

Name:

KV-Nr.: 2405

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 8 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Ein Blatt Kalender (I) ist beigelegt.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

Takahashi | Ehrenreich | Onassis
Rechtsanwälte

Sora Takahashi
Samuel Ehrenreich
Dr. Lilo Onassis

Frankenstraße 337
45133 Essen

Telefon: 0201 / 897423
Telefax: 0201 / 897421

Sekretariat: Maria Wißmann
Unser Zeichen: 24/23ST

Essen, den 19.01.2023

An das
Landgericht Essen
Zweigertstraße 52
45130 Essen

- per beA -

Klage

des Herrn Werner Kurtz, Bramkampstraße 5, 45147 Essen,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Takahashi, Ehrenreich, Onassis, Frankenstraße 337, 45133 Essen,

gegen

Frau Ingeborg Brinkmanns, Annastraße 35, 45130 Essen,

Beklagte.

Hiermit zeigen wir – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass wir den Kläger anwaltlich vertreten. Namens und mit Vollmacht des Klägers werden wir im Termin zur mündlichen Verhandlung beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, das Hausgrundstück Annastraße 35, 45130 Essen, bestehend aus Hotel, Restaurant, Wohnung, Terrasse, Garten und Parkplatz, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

Sofern das Gericht das schriftliche Vorverfahren anordnet, wird bereits jetzt für den Fall der Fristversäumnis durch die Beklagte bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen beantragt,

die Beklagte antragsgemäß durch Versäumnisurteil ohne mündliche Verhandlung zu verurteilen.

Begründung

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe des mit dem Gasthaus „Mönchshof“ bebauten Grundstücks Annastraße 35, 45130 Essen. Im Einzelnen:

Der Kläger ist Eigentümer des genannten Grundstücks und hatte dieses mit Mietvertrag vom 03.03.2020 an den Ehemann der Beklagten, Herrn Enno Brinkmanns, zu einem monatlichen Mietzins von 4.000,00 EUR vermietet.

Beweis: Kopie des Mietvertrags vom 03.03.2020 (**Anlage K1**)

Auf dem Grundstück befindet sich ein Hotel mit Restaurant, Terrasse, Garten und Parkplatz sowie eine Betreiberwohnung.

Bei Herrn Brinkmanns, dem Ehemann der Beklagten, handelt es sich um einen ehemaligen Pastor. Dieser mietete das Objekt, um dort Seminare abzuhalten und den Teilnehmern die Möglichkeit der Übernachtung zu geben. Die Teilnehmer der Seminare konnten während ihres Aufenthaltes einen vollständigen Hotelservice in Anspruch nehmen. Die Außenanlagen wurden von den Besuchern ebenfalls im Rahmen der Seminare und Einkehrtage genutzt. Zudem stellte Herr Brinkmanns die Seminarräumlichkeiten Dritten zur Abhaltung von Seminaren zur Verfügung. Aus den Einnahmen des Mietobjektes bestritt Herr Brinkmanns seinen Lebensunterhalt.

An das Hotelgebäude angegliedert befindet sich darüber hinaus eine Betreiberwohnung. In dieser wohnte Herr Brinkmanns gemeinsam mit der Beklagten. Dass auch die Beklagte dort wohnte, war dem Kläger nicht bekannt (hierzu sogleich). Die Wohnung macht flächenmäßig circa 10 % der Gesamtfläche aus.

Mit Schreiben vom 21.02.2022 hat der Kläger die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietvertrages mit Herrn Brinkmanns erklärt, da Herr Brinkmanns den Mietzins für die Monate Dezember 2021 bis Februar 2022 ohne Angabe von Gründen nicht gezahlt hatte.

Beweis: Kopie des Kündigungsschreibens vom 21.02.2022 (**Anlage K2**)

Auch im Weiteren hat Herr Brinkmanns keine Zahlungen mehr an den Kläger geleistet. Da Herr Brinkmanns das Mietobjekt nicht herausgab, musste der Kläger Klage gegen ihn vor dem Landgericht Essen, Az. 2 O 26/22, erheben. Mit rechtskräftigem Urteil vom 03.08.2022 hat das Landgericht Essen Herrn Brinkmanns antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Mietobjekts verurteilt.

Beweis: Kopie des Urteils des Landgerichts Essen vom 03.08.2022, Az. 2 O 26/22 (**Anlage K3**)

Im Rahmen der sodann angestregten Zwangsvollstreckung zur Räumung des Mietobjekts wurde dem Kläger erstmals bekannt, dass auch die Beklagte in dem streitgegenständlichen Mietobjekt wohnhaft war und das Hotel gemeinsam mit Herrn Brinkmanns betrieb. Bis zu diesem Zeitpunkt ging der Kläger davon aus, dass Herr Brinkmanns das Mietobjekt alleine betreibt und bewohnt. Da sich der Vollstreckungstitel nicht gegen die Beklagte richtet, führte der zuständige Gerichtsvollzieher lediglich eine Teilräumung gegen Herrn Brinkmanns und nicht gegen die Beklagte durch. Die Beklagte nutzt das Mietobjekt mithin weiterhin vollumfänglich und lehnte dessen Räumung und Herausgabe ausdrücklich ab. Hierzu ist sie jedoch aufgrund der Kündigung des Mietvertrags mit Herrn Brinkmanns verpflichtet. Das Urteil vom 03.08.2022 entfaltet insoweit Bindungswirkung im hiesigen Verfahren.

Takahashi
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass die Klageschrift vom 19.01.2023 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Sie ist an demselben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen. Von einem Abdruck der **Anlagen K1 bis K3** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen der Klageschrift ordnungsgemäß beigefügt waren, den vorgetragenen Inhalt haben und keine weitergehenden für die Fallbearbeitung relevanten Informationen enthalten. Ferner ist davon auszugehen, dass das Gericht durch die zuständige Richterin am Landgericht González als Einzelrichterin mit Verfügung vom 25.01.2023 gemäß §§ 272 II Alt. 2, 276 ZPO die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens angeordnet und der Beklagten eine Frist von zwei Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft sowie eine Frist von weiteren zwei Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt hat. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung i.S.d. § 276 II ZPO ist den Klägervertretern und der Beklagten – dieser mit einer beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen – am 26.01.2023 ordnungsgemäß zugestellt worden.



**Landgericht Essen
Im Namen des Volkes
Versäumnisurteil**

In dem Rechtsstreit

des Herrn Werner Kurtz, Bramkampstraße 5, 45147 Essen,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Takahashi, Ehrenreich, Onassis, Frankenstraße 337, 45133 Essen,

gegen

Frau Ingeborg Brinkmanns, Annastraße 35, 45130 Essen,

Beklagte,

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen
im schriftlichen Vorverfahren gemäß § 331 Abs. 3 Satz 1 ZPO
am 10.02.2023
durch die Richterin am Landgericht González als Einzelrichterin
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, das Hausgrundstück Annastraße 35, 45130 Essen, bestehend aus Hotel, Restaurant, Wohnung, Terrasse, Garten und Parkplatz, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Rechtsbehelfsbelehrung: [...]

González
Richterin am Landgericht

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass das Versäumnisurteil vom 10.02.2023 ordnungsgemäß elektronisch signiert wurde. Von einem Abdruck der ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen. Das Versäumnisurteil vom 10.02.2023 ist den Klägervertretern und der Beklagten jeweils am 13.02.2023 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Rechtsanwalt Götz

Rechtsanwalt Götz • Gänsemarkt 11 • 45127 Essen

RA Michael Götz

Telefon: 0201/687452
Telefax: 0201/687450

Mein Zeichen: 57/23
(bitte stets angeben)

Datum: **28.02.2023**

An das
Landgericht Essen
Zweigertstraße 52
45130 Essen

- per beA -

EILT!

Kurtz ./ Brinkmanns

Aktenzeichen: 2 O 56/23

In dem oben genannten Rechtsstreit beantrage ich – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – im Namen der Beklagten

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

wegen Versäumung der Frist zur Einlegung des Einspruchs gegen das Versäumnisurteil vom 10.02.2023.

Zudem lege ich

Einspruch

ein und werde im Termin zur mündlichen Verhandlung beantragen,

das Versäumnisurteil des Landgerichts Essen vom 10.02.2023 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Begründung:

I.

Der Beklagten ist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Der Unterzeichner beabsichtigte, am 27.02.2023 neben zahlreichen anderen Schriftsätzen auch die Einspruchsschrift im hiesigen Verfahren zu verfassen und an das Gericht per beA zu versenden. Nachdem es dem Unterzeichner am Vortag noch gut ging, musste er nach dem Erwachen am 27.02.2023 feststellen, dass er über 40 Grad Fieber, schlimme Halsschmerzen und erhebliche Schluckbeschwerden hatte. Die von ihm sogleich konsultierte Hausärztin stellte eine schwere eitrige Angina (Mandelentzündung) und die Arbeitsunfähigkeit fest, woraufhin der Unterzeichner das Bett hütete. Zuvor hatte der Unterzeichner seinen sorgfältig ausgewählten, ordnungsgemäß überwachten und in der Vergangenheit stets fehlerfrei arbeitenden Rechtsanwaltsfachangestellten Herrn Yassin Claasen telefonisch angewiesen, es möge nach dem sogenannten Notfallplan verfahren werden. Die zur Vertretung bereite Anwaltskanzlei Fuhrmann & Händel solle über eventuell anstehende Fristen informiert werden und – sofern nötig – Rechtsbehelfe einlegen. Hierfür sollte Herr Claasen zunächst die ablaufenden Fristen ermitteln und sodann mit diesem Kenntnisstand die Vertretungskanzlei über die einschlägigen Verfahren

informieren. Dies ist jedoch aufgrund einer Unachtsamkeit von Herrn Claasen unterblieben. Der Notfallplan, über den der Unterzeichner seine Angestellten stets einmal jährlich zur Auffrischung belehrt, hat ein der telefonischen Anweisung entsprechendes Verfahren vorgesehen. Nachdem der Unterzeichner am heutigen Tage von dem Sachverhalt erfahren hat, hat er – trotz anhaltender Krankheitsbeschwerden – umgehend den hiesigen Schriftsatz gefertigt. Der zuvor beschriebene Sachverhalt wird durch die eidesstattliche Versicherung von Herrn Claasen bestätigt.

Glaubhaftmachung des Vorstehenden: Eidesstattliche Versicherung des Herrn Yassin Claasen (**Anlage B1**)

Kopie des ärztlichen Attests vom 27.02.2023 (**Anlage B2**)

Der gesamte vorstehende Sachverhalt wird zudem anwaltlich versichert.

II.

Die Klage ist unzulässig und unbegründet.

Die Beklagte rügt zunächst die sachliche Zuständigkeit des Landgerichts. Das Landgericht Essen ist nicht zuständig, da eine Streitigkeit über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt. Eine gewerbliche Nutzung tritt bekanntlich hinter einer Nutzung als Wohnung – schon aus Gründen des vorrangigen Mieterschutzes – zurück.

Der Kläger ist zudem weder befugt, den Prozess zu führen, noch steht ihm ein Recht auf Herausgabe zu, da er das streitgegenständliche Mietobjekt mit notariellem Vertrag vom 13.02.2023 veräußert und seine Eigentümerstellung durch die mittlerweile erfolgte Eintragung der Erwerberin im Grundbuch verloren hat.

Darüber hinaus ist die Beklagte zum Besitz des Grundstücks aufgrund des nach wie vor gültigen Mietvertrags zwischen dem Kläger und Herrn Brinkmanns berechtigt. Die außerordentliche fristlose Kündigung vom 21.02.2022 wegen Zahlungsverzugs war mangels vorausgegangener Abmahnung unwirksam. Das Urteil vom 03.08.2022 im Rechtsstreit zwischen dem Kläger und Herrn Brinkmanns entfaltet keinerlei Rechtswirkung im hiesigen Verfahren.

Götz

Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 28.02.2023 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Er ist an demselben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen. Von einem Abdruck der **Anlagen B1 und B2** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Schriftsatz vom 28.02.2023 ordnungsgemäß beigelegt sind, den vorgetragenen Inhalt haben und darüber hinaus keine weitergehenden Informationen enthalten, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung sind. Weiter ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 28.02.2023 nebst Anlagen den Klägervertretern am 28.02.2023 ordnungsgemäß zur Stellungnahme zugestellt worden ist.

Takahashi | Ehrenreich | Onassis

Rechtsanwälte

An das
Landgericht Essen
Zweigertstraße 52
45130 Essen

- per beA -

Sora Takahashi
Samuel Ehrenreich
Dr. Lilo Onassis

Frankenstraße 337
45133 Essen

Telefon: 0201 / 897423
Telefax: 0201 / 897421

Sekretariat: Maria Wißmann
Unser Zeichen: 24/23ST

Essen, den 14.03.2023

In dem Rechtsstreit Kurtz ./ Brinkmanns (2 O 56/23)

beantragen wir auf den Schriftsatz der Beklagtenseite vom 28.02.2023

den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zurückzuweisen und den Einspruch gegen das Versäumnisurteil des Landgerichts Essen vom 10.02.2023 als unzulässig zu verwerfen,

hilfsweise,

das Versäumnisurteil des Landgerichts Essen vom 10.02.2023 aufrechtzuerhalten mit der Maßgabe, dass die Herausgabe des im dortigen Tenor näher bezeichneten Grundstücks an Frau Sarah Zentner, wohnhaft Rutherweg 7, 45239 Essen, zu erfolgen hat.

Begründung:

Der Wiedereinsetzungsantrag ist zurückzuweisen. Es entspricht nicht der gebotenen Sorgfalt, eine Weisung lediglich mündlich zu erteilen, da es in der Natur der Sache liegt, dass die Ausführung der Weisung in Vergessenheit gerät. Es wäre vielmehr geboten gewesen, dass der Beklagtenvertreter die Vertretungskanzlei unmittelbar selbst benachrichtigt.

In der Sache wird an der bisherigen Rechtsauffassung festgehalten. Es ist zutreffend, dass der Kläger das Grundstück am 13.02.2023 an Frau Sarah Zentner, wohnhaft Rutherweg 7, 45239 Essen, veräußert hat und dass diese am 27.02.2023 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden ist.

Beweis: Kopie des notariellen Vertrags vom 13.02.2023 sowie des Grundbuchauszugs vom 14.03.2023 (**Anlage K4**)

Der Kläger hat den Klageantrag entsprechend angepasst. Die Klage ist daher vollumfänglich begründet.

Takahashi
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 14.03.2023 ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert worden ist. Er ist an demselben Tag dem Gericht als elektronisches Dokument übermittelt worden und ordnungsgemäß dort eingegangen. Von einem Abdruck der **Anlage K4** wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Schriftsatz vom 14.03.2023 ordnungsgemäß beigefügt ist, den vorgetragenen Inhalt hat und darüber hinaus keine weitergehenden Informationen enthält, die für die Fallbearbeitung von Bedeutung ist. Das Gericht hat mit Verfügung vom 15.03.2023 Gütertermin und Termin zur mündlichen Verhandlung über den Einspruch und die Hauptsache auf den 06.04.2023 bestimmt. Die Terminverfügung ist den Parteivertretern – dem Beklagtenvertreter zusammen mit dem Schriftsatz vom 14.03.2023 nebst Anlage – am 15.03.2023 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Öffentliche Sitzung des Landgerichts
Geschäftsnummer: **2 O 56/23**
Gegenwärtig: Richterin am Landgericht González

Essen, den 06.04.2023

Auf die Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle wurde verzichtet, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gem. §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit **Kurtz ./.** **Brinkmanns**

erschieden bei Aufruf:

1. der Kläger persönlich mit Rechtsanwalt Takahashi,
2. die Beklagte persönlich mit Rechtsanwalt Götz.

Die Sach- und Rechtslage wurde mit den Erschienenen im Rahmen einer Güteverhandlung erörtert. Eine gütliche Einigung scheiterte. Das Gericht wies auf Folgendes hin: [...].

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck der Hinweise („[...]“) wird zu Prüfungszwecken abgesehen.

Die Parteien traten sodann in die mündliche Verhandlung ein.

Die Parteivertreter stellten Anträge wie folgt:

Der Klägervertreter stellte die Anträge aus dem Schriftsatz vom 14.03.2023.

Der Beklagtenvertreter stellte unter Aufrechterhaltung der Rüge der sachlichen Zuständigkeit die Anträge aus dem Schriftsatz vom 28.02.2023.

Die Parteivertreter verhandelten mit den gestellten Anträgen streitig zur Sache.

Beschlossen und verkündet:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf

Donnerstag, den 27.04.2023, 14:00 Uhr, Saal S 1.23.

González

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der
Übertragung vom Tonträger:

Friedrich
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass das Sitzungsprotokoll ordnungsgemäß erstellt, insbesondere ordnungsgemäß qualifiziert elektronisch signiert wurde.

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

27.04.2023.

Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit, den Streitwert sowie von der Entscheidung über die Art des Rechtsbehelfs/Rechtsmittels sowie der Erteilung einer etwaigen Rechtsbehelfs-/Rechtsmittelbelehrung ist abzusehen.

Bei der Bearbeitung sind die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie (wie etwa die Vorgaben der Corona-Schutzverordnung NRW) nicht zu berücksichtigen.

Es ist im Übrigen derjenige Rechtszustand zugrunde zu legen, der sich aus den vom Landesjustizprüfungsamt für die Bearbeitung überlassenen Gesetzessammlungen ergibt. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Soweit eine Entscheidung vorzuschlagen ist, ist der Tenor der Entscheidung auszuformulieren.

Wird ein weiterer rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Werden eine richterliche Aufklärung oder eine Beweiserhebung für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben sind.

Kommt die Bearbeitung zur Unzulässigkeit des Einspruchs, so ist insoweit zur Zulässigkeit und Begründetheit der Klage in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen. Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, so ist insoweit zur Begründetheit der Klage in einem Hilfsgutachten Stellung zu nehmen.

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z.B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt;
- die Akten am Landgericht Essen elektronisch geführt werden;
- der Streitwert 48.000,00 EUR beträgt.

Die Bramkampstraße und die Annastraße liegen im Bezirk des Amts- und Landgerichts Essen und des Oberlandesgerichts Hamm.

Kalender 2023

Januar								Februar								März							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
52							1	5			1	2	3	4	5	9			1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7	8	6	6	7	8	9	10	11	12	10	6	7	8	9	10	11	12
2	9	10	11	12	13	14	15	7	13	14	15	16	17	18	19	11	13	14	15	16	17	18	19
3	16	17	18	19	20	21	22	8	20	21	22	23	24	25	26	12	20	21	22	23	24	25	26
4	23	24	25	26	27	28	29	9	27	28						13	27	28	29	30	31		
5	30	31																					
April								Mai								Juni							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
13						1	2	18	1	2	3	4	5	6	7	22				1	2	3	4
14	3	4	5	6	7	8	9	19	8	9	10	11	12	13	14	23	5	6	7	8	9	10	11
15	10	11	12	13	14	15	16	20	15	16	17	18	19	20	21	24	12	13	14	15	16	17	18
16	17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27	28	25	19	20	21	22	23	24	25
17	24	25	26	27	28	29	30	22	29	30	31					26	26	27	28	29	30		
Juli								August								September							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
26						1	2	31		1	2	3	4	5	6	35					1	2	3
27	3	4	5	6	7	8	9	32	7	8	9	10	11	12	13	36	4	5	6	7	8	9	10
28	10	11	12	13	14	15	16	33	14	15	16	17	18	19	20	37	11	12	13	14	15	16	17
29	17	18	19	20	21	22	23	34	21	22	23	24	25	26	27	38	18	19	20	21	22	23	24
30	24	25	26	27	28	29	30	35	28	29	30	31				39	25	26	27	28	29	30	
31	31																						
Oktober								November								Dezember							
	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So		Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
39							1	44			1	2	3	4	5	48					1	2	3
40	2	3	4	5	6	7	8	45	6	7	8	9	10	11	12	49	4	5	6	7	8	9	10
41	9	10	11	12	13	14	15	46	13	14	15	16	17	18	19	50	11	12	13	14	15	16	17
42	16	17	18	19	20	21	22	47	20	21	22	23	24	25	26	51	18	19	20	21	22	23	24
43	23	24	25	26	27	28	29	48	27	28	29	30				52	25	26	27	28	29	30	31
44	30	31																					

Fest- und Feiertage 2023:

01.01.	Neujahr	28./29.05.	Pfingsten
07.04.	Karfreitag	08.06.	Fronleichnam
09./10.04.	Ostern	03.10.	Tag der Deutschen Einheit
01.05.	Maifeiertag	01.11.	Allerheiligen
18.05.	Christi Himmelfahrt	25./26.12.	Weihnachten

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 2405

Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe als Aktenvortrag auszugeben.

Der **Einspruch** der Beklagten (**B**) gegen das **Versäumnisurteil (VU)** des Landgerichts (**LG**) Essen dürfte zulässig sein. In der Sache dürfte B mit dem Einspruch keinen **Erfolg** haben, da die Klage des Klägers (**K**) **zulässig** und **begründet** sein dürfte

A. Zulässigkeit des Einspruchs gegen das VU

Der Einspruch gegen das VU dürfte zulässig sein (§ 341 I 1 ZPO), sodass der Prozess in die Lage zurückversetzt wird, in der er sich vor Eintritt der Säumnis befand, § 342 ZPO.

I. Statthaftigkeit, Form, Zuständigkeit

Statthafter Rechtsbehelf gegen das VU ist der **Einspruch** (§ 338 ZPO), der mit Schriftsatz vom 28.02.2023 erfolgt ist. Die **Einspruchsschrift** dürfte formgerecht (§ 340 II 1 ZPO) und beim zuständigen Prozessgericht, dem LG Essen, eingereicht worden sein (§ 340 I ZPO).

II. Einspruchsfrist/Wiedereinsetzung

Zwar dürfte die Einspruchsfrist gem. § 339 I ZPO nicht eingehalten sein. B dürfte aber **Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** wegen der Versäumung der Einspruchsfrist gem. § 233 S. 1 ZPO zu gewähren sein mit der Folge, dass der Einspruch als rechtzeitig fingiert wird (vgl. Thomas/Putzo/Hübtege, ZPO, 43. Aufl. 2022, § 233 Rn. 1). Die Notfrist des § 339 I ZPO beginnt im Fall des im schriftlichen Vorverfahren erlassenen VU mit der zuletzt von Amts wegen bewirkten Zustellung, mithin nach § 187 I BGB am **13.02.2023**, da die Verkündung gem. §§ 310 III 1 Var. 2, 317 I 2 ZPO durch die Zustellung einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift des VU ersetzt wird (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, § 310 Rn. 3, § 339 Rn. 1). Die **zweiwöchige Einspruchsfrist** des § 339 I ZPO dürfte am **27.02.2023** um **24:00 Uhr** abgelaufen sein, § 222 I ZPO, §§ 187 I, 188 II BGB. Da der Einspruchsschriftsatz erst am **28.02.2023** bei Gericht eingegangen ist, wurde die Frist nicht gewahrt. Der **Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** dürfte jedoch zulässig und begründet sein.

1. Zulässigkeit des Wiedereinsetzungsantrags

Der Wiedereinsetzungsantrag dürfte zulässig sein. Der Antrag dürfte **statthaft** sein, da die versäumte Einspruchsfrist gem. §§ 339 I Hs. 2, 224 I 2 ZPO eine **Notfrist** darstellt. Der Antrag dürfte beim LG Essen als dem gem. § 340 I ZPO zuständigen Prozessgericht (§ 237 ZPO) innerhalb der **zweiwöchigen Wiedereinsetzungsfrist nach Behebung des Hindernisses** gestellt worden sein (§ 234 I 1, II ZPO). Das Hindernis ist behoben, sobald einer Partei bei Anwendung der unter den gegebenen Umständen von ihr zu erwartenden Sorgfalt begründete Zweifel daran kommen müssen, ob eine fristgebundene Prozesshandlung rechtzeitig erfolgt ist (vgl. Thomas/Putzo/Hübtege, § 234 Rn. 5). Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten (**PVB**) hat am 28.02.2023, nachdem er von der fehlenden Einspruchseinlegung erfahren hatte, Wiedereinsetzung beantragt, sodass die Frist des § 234 I 1 ZPO gewahrt wurde.

2. Begründetheit des Wiedereinsetzungsantrags

Der Wiedereinsetzungsantrag dürfte begründet sein. Nach § 233 S. 1 ZPO ist Wiedereinsetzung zu gewähren, wenn eine Partei ohne ihr Verschulden verhindert war, eine Notfrist einzuhalten. Das Verschulden des Prozessbevollmächtigten muss sich eine Partei gem. § 85 II ZPO

wie eigenes Verschulden zurechnen lassen. Es dürfte keine schuldhaftige Versäumung der Einspruchsfrist vorliegen. Ein Rechtsanwalt ist zwar auch bei **unvorhersehbarer Erkrankung** gehalten, die ihm noch **möglichen** und **zumutbaren Maßnahmen** zu ergreifen (vgl. BGH, NJW-RR 2014, 885 Rn. 9; Thomas/Putzo/Hübtege, § 233 Rn. 40). Diesen Anforderungen dürfte PVB aber genügt haben, indem er den sorgfältig ausgewählten, ordnungsgemäß überwachten und in der Vergangenheit stets fehlerfrei arbeitenden Rechtsanwaltsfachangestellten Claasen (**C**) telefonisch angewiesen hat, nach dem sogenannten **Notfallplan** zu verfahren und die zur Vertretung bereite Anwaltskanzlei über eventuell anstehende Fristen zu informieren, um ggf. erforderliche Rechtsbehelfe einzulegen (vgl. BGH, NJW-RR 2014, 885 Rn. 10). Grundsätzlich darf ein Rechtsanwalt darauf vertrauen, dass ein Büroangestellter, der sich bisher als zuverlässig erwiesen hat, eine **konkrete Einzelanweisung** befolgt. Ihn trifft deshalb kein Verschulden an der Fristversäumung, wenn er einer solchen Bürokräft eine Einzelanweisung erteilt hat, deren Beachtung die Einhaltung der Frist sichergestellt hätte. Dies gilt grundsätzlich auch für nur **mündlich** erteilte Weisungen, wobei in diesem Fall ausreichende Vorkehrungen für erforderlich gehalten werden, damit die Erledigung der jeweiligen Weisung nicht in Vergessenheit gerät (vgl. Thomas/Putzo/Hübtege, § 233 Rn. 43). PVB dürfte diesen Sorgfaltsanforderungen gerecht geworden sein. Die an C gerichtete Weisung hätte, wäre sie befolgt worden, sichergestellt, dass rechtzeitig ein Einspruch beim Gericht eingegangen wäre. **Weitergehende Vorkehrungen** dürften trotz der Mündlichkeit der Weisung **nicht erforderlich** gewesen sein, zumal PVB seine Angestellten stets einmal **jährlich** zur **Auffrischung** über den **Notfallplan** belehrt. Eine direkte Benachrichtigung der Vertretungskanzlei durch PVB dürfte nicht geboten gewesen sein. Zwar hätte das Ergreifen dieser Möglichkeit jedenfalls ein Verschulden des PVB ausgeräumt (vgl. BGH, NJW-RR 2014, 885 Rn. 11). Das dürfte aber nichts daran ändern, dass es auch sachgerecht war, C dazu anzuhalten, zunächst die ablaufenden Fristen zu ermitteln und sodann mit diesem Kenntnisstand die Vertretungskanzlei über die einschlägigen Verfahren zu informieren. Da die direkte Information der Vertretungskanzlei notwendigerweise zu Rückfragen bei C dahingehend geführt hätte, in welchen Verfahren Fristen ablaufen würden, wäre damit ein Sicherheitsgewinn nicht verbunden gewesen. Etwas anderes hätte nur dann gegolten, wenn ein Rechtsanwalt – und damit auch der der Vertretungskanzlei – gehalten wäre, den Fristenkalender selbst durchzusehen. Dies dürfte aber nicht der Fall sein. Vielmehr darf sich ein Rechtsanwalt grundsätzlich darauf verlassen, dass die Einhaltung der in dem Kalender notierten Fristen von dem Büropersonal sorgfältig überwacht wird (vgl. BGH, NJW-RR 2014, 885 Rn. 11; Thomas/Putzo/Hübtege, § 233 Rn. 15). *A.A. vertretbar.*

3. Glaubhaftmachung

Die die Wiedereinsetzung begründenden Tatsachen hat PVB gem. **§§ 236 II 1, 294 I ZPO** glaubhaft gemacht, indem C den tatsächlichen Geschehensablauf eidesstattlich und er selbst diesen anwaltlich versichert hat, was – wenn es um Vorgänge im Zusammenhang mit der Berufstätigkeit des Prozessbevollmächtigten geht – ausreichend ist (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, § 294 Rn. 2). Zudem hat PVB ein ärztliches Attest vom 27.02.2023 vorgelegt.

B. Sachentscheidung nach Einspruch

Der Einspruch dürfte in der Sache keinen Erfolg haben, da die Klage zulässig und begründet sein dürfte. Auf den Einspruch dürfte das VU gem. **§ 343 S. 1 ZPO** aufrechtzuerhalten sein mit der Maßgabe, dass die Herausgabe an Frau Zentner (**Z**) zu erfolgen hat.

I. Zulässigkeit der Klage

1. Zuständigkeit

Das LG Essen dürfte zuständig sein. Die **sachliche Zuständigkeit** dürfte sich aus **§ 1 ZPO** i.V.m. **§§ 23 Nr. 1, 71 I GVG** ergeben, da der Streitwert laut Bearbeitungsvermerk 48.000,00 EUR beträgt und damit 5.000,00 EUR übersteigt. Es dürfte **keine ausschließliche Zuständigkeit** des **Amtsgerichts** gem. **§ 1 ZPO** i.V.m. **§ 23 Nr. 2a GVG** gegeben sein, da keine Streitigkeit über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum vorliegen dürfte. **Mischmietverhältnisse** sind in rechtlicher Hinsicht einheitlich zu beurteilen und zwingend entweder als „Wohnraummietverhältnis“ oder als „Mietverhältnis über sonstige Räume“ einzustufen, weil gesetzliche Sondervorschriften für Mischmietverhältnisse fehlen und für Mietverträge über Wohnräume teilweise andere gesetzliche Regeln gelten als für die Anmietung von Geschäftsräumen oder von sonstigen Räumen. Für Mischmietverhältnisse gilt die sogenannte **Übergewichtstheorie**. Danach muss der Wohnraum im Mietverhältnis nach **Zweck, Bedeutung** und **Wert** überwiegen (Thomas/Putzo/Hübtege, § 23 GVG Rn. 12). Die Frage, ob ein Wohnraum- oder ein Mietverhältnis über andere Räume vorliegt, ist sowohl für die Zulässigkeit als auch für die Begründetheit der Klage bedeutsam (sog. **doppelrelevante Tatsache**). Hierbei ist es für die Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit – anders als für die Begründetheit der Klage – vor diesem Hintergrund unerheblich, ob die für die Einordnung des Mietverhältnisses maßgebenden Tatsachen unstrittig oder bewiesen sind. Entscheidend ist allein, ob sich die sachliche Zuständigkeit des Gerichts aus den zur Begründung des Anspruchs vom Kläger vorgebrachten Tatsachen ergibt (vgl. BGH, NJW 2014, 2864 Rn. 23). Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs dürfte das streitentscheidende Mietverhältnis zwischen K und dem Ehemann der B (**E**), aus dem B vermeintliche Besitzrechte ableitet, als **Gewerbemietverhältnis** einzuordnen sein. Der Hauptzweck der Anmietung des Objekts ist nach dem zugrunde zu legenden Klägervortrag das Abhalten von **Seminaren** und die damit einhergehende **Unterbringung der Teilnehmer**. Zu dem Mietobjekt gehört ein **Hotel** mit Restaurant, Terrasse, Garten und Parkplatz. E bestritt zudem seinen **Lebensunterhalt** aus den damit verbundenen Einnahmen. Dass ein Bereich von circa **10 %** der Gesamtfläche als **Wohnraum** genutzt wird, dürfte nur einem **untergeordneten** Zweck dienen. Auch die immense Höhe der Miete von 4.000,00 EUR dürfte für ein gewerbliches Mietverhältnis sprechen.

Die **ausschließliche örtliche Zuständigkeit** dürfte aus **§ 29a I ZPO** folgen, da sich die streitgegenständlichen Räume im Bezirk des LG Essen befinden. Für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume oder über das Bestehen solcher Verhältnisse ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden.

2. Prozessführungsbefugnis

K dürfte prozessführungsbefugt sein. Die Rechtshängigkeit schließt nach **§ 265 I ZPO** das Recht der einen oder der anderen Partei nicht aus, die in Streit befangene Sache zu veräußern oder den geltend gemachten Anspruch abzutreten. Die Veräußerung oder Abtretung hat gem. **§ 265 II 1 ZPO** auf den Prozess keinen Einfluss. Der Rechtsvorgänger führt als Partei im eigenen Namen den Rechtsstreit in **gesetzlicher Prozessstandschaft** weiter (Thomas/Putzo/Seiler, § 265 Rn. 12). K bleibt demnach prozessführungsbefugt, auch wenn er das Grundstück an Z veräußert hat. Dies geschah angesichts der Eintragung der Z am 27.02.2023 als Eigentümerin im Grundbuch (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, § 265 Rn. 11) auch nach Rechtshängigkeit, die mit Zustellung der Klage an B am 26.01.2023 eingetreten ist (**§§ 253 I, 261 I ZPO**). Die Umstellung des Antrags auf Herausgabe an Z dürfte eine nach **§ 264 Nr. 2 ZPO stets zulässige Klageänderung** darstellen. *Auf die Frage, ob das Urteil nach*

§ 325 ZPO auch gegenüber Z wirksam ist, dürfte es nicht ankommen, da B den Einwand i.S.d. § 265 III ZPO nicht erhoben hat.

II. Begründetheit der Klage

Die Klage dürfte begründet sein. K dürfte **aktivlegitimiert** sein, da er seinen Antrag zulässigerweise auf Leistung an die **materiell Berechtigte Z umgestellt** hat (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, § 265 Rn. 13).

In dieser geänderten Form dürfte K der geltend gemachte Anspruch auf **Räumung und Herausgabe** des Grundstücks an Z gem. **§ 985 BGB** zustehen. Nach § 985 BGB kann der Eigentümer vom Besitzer Herausgabe der Sache verlangen, soweit dem Besitzer kein Recht zum Besitz gem. § 986 I 1 BGB zusteht.

Z dürfte **Eigentümerin** des streitgegenständlichen Grundstücks sein. Sie hat dieses gem. **§§ 873 I, 925 I 1, 2 BGB** von K erworben. **B** ist **Besitzerin** des Grundstücks. Dieser Besitz bezieht sich auch nach der gegen E durchgeführten Teilräumung noch auf den gesamten Grundbesitz, da B das Mietobjekt weiterhin vollumfänglich nutzt.

B steht auch **kein Recht zum Besitz** i.S.d. **§ 986 I 1 BGB** zu. Der Besitzer kann hiernach die Herausgabe der Sache verweigern, wenn er oder der mittelbare Besitzer, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. B macht nicht geltend, Inhaberin eines eigenen Besitzrechts zu sein, sondern stützt sich allein auf ein von E **abgeleitetes Besitzrecht**. E kann B aber kein Besitzrecht vermitteln, da ihm selbst kein solches Recht mehr zusteht (so auch LG Detmold, Urteil vom 18.11.2021, Az. 4 O 98/21, das dem hiesigen Kurzvortrag zugrunde liegt). Dass E rechtskräftig zur Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Grundstücks verurteilt wurde, dürfte für den hiesigen Rechtsstreit zwar nicht ausschlaggebend sein, da die **Rechtskraft (§ 322 I ZPO)** in dem **vorangegangenen Rechtsstreit** – wie sich auch aus der Regelung des **§ 940a II ZPO** ergibt – nur zwischen den dortigen **Parteien K und E** wirken dürfte (vgl. Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 82. Aufl. 2023, § 546 Rn. 24; Thomas/Putzo/Seiler, § 940a Rn. 3; AG Köln, Urteil vom 20.05.2021 – 221 C 390/20, juris Rn. 12).

Jedoch dürfte E kein Recht mehr zum Besitz aus dem Mietvertrag gem. **§ 535 I 1 BGB** zustehen, da K den **Mietvertrag** wirksam gekündigt haben dürfte. Das Mietverhältnis dürfte durch die **außerordentliche fristlose Kündigung** des K vom 21.02.2023 **beendet** worden sein, **§ 543 I, II 1 Nr. 3a BGB**. E hat die Monatsmieten für Dezember 2021 bis Februar 2022 nicht gezahlt. Damit ist E i.S.d. Vorschrift für **zwei bzw. drei aufeinander folgende Termine** mit der Entrichtung der Miete in Verzug geraten (**§§ 556b I, 286 I 1, II Nr. 1 BGB**). Einer vorherigen **Abmahnung bedurfte es nicht, § 543 III 2 Nr. 3 BGB**.

Prüflinge dürften den Anspruch auch auf § 546 II BGB stützen können (vgl. BeckOK/Wiederhold, BGB, 65. Ed., 01.11.2022, § 546 Rn. 9).

C. Tenorierungsvorschlag

„Das Versäumnisurteil des Landgerichts Essen vom 10.02.2023 wird mit der Maßgabe aufrechterhalten, dass die Herausgabe des im dortigen Tenor näher bezeichneten Grundstücks an Frau Sarah Zentner, wohnhaft Rutherweg 7, 45239 Essen, zu erfolgen hat.“ *So auch LG Detmold, Urteil vom 18.11.2021, Az. 4 O 98/21, das dem hiesigen Kurzvortrag zugrunde liegt. Von einer Entscheidung über die Kosten, die vorläufige Vollstreckbarkeit, den Streitwert sowie über die Art des Rechtsbehelfs/Rechtsmittels sowie der Erteilung einer etwaigen Rechtsbehelfs-/Rechtsmittelbelehrung ist laut Bearbeitungsvermerk abzusehen.*