

82. 1. Ist der Rechtsweg zulässig für den Anspruch auf Erfüllung der Verpflichtung eines Grundstückseigentümers, dem Wohnungsamt Räume in einem Neubau zur Verfügung zu stellen gegen Freistellung anderer Räume von der Beschlagnahme?

2. Ist ein Abkommen der unter 1 bezeichneten Art nach dem Wohnungsmangelgesetz vom 11. Mai 1920 gültig?

III. Zivilsenat. Urf. v. 8. November 1927 i. S. Stadtgemeinde E. (Kl.) w. R. (Bekl.). III 77/27.

I. Landgericht Ebing.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der Beklagte hat der Stadtgemeinde E. im Jahre 1921 in seinem Neubau Hindenburgstraße 5a zu E. eine Fünfstimmwohnung zur Verfügung gestellt. Das zuständige Wohnungsamt hat über die Räume zugunsten des F. verfügt, und dieser ist in die Wohnung eingezogen. Später hat der Beklagte gegen F. auf Räumung geklagt und ihn mit Hilfe des erstrittenen Räumungsurteils aus der Wohnung herausgesetzt. Er weigert sich, der Gemeinde die Räume zum Zwecke der Vermietung weiterhin zu überlassen. Die Gemeinde ist der Ansicht, daß er hierzu verpflichtet sei, und macht nunmehr den Anspruch auf Erfüllung der Verpflichtung geltend. Hilfsweise beantragt sie die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 7000 RM, d. i. des Betrags, der nach ihrer Behauptung zur Herrichtung einer Wohnung von der Größe der in Frage stehenden erforderlich ist. Die Vorinstanzen haben die Klage als unbegründet abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Gründe:

Die von Amts wegen auch in der Revisionsinstanz noch zu prüfende Zulässigkeit des Rechtswegs ist zu bejahen.

Das Wohnungsamt der klagenden Stadtgemeinde hat im Jahre 1921 einen Teil der Dachgeschoßräume in dem dem Beklagten gehörigen Hause Königsberger Straße 43 beschlagnahmt. Am 12. September 1921 teilte der Beklagte dem Wohnungsamt mit, er wolle in der Hindenburgstraße einen Neubau errichten und sei bereit, eine Fünfstimmwohnung im Frühjahr 1922 zur Verfügung zu

stellen, wenn das Wohnungsamt erkläre, daß von der Beschlagnahme irgendwelcher Räumlichkeiten in seinem Hause Königsberger Straße 43 ein für allemal Abstand genommen werde. In einem „Der Magistrat, Wohnungsamt“ unterzeichneten Schreiben vom 23. September 1921 wurde der Beklagte beschieden, die Beschlagnahme von Räumen in dem zuletzt erwähnten Grundstück werde unter der Bedingung ausgesetzt, daß der Beklagte eine neue Wohnung, bestehend aus 5 Zimmern und Zubehör, bis spätestens zum 1. Mai 1922 „erbaue“; sollte dies bis dahin nicht geschehen, so werde die Beschlagnahme durchgeführt werden; werde dagegen die Bedingung erfüllt, dann solle der Beklagte von einer Beschlagnahme im Hause Königsberger Straße 43 befreit bleiben. Der Gegner antwortete am 14. Oktober, daß er mit den Bedingungen im Schreiben vom 23. September einverstanden sei. Aus diesem unstreitigen Sachverhalt leitet die Klägerin ihre Ansprüche ab. Die Überlassung der Wohnung im Hause Hindenburgstraße 5a ist hiernach in engste Beziehung zur Freistellung des anderen Grundstücks des Beklagten von jeder Beschlagnahme, also zu einer Maßnahme gebracht, die sich als ein hoheitsrechtlicher Akt darstellt. Allein sie ist trotz dieser Verknüpfung nicht mehr als eine vermögensrechtliche Leistung. Sie soll der Gemeinde lediglich die ihr auf dem Gebiete der Wohnungszwangswirtschaft obliegende, mit eigenen Mitteln durchzuführende Fürsorge erleichtern, also der Befriedigung vermögensrechtlicher Interessen dienen und läßt jene Fürsorgepflicht selbst unberührt. Diese Natur der Leistung tritt noch besonders darin in die Erscheinung, daß die Klägerin im Schreiben vom 23. September 1921 den Vorbehalt gemacht hat, sich wegen des Anspruchs auf Überlassung der Wohnung im Neubau des Beklagten in dem mit diesem noch abzuschließenden Vertrag über das Baugelände eine Vertragsstrafe auszubedingen. Mag daher auch die Vereinbarung der Parteien mit Rücksicht auf die Verbindung, in welche dort die Verpflichtung des Wohnungsamts zur Abstandnahme von der Beschlagnahme gebracht ist, als eine öffentlichrechtliche anzusehen sein, so wird hierdurch die Geltendmachung des eingeklagten Anspruchs im Rechtsweg nicht ausgeschlossen. Wie das Reichsgericht wiederholt ausgesprochen hat, besteht weder im Reichsrecht noch im preussischen Recht eine die Regel des § 13 GBO. einschränkende Vorschrift dahin, daß privatrechtliche, insbesondere vermögensrechtliche An-

sprüche, die aus Vorgängen öffentlichrechtlicher Natur, namentlich aus Abereintommen solcher Art, hervorgehen, im Rechtsweg nicht verfolgbar seien. Nur einzelne an sich privatrechtliche Ansprüche, zu denen der hier streitige nicht zählt, sind wegen ihrer nahen Beziehung zum öffentlichen Recht der Aburteilung durch die ordentlichen Gerichte entzogen worden (RGZ. Bd. 57 S. 353, Bd. 70 S. 81, Bd. 80 S. 23, Bd. 105 S. 37). Eine andere Beurteilung hätte nur dann einzutreten, wenn die Verpflichtung des Beklagten, die Fünzimmerwohnung zur Verfügung zu stellen, mit dem Berufsungsgericht im Sinne einer freiwilligen Unterstellung der Räume unter die Zwangswirtschaft aufzufassen wäre, von der die nach dem 29. November 1920 fertiggestellten Neubauten schon im Jahre 1921 infolge der Anordnung des preußischen Volkswohlfahrtsministers vom 2. November 1920 gerade ausgenommen waren. Eine solche Tragweite ist jedoch dem Abkommen der Parteien nach dem Dargelegten nicht beizumessen.

Die rechtliche Wirksamkeit des Vertrags läßt sich nicht schon deshalb in Zweifel ziehen, weil eine privatrechtliche Leistung der bezeichneten Art nicht mit Erfolg zum Inhalt einer Verpflichtung gemacht werden könne. Die Begründung einer schuldrechtlichen Verbindlichkeit des Hauseigentümers, sich der eigenen Verfügung über Räume in seinem Grundstück zu enthalten und sie an einen vom Wohnungsamt anzugebenden Dritten mietweise oder auch an die Gemeinde selbst zum Zwecke der Vermietung zu überlassen, unterliegt keinen Bedenken (vgl. § 137 BGB.). Es ist auch dem Wohnungsmangelgesetz vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949) kein Anhalt dafür zu entnehmen, daß die Wohnungsämter auf das Recht der Beschlagnahme von Räumen auch für die Dauer der Zurverfügungstellung von Neubau-Räumen, die nach dem Ermessen der Wohnungsbehörde gleichwertig sind, nicht sollten verzichten können. Der wirtschaftliche Zweck der Beschlagnahme ist, durch die Inanspruchnahme unbenutzter oder nicht genügend ausgenutzter Räume zur Behebung oder Milderung der Wohnungsnot beizutragen. Der Erreichung dieses Zieles wird mindestens in gleicher Weise, wie auf dem Wege der Beschlagnahme, durch die Erstellung und Überlassung neuen Wohnraums gedient. Dem Gesetzgeber kann deshalb nicht die Absicht unterstellt werden, daß er Vereinbarungen der in Frage stehenden Art habe entgegneten wollen. In RGZ.

Bd. 118 S. 109 ist allerdings ausgesprochen worden, daß Verträge, durch die sich die Wohnungsämter eine Gegenleistung für die Zuweisung von Wohnungen an Wohnungsuchende zusichern lassen, der rechtlichen Wirksamkeit entbehren. Dieser Grundsatz läßt sich jedoch nicht dergestalt erweitern, daß davon auch Vereinbarungen des hier in Betracht kommenden Inhalts ergriffen würden. Eine andere Beurteilung wäre nur dann geboten, wenn sich das Wohnungsamt nicht bloß für die Dauer der Überlassung der Neubau-Wohnung, sondern in zeitlich unbegrenzter Weise verpflichtet hätte, von der Beschlagnahme von Räumen im Hause Königsberger Straße 43 abzusehen. Ein so ausgedehnter Verzicht auf das Beschlagnahmerecht, der die Behörde auch für den Fall eines erheblichen Anwachsens der Wohnungsnot ihres Eingriffsrechts berauben würde, könnte nicht als zulässig und wirksam anerkannt werden (RGZ. Bd. 116 S. 336). Das Berufungsgericht hat bisher die Vereinbarung der Parteien einer Auslegung in der Richtung noch nicht unterzogen, ob sich das Wohnungsamt der Befugnis zur Beschlagnahme ohne zeitliche Beschränkung oder nur auf die erwähnte Zeit begeben hat.

Das Berufungsurteil mußte deshalb aufgehoben und die Sache zurückerwiesen werden. Bei der anderweiten Entscheidung ist mit Rücksicht auf die Fassung des Hauptantrags der Klägerin nötigenfalls noch zu erörtern, ob dem in Frage stehenden Abkommen die Bedeutung zukommt, daß der Beklagte die Neubau-Wohnung der Gemeinde zum Zwecke der Vermietung überlassen solle, oder ob es nicht lediglich dahin zu verstehen ist, daß der Beklagte die Räume dem ihm vom Wohnungsamt zuzuweisenden Wohnungsuchenden zur Verfügung zu stellen habe.