

51. 1. Inwieweit ist der durch den Gesetzgeber zur Bekanntgabe eines Gesetzes ermächtigte Reichsminister bei der Verkündung an die Ermächtigung gebunden?

2. Kann eine Gemeindebehörde ihre Zustimmung zum Abbruch eines der Wohnungszwangswirtschaft unterliegenden Gebäudes an eine Bedingung knüpfen, insbesondere von einer privaten Gegenleistung abhängig machen?

RVersf. Art. 70. Gesetz zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 751) Art. 1 Nr. 2, Art. 4. Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1923 (RGBl. I S. 754) § 2.

III. Zivilsenat. Ur. v. 13. Dezember 1932 i. S. Stadtgemeinde R. (Bekl.) w. G. (R.). III 20/32.

I. Landgericht Königsberg.

Der Kläger war Eigentümer zweier im Bezirk der verklagten Stadtgemeinde liegenden, Geschäfts-, Speicher- und Wohnräume enthaltenden Häuser, die nach seiner Auffassung abbruchreif waren. Nachdem ein früherer Antrag auf Erteilung der Zustimmung der Gemeindebehörde zum Abbruch dieser Häuser keinen Erfolg gehabt hatte, wiederholte der Kläger den Antrag am 3. November 1927, indem er zugleich für eine Wohnung eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellte und Zahlung von 3000 RM. zur Herstellung von Ersatzraum anbot. In dem anderen Hause standen damals zwei weitere Wohnungen leer, während der Mieter einer dritten Wohnung zu deren Räumung gegen Ersatzraumstellung verurteilt worden war. Diese drei Wohnungen und die übrigen Räume beider Häuser unterlagen auf Grund gerichtlicher Urteile nicht mehr der behördlichen Beschlag-

nahm. Der Magistrat der Beklagten entsprach dem Antrag vom 3. November 1927 am 7. des. Mon. unter der Bedingung, daß neben der Zurverfügungstellung einer Wohnung die Zahlung eines Ablösungsbetrags von 7500 RM. an die Wohnungsbaumasße erfolge. Der Kläger nahm die Bedingung an und zahlte die 7500 RM. in Teilbeträgen. Er begehrt nunmehr mit der Klage Rückzahlung dieses Betrags nebst Prozeßzinsen aus den rechtlichen Gesichtspunkten des Schadenserfages wegen Amtspflichtverletzung und der ungerechtfertigten Bereicherung.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen unmittelbar eingelegte Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Der Vorderrichter geht davon aus, daß der Rechtsweg nach § 13 GVG. zulässig sei, da das durch Forderung und Zahlung der 7500 RM. begründete vermögensrechtliche Interesse der Beklagten gegenüber den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Wohnungsmangelgesetzes überwiege. In der Sache selbst erachtet er den Klagegrund des Schadenserfages wegen Amtspflichtverletzung nicht für vorliegend, weil sich die Beklagte über die Auslegung und Anwendbarkeit des § 2 WMG., aus dem sie ihre Berechtigung zur Forderung und Annahme jener Geldsumme hergeleitet habe, in gutem Glauben befunden habe und somit eine schuldhaftige Amtshandlung nicht in Frage komme. Dagegen hält der Vorderrichter den Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung für durchgreifend. Das Fordern und Annehmen von Geldbeträgen sei, so führt das angefochtene Urteil aus, nach der kraft Ermächtigung des Reichstags von dem Reichsarbeitsminister verbindlich verkündeten Fassung des Wohnungsmangelgesetzes, welche dessen § 2 in zwei Absätze gliedere, nur bei Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum, nicht jedoch für Zusammenlegung und Abbruch von Wohnraum gestattet. Die Beklagte erkläre zwar, daß der Kläger Wohnraum zu Geschäftsraum umgebaut habe. Dies sei aber nur dann richtig, wenn die gerichtsbekannte, überdies aus dem Wortlaut des Antrags vom 3. November 1927 ersichtliche Tatsache des Abbruchs der Gebäude als unwesentlich angesehen werde. Die Beklagte wolle das tun. Hierin könne ihr indessen um so weniger beigetreten werden, als § 2 a. a. D. den Abbruch von Gebäuden der Vereinigung von Wohnraum gleichstelle und nur für die Umwandlung von Wohn- in Geschäftsraum Entschädigungsforderungen zulasse . . .

Die Revision bezweifelt, indem sie Verletzung des § 13 OBG. rügt, in erster Linie die Zulässigkeit des Rechtswegs. Sie will diese davon abhängig gemacht wissen, daß die Aufserlegung der Geldleistung für den Kläger gesetzlich nicht berechtigt gewesen sei, und glaubt, sich für ihre Ansicht auf RGZ. Bd. 118 S. 109 berufen zu können, jedoch mit Unrecht. Der Kläger gründet seine Klage auf Amtspflichtverletzung und ungerechtfertigte Bereicherung. Er verfolgt damit einen, wenn auch auf Vorgängen öffentlich-rechtlicher Natur beruhenden, so doch bürgerlich-rechtlichen und insbesondere vermögensrechtlichen Anspruch. Das genügt nach feststehender Rechtsprechung des erkennenden Senats, um die Zulässigkeit des Rechtswegs zu bejahen (vgl. außer der obigen, von der Revision angezogenen Entscheidung u. a. RGZ. Bd. 118 S. 379, Bd. 127 S. 277, Bd. 132 S. 174 und Bd. 135 S. 375).

In zweiter Linie bekämpft die Revision das angefochtene Urteil deshalb, weil es gegen § 2 WMG. verstoße. Die Grundsätze, welche das Reichsgericht hierzu in der bereits erwähnten Entscheidung RGZ. Bd. 132 S. 174 aufgestellt habe und auf welche sich auch das Landgericht bei seiner Auslegung des § 2 stütze, seien unzutreffend. Für die Auslegung des Wohnungsmangelgesetzes in der Fassung vom 26. Juli 1923 habe — so meint die Revision — das auf den Beschlüssen des Reichstags beruhende Änderungsgesetz vom gleichen Tage zu gelten. Nach dessen Art. 1 Nr. 2 habe es einen Absatz 2 des § 2 nicht gegeben; es habe sich deshalb der Schlußsatz des § 2 auf den ganzen Paragraphen und auf alle in ihm erwähnten Fälle bezogen, sodaß wohl der Abbruch eines Gebäudes der gemeindebehördlichen Genehmigung bedürftig habe, diese aber in der Regel nicht erteilt werden dürfen, wenn das Gebäude Wohnraum enthalten habe. Durch den Abbruch sei auch bei Neuerrichtung eines Hauses mit Wohnraum der bisherige Wohnraum anderen Zwecken zugeführt worden, weil der Wohnraum in Neubauten nicht der Zwangsbewirtschaftung unterliege. In einem solchen Fall habe die Genehmigung nur ausnahmsweise und nur gegen Erstellung von Wohnraum, welcher der Zwangsbewirtschaftung unterliege, erteilt werden dürfen. Der Gedanke des Landgerichts, daß der Reichsarbeitsminister diesen Sinn des Gesetzes habe verändern dürfen, weil er durch Art. 4 des Änderungsgesetzes ermächtigt worden sei, dessen Bestimmungen in die Paragraphen des Wohnungsmangelgesetzes einzufügen, gehe fehl; denn davon stehe in dem genannten Art. 4 nichts. — Mit diesen Ausführungen wiederholt die Revision im wesentlichen das, was die Beklagte insoweit bereits in der Vor-

instanz vorgebracht hatte. Der Vorderrichter erkennt hierzu selbst an, daß die von der Beklagten dem § 2 WMG. gegebene Auslegung nach dessen Entstehungsgeschichte möglich sei; er erachtet aber die Entstehungsgeschichte und die darauf gestützte Meinung der Beklagten gegenüber dem auf einer gesetzlichen Ermächtigung des Reichsarbeitsministers beruhenden Wortlaut des endgültig verkündeten Gesetzes für bedeutungslos.

Zur rechtlichen Beurteilung des von dem Vorderrichter eingenommenen Standpunkts erscheint es geboten, zunächst auf die Entstehungsgeschichte der fraglichen Vorschrift einzugehen. Sie zeigt, daß der Wortlaut des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1923 vom Reichsarbeitsminister auf Grund des Art. 4 des Gesetzes zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 26. Juli 1923 bekanntgegeben worden ist. Dieser befaßt:

Der Reichsarbeitsminister wird ermächtigt, den Wortlaut der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143)/28. Juni 1919 (RGBl. S. 591), wie er sich mit dem in dem Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949), dem Gesetze betreffend Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Juli 1921 (RGBl. S. 933), dem Gesetz über Verlängerung der Geltungsdauer des Wohnungsmangelgesetzes vom 28. Juni 1922 (RGBl. S. 529) und den in diesem Gesetze getroffenen Änderungen ergibt, unter dem Tage dieses Gesetzes mit fortlaufender Nummernfolge der Paragraphen unter der Bezeichnung „Wohnungsmangelgesetz“ im Reichsgesetzblatt bekanntzugeben.

Der im vorliegenden Fall allein interessierende § 2 der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143) sah nur zwei Fälle vor, in denen die Zustimmung der Gemeindebehörde erfordert wurde, um zu verhindern, daß vorhandener Wohnraum vernichtet oder seinem Zweck entfremdet wurde:

- a) den Abbruch von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden,
- b) die Verwendung bisher für Wohnzwecke bestimmter oder benutzter Räume zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume.

Als dritten derartigen, der Zustimmung der Gemeindebehörde bedürftigen Fall fügte Art. II der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 22. Juni 1919 (RGBl. S. 591) hinzu:

c) die Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer.

Abf. 2 des § 2 enthielt die Maßgabe, daß die Zustimmung der Gemeindebehörde nur versagt werden durfte, wenn sich das Einigungsamt mit der Versagung einverstanden erklärt hatte.

So blieb es bis zum Jahre 1923. Damals schlug der Entwurf zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel (Verhandl. des Reichstags I. Wahlperiode 1920 Bd. 378 S. 7162) in Art. 1 unter Nr. 2 vor, daß Abf. 2 des § 2 gestrichen werden solle, da — wie aus der dem Entwurf beigegebenen Begründung hervorgeht — für ihn nach Einführung des ursprünglich nicht gegebenen Beschwerdeverfahrens kein Raum mehr sei (a. a. O. S. 7164). Dieser Entwurf wurde, ohne daß eine Aussprache über ihn stattfand, vom Reichstag in der Sitzung vom 20. Juni 1923 dem (13.) Ausschuß für Wohnungswesen überwiesen (StenVer. S. 11496 C). Der Ausschuß beschäftigte sich mit dem Entwurf in zwei Lesungen und ließ darüber in der Reichstagsitzung vom 6. Juli 1923 nur einen mündlichen Bericht erstatten, der — soweit er hier in Betracht kommt — lautet (StenVer. S. 11636 A):

„Im § 2 ist bestimmt, daß ohne vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde Gebäude oder Teile von Gebäuden nicht abgebrochen werden dürfen“ (Fall a der Bekanntmachung vom 23. September 1918). „Ebenfalls dürfen mehrere Wohnungen nicht zu einer vereinigt werden“ (Fall c), „um nicht den Wohnungsmangel noch zu vergrößern. Von dieser Bestimmung dürfen nur in besonderen Fällen mit Zustimmung der Gemeindebehörden Ausnahmen zugelassen werden.“

In der anschließenden Aussprache befaßte sich nur der Abgeordnete Eichhorn mit dem § 2, aber in einer für den gegenwärtigen Rechtsstreit nicht beachtlichen Weise. Während nun § 2 in der bis dahin geltenden Fassung die oben zu a, b und c gegebenen Fälle als Bestandteile des Abf. 1 in der Reihenfolge dieser Buchstaben auführt und die bereits erwähnte Begründung zu dem Gesetzentwurf das gleiche tut, erwähnt der mündliche Ausschußbericht den Fall b überhaupt nicht, will auch die neu eingeführte Ausnahmerebestimmung nur auf die Fälle a und c bezogen wissen. Die „Zusammenstellung“ des Gesetzentwurfs mit den Beschlüssen des 13. Ausschusses (a. a. O. Bd. 378

§. 7348) aber bringt unter Nr. 1a den nach den Beschlüssen des Ausschusses geänderten Text des § 2 wie folgt:

§ 2 erhält folgende Fassung:

Ohne vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde dürfen

- a) Gebäude oder Teile von Gebäuden nicht abgebrochen,
- b) mehrere Wohnungen zu einer nicht vereinigt werden.

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.

Denselben Wortlaut und die gleiche Satzgliederung weist Art. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 26. Juli 1923 auf. Dagegen besteht in dem von dem Reichsarbeitsminister auf Grund der ihm durch Art. 4 dieses Gesetzes erteilten Ermächtigung bekanntgegebenen Wortlaut des Wohnungsmangelgesetzes vom nämlichen Tage der im übrigen gleichlautende § 2 aus zwei Absätzen, von denen der zweite bei und mit dem Wort „Räume“ beginnt, sodaß die in dem letzten Satz dieses Paragraphen enthaltene Ausnahmebestimmung entgegen der in dem mündlichen Bericht des Reichstagsausschusses vertretenen Ansicht nicht auf die Fälle a und b, sondern an sich nur auf den zweiten Absatz bezogen werden könnte. Das tut denn auch der Vorderrichter im Anschluß an die Entscheidung RWB. Bd. 132 S. 174, welche ebenfalls darauf beruht, daß bei der Auslegung des § 2 WMG. zwischen den Fällen des Abs. 1 und des Abs. 2 zu unterscheiden sei.

Dies vorausgeschickt, ist der Revision zuzugeben, daß sich der Reichsarbeitsminister bei der Bekanntgabe des Wohnungsmangelgesetzes neuer Fassung an die Schranken der ihm durch Art. 4 des Änderungsgesetzes vom 26. Juli 1923 erteilten Ermächtigung zu halten hatte (vgl. Art. 70 RWerf.). Die Ermächtigung ging dahin, den Wortlaut der in ihr näher bezeichneten gesetzlichen Bestimmungen unter dem Tage dieses Gesetzes mit fortlaufender Nummernfolge der Paragraphen unter der Bezeichnung „Wohnungsmangelgesetz“ im Reichsgesetzblatt bekanntzugeben. Der Minister war aber hierbei — entgegen der Meinung der Revision — nicht darauf beschränkt, die eigentliche Nummernfolge der Paragraphen (im engsten Sinn) neu zu ordnen, sondern durfte — selbstverständlich unter Wahrung des Wort-

lauts und der Wortfolge — die Art der Aneinanderreihung einzelner Teile des Gesetzes umgestalten, insbesondere den Text in weitere Absätze zerlegen oder die Zahl der Absätze vermindern, sofern damit nur der Verdeutlichung des Gesetzes gedient wurde. Immerhin ist auch unter dieser Voraussetzung zu prüfen, ob die von ihm in § 2 WMG. vorgenommene Umgestaltung (Zerlegung des Wortlauts in zwei Absätze) mit dem Sinn des Gesetzes übereinstimmt, wie er sich aus dem umgeänderten § 2 ergibt. Die Frage, ob § 2 WMG. der Gemeindebehörde das Recht gibt, ihre Zustimmung zum Abbruch eines Gebäudes an eine private Gegenleistung zu knüpfen, eine Frage, die in RÖZ. Bd. 132 S. 174 auf Grund der vom Reichsarbeitsminister bekanntgegebenen Fassung des Wohnungsmangelgesetzes verneint wurde, ist also nunmehr auch auf Grund der ursprünglichen Fassung des § 2, d. h. im ununterbrochenen Wortfluß der einzelnen Sätze, besonders zu untersuchen. Die Untersuchung führt, um dies vorwegzunehmen, zu keinem von dem früheren abweichenden Ergebnis, da für die Aufrechterhaltung der damaligen Entscheidung — abgesehen von der sie stützenden, in zwei Absätze gegliederten Fassung des Gesetzestextes — auch eine Anzahl äußerer und innerer, nachstehend zu erörternder Gründe sprechen, deren überwiegende Bedeutung nicht von der Hand zu weisen ist.

Im einzelnen handelt es sich darum, ob Satz 3 des mehrerwähnten Paragraphen („In besonderen Fällen kann die Gemeindebehörde Ausnahmen zulassen, wenn für die beanspruchten Räume neuer Wohnraum erstellt wird“) nur auf den unmittelbar vorausgehenden (zweiten) Satz zu beziehen ist, wonach Räume, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, nicht zu anderen, namentlich nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet werden dürfen, oder ob er auch zu dem weiter vorangestellten (ersten) Satz gehört, wonach „ohne vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde“ Gebäude oder Teile von Gebäuden nicht abgebrochen und mehrere Wohnungen nicht zu einer vereinigt werden dürfen. Für die erste (engere) und gegen die zweite (weitere) Auslegung spricht schon die Tatsache, daß der erste Satz des § 2 zwei Fälle (Abbruch von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden und Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer) unterscheidet, sie mit Buchstaben (a und b) voneinander abhebt und dann (mit einem Punkt) schließt. Wenn nach dem Willen des Gesetzgebers der Fall der Verwertung von Wohnräumen zu gewerblichen Zwecken den Fällen zu a und b völlig hätte gleichgestellt

werden sollen, so hätte nichts näher gelegen, als ihn, wie dies ähnlich in der Bekanntmachung vom 23. September 1918 und in der bereits angeführten Begründung des Entwurfs zur Änderung dieser Bekanntmachung geschehen ist, unter dem Buchstaben b in den ersten Satz des § 2 einzubeziehen, im wesentlichen also den bisherigen Aufbau des § 2 beizubehalten. Es kommt hinzu, daß Satz 1 durch die Worte „ohne vorherige Zustimmung“ eingeleitet wird, die in Satz 2 nicht wiederkehren. Wenn nun hieran anschließend Satz 3 ausspricht, daß die Gemeindebehörde „Ausnahmen zulassen“ darf, so kann diese Ermächtigung schon dem Wortsinne nach nur auf Satz 2 bezogen werden, der sonst als ein unbedingtes Verbot dastände, nicht aber auf Satz 1, der ja ohnehin ein Abweichen bei „vorheriger Zustimmung“ gestattet, die nichts anderes bedeutet als die Zulassung von Ausnahmen. Der Unterschied besteht dann darin, daß Satz 3 die besondere Voraussetzung hinzufügt, es müsse für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt werden (wobei vorläufig die Frage offen bleiben kann, inwieweit der Zurverfügungstellung anderweitigen Wohnraums auch die Entrichtung einer Geldsumme an die Gemeinde gleichstehen würde). Schon dem Wortlaut des Gesetzes ist daher, gleichgültig, ob man den § 2 in zwei Absätze zerlegt oder nicht, zu entnehmen, daß für die beiden Fälle des Satzes 1 schlechthin die „vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde“ erfordert wird, ohne daß dabei von der Zulässigkeit irgendwelcher Bedingungen die Rede ist, während für den Fall des Satzes 2 der Gemeindebehörde gestattet wird, Ausnahmen unter der Bedingung zuzulassen, daß für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum erstellt werde (Satz 3).

Die vorstehende Unterscheidung ist zudem nicht etwa willkürlich, sondern ergibt auch einen guten Sinn. Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen (Fall a) und Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer (Fall b von Satz 1 des § 2 WMG.) sind einschneidende Maßnahmen, durch welche bisherige Wohnungen oder mindestens Kleinwohnungen endgültig beseitigt werden. Derartige Maßnahmen können dem gemeinen Wohl widersprechen; dann darf die Gemeindebehörde eine Ausnahme selbst nicht gegen Erstellung von Ersatzraum zulassen. Die Maßnahmen können aber auch eine von der Allgemeinheit anzuerkennende innere wirtschaftliche Berechtigung haben, z. B. (Fall a) wenn die Gebäude oder Teile von Gebäuden haufällig werden, ein gefährliches Verkehrshindernis bilden u. ä. oder (Fall b) wenn in der betreffenden Ortschaft, auch nur in einem bestimmten Ortsteil,

ausnahmsweise Kleinwohnungen nicht knapp sind, sondern ein Bedürfnis nach größeren Wohnungen besteht. Liegen die Verhältnisse so, dann kommt die Erstellung von Ersatzraum ebenfalls nicht in Frage, sondern hat die Gemeindebehörde nach ihrem pflichtmäßigen Ermessen die Zustimmung ohne Gegenleistung zu erteilen. Darüber hinaus den „Abbruch“ und die „Vereinigung“ auch in Fällen, in denen sie aus Rücksicht auf die Gesamtheit nicht geboten sind, aber durch wirtschaftliche Notwendigkeiten des Grundstückseigentümers bedingt sein mögen, dadurch zu beeinflussen, daß der Gemeindebehörde gestattet wird, diese Maßnahmen von der Erstellung neuen Wohnraums abhängig zu machen, dazu bestand für den Gesetzgeber kein hinreichender Anlaß. Das vor allem auch deshalb nicht, weil sowohl der Abbruch eines Gebäudes (Gebäudeteils) wie die Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer dem Grundstückseigentümer regelmäßig keinen so großen Vorteil bringt, daß es sich unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigen würde, der Gemeindebehörde die Befugnis einzuräumen, ihm hierfür die Erstellung neuen Wohnraums vorzuschreiben. Gerade für derartige Fälle schlägt der in RRG. Bd. 132 S. 179/80 zum Ausdruck gebrachte Gedanke durch, daß Hoheitsakte, die in das Ermessen einer Behörde gestellt sind, ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung in der Regel nicht von privaten Gegenleistungen abhängig gemacht werden sollen. Hieran ist festzuhalten; die Gemeinden sollen mit wirtschaftlichen Notwendigkeiten keine Geschäfte machen. — Anders ist dagegen der Fall zu beurteilen, daß bisherige Wohnräume zu gewerblichen Zwecken verwendet werden sollen (Satz 2 des § 2 WMG.). Das wird regelmäßig nur durch einen privaten Vorteil des Grundstückseigentümers veranlaßt sein, zumal da die Miete für gewerbliche Räume höher zu sein pflegt als die für Wohnräume. Die Räume selbst bleiben unverändert, nur ihr Verwendungszweck wird ein anderer. Das private Interesse des Eigentümers an der Schaffung gewerblicher Räume ist dann gegen die Ersatzeleistung durch Erstellung von Wohnraum abzuwägen. Für diesen — vorliegend nicht in Betracht kommenden — Fall rechtfertigt es sich daher durchaus, dem Eigentümer zum Ausgleich die Erstellung von Ersatzraum auf seine Kosten aufzuerlegen (Satz 3). Inwieweit unter solchen Umständen die Bereitstellung von Mitteln zur Beschaffung anderen Wohnraums (hier: die Zahlung eines Ablösungsbetrags zur Wohnungsbaumasse) der Ersatzeleistung durch Erstellung neuen Wohnraums gleichsteht, bedarf vorliegend keiner Erörterung. Die Klage einer Verletzung des § 2 WMG. greift nicht durch. . .