

# Rechtsfragen des Wohnungstauschs

**EDGAR PRÜFER,**  
wiss. Mitarbeiter am Obersten Gericht

Die sinnvolle und zweckmäßige Nutzung des vorhandenen Wohnraums für die Sicherung der Wohnraumbedürfnisse der Bürger ist eine verantwortungsvolle Aufgabe der Räte der Städte, der Stadtbezirke und Gemeinden (§ 1 WohnraumlenkungsVO — WRLVO —). Diese Aufgabe haben sie nicht nur mit der gerechten Verteilung freier Wohnungen zu erfüllen; große Bedeutung kommt auch solchen Maßnahmen zu, mit denen der freiwillige Wohnungstausch der Bürger, der in die staatlichen Maßnahmen zur besseren und rationelleren Nutzung des Wohnraums eingeordnet ist, unterstützt wird. Deshalb bestimmt § 12 WRLVO, daß die für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe im Zusammenwirken mit den gesellschaftlichen Kräften in den Wohngebieten und Betrieben die Bereitschaft der Bürger zum Wohnungstausch fördern, um insbesondere den Werk-tätigen Wohnraum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zur Verfügung zu stellen, den Veränderungen im Wohnbedarf der Bürger Rechnung zu tragen und eine bessere Auslastung des Wohnraums zu erreichen.

Bei der Verwirklichung eines beabsichtigten Wohnungstauschs werden die Bürger durch staatliche Wohnungstauschzentralen unterstützt. Wegen der großen gesellschaftlichen Bedeutung des Wohnungstauschs haben viele örtliche Volksvertretungen Tauschordnungen erlassen, die die Zuständigkeit für die Entscheidung von Anträgen auf einen Wohnungstausch regeln.<sup>1</sup> Zivilrechtliche Bestimmungen für den Wohnungstausch enthalten die §§ 126, 127 ZGB.

Die ständig zunehmenden Wohnungstausch Verträge werden entsprechend ihrem Inhalt und unter Berücksichtigung ggf. weiterer damit im Zusammenhang stehender Vereinbarungen meist ohne Komplikationen erfüllt. Doch gibt es hin und wieder deshalb Konflikte, weil Tauschpartner zur Erfüllung des Vertrags nicht mehr bereit sind und sich daraus für den anderen Partner nachteilige Folgen ergeben. Bei der Entscheidung derartiger Streitfälle durch die Gerichte ergeben sich Rechtsfragen, die auch im Interesse der Vorbeugung gleicher und ähnlicher Konflikte einer prinzipiellen Lösung bedürfen. Mit Rücksicht auf die berechtigten Belange der Tauschpartner an einer alsbaldigen Klarstellung ihrer Rechtsbeziehungen sind solche gerichtlichen Verfahren zügig und mit hoher Sachkunde durchzuführen.

## Zustandekommen eines Wohnungstauschvertrags

Für den Abschluß eines Wohnungstauschvertrags werden in der Regel Vordrucke verwendet, die mit „Wohnungstausch-Antrag“ bzw. in der Hauptstadt Berlin mit „Antrag auf Zustimmung zum Wohnungstausch“ überschrieben sind und gleichzeitig die Rubriken für die nach § 126 ZGB vorgeschriebene Genehmigung des für die Wohnraumlenkung zuständigen Organs und die Zustimmung des Vermieters — bei Tauschverträgen über AWG-Wohnungen des Vorstands der AWG — enthalten.

Von Tauschpartnern wird teilweise die Auffassung vertreten, daß dieser von ihnen ausgefüllte und unterschriebene Vordruck noch kein Tauschvertrag sei. Es handle sich hierbei lediglich um einen Antrag auf Zustimmung bzw. Genehmigung eines beabsichtigten Wohnungstauschs. Diese Auffassung hat das Oberste Gericht für unrichtig erklärt.<sup>2</sup> Es hat ausgeführt, daß der von den Tauschpartnern mit allen für den Tausch erforderlichen Angaben ausgefüllte Vordruck mit der sich daraus ergebenden Be-

reitschaft zum Wohnungstausch ein wirksamer Vertrag ist und sich die Überschrift des Vordrucks „Wohnungstausch-Antrag“ an die Vermieter und die zuständigen Organe der Wohnraumlenkung zwecks Zustimmung und Genehmigung richtet.<sup>3\*</sup>

Neben den Erklärungen zum Tausch der Wohnungen selbst können auch Vereinbarungen über damit zusammenhängende Fragen notwendig werden. Das kann die Übernahme von Einrichtungen gegen Entgelt betreffen, mit denen der Tauschpartner die Tauschwohnung versehen hat, aber auch die Erstattung von Umzugskosten u. ä. Zu beachten ist weiter, daß bei einem durch Vertrag vereinbarten Wohnungstausch der Tauschpartner mit dem Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis des anderen eintritt und damit dessen Rechte und Pflichten übernimmt (§ 126 Abs. 3 ZGB). Der Tauschpartner hat danach z. B. nicht — wie bei der Zuweisung einer Wohnung und Abschluß eines neuen Mietvertrags mit dem Vermieter — Anspruch darauf, daß sich die Tauschwohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand befindet. Ist also die eine Wohnung malermäßig abgewohnt und die andere insoweit noch in einem verhältnismäßig guten Zustand, dann ist es Sache der Tauschpartner, ggf. durch einen finanziellen Ausgleich dieses Problem zu lösen.

Es ist — auch um im Konfliktfall Beweisschwierigkeiten vorzubeugen — zweckmäßig, derartige zusätzliche Vereinbarungen schriftlich im Wohnungstauschvertrag in einer Anlage zum Tauschvertrag zu treffen. Da aber die Schriftform insoweit nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, bleibt der Wohnungstauschvertrag auch dann wirksam, wenn die zusätzlichen Vereinbarungen nur mündlich abgesprochen worden sind!

Das Bezirksgericht Suhl hat mit Urteil vom 10. Juli 1981 — BZK 3/81 — (NJ 1981, Heft 11, S. 526) zutreffend entschieden, daß der Abschluß eines Wohnungstauschvertrags keine Angelegenheit des gemeinsamen ehelichen Lebens ist, in der jeder Ehegatte zur Vertretung des anderen berechtigt ist. Seine Wirksamkeit hängt vielmehr von der Zustimmung beider Ehegatten ab. Der Tauschvertrag ist daher von beiden Ehegatten zu unterschreiben. Die Zustimmung eines Ehegatten kann jedoch ggf. auch ohne schriftliche Erklärung aus den sonstigen Umständen des Zustandekommens des Vertrags geschlossen werden. Das Bezirksgericht hat seine Auffassung ebenso wie bei der Kündigung eines Mietvertrags über die Ehwohnung aus einer entsprechenden Anwendung von § 15 Abs. 2 FGB abgeleitet.<sup>5</sup>

## Besonderheiten beim Tausch von AWG-Wohnungen

Hier kommen sowohl solche Tauschverträge in Betracht, mit denen Wohnungen innerhalb einer AWG oder zwischen zwei Genossenschaften getauscht werden, als auch solche, mit denen der Tausch von Genossenschaftswohnungen mit volkseigenen oder in privatem Eigentum stehenden Wohnungen vollzogen werden soll. § 11 Abs. 2 der VO über die AWG vom 21. November 1963 (GBl. II 1964 Nr. 4 S. 17) in der Neufassung vom 23. Februar 1973 (GBl. I Nr. 12 S. 109) legt fest, daß Wohnungen von AWGs mit Zustimmung des Vorstands mit Wohnungen des volkseigenen, des genossenschaftlichen sowie des privaten Wohnungsbaus getauscht werden können, wenn der Tausch im Interesse der Beteiligten notwendig ist, die Tauschpartner gemäß § 2