

lässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht läßt (§ 276 Abs. 1 BGB).

Die Klägerin ist den am Unfalltag beschrittenen Weg nicht häufig gegangen, so daß ihr die Gefahrenstelle, die von ihr eine besondere Sorgfalt erforderte, nicht bekannt war. Ein Bürger, der eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Gehweg benutzt, kann aber darauf vertrauen, daß sich diese in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, so daß sich der Bürger bei deren Benutzung keiner Gefahr aussetzt. Die Anforderungen, die bei der Benutzung von Straßen und Wegen an die Sorgfaltspflicht eines Bürgers gestellt werden, können nicht so weit gespannt werden, daß dieser bei jedem Schritt nach unten blicken muß, um eventuellen Unebenheiten ausweichen zu können. Deshalb konnte auch die Klägerin davon ausgehen, daß sie den Gehweg in der E.-Straße gefahrlos benutzen kann. Da die Gefahrenstelle vom Verklagten zudem auch nicht besonders gekennzeichnet war, kann der Klägerin kein Mangel an Vorsicht zur Last gelegt werden.

Nach alledem hat die Klägerin bei dem eingetretenen Unfall nicht schuldhaft gehandelt: es liegt damit auch kein Verschulden vor.

#### **§ 11 FGB; § 12 Abs. 1 WRLVO; §§ 325, 154, 155 BGB.**

**1. Die Befugnis der Ehegatten zur gegenseitigen Vertretung in Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens gilt auch für den Abschluß eines Wohnungstauschvertrags.**

**2. Genehmigen die Wohnraumlenkungsorgane einen von mehreren Partnern abgeschlossenen Wohnungstauschvertrag, dann wird dieser bis dahin schwebend unwirksame Vertrag rechtswirksam, und die Vertragspartner sind zu seiner Erfüllung verpflichtet.**

**3. Bei einem Wohnungstauschvertrag steht ein gesetzliches Rücktrittsrecht nur dem zur Erfüllung bereiten Partner zu, nicht aber demjenigen, der aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht mehr erfüllungsbereit ist.**

**4. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen bei einem Wohnungstauschvertrag ein Rücktrittsrecht vereinbart und die Gültigkeit des Vertrages von der Erfüllung von Nebenabreden abhängig gemacht werden kann.**

**5. Zur Frage, wann die Erfüllung eines Wohnungstauschvertrages wegen Veränderung der Lebensumstände eines Vertragspartners (hier: andere Arbeitsstelle und Zuweisung eines Kinderkrippenplatzes) unzumutbar ist.**

**Stadtgericht von Groß-Berlin, Urteil vom 16. April 1974 - 107 BCB 26/74.**

Das Stadtbezirksgericht hat die Verklagten zur Erfüllung eines zwischen den Parteien abgeschlossenen Wohnungstauschvertrags verurteilt. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es im wesentlichen ausgeführt:

Der Wohnungstauschvertrag sei wirksam zustande gekommen. Die zur Erfüllung des Vertrags notwendigen Zustimmungen der Hauseigentümer und der zuständigen Wohnraumlenkungsorgane seien erteilt worden. Das Fehlen der Unterschrift der Verklagten zu 3) auf dem Vordruck des Wohnungstauschvertrags sei unbeachtlich, da es sich um einen Vertrag handele, für den gemäß § 11 FGB die gegenseitige Vertretungsbefugnis der Ehegatten gelte. Umstände, die nach Vertragsabschluß eingetreten seien und die Vertragserfüllung für die Verklagten unzumutbar machen könnten, seien nicht festgestellt worden. Das von den Verklagten behauptete Rücktrittsrecht sei nicht bewiesen. Die gleichfalls behauptete Vereinbarung, daß die Parteien bis zum letzten Tag vor dem Umzug jederzeit vom Tauschvertrag zurücktreten könnten, widerspreche den Zielen eines mehrseitigen Wohnungstauschvertrags, da solche

Verträge bedingungsfeindlich seien. Daß die Verklagte zu 3) nach Vertragsabschluß in ihrem jetzigen Wohnbereich eine Arbeit aufgenommen hat und dort auch ihr Kleinkind in einer Krippe unterbringen kann, sei unbeachtlich, weil dieser Umstand erst nach der schriftlichen Rücktrittserklärung entstanden sei. Für die Motivierung des Rücktritts sei er bedeutungslos. Schließlich sei auch die Behauptung, daß es zwischen den Parteien noch ungeklärte Probleme hinsichtlich der Nebenabreden gebe, für die Frage des rechtswirksamen Zustandekommens des Tauschvertrags rechtlich unerheblich. Diese könnten ggf. im zivilrechtlichen Wege geklärt werden.

Die Verklagten haben gegen dieses Urteil Berufung eingelegt und vorgetragen, der Tauschvertrag sei schon deshalb nicht wirksam zustande gekommen, weil die Unterschrift der Verklagten zu 3) fehle. Aber selbst dann, wenn er als wirksam angesehen werden müsse, könne er wegen der inzwischen eingetretenen Veränderungen der Lebensumstände auf Seiten der Verklagten nicht mehr erfüllt werden, da dies für sie unzumutbar sei.

Die Verklagten haben beantragt, das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Die Berufung ist nicht begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Die Parteien haben unstreitig auf Grund eines Inserats der Kläger zu 1) und 2) einen Ringtausch vereinbart, an dem drei Familien beteiligt sind. Dieser Tauschvertrag wurde von den Parteien und den Hauseigentümern den jeweils zuständigen Wohnungskommissionen bzw. Abteilungen Wohnungswirtschaft zur Erteilung der Zustimmung vorgelegt, die den Antrag genehmigten und damit den bis zu diesem Zeitpunkt schwebend unwirksamen Vertrag wirksam werden ließen (§§ 535 ff., 515, 433, 440, 320 ff. BGB; §12 WRLVO). Die Parteien sind nunmehr verpflichtet, diesen Vertrag ordnungsgemäß zu erfüllen.

Das Fehlen der Unterschrift der Verklagten zu 3) ist dabei bedeutungslos, da ein Fall der gegenseitigen Vertretung der Ehegatten (§11 FGB) gegeben ist. Ebenso wie der Abschluß eines Mietvertrages über die Ehwohnung im Rahmen der Vertretungsbefugnis des § 11 FGB zulässig ist (vgl. FGB-Kommentar, Berlin 1973, Anm. 2.1. zu §11 [S. 56]), gehört auch der Abschluß eines Wohnungstauschvertrages, der ja der Verbesserung der Wohnverhältnisse der Beteiligten dient, zu den Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens, auf die sich die Vertretungsbefugnis der Ehegatten erstreckt.

Soweit in einem Tauschvertrag ein Rücktrittsrecht nicht ausdrücklich vereinbart ist, steht ein gesetzliches Rücktrittsrecht nur der zur Erfüllung bereiten Partei zu, nicht aber derjenigen, die aus von ihr zu vertretenden Gründen nicht mehr erfüllungsbereit ist (§ 325 BGB). Nebenabreden können dabei das Schicksal der Hauptsache nur dann beeinflussen, wenn die Erfüllung der Hauptsache ausdrücklich von der Erfüllung der Nebenabrede abhängig gemacht worden ist (§§ 154, 155 BGB).

Im vorliegenden Fall waren sich alle Beteiligten über den beabsichtigten Wohnungstausch einig und haben deshalb die Genehmigung des Tauschs durch die Wohnraumlenkungsorgane beantragt. Streitig ist dagegen, ob zwischen den Parteien ein Rücktrittsrecht vereinbart und ob die Gültigkeit des Tauschvertrags von der Erfüllung von Nebenabreden abhängig gemacht wurde. Beides wird von den Verklagten, die aus persönlichen Gründen an einer Aufhebung des Tauschvertrags interessiert sind, behauptet. Den Beweis dafür sind sie jedoch sowohl in der Verhandlung vor dem Stadtbezirksgericht als auch im Rechtsmittelverfahren schuldig geblieben.

Gegen die angebliche Vereinbarung eines Rücktritts-