



**Niedersächsisches Justizministerium**

**- Landesjustizprüfungsamt -**

## **Musterklausur A2 Nr. 2**

### **Wohnungstauscher**

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus **8** Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist vor Beginn auf Vollständigkeit und Lesbarkeit zu überprüfen.

Der Aufgabentext ist zusammen mit der Bearbeitung abzugeben. Sein Inhalt unterliegt der Verschwiegenheitspflicht.

Der Sachverhalt ist zu Prüfungszwecken hergerichtet; er lässt keine Rückschlüsse auf ein tatsächliches Geschehen zu.

**Florian Bellefort**  
30542 Hannover



**Rechtsanwalt**  
**Stadtallee 24**

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Wohnungseigentumsrecht  
Telefon: 0511/87654  
Telefax: 0511/87656  
Bankenverein Hannover  
BLZ: 24766700  
Konto: 4523145  
bellefort@rechtsanwalt.de  
06.01.2013  
Be/Zu

Neuer Mandant:

Interessenverein der Wohnungstauscher e.V. (IVW)  
vertreten durch den 1. Vorsitzenden Klaus Siebert  
Lange Straße 77  
30345 Hannover

Herr Siebert informiert über folgenden Sachverhalt:

„Unserem Verein gehören Privatpersonen an, welche regelmäßig sog. Wohnungs- und Haustauschferien unternehmen. Gewerbliche Unternehmen bieten das Vermitteln von Personen an, welche bereit sind, in ihren Ferien das Eigenheim oder die eigene Wohnung zur Verfügung zu stellen, wenn sie zeitgleich ein anderes - vergleichbares - Objekt erhalten, um dort ihren Urlaub zu verbringen, zumeist durch einen direkten „Tausch“. Diese Urlauber zahlen für die Dauer ihres Besuchs keine Miete. Allerdings fällt bei der Vermittlungsagentur eine Jahresgebühr an, meist zwischen ca. 100 € und 200 €

Wir sind ein Interessenverband, der seine Mitglieder über die Vorteile, aber auch über die drohenden Gefahren (unseriöse Tauschpartner, Fehler bei der Abwicklung usw.) informiert. Außerdem geben wir eine monatlich aktualisierte Übersicht über die Anbieter heraus. Wir möchten zukünftig unsere Mitglieder verstärkt über die entstehenden Rechte und Pflichten sowie Rechtsfolgen aufklären. Unseren Flyer (und unseren Internetauftritt) möchten wir juristisch einwandfrei gestalten. Dazu benötigen wir Ihre Hilfe. Bitte entwerfen Sie für uns entsprechende Texte/Textpassagen zu den in Frage kommenden juristischen Problembereichen.

Im Internet bieten zahlreiche Firmen ihre Vermittlungsdienste an. Zwei Auszüge habe ich Ihnen ausgedruckt und mitgebracht, außerdem zur weiteren Information den Ausdruck des Wikipedia-Artikels.“

**Bel.**

## Haustausch WIKIPEDIA Die freie Enzyklopädie



**Haus- oder Wohnungswechsel für die Urlaubszeit** (auch Homelink genannt) beinhaltet die Möglichkeit, die eigene Wohnung oder das eigene Zuhause gegen ein anderes - zeitlich begrenzt - auf Gegenseitigkeit anzubieten. Lediglich der Mitgliedsbeitrag ist bei Eintritt in die Organisation am Anfang (und in der Regel pro Jahr) zu entrichten.

### Inhaltsverzeichnis

- [1 Idee und Entwicklung](#)
- [2 Bewertung](#)
- [3 Varianten](#)
- [4 Siehe auch](#)
- [5 Weblink](#)

**Rechtsanwalt Bellefort**  
**Auszug und Ausdruck für die**  
**Handakte**

### Idee und Entwicklung [\[Bearbeiten\]](#)

Es ist eine interessante und sehr preiswerte Alternative für Reiseinteressenten, die gern individuell verreisen, offen gegenüber anderen Personen sind und diese auch gern in den eigenen vier Wänden willkommen heißen. Ein Wechsel kann zeitgleich oder zeitversetzt stattfinden. Es fallen regelmäßig lediglich Kosten für Anfahrt und Verpflegung an.

Die Idee kommt ursprünglich aus den USA. Was in den 30er und 40er Jahren dort als Austauschprogramm für Uni-Dozenten begann, wurde in den 70ern erst richtig salonfähig, nachdem der ehemalige US-Präsident [Jimmy Carter](#) samt Gattin Rosalyn 1976 Tisch und Bett seiner Erdnussfarm in [Georgia](#) durch das Heim einer brasilianischen Familie in [Recife](#) ersetzt hatte. In Deutschland gibt es seit 1953 eine entsprechende Organisation. Diese Art des Reisens haben sich verschiedene [Vermittlungsbörsen](#) zum Thema gemacht. Meistens wird eine Gebühr erhoben, um eine Anzeige zu schalten und mit anderen Reiseinteressenten in Kontakt zu treten.

### Bewertung [\[Bearbeiten\]](#)

Aus Sicht der Befürworter ist Unterkunftswechsel nicht nur preisgünstig, man profitiert vielmehr von einer voll ausgestatteten Unterkunft und lernt seinen Gastort aus der Perspektive des Einheimischen kennen. Darüber hinaus könnten langjährige Freundschaften über Grenzen hinweg entstehen. Bei Fernreisen ist es möglich, das eigene Auto zur Verfügung zu stellen. Gastfreundschafts-Formulare sind bei internationalen Tauschbörsen verfügbar, ebenso zusätzliche Garantiefonds. Eine gültige Privathaftpflichtversicherung sichert diese Art der Gastfreundschaft auch rechtlich ab. Im Gegensatz zur gemieteten Ferienwohnung ist das „Tausch-Wohnen“ wesentlich geräumiger und komfortabler. Der Kontakt zu den Nachbarn der Gastgeber-Familie ist meistens ebenfalls inbegriffen, so dass eine intensive Kommunikation entstehen kann, die sich auf Land und Leute bezieht.

Allerdings sollte man wissen, dass der Handel vor allem dann gelingt, wenn man als potenzieller Gastgeber eine attraktive Wohnung oder gar ein interessantes Haus in attraktiver Wohnlage zu bieten hat. Eine Wohnung in München ist erfolgreicher als eine in einem einsamen Landstrich ohne Fremdenverkehrsambitionen. Ansonsten muss man sich einiges einfallen lassen, die eigene Wohnung interessant zu machen, damit sich interessierte Tauschpartner finden. Der Erfolg ist mit einer offensiven Einstellung verbunden.

Anfänger haben oft das Problem, dass sie sich schwer vorstellen können, ihre Wohnung oder ihr Haus Fremden zu überlassen. Diese Angst ist erfahrenen Urlaubern normalerweise fremd, denn sie profitieren seit Jahren von dem System, in dem sie vorwiegend Vorteile erkennen: Jeder Teilnehmer ist in der gleichen Lage und achtet deshalb gut auf die Wohnung, in der er Urlaub macht - es könnte ja seine eigene sein.

(...)

## Swap-Ferien.de – Sich wie zu Hause fühlen – überall!

[Hilfe](#) | [Kontaktieren Sie uns](#)

Auszug aus dem Internet

### Ratschläge für Mitglieder

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">HOME</a></li> <li>• <a href="#">Ferien wie daheim</a></li> <li>• <a href="#">Mitglied werden</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Muster für Inserate</a></li> <li>• <a href="#">Wir gestalten Auftritt und Anzeige für Sie, mit Ihrem Haus als Foto und Beschreibung</a></li> <li>• <a href="#">Das ABC des Wechsels (Swap)</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Anmelden</a></li> <li>• <a href="#">Tipps für Mitglieder</a></li> <li>• <a href="#">Reisetipps</a></li> </ul>
--	--	--

- ✓ Wählen Sie eine Mitgliedschaft.
- ✓ Bereits Mitglied? Hier klicken.
- ✓ Unsere Mitgliedschaften/Preise.



Standard		pro Monat 7,95 €* oder 3 Monate für 21,95 €*
Bronze		1 Jahr 150 €*
Silber		1 Jahr 200 €**
Gold		1 Jahr 250 €**

\* automatische Verlängerung

\*\* keine automatische Verlängerung

Aus Sicherheitsgründen und um Missbräuchen vorzubeugen, können Anfragen erst nach Eingang des Mitgliederbeitrags verschickt werden. Dies dauert normalerweise 24 Stunden.

### Zugang zu speziellen Funktionen:

1. Gespeicherte Angebote
2. Senden Sie eine Anfrage an mehrere Empfänger (außer Bronze-Mitglieder).
3. Benachrichtigung beim Eingang neuer Angebote aus Ihren bevorzugten Regionen.
4. Chronik der versandten/erhaltenen E-Mails (außer Bronze-Mitglieder)
5. Newsletter

**Unser Versprechen:** Wir sorgen dafür, dass Sie Ihr Feriendomizil finden, und zwar im direkten Austausch oder mittelbar über uns als Vermittlungsagentur, andernfalls erhalten Sie Ihr Geld zurück.

[Noch mehr Infos zu den Leistungen der Swap-Ferien GmbH. - Hier bestellen Sie Ihren Auftritt!](#)

# Willkommen bei Schmidts Traumurlaub GmbH

## Wechseln und Wohnen: Das ist Ihr Urlaub!

Auszug aus dem Internet

### Finden Sie per Mausclick Ihre Traumunterkunft ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen!

Ob das luxuriöse Traumhaus in Bayern, eine Maisonette in Mecklenburg-Vorpommern oder ein gepflegtes Stadthäuschen in Hamburg: Dank der benutzerfreundlichen Premium-Suchfunktionen finden Sie das passende Urlaubsdomizil ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen. Lassen Sie sich per Mausclick von der Vielzahl bunter Austauschofferten inspirieren oder finden Sie bei einer gezielten Suche das passende Angebot zum Wechseln und Wohnen für Ihren Wunschurlaub. Besonders zu empfehlen sind die Angebote in der Übersicht mit Einladungen aus der gesamten Bundesrepublik Deutschland. Erleben Sie Urlaub auf unkonventionelle und dennoch vertrauensvolle und seriöse Art.

### **Professionalität auf höchstem Niveau**

Mit mehr als 5.500 Kunden ist Schmidts Traumurlaub GmbH das größte deutsche Haustausch-Netz.

Über zehn Jahre Erfahrung und eigene Büros in 24 Städten sorgen für individuelle Beratung rund um Ihren Haustausch. Genießen Sie Ihre Ferien durch Klick auf das Bild.



Besonders für Familien mit Kindern, die ihren Urlaub gern in häuslichem Ambiente genießen möchten, sind Ferien per Domizilwechsel optimal. Das Prinzip „Ich wohne bei Ihnen - Sie wohnen bei mir!“ eröffnet Ihnen neue soziale Kontakte, außerdem zahlen Sie für die Dauer Ihres Aufenthaltes keine Miete für Ihre Urlaubsunterkunft. Für den Zugang zur Mitgliederdatenbank fallen 140 € Jahresgebühr an, darin enthalten ist die Garantie-Versicherung, welche Ihnen eine Entschädigung von bis zu 2.500 € auszahlt, falls Ihr Feriendomizil kurzfristig ausfällt.

### **Werden Sie Mitglied! Profitieren Sie von diesen Vorteilen!**

- Tradition, Respekt und einen ausgezeichneten Ruf für hervorragenden Kundendienst. Unsere Mitglieder verfügen bereits über Erfahrung.
- Ein 2.500 € - Garantiefonds ist in Ihrer Mitgliedschaft KOSTENFREI enthalten. Daneben sollten Sie selbst haftpflichtversichert sein.
- Professionelle Unterstützung: Schmidts Traumurlaub GmbH bietet bundesweit Telefon- und E-Mail-Beratung.
- Wir haben ausnehmend viele Informationen und Fotos über Häuser und exklusive Wohnungen. Unsere Inserate zeigen Details über die Mitglieder, über ihre Villen und die zeitliche Verfügbarkeit. Dies hilft Ihnen, Ihre möglichen Partner leichter zu finden.
- Nur registrierte Schmidts Traumurlaub GmbH-Mitglieder können mit Ihnen „die Tapeten wechseln“. Unsere Mitgliederdatenbank ist nur mit Passwort zugänglich. Unser

Nachrichtensystem schützt Ihre Kontakte und Mitteilungen vor Spam. Nur Mitglieder der Schmidts Traumurlaub GmbH werden Sie kontaktieren.

- Wie oft und wann Sie Ferien machen, ist nicht begrenzt.
- 100% Absicherung durch unser doppeltes Garantiesystem:
  - Sollte Ihr Partner erkranken, helfen wir, umgehend einen neuen Partner zu finden.
  - Gelingt dies nicht, übernehmen wir Ihre Hotelkosten durch unseren Garantiefonds, der kostenfrei im Jahresbeitrag von 140 € enthalten ist.
- Sollten Sie im ersten Jahr keinen Partner (oder über Vermittlung durch uns keine Ferienwohnung) finden, verlängern wir Ihre Mitgliedschaft im zweiten Jahr kostenlos.
- Falls Sie im ersten Monat - gezählt ab Ihrer ersten Nachricht - keine Antworten auf mindestens fünf Einladungen bekommen sollten, erhalten Sie 100% Ihres Jahresbeitrages zurück.

**Hier geht es weiter! Kreieren Sie Ihr Angebot und werben Sie für sich!**

## **Und wie erfolgt der Tapetenwechsel?**

### **Einfach und unkompliziert**

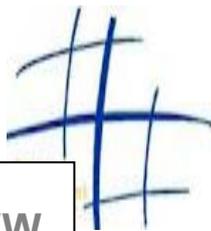
Nachdem Sie sich für eine Mitgliedschaft entschieden haben und unser Anmeldeformular vollständig ausgefüllt haben, erscheint Ihr Angebot sofort in der Mitglieder-Datenbank mit allen Adressangaben und Bildern. Ein nun folgendes Bestätigungsschreiben informiert Sie über alle wissenswerten Details und gibt Ihnen Beispiele für einen erfolgreichen Urlaub in den - fast - eigenen vier Wänden. Nun können Sie bereits Kontakte knüpfen und erhalten selbst Anfragen und Einladungen in Ihrem E-Mail-Briefkasten. Nutzen Sie auf jeden Fall die Möglichkeit, selbst Kontakte zu knüpfen, denn andere Mitglieder warten genau wie Sie auf Einladungen. Wenn Ihre Wünsche mit einem Angebot übereinstimmen, bestätigen Sie dies Ihrem Partner mit unserem „Exchange-Agreement-Formular“ (im Mitglieder-Bereich). Ihrem kostenlosen Urlaubsvergnügen steht nichts mehr im Weg.

### ***So werden Sie Mitglied!***

#### **So werden Sie Mitglied mit 100% Geld-zurück-Garantie**

Sie haben sich entschlossen, Mitglied zu werden und sämtliche Vorteile dieser famosen Urlaubsart zu nutzen. Für einen Jahresbeitrag von 140 € erwarten Sie zahlreiche Leistungen. Bitte nehmen Sie sich etwas Zeit und füllen Sie das nachstehende Formular sorgfältig und vollständig aus (\* = Pflichtfeld). Je genauer Ihre Angaben sind, umso höher die Qualität der Angebote, die Sie bekommen. Alle nun folgenden Angaben dienen dazu, Ihr Inserat in der Datenbank anzulegen. Ihre Angaben können Sie jederzeit verändern und ergänzen, sobald Sie Zugang zur Datenbank haben.

Rechtsanwalt  
Florian Bellefort  
Stadtallee 24  
30542 Hannover



IVW  
Interessenverein der Woh-  
nungstauscher e.V.  
1. Vorsitzender: Klaus Siebert  
Lange Straße 77  
30345 Hannover  
☎ 0511/765765  
ivw@ev.de

07.01.2013

Per Fax: 0511/87656

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Bellefort,

ich nehme Bezug auf das Beratungsgespräch von gestern. Ich habe noch zusätzliche Anmerkungen und Fragen:

1. Ich habe bisher unsere Mitglieder stets darauf hingewiesen, dass sie Eigentümer der von ihnen bewohnten Wohnung/ihrer Hauses sein müssen, um an Ferien „per Wohnungswechsel“ teilnehmen zu können. Trifft dies eigentlich zu?
2. Spielt das TzWohnVG eine Rolle?
3. In Bezug auf die Tauschbörsen gibt es normalerweise wenige Probleme, sobald die Vermittlung stattgefunden hat. Für unsere Vereinsmitglieder ist maßgebend wichtig, was sie nach dem Vertragsabschluss in Bezug auf ihren „Ferienpartner“ zu beachten haben und was relevant wird, wenn einmal etwas „schiefgehen“ sollte. Dazu wären grundsätzliche Erwägungen sehr hilfreich (desgleichen mittels eines Resümees oder von Kontrollpunkten).
4. Wie sieht es mit dem Grundsatz „Eltern haften für ihre Kinder“ aus? Gilt dies auch beim Wohnungswechsel?
5. Unsere Mitglieder dürfte interessieren, ob der Hauseigentümer dem Urlaubsgast und umgekehrt Ausgleichszahlungen schulden kann, etwa wegen Strom- und Wasserverschwendung oder weil der Gast dringend Auslagen für den Hausherrn übernehmen musste.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Siebert*

**Von:** bellefort@rechtsanwalt.de  
**Gesendet:** 10.01.2013 8:52:54  
**An:** IVW (ivw@ev.de)  
**Betreff:** Entwurf  
**Anlagen:**

---

Sehr geehrter Herr Siebert,

ich nehme Bezug auf das Beratungsgespräch vom 06.01.2013. Lediglich zur Klarstellung bin ich noch auf einige zusätzliche Informationen angewiesen:

1. Befasst sich Ihre Vereinstätigkeit auch mit Wohnungs- und Haustauschverträgen, bei welchen auch notarielle Grundstücksübertragungen in Betracht kommen?
2. Schließen Ihre Mitglieder - teilweise - auch Mietverträge ab?
3. Erwerben Ihre Mitglieder eventuell Kapitalanteile, Aktien oder Treuhandanteile?
4. Oder ist es zutreffend, dass es nur um den schlichten Austausch von Wohnmöglichkeiten auf direktem Weg zwischen zwei Familien oder über mehrere Beteiligte geht?

Für eine umgehende Beantwortung wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Bellefort  
Rechtsanwalt

**Von:** IVW (ivw@ev.de)  
**Gesendet:** 11.01.2013 08:43:01  
**An:** bellefort@rechtsanwalt.de  
**Betreff:** Entwurf  
**Anlagen:**

---

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Bellefort,

ich nehme Bezug auf Ihre Anfrage von gestern.

Ich möchte klarstellen, dass es unserem Interessenverband nur um die Fälle geht, in denen Wohnungen oder Häuser zeitlich befristet gegeneinander „ausgetauscht“ werden - hingegen spielen für uns notarielle Grundstücksübertragungen keine Rolle. Unsere Mitglieder schließen regelmäßig keine Mietverträge ab, sie erwerben auch keine Kapitalanteile oder Aktien, auch bestehen keine Treuhandanteile. Es geht einzig und allein um schlichten „Austausch“ von Wohnmöglichkeiten auf direktem Weg zwischen zwei Familien oder über mehrere Beteiligte.

Mit freundlichen Grüßen

Siebert

## Vermerk für die Bearbeitung

1. Es ist ein Gutachten zu erstellen. Der Sachverhalt ist nicht zu schildern. Die vom Mandanten aufgeworfenen Fragen sind zu beantworten. Weitere Erwägungen sind anzustellen, soweit sie für die sachgerechte Vertretung des Mandanten erforderlich sind. Gegebenenfalls sind die aufgeworfenen Fragen in einem Hilfgutachten zu beantworten.
2. Das Gutachten hat Ausführungen zur Zweckmäßigkeit/Taktik des weiteren Vorgehens zu umfassen. Des Weiteren sind die erforderlichen Schriftstücke und/oder Brief(e) zu verfassen.
3. Die Formalien (Unterschriften, Vollmachten, die Gebührenvereinbarung usw.) sind in Ordnung.
4. Begutachtungszeitpunkt ist der **11.01.2013**.
5. Falls weitere Informationen für erforderlich gehalten werden sollten, ist zu unterstellen, dass Nachfragen ergebnislos verliefen.
6. Die Allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen deutscher Versicherer enthalten regelmäßig folgende Regelung:

### § 4 Ausschlüsse

I. Falls im Versicherungsschein oder seinen Nachträgen nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, bezieht sich der Versicherungsschutz nicht auf:

...

6. Haftpflichtansprüche wegen Schäden an fremden Sachen,

a) die der Versicherungsnehmer gemietet, gepachtet, geliehen oder durch verbotene Eigenmacht erlangt hat oder die Gegenstand eines besonderen Verwahrungsvertrages sind und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden;

b) die durch eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Versicherungsnehmers an oder mit diesen Sachen (z.B. Bearbeitung, Reparatur, Beförderung, Prüfung u. dgl.) entstanden sind und alle sich daraus ergebenden Vermögensschäden; bei Schäden an fremden unbeweglichen Sachen gilt dieser Ausschluss nur insoweit, als diese Sachen oder Teile von ihnen unmittelbar Gegenstand der Tätigkeit gewesen sind.

Sind die Voraussetzungen der obigen Ausschlüsse in der Person von Angestellten, Arbeitern, Bediensteten, Bevollmächtigten oder Beauftragten des Versicherungsnehmers gegeben, so entfällt gleichfalls der Versicherungsschutz, und zwar sowohl für den Versicherungsnehmer wie für die durch den Versicherungsvertrag etwa mitversicherten Personen.

Die Erfüllung von Verträgen und die an die Stelle der Erfüllungsleistung tretende Ersatzleistung ist nicht Gegenstand der Haftpflichtversicherung, auch dann nicht, wenn es sich um gesetzliche Ansprüche handelt, desgleichen nicht der Anspruch aus der gesetzlichen Gefahrtragung (für zufälligen Untergang und zufällige Verschlechterung).

7. Auf Probleme einer Grundstückshaftpflichtversicherung ist nicht einzugehen.



# Niedersächsisches Justizministerium

- Landesjustizprüfungsamt -

## Musterklausur A2 Nr. 2

### Wohnungstauscher

#### **A. Gutachten**

Zu prüfen ist, welche rechtlichen Aspekte zum Haus- und Wohnungstausch für den vom Mandanten gewünschten Flyer und dessen Internetauftritt aufzunehmen sind.

#### I. Vertragsarten

Zu unterscheiden sind zwei Verträge, zum einen das Vertragsverhältnis mit dem Feriengast, zum anderen der Vertrag, den die Vereinsmitglieder mit der Vermittlungsagentur schließen.

Fraglich ist, ob für einen von ihnen oder für beide §§ 481 ff. BGB einschlägig ist. Diese regeln sog. Teilzeit-Wohnrechteverträge.

#### 1. Vertrag der Vereinsmitglieder mit der Vermittlungsbörse

Zu untersuchen ist zunächst der Vertrag, den die Vereinsmitglieder mit der Agentur schließen. § 481 Abs. 1 BGB regelt Verträge, durch welche ein Unternehmer einem Verbraucher gegen Zahlung eines Gesamtpreises das Recht verschafft oder zu verschaffen verspricht, für die Dauer von mehr als einem Jahr ein Wohngebäude mehrfach für einen bestimmten oder zu bestimmenden Zeitraum zu Übernachtungszwecken zu nutzen. Insbesondere kann das Recht auch durch eine Mitgliedschaft in einem Verein eingeräumt werden.

Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben, zumal die Mitglieder des Mandanten keine Mietverträge abschließen, keine Kapitalanteile oder Aktien erwerben und auch keine Treuhandanteile halten. Es geht also nicht um einen Rechtskauf gemäß § 453 BGB, welcher Gegenstand des § 481 BGB ist; Palandt/Weidenkaff, 71. Aufl. 2012, § 481 BGB Rdnr. 1.

*Außerdem beinhaltet die Mitgliedschaft keine Aussage zur endgültigen Nutzungsdauer des Tauschobjektes. Nach dem „Urlaubsmodell“, das der Mandant beschreibt, handelt es sich anscheinend um kürzere „Wohnzeiten“ von nur einem Ferienaufenthalt; Reinold Horst, Probleme des urlaubsbedingten Haus- und Wohnungstausches, MDR 2011, 264 ff.*

Dementsprechend ist auch § 481a BGB, welcher Verträge über langfristige Urlaubsprodukte betrifft, nicht anwendbar. Auch § 481b BGB betrifft Verträge über den Erwerb oder die Veräußerung eines langfristigen Urlaubsprodukts; die Vorschrift ist mithin ebenfalls nicht einschlägig. Darüber hinaus lassen sich die Vermittlungsbörsen als Unternehmer von den Verbrauchern kein Entgelt für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags versprechen. Vielmehr stellen die Agenturen - wie sich aus den Auszügen der Internetauftritte ergibt - Anzeigenplätze zur Verfügung, es werden jedoch keine gesonderten Kosten für Vermittlungen erhoben.

Der Vertrag mit der Vermittlungsagentur könnte sich als Werkvertrag darstellen, § 631 BGB. Das setzt voraus, dass die Agentur ein Werk, also einen Erfolg schuldet. Dieser könnte in der Gestaltung einer Anzeige für den Interessenten liegen. So liegt der Sachverhalt bei Verträgen mit der Firma Swap-Ferien GmbH, welche den Auftritt und die Anzeige für die Kunden gestaltet. Hingegen wird seitens der Firma Schmidts Traumurlaub GmbH kein Erfolg geschuldet, denn diese fordert ihre Kunden auf, den eigenen Internetauftritt selbst zu kreieren. Bei einem Vertragsabschluss mit dieser Firma kommt also nur ein Dienstvertrag, § 611 BGB, in Betracht.

Die Urlaubsinteressenten haben die Verpflichtung, den Werklohn oder das Entgelt für die Dienstleistung zu zahlen, §§ 631 Abs. 1, 611 Abs. 1 BGB.

Die weiteren (Hauptleistungs- und Neben)Pflichten ergeben sich aus dem jeweiligen Vertragsverhältnis mit der Agentur. Jedoch dürfte sich regelmäßig keine Verpflichtung der Tauschbörse ableiten lassen, dass diese das Auffinden eines Austauschpartners oder einer Ferienwohnung übernimmt; auch nicht, z.B. durch das von der Firma Schmidts Traumurlaub GmbH versprochene „doppelte Garantiesystem“. Bei Erkrankung wird lediglich geholfen, einen neuen Partner zu finden, anderenfalls werden als Sekundärleistung nur die Hotelkosten bis zu 2.500 € getragen.

## 2. Vertragsverhältnis mit dem „Tauschpartner“

Zu untersuchen ist ferner, in welchem Vertragsverhältnis die Mitglieder des Mandanten mit ihren unmittelbaren Tauschpartnern stehen. Dabei könnte es sich um einen Tauschvertrag, § 480 BGB, handeln. Tausch ist ein gegenseitiger Vertrag über den Umsatz eines individuellen Wertes gegen einen anderen individuellen Wert oder gegen eine Gattungssache. Wesentlich ist das Fehlen eines Kaufpreises; Palandt/Weidenkaff, § 480 BGB Rdnr. 1.

Es werden wechselseitig keine Entgelte für das Zur-Verfügung-Stellen der Wohnobjekte vereinbart. Getauscht werden, zeitlich beschränkt, die tatsächlichen Besitzverhältnisse als individuelle Werte.

In den Fällen, in denen Häuser oder Wohnungen über die Tauschbörse vermittelt werden, die Urlauber also keinen direkten Tauschpartner haben, liegen keine Tauschverträge zwischen den jeweiligen Hauseigentümern mehr vor. Dann übertragen die Interessenten vielmehr für die Ferienzeit das Nutzungsrecht an ihrem Haus/an der Wohnung der Tauschbörse, §§ 413, 398 BGB, und erhalten im Gegenzug das Nutzungsrecht an einer fremden Wohnung. Tauschpartner ist dann die Vermittlungsagentur.

Wohnt der Reiseinteressent zur Miete, ist § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB zu beachten. Ein Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Ein unselbständiger Mietgebrauch, wie er z.B. für Besuch gestattet ist; Palandt/Weidenkaff, § 540 BGB Rdnr. 5 mit Hinweis auf BGH NJW 2007, 146; läge bei „Haustauschferien“ ebenfalls nicht vor. Ein Verstoß gegen die fehlende Erlaubnis würde den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB.

Überlässt der Tauschpartner den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat; § 540 Abs. 2 BGB

### a) Hauptleistungspflichten aus dem Tauschvertrag

Es besteht wechselseitig die Pflicht der Tauschpartner, das Tauschobjekt, wie es in dem Internetauftritt beschrieben wurde, §§ 480, 434 Abs. 1 Satz 1 BGB, in dem maßgebenden Zeitraum zur Verfügung zu stellen. Auf der anderen Seite besteht das Gebrauchs- und Nutzungsrecht an der fremden Wohnung/dem Haus.

### aa) Umfang des Gebrauchs- und Nutzungsrechts

Treffen die Tauschpartner keine besonderen Regelungen zur Nutzung der Wohnräume, unterliegt der Umfang des Nutzungsrechts der Auslegung, §§ 133, 157 BGB. Danach dürfte gelten, dass höchstpersönliche Gegenstände nicht genutzt werden dürfen, während der übliche Hausrat zur Nutzung überlassen wird. Weggeschlossene Gegenstände sind nach dem Willen des Eigentümers von der Nutzung ausgenommen.

*Problematisch ist, zu welchen Ansprüchen ein Verstoß des Tauschpartners führen würde. Besitzrechtliche Ansprüche nach §§ 854 ff. BGB setzen den Besitz des Eigentümers voraus. Der Tauschpartner dürfte kein Besitzdiener nach § 855 BGB sein, weil es an einer Weisungsbezogenheit fehlt. Es könnte aber mittelbarer Besitz des Wohnungsinhabers gegeben sein, § 868 BGB. Ein Besitzmittlungsverhältnis besteht, Besitzmittlungswille und Besitzbegründungswille dürften zu bejahen sein. Jedoch bestehen keine Ansprüche nach §§ 861, 862 BGB, weil verbotene Eigenmacht nicht gegenüber dem mittelbaren Besitzer möglich ist; Palandt/Bassenge, § 858 BGB Rdnr. 2; anders: Horst, MDR 2011, 264, 266, welcher ohne Weiteres von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen nach §§ 861, 862, 1004 BGB ausgeht und sogar von verbotener Eigenmacht ausgeht, soweit der Tauschpartner entgegen des Willens des Eigentümers dessen Bücher liest.*

Gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Wohnungsinhaber vom störenden Urlaubsgast die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (soweit dies im fraglichen Zeitraum überhaupt bemerkt werden sollte). Ein Unterlassungsanspruch scheidet regelmäßig an der fehlenden Wiederholungsgefahr, denn ein erneuter Tausch wird wohl nicht mehr in Betracht kommen. Ein Anspruch nach § 823 Abs. 1 BGB dürfte regelmäßig daran scheitern, dass durch eine Nutzung kein Schaden eintritt.

### bb) Gewährleistung und Leistungsstörungen

Sollte der Vertragspartner ein anderes Wohnhaus (per Bild und/oder Beschreibung) angeboten haben, als er tatsächlich zur Verfügung stellt oder Eigenschaften der Unterkunft angepriesen haben, welche tatsächlich so nicht vorhanden sind, dann läge ein Fehler gemäß §§ 480, 434 Abs. 1 Satz 1 BGB vor. Der Interessent müsste daher zunächst Nacherfüllung verlangen, §§ 480, 437, 439 BGB. Ein derartiger Nacherfüllungsanspruch dürfte jedoch regelmäßig daran scheitern, dass der in der Schuld ste-

hende Tauschpartner eben nur sein - mangelhaftes - Tauschobjekt zur Verfügung stellen kann. Abgesehen davon würde wohl der Tauschpartner gemäß § 439 Abs. 3 Satz 1 BGB eine Nachbesserung verweigern, weil sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich wäre.

In Betracht kommen dann für den Anspruchsinhaber: Minderung, § 441 BGB, Rücktritt, §§ 440, 323, 326 Abs. 5 BGB, Schadensersatz, §§ 440, 280, 281, 283, 311a BGB oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen, § 284 BGB. Am interessantesten dürfte für den enttäuschten Urlauber der Schadensersatz sein, weil er damit seine Ferien finanzieren kann, wenn er verlangt, so gestellt zu werden wie bei ordnungsgemäßer Erfüllung. Will der Gläubiger dann gar nicht mehr verreisen, kann er nutzlos aufgewendete Reisekosten verlangen. Ansprüche nach §§ 440, 280, 281, 283, 249 BGB wegen entgangenen Urlaubs können als Folgeschaden verlangt werden, und zwar als nichtvermögensrechtliche Schäden; Palandt/Grüneberg, § 249 BGB Rdnr. 71.

Im zu vertretenden Verzugsfall stehen dem Reisewilligen Schadensersatzansprüche nach §§ 286, 249 ff. BGB zu.

Kann der Tauschpartner sein Domizil kurzfristig, z.B. infolge einer Erkrankung, nicht zur Verfügung stellen, kann Unmöglichkeit vorliegen, §§ 275, 383, 311a, 326 BGB. Die Leistungspflicht ist dann ausgeschlossen, es entfällt aber auch der Anspruch auf die Gegenleistung, der Tausch findet mithin nicht statt. Schadensersatzansprüche könnten sich dann über die „Garantien“ der Tauschbörsen ergeben.

Wird nicht direkt getauscht, müssen sich Geschädigte von der Agentur bestehende Ansprüche auf Gewährleistung oder wegen Verzuges abtreten lassen, § 398 BGB.

## b) Nebenpflichten aus dem Tauschvertrag

Die aus dem Tauschvertrag folgenden gegenseitigen Nebenpflichten sind zu prüfen.

### aa) Pflichten des Wohnungsinhabers

Der Haus-/Wohnungseigentümer muss dafür sorgen, dass die Räumlichkeiten vertragsgemäß genutzt werden können, z.B. dass bei einem Tausch im Winter für Beheizbarkeit gesorgt ist. Um einer Haftung wegen Verkehrssicherungspflichtverletzungen vorzubeugen, sollte er diejenigen Maßnahmen ergreifen, welche ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und

ausreichend erachtet, um andere vor Schäden zu bewahren; vgl. Palandt/Sprau, § 823 BGB Rdnr. 46; BGH Urteil vom 15.12.2008 - VIII ZR 321/07, Rdnr. 18 -, juris = NJW 2009, 143, 144. Eine Haftung wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht tritt daher nur ein, wenn sich vorausschauend die nahe liegende Gefahr ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können; BGH, Urteil vom 03.02.2004 - VI ZR 95/03 -, juris = NJW 2004, 1449. Ggf. muss der Hauseigentümer Hinweis- und Mitteilungspflichten genügen.

### bb) Pflichten des Urlaubsgastes

Die Nebenpflichten dürften, da lediglich die Nutzungen von Wohnräumen getauscht werden, ähnlich denen eines Mieters sein (auch wenn § 480 BGB auf das Kaufrecht verweist). Ein Mieter hat u.a. die Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch und eine Obhutspflicht; Palandt/Weidenkaff, § 535 BGB Rdnrn. 81 ff, 17, 29. In Bezug auf die Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch sind Substanzschäden zu vermeiden; das Rauchen in den Wohnräumen dürfte angesichts der Nichtraucherchutzgesetzgebung nicht gestattet sein; vgl. dazu Palandt/Weidenkaff, § 535 BGB Rdnr. 29. Die Obhutspflicht gebietet dem Gast, alles zu unterlassen, was Schaden an und in Bezug auf das Heim des anderen verursachen kann, Palandt/Weidenkaff, § 535 BGB Rdnr. 285. Außerdem wird eine ergänzende Vertragsauslegung ergeben, dass die Räume (wie vorgefunden) gesäubert zurückzugeben sind.

Eine schuldhafte Verletzung verpflichtet zum vertraglichen Schadensersatz, §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB; wie z.B. der Verlust der Haustürschlüssel. Ggf. ist auch eine Haftung nach §§ 823 Abs. 1 BGB gegeben (in Bezug auf eine mögliche Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 303 StGB muss Vorsatz vorliegen). Ansprüche aus EBV nach §§ 987 bis 993 BGB scheitern bereits daran, dass der Gast zum Besitz berechtigt ist.

Eine vertragliche Haftung des Tauschpartners für schädigendes Verhalten seiner minderjährigen Kinder scheidet an § 278 BGB, weil Kinder keine Erfüllungsgehilfen des Tauschpartners sind. Letzterem müsste eine eigene Sorgfaltspflichtverletzung vorgeworfen werden können, z.B. die Verletzung der Aufsichtspflicht, § 832 BGB. Für Minderjährige gelten im Fall einer direkten Inanspruchnahme die gesetzlichen Haftungserleichterungen nach § 828 Abs. 1 und 2 BGB unter Berücksichtigung der Ersatzpflicht aus Billigkeitsgründen, § 829 BGB.

Um unproblematisch den Ehepartner/den Lebensgefährten als weiteren Schuldner in Anspruch nehmen zu können, sollte dieser gleichsam Vertragspartner werden.

Überlässt der Tauschpartner einem Dritten die Nutzung der Räume, haftet er für ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden, selbst wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat, § 540 Abs. 2 BGB.

#### d) Zahlungsansprüche zwischen den Tauschpartnern

Zu untersuchen bleibt noch, ob ggf. zwischen den Tauschpartnern Ansprüche auf Zahlung neben den oben aufgeführten Haftungsansprüchen in Betracht kommen können.

##### aa) Ansprüche des Haus-/Wohnungsinhabers

Fraglich ist, ob Zahlungsansprüche, z.B. zur Erstattung übermäßiger Betriebskosten in Betracht kommen, soweit hierfür eine vertragliche Vereinbarung fehlt. Für einen Anspruch aus § 280 BGB müsste eine Pflicht des Gastes angenommen werden, das Vermögen des Hausherrn nicht zu schädigen. Schutzpflichten bestehen in Bezug auf absolute Rechte aber auch in Bezug auf das Vermögen; Palandt/Grüneberg, § 280 BGB Rdnr. 28. Hingegen scheitern schadensrechtliche Ansprüche nach § 823 Abs. 1 BGB, wenn das Vermögen verletzt wird. Soweit also keine Straftatbestände erfüllt werden, bleibt es bei Nebenpflichtverletzungen bei einer rein vertraglichen Haftung.

##### bb) Ansprüche des Urlaubsgastes

Denkbar sind bei Vorliegen der Voraussetzungen, speziell bei Nichterreichbarkeit des Hauseigentümers, Ansprüche auf Aufwendungsersatz aus GOA, §§ 675, 670 BGB, z.B. bei einer dringend erforderlich gewordenen Reparatur.

### **B. Taktische Überlegungen**

Der von dem Mandanten gewünschte Text zu den in Frage kommenden juristischen Problembereichen bei Haus- und Wohnungstausch-Ferien ist zu entwerfen.

In dem Text könnte im Zusammenhang mit den Haftungsgefahren auf die Option zum Abschluss von Versicherungen hingewiesen werden. Nach den Allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen ist die Einstandspflicht des Versicherers wegen Schäden an fremden Sachen, die der Versicherungsnehmer gemietet oder geliehen hat oder die Gegenstand eines besonderen Verwahrungsvertrages sind, ausgenommen. Demgemäß könnte auch die Haftpflichtversicherung nicht einstandspflichtig

sein, wenn der Tauschpartner (fahrlässig - bei Vorsatz scheidet ohnehin ein Anspruch aus Versicherungsvertrag aus) Sachen des Hauseigentümers beschädigt oder zerstört. Ein besonderer Hinweis auf den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, welche ohnehin bestehen sollte, erübrigt sich daher.

Dem Text sollte eine Checkliste zum Abschluss eines Tauschvertrages beigefügt werden. Diese orientiert sich an allgemeinen Vertragsmustern, baut sich also folgendermaßen auf: Bezeichnung des Textes/Überschrift und der Vertragsparteien, Auflistung der Hauptleistungspflichten der Parteien, insbesondere Gewährleistung, Nebenpflichten der Parteien, Folgen bei Pflichtverletzungen, Verzug und Unmöglichkeit, Regelungen zur Vertragsdauer, zum Rücktritt, zum Schriftformerfordernis, Aufnahme der salvatorischen Klausel, Bezugnahme auf Anlagen.

## **C. Praktischer Teil**

### Haus- und Wohnungstausch – rechtliche Gesichtspunkte

An einem Wohnungs- oder Haustausch können Sie teilnehmen, wenn Sie über eigene Räumlichkeiten verfügen. Als Mieter sind Sie ohne Erlaubnis Ihres Vermieters nicht berechtigt, das Haus/die Wohnung einem Dritten zu überlassen. Etwas anderes könnte sich nur ausnahmsweise ergeben - was aber eher unwahrscheinlich ist -, wenn der Mietvertrag abweichend die Gebrauchsüberlassung an einen Dritten gestattet. Dringend abzuraten ist, sich über die fehlende Erlaubnis des Vermieters hinwegzusetzen, weil dies den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen würde (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB).

### I. Die Vertragsabschlüsse

Falls Sie planen, für die Ferien-/Urlaubszeit das eigene Haus oder die eigene Wohnung über eine Agentur einem Interessenten zur Verfügung zu stellen, damit Sie zeitgleich eine anderes Wohnobjekt nutzen können, um dort Ihren Urlaub zu verbringen, müssen Sie mindestens zwei Verträge schließen.

Mit der Agentur schließen Sie einen Werk- oder einen Dienstvertrag. Um einen Werkvertrag (§ 631 BGB) handelt es sich, wenn die Tauschbörse sich Ihnen gegenüber verpflichtet, für Sie eine Anzeige zu fertigen und einzustellen. Hingegen ist ein Dienstvertrag (§ 611 BGB) gegeben, wenn Sie diese Arbeiten selbst übernehmen und der Vermittler lediglich seine Tauschbörse zur Verfügung stellt. In diesem Fall schuldet Ihnen die Agentur lediglich diese Dienste, während Sie beim Abschluss eines Werkvertrages verlangen können, dass die Anzeige und die Einstellung mangel-

frei und fristgerecht erfolgen. Die jeweilige inhaltliche Ausgestaltung - also Ihre Rechte und Ihre Pflichten - ergibt sich aus dem Vertrag mit der Tauschbörse. Meist sind sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen Grundlage des Vertrages, welche Sie genau lesen sollten. Sollte die Vermittlungsagentur aus dem Werkvertrag ihre Pflichten verletzen, müssen Sie zunächst Nachbesserung verlangen, diese also auffordern, die Anzeige noch zu fertigen und einzustellen, bevor Sie vom Agenturvertrag zurücktreten, Minderung oder Schadensersatz verlangen können.

Mit Ihrem unmittelbaren Tauschpartner schließen Sie einen Tauschvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 480 BGB), da wechselseitig keine Entgelte für das Zurverfügung-Stellen der Objekte vereinbart werden. Getauscht wird natürlich nicht das Eigentum, sondern nur - zeitlich beschränkt - die tatsächlichen Besitzverhältnisse.

In dem Fall, dass Ihr Heim über die Tauschbörse vermittelt wird, Sie jedoch keinen direkten Tauschpartner erhalten, sondern Sie Ihr Feriendomizil von einem anderen Teilnehmer erhalten, liegt kein Tauschvertrag mit einem Urlaubspartner vor. Vielmehr übertragen Sie dann der Tauschbörse das Nutzungsrecht über Ihr Zuhause und erhalten dafür ein anderes Nutzungsrecht. Jetzt ist die Agentur Ihre Tauschpartnerin und überträgt Ihnen die Rechte zur Nutzung des fremden Heims.

## II. Pflichten aus dem Tauschvertrag

Es besteht wechselseitig die Pflicht der Tauschpartner, die Häuser oder Wohnungen, so wie im Internetauftritt dargestellt, im maßgebenden Zeitraum zur Verfügung zu stellen. Empfohlen wird, klarstellende Regelungen mit dem Tauschpartner in Bezug auf Nutzung der Wohnräume im Einzelnen zu treffen, also zu bestimmen, welche Gegenstände von der Nutzung ausgenommen sein sollen. Anderenfalls unterliegt der Umfang des Nutzungsrechts der Auslegung. Danach gilt, dass höchstpersönliche Gegenstände nicht genutzt werden dürfen, während der übliche Hausrat gebraucht werden darf. Weggeschlossene Gegenstände sind von der Nutzung ausgenommen.

## III. Mangelhaftes Tauschobjekt

Sollte Ihr Vertragspartner diese Pflicht verletzen, also z.B. ein anderes Wohnhaus als angeboten bereithalten oder entspricht die Unterkunft nicht seinen Angaben, dann liegt ein Fehler im Sinne des Gesetzes vor. Dieses verlangt von Ihnen grundsätzlich, erst einmal die sog. Nacherfüllung zu verlangen (§§ 480, 437, 439 BGB). Ein derarti-

ger Nacherfüllungsanspruch dürfte jedoch regelmäßig scheitern, weil der Tauschpartner eben nur sein - mangelhaftes - Tauschobjekt zur Verfügung stellen kann.

Ihre Rechte bestehen dann wahlweise in einer Minderung, einem Rücktritt oder einem Schadensersatzverlangen. Sie könnten auch Ersatz vergeblicher Aufwendungen beanspruchen. Am interessantesten dürfte der Schadensersatzanspruch sein, insbesondere können Sie verlangen, so gestellt zu werden wie Sie bei einer ordnungsgemäßen Erfüllung gestanden hätten, d.h. Sie könnten die Kosten für eine anderweitige Unterbringung verlangen. Falls Sie in einem solchen Fall gar nicht mehr verreisen wollen, stehen Ihnen Ersatz für nutzlos aufgewendete Reisekosten zu, z.B. wenn Sie die Kosten für ein Flugticket nicht mehr zurückerhalten. Sie können sogar Ansprüche wegen entgangenen Urlaubs verlangen.

Stellt man Ihnen das Tauschobjekt verspätet zur Verfügung, erhalten Sie den sog. Verzögerungsschaden erstattet. Ist dem Tauschpartner, z.B. wegen einer plötzlichen Erkrankung nicht möglich, sein Haus zu räumen, dann findet der Tausch nicht mehr statt. Über die sog. „Garantien“ der Tauschbörse erhalten Sie in einem derartigen Fall möglicherweise Schadensersatz.

#### IV. Nebenpflichten aus dem Tauschvertrag

Als Hauseigentümer haben Sie dafür zu sorgen, dass die Räumlichkeiten vertragsgemäß genutzt werden können, z.B. die Beheizbarkeit im Winter gegeben ist. Außerdem müssen Sie, um nicht wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu haften, alle Schritte ergreifen, welche ein „umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend“ hält, um andere vor Schäden zu schützen. Also muss vor der Überlassung noch einmal Raum für Raum auf Sicherheit überprüft werden.

In Ihrer Eigenschaft als Urlaubsgast obliegt Ihnen eine sog. Obhutspflicht und eine Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch: Alles, was Schaden an und in Bezug auf die Wohnung/das Haus des Partners verursachen kann, ist zu unterlassen. Auch darf die Substanz der Räume nicht geschädigt werden; insbesondere ist das Rauchen in den Wohnräumen nicht gestattet, außer es wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

Schuldhaftes, also fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzungen begründen Schadensersatzansprüche (Beispiel: der Verlust der Haustürschlüssel). Für minderjährige Kinder haften Sie als Gast, wenn Sie Ihre Kinder nicht hinreichend beaufsichtigt ha-

ben (§ 832 BGB). Kinder selbst haften nur, wenn sie mindestens sieben Jahre alt sind und „bei der Begehung der schädigenden Handlung“ die „zur Erkenntnis der Verantwortlichkeit erforderliche Einsicht“ haben. Weil Kinder jedoch regelmäßig ohne Vermögen sind, scheidet ihre Inanspruchnahme meist im tatsächlichen Bereich.

Empfohlen wird, den Ehepartner/den Lebensgefährten als Vertragspartner des Tausches aufzunehmen, um diesen im Fall einer Schädigung als Schuldner unmittelbar in Anspruch nehmen zu können.

Überlässt der Tauschpartner einem Dritten die Raumnutzung, haftet er für dessen Verschulden, und zwar unabhängig von einer Erlaubnis zur Überlassung.

### V. Zahlungsansprüche der Tauschparteien

Soweit eine vertragliche Vereinbarung fehlt, schulden sich die Tauschvertragsparteien wechselseitig grundsätzlich keine Zahlungen. Ihnen steht als Eigentümer aber, z.B. wegen übermäßiger Betriebskosten, ein Zahlungsanspruch gegen den Gast zu, weil dieser verpflichtet ist, Ihr Vermögen nicht zu schädigen.

Als Urlaubsgast können Sie Ersatz Ihrer Aufwendung verlangen, wenn Sie, z.B. bei einer dringend erforderlich gewordenen Reparatur (wie bei einem Sturmschaden oder bei einem Wasserrohrbruch), den Hausherrn nicht erreichen konnten und Geld verauslagt haben.

### Checkliste für einen Vertrag über den Haus- und Wohnungstausch

- Bezeichnung des Vertrages als Haus- oder Wohnungstauschvertrag
- Vertragsparteien: vollständige Namen und Adressen (Tauschobjekte)
- Zusätzliche Aufnahme des Ehepartners/Lebensgefährten ebenfalls als Vertragspartner
- Zeitraum der Überlassung, An- und Abreisezeit
- Regelungen für den Fall einer verspäteten Überlassung der Wohnung/des Hauses
- Bezeichnung der Räume, die benutzt werden dürfen
- Bezeichnung der Räume, die nicht benutzt werden dürfen
- Von der Nutzung ausgenommenes Inventar
- Zustand der Räume bei Beginn und Ende des Tauschverhältnisses
- Erkrankung oder sonstige wesentliche Verhinderung/Rücktrittsmöglichkeiten
- Untersagen des Rauchens im Haus
- (keine) Aufnahme weiterer Gäste
- (Keine) wechselseitige Kostenerstattung (für Betriebskosten, Telefon etc.)
- Sog. salvatorische Klausel

- Ort, Datum, Unterschriften
- Anlagen zum Vertrag