



Eingegangen

28. April 1992

RA Koeben

KAMMERGERICHT

Teilurteil

Im Namen des Volkes

20 U 988/91
12 O 351/90

Verkündet am
6. April 1992

Bosse
Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

der Hotel garni Pientka GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Georg Pientka
geschäftsansässig: c/o Haberer,
Bleibtreustraße 36, 1000 Berlin 15,

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Max S. Koeben,
Markgraf-Albrecht-Straße 15, 1000 Berlin 31 -

g e g e n

1. Jörg Eberhardt,
Griegstraße 29, 1000 Berlin 33,
2. Frank Metz,
Bregenzer Straße 10, 1000 Berlin 15,
3. Dr. Michael Schöne,
Podbielskiallee 68, 1000 Berlin 33,
4. Dr. Georg Sikatzis,
Fliednerweg 5, 10000 Berlin 19,
5. Axel Schnauck,
Sarrazinstraße 11 - 15, 1000 Berlin 41,

6. Karl-Georg Wellmann,
Bregenzer Straße 10, 1000 Berlin 15,
7. Artur Prozell,
Fritz-Reuter-Allee 92, 1000 Berlin 47,
8. Wilhelm Roux,
Königsweg 230 B, 1000 Berlin 39,
9. Oda Beyerle,
Humboldtstraße 97, 1000 Berlin 51,
10. Dr. Uwe Graffstätt,
Wolzogenstraße 23, 1000 Berlin 37,
11. Dr. Rainer Radtke,
Ahornallee 6, 1000 Berlin 19,
12. Dr. Gerhard Schwarz,
Wundtstraße 38, 1000 Berlin 19,
13. Rolf Petruschke,
Ilmenauer Straße 6 A, 1000 Berlin 33,
14. Volker Kranz,
Innsbrucker Straße 37, 1000 Berlin 62,
15. Dr. Volker Heidecke,
Karl-Marx-Straße 16, 1000 Berlin 44,
16. Herbert Schiel,
Milowstraße 6, 1000 Berlin 37,
17. Heidemarie Schiel,
Milowstraße 6, 1000 Berlin 37,
18. Heinz Eckert,
Knesebeckstraße 77, 1000 Berlin 12,
19. Ingeborg Eckert,
Knesebeckstraße 77, 1000 Berlin 12,
20. Friedrich-Jürgen Böck,
Herbartstraße 6, 1000 Berlin 19,
21. Martin Ahlers,
Sybelstraße 29, 1000 Berlin 12,
22. Monika Hawellek,
Dernburgstraße 13, 1000 Berlin 19,
23. Jochen Heinz,
Dernburgstraße 13, 1000 Berlin 19,

24. Dr. Lutz Rodenhoff,
Kirchweg 17, 1000 Berlin 38,
25. Christian Sügling,
Fregestraße 55, 1000 Berlin 41,
26. Erhard Päper,
Kreutzwaldstraße 31, 1000 Berlin 22,
27. Lutz Neupert,
Taldorfer Weg 19 B, 1000 Berlin 26,
28. Maria do Vale Neupert,
Taldorfer Weg 19 B, 1000 Berlin 26,
29. Dr. Kai Vinck,
Uhlandstraße 173-174, 1000 Berlin 15,
30. Dr. Wilhelm Nordemann,
Uhlandstraße 173-174, 1000 Berlin 15,
31. Karin Schulz,
Zehntwerderweg 184, 1000 Berlin 28,
32. Wolfgang Schulz,
Zehntwerderweg 184, 1000 Berlin 28,
33. Eberhard Bauer,
Württembergallee 26-27, 1000 Berlin 19,
34. Dr. Lutz Krakesch,
Uhlandstraße 159, 1000 Berlin 15,
35. Dr. Rainer Souchon,
Grunewaldstraße 48, 1000 Berlin 41,
36. Ilona Blumenthal,
Dillenburger Straße 58 II, 1000 Berlin 33,
37. Wilfried Thurm,
Oberstraße 26, 1000 Berlin 33,
38. Klaus Hamann,
Ludwigstr. 6, 7031 Steinenbronn
39. Theodor Heil,
Remstaler Straße 25, 1000 Berlin 28,
40. Eberhardt Reutter,
Arminiusstraße 1, 8000 München 90,
41. Dr. Wolfgang Stegner,
Bahnhofstraße 44, 7120 Bissingen,

42. Klaus Schlesinger,
Wildpfad 4, 1000 Berlin 33,
43. Joachim Paul,
Bachstelzenweg 27, 1000 Berlin 33,
44. Dr. Lucas Candeias,
Siegener Straße 38, 1000 Berlin 20,
45. Heinz Herrmann,
Parchimer Allee 81 C, 1000 Berlin 47,
46. Antonius Flaskamp,
Marathonallee 10, 1000 Berlin 19,
47. Norbert Kox,
Steinknippen 24, 5060 Bergisch-Gladbach 2,
48. Constanze Flaskamp,
Eichenallee 61, 1000 Berlin 19,
49. Christel Schütz,
Juliusstraße 34, 1000 Berlin 44,
50. Peter Vetter,
Pariser Straße 52, 1000 Berlin 15,
51. Wilhelm Kabus,
Finckensteinallee 9, 1000 Berlin 45,
52. Dr. Dietrich Schöne,
Schweinfurthstraße 37, 1000 Berlin 33,
53. Dr. Peter von Velsen,
Karl-Marx-Straße 170, 1000 Berlin 44,
54. Detlef Koß,
Höhenweg 10, 5012 Bedburg,
55. Renate Koß,
Höhenweg 10, 5012 Bedburg,
56. Vera Wilczek,
Bozener Straße 9, 1000 Berlin 62,
57. Martin Wilczek,
Bozener Straße 9, 1000 Berlin 62,
58. Willi Wegener,
Auf dem Uhlenbrink 9, 3280 Bad Pyrmont,
59. Ursula Wegener,
Auf dem Uhlenbrink 9, 3280 Bad Pyrmont,

60. Dr. Paul Mertin,
Uhlandstraße 173-174, 1000 Berlin 15,
61. Eckhart Stoltzenburg,
Douglasstraße 6, 1000 Berlin 33,
62. Waltraud Stoltzenburg,
Douglasstraße 6, 1000 Berlin 33,
63. Dr. Rodger von Wickede,
Moltkestraße 36, 5600 Wuppertal 1,
64. Albert Coenders,
Podbielskiallee 68, 1000 Berlin 33,
65. Cato Dill,
Bregenzer Straße 10, 1000 Berlin 15,
66. Georg Grund,
Humoldtstr. 51, 1000 Berlin 51
67. Helmut Heckendorf,
Scharfe Lanke 53, 1000 Berlin 20,
68. Dr.Dr. Hans-Peter Howald,
Grüneburgweg 143, 6000 Frankfurt 1,
69. Richard Poesche,
Oeserstraße 87, 1000 Berlin 27,
70. Roland Nitschke,
Wangenheimstraße 14, 1000 Berlin 33,
71. Werner Reutter,
Thielallee 66, 1000 Berlin 33,
72. Dr. Andreas Rieche,
Schlehenweg 1, 1000 Berlin 20,
73. Willi Rinhofer,
Dambach-La-Ville-Straße 12, 6909 Rauenberg,
74. Hans Sender,
Wilhelm-Hauff-Straße 17, 1000 Berlin 41,
75. Michael Urban,
Bundesratsunfer 5, 1000 Berlin 21 .
76. Dr. Hans Wolfgang Voigt,
Glockenturmstraße 36, 1000 Berlin 19,
77. Peter Klein,
Goethestraße 29, 1000 Berlin 37,

78. Dr. Monika Souchon,
Grunewaldstraße 48, 1000 Berlin 41,
79. 26. Hanseatische Grundbesitz GmbH & Co. KG,
vertreten durch die Komplementärin, die
Hanseatische Grundbesitz GmbH, diese ver-
treten durch die Geschäftsführer Dr. Reiner
K. F. Behne und Dieter Günther,
geschäftsansässig: Dorotheenstraße 64,
2000 Hamburg 60,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter aller Beklagten:
Rechtsanwalt Dr. Klaus Hellmuth,
Uhlandstraße 171 - 172, 1000 Berlin 15 -
- Prozeßbevollmächtigter des Beklagten Christian Sögling
ferner: Rechtsanwälte Ulrich Korsukéwitz,
Christian Petrenz und Thomas Kische,
Edelhofdamm 3, 1000 Berlin 28 -

hat der 20. Zivilsenat des Kammergerichts auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1992 durch
den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Rosenlöcher
und die Richter am Kammergericht Meltendorf und
Schmudlach für R e c h t erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 20. Dezember
1990 verkündete Urteil der Zivilkammer 12 des
Landgerichts Berlin wird zurückgewiesen, soweit
das Rechtsmittel mit den Anträgen zu 1. - 1. d),
zu 2. - 2. d), zu 3. a) und 3 b) - insoweit
unter Abweisung der auf die Beklagte zu 79.
erweiterten Klage -, zu 5., zu 6. und zu 13.
verfolgt wird.

Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlußurteil vorbehalten.

Der Wert der Beschwer übersteigt 60.000,-- DM.

T a t b e s t a n d :

Die Klägerin als frühere Mieterin macht gegen die Beklagten zu 1. bis 78. als frühere Vermieter Ansprüche wegen vorzeitiger unberechtigter Beendigung des Mietverhältnisses geltend.

Die Beklagten zu 3., 6. und 79. sind - die Beklagten zu 1. bis 78. waren bei Rechtshängigkeit - Gesellschafter der "Gesellschaft bürgerlichen Rechts Kurfürstendamm 12 - 15". Der von neun Gründungsgesellschaftern geschlossene Gesellschaftsvertrag datiert vom 21. Mai 1984. In ihm wird als Gesellschaftszweck der Erwerb, die Modernisierung, die Bebauung und die Bewirtschaftung des Grundstückes Berlin 15, Kurfürstendamm 12 bis 15 angegeben. In § 9 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages heißt es unter anderem:

"Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsver-

mögen. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind verpflichtet, bei jedem Rechtsgeschäft auf die Beschränkung ihrer Vertretungsmacht hinzuweisen und Rechtsgeschäfte nur unter Beschränkung der Haftung auf das Gesellschaftsvermögen abzuschließen."

Nach § 10 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sollte die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Zustimmung aller Gesellschafter bedürfen.

Der Geschäftsführer der Klägerin war zeitweise Mitgesellschafter. Nach Rechtshängigkeit übertrugen alle Beklagten bis auf die Beklagten zu 3. und 6. ihre Gesellschaftsanteile auf die Beklagte zu 79., die von der Klägerin erstmals im Berufungsverfahren in Anspruch genommen wird.

Durch notariellen Vertrag vom 29. Mai 1984 kauften die Gründungsgesellschafter die Grundstücke Kurfürstendamm 12 bis 15. Die Eigentumsumschreibung erfolgte am 20. September 1985. Der Geschäftsführer der Klägerin betrieb seinerzeit aufgrund eines Mietvertrages aus dem Jahre 1969 im Hause Kurfürstendamm 14/15 ein Café. Die Mieträume lagen teilweise im Seitenflügel. Dieser sollte abgerissen werden. Es war vorgesehen, daß der Geschäftsführer der Klägerin mit seinem Betrieb in das Haus Kurfürstendamm 16 umzieht und daß eine einem der Gesellschafter verbundene Firma auf ihre Kosten die Herrichtung der neuen Betriebsräume über-

nehmen sollte. Dieses Vorhaben zerschlug sich. Unter dem 17. Juli 1986 schlossen der Geschäftsführer der Klägerin und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, vertreten durch ihren Geschäftsführer, einen Vorvertrag, in dem sich die Gesellschaft verpflichtete, dem Geschäftsführer der Klägerin die Etagen 3 bis 6 im Hause Kurfürstendamm 12, "in denen der Mieter einen Hotelbetrieb einzurichten beabsichtigt", zu vermieten. Unter dem 1. Oktober 1986 wurde die Mietfläche des Vorvertrages um das zweite Obergeschoß ergänzt. Im Vorvertrag verpflichtete sich die "Vermieterin", sich an den notwendigen Investitionen mit 250.000,-- DM zu beteiligen und daneben Baumaßnahmen an und im Haus auf ihre Kosten durchzuführen, unter anderem die straßenseitige Schallschutzverglasung der Fenster. Der "Mieter" sollte sich an den Baukosten mit einem Betrag bis zu 1,2 Mio. DM beteiligen. Auf diesen Betrag sollte das angerechnet werden, was für die Herrichtung der Räume im Hause Kurfürstendamm 16 aufzubringen gewesen wäre.

Der Geschäftsführer der Klägerin begann mit den Ausbauarbeiten für den beabsichtigten Hotelbetrieb. Es kam zu Meinungsverschiedenheiten, die unter anderem dazu führten, daß er durch Mehrheitsbeschluß der Gesellschafterversammlung vom 26. November 1987 aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde. Im einstweiligen Verfügungsverfahren 12 O 106/88 LG Berlin nahmen die seinerzeitigen Gesellschafter den Geschäftsführer der Klägerin auf Herausgabe der ihm aufgrund des Vor-