

der VO Mitglied von AWGs sein können und sie die Verpflichtung von Mitgliedern der AWG übernehmen.

Da der Tausch genossenschaftlicher Wohnungen in den die AWG betreffenden Rechtsvorschriften nicht näher ausgestaltet worden ist, finden die mietrechtlichen Bestimmungen des ZGB über den Wohnungstausch Anwendung.⁶

Werden AWG-Wohnungen in einen Wohnungstausch einbezogen, dann ist der Abschluß einer besonderen Tauschvereinbarung vorgesehen, die auch Regelungen über die durch das Genossenschaftsmitglied erbrachten Genossenschaftsanteile und Arbeitsleistungen enthält.⁷ Ist in diesen Fällen von den Tauschpartnern der Tausch nur unter Verwendung der allgemein üblichen Vordrucke abgeschlossen worden, sollten die Vorstände der AWG vor Zustimmung bzw. Genehmigung des Tauschs veranlassen, das zusätzlich die besondere AWG-Tauschvereinbarung abgeschlossen wird. Geschieht dies nicht, ergeben sich häufig mangels entsprechender Vereinbarungen Streitigkeiten über die gegenseitigen finanziellen Verpflichtungen, die dann zum Anlaß genommen werden, Tauschverträge wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung anzufechten. Dazu ist jedoch darauf hinzuweisen, daß — abgesehen von einer möglichen erfolgreichen Anfechtung — die Wirksamkeit eines unter Verwendung des für einen Wohnungstausch allgemein üblichen Vordrucks abgeschlossenen und genehmigten Tauschvertrags nicht berührt wird, wenn zusätzliche Vereinbarungen über die sich aus dem Tausch von AWG-Wohnungen ergebenden finanziellen Verpflichtungen fehlen. Derartige Ansprüche sind dann nach den entsprechenden Rechtsvorschriften abzuwickeln.

Abschnitt IV B Ziff. 4 AWG-MSt sieht vor, daß beim Wohnungstausch eines Mitglieds mit einem Bürger, der bisher nicht Mitglied der AWG war, die AWG nicht berechtigt ist, von dem in die AWG-Wohnung einziehenden Tauschpartner erneut Arbeitsleistungen zu fordern. Der aus der AWG-Wohnung ausziehende und aus der Genossenschaft ausscheidende Tauschpartner hat gegenüber der AWG keinen Anspruch auf Gegenleistung oder Rückzahlung der von ihm erbrachten Arbeitsleistungen, die in den unteilbaren Fonds der AWG eingegangen und Genossenschaftsvermögen geworden sind (Abschn. IV B Ziff. 3 AWG-MSt). Dagegen können die Tauschpartner untereinander vereinbaren, daß der in die AWG-Wohnung einziehende Partner dem bisherigen Nutzer dieser Wohnung auch den Wert der von ihm erbrachten Arbeitsleistungen ganz oder teilweise vergütet.

Der Abschluß der besonderen AWG-Wohnungstauschvereinbarung ist auch geboten, damit die Tauschpartner über die Genossenschaftsanteile Klarheit haben. Der bereits erwähnte Vordruck sieht vor, daß der aus der AWG ausscheidende Tauschpartner die Genossenschaftsanteile auf den in die AWG-Wohnung einziehenden Partner überträgt und sich die Partner selbst über den finanziellen Ausgleich der Anteile einigen.

Bindung an den Vertrag auch vor Genehmigung

Von Tauschpartnern wird hin und wieder die Auffassung vertreten, daß sie sich bis zur Genehmigung des Vertrags ohne weiteres von ihm lösen können, weil der Vertrag bis zur Genehmigung noch nicht voll wirksam sei. Das Oberste Gericht hat demgegenüber mit dem bereits genannten Urteil vom 11. Dezember 1979 entschieden, daß die Partner eines Wohnungstauschvertrags auch vor der Genehmigung des Vertrags grundsätzlich an diesen gebunden sind, wie das z. B. auch für die Partner eines Grundstückskaufvertrags nach der notariellen Beurkundung bis zur staatlichen Genehmigung gilt. Hierzu hat es ausgeführt, daß es Prinzipien des sozialistischen Rechts widersprechen würde, wenn sich die Partner in der Zeit zwischen dem Abschluß des Vertrags und seiner Genehmigung einseitig vom Vertrag lösen könnten. Aus dem Abschluß des Vertrags erwachse vielmehr jedem Partner die Verpflichtung, alles zu tun, um die Genehmigung herbeizuführen (§§ 44, 47

ZGB).⁸ Gleichzeitig ist mit diesem Urteil klargestellt worden, daß im gerichtlichen Verfahren das Fehlen der Zustimmung des Vermieters oder der Genehmigung des Wohnraumlenkungsorgans zum Wohnungstauschvertrag kein Anlaß ist, eine auf die Erfüllung des Vertrags gerichtete Klage sofort abzuweisen. Es ist vielmehr die Unterbrechung des Verfahrens gemäß § 71 Abs. 2 Ziff. 1 ZPO zu beschließen, damit sich die Prozeßparteien um die Zustimmung oder Genehmigung bemühen können.

Rücktritt vom Tauschvertrag

Nach § 127 Abs. 2 ZGB ist ein Rücktritt vom Wohnungstauschvertrag nur zulässig, wenn nach Vertragsabschluß bei einem Vertragspartner Umstände eingetreten sind, durch die die Erfüllung des Tauschvertrags für ihn unzumutbar geworden ist.

Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Das ergibt sich aus § 80 Abs. 2 Satz 2 ZGB, wonach der Rücktritt von einem schriftlich abgeschlossenen Vertrag der Schriftform bedarf; der Tauschvertrag ist nach § 126 Abs. 2 Satz 1 ZGB schriftlich abzuschließen.⁹

An die Berechtigung von Rücktrittsgründen sind hohe Anforderungen zu stellen. Das erfordert die Rücksicht auf die ggf. mit der Lösung des Vertrags für den Tauschpartner, der auf die Erfüllung des Vertrags vertrauen durfte und deshalb u. U. bereits hierauf gerichtete Vorkehrungen getroffen hat, verbundenen nachteiligen Folgen. Das ist insbesondere bei einem sog. Ringtausch zu beachten, bei dem mehrere Tauschpartner vom Rücktrittsverlangen eines Partners betroffen werden. Es gilt dies vor allem auch dann, wenn der Rücktritt kurz vor der vereinbarten Erfüllung des Vertrags erklärt wird.

Als Rücktrittsgründe scheiden — mit Ausnahme solcher Gründe, die die Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung rechtfertigen — nach der gesetzlichen Regelung alle Umstände aus, die bereits bei Abschluß des Vertrags Vorgelegen haben.

Anzuerkennende Rücktrittsgründe können bei Einfluß auf die Gestaltung der Wohnverhältnisse z. B. sein: Tod eines haushaltszugehörigen Familienmitglieds des Tauschpartners, ernsthafte Erkrankung des Ehepartners oder eines Familienangehörigen mit voraussichtlich bleibenden gesundheitlichen Folgen, Scheitern der beabsichtigten internatmäßigen Unterbringung eines sprachgestörten Kindes in einer Sprachheilschule wegen erheblicher Verschlechterung seines Gesundheitszustandes¹⁰ oder die nach Abschluß des Tauschvertrags erfolgte Eheschließung eines Tauschpartners.¹¹ Ein Grund zum Rücktritt kann auch darin liegen, daß sich nach Abschluß des Vertrags Veränderungen im Hinblick auf das am neuen Wohnort in Aussicht genommene Arbeitsverhältnis ergeben.¹²

Das Recht zum Rücktritt vom Wohnungstauschvertrag steht als Gestaltungsrecht einem Vertragspartner bis zur Erfüllung des Vertrags zu. Der Rücktritt ist daher auch dann noch möglich, wenn Rücktrittsgründe nach Rechtskraft eines Urteils über die Wirksamkeit oder die Vollziehung des Tauschvertrags eintreten. Einer Vollstreckung des auf Erfüllung des Wohnungstauschvertrags lautenden Urteils kann der Tauschpartner in diesem Falle mit einem Antrag nach § 133 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO begegnen, die Vollstreckung für unzulässig zu erklären.¹⁸

Erstattung von Aufwendungen

Der vom Vertrag zurücktretende Tauschpartner ist verpflichtet, dem anderen Partner unter Berücksichtigung aller Umstände die entstandenen Aufwendungen ganz oder teilweise zu erstatten (§ 127 Abs. 3 ZGB).

Aufwendungen sind solche Ausgaben, die der Tauschpartner im Vertrauen auf die Erfüllung des Vertrags gemacht hat, z. B. für mit dem Bezug der Tauschwohnung erforderliche Einrichtungen (Kauf von Gardinen u. ä.), die im Hinblick auf den festgelegten baldigen Bezug der Woh-