

Für das Nachschlagewerk:
Nicht für die Amtliche Sammlung

2357 038

Gesetz: ZPO § 322; BGB § 339

Rechtssatz: Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Räumungsanspruchs, der rechtskräftig abgewiesen wurde, kann unter den Parteien nicht mehr zum Gegenstand einer erneuten Prüfung und Entscheidung in einem weiteren Rechtsstreit gemacht werden, in dem eine Vertragsstrafe für die Nichterfüllung der Räumungsverpflichtung geltend gemacht wird.

Aktenzeichen: V ZR 141/56

Urteil des BGH vom 26. Februar 1958

OLG Düsseldorf

Verkündet
am 26. Februar 1958
Synalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamt der
Geschäftsstelle

13

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

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Cilly C [REDACTED] geborene V [REDACTED], in D [REDACTED]
[REDACTED], C [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Walter S [REDACTED] in D [REDACTED], C [REDACTED]straße
[REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1958 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrich-
ter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom
22. Februar 1956 aufgehoben und auf die Berufung der Be-
klagten das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts
in Düsseldorf vom 23. Juni 1955 dahin abgeändert:

Die Klage wird unter Aufhebung des Versäumnisurteils
des Amtsgerichts in Düsseldorf vom 6. Januar 1954
(17 C 2740/53) in vollem Umfange abgewiesen und es
wird auf die Widerklage festgestellt, daß dem Kläger
auch über die in der Klage geltend gemachten Ansprü-
che hinaus gegen die Beklagte Ansprüche auf Zahlung
einer Vertragsstrafe nicht zustehen.

Der Kläger hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits
zu tragen, jedoch fallen die durch die Versäumnis der
Beklagten im Termin vom 6. Januar 1954 erwachsenen Ko-
sten sowie jene des Berufungsverfahrens vor dem Land-
gericht in Düsseldorf 6 S 84/54 der Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 12. Februar 1952 verkaufte die Beklagte das ihr gehörende Hausgrundstück in D [REDACTED], C [REDACTED]straße [REDACTED] an den Kläger und dessen Ehefrau je zur Hälfte zum Preise von 47.660 DM. Der Betrag war teils durch Übernahme von Hypotheken, eines Wohnungsrechts zugunsten der Voreigentümerin und einer Verpflichtung zur Entrichtung monatlicher Renten an diese, teils durch Zahlung eines Barbetrages von 10.000 DM aufzubringen. Der Vertrag sah eine Verpflichtung der Verkäuferin vor, spätestens am 31. Dezember 1952 ihre Wohnung im Hause und die von ihr benutzte Garage zu räumen. Für den Fall der Nichterfüllung der Räumungsverpflichtung versprach sie, eine Vertragsstrafe von 250 DM für jeden angefangenen Monat zu zahlen. Im übrigen sollte die Regelung des Mietverhältnisses einer besonderen Vereinbarung vorbehalten sein. Dies geschah durch schriftlichen Mietvertrag, den als Mieter neben der Beklagten auch deren Ehemann mit dem Kläger abschloß. Der Mietvertrag trägt das Datum des 5. Februar 1952 und sieht vor, daß das Mietverhältnis mit dem 1. Februar 1952 beginne und am 31. Dezember 1952 ende. Als Mietzins wurde der Betrag von 125 DM monatlich festgelegt.

Die Umschreibung im Grundbuch hat inzwischen stattgefunden. Die Beklagte hat aber am 31. Dezember 1952 die Wohnung nicht geräumt. Der Kläger verlangte daraufhin Zahlung der im Kaufvertrag vorgesehenen Vertragsstrafe und erzielte ein rechtskräftiges Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 20. Oktober 1953 (17 C 229/53 - 6 S 207/53), das ihm für den Monat Januar 1953 die Vertragsstrafe von 250 DM zusprach. Mit der im Mai 1953 erhobenen Räumungsklage hatte der Kläger jedoch keinen Erfolg. Das Landgericht Düsseldorf wies mit Urteil vom 20. Mai 1954 die Berufung des Klägers gegen das klagenabweisende Urteil des Amtsgerichts zurück (19 C 376/53 - 7 S 120/54).



Beide Gerichte sahen die Vereinbarung des Räumungstermins vom 31. Dezember 1952, weil gegen § 49 MSchG verstoßend, als unwirksam an. Als die Beklagte indes aus einem in diesem Verfahren ergangenen Kostenfestsetzungsbeschuß vollstrecken wollte, erhob der Kläger Vollstreckungsgegenklage mit der Begründung, er habe gegen den Kostenersatzanspruch mit den inzwischen angefallenen Vertragsstrafen für die Monate Februar 1953 und Mai 1954 aufgerechnet. Mit diesem Vorbringen drang er durch (19 C 629/54 - 7 S 439/54).

Inzwischen hatte der Kläger die Vertragsstrafen für die Monate Februar bis Dezember 1953 sowie Januar 1954 eingeklagt, und zwar zunächst in drei einzelnen Klagen über je 1.000 DM (17 C 121/53, 2650/53 und 2740/53). Im letzteren Verfahren ist unterm 6. Januar 1954 ein Versäumnisurteil gegen die Beklagte über 1.000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 22. Dezember 1953 erlassen worden. Gegen dieses Versäumnisurteil hat die Beklagte rechtzeitig Einspruch eingelegt. Die drei Verfahren wurden alsdann zum gegenwärtigen Verfahren miteinander verbunden. Dementsprechend hat der Kläger beantragt:

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 2.000 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen, und das Versäumnisurteil vom 6. Januar 1954 aufrechtzuerhalten. Nach seiner Auffassung ist der Vortrag vom 12. Februar 1952 auch hinsichtlich der Vereinbarung des Räumungstermins gültig; gegen die Wirksamkeit des Strafversprechens bestünden keine rechtlichen Bedenken.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten sowie um Aufhebung des Versäumnisurteils und ferner widerklagend begehrt

festzustellen, daß dem Kläger auch über die eingeklagten Beträge hinaus weitere Ansprüche aus Vertragsstrafen nicht zuständen.

Nach ihrer Auffassung ist der gesamte Kaufvertrag ungültig. Der Kläger habe die finanziellen Schwierigkeiten des Ehemannes der Beklagten gekannt, der sich demals in einem Vergleichsverfahren befunden habe. Der Kläger habe diese Situation in verwerflicher Weise ausgenutzt. Seine Leistungen stünden in einem auffallenden Mißverhältnis zu jenen der Beklagten. Die Vereinbarung der Vertragsstrafe stünde auch in Widerspruch zu § 49 MSchG; die Räumungsklausel stelle eine Umgehung des gesetzlichen Verbotes des Verzichtes auf Mieterschutz dar. Im übrigen sei der Räumungsanspruch rechtskräftig abgewiesen; dadurch entfalle jeder Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe.

Das Landgericht hat das Versäumnisurteil vom 6. Januar 1954 aufrechterhalten, die Beklagte verurteilt, an den Kläger 1.750 DM nebst 4 % Zinsen mit näher bestimmten Anfangsterminen zu zahlen, im übrigen aber Klage und Widerklage abgewiesen. Es ging davon aus, daß zwischen den Parteien zwei Verträge zustande gekommen seien. Die Unmöglichkeit, den Räumungsanspruch aus dem Mietvertrag durchzusetzen, hindere den Kläger nicht, die Vertragsstrafen für die Nichterfüllung der im Rahmen des Kaufvertrages fortbestehenden Verpflichtung zur Räumung zu fordern.

Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage und Zuspruch der Widerklage weiter, während der Kläger um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist im wesentlichen der Rechtsauffassung des Landgerichts gefolgt. Es führt aus:

Es könne dahinstehen, ob der objektive Tatbestand des § 138 BGB vorliege. Die Annahme einer Nichtigkeit des gesamten Vertrages scheitere jedenfalls an dem Fehlen der subjektiven Voraussetzungen dieser gesetzlichen Bestimmung. Die ohne Beweisangebot aufgestellte Behauptung der Beklagten, der Kläger habe durch den Abschluß des Kaufvertrages die Notlage ihres Ehemannes bewußt ausgenutzt, vermöge den gegen den Kläger erhobenen Vorwurf des Wuchers nicht zu rechtfertigen, zumal da offenbar nicht der Kläger, sondern die Beklagte und ihr Ehemann die Bedingungen vorgeschlagen hätten, unter denen sie zum Verkauf des Grundstücks bereit seien. Diese Bedingungen seien mit geringen Änderungen angenommen worden.

Der Klageanspruch setze grundsätzlich voraus, daß der Kläger sachlich-rechtlich die Räumung der Wohnung verlangen könne. Das sei zu bejahen. Die Räumungsklage sei allerdings abgewiesen worden. Die Rechtskraft dieser Entscheidung stehe jedoch lediglich der Durchsetzung des Räumungsbegehrens entgegen, weiter reiche sie nicht. Sie binde insbesondere nicht an die rechtliche Beurteilung der vertraglichen Abreden der Parteien, wie sie in dem Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 20. Mai 1954 vorgenommen worden sei, wonach die zeitliche Beschränkung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietverhältnisses ungeachtet der Vorschrift des § 2 MSchG gemäß § 49 MSchG nichtig sei. Das Berufungsgericht sei vielmehr der Ansicht, daß der Verkäuferin kein Mieterschutz zustehe, da die Voraussetzungen des § 25 MSchG gegeben seien. Aus diesem Grunde komme auch nicht die Anwendung des § 344 BGB in Frage.

Eine Umgehung der Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes sei nicht zu erkennen. Das Ergebnis sei auch, wirtschaftlich gesehen, vertretbar, da die Freimachung der Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt gerade einen Käufer hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises entscheidend beeinflussen könne,

1. Soweit die Revision Verletzung des § 138 BGB rügt, kann sie nicht durchdringen. Die Beklagte hatte behauptet, der Kläger habe unter Ausnutzung der Notlage ihres Ehemannes sich so günstige Verkaufsbedingungen zu verschaffen gewußt, daß ein offenkundiges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Für diesen Vorwurf hat sie jedoch nach der Feststellung des Berufungsgerichts keinen Beweis angeboten; mit Recht hat das Berufungsgericht die Behauptung allein noch nicht als Rechtfertigung dieses Vorbringens angesehen. Demnach bedurfte es insoweit nicht mehr der Nachprüfung, ob der objektive Tatbestand des Wuchers vorliegt. Für die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB ist allerdings anerkannt, daß das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung unter Umständen einen Schluß auf die Vorwerfbarkeit der Gesinnung des das Versprechen entgegennehmenden Empfängers zulassen kann (RGZ 150, 1). Die Revision übersieht aber, daß im vorliegenden Fall das Berufungsgericht eine verwerfliche Gesinnung des Klägers verneint hat, weil die Beklagte selbst die Bedingungen des Kaufvertrages im wesentlichen vorgeschlagen hatte. Da aber nicht anzunehmen ist, daß sie zur Ausnutzung der Notlage ihres Ehemannes beitragen wollte, durfte das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß annehmen, der Kläger könne nicht verwerflich gehandelt haben, wenn er den Vorschlägen der Beklagten nachgekommen sei. Fehlt es aber aus diesem besonderen Grunde an einer vorwerfbaren Gesinnung, so bedurfte es nicht mehr der Nachprüfung, ob in der Tat Leistung und Gegenleistung in einem groben Mißverhältnis zueinander stehen.

2. Die Revision tritt ferner der Auffassung des Berufungsgerichts entgegen, wonach die Abweisung der Räumungsklage nur der Durchsetzung des Räumungsbegehrens entgegenstehe, das Berufungsgericht aber nicht hindere, die zeitliche Beschränkung des Mietverhältnisses unter Anwendung der Vorschrift des § 25 MSchG für gültig zu erachten. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe damit die Grundsätze über die Rechtskraft eines Urteils verletzt. Die Hauptverpflichtung sei im vorliegenden Falle auch kraft Gesetzes unwirksam gewesen; zum mindesten müßte die analoge Anwendung des § 344 BGB zur Verneinung des Klageanspruches und zur Bejahung des Feststellungsanspruches der Beklagten führen.

Die Rüge ist begründet.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß zwischen den Parteien ein Mietverhältnis zustande kam, dessen Dauer von vornherein auf eine Zeitspanne, nämlich bis zum 31. Dezember 1952, begrenzt war. Einer solchen Beschränkung kommt, wenn die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des Mieterschutzes vorliegen, im allgemeinen keine Wirksamkeit zu (§ 49 MSchG), es sei denn, daß der Sachverhalt nach der Sondervorschrift des § 25 MSchG zu behandeln ist. Im Schrittm zu dieser Bestimmung geht die überwiegende Ansicht dahin, daß Vereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer eines Grundstücks, wonach letzterer für kurze Zeit noch im Besitz seiner bisherigen Wohnung bleiben dürfe, als typische Fälle des § 25 MSchG anzusprechen seien, weil es sich um eine vorübergehende Zwischenregelung handle, deren Ende von vornherein zwischen den Parteien festgelegt worden sei (Bettermann MSchG § 25 Anm. 38; Hans, Das Mieterschutzgesetz 6./7. Aufl. § 25 Anm. 2; Schopp/Groothold, Handbuch des gesamten Mieterrechts und des Raumrechtes, MSchG § 25 Anm. 16; vgl. auch Kiefersauer, Grundstücksrecht 7. Aufl. 1950 MSchG

§ 25 Anm. 80; KG DR 1942, 1094; a.A. Roquette MSchG § 25 Anm. 7). Das Berufungsgericht hat sich der im Schrifttum herrschenden Auffassung angeschlossen und will deshalb die Vereinbarung des Räumungstermins und das auf ihn bezogene Strafversprechen als rechtswirksam ansehen. Dabei hat es verkannt, daß es nicht mehr in der Lage war, diese Rechtsfragen zu prüfen und frei zu beantworten.

Durch Urteil vom 20. Februar 1954 hat das Amtsgericht Düsseldorf das auf die Räumungsklausel des Vertrages vom 12. Februar 1952 gestützte Räumungsbegehren des Klägers abgewiesen (19 C 376/53). Es hat die Räumungsklausel als unwirksam (§ 49 MSchG) angesehen, weil darin ein Verzicht auf Mieterschutz ausgesprochen sei; es hat ferner die Anwendbarkeit des § 25 MSchG verneint. Erst nach Beseitigung des Mietvertrages sei aber das auch auf Eigentum gestützte Räumungsbegehren begründet. Das Landgericht hat mit Urteil vom 20. Mai 1954 die Berufung des Klägers zurückgewiesen; es hat die Rechtsauffassung des Amtsgerichts gebilligt und zusätzlich festgestellt, Gründe für eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach Maßgabe des Mieterschutzgesetzes seien nicht vorhanden.

Es kann dahinstehen, ob die Rechtskraft beider vorstehend erwähnten Entscheidungen noch eine Prüfung und Entscheidung der Frage zuließ, ob das Strafversprechen der Beklagten gegen das Mieterschutzgesetz verstößt (§ 49 Abs. 2 MSchG). Gegen eine Bindung könnte der Umstand sprechen, daß in beiden Urteilen nicht über die Gültigkeit dieses Versprechens, sondern über die Wirksamkeit der Verpflichtung zur Räumung entschieden wurde. Jedenfalls schloß aber die Rechtskraft der beiden Entscheidungen die Erörterung der Frage aus, ob dem Kläger ein Räumungsanspruch zusteht, der durch das Strafversprechen geschützt ist. Beide Urteile verneinen einen Räumungs-

anspruch des Klägers und zwar sowohl, soweit er aus dem Mietvertrag, wie auch, soweit er aus dem Herausgabeanspruch des Eigentümers abgeleitet war. Damit war nicht nur die Wiederholung der Räumungsklage, gestützt auf das bisherige Vorbringen des Klägers, ausgeschlossen; das Berufungsgericht irrt, wenn es die Rechtskraftwirkung hierauf beschränkt wissen will. Die Rechtskraft hat vielmehr die Bedeutung, daß unter den Parteien über das Bestehen oder Nichtbestehen der aus dem vorgetragenen Sachverhalt im Urteil verneinten Rechtsfolge eine nochmalige Verhandlung und Entscheidung auch dann unzulässig ist, diese Rechtsfolge also unangreifbar feststeht, wenn sie präjudiziell für die im neuen Prozeß zu bejahende oder verneinende Rechtsfolge ist (Rosenberg. Lehrbuch des Zivilprozeßrechts 7. Aufl. § 150 III 1; Stein/Jonas/Schönke ZPO 17. Aufl. § 322 IX 2; Wieczorek ZPO § 322 F I c 2; RG vom 11. Mai 1921 V 34/21; Nachschlagewerk des Reichsgerichts § 322 ZPO Nr. 102). Wie ein rechtskräftig abgewiesener Leistungsanspruch nicht mehr zur Grundlage irgendwelcher Schadensersatzansprüche aus demselben Sachverhalt in einem späteren Prozeß gemacht werden darf (RGZ 130, 119, 122), so kann das Bestehen oder Nichtbestehen eines Räumungsanspruches, wenn er, wie im vorliegenden Falle, rechtskräftig abgewiesen worden ist, nicht mehr zum Gegenstand einer neuen Prüfung und Entscheidung in einem Rechtsstreit gemacht werden, in dem eine Vertragsstrafe für die Nichterfüllung des Räumungsanspruches begehrt wird. Das Strafverfahren stellt nämlich eine akzessorische Verpflichtung dar, es lehnt sich an die Hauptverpflichtung derart an, daß es hinfällig wird, wenn die Hauptverbindlichkeit nicht besteht (BGH LM § 339 BGB Nr. 2).

Dem Berufungsgericht war daher gemäß § 322 ZPO verwehrt, die Rechtslage anders zu beurteilen, als dies Amtsgericht und Landgericht Düsseldorf in dem vorausgegangenen Räumungsrechtsstreit getan hatten. Neue Tatsachen, die nach Erlaß des Beru-

fungsurteils im Räumungsrechtsstreit den Räumungsanspruch begründen konnten, sind im gegenwärtigen Verfahren nicht vorge-
tragen worden.

Besteht demnach ein Räumungsanspruch nicht, so fehlt der
Klage die Anspruchsgrundlage. Mithin braucht auf die Frage, ob
das Strafversprechen als solches gegen § 49 MSchG verstößt und
deshalb rechtsunwirksam ist, nicht mehr eingegangen zu werden.

Der Hinweis der Beklagten auf die rechtsbezeugende Wirkung
der rechtskräftigen Vorurteile im Räumungsprozeß stellt sich
auch nicht als eine unzulässige und deshalb nicht zu beachtende Rechts-
ausübung dar. Auch ohne ihn hätten die Gerichte die Rechtskraft
der Vorurteile berücksichtigen müssen. Daß diese Erkenntnisse
von der Beklagten erschlichen worden seien, ist nicht behauptet
worden. Es liegen auch keine besonderen Umstände vor, die es
rechtfertigen könnten, die Berufung auf die Rechtskraft jener
Vorurteile als Mißbrauch und als Verstoß gegen die guten Sit-
ten zu kennzeichnen. Es kann ferner nicht behauptet werden,
daß in jenen Entscheidungen eine offensichtlich unrichtige
Gesetzesauslegung stattgefunden habe, wobei noch dahin steht,
ob in einem solchen Falle die Berufung auf die Rechtskraft als
unzulässige Rechtsausübung anzusehen wäre.

In der Revisionsverhandlung hat der Prozeßbevollmächtig-
te des Klägers ausgeführt, es sei rechtlich möglich, daß der
Verkäufer eines Wohnhauses im Kaufvertrage seinem Käufer gegen-
über die Garantie übernehme, der derzeitige Mieter des Hauses
werde zu einem bestimmten Zeitpunkte räumen. Dieses Garantie-
versprechen könne durch ein Strafversprechen gesichert werden.
Es sei aber unerfindlich, warum im vorliegenden Falle nicht
gleiche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer gültig
hätten getroffen werden können, Die Beklagte sei ohne weite-
res in der Lage gewesen, ihre Wohnung freizumachen, sie habe

demnach nicht etwa eine unmögliche Leistung zugesagt und diese durch das Strafversprechen gesichert.

Dieser Einwand trifft aus mehrfachen Gründen nicht den Kern der Sache.

Was zunächst die verfahrensrechtliche Seite anlangt, so hätte, wenn der Verkäufer in dem gedachten Falle mit einer Räumungsklage gegen seinen Mieter unterlegen wäre, dieses Urteil im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer keine bindende Wirkung. Es handelt sich bei den jeweiligen Prozeßparteien um verschiedene Personen. Der Käufer wäre also nicht gehindert, vorzutragen, der Räumungsrechtsstreit wäre falsch entschieden worden. Aus der gedachten Fallgestaltung läßt sich demnach ein durchschlagendes Argument gegen die oben entwickelte Rechtskraftwirkung nicht herleiten.

Sachlich-rechtlich enthielte das Garantieverprechen keinen Verzicht auf Mieterschutz. Das Räumungsversprechen der Beklagten erweist sich dagegen gerade aus diesem Grunde als unwirksam, es sei denn, daß die Sondervorschrift des § 25 MSchG zur Anwendung zu kommen hätte.

3) Der Klageanspruch kann auch nicht, wie es das Landgericht getan hat, auf die Verpflichtung der Verkäuferin zur Übergabe der verkauften Sache gestützt werden (§ 433 BGB). Hätten die Vertragsteile, ohne einen Mietvertrag abzuschließen, lediglich eine kurze Räumungsfrist vereinbart, so könnte sich das Strafversprechen auf die Erfüllung der Verpflichtung zur Übergabe der Kaufsache beziehen. So liegt aber der Sachverhalt hier nicht. Die Parteien haben in der Kaufurkunde ausdrücklich festgestellt, daß Besitz, Lasten und Nutzun-

gen bereits am 1. Februar 1952 übergegangen seien. Sie haben, was die Räumung der Wohnung der Beklagten anlangt, die Übergabe im Sinne des § 854 Abs. 1 BGB durch die Vereinbarung eines mittelbaren Besitzverhältnisses, nämlich eines Mietverhältnisses, ersetzt (§ 868 BGB), so daß der Kläger mittelbarer Besitzer geworden ist. Damit war die Verpflichtung der Verkäuferin zur Übergabe des Kaufgegenstandes erfüllt. Will der Käufer die Räumung der Wohnung durchsetzen, so muß er sich auf das das Besitzmittlervverhältnis tragende Grundgeschäft, nämlich das Mietverhältnis, stützen. Auf den Kaufvertrag kann er für sein Räumungsbegehren nicht mehr zurückgreifen.

Auch auf sein Eigentum kann der Kläger seinen Anspruch auf Räumung nicht gründen. Die Beklagte hat auf Grund des Mietvertrages ein Recht zum Besitz. Auch insoweit muß die Rechtskraft der die Räumung auch aus diesem rechtlichen Grunde versagenden Vorurteile beachtet werden.

Die Klage erweist sich sonach im vollem Umfange als unbegründet, während der Widerklage stattzugeben ist, wobei festzuhalten ist, daß sie den Zeitraum bis zur Berufungsverhandlung erfaßt. Demgemäß sind die angefochtenen Entscheidungen aufzuheben bzw. abzuändern.

Im Kostenpunkt stützt sich die Entscheidung auf die §§ 91, 344 ZPO. Die Kosten des Berufungsverfahrens 6 S 84/54,

in dem über die Einrede der Beklagten, das Amtsgericht sei sachlich unzuständig, zu deren Nachteil entschieden wurde, sind bereits im Urteil des Landgerichts in Düsseldorf vom 1. Juni 1954 der Beklagten rechtskräftig auferlegt worden. Dabei behält es sein Bewenden.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Piepenbrock