

24. Ist der Rechtsweg zulässig für die Rückforderung eines Geldbetrags, dessen Zahlung das Wohnungsamt bei Zuweisung einer Wohnung dem Mieter auferlegt hat?

RG. § 13. Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 §§ 2, 4, 6.

III. Zivilsenat. Ur. v. 27. September 1927 i. S. Wesermühlen-
A.-G. (R.) w. Stadt E. (Bekl.). III 43/27.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die Klägerin wollte im Jahre 1924 in E. eine Filiale errichten und suchte für den als Leiter in Aussicht genommenen Kaufmann S., der in F. wohnte, eine Wohnung. Ein gewisser Sch., der in E. eine Wohnung innehatte, wollte nach R. verziehen, sollte dort aber eine Abstandssumme von 3000 RM zahlen. Mit ihm vereinbarte die Klägerin, daß sie die 3000 RM für ihn zahle, wenn S. seine Wohnung erhalte. Mit dieser Abmachung erklärte sich das Wohnungsamt in E. einverstanden, verlangte aber weiter, daß S. einen Quittschein der Stadt F. über seine bisherige Wohnung gebe und daß die Klägerin 3000 RM Baukostenzuschuß an das Wohnungsamt E. zahle. Diese Verabredung wurde in einer Urkunde vom 9. Dezember 1924 niedergelegt und es wurde dann entsprechend verfahren.

Die Klägerin hält dieses Abkommen für nichtig und fordert mit der Klage die 3000 RM zurück. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Anspruch nicht begründet sei. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs zurückgewiesen. Die Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte bei der Zuweisung der Wohnung Hoheitsrechte ausgeübt habe. In derselben Eigenschaft habe sie sich den Zuschuß als eine Art von Gebühr ausbedungen. Das Abkommen vom 9. Dezember 1924 sei also kein bürgerlichrechtlicher Vertrag, eine Klage aus ihm sei nicht gegeben. Gegenstand des Rechtsstreits sei der Inhalt des Hoheitsrechts der Beklagten. Hierüber hätten nicht die ordentlichen Gerichte zu befinden.

Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit des Rechtswegs zu Unrecht verneint. Es hat zunächst übersehen, daß für die Beurteilung der Frage der Zulässigkeit des Rechtswegs in erster Linie der Inhalt der Klageschrift maßgebend ist. In ihr hatte die Klägerin geltend gemacht, es habe sich um einen Wohnungstausch gehandelt, für den nach § 8 des Wohnungsmangelgesetzes (WMG.) ein Genehmigungszwang bestanden habe. Trotzdem habe die Beklagte die Genehmigung von der Zahlung eines Baukostenzuschusses abhängig gemacht. Hierdurch habe sie gegen § 8 verstoßen, dabei aber auch ihre Stellung als Behörde dazu benützt, um einen Druck auf die Klägerin dahin ausüben, daß sie die Zahlung des Baukostenzuschusses zusage. Die Klägerin sieht deshalb den Vertrag gemäß § 123 BGB. an und behauptet, er sei nichtig. Ferner macht sie geltend, das Verhalten der Beklagten bei Abschluß des Vertrags verstoße gegen die §§ 823ffg. BGB. Der geforderte Betrag sei also der Klägerin entweder wegen ungerechtfertigter Bereicherung oder als Schadensersatz (§§ 823ffg. BGB.) zurückzuzahlen.

Dieses Vorbringen hat das Berufungsgericht überhaupt nicht geprüft. Da in ihm aber die Behauptung einer Amtspflichtverletzung der Beamten des Wohnungsamts gefunden werden könnte, welche die Beklagte gemäß Art. 131 ABVerf. zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichten würde, und da für eine solche Klage auf Grund der genannten Vorschrift der Rechtsweg zulässig wäre, muß das Berufungsurteil schon aus diesem Grunde aufgehoben werden.

Aber auch im übrigen ist die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht zu billigen. In der Urkunde vom 9. Dezember 1924 weist das Wohnungsamt E. die bisher von Sch. gemietete Wohnung dem Geschäftsführer S. zu; die Zustimmung des Vermieters sei bereits nachgewiesen. Die Klägerin verpflichtete sich ihrerseits, sofort einen Baukostenzuschuß von 3000 RM an die Stadthauptkasse E. zu zahlen. Das Wohnungsamt hat sich also nicht etwa nur zur Zuteilung der Wohnung, zu einem hoheitsrechtlichen Akte, verpflichtet. Eine dahingehende Abmachung wäre vielleicht nichtig, ebenso wie eine Vereinbarung auf Unterlassung einer späteren Beschlagnahme. Das Wohnungsamt hat vielmehr dem S. die Wohnung zugewiesen, und hierfür hat sich die Klägerin zur Zahlung der 3000 RM verpflichtet. Diese Zuteilung war ein hoheitsrechtlicher

Akt des Wohnungsamts, zu dessen Vornahme es im Rahmen seiner hoheitsrechtlichen Befugnisse in der Lage war und der auch im ordentlichen Rechtsweg nicht angegriffen werden könnte. Fraglich ist nur, ob auch die Vereinbarung wegen der 3000 RM von diesem hoheitsrechtlichen Akt mitumfaßt wird, ob auch für sie der Rechtsweg ausgeschlossen ist, wie das Berufungsgericht meint.

Die Frage ist zu verneinen. Die Abmachung der Parteien über die Zahlung des Baukostenzuschusses hat zwar ihre Grundlage im öffentlichen Recht. Aber nicht alle auf diesem Boden erwachsenen Ansprüche sind dem ordentlichen Rechtsweg entzogen. Der Rechtsweg ist von der Rechtsprechung bereits zugelassen worden für Ansprüche aus unerlaubter Handlung wegen angeblich obrigkeitlicher Anordnungen, sofern diese der rechtlichen Grundlage entbehren und sich als offensibare Willkür darstellen. Eine Behörde ist verpflichtet, sich bei ihren Anordnungen in den Grenzen der Befugnisse zu halten, die ihr durch das Gesetz übertragen sind. Überschreitet sie diese, macht sie die Vornahme obrigkeitlicher Handlungen von Leistungen des anderen Teils abhängig, zu deren Aufertlegung sie gesetzlich nicht berechtigt ist, so kann dies nur in der Weise geschehen, daß sie sich die Leistungen durch privatrechtlichen Vertrag sichert. Dann bildet aber nicht mehr die Hoheitsbefugnis, sondern die vertragliche Zusage die Grundlage des Anspruchs (RGZ. Bd. 101 S. 131, Bd. 105 S. 35). Da es sich dann um einen privatrechtlichen Anspruch handelt, ist der ordentliche Rechtsweg zulässig.

Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Rechtswegs im vorliegenden Falle ist also davon abhängig, ob sich das Wohnungsamt E. innerhalb seiner öffentlichrechtlichen, ihm durch Gesetz übertragenen Befugnisse für die Zuweisung einer Wohnung eine besondere Vergütung in Form des Baukostenzuschusses ausbedingen durfte. Die Frage ist an der Hand der Wohnungsmangel-Gesetzgebung zu prüfen, welche die für die Zuweisung einer Wohnung einschlägigen Bestimmungen enthält.

Die Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918/22. Juni 1919/11. Mai 1920 hatte in § 2 Abs. 1b angeordnet, daß Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, beim Bestehen einer entsprechenden Anordnung der Gemeinde nur mit deren Zustimmung zu anderen Zwecken verwendet werden dürften. Diese Vorschrift hat das Wohnungs-

mangelgesetz (§ 2 Abs. 2) übernommen mit dem Zusatz, daß die Gemeindebehörden in besonderen Fällen Ausnahmen zulassen dürfen, wenn für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt wird. Dazu führte ein Rundschreiben des Reichsarbeitsministers vom 8. Juni 1921 aus, die Gemeinden sollten die Zulassung möglichst verjagen, allenfalls gegen Gelbzahlung gestatten. Hier läßt die gesetzliche Vorschrift die Annahme zu, daß dem Nachsuchenden eine Leistung auferlegt werden kann, die in der Schaffung von neuem Wohnraum oder in der Zahlung einer entsprechenden Geldsumme bestehen soll.

Anderer liegt die Sache bei Zuweisungen von Wohnungen. Sie haben ihre Regelung in den §§ 4 und 6 WMG. gefunden. Aber in keiner von diesen Vorschriften ist von einer Befugnis der Gemeinde die Rede, ihre obrigkeitlichen Maßnahmen von einer Gegenleistung abhängig zu machen. Die Inanspruchnahme von Räumen ist wohl in ihr Ermessen gestellt. Daß sie aber befugt sein solle, die Ausübung ihrer amtlichen Tätigkeit von der Zahlung von Gebühren oder von sonstigen Leistungen abhängig zu machen, ist im Gesetz nicht gesagt. Im Anschluß an die neue Bestimmung des § 2 WMG. wäre dies sicher geschehen, wenn es der Gesetzgeber gewollt hätte. Diese Annahme wird bestätigt durch einen Erlaß des preussischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 18. November 1924, der es rügt, daß Wohnungsämter für Wohnungs-Zuweisungen und -Tauschgenehmigungen sich Gelbbeträge als Abfindung gewähren ließen und daß sie auch außer der Reihe Wohnungen zuwiesen. Dieses Verfahren — heißt es in dem Erlaß — lasse sich mit den gesetzlichen Bestimmungen in keiner Weise in Einklang bringen und sei unter Umständen geradezu unmoralisch und geeignet, Erbitterung hervorzurufen.

Hiernach ist das Wohnungsamt nicht befugt, für die Zuweisung einer Wohnung eine Abgabe unter irgendeinem Titel zu fordern. Ob dies auch für die Beschlagnahme zu gelten hat, bedarf hier keiner Entscheidung. Wird trotzdem eine solche Leistung für eine Zuweisung verlangt, so stellt sich das Wohnungsamt damit außerhalb seiner gesetzlichen Befugnisse, sein Handeln wird durch das Hoheitsrecht nicht mehr gedeckt. Mit der Zusage des anderen Teils wird nur ein vertraglicher Anspruch geschaffen, für den der Rechtsweg zugelassen ist.