. Die Untersagung setzte voraus, dass sich damit ein „Einigungsamt“ einverstanden erklärte.

## **B. Regelungen aus der Weimarer Republik**

Nach dem 1. Weltkrieg erließ der Reichstag in Ersetzung der Wohnungsmangelverordnung von 1918 das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923<sup>3</sup>. In § 1 Satz 1 und 2 dieses Gesetzes wurde den obersten für das Wohnungswesen zuständigen Landesbehörden die Befugnis übertragen, die Gemeindebehörden zum Erlass der nach dem Gesetz zulässigen Anordnungen und Maßnahmen zu ermächtigen oder sogar zu verpflichten sowie Anordnungen und Maßnahmen auch unmittelbar selbst

---

<sup>1</sup> RGBl. S. 327.

<sup>2</sup> RGBl. S. 1143.

<sup>3</sup> RGBl. I S. 754.

oder durch ihnen unterstellte Behörden zu treffen. § 2 Abs. 2 des Wohnungsmangelgesetzes legte ein Zweckentfremdungsverbot wie folgt fest: „Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, dürfen zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume nicht verwendet werden. In besonderen Fällen kann die Gemeindebehörde Ausnahmen zulassen, wenn für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt wird.“ Aufgrund des zwischenzeitlich geschaffenen neuen Wohnraums erfolgte zu Beginn der 30er Jahre ein Verzicht auf eine weitere öffentliche Wohnraumbewirtschaftung.<sup>4</sup> Durch die Vierte Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens vom 8. Dezember 1931<sup>5</sup> trat das Wohnungsmangelgesetz am 1. April 1933 außer Kraft.

### **C. Bestimmungen während der nationalsozialistischen Diktatur**

Einige Jahre später nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten erließ die Reichsregierung das Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 18. April 1936<sup>6</sup>. Dessen Art. III regelte in seinen Sätzen 1 und 2: „Der Reichsarbeitsminister kann bestimmen, daß in einer Gemeinde die Umwandlung von Wohnungen in Räume anderer Art, z. B. in Fabrikräume, Lagerräume, Werkstätten, Diensträume oder Geschäftsräume, der Genehmigung der Gemeinde bedarf; die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, daß für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum geschaffen oder der Gemeinde ein entsprechender Geldbetrag für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wird. Der Reichsarbeitsminister kann über die Voraussetzung der Genehmigung Näheres bestimmen.“ Aufgrund der Ermächtigung erließ der Reichsarbeitsminister zwischen 1936 und 1940 insgesamt 10 Verordnungen<sup>7</sup>, welche für ca. 450 Gemeinden die Genehmigungspflicht von Wohnraumumwandlungen bestimmten.

Diese Verordnungen traten nach § 4 Abs. 1 der vom Reichsarbeitsminister erlassenen Verordnung über das Verbot der Umwandlung von Wohnungen in Räume anderer Art vom 29. Juli 1941<sup>8</sup> mit deren Inkrafttreten außer Kraft. § 1 Abs. 1 der Verordnung von 1941 lautete: „Die Umwandlung von Wohnungen in Räume anderer Art, z. B. Werkstätten, Dienst-, Fabrik-, Lager- oder Geschäftsräume, bedarf in Orten, die nach dem Stande der Volkszählung vom 17. Mai 1939 10 000 und mehr Ein-

<sup>4</sup> Thomas Böhle, Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz), 1988, S. 24.

<sup>5</sup> RGBl. I S. 699. Siehe den Zweiten Teil, Kapitel IV., Art. VIII Nr. 1 dieser Notverordnung.

<sup>6</sup> RGBl. I S. 371.

<sup>7</sup> Siehe die Aufzählung in § 4 Abs. 1 der Verordnung über das Verbot der Umwandlung von Wohnungen in Räume anderer Art vom 29. Juli 1941 (RGBl. I S. 451).

<sup>8</sup> RGBl. I S. 451.

wohner (Wohnbevölkerung) besitzen, der Genehmigung der Gemeinde. Für Orte mit einer geringeren Wohnbevölkerung kann der Reichsarbeitsminister durch Bekanntmachung im Deutschen Reichsanzeiger und Preußischen Staatsanzeiger die Genehmigungspflicht anordnen.“ Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung lag eine Umwandlung auch vor, sofern Wohnungen ohne bauliche Änderung für andere als Wohnzwecke verwendet wurden. In § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Verordnung wurde bestimmt: „Die Gemeinde kann die Umwandlung genehmigen, wenn die umzuwandelnden Wohnungen für andere als Wohnzwecke dringend benötigt werden oder wenn es wegen der Beschaffenheit der Räume vertretbar erscheint, sie nicht als Wohnraum zu erhalten. Die Genehmigung ist an die Auflage zu knüpfen, daß für den beanspruchten Raum nach dem Verlangen der Gemeinde neuer Wohnraum geschaffen oder der Gemeinde ein entsprechender Geldbetrag gezahlt wird.“

Diese Verordnung trat nach § 8 Abs. 1 Buchst. b der vom Reichsmarschall Göring erlassenen Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen vom 14. August 1942<sup>9</sup> am 15. September 1942 außer Kraft. § 1 der zeitgleich in Kraft getretenen Verordnung von 1942 bestimmte: „Die Umwandlung von Wohnungen in Räume anderer Art, z. B. Werkstätten, Dienst-, Fabrik-, Lager- oder Geschäftsräume, ist verboten.“ § 2 Abs. 1 der Verordnung legte fest: „Behörden oder sonstige öffentliche Dienststellen haben Wohnungen, die sie für andere als Wohnzwecke verwenden, wieder frei zu machen, wenn ausreichender Ersatzraum zur Verfügung steht. Dies gilt auch für die NSDAP, ihre Gliederungen und angeschlossenen Verbände.“ In § 2 Abs. 2 der Verordnung hieß es: „Eine Verwendung der frei gemachten Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken ist verboten.“ § 7 Satz 2 der Verordnung übertrug dem Reichsarbeitsminister bzw. den von ihm bestimmten Stellen die Befugnis, von dem in § 1 der Verordnung geregelten Verbot in dringenden Einzelfällen Ausnahmen zuzulassen. Die Annahme eines solchen dringenden Einzelfalles stand also im Belieben der zuständigen Stellen. Dem Ordnungsgeber ging es demnach „nicht mehr vorrangig um die Linderung der Wohnungsnot, sondern um die Mobilisierung aller Kräfte im Sinne der Zielsetzungen des Vierjahresplans. In besonderem Maße war davon die Rüstungsindustrie betroffen. Das Zweckentfremdungsverbot sollte einer optimalen Ausnutzung aller verfügbaren Raumkapazitäten dienen.“<sup>10</sup>

In § 1 Abs. 1 Buchst. c und d der Verordnung zur Wohnraumlentkung vom 27. Februar 1943<sup>11</sup> wurden die „Gauleiter als Gauwohnungskommissare [...] ermächtigt, mit Wirkung für das Gaugebiet Anordnungen zu erlassen, um [...] zweckentfremdeten Wohnraum seinem ursprünglichen Zweck wieder zuzuführen“ sowie solchen Wohnraum „zu erfassen und bestimmten Volkskreisen bevorzugt zuzuweisen“.

---

<sup>9</sup> RGBl. I S. 545.

<sup>10</sup> *Thomas Böhle*, Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz), 1988, S. 26.

<sup>11</sup> RGBl. I S. 127.