

Bei der rechtlichen Beurteilung hat das Kreisgericht nicht hinreichend berücksichtigt, daß sich die vom Kläger behaupteten, das Verhalten der Verklagten betreffenden Umstände, nicht als schwerwiegend erwiesen hatten, sich das Verhältnis des Klägers zur Zeugin C. in mehrfacher Hinsicht als problematisch darstellte und die Verklagte in der Berufungsschrift zur Fortführung der Ehe bekundete. Bei solcher Sachlage war die Feststellung des Kreisgerichts, daß die Ehe für die Prozeßparteien, das Kind und damit für die Gesellschaft sinnlos geworden sei, eingehend überprüfungsbedürftig. Hinzu kommt, daß die Verklagte in der Berufungsschrift in Ergänzung ihres Vorbringens in erster Instanz auf ein inzwischen besseres Einvernehmen zwischen ihr und den Eltern des Klägers hingewiesen hat. Unter diesen Umständen hätte das Bezirksgericht die erstinstanzliche Entscheidung in der Ehesache in mündlicher Verhandlung einer sorgfältigen Überprüfung unterziehen müssen.

## Zivilrecht \* 1

### §§ 126, 47 ZGB; § 71 ZPO.

**1. Die Partner eines Wohnungstauschvertrags sind auch vor der Genehmigung des Vertrags durch das Wohnraumlenkungsorgan grundsätzlich an diesen gebunden. Es widerspricht Prinzipien des sozialistischen Rechts, wenn sich die Partner in der Zeit zwischen dem Abschluß des Vertrags und seiner Genehmigung einseitig vom Vertrag lösen könnten. Aus dem Vertragsabschluß erwächst vielmehr jedem Partner die Verpflichtung, das Erforderliche zu veranlassen, um die Genehmigung herbeizuführen.**

**2. Das Fehlen der Zustimmung des Vermieters oder der Genehmigung des Wohnraumlenkungsorgans zum Wohnungstauschvertrag ist kein Anlaß, eine auf die Erfüllung des Vertrags gerichtete Klage sofort abzuweisen. Es ist vielmehr die Unterbrechung des Verfahrens zu beschließen, damit die Beteiligten sich um die Zustimmung oder Genehmigung bemühen können.**

**OG, Urteil vom 11. Dezember 1979 - 2 OZK 37/79.**

Frau B., die Eheleute R. und die Eheleute H. haben einen Wohnungstauschvertrag geschlossen. Vor der allseitigen Zustimmung der Vermieter zum Tauschvertrag und vor seiner Genehmigung durch die Wohnraumlenkungsorgane haben die Eheleute H. Rücktritt vom Vertrag erklärt. Daraufhin haben die Eheleute R. auf Erfüllung des Tauschvertrags geklagt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt: Die erfolgreiche Geltendmachung des Anspruchs auf Erfüllung des Vertrags setze dessen Rechtswirksamkeit voraus. Rechtswirksam aber werde der Vertrag erst mit der Zustimmung des Vermieters und der Genehmigung durch das Wohnraumlenkungsorgan. Da diese Rechtshandlungen nur zum Teil vorlägen, sei die Klage abzuweisen gewesen.

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

#### *Aus der Begründung:*

Dem Kreisgericht ist zuzustimmen, daß die erfolgreiche Geltendmachung des Anspruchs auf Erfüllung des Tauschvertrags dessen Rechtswirksamkeit voraussetzt. Zur Rechtswirksamkeit gehört neben den entsprechenden Vereinbarungen der Tauschpartner und der Wahrung der in § 126 Abs. 2 ZGB vorgeschriebenen Schriftform die nach der gleichen Bestimmung erforderlichen Genehmigungen der für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe und die Zustimmung der Vermieter.

Die zum Teil fehlenden Zustimmungen und Genehmigungen hätte das Kreisgericht jedoch nicht zum Anlaß nehmen dürfen, die Klage ohne weiteres abzuweisen. Es wäre

vielmehr die Unterbrechung des Verfahrens zu beschließen gewesen. Das soll nach § 71 Abs. 2 Ziff. 1 ZPO u. a. dann geschehen, wenn die Entscheidung eines anderen Organs für die in der Sache zu treffende Entscheidung von Bedeutung sein kann. Das Kreisgericht hätte hierzu um so mehr Anlaß gehabt, als von den Klägern aus diesen Gründen die Unterbrechung des Verfahrens angeregt worden war. Ihnen war durch die Unterbrechung Gelegenheit zu geben, sich um die noch fehlenden Zustimmungen und Genehmigungen zu bemühen.

Im Fall der Erteilung der Zustimmungen und Genehmigungen wäre zu prüfen gewesen, ob sich die Verklagten auf rechtlich beachtliche Rücktrittsgründe berufen können. Ihre Auffassung, daß im Hinblick auf die noch fehlenden Genehmigungen und die deshalb noch nicht gegebene Rechtswirksamkeit des Tauschvertrags die Rücktrittsgründe überhaupt keiner Prüfung bedürften, sie sich vielmehr jederzeit vom Vertrag lösen könnten, kann nicht geteilt werden. Die Verklagten verkennen insoweit die Rechtslage.

Die Partner eines Wohnungstauschvertrags sind auch vor der Genehmigung grundsätzlich an den Vertrag gebunden. Es würde Prinzipien des sozialistischen Rechts widersprechen, wenn sich die Partner in der Zeit zwischen Abschluß des Vertrags und seiner Genehmigung durch das Wohnraumlenkungsorgan einseitig vom Vertrag lösen könnten. Aus dem Vertragsabschluß erwächst vielmehr jedem Partner die Verpflichtung, das Erforderliche zu veranlassen, um die Genehmigung herbeizuführen (§§ 44, 47 ZGB). Das gilt z. B. auch für die Partner eines Grundstückskaufvertrags nach der notariellen Beurkundung bis zu seiner endgültigen staatlichen Genehmigung.

Auch die Auffassung der Verklagten, daß ein Tauschvertrag überhaupt nicht zustande gekommen sei, entbehrt der Rechtsgrundlage. Sie stützt sich darauf, daß es sich bei dem ausgefüllten Formular lediglich um einen Wohnungstausch-Antrag handele. Das ist unrichtig. Die Tauschpartner haben den Vordruck ausgefüllt und alle für den Tausch erforderlichen Angaben gemacht. Sie haben den Vordruck mit der ausdrücklichen Erklärung unterschrieben, daß sie mit dem Wohnungstausch einverstanden sind. Die Überschrift des Vordrucks „Wohnungstausch-Antrag“ richtet sich an die Vermieter und die zuständigen Organe der Wohnraumlenkung zwecks Zustimmung und Genehmigung (so auch OG, Urteil vom 30. November 1978 — 2 OZK 40/78).

Vom Kreisgericht wird zunächst festzustellen sein, ob mit Rücksicht auf die inzwischen vergangene Zeit bei den Klägern bzw. bei Frau B. weiterhin Interesse an der Durchführung des Wohnungstauschs besteht und der Tausch objektiv noch durchführbar ist. Ist das der Fall, wird entsprechend den vorstehenden Darlegungen zu verfahren sein. Trifft dies nicht zu, ist den Klägern die Rücknahme der Klage zu empfehlen. Die dann auf der Grundlage des gegebenen Sachstands zu treffende Kostenentscheidung wird nach § 175 Abs. 1 Satz 2 ZPO (Auferlegung der Kosten des Verfahrens ganz oder teilweise auf den Verklagten) zu ergehen haben (vgl. hierzu OG, Urteil vom 26. September 1978 - 2 OZK 33/78 - NJ 1979, Heft 2, S. 90).

### §§ 14, 53 Abs. 2 ZPO.

**1. Zur Pflicht des Sekretärs des Kreisgerichts, sorgfältig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlaß einer gerichtlichen Zahlungsaufforderung vorliegen.**

**2. Aus dem Charakter einer unter besonderer Versicherung ihrer Wahrheit abgegebenen Erklärung gegenüber dem Gericht gemäß § 53 Abs. 2 ZPO folgt, daß diese nur von dem Bürger abgegeben werden kann, der die darin bezugten Tatsachen selbst wahrgenommen hat.**

**OG, Urteil vom 28. August 1979 - 2 OZK 28/79.**

Die Gläubigerin hat durch ihre Prozeßbevollmächtigte den Erlaß einer gerichtlichen Zahlungsaufforderung über eine