

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 113/86

URTEIL

Verkündet am:
19. Januar 1987
Spengler
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Treuhandgesellschaft N-I mbH & Co. Immobilienfond
KG, vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter,
Direktor Lutz M, B Str., Mü,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die T-Bau GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Erich
T, F Str., N-I,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Januar 1987 durch die Richter Dr. Bauer, Brandes, Dr. Hesselberger, Röhricht und Dr. Henze

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 12. März 1986 aufgehoben, soweit es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 26. März 1971 schlossen mehrere Beteiligte, darunter auch der Geschäftsführer der Klägerin und die Beklagte, einen notariell beurkundeten Umlegungsvertrag, "um eine geordnete, einheitliche Bebauung der für die Errichtung eines Einkaufszentrums in N- I vorgesehenen Grundstücksflächen gemäß dem Flächengestaltungsplan der Firma

H[REDACTED] AG vom 12. März 1971 Nr. 202 und dem Bebauungsplan Nr. 15 A der Stadt N[REDACTED]-I[REDACTED] vom Januar 1971 zu ermöglichen". Aufgrund dieses Vertrages wurden die für das Einkaufszentrum vorgesehenen Grundstücke mehrerer Grundstückseigentümer zusammengelegt und neu verteilt. Dabei erhielt die Beklagte die größte, den Kern des Zentrums bildende Fläche, und der Geschäftsführer der Klägerin ein Außengrundstück. Das Gebäude des Einkaufszentrums liegt zwischen der Frankfurter Straße, der belebten Durchgangsstraße der Stadt, im Westen und der Herzogstraße, einer ruhigen Parallelstraße, im Osten. In den erwähnten Plänen war vorgesehen, daß von der Frankfurter Straße zur Herzogstraße durch das Einkaufszentrum im Erdgeschoß eine Mall (Ladenstraße) führt.

Entsprechend der Verpflichtung in § 8 des Umlegungsvertrages, die Grundstücksflächen "gemäß dem Flächengestaltungsplan zu bebauen und sich bei der Planung und Durchführung ihrer Bauprogramme so abzustimmen, daß eine einheitliche bauliche Gestaltung des Einkaufszentrums N[REDACTED]-I[REDACTED] gewährleistet ist", errichteten die Beteiligten das Einkaufszentrum. Die vorgesehene Mall führt durch das Erdgeschoß des Zentrums in Richtung Herzogstraße, wo sie sich auf dem dem Geschäftsführer der Klägerin zugeteilten Außengrundstück fortsetzt; auf diesem ist ein Bürohochhaus (Herzogstraße 61) und ein Hotel- und Appartementshochhaus (Herzogstraße 63) errichtet worden. Die Mall endet in dem Bürohochhaus, in dem sich auch der Empfang und das Restaurant des Hotels befinden.



In Ausführung des Umlegungsvertrages schlossen der Geschäftsführer der Klägerin und die Beklagte am 5. Oktober 1971 einen notariellen Nachbarrechtsvertrag.

Im Jahre 1982 vergrößerte die Beklagte einen an der Mall liegenden Supermarkt, den sie vermietet hatte, dadurch, daß sie die Mall in voller Breite auf eine Länge von etwa 30 m in den Markt einbezog. Hierzu errichtete sie in einer Entfernung von etwa 30 m von dem Grundstück mit dem Hotel- und Bürokomplex eine Glaswand schräg über die Mall und brachte nach weiteren 30 m eine zweite Glaswand an. Seitdem kann man von dem Hotel- und Bürokomplex nicht mehr über die Mall in das Einkaufszentrum gelangen. Dagegen kann man während der Öffnungszeiten des Supermarkts durch diesen gehen, muß ihn aber auf der einen Seite durch die Kassenzone verlassen. Ferner kann man seinen Weg durch das auf der gegenüberliegenden Seite der Mall befindliche Kaufhaus B. nehmen oder die Mall im 1. Obergeschoß benutzen, die von dem Grundstück aus, auf dem der Hotel- und Bürokomplex steht, über eine Steintreppe und neuerdings auch über einen von der Beklagten eingebauten Aufzug erreicht werden kann.

Die Klägerin, die - unbestritten - befugt ist, Ansprüche der Eigentümer des Hotel- und Bürokomplexes beziehungsweise des Geschäftsführers der Klägerin aus dem Umlegungsvertrag gegen die Beklagte geltend zu machen, verlangt, daß diese die Mall im Erdgeschoß wieder zum ungehinderten Durchgang freigibt. Sie hat beantragt, der Beklagten bei Meidung von Zwangsgeld oder Zwangshaft aufzugeben, die Blockade der Mall wieder dadurch durchgängig zu machen, daß die beiden Glaswände (Glastüren) entfernt werden und die dazwischen auf

der Mall befindliche Ladeneinrichtung beseitigt wird. Außerdem hat sie beantragt, der Beklagten aufzugeben, alles zu unterlassen, was das Geh- und Wegerecht auf der Mall behindern oder sonstwie stören könnte. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr im wesentlichen stattgegeben. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht leitet die Verpflichtung der Beklagten, die baulichen Veränderungen der Mall zu beseitigen und solche zukünftig zu unterlassen, aus § 8 Abs. 1 des Umlegungsvertrages ab; die Mall habe gemäß den in diesem Vertrag erwähnten Plänen angelegt werden müssen; auch dürften Baumaßnahmen, die das Einkaufszentrum wesentlich verändern, nicht oder jedenfalls nicht ohne Zustimmung der übrigen Beteiligten durchgeführt werden; eine derartige Maßnahme sei in der Sperrung der Mall durch die Beklagte zu sehen.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand. Dabei kann unerörtert bleiben, ob es sich bei dem Umlegungsvertrag um einen Gesellschaftsvertrag im Sinne des § 705 BGB handelt. Bejaht man diese Frage mit der Revision, so ist das für den Streitfall bedeutungslos. Mit der Fertigstellung des Einkaufszentrums war jedenfalls der gemeinsame Zweck erreicht und die Gesellschaft beendet.

(§ 726 BGB); auch bedurfte es keiner Auseinandersetzung, da ein Gesamthandvermögen zu keiner Zeit vorhanden war.

1. Die Revision rügt zu Recht, daß die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die Mall nicht, wie geschehen, verändern dürfen, verfahrensrechtlich zu beanstanden ist, weil das Berufungsgericht bei der Auslegung des Umlegungsvertrags wesentlichen Sachverhalt nicht oder nicht hinreichend gewürdigt hat. Das Berufungsgericht hat im wesentlichen nur auf § 8 Abs. 1 des Vertrages in Verbindung mit dessen Präambel abgestellt. Hingegen ist es auf weitere für die Vertragsauslegung bedeutsame Bestimmungen nicht eingegangen. Das wäre aber erforderlich gewesen. In § 11 Abs. 2 des Umlegungsvertrages werden Planänderungen nach Fertigstellung des Einkaufszentrums als möglich bezeichnet; sie sollen jedoch keinen Einfluß auf den Bestand des Vertrages haben und keine Schadensersatz- oder Rücktrittsrechte der Beteiligten auslösen. Damit könnten die Vertragsparteien den Willen zum Ausdruck gebracht haben, daß spätere Änderungen der baulichen Konzeption möglich sein, aber keine Ansprüche auslösen sollten. Dafür könnte, was den Streitfall angeht, ferner sprechen, daß die Vertragsparteien das Problem der Geh- und Wegerechte gesehen, teilweise darüber Rechte vereinbart (vgl. § 9 Abs. 6 und 7) oder die Vereinbarung solcher Rechte ins Auge gefaßt haben (vgl. § 9 Abs. 2), wie dies dann in dem Nachbarrechtsvertrag zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und der Beklagten geschehen ist. Gerade dieser sieht aber keine Rechte, sondern nur Pflichten des Geschäftsführers der Klägerin als damaligen Grundstückseigentümer vor. Insoweit könnte der Nachbarrechtsvertrag eine Konkretisierung des § 9 Abs. 2 des Umlegungsvertrages

und damit eine möglicherweise abschließende Regelung umfassen, soweit es um Wegerechte zwischen den Grundstücken Herzogstraße 61 und 63 und dem anschließenden Teil des Einkaufszentrums geht. Jedenfalls hätte das Berufungsgericht bei der von ihm vorgenommenen Vertragsauslegung auf diese Gesichtspunkte - gegebenenfalls nach Ergänzung des Vortrags der Parteien - eingehen müssen.

2. Selbst wenn es aber zutreffen sollte, daß die Beklagte wesentliche bauliche Änderungen an der Mall nicht vornehmen durfte, so könnte das angefochtene Urteil ebenfalls keinen Bestand haben. Insoweit rügt die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht den von beiden Parteien beantragten Augenschein abgelehnt hat. Dieser Beweisantritt war für die Beurteilung der Frage, ob eine wesentliche bauliche Änderung erfolgt war, erheblich. Die Beklagte hatte unter Beschreibung der einzelnen Durchgangsmöglichkeiten behauptet, die teilweise Sperrung der Mall im Erdgeschoß beeinträchtige den Durchgang zu dem Hotel- und Bürokomplex kaum merklich; zumindest könne dieser über die Mall im 1. Obergeschoß ohne besondere Mühe erfolgen. Die Klägerin hatte das entschieden in Abrede gestellt.

7

3. Danach bedarf die Sache weiterer Prüfung durch das Berufungsgericht. Bei der erneuten Verhandlung der Sache wird die Beklagte Gelegenheit haben, auf ihre zahlreichen weiteren Revisionsrügen zurückzukommen.

Dr. Bauer

Brandes

Hesselberger

Röhrich

Dr. Henze