

verantwortlich gemacht werden. Er hat vielmehr seit dem Inkrafttreten des ZGB bei Beendigung des Mietverhältnisses nur dann die Kosten für die malermäßige Instandsetzung der Wohnung zu erstatten, wenn er die ihm obliegenden Malerarbeiten pflichtwidrig unterlassen und dies zu einem solchen Zustand der Wohnung geführt hat, der für ihre ordnungsgemäße Wiederherstellung zur Weitervermietung -einen über das übliche Maß hinausgehenden Aufwand erfordert (vgl. Fragen und Antworten, NJ 1976 S. 141).

Da derartige Feststellungen nicht getroffen wurden, hat das Kreisgericht zutreffend die Klage abgewiesen. Aus den gleichen Gründen konnte die Berufung keinen Erfolg haben (§ 157 Abs. 3 ZPO).

#### §§ 70 Abs. 1, 126 Abs. 2, 127 Abs. 2 ZGB.

**1. Die Voraussetzungen für die zum Abschluß eines Wohnungstausch Vertrags geforderte Schriftform sind erfüllt, wenn die Partner des Vertrags das Formular „Antrag auf Zustimmung zum Wohnungstausch“ ausgefüllt und unterschrieben haben. Nebenabreden zum Wohnungstauschvertrag schriftlich niederzulegen ist nicht gesetzlich vorgeschrieben.**

**2. Zu den Anforderungen, die an den Rücktritt von einem Wohnungstauschvertrag bzw. an dessen Anfechtung zu stellen sind.**

Stadtgericht Berlin, Urteil vom 21. Dezember 1976 — 107 BZB 242/76.

Die Prozeßparteien haben am 23. August 1976 einen Wohnungsringtausch vereinbart, ein entsprechendes Formblatt für die Zustimmung der staatlichen Wohnraumlenkungsorgane unterschrieben und dieses Formblatt jeweils auch den Rechtsträgern der von ihnen bewohnten Wohnungen zur schriftlichen Einverständniserklärung vorgelegt. Das Einverständnis ist erteilt worden, wobei auch eine AWG zustimmte.

Am 8. September 1976 erklärten die Verklagten dem Ehepaar G. (Kläger zu 3), daß sie an dem vereinbarten Tausch nicht mehr interessiert seien. Sie hätten die von ihnen zu beziehende Wohnung der Kläger zu 3) nicht ausreichend besichtigen können; der Weg zwischen dieser Wohnung und der Arbeitsstelle der verklagten Ehefrau sei zu zeitaufwendig; in der neuen Wohngegend stehe ihnen kein Kindergartenplatz zur Verfügung; die Lärmbelästigung durch Flugzeuge (Einflugschneise zum Westberliner Flugplatz T.) sei für sie unzumutbar.

Das Stadtbezirksgericht hat die auf Erfüllung des Wohnungstauschvertrags gerichtete Klage abgewiesen und dies im wesentlichen damit begründet, daß der Wohnungstauschvertrag nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sei. Das Gesetz schreibe in § 126 ZGB Schriftform vor. Die Prozeßparteien hätten zwar ein Formular zur Genehmigung eines Wohnungstauschvertrags unterzeichnet. Damit sei die zwingend vorgeschriebene Schriftform des Vertrags aber nicht erfüllt. Zum Wohnungstauschvertrag gehöre nicht nur schlechthin die Einigung über den Wohnungstausch an sich, sondern auch die Einigung über weitere mit dem Tausch zusammenhängende Vereinbarungen, die Bestandteil des schriftlichen Vertrags sein müßten. Da dies hier nicht der Fall sei, sei der Wohnungstauschvertrag gemäß § 66 ZGB nichtig.

Mit ihrer Berufung tragen die Kläger vor, die Prozeßparteien seien sich über den Ringtausch einig gewesen. Sie hätten ihn auch unterschrieben. Damit sei die Formvorschrift des § 126 Abs. 2 ZGB erfüllt. Die vom Vordergericht erhobene Forderung sei formal und stehe weder mit dem Gesetz noch mit den tatsächlichen Lebensvorgängen in Übereinstimmung. Das Gesetz rechtfertige nicht die Auffassung, daß auch sämtliche Neben- und Zusatzabreden schriftlich fixiert sein müßten. Die von den Verklagten genannten Gründe seien nicht stichhaltig.

Inbesondere sei aber darauf zu verweisen, daß ein Rücktritt von einem Wohnungstauschvertrag nur dann zulässig sei, wenn er entweder vertraglich vorbehalten gewesen sei oder wenn nach Abschluß des Vertrags bei einem Vertrags-

partner Umstände eingetreten wären, die eine Erfüllung des Vertrags für ihn unzumutbar gemacht hätten. Letzteres hätten die Verklagten weder vorgetragen noch bewiesen. Die von ihnen vorgebrachten Gründe seien — soweit sie überhaupt beachtlich seien — bereits bei Vertragsabschluß vorhanden und den Verklagten bekannt gewesen. Sie hätten die Wohnung der Kläger zu 3) zweimal ausführlich besichtigt. Der Wohnungstausch sei damit begründet worden, daß der Verklagte zu 1) einen kürzeren Weg zur Arbeitsstelle habe. Von der Arbeitsstelle der Verklagten zu 2) sei keine Rede gewesen. Auch die inzwischen geringer gewordene Belästigung durch Flugzeuflärm sei zumindest dem Verklagten zu 1), der im Stadtbezirk P. beschäftigt sei, bekannt gewesen. Die behaupteten Nebenabreden seien in dem von den Verklagten behaupteten Umfang nicht zustande gekommen. Ungeachtet dessen sei das Ehepaar P. (Kläger zu 1) bereit, den Verklagten sowohl die AWG-Anteile als auch die Eigenleistungen in einem Gesamtbetrag von 3 800 M zu erstatten.

Die Kläger haben beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Verklagten unter Anerkennung des Hilfsantrags der Verklagten zu Ziff. 2 (Bezahlung der AWG-Anteile und der Eigenleistungen) zu verurteilen, ihre Wohnung Zug gegen Übernahme der Wohnung der Kläger zu 3) zu räumen und an die Kläger zu 1) herauszugeben, sowie den Hilfsantrag der Verklagten im übrigen abzuweisen.

Die Verklagten haben beantragt, die Berufung abzuweisen. Hilfsweise haben sie beantragt, die Kläger zu 1) zu verurteilen,

1. in der Wohnung der Kläger zu 3)

— im Badezimmer eine neue Badewanne und ein Handwaschbecken zu installieren,

— die Räumlichkeiten mit Gasheizung zu versehen,

— die malermäßige Instandsetzung vorzunehmen,

— die elektrischen Leitungen nach den neuesten Sicherheitsvorschriften zu verlegen,

— die Isolierung des Fußbodens vorzunehmen und

2. an die Verklagten 3 800 M für AWG-Anteile und Eigenleistungen zu zahlen.

Die Verklagten tragen vor, nach ihrer Auffassung sei ein Wohnungstauschvertrag nicht zustande gekommen. Das von den Parteien Unterzeichnete Formular sei lediglich dazu bestimmt, die Genehmigung des zuständigen Staatsorgans für einen noch abzuschließenden Tauschvertrag zu erlangen. Adressat der darin enthaltenen Erklärungen sei nicht der jeweilige andere Vertragspartner, sondern die Abteilung Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft beim Rat des Stadtbezirks. Neben diesem Antrag sei es erforderlich, einen Tauschvertrag zwischen den Parteien abzuschließen, für dessen Inhalt und Voraussetzungen die Vorschriften der §§ 60 ff. (insbesondere § 63 Abs. 2) ZGB maßgebend seien. Die in § 126 ZGB vorgesehene Schriftform erfordere die schriftliche Fixierung aller mit dem Wohnungstausch zusammenhängenden Fragen. Schließlich sei zu beachten, daß der Wohnungstausch auch von der Genehmigung der AWG V. abhängt, deren Mitglied die Verklagten seien. Diese sei nur unter der Voraussetzung erteilt worden, daß noch ein zusätzlicher AWG-Tauschvertrag (zur Klärung der Mitgliedschaftsverhältnisse) abgeschlossen werde.

Die von den Klägern über den Ablauf der Verhandlungen abgegebenen Erklärungen entsprächen nicht dem tatsächlichen Ablauf der Geschehnisse. So sei es beispielsweise den Verklagten nicht allein auf eine Wohnung im Stadtbezirk P. angekommen, sondern ihr Interesse sei auf die ruhige Lage der Tauschwohnung gerichtet gewesen. Dies sei, da die Wohnung in der Einflugschneise zum Flugplatz T. liege, nicht der Fall. Schließlich seien die Bedingungen, von denen sie den Tausch abhängig gemacht hätten, nicht erfüllt.

Sofern trotz ihrer Einwände von der Rechtswirksamkeit eines Vertrags ausgegangen werde, müsse berücksichtigt werden, daß sie den Vertrag angefochten bzw. ihren Rücktritt gemäß § 127 ZGB erklärt hätten. Nur vorsorglich würden deshalb die Hilfsanträge gestellt.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Gemäß § 126 Abs. 1 ZGB haben die Bürger das Recht, zur besseren Gestaltung ihrer Wohnverhältnisse ihre Wohnungen zu tauschen. Die hierüber abzuschließenden Woh-