

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

DDR:ZGB § 131;

DDR:GlW v. 5. Februar 1976, GBl I 61, §§ 2, 169 ff;

DDR:GewerberaumVO v. 6. Februar 1986, GBl I 249, § 7

Zur Frage der Wirksamkeit eines vor dem 3. Oktober 1990 in der Deutschen Demokratischen Republik mit einem in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Partner geschlossenen Gewerbemietvertrages.

BGH, Urteil vom 21. Oktober 1992 - XII ZR 118/91 - Bez.Ger. Schwerin
Kr.Ger. Schwerin-
Stadt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 118/91

Verkündet am:
21. Oktober 1992
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Dr. Hahne

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Bezirksgerichts Schwerin vom 23. April 1991 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte, ein früherer volkseigener Einzelhandelsbetrieb Gaststätten (HO), nutzte und betrieb seit 1984 die Freiluft-Gaststätte "K." auf der Schweriner Marstallhalbinsel, die in der Rechtsträgerschaft des Rates der Stadt Schwerin stand. Am 1. März 1990 schloß sie mit der Klägerin, einer westdeutschen Handels- und Dienstleistungsunternehmen GmbH, einen schriftlichen Mietvertrag über die Gaststätte zum Zwecke der gewerblichen Nutzung als Restaurant und Schnellrestaurantbetrieb (§ 2 Abs. 2 des Vertrages). Der Mietpreis wurde mit monatlich 3.300 DM zuzüglich Mehrwertsteuer, die Mietdauer auf zehn Jahre, beginnend am 1. April 1990, mit zwei weiteren Optionen von jeweils fünf Jahren vereinbart (§§ 3, 4 und 5 des Vertrages). In § 6 des Vertrages versicherte "der Vermieter gegenüber der Miete-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

rin, daß die Stadt Schwerin als Rechtsträger des in § 1 bezeichneten Objekts einer Untervermietung ... zugestimmt hat".

Am 13. März 1990 fand in Gegenwart - unter anderem - des Geschäftsführers und eines Mitarbeiters der Klägerin sowie des Vertreters der Beklagten bei dem Rat der Stadt Schwerin, Abteilung Handel und Versorgung, eine Beratung über das Objekt "K." statt, die den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag zum Gegenstand hatte. Dabei legte die Vertreterin des Rates dar, daß der vorgenannte Vertrag "ohne inhaltliche Abstimmung zum Standort mit dem Rat der Stadt ... abgeschlossen wurde und nach Abstimmung nicht anerkannt werden kann". Daraufhin richtete der Vertreter der Beklagten am 19. März 1990 ein Schreiben an die Klägerin, in dem er den Vertrag vom 1. März 1990 für nichtig erklärte. Die Beklagte kam in der Folgezeit der Aufforderung der Klägerin zur Übergabe des Mietobjekts nicht nach.

Die Klägerin, die sich vorsorglich Schadensersatzansprüche gegenüber der Beklagten vorbehalten hat, besteht auf der Erfüllung des Mietvertrages. Mit der im April 1990 erhobenen Klage hat sie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihr das Objekt Freiluft-Gaststätte Schwerin-Marstall ("K.") zur Nutzung und zum Gebrauch zu überlassen. Das Kreisgericht Schwerin-Stadt hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Bezirksgericht hat zur Begründung der Berufungsentscheidung ausgeführt: Für die Prüfung der Wirksamkeit mietvertraglicher Vereinbarungen, die vor dem 3. Oktober 1990 auf dem Gebiet der früheren DDR abgeschlossen worden seien, sei nach dem Einigungsvertrag das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Recht maßgebend. Für Untermietverhältnisse habe demnach die Regelung des § 128 des Zivilgesetzbuches der DDR (DDR-ZGB), hier im Zusammenhang mit der Verordnung über die Lenkung des Gewerberaumes vom 6. Februar 1986, Anwendung gefunden. Danach sei eine Genehmigung erforderlich gewesen, die nicht erteilt worden sei. Das stehe der Wirksamkeit des Mietvertrages entgegen.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Zu Recht hat das Bezirksgericht die Frage, ob der Mietvertrag vom 1. März 1990 rechtswirksam zustande gekommen ist, nach dem zur Zeit des Vertragsschlusses vor dem Beitritt geltenden damaligen Recht der DDR beurteilt (Art. 232 §§ 1 und 2 EGBGB; vgl. auch MünchKomm/Voelskow, Zivilrecht im Einigungsvertrag Rdn. 67, 69).

Ob danach in erster Linie das Zivilgesetzbuch der DDR (vgl. dort § 131) oder, wie die Revision geltend macht, wegen der Beteiligung der in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Klägerin das Gesetz über internationale Wirtschaftsverträge (GiW) vom 5. Februar 1976 (DDR-GBL I Nr. 5

S. 61 ff; später: Gesetz über Wirtschaftsverträge - GW -; vgl. Ges. v. 28. Juni 1990 § 3, DDR-GBI I S. 483) maßgebend war, kann für die zu treffende Entscheidung dahingestellt bleiben.

b) In jedem Fall unterlag der Mietvertrag vom 1. März 1990 der Verordnung über die Lenkung des Gewerberaums - GewerberaumVO - vom 6. Februar 1986 (DDR-GBI I Nr. 16 S. 249) mit der darin vorgesehenen Wirksamkeitsvoraussetzung der Zuweisung des betreffenden Gewerberaumes nach § 7 Abs. 1 und Abs. 2 der Verordnung.

aa) Die Revision vertritt zwar die Auffassung, aus § 2 Abs. 2 GlW sei zu entnehmen, daß auf Rechtsverhältnisse die - wie das vorliegende - mit internationalen Wirtschaftsverträgen zusammenhängen, die GewerberaumVO keine Anwendung gefunden habe; denn das GlW habe umfassende Bestimmungen sowohl über den Vertragsschluß im allgemeinen (§§ 28 ff) als auch über den Mietvertrag im besonderen (§§ 169 ff) enthalten; dort sei jedoch gerade nicht bestimmt, daß für die Begründung eines Mietverhältnisses die Zuweisung des entsprechenden (Gewerbe-)Raumes notwendig sei.

bb) Dem kann nicht gefolgt werden. Abgesehen davon, daß die GewerberaumVO erst im Jahre 1986 in Kraft getreten ist, während das Gesetz über internationale Wirtschaftsverträge bereits seit 1976 galt, schloß § 2 Abs. 2 GlW schon rein formell eine Geltung der GewerberaumVO deshalb nicht aus, weil die Frage einer staatlichen "Erfassung und Verteilung" sowie der "Kontrolle der Nutzung und Auslastung von Gewerberaum" (§ 1 Abs. 1 GewerberaumVO) in dem Gesetz über in-

ternationale Wirtschaftsverträge nicht geregelt war. Im übrigen nahm die GewerberaumVO in § 1 Abs. 4 zwar bestimmte Räume und Flächen ausdrücklich aus ihrem Geltungsbereich aus. Die darin enthaltene Beschränkung des Geltungsbereichs umfaßte aber nicht Gewerberäume und Flächen, deren Nutzung durch einen internationalen Wirtschaftsvertrag geregelt war. Das hätte auch zu dem mit dem Erlaß der Verordnung verfolgten staatlichen Lenkungsziel im Widerspruch gestanden. Die Verordnung war nämlich "auf die Durchsetzung einer einheitlichen staatlichen Ordnung bei der Erfassung und Verteilung sowie bei der Kontrolle der effektiven Nutzung und Auslastung von Gewerberaum gerichtet. Das - war - eine wichtige Voraussetzung dafür, daß die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere auf dem Gebiet der Dienstleistungen und Reparaturen, weiter planmäßig verbessert werden" konnte (vgl. Tarnick, Lenkung des Gewerberaumes durch die örtlichen Räte, Neue Justiz 1986, S. 331). Dies galt in gleicher Weise, wenn ein ausländischer Partner ein Gewerbe im Gebiet der DDR betreiben wollte. Auch in einem solchen Fall konnte sich der verfassungsberechtigte DDR-Unternehmer (vgl. dazu § 1 Abs. 2 GewerberaumVO), wie hier die Beklagte, bei Abschluß eines Nutzungsvertrages mit einem Partner aus einem Gebiet außerhalb der DDR den Bindungen der GewerberaumVO nicht entziehen.

cc) Ein sonstiger Grund für eine Nichtanwendung der GewerberaumVO lag nicht vor. Zwar galt die Verordnung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 4 nicht für "Räume und Flächen, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen von Bürgern" dienten. Hierunter fiel die streitige Gaststätte aber nicht. Die Regelung in § 1 Abs. 4

Nr. 4 der Verordnung war an die Bestimmung des § 296 DDR-ZGB angelehnt (Tarnick aaO S. 331) und erfaßte demgemäß insbesondere die dort genannten Freizeiteinrichtungen wie Wochenendhäuser und andere Baulichkeiten, die die Bürger für ihre Erholung, Freizeitgestaltung oder sonstigen persönlichen Bedürfnisse errichteten. Auf den Gewerbebetrieb einer Gaststätte bezog sich die Ausschlußregelung danach nicht.

dd) Auch in zeitlicher Hinsicht bestehen gegen die Geltung der GewerberaumVO bei Abschluß des Mietvertrages am 1. März 1990 keine Bedenken. Denn die Verordnung wurde erst im Mai 1990 - ohne Rückwirkung - nach § 8 Abs. 3 der Verordnung über Gewerberaum vom 16. Mai 1990 (DDR-GBI I Nr. 27 S. 247) aufgehoben.

c) Nach § 7 Abs. 1 GewerberaumVO durfte Gewerberaum nicht ohne Zuweisung oder für andere als zu Gewerbebezwecken genutzt werden. Rechtsträger, Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte von Gewerberaum durften ohne Zuweisung keine Nutzungs- bzw. Mietverträge abschließen oder Gewerberaum nicht anderen überlassen. Nach § 7 Abs. 2 der Verordnung war ein Vertrag über die Nutzung von Gewerberaum nichtig, wenn keine Zuweisung erfolgte.

Das war hier der Fall. Die Beklagte nutzte die Freiluft-Gaststätte "K." seit 1984 im Einvernehmen mit dem Rat der Stadt Schwerin als dem Rechtsträger der Einrichtung. Sie war damit sonstige Verfügungsberechtigte über die Gaststätte i.S. von § 7 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung. Als solche durfte sie ohne Zuweisung keinen Nutzungs- oder

Mietvertrag mit der Klägerin schließen und dieser die Gewerberäume nicht überlassen. Daß eine Zuweisung der Gaststätte, die in der Form der §§ 6 Abs. 1 und 17 GewerberaumVO mit Rechtsmittelbelehrung zu erfolgen hatte, erteilt worden sei, behauptet die Klägerin selbst nicht.

Danach war der Mietvertrag vom 1. März 1990 aus diesem Grund gemäß § 7 Abs. 2 GewerberaumVO nichtig.

d) Die Revision macht in diesem Zusammenhang geltend, die Parteien seien, wie sich aus § 6 ihres Mietvertrages ergebe, von einem damals bestehenden staatlichen Zustimmungs-/Genehmigungserfordernis ausgegangen. Auch wenn eine derartige Genehmigung bisher nicht erteilt worden sei, sei sie doch nicht endgültig verweigert worden; sie habe deshalb noch nachträglich erteilt werden können. Dazu rügt die Revision die Nichterhebung eines angebotenen Beweises auf Einholung einer Auskunft bei der Stadt Schwerin.

Hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben. Zwar mag - neben dem Erfordernis der staatlichen Zuweisung des Gewerberaumes - im März 1990 eine Gewerbebegenehmigung für die Klägerin erforderlich gewesen sein (vgl. dazu § 5 Abs. 2 GewerberaumVO); auch könnte der Vertrag im Falle der Geltung des Gesetzes über internationale Wirtschaftsverträge nach § 173 GlW als Untermietvertrag der Zustimmung des Rates der Stadt Schwerin in seiner Eigenschaft als Vermieter bedurft haben, die beide (Gewerbebegenehmigung und Vermieterzustimmung) unter Umständen noch nachträglich hätten erteilt werden können. An der Nichtigkeit des Vertrages auf-

grund der fehlenden gewerblichen Zuweisung nach § 7 Abs. 2 GewerberaumVO vermag das jedoch nichts zu ändern.

e) Die Revision meint ferner, die Beklagte könne sich nach den Grundsätzen von Treu und Glauben der Klägerin gegenüber jedenfalls nicht auf eine Nichtigkeit des Mietvertrages berufen. Nachdem sie in § 6 des Vertrages ausdrücklich versichert habe, daß die Zustimmung der Stadt Schwerin erteilt worden sei, stelle es ein in hohem Maße arglistiges Verhalten dar, sich anschließend auf die Nichtigkeit des Vertrages zu beziehen mit der Begründung, die erforderliche Genehmigung sei tatsächlich nicht erteilt worden.

Auch hiermit kann die Revision nicht durchdringen. Ob und ggf. mit welchen Rechtsfolgen der Beklagten etwa ein arglistiges Verhalten gegenüber der Klägerin anzulasten ist, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Nichtigkeit des Vertrages wird hierdurch nicht beeinflußt. Da sie auf der fehlenden staatlichen Zuweisung beruht, unterliegt sie weder dem Einfluß noch der Dispositionsbefugnis der Beklagten. Es verstößt deshalb nicht gegen allgemeine Grundsätze redlichen Vertragsverhaltens, soweit solche Grundsätze im Geltungsbereich der DDR gegolten haben (vgl. etwa §§ 71 ff, 82 DDR-ZGB sowie §§ 3 Abs. 3 und 7 Abs. 3 GlW), wenn die Beklagte die Erfüllung des Mietvertrages unter Hinweis auf dessen Nichtigkeit verweigert.

f) Die Revision macht schließlich geltend, die Beklagte sei auch unabhängig von dem Mietvertrag vom 1. März 1990 verpflichtet, der Klägerin die Freiluft-Gaststätte "K." zu überlassen. Denn die Klägerin habe von der Stadtver-

waltung Schwerin eine Gewerbeerlaubnis erhalten die ihr anstelle der Beklagten den Betrieb der Gaststätte genehmige. Schon aus diesem Grund könne sich die Beklagte nicht auf ein eigenes Nutzungsrecht an der Gaststätte berufen sondern müsse das Objekt zur gewerblichen Nutzung an die Klägerin überlassen.

Das trifft nicht zu. Die der Klägerin am 13. März 1991 erteilte vorläufige Erlaubnis nach § 11 Gaststättengesetz, auf die sich der Hinweis der Revision bezieht, regelt lediglich die öffentlich-rechtliche Gewerbekonzession im Verhältnis eines Antragstellers - der im Fall des § 11 Abs. 1 "einen erlaubnisbedürftigen Gaststättenbetrieb von einem anderen übernehmen will" - zu der zuständigen Erlaubnisbehörde. Sie läßt jedoch das privatrechtliche Vertragsverhältnis zwischen dem Antragsteller und dem Eigentümer/Vermieter der Räume, in denen die Gaststätte betrieben werden soll, unberührt.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Hahne