

12. Zur Frage der Richtigkeit von Zahlungsverpflichtungen, welche Wohnungsuchende übernehmen gegen eine Zusage des Wohnungsamts, die Beschlagnahme von Wohnraum zu unterlassen.

Wohnungsmangelgesetz i. d. Fassung vom 26. Juli 1923 §§ 4, 6, 8.
WGB. § 134.

VIII. Zivilsenat. Urt. v. 25. Januar 1932 i. S. Sch. (M.) w.
Stadtgemeinde D. (Bekl.). VIII 430/31.

- I. Landgericht Dresden.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Ende 1924 übernahm der Kläger nach Vereinbarung mit dem Bankier M. dessen Wohnung in dem Hause N.straße 14 in D., während M. eine freierwerbende größere Wohnung in demselben Hause bezog. Mit diesen Wohnungen erhielten sowohl M. wie der Kläger mehr Raum, als jedem von beiden nach den damals in D. geltenden Vorschriften entsprechend der Kopfzahl des Familienstandes zukam. Die Genehmigung des Wohnungsamts wurde trotzdem erteilt, und zwar wurden die Wohnungen durch Beschluß des Wohnungsbeirats vom 19. Dezember 1924 dem M. und dem Kläger unter gewissen Bedingungen zugewiesen, insbesondere unter der, daß beide Parteien zusammen 6500 RM. in den Wohnungsfonds zahlten. Am 23. Dezember 1924 erklärte sich daraufhin M., im Einverständnis mit dem Kläger, dem Wohnungsamt gegenüber bereit, gemeinsam mit dem Kläger die Summe zu zahlen „auf das Recht der Rückforderung dabei gleichzeitig verzichtend“, ferner andere hier weniger bedeutsame Bedingungen zu erfüllen. In der vom Vertreter des Wohnungsamts und von M. gezeichneten Urkunde heißt es danach:

Herrn M. wird zugesichert, daß nach Eingang des Geldbetrages . . . Genehmigung zum Bezug der freien Wohnung . . . erteilt und daß nach Erfüllung aller Bedingungen unter a, b, c auf Inanspruchnahme der Wohnung für Zivileinquartierung verzichtet wird.

Die 6500 RM. wurden gezahlt und die Wohnungen bezogen. Mit der im Juni 1930 erhobenen Klage verlangt der Kläger, dem M. seine Rechte abgetreten hat, Rückzahlung der 6500 RM. mit Zinsen, weil die Vereinbarung eines Ablösungsbetrags nichtig gewesen sei.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Klägers wurde vom Oberlandesgericht zurückgewiesen. Seine Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Da zwar der Kläger die Wohnung des M. beziehen sollte und bezogen hat, nicht aber M. die des Klägers, so ist nicht ersichtlich, inwiefern, wie der Berufungsrichter meint, hier ein Wohnungstausch im Sinne von § 8 des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 in Frage kommt und nicht vielmehr zwei Wohnungszuweisungen, wofür die §§ 4 und 6 jenes Gesetzes gelten. Für die beurteilte Frage ist dieser Unterschied indes nicht entscheidend. Der Berufungsrichter geht im Einklang mit dem Urteil dieses Senats vom 3. Januar 1929 VIII 341/28 davon aus, es sei weder für die obrigkeitliche Genehmigung des Tausches noch für die Wohnungszuweisung im Gesetz das Ausbedingen einer Gegenleistung vorgesehen. Er verkennt nicht, daß das Reichsgericht (für Fälle preussischen Rechts) hinsichtlich der Wohnungszuweisung im Urteil RWB Bd. 118 S. 109, neuerdings auch in den Urteilen vom 6. November 1931 (III 6/31 und III 48/31), hinsichtlich des Wohnungstausches in dem vorbezeichneten Urteil des erkennenden Senats ausgesprochen hat, das Wohnungsamt sei mangels gesetzlicher Grundlage nicht befugt, diese obrigkeitlichen EntschlieBungen von Geldzahlungen der Gesuchsteller abhängig zu machen. Ohne auf das besondere sächsische Wohnungsmangelgesetz zurückzugehen, meint aber der Vorberrichter, ein solcher Fall liege nicht vor. Durch die Zahlung der 6500 RM. von Seiten des M. und des Klägers sei nicht die „Tauschgenehmigung“ — gemeint ist: die Genehmigung der Zuweisung — bedingt, sondern der in dem Schlußsatz der Verhandlung vom 23. Dezember 1924 ausgesprochene Verzicht „auf Inanspruchnahme der Wohnung für Zivileinquartierung“.

Dieser Verzicht wiederum bedeute nur, daß die Beklagte damals von einer Beschlagnahmeverfügung gegenüber dem M. abgesehen habe.

Gegen diese Feststellungen wenden sich Prozeßträger. Soweit es sich darum handelt, ob sich die Zusage, 6500 M. zu zahlen, nur auf die Freiheit von künftiger Beschlagnahme bezog oder zugleich als Entgelt für die Zuweisung bestimmt war, vertweist die Revision auf Beweisansprüche in der Klage und in einem Schriftsatz. (Wird erörtert.)

Die Haltbarkeit der Stellungnahme des Berufungsrichters zu der zweiten Auslegungsfrage, ob es sich um einen dauernden oder nur um einen zeitweiligen Beschlagnahmeverzicht gehandelt habe, kann dahinstehen. Denn es ist unzutreffend, wenn der Berufungsrichter seine Meinung, ein zeitlicher Verzicht der Gemeinde auf Beschlagnahme gegen Gelbleistung sei gültig, als übereinstimmend mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts ansieht. In dem Urteil des III. Zivilsenats RGZ. Bd. 116 S. 336, das der Vorderrichter anzieht, stand zunächst kein Austausch der die Beschlagnahme betreffenden Verfügung mit einer geldlichen Verpflichtung des Wohnungsuchers in Frage, sondern ein von diesem erteiltes abstraktes Schuldanerkenntnis im Sinne von § 781 BGB. Bei Prüfung der Frage, ob der Aussteller dieses Anerkenntnis nach § 812 BGB. zurückrufen könne, weil dessen Anlaß eine unbeschränkte Freistellungsverpflichtung war, spricht das Urteil aus: selbst wenn das Wohnungsmangelgesetz Unterlagen für die Annahme darbieten sollte, daß die Verwaltungsbehörde zur Befreiung von einer künftigen Beschlagnahme berechtigt sei, so sei doch keinesfalls anzunehmen, ein solcher Verzicht sei unbeschränkt, namentlich auch für den Fall künftiger wachsender Wohnungsnot zulässig. Es ist also dort weder ausgesprochen, daß nach dem Wohnungsmangelgesetz ein zeitlicher Verzicht grundsätzlich angängig, noch gar, daß er als Leistung gegen eine Geldgegenleistung des Wohnungsuchers gestattet sei. Im Urteil RGZ. Bd. 118 S. 379 tritt dann allerdings die Unterscheidung zwischen einem zeitlichen und einem Dauerverzicht auf das Beschlagnahmerecht durch Vertrag mit dem Wohnungsucher hervor. Indes handelte es sich dort um die Abmachung, das Wohnungsamt solle auf sein Beschlagnahmerecht für die Dauer der Zurverfügungstellung gleichwertiger Neubauräume verzichten. Eine solche Abrede zeitweiligen Austausches von Wohnraum gegen Wohnraum hält das Urteil nach dem Zwecke des Gesetzes für zulässig. Abgesehen von

dieser besonderen Abmachung tritt das Urteil aber auch für den Fall der Zusicherung von Beschlagsnahmefreiheit nicht der Stellungnahme des Erkenntnisses Bd. 118 S. 109 entgegen, daß Abmachungen der rechtlichen Wirksamkeit entbehren, durch welche die Wohnungsämter von Wohnungsuchenden eine Gegenleistung an die Gemeinden für die Zuweisung (Beschlagsnahmefreiheit) von Wohnraum ausbedingen.

In dem Urteil RGZ. Bd. 127 S. 276 wird dann eindringlich auf den Unterschied hingewiesen, der für die Frage der Zulässigkeit von Ablösungsverträgen besteht, je nachdem es sich um vorhandenen oder auch alsbald zu erstellenden Wohnraum als Ablösung handelt oder aber um Hingabe von Barmitteln, durch deren Verwendung der Wohnraum erst geschaffen werden soll. Die Erheblichkeit der Frage, ob ein Beschlagsnahmeverzicht zeitlich beschränkt oder unbeschränkt sei, wird ausdrücklich nur anerkannt, soweit nicht die Art der Gegenleistung schon die Unzulässigkeit der Abmachung ergebe. Der gleiche Gedanke wird schließlich nochmals im Urteil RGZ. Bd. 132 S. 174 ausgesprochen unter allgemeiner Hervorhebung des Grundsatzes, daß in das Ermessen einer Behörde gestellte Hoheitsakte ohne besondere gesetzliche Ermächtigung nicht von Geldzahlungen oder gleichstehenden Leistungen des Gesuchstellers abhängig gemacht werden dürfen. An diesem Grundsatz, den auch das erwähnte Urteil des Senats vom 3. Januar 1929 und leztthin die aus dem Gesichtspunkt des § 839 BGB. erlassenen Urteile des III. Zivilsenats (III 6/31 und III 48/31 vom 6. November 1931) bestätigen, ist im Einklang mit dieser Rechtsprechung für den Fall festzuhalten, daß sich das Wohnungsamt des ihm zustehenden Beschlagsrechts nicht auf unbeschränkte Dauer, sondern nur auf Zeit begeben hat. Es liegt zudem offen zutage, daß bei Fällen nach der Art des zu entscheidenden eine Unterscheidung des Verzichts auf Zeit von einem solchen auf die Dauer kaum möglich ist. Dies muß um so mehr gelten, wenn, wie der Berufungsrichter feststellt, zur Zeit der streitigen Abrede eine Erleichterung der Wohnungsfrage zu erwarten und deshalb mit einem Anlaß zur Beschlagsnahme in einiger Zukunft kaum noch zu rechnen war.

Soweit sich die Revisionsbeantwortung, auf Erörterungen im Schrifttum gestützt, gegen diese Auffassung der reichsrechtlichen Vorschriften des Wohnungsmangelrechts wendet, ist ihr nicht beizustimmen. Wenn jene Einwände darauf abstellen, daß das Ablösungsverprechen und die Entscheidung des Wohnungsamts über Zuweisung

oder Beschlagnahme nicht als im Rahmen eines Vertrags stehend anzusehen seien, so ergibt für den vorliegenden Fall die Erklärung vom 23. Dezember 1924, daß die Behörde dem M. gegenüber die Erteilung der Bezugsgenehmigung zugesichert und auf Inanspruchnahme der Wohnung für Zivileinquartierung verzichtet hat, während M. sich gleichzeitig zur Zahlung und Erfüllung anderer „Bedingungen“ willig erklärte. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts hat indes nicht darauf Wert gelegt, daß die Zusage der Behörde die Form eines Vertrags oder eines gegenseitigen Vertrags mit dem Ablösungsbereiten angenommen habe. Auch soweit die Behörde in ihrer Entschließung die Form des einseitigen hoheitsrechtlichen Aktes wahr, kann doch das damit in Verbindung stehende Versprechen einer Vergütung nichtig sein, falls es sachlich im Austausch gegen den Erlaß der obrigkeitlichen Verfügung gegeben wird, ohne daß das Gesetz eine solche Verknüpfung der obrigkeitlichen Entschließung mit dem Vergütungsversprechen rechtfertigt. Entscheidend ist also allein, ob das zu beurteilende Wohnungsmangelrecht seinem Inhalt und Zweck gemäß der Wohnungsbehörde eine gesetzliche Grundlage dafür gibt, die Entscheidung in irgendeiner Weise (Voraussetzung, Bedingung, Auflage, Vertrag) von einer durch den Privaten zu erlegenden Geldleistung abhängig zu machen. Ohne Belang dafür ist es, daß die Gemeindebehörde als Wohnungsamt nicht gemeindeeigene Obliegenheiten, sondern im Auftrage Staatsangelegenheiten wahrnimmt. Um nichts mehr darf deshalb die behördliche Entschließung der Gemeindestelle als Staatsorgan von Leistungen an die Gemeinde abhängig gemacht werden. Daß der Empfang nicht dem Vorteil des Gemeindefiskus, sondern der Wohnungsbauaufgabe der Gemeinde dienen soll, ist in diesem Zusammenhange nicht entscheidend. Wenn die Revisionsbeantwortung mit Äußerungen des Schrifttums von einer treuhänderischen Bewirtschaftung des Wohnraums durch die Gemeinde spricht, so ist durch diese bildlich angängige Bezeichnung nichts darüber gesagt, daß im Sinne des Wohnungsmangelrechts Geld statt Wohnraums in die Treuhandmasse gelegt werden dürfe. Das Urteil RGZ. Bd. 118 S. 379 hat soviel zugegeben, daß nach dem allgemeinen Gesetzeszweck das Aufschieben oder Aufheben des Beschlags gegen die gleichzeitige Zurverfügungstellung von vorhandenem oder alsbald zu erstellendem Wohnraum im Rahmen der reichsrechtlichen Vollmacht für die Wohnungsbehörde liegt. Eine weitergehende, auch die

Annahme von Ersatz in Geld umfassende Ermächtigung hat die angezogene Rechtsprechung allein in § 2 Abs. 2 WMG. gefunden. Mit Recht konnte von der reichsrechtlichen (und in Preußen gegebenen) Grundlage aus nicht weitergegangen werden. Innerhalb des Wohnungsnotrechts berührt gerade das Wohnungsmangelgesetz in besonders empfindlicher Weise Lebensinteressen eines großen Teils der Bevölkerung und greift in Eigentum und Hausrecht tief ein. Daß das Gesetz bei einer solchen allgemeinen Belastung auf einem nur zum Teil vermögensrechtlichen Gebiete die Bevorzugung in der Zuweisungsreihe gegen Gelbzahlung oder den Freikauf von Beschlagnahme allgemein gestatten wollte, ist nicht ohne weiteres anzunehmen. Für den Fall der Zuweisung um so weniger, als § 14 des Reichsgesetzes besondere Fälle der Bevorzugung aus ganz andersartigen Gesichtspunkten vorsieht (vgl. für das sächsische Wohnungsmangelrecht die Landesverordnung vom 26. Oktober 1923 [SächsGWf. 1923 S. 493, 1924 S. 197] §§ 20 flg.). Soweit es sich um den Beschlagnahmeverzicht handelt, ist schon in der vorbezeichneten Rechtsprechung darauf hingewiesen worden, daß die Hingabe von Geld in einen Wohnungsbaufonds schon zeitlich der Zurverfügungstellung bereitzustehenden oder alsbald zu erstellenden Wohnraums (RGZ. Bd. 118 S. 379) keinesfalls gleichsteht. Es bedarf keiner Ausführung, daß insbesondere für die zur Berücksichtigung anstehenden Wohnungsbewerber der Unterschied beträchtlich ist. Die Gesamtheit dieser Erwägungen gestattet vom Standpunkt des Reichsgesetzes aus nicht, über den Fall des § 2 Abs. 2 WMG. hinaus die Zuweisung oder den Beschlagnahmeverzicht gegen Geldleistung als eine gesetzlich ermächtigte Handhabung der Wohnungsvollmacht anzusehen.

Aus den Erwägungen des Berufungsrichters ist deshalb seine Entscheidung nicht aufrechtzuerhalten. Inwieweit etwa die Vorschriften des sächsischen Wohnungsmangelrechts eine andere Entscheidung rechtfertigen könnten, ist in diesem Rechtszuge nicht zu untersuchen. Der Berufungsrichter hat insoweit noch keine erschöpfende Prüfung angestellt. Er wird ferner noch zu erörtern haben, ob aus der etwaigen Nichtigkeit der Vergütungsabrede die Berechtigung des mit der Klage verfolgten Bereicherungsanspruchs hervorgeht, und zwar unter den einschlagenden Gesichtspunkten der §§ 812, 814, 817, 818 Abs. 3 BGB.