

VIII ZR 178/63

2275 096

Verkündet
am 14. Dezember 1964
Klett.
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma Dr. Ernst W [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Fleischwaren- und Konservenfabrik in B [REDACTED] NW [REDACTED], M [REDACTED] str. [REDACTED], vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer, den Fleischwarenfabrikanten Dr. Ernst Winter in B [REDACTED]-Ch [REDACTED]-[REDACTED], WU [REDACTED] Allee [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die B u [REDACTED] D [REDACTED]
(Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch den Bundesminister für Finanzen, dieser vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung des Senators für Finanzen B [REDACTED], dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungssamts für ehemaligen Reichsgrundbesitz in B [REDACTED], B [REDACTED]-Ch [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1964 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Hermann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 2. Mai 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte mietete durch Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 vom "Deutschen Reich", vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung, dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemaligen Reichsgrundbesitz, eine Anzahl von Räumlichkeiten und Freiflächen auf dem Grundstück B■■■■, K■■■■straße ■ (früher ■). Der auf 1. Juni 1954 rückwirkend abgeschlossene Mietvertrag war (nach § 3) zeitlich bis zum 31. Mai 1955 begrenzt, sollte sich jedoch jeweils um ein Jahr verlängern, falls er nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wurde. Außerdem war in § 3 Nr. 3 bestimmt:

"Falls sich während der Mietdauer eine Notwendigkeit ergibt, den Mietgegenstand für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen, steht dem Vermieter ein jederzeitiges Hotkündigungsrecht zu. Der Mieter hat 3 Monate nach dieser Kündigung den Mietgegenstand zu räumen."

Wegen seitens des Mieters etwa vorgenommener baulicher Veränderungen war in § 10 Nr. 5 folgendes bestimmt:

"Vom Mieter vorgenommene Verbesserungen sowie Ein- und Aufbauten gehen, sofern nicht vor ihrer Erstellung etwas anderes schriftlich vereinbart wird, ohne Entschädigung oder Vergütung in das Eigentum des Vermieters über."

Dem Vertrag vom 6. Oktober 1954 war ein Vertrag vom 21. August 1951 mit dem Verwaltungsamt vorangegangen, der jedoch nur einen Teil des jetzigen Mietgegenstandes umfaßte, dessen Baulichkeiten damals noch weitgehend kriegszerstört und in der Zwischenzeit von der Beklagten für ihre Zwecke (Betrieb einer Fleischwaren- und Konservenfabrik) wieder aufgebaut worden waren. Der frühere Vertrag enthielt in § 10 Nr. 5 zu den vorgedruckten Bedingungen noch folgende Zusätze:

- 3 -

"Hierunter fallen insbesondere die vom Mieter bisher vorgenommenen Ein- und Aufbauten.

Der Verzicht des Mieters greift nicht Platz, falls von dem Notkündigungsrecht gemäß § 3 Ziff. 3 Gebrauch gemacht wird."

Diese Sätze fehlen in dem neuen Vertrag.

Das Grundstück wird jetzt für die Unterbringung der Berliner Bereitschaftspolizei benötigt. Am 15. Februar 1957 schrieb das Verwaltungsamt an die Beklagte, die Verhandlungen wegen Überlassung des Grundbesitzes an den Polizeipräsidenten in B [REDACTED] stünden vor dem Abschluß, dieser sei deshalb ermächtigt, sämtliche Fragen hinsichtlich der Räumung des Mietobjekts sowie etwaiger sich hieraus ergebender Ansprüche mit der Beklagten zu klären. Am 27. Februar 1957 teilte ihr das Verwaltungsamt mit:

"Wir sind zwecks Freimachung des Grundstücks nunmehr gezwungen, das mit ihnen bestehende Mietverhältnis unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 32 des Mieterschutzgesetzes sowie auf die vertraglich vereinbarte Notkündigungsklausel zum 31. Mai 1957 zu kündigen.

Bezüglich der Umzugskostenentschädigung und etwaiger weiterer Entschädigungsansprüche war der Polizeipräsident gebeten worden, sich unmittelbar mit Ihnen in Verbindung zu setzen.

Weiterhin bitten wir Sie, uns auf der Durchschrift zu bestätigen, daß Sie das Mietobjekt bis zum 31. Mai 1957 räumen. Die Durchschrift wollen Sie uns bitte bis zum 15. Mai 1957 zurücksenden."

Die Beklagte sandte die Durchschrift nicht zurück und räumte auch nicht. Durch Vertrag vom 28. Oktober 1957/7. Januar 1958 vernietete das Verwaltungsamt den Grundbesitz an den Polizeipräsidenten in B [REDACTED] "für Zwecke der Bereitschaftspolizei". Am 15. Februar 1958 traf die Beklagte, die am 25. Januar 1958 ein für ihre Zwecke geeignetes Ersatz-



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

grundstück erworben hatte, mit dem Verwaltungsamt "vertreten durch den Polizeipräsidenten" und mit diesem eine Vereinbarung, in der es unter V heißt:

"Die (Beklagte) verpflichtet sich, die ... aufgrund des Mietvertrages von ihr innegehaltenen Räumlichkeiten und Freiflächen an den Polizeipräsidenten ... herauszugeben. Der Polizeipräsident ... ist gemäß § 32 des Mieterschutzgesetzes ... verpflichtet, der ... (Beklagten) die Kosten, die dieser durch den Umzug auf ein anderes Grundstück entstehen, und ihr eine angemessene Entschädigung für sonstige wirtschaftliche Nachteile, die sie durch den Verlust des Mietgegenstandes erleidet, zu zahlen."

Vor Abschluß der Vereinbarung hatte die Beklagte am 13. Februar 1958 folgende Erklärung abgegeben:

"Die Firma ... (Beklagte) benötigt eine derartige schriftlich niedergelegte Vereinbarung für Verhandlungen, die sie mit Dienststellen des Senats und Banken wegen Erlangung eines Aufbaukredits führen muß und will. Die Vereinbarung soll, soweit es sich um Leistungen des Polizeipräsidenten ... handelt, lediglich die kraft Gesetzes bestehende Rechtslage wiedergeben. Sie hat in diesem Sinne nicht konstitutive, sondern nur deklaratorische Bedeutung."

Die weiteren Verhandlungen über die Räumung des Grundbesitzes und die Höhe der Entschädigung gemäß § 32 MSchG führten zu keinem Ergebnis. Die Beklagte nahm insbesondere ein Angebot des Polizeipräsidenten (Schreiben vom 14. September 1960), ihr 150.000 DM als Entschädigung für Investitionen nach Räumung und die noch zu belogenden Umzugskosten zu zahlen, nicht an. In der Folgezeit stellte sich der Polizeipräsident, erstmals mit Schreiben vom 1. Februar 1961, auf den Rechtsstandpunkt, nach Einführung des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin mit Wirkung vom 1. März 1961 habe die Beklagte keinerlei Ansprüche mehr auf Zahlung von Umzugskosten oder einer Entschädigung nach § 32 Abs. 2 MSchG.

Auch die Klägerin teilte diese Auffassung. Das Verwaltungsamt kündigte, gestützt auf das Geschäftsraummietengesetz Berlin, der Beklagten mit Schreiben vom 28. September 1961 zum 31. Dezember 1961 und erneut am 22. Februar 1962 zum 30. Juni 1962. Die Beklagte räumte nicht und hat auch jetzt noch den Mietgegenstand in Besitz.

Sie erhob noch vor der Kündigung vom 28. September 1961 gegen die jetzige Klägerin Klage auf Feststellung, daß diese verpflichtet sei, ihr sofort nach der Räumung die Umzugskosten zu erstatten und ihr auch eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirtschaftlichen Nachteile infolge Verlustes des Mietgegenstandes zu zahlen. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung der jetzigen Klägerin blieb erfolglos. Sie legte Revision gegen dieses Urteil ein. In dieser Sache stand gleichzeitig Verhandlungstermin vor dem erkennenden Senat an. Das Berufungsurteil wurde aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit handelt es sich um die von der Klägerin am 8. Juni 1962 eingereichte, am 28. Juni 1962 zugestellte Räumungsklage, die zunächst nur auf Eigentum (§ 985 BGB) später auch auf Mietvertrag (§ 556 Abs. 1 BGB) gestützt wurde. Das Landgericht gab ihr unter Bewilligung einer Räumungsfrist bis zum 31. März 1963 statt. Die von der Beklagten hilfsweise im Wege der Widerklage erhobene, auf § 8 GRMG gestützte Kündigungswiderrufsklage wies es ab und gab auch ihrem Antrage, für den Fall einer Verurteilung auszusprechen, daß die Klägerin verpflichtet sei, ihr eine angemessene Entschädigung und Umzugskosten zu zahlen, nicht statt. Ebenso billigte es der Beklagten ein auf § 1000 BGB gestütztes Zurückbehaltungsrecht nicht zu. Die Berufung blieb erfolglos.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt die Beklagte Abweisung der Klage, hilfsweise, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung sowie unter Gewährung einer weiteren Räumungsfrist zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Herausgabe- und Räumungsanspruch der Klägerin aus §§ 985 und 556 Abs. 1 BGB für rechtlich und tatsächlich begründet. Die Beklagte habe ein Recht zum Besitz nicht mehr; denn sie vertrete selbst die Auffassung, das Mietverhältnis sei schon durch die erste Kündigung vom 27. Februar 1957 mit Wirkung zum 31. Mai 1957 beendet und auch nicht gemäß § 568 BGB über diesen Zeitpunkt hinaus auf unbestimmte Zeit festgesetzt worden. Auf ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 BGB könne sich die Beklagte der Klägerin gegenüber nicht berufen, weil die Bestimmungen über das vertragliche Schuldverhältnis, die hier ein solches Recht nach § 556 Abs. 2 BGB ausschließen, den Vorschriften über das gesetzliche Schuldverhältnis vorgingen. Auch die Vereinbarung mit dem Polizeipräsidenten vom 15. Februar 1958 gebe der Beklagten nicht das Recht, Herausgabe des Mietgegenstandes an die Klägerin zu verweigern.

Der Hilfsantrag der Beklagten, gemäß § 32 Abs. 2 MSchG eine Bestimmung über die Umzugskostenersatz- und sonstige Entschädigungspflicht der Klägerin zu treffen, sei unzulässig, weil darüber ein besonderer Rechtsstreit anhängig sei. Die Gewährung einer weiteren Räumungsfrist sei nicht mehr geboten, nachdem die Beklagte schon jahrelang die Herausgabe hinausgezögert habe.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten mindestens im Ergebnis keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten und halten auch den Angriffen der Revision gegenüber einer rechtlichen Nachprüfung stand. Das gilt unabhängig davon, ob der Beklagten, worüber das Berufungsgericht in dem zwischen denselben Parteien schwebenden Rechtsstreit nach Aufhebung des in dieser Parallelsache ergangenen Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache zu entscheiden hat, noch ein Anspruch auf Umzugskostenersatz und Entschädigung gemäß § 32 Abs. 2 MSchG zusteht.

1. Die Revision will in der Vereinbarung vom 13./15. Februar 1958 einen Vergleich sehen, in dem die Parteien ihre widerstreitenden Interessen im Wege des gegenseitigen Nachgebens rechtsverbindlich geregelt haben (§ 779 BGB), jedenfalls aber einen gegenseitigen Vertrag, in dem sich der Polizeipräsident verpflichtet habe, der Beklagten die Umzugskosten und eine Räumungsentschädigung nach § 32 Abs. 2 MSchG zu zahlen. Demgegenüber sei die Beklagte eine Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe an den Polizeipräsidenten eingegangen. Dafür sei zwar kein Zeitpunkt ausdrücklich festgelegt worden. Es bestehe aber auch kein Anhalt für eine Vorleistungspflicht der Beklagten. Die Zahlungen des Polizeipräsidenten hätten ihr vielmehr die Verlegung und Wiedereröffnung des Betriebes an anderer Stelle überhaupt erst ermöglichen sollen, weil sie das aus eigener Kraft nicht gekonnt habe, wie beiden Parteien bei Vertragsabschluß klar gewesen sei. Die Vertragsauslegung ergebe deshalb, daß die Räumung und Herausgabe bei der gegebenen besonderen Sachlage von den in der Vereinbarung versprochenen Zahlungen habe abhängig sein sollen. Zumindest bestehe ein Zug- um Zug- Leistungsverhältnis ähnlich der Regelung des § 4 Abs. 4 MSchG. Die Beklagte sei daher zur Räumung und Herausgabe jedenfalls nur Zug um Zug gegen eine angemessene Abstandszahlung ver-

pflichtet gewesen. Da diese nicht geleistet worden sei, habe der Beklagten ein vertragliches Zurückbehaltungsrecht zugestanden. Das sei vom Berufungsgericht verkannt, jedenfalls aber nicht geprüft worden.

Die Rüge ist nicht begründet.

§ 556 Abs. 2 BGB enthält allerdings nachgiebiges Recht, so daß diese gesetzliche Bestimmung gegenüber einem, wenn auch erst nachträglich vertraglich eingeräumten Zurückbehaltungsrecht keine Anwendung findet. Wie der Revision zuzugeben ist, hat das Berufungsgericht den Sachverhalt auch nicht unter den von der Revision erörterten rechtlichen Gesichtspunkten geprüft, es hatte aber nach dem Vortrag der Beklagten im Berufungsrechtszuge auch keinen Anlaß dazu.

a) Im zweiten Rechtszuge hatte sich die Beklagte (in der Berufungsbegründung S. 14, 15) nur auf ein gesetzliches Zurückbehaltungsrecht nach § 1000 BGB wegen ihrer Verwendungen auf das Grundstück berufen, das ihr jedoch nach den rechtsirrtumsfreien Ausführungen des Berufungsgerichts gegenüber dem auch auf § 556 BGB gestützten Anspruch auf Räumung und Herausgabe gerade nicht zusteht. Daß sie sich wegen der von ihr beanspruchten Umzugskosten- und Räumungsentschädigung auf ein vertraglich eingeräumtes Zurückbehaltungsrecht berufen könne hat die Beklagte nicht geltend gemacht. In ihrem Antrage aus der Berufungsbegründung unter II 3 ist sogar ausdrücklich zum Ausdruck gekommen, die Umzugskosten seien erst nach ihrem Auszuge zu erstatten. Von einer vorherigen Abstandszahlung oder Hinterlegung ist dort nichts gesagt. Sie hat allerdings in ihrem Antrag verlangt, auszusprechen, daß die Klägerin verpflichtet sei, ihr Zug um Zug gegen den Auszug aus den von ihr innegehabten Räumen und Freiflächen eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirtschaft-

lichen Nachteile zu zahlen, die sie durch den Verlust des Mietgegenstandes erleide. Das hat sie aber nicht mit der vertraglichen Minrräumung eines entsprechenden Zurückbehaltungsrechts begründet, sondern ersichtlich daraus herleiten wollen, daß in dieser Entschädigung in gewissem Umfange auch Ersatz für Verwendungen enthalten sein müßten, die sie auf das Grundstück gemacht hatte. Insoweit glaubte sie rechtsirrig, auch gegenüber dem Herausgabeanspruch aus § 556 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 BGB in Anspruch nehmen zu können. Dabei ist auch noch darauf zu verweisen, daß die Beklagte in dem Parallelprozeß wegen der Umzugskosten und der Räumungsentschädigung selbst nicht die Auffassung vertreten hat, letztere müßten ihr vor Räumung oder Zug um Zug gegen Räumung gezahlt werden; denn in diesem Prozeß ist nur die Feststellung gefordert und vom Land- und Berufungsgericht getroffen worden, daß ebenso wie die Umzugskosten auch die Räumungsentschädigung erst nach erfolgter Räumung gezahlt werden muß.

b) Auf die Vereinbarung vom 13./15. Februar 1958 hat sich die Beklagte (Berufungsbegründung S. 13) nur in dem Sinne bezogen, dadurch sei das Recht der Klägerin, Herausgabe der Mietsache an sich zu verlangen, entfallen, weil der Polizeipräsident in Vollmacht der Klägerin die Beklagte in dieser Abmachung verpflichtet habe, die Räumlichkeiten und Freiflächen an ihn herauszugeben. Diese Vereinbarung ist vom Berufungsgericht (BU 18 oben) jedoch rechtsirrtumsfrei dahin ausgelegt, letzteres sei nur aus Zweckmäßigkeitsgründen aufgenommen, weil der Polizeipräsident die Mietsache kurzerhand für die Klägerin habe übernehmen sollen, um den Umweg einer Übergabe an die Klägerin und von dieser an das Land Berlin zu vermeiden. Durch diese Abmachung und Vollmacht seien jedoch die Eigentums- und Vermieterrechte der Klägerin nicht berührt worden, so daß ihr diese Rechte der Beklagten

gegenüber nach wie vor zuständen und sie Herausgabe des Mietgegenstandes an sich selbst verlangen könne. Das ist eine mögliche Auslegung der Vereinbarung vom 13./15. Februar 1958 und der dem Polizeipräsidenten erteilten Vollmachten, die von der Revision nicht angegriffen wird. Beanstandet wird von ihr nur die die Entscheidung nicht tragende Hilfs-erwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte könne sich schon deshalb nicht zu ihren Gunsten auf die erwähnte Vereinbarung berufen, weil sie sie selbst nicht eingehalten habe und die Verhandlungen zwischen ihr und dem Polizeipräsidenten etwa vom Beginn des Jahres 1961 an endgültig nicht mehr fortgeführt worden seien, die Vereinbarung somit praktisch ihren Sinn verloren habe. Auch damit hat das Berufungsgericht jedoch ersichtlich nur gemeint, die Vereinbarung sei überholt, soweit darin Herausgabe an den Polizeipräsidenten selbst zugesagt ist.

c) Rechtlich bedenklich wäre es allerdings, falls das Berufungsgericht die Klägerin für berechtigt halten würde, sich von einer in der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 vom Polizeipräsidenten auch für sie übernommenen Verbindlichkeit ohne weiteres allein deshalb lösen zu lassen, weil die Beklagte die Vereinbarung nicht eingehalten habe. Eine solche Auffassung wird jedoch vom Berufungsgericht allenfalls in dem Zusammenhang vertreten, daß die Klägerin nicht gehindert sei, Herausgabe an sich zu verlangen, eine Entscheidung die, wie ausgeführt worden ist, schon durch seine Hauptbegründung getragen wird. Im übrigen hat das Berufungsgericht die Vereinbarung vom 13./15. Februar 1958 rechtsirrtumsfrei nicht als Vergleich im Sinne der Ausführungen der Revision gewertet. Diese hat auch nicht aufgezeigt, aus welchem Vortrag in den Tatsachenrechtszügen das Berufungsgericht hätte entnehmen sollen, daß durch die erwähnte Vereinbarung der Streit oder die Ungewißheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis "im Wege des gegensei-

tigen Nachgebens" beseitigt werden sollte. Daß der Grundbesitz öffentlichen (Polizei-)Zwecken zu diesen bestimmt war, war nicht streitig, ebensowenig, daß die Klägerin zu kündigen berechtigt war. Weil die Beklagte unstreitig keinen Bestandsschutz hatte, stand damit fest, daß sie räumen mußte. Damit ergab sich nach der damaligen Rechtslage auch ohne weiteres die Verpflichtung, der Beklagten nach § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG Umzugskosten und eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirtschaftlichen Nachteile durch den Verlust der Räume zu zahlen, soweit die Entschädigung zum Ausgleich unbilliger Härten erforderlich war. Ihre Herausgabepflicht (an den Polizeipräsidenten) und seine Entschädigungspflicht (im Rahmen von § 32 Abs. 2 MSchG) haben die Beklagte und der Polizeipräsident unter V der Vereinbarung nun zwar "anerkannt". Dabei ist aber hinsichtlich der Entschädigungspflicht des Polizeipräsidenten durch die Erklärung der Beklagten vom 13. Februar 1958 ausdrücklich klargestellt, insoweit solle die Vereinbarung lediglich die gesetzliche Rechtslage wiedergeben und rein deklaratorische Bedeutung haben. Danach läßt sich schon ein gegenseitiges Nachgeben nicht feststellen.

Im Gegensatz zu § 4 Abs. 4 MSchG oder § 25 Abs. 4 WohnrBewG ist in § 32 MSchG gesetzlich nicht vorgesehen, daß Umzugskosten und eine Räumungsentschädigung vorher bezahlt oder zugunsten des "Betroffenen" hinterlegt werden müssen, auch nicht, daß eine Zug- um Zug-Zahlung oder wenigstens eine Abschlagszahlung verlangt werden kann. Eine entsprechende Vereinbarung hätte allerdings getroffen werden können. Für die Annahme, daß der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 ein derartiger Sinn zukommen sollte, besteht indes nicht der geringste Anhalt. In der genannten Vereinbarung ist entgegen der Annahme

der Revision keine Zahlung "versprochen", sondern nur die damalige Rechtslage rein deklaratorisch wiedergegeben worden. Die Beklagte wollte zwar die Vereinbarung als Kreditunterlage benutzen. Daraus brauchte aber das Berufungsgericht Schlüsse auf die vertragliche Einräumung eines Zurückbehaltungsrechts nicht zu ziehen. Dieser Gedanke liegt so fern, daß es keinen Verstoß gegen § 286 ZPO oder §§ 133, 157, 242 BGB bedeutet, wenn das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt nicht erörtert hat.

d) Auch für den Fall, daß die Beklagte noch einen Anspruch auf Umzugskosten- und Räumungsentschädigung haben sollte, kann der Revision nicht darin gefolgt werden, der Beklagten müßte alsdann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Zurückbehaltungsrecht oder wenigstens ein Anspruch auf eine angemessene Abschlagszahlung zustehen. Ein solcher Anspruch ist gesetzlich nicht vorgesehen. Der Polizeipräsident und die Beklagte haben sich zwar jahrelang bemüht, zu einem für beide Teile tragbar erscheinenden Ausgleich hinsichtlich Räumungstermin und Räumungsentschädigung einschließlich Umzugskosten zu gelangen, bei der es sich im wesentlichen um den Auszugstermin und die Höhe der Beträge, die der Beklagten zu zahlen waren, gehandelt hat. Nachdem diese Verhandlungen gescheitert sind, ist es unerheblich, woran das gelegen hat, an zu hohen Forderungen der Beklagten oder an einem zu geringen Angebot des Polizeipräsidenten, und es kommt auch nicht darauf an, wer die Sache verzögerlich behandelt hat. Es war jedenfalls das alleinige Risiko der Beklagten, wenn sie das Angebot des Polizeipräsidenten vom 14. September 1960 nicht annahm, und die Klägerin war im Recht, wenn sie sich nach dem Scheitern der Verhandlungen auf den der Rechtslage entsprechenden Standpunkt stellte und sich darauf berief, daß der Beklagten weder ein Zurückbehaltungsrecht noch ein Anspruch auf eine Abschlagszahlung vor der Räu-

nung zustand, worauf es in diesem Zusammenhang allein ankommt.

2. Nicht rechtsirrig ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Rechtshängigkeit der Feststellungsklage in Parallelprozeß hinsichtlich der Umzugskostenersatz- und sonstigen Entschädigungspflicht einer Entscheidung gemäß § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG im gegenwärtigen Räumungsprozeß entgegenstand. Wird eine solche Klage in einem besonderen Rechtsstreit erhoben, so hat sie auch deren prozessuale Folgen und gibt die sogar von Amts wegen zu beachtende prozeßhindernde Einrede der Rechtshängigkeit aus § 274 Abs. 2 Nr. 4 ZPO (vgl. Baumbach-Lauterbach, ZPO 28. Aufl. § 274 Anm. 5). Dahingestellt bleiben kann, ob eine andere Entscheidung oder eine Aussetzung eines der Prozesse geboten gewesen wäre, wenn der Beklagten ein vertragliches oder sonstiges Zurückbehaltungsrecht wegen der Umzugskosten- und Räumungsentschädigung zustünde, ein Recht, das über den im Parallelprozeß in den Tatsachenrechtszügen festgestellten Anspruch auf Zahlung nach Auszug hinausgehen würde; denn ein solches Recht hat die Beklagte, wie oben ausgeführt worden ist, gerade nicht.

3. Es lagen und liegen auch keine Umstände vor, die dem erkennenden Senat Veranlassung geben könnten, der Beklagten noch eine weitere Räumungsfrist zuzubilligen. Die Revision verweist in diesem Zusammenhang zwar auf das Schreiben des Polizeipräsidenten vom 14. September 1960, nach dem dieser damals nicht auf Räumung drängen wollte und mit einer weiteren Benutzung auf unbestimmte Zeit einverstanden war. Auf dieses über vier Jahre zurückliegende Schreiben kann sich die Beklagte aber jedenfalls jetzt nicht mehr berufen. Nachdem sie bereits im Jahre 1958 ein für ihre Zwecke geeignetes Grundstück erworben hat und nachdem auch die gegenwärti-

ge Räumungsklage schon weit über zwei Jahre anhängig ist (das Räumungsurteil des Landgerichts ist am 1. Oktober 1962 verkündet), konnte sich die Beklagte, mag das auch für sie mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, hinreichend auf eine Räumung vorbereiten.

4. Die Widerklage auf Widerruf der Kündigungen vom 28. September 1961 und 22. Februar 1962 ist rechtskräftig abgewiesen worden. Mit ihr hat sich der erkennende Senat daher nicht zu befassen.

III.

Die Revision ist hiernach - ohne Zubilligung einer weiteren Räumungsfrist - als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Hornmann