übereingekommen, ihre Grundstücke gegen Wertausgleich zu tauschen und die im jeweils ertauchten Grundstück befindliche Wohnung zu beziehen.

Die Verklagten, die durch einen anderen Wohnungstausch, an dem mehrere Familien beteiligt waren, erreicht hatten, daß die Wohnung in ihrem Grundstück ihnen wohnraumlenkungsmäßig zur Verfügung stand, erledigten die hierfür erforderlichen Formalitäten auch für die betagten Kläger und stellten am 10. März 1970 bei den dafür jeweils zuständigen Wohnraumlenkungsorganen einen entsprechenden Wohnungstauschantrag. Der zuständige Rat des Stadtbezirks der Stadt D. stimmte dem Antrag zu. Dagegen stellte der zuständige Rat des Stadtbezirks der Stadt L. die Bedingung, daß die Wohnung im Grundstück in L. von mindestens drei erwachsenen Personen bezogen wird. Diese Bedingung wurde von den Klägern nicht erfüllt. Dennoch haben die Parteien am 12. Mai 1970 den Wohnungstausch vollzogen. Die Verklagten erhielten nachträglich eine Wohnungszuweisung, die jedoch später für ungültig erklärt wurde. Zum beabsichtigten Grundstückstausch kam es nicht. Da die Kläger für das Grundstück in L. keine Zuweisung erhielten, beabsichtigten beide Parteien zunächst, den ungesetzlich vollzogenen Wohnungstausch rückgängig zu machen und in das ihnen jeweils gehörende Grundstück zu ziehen.

Die Kläger haben Klage erhoben und beantragt, die Verklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Grundstück der Kläger in D. Zug um Zug gegen Zurverfügungstellung des Grundstücks der Verklagten in L. zu räumen und geräumt zu übergeben.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben vorgetragen: Die in ihrem Grundstück in L. befindliche Wohnung hätten sie im Rahmen eines größeren Ringtauschs freigemacht. Dieser könne nicht mehr rückgängig gemacht werden. Sie könnten auch nicht gezwungen werden, nach L. zu ziehen, weil sie dort vor dem Tausch nicht gewohnt hätten. Eine in Aussicht genommene berufliche Veränderung nach L. habe sich zerschlagen, so daß sie an einem Rücktausch nicht mehr interessiert seien. Im übrigen stehe ihnen auf Grund der erteilten Zuweisung Mieterschutz zu.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat die Auffassung vertreten, daß den Verklagten Mieterschutz zustehe und im übrigen die Widersprüche im Verwaltungswege zu klären seien.

Die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat zunächst festgestellt, daß der zwischen den Parteien vereinbarte Wohnungstausch ein selbständiger und mithin ein vom Ringtausch der Verklagten mit anderen Partnern rechtlich unabhängiger Vertrag ist. Das Bezirksgericht, das dazu nicht ausdrücklich Stellung genommen hat, ist im Ergebnis insoweit von der gleichen Sachlage ausgegangen. Dem ist zu folgen.

Das Bezirksgericht hat sich richtigerweise mit dem Vermerk auf dem Tauschantrag „Wohnungstausch nur unter der Bedingung, daß das Haus mindestens mit drei erwachsenen Personen ausgelastet wird“ auseinandergesetzt, den der als Zeuge vernommene Stadtrat für Wohnungswirtschaft in L. im Ergebnis einer Besprechung vom 14. April 1970 angebracht hatte. Im Gegensatz zur Erklärung des Verklagten zu 1) gegenüber den Klägern, das Wohnraumlenkungsorgan in L. habe dem Tausch für drei Personen zugestimmt, hat das Bezirksgericht auch richtig ausgeführt, daß mit diesem Vermerk dem Tausch nicht zugestimmt worden war. Es war aber fehlerhaft, daß es bei seiner Entscheidung im weiteren davon ausgegangen ist, daß es auf die Genehmi-

gung nicht maßgeblich ankomme, weil es die Kläger in der Hand hätten, diese Bedingung, von der die Genehmigung abhängig gemacht worden ist, zu erfüllen.

Diese Rechtsauffassung steht im Widerspruch zu § 12 Abs. 1 letzter Satz der VO über die Lenkung des Wohnraums vom 14. September 1967 (GBl. II S. 733), wonach ein Wohnungstausch der vorherigen Zustimmung der jeweiligen für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe bedarf. Indem der zuständige Rat des Stadtbezirks der Stadt L. die Zustimmung verweigert hat, ist ein wirksamer Tauschvertrag nicht zustande gekommen. Beide Parteien können deshalb keine Rechte und Pflichten daraus ableiten. Damit ergibt sich, daß jedenfalls im Verhältnis der Parteien die Verklagten ohne rechtliche Grundlage im Hause der Kläger in D. wohnen, so daß der Räumungsanspruch der Kläger zunächst als berechtigt beurteilt werden muß. Dem Räumungsanspruch könnte allerdings ungeachtet dessen entgegenstehen, daß den Verklagten unabhängig vom Wohnungstausch die Wohnung vom zuständigen Wohnraumlenkungsorgan zugewiesen worden ist und diese Zuweisung Wirksamkeit behalten hat. In einem solchen Fall könnten die Kläger als Grundstückseigentümer verpflichtet sein, einen Mietvertrag mit den Verklagten abzuschließen, so daß sich diese im Ergebnis gegenüber einem Räumungsverlangen auf Mieterschutz berufen könnten.

Davon ist das Bezirksgericht offenbar ausgegangen. Diese rechtliche Beurteilung hat jedoch im Sachverhalt keine Grundlage, (wird ausgeführt)

Hätte das Bezirksgericht beachtet, daß die Verklagten unberechtigt im Grundstück der Kläger wohnen, und darüber hinaus berücksichtigt, daß die Parteien nicht nur schlechthin ihre Wohnungen, sondern insbesondere auch ihre Grundstücke tauschen wollten, der beabsichtigte Grundstückstauschvertrag aber ebenfalls nicht zustande gekommen ist, hätte es erkennen müssen, daß der von den Klägern geltend gemachte Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB begründet ist. Den Verklagten stehen weder Eigentumsrechte noch andere Rechte an dem innegehaltenen Grundstück der Kläger in D. zu, die gemäß § 986 BGB der Herausgabeforderung entgegengehalten werden könnten. Aus dem beiderseits ungesetzlich vollzogenen Wohnungstausch ergibt sich gleichzeitig, daß beide Parteien Zug um Zug verpflichtet sind, einander die in Besitz genommenen Grundstücke zurückzugeben (§§ 273, 274 BGB). Das bedeutet nicht, daß die Verklagten gezwungen sind, ihr in L. gelegenes Grundstück, das sie vor dem Tausch nicht bewohnt hatten, nunmehr zu beziehen. Soweit die Verklagten mit Rücksicht auf die berufliche Tätigkeit des Verklagten zu 1) darauf bedacht sind, weiterhin in D. zu wohnen, wird es bei notwendig werdenden Wohnraumlenkungsmaßnahmen darauf ankommen, dabei ihre besondere familiäre Situation zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung des § 985 BGB aufzuheben. Der Senat hatte, da die Aufhebung des Urteils nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgte und danach die Sache zur Endentscheidung reif war, in der Sache selbst zu entscheiden und auf die Berufung der Kläger antragsgemäß zu erkennen.

§ 4 der AO fiber die freizügige Auszahlung von Schecks vom 20. Juni 1964 (GBl. H S. 596); §§ 17, 198 StPO; Art 2 des Einführungsgesetzes zum Scheckgesetz vom 14. August 1933 (RGBl. I S. 605); § 1 des Gesetzes fiber die Wechsel- und Scheckzinsen vom 3. Juli 1925 (RGBl. I S. 93).