

50. 1. Inwieweit kann für den Verzicht eines Wohnungsamtes auf die Ausübung seines Rechts zur Beschlagnahme von Wohnraum eine Abgeltung statt durch Überlassung anderer Wohnräume auch durch Entrichtung eines Barbetrags an die Gemeinde für Wohnungsbauzwecke geleistet werden?

2. Kann gegenüber dem Verlangen nach Rückerstattung einer zu solchem Zwecke gezahlten Geldsumme ein Einwand aus § 817 Satz 2 BGB. erhoben werden?

Wohnungsmangelgesetz v. 26. Juli 1923 § 2 Abs. 2 letzter Satz.
BGB. § 817.

III. Zivilsenat. Ur. v. 10. Januar 1930 i. S. B. (Pl.) w. Stadt-
gemeinde B. (Bekl.). III 148/29.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Im Jahre 1924 wies das Wohnungsamt der verklagten Stadtgemeinde dem Kläger, der eine Vierzimmerwohnung innehatte, auf seinen Antrag eine Siebenzimmerwohnung zu gegen Überlassung seiner seitherigen Wohnung und gegen Zahlung eines Betrags von 4500 RM. in bar. Den Barbetrag hat der Kläger entrichtet und die ihm zugewiesene neue Wohnung bezogen. Er verlangt jetzt im Klageweg Rückzahlung des Barbetrags unter der Behauptung, die Zahlung enthalte seine Gegenleistung für die Zuweisung der Siebenzimmerwohnung. Das Fordern und Annehmen eines Entgelts für Zuweisung einer Wohnung, eines hoheitsrechtlichen Verwaltungsaktes, sei als Amtspflichtverletzung der betreffenden Beamten des Wohnungsamtes anzusehen, ein Klagegrund nach § 839 BGB. sei daher gegeben. Stelle aber die Gelbleistung keine Abgeltung für die Zuweisung der Wohnung dar, sondern die Gegenleistung für die Zusicherung, keine Beschlagnahme der überzähligen Räume in Zukunft vorzunehmen, dann sei die Beklagte gemäß § 812 BGB. nach den Grundsätzen über ungerichtfertigte Bereicherung zur Herausgabe verpflichtet, da sie nicht befugt gewesen sei, für unbegrenzte Zeit auf ihr Beschlagnahmerecht rechtswirksam zu verzichten.

Die Beklagte bestreitet in erster Reihe die Zulässigkeit des Rechtswegs mit der Begründung, daß es sich um ein öffentlichrechtliches Abkommen handle und daß Rückforderungsansprüche hieraus nicht

zur Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte gehörten. In der Sache selbst macht sie geltend, der Betrag von 4500 RM. sei nicht für die Zuweisung der Wohnung gefordert und gezahlt worden, sondern als Ablösung für ihren Verzicht auf das Beschlagnahmerecht wegen der Räume, die dem Kläger in der neuen Wohnung über die gesetzlich zulässige Zahl hinaus zugewiesen worden seien. Von einem Beamtenverschulden könne keine Rede sein; eine Rückforderung des geleisteten Barbetrags sei nach § 817 Satz 2 BGB. ausgeschlossen.

Das Landgericht wies die Klage ab; die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen. Seine Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung.

Gründe:

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Rechtsweg zulässig sei, kann keinem Bedenken unterliegen. Soweit die Klage auf § 839 BGB. gegründet ist, ergibt sich dies ohne weiteres aus dem in erster Reihe in Betracht kommenden Art. 131 RVerf. (RGZ. Bd. 118 S. 110). Aber auch soweit die Klage ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten durch die Leistung des Klägers geltend macht, ist nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats der Rechtsweg gegeben (RGZ. Bd. 118 S. 109 und 379, im Gegensatz zu dem anders liegenden Fall daf. S. 227).

Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, daß die vom Kläger geleistete Barzahlung nicht das Entgelt für die Zuweisung der Siebenzimmerwohnung darstelle, sondern die Ablösung für das der Beklagten zustehende Recht zur Beschlagnahme der dem Kläger über das gesetzliche Maß hinaus überlassenen Räume, beruht auf der Auslegung von schriftlichen und mündlichen Willenskundgebungen der Parteien. Diese Auslegung ist rechtlich möglich, sie verletzt keine Auslegungsgrundsätze und ist daher für das Revisionsgericht bindend.

Während in den erwähnten Senatsentscheidungen RGZ. Bd. 118 S. 109 und S. 379 sowie RGZ. Bd. 116 S. 336 die Ausbedingung und Annahme einer Geldleistung durch das Wohnungsamt für die Zuweisung einer Wohnung, weil mit dem Wohnungsmangelgesetz unvereinbar, als schlechthin unzulässig bezeichnet und das gleiche für einen Verzicht des Wohnungsamtes auf Ausübung seines Beschlagnahmerechts während zeitlich unbegrenzter Dauer ausgesprochen wurde, hat der erkennende Senat eine Vereinbarung für zulässig erklärt, durch die sich das Wohnungsamt zeitweise des Rechts auf

Beschlagnahme von Räumen für die Dauer der Überlassung anderer Wohnräume begibt. Diesen Grundsatz will das Berufungsgericht nach doppelter Richtung erweitern, indem es ausspricht, die Entrichtung einer Geldsumme an die Gemeinde zu Zwecken des Wohnungsbaues stehe der Abgeltung des Beschlagnahmerechts durch Zurverfügungstellung anderweitigen Wohnraums gleich. Selbst der Umstand, daß das gezahlte Geld vielleicht teilweise zu Verwaltungszwecken Verwendung finde, soll nach der Meinung des Berufungsrichters hieran nichts ändern, da auch dann noch das Geld der Beschaffung von Wohnraum diene, wenn auch nicht unmittelbar. Dieser Ansicht des Berufungsgerichts kann nicht beigeprägt werden. Der Unterschied zwischen einerseits der Überlassung von bereits vorhandenem oder binnen kurzer Frist durch den Wohnungsuchenden zu erstellendem Wohnraum an die mit der Wohnungszwangswirtschaft befahnte Behörde und andererseits der Überlassung von Darmitteln, mit deren Hilfe erst Wohnräume durch Vermittlung der Behörde erstellt werden sollen, ist so augenfällig, daß man beide Leistungen nicht gleichstellen kann. Von der Leistung von Geldmitteln zu Zwecken des Wohnungsbaues bis zur Herstellung bezugsfertigen Wohnraumes ist nicht selten ein weiter Weg, und die Entrichtung der Gelbleistung vermag — von anderen Bedenken abgesehen — keinen Ersatz zu bieten für die Überlassung des vorhandenen, jederzeit greifbaren oder rasch zu beschaffenden Wohnraums, wodurch allein die Bekämpfung der Wohnungsnot wirksam gefördert werden kann, und die allein in § 2 Abs. 2 Schlusssatz des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754) ihre Grundlage findet. Noch größeren Bedenken muß es aber begegnen, wenn selbst die Verwendung des gezahlten Geldes „zu Verwaltungszwecken“ der Überlassung von Wohnraum für gleichwertig erachtet wird. Diese Art der Verwendung von Darmitteln entfernt sich so weit von dem unmittelbar zu erstrebenden Zweck der Hebung des Wohnungsmangels und der Erweiterung des Wohnungsmarktes durch Zuführung neuen Wohnraums, daß sie einen auch nur zeitlich beschränkten Verzicht auf das Recht der Wohnungsbeschlagnahme nicht zu rechtfertigen vermag. Die Frage, ob hier das Wohnungsamt nur einen zeitlich beschränkten Verzicht auf das Beschlagnahmerecht erklärt hat oder sich seines Zugriffsrechts auf die dem Kläger gesetzlich nicht zustehenden Räume dauernd begeben wollte, läßt das Berufungsgericht aus-

drücklich dahingestellt. Sie ist aber nach der oben erörterten Rechtsprechung des erkennenden Senats von Bedeutung für die andere Frage, ob der streitige Loskaufvertrag — abgesehen von der Art der vereinbarten Gegenleistung — rechtswirksam ist oder nicht.

Auch gegen die Anwendung des § 817 Satz 2 BGB. zuungunsten des Klägers und gegen die Überkennung seines Rückforderungsanspruchs aus diesem Rechtsgrund sind Bedenken zu erheben. Die Ansicht des Berufungsrichters, daß als Voraussetzung für die Anwendung des § 817 BGB. schon ein objektiver Verstoß gegen Gesetz oder gute Sitten genüge, ohne daß es auf den Willen des Leistenden und des Leistungsempfängers ankomme, steht im Widerspruch mit der neueren Rechtsprechung des Reichsgerichts, wonach Voraussetzung der Kondiktion das Bewußtsein des Empfängers von dem Verstoß ist und die Rückforderung des Geleisteten gleichfalls nur durch die Kenntnis des Leistenden von dem Verstoß ausgeschlossen wird (RGZ. Bd. 95 S. 347, Bd. 104 S. 54, Bd. 105 S. 272 und die dort angeführten Urteile). Über die Beamten des Wohnungsamtes führt das angefochtene Urteil auf Grund überwiegend tatsächlicher Erwägungen aus, selbst wenn das Verlangen der Zahlung einer Abstandssumme objektiv unberechtigt gewesen sei, müsse doch subjektiv ein Verschulden der Beamten verneint werden. Ist dies aber schon bei den ständig mit der Handhabung der Vorschriften über die Wohnungszwangswirtschaft befaßten Beamten des Wohnungsamtes der Fall, dann muß es in noch höherem Maße für den nicht rechtskundigen Wohnungsuchenden gelten. Dabei ist übrigens zu beachten, daß der Rückforderungsanspruch hier überhaupt nicht auf § 817, sondern auf § 812 BGB. gegründet ist. Nun ist es allerdings richtig, daß die Vorschrift des § 817 Satz 2 einen für alle Bereicherungsansprüche geltenden Rechtsatz aufstellt (RGZ. Bd. 99 S. 166, Bd. 105 S. 271, Bd. 111 S. 153). Fällt aber dem Leistenden, hier dem Kläger, kein bewußter Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten zur Last, was nach den Ausführungen des Berufungsrichters in Verbindung mit der hier erörterten Rechtsprechung des Reichsgerichts nicht zweifelhaft sein kann, dann versagt der Einwand aus § 817 Satz 2 und steht dem aus § 812 Abs. 1 hergeleiteten Klagegrund nicht im Wege. Dieser vom Kläger in den Vordergrund gestellte Klageanspruch war daher selbständig zu prüfen, was bisher nicht geschehen ist.