

Name:

KV-Nr. 1404

Die Aufgabe besteht (ohne Deckblatt) aus 10 Blatt und ist vollständig durchnummeriert.

Der Aufgabentext ist zu Beginn auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Der Name ist in das dafür vorgesehene Feld einzutragen.

**Dr. Theodor Williams
Henriette Hohlbein
Wolfgang Moers**

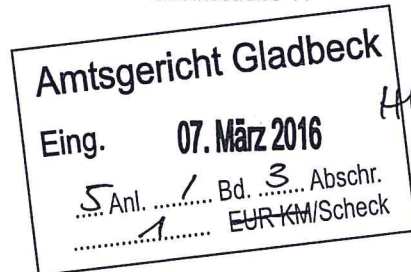
RAe Dr. Williams, Hohlbein, Moers • Goethestraße 44 • 45964 Gladbeck

Rechtsanwälte

An das
Amtsgericht Gladbeck
Schützenstraße 21
45964 Gladbeck

45964 Gladbeck
Goethestraße 44

Telefon: 02043 / 849 0
Fax: 02043 / 849 900
E-Mail: infomail@RAeWilliams.de



Sprechstunden:
Mo - Fr: 9 - 12.30 h und
(außer Mi) 14 - 17 h

Unser Zeichen: ZR/16/d38

Gladbeck, den 07.03.2016

3 C 2011/16

Klage

des Herrn Sascha Fernau, Lindenstraße 26, 45964 Gladbeck,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: RAe Dr. Williams pp., Goethestraße 44, 45964 Gladbeck,

gegen

Frau Gisela Dobrinski, Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck,

Beklagte,

wegen Herausgabe

Streitwert: 2.820,00 €.

Im Namen und mit Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, die von ihr im Hause des Klägers Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck, innegehaltene Wohnung, Parterre rechts, bestehend aus zwei Zimmern, einem Bad, einer Diele, einer Küche, einem Balkon und einem Abstellraum an den Kläger herauszugeben.

Für den Fall, dass das Gericht die Durchführung eines schriftlichen Vorverfahrens anordnet und die Beklagte nicht innerhalb der ihr vom Gericht gesetzten Frist ihre Verteidigungsbereitschaft anzeigt, beantragen wir bereits jetzt den Erlass eines Versäumnisurteils gemäß § 331 Abs. 3 ZPO.

Begründung

1. Der Kläger ist Eigentümer des Mietshauses Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck. Mit Mietvertrag vom 06.08.2014 mietete die Beklagte von dem Kläger ab dem 15.08.2014 die Wohnung im 1. OG links im vorgenannten Objekt. Ausweislich des zwischen den Parteien vereinbarten Mietvertrages war ein Mietzins von monatlich insgesamt 550,00 €, bestehend aus einer Netto-Kaltmiete von 450,00 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 100,00 €, vereinbart, wobei die Miete und Betriebskosten im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen waren.

Diese Miete zahlte die Beklagte nicht bzw. nur unvollständig. Sie zahlte von Beginn an grundlos monatlich einen um 200,00 € verminderten Mietzins, mithin monatlich nur 350,00 €. Nachdem die Beklagte für die Monate September 2014 bis Februar 2015 jeweils einen um 200,00 € verminderten Mietzins gezahlt hatte, kündigte der Kläger das zu der Beklagten bestehende Mietverhältnis wegen des Zahlungsverzuges mit Schreiben vom 06.02.2015 fristlos. Da die Beklagte auf die Kündigung nicht reagierte und auch in der Folge lediglich den verminderten Mietzins entrichtete, musste der Kläger einen Räumungsrechtsstreit gegen die Beklagte vor dem Amtsgericht Gladbeck führen (Az.: 3 C 125/15). Mit Versäumnisurteil vom 24.09.2015 wurde die Beklagte zur Räumung der Wohnung im 1. OG links des Hauses Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck, verurteilt.

Beweis: Beglaubigte Abschrift des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Gladbeck vom 24.09.2015 (Az.: 3 C 125/15) in Kopie (**Anlage K 1**)

Dennoch räumte die Beklagte auch nach rechtskräftiger Verurteilung die Wohnung nicht. Vielmehr musste der Räumungstitel im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt und die Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher durchgeführt werden. Die Zwangsäumung fand am 20.11.2015 statt.

Beweis: Beiziehung der Akte des Obergerichtsvollziehers Baltrusch, Az.: DR II 1014/15

Bis heute hat die Beklagte die rückständigen Mieten nicht entrichtet. Das wird sie wohl auch zukünftig nicht können, da sie nach wie vor Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II bezieht.

Darüber hinaus hat die Beklagte die von ihr ursprünglich gemietete Wohnung in einem katastrophalen Zustand hinterlassen. Auf den Böden im Wohn- und Schlafzimmer befanden sich Brandflecken. Auch hielt die Beklagte zwischenzeitlich

eine Katze, die sowohl die Tapeten in sämtlichen Räumen als auch die Türzargen aus massivem Holz mit ihren Krallen zerkratzt hat. Die Beklagte hat das Wohn- und Schlafzimmer sowie die Küche in dunklen Farben gestrichen. Das Heiz- und Lüftungsverhalten der Beklagten war völlig fehlerhaft, sodass sich in sämtlichen Zimmern Schimmel gebildet hat. Zur Beseitigung des von der Beklagten katastrophal hinterlassenen Zustandes, wodurch die Wohnung überhaupt wieder bewohn- und vermietbar wurde, sind Kosten in Höhe von 8.300,00 € entstanden.

Beweis: Material-, Reparatur- und Handwerkerrechnungen in Kopie
(Anlagenkonvolut K 2)

Nach der Zwangsräumung verließ die Beklagte jedoch das Mietobjekt nicht. Sie wurde - wohl aus Mitleid - von dem ebenfalls im Haus, nämlich in der streitgegenständlichen Wohnung im Parterre rechts, wohnenden Mieter Manfred Neumann vorübergehend aufgenommen, wovon der Kläger zunächst nichts wusste. Im Dezember 2015 erkrankte der Mieter Neumann schwer und wurde am 14.12.2015 in das St.-Barbara-Krankenhaus eingeliefert. Dort verstarb er nach knapp dreimonatigem Aufenthalt am 08.01.2016.

Nachdem der Kläger am 11.01.2016 vom Tod des Mieters Neumann sowie davon erfahren hatte, dass die Beklagte ebenfalls in der Wohnung des Mieters Neumann wohnte, forderte er die Beklagte mit Schreiben vom selben Tag auf, die von ihr widerrechtlich besetzte Wohnung binnen einer Frist von fünf Tagen herauszugeben.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 11.01.2016 (Anlage K 3)

Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 22.01.2016, dass sie nicht gedenke, die Wohnung herauszugeben. Sie ist der Auffassung, mit dem Mieter Neumann in dessen Wohnung einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt begründet zu haben und deswegen nach dessen Tod in das zwischen dem Kläger und dem Mieter Neumann begründete Mietverhältnis eingetreten zu sein.

Beweis: Kopie des Schreibens vom 22.01.2016 (Anlage K 4)

Mit Schreiben vom 28.01.2016 forderte der Kläger die Beklagte erneut zur Herausgabe der Wohnung auf und kündigte hilfsweise ein eventuell mit der Beklagten bestehendes Mietverhältnis außerordentlich aus wichtigem Grund.

Beweis: Nachdruck des Schreibens vom 28.01.2016 (Anlage K 5)

Das Schreiben übergab er der Beklagten noch am selben Tag persönlich.

2. Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe der im Klageantrag näher bezeichneten Wohnung zu. Ein Recht für die Beklagte, in der Wohnung zu verbleiben, besteht nicht. Insbesondere ist ein Mietvertrag mit der Beklagten nicht geschlossen worden, auch ist sie nicht in das ursprünglich zwischen dem Kläger und dem Mieter Neumann begründete Mietverhältnis eingetreten. Einen gemeinsamen Haushalt hat es zwischen der Beklagten und dem Verstorbenen zu

keiner Zeit gegeben. Auch die Tochter des Verstorbenen kann bezeugen, dass ihr Vater die Beklagte nach der Zwangsräumung nur vorübergehend bei sich hat nächtigen lassen, bis sie eine neue Wohnung findet.

Beweis: Zeugnis der Frau Friederike Neumann, Marcq-En-Baroeul-Straße 27, 45966 Gladbeck

Jedenfalls aber konnte der Kläger ein eventuell bestehendes Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Dieser liegt in dem früheren, durch Zwangsräumung beendeten Mietverhältnis zu der Beklagten und insbesondere auch in der Tatsache begründet, dass die Beklagte bis zum heutigen Tag noch nicht einmal die rückständigen Mietschulden aus dem beendeten Mietverhältnis gezahlt, geschweige denn Schadensersatz für die Beschädigung der Wohnung geleistet hat. Auch die Kosten des Räumungsverfahrens sowie die Kosten für das Zwangsvollstreckungsverfahren, die ebenfalls von der Beklagten zu tragen sind, hat diese noch nicht bezahlt. Die Beklagte bezieht „Sozialhilfe“, wird mithin auch zukünftig nicht in der Lage sein, die von ihr begründeten Verbindlichkeiten zu begleichen.

Vor diesem Hintergrund ist es dem Kläger unter keinen Umständen zuzumuten, noch länger über ein (weiteres) Mietverhältnis mit der Beklagten verbunden zu bleiben, sodass jedenfalls die von dem Kläger ausgesprochene Kündigung erfolgreich ist.

Da die Beklagte sich dennoch weigert, die streitgegenständliche Wohnung herauszugeben, war nunmehr Klage geboten.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.

Moers

Moers
(Rechtsanwalt)

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der ordnungsgemäß beigefügten Vollmacht und der Anlagen K 1 bis K 4 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen der Klage ordnungsgemäß beigefügt sind und den angegebenen Inhalt haben.

Ferner ist davon auszugehen, dass das Gericht mit Verfügung vom 07.03.2016 gemäß §§ 495, 272 Abs. 2, 2. Alt., 276 ZPO die Durchführung des schriftlichen Vorverfahrens angeordnet und der Beklagten eine Frist von zwei Wochen zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft und eine Frist von weiteren zwei Wochen zur schriftlichen Klageerwiderung gesetzt hat. Die gerichtliche Verfügung nebst ordnungsgemäßer Belehrung i.S.d. § 276 Abs. 2 ZPO ist den Klägervertretern und der Beklagten - dieser zusammen mit einer einfachen und beglaubigten Abschrift der Klageschrift nebst Anlagen - am 09.03.2016 zugestellt worden.

Gladbeck, den 28.01.2016

Frau Gisela Dobrinski
Schwechater Straße 53
45966 Gladbeck**Betreff: Herausgabe der Wohnung Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck,
Parterre rechts**

Sehr geehrte Frau Dobrinski,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 22.01.2016 fordere ich Sie erneut auf, die von Ihnen besetzte Wohnung des verstorbenen Manfred Neumann in der Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck, Parterre rechts, unverzüglich an mich herauszugeben. Ein Eintrittsrecht in das zwischen Herrn Neumann und mir begründete Mietverhältnis besteht zu Ihren Gunsten nicht. Sie sind deshalb verpflichtet, die Wohnung unverzüglich an mich herauszugeben.

Nur aus Gründen äußerster Vorsicht kündige ich hiermit ein eventuell zu Ihnen bestehendes Mietverhältnis aus wichtigem Grund. Aufgrund unseres vorangegangenen Mietverhältnisses im selben Haus über die Wohnung im 1. OG links kann mir ein weiteres Mietverhältnis mit Ihnen nicht zugemutet werden. Dort haben Sie seit Mietbeginn einen erheblich verringerten Mietzins gezahlt, der mich schließlich dazu zwang, das Mietverhältnis zu kündigen. Trotz Kündigung und anschließendem Räumungsprozess haben Sie die Wohnung nicht freiwillig verlassen. Nach der Räumung durch den Gerichtsvollzieher musste ich feststellen, dass Sie die Wohnung in einem stark beschädigten Zustand hinterlassen haben. Bis heute haben Sie weder den rückständigen Mietzins, noch Schadensersatz geleistet oder die Kosten des Verfahrens und der Zwangsräumung beglichen. Unter diesen Umständen steht mir jedenfalls ein Kündigungsrecht zu.

Sollten Sie die Wohnung nicht bis zum 28.02.2016 herausgegeben haben, muss ich erneut den Klageweg bestreiten.

Mit freundlichen Grüßen

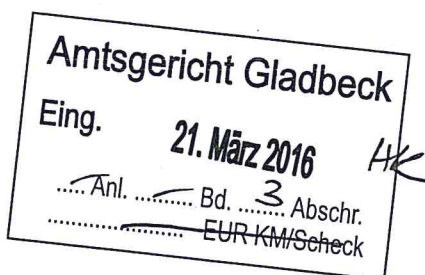
Sascha Fernau

Rechtsanwaltskanzlei Dröger

Rechtsanwalt Karl-Heinz Dröger – Jovyplatz 2 – 45964 Gladbeck

Telefon: 02043/777666
 Fax: 02043/777555
 E-Mail: info@RADroeger.de

An das
 Amtsgericht Gladbeck
 Schützenstraße 21
 45964 Gladbeck



Sprechstunden:
 Mo - Fr: 9 - 12.30 h und
 (außer Mi) 14 - 17 h

Gladbeck, den 21.03.2016
 Mein Zeichen: Db/Fr16/193a

In dem Rechtsstreit

Fernau ./ Dobrinski

3 C 201/16

bestelle ich mich unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung für die Beklagte. Im Namen der Beklagten werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

1. Der von dem Kläger geschilderte Sachverhalt ist in weiten Teilen zutreffend, auch sollen die Umstände betreffend das ursprüngliche Mietverhältnis der Parteien und dessen Beendigung nicht bestritten werden. Völlig unzutreffend ist hingegen der klägerische Vortrag, die Beklagte habe nicht in einer auf Dauer angelegten Hausgemeinschaft mit dem verstorbenen Herrn Manfred Neumann gelebt.

Die Beklagte und der Verstorbene sind - wenn auch bis zum 20.11.2015 immer in getrennten Wohnungen, so doch überwiegend im gleichen Hause lebend - seit 1998 Lebensgefährten. Die Beklagte hat dem Verstorbenen jahrelang den Haushalt geführt und ihn gepflegt.

Um die umfangreiche Pflege und Versorgung auch weiterhin sicherstellen zu können, war von der Beklagten und dem Verstorbenen im Zusammenhang mit dem Räumungsprozess vor dem AG Gladbeck (Az.: 3 C 125/15) zunächst beabsichtigt, dass die Beklagte entweder eine neue Wohnung in der Nähe findet oder aber, dass beide aus der Immobilie Schwechater Straße 53, 45966 Gladbeck, ausziehen und zwei neue Wohnungen in einem anderen Haus anmieten. Da die Wohnungssuche der Beklagten bis zur Zwangsäumung jedoch erfolglos war, hat der Verstorbene die Beklagte, nachdem sie wohnungslos geworden war, in seine Wohnung aufgenommen, dies schließlich auch deswegen, weil sie seine Lebensgefährtin war und beide der Auffassung waren, dass man auch genauso gut gemeinsam in einer Wohnung leben könne. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Aufnahme der Beklagten in seine Wohnung durch den Verstorbenen weder aus Mitleid noch vorübergehend. Seit 1998 hat die Beklagte dem Verstorbenen den Haushalt geführt, für ihn gekocht, geputzt und gewaschen, für ihn eingekauft und weitere Versorgungsleistungen erbracht, wie dies eben unter Lebensgefährten üblich ist.

Beweis: Zeugnis der Frau Friederike Neumann, bereits von Klägerseite benannt.

2. Vor diesem Hintergrund konnte die Beklagte auch in das ursprünglich zwischen dem Kläger und dem Mieter Neumann begründete Mietverhältnis eintreten. Soweit der Kläger der Auffassung ist, dieses Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen zu können, so geht seine rechtliche Auffassung fehl. Ein wichtiger Grund besteht nicht. In Bezug auf die Wohnung des Mieters Neumann besteht ein Mietrückstand nicht. Die Beklagte, die Kontovollmacht über das Konto des Verstorbenen hat, hat im Rahmen ihrer Haushaltsführung für den mittlerweile Verstorbenen auch während dessen Krankenhausaufenthalt sichergestellt, dass die Miete stets gezahlt wird. Die unstreitigen Zahlungsrückstände, die dazu geführt haben, dass das ursprüngliche Mietverhältnis der Parteien über die Wohnung im 1. OG links beendet wurde, können im Rahmen des neu begründeten Mietverhältnisses nicht herangezogen werden. Gleiches gilt für die Kosten, die für die Renovierung der ursprünglichen Wohnung erforderlich waren. All diese Umstände betrafen das alte Mietverhältnis der Parteien.

Sollte das Gericht wider Erwarten der Auffassung sein, ein Mietvertrag zwischen den Parteien bestehe nicht, so hat die Beklagte die Wohnung dennoch nicht herauszugeben. Da sie mit dem Willen des verstorbenen Mieters Neumann in dessen Wohnung aufgenommen worden ist, hält sie sich dort nicht widerrechtlich auf. Sollte also das Mietverhältnis nicht zu der Beklagten bestehen, sondern mit der Tochter des Verstorbenen als dessen Alleinerbin fortgesetzt worden sein, so bestünde dennoch kein Herausgabeanspruch.

Damit unterliegt die Klage zwingend der Abweisung.

3. Abschließend beantragt die Beklagte, dass ihr für die Rechtsverteidigung **Prozesskostenhilfe unter Beordnung des Unterzeichners** gewährt wird. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation ist es der Beklagten nicht möglich, die Kosten der Rechtsverteidigung zu tragen. Das von der Beklagten ausgefüllte Formular über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist der Klageerwidernung samt Belegen beigelegt.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.


Dröger
Rechtsanwalt

Hinweis des LJPA: Von einem Abdruck des Formulars über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten sowie der beigelegten Belege wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass das Formular von der Beklagten ordnungsgemäß ausgefüllt und unterschrieben ist. Ferner ist davon auszugehen, dass das Formular und die Belege der Klageerwidernung ordnungsgemäß beigelegt sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Klageerwidernung den Klägervertretern am 24.03.2016 zur Stellungnahme binnen 3 Wochen (§ 276 Abs. 3 ZPO) ordnungsgemäß zugestellt worden ist.

**Dr. Theodor Williams
Henriette Hohlbein
Wolfgang Moers**

RAe Dr. Williams, Hohlbein, Moers • Goethestraße 44 • 45964 Gladbeck

Rechtsanwälte

An das
Amtsgericht Gladbeck
Schützenstraße 21
45964 Gladbeck

45964 Gladbeck
Goethestraße 44

Telefon: 02043 / 849 0
Fax: 02043 / 849 900
E-Mail: infomail@RAeWilliams.de



Sprechstunden:
Mo - Fr: 9 - 12.30 h und
(außer Mi) 14 - 17 h

Unser Zeichen: ZR/16/d38

Gladbeck, den 14.04.2016

In dem Rechtsstreit
Fernau ./ Dobrinski
- Az. 3 C 201/16 -

wird zur Klageerwiderung und dem Prozesskostenhilfeantrag der Beklagten vom 21.03.2016 wie folgt Stellung genommen:

Die von der Beklagten behauptete gemeinsame Haushaltsführung mit dem Verstorbenen wird weiterhin entschieden bestritten. Es mag insoweit die bereits als Zeugin benannte Tochter des Verstorbenen gehört werden. Diese wird bestätigen können, dass ihr Vater und die Beklagte zu keiner Zeit in einem auf Dauer angelegten Haushalt gelebt haben. Ein Eintritt der Beklagten in das zwischen dem Kläger und dem Verstorbenen begründete Mietverhältnis hat somit nicht stattgefunden. Jedenfalls aber konnte der Kläger ein eventuelles Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen.

Soweit die Beklagte nunmehr meint, auch im Falle der Fortführung des Mietverhältnisses mit der Alleinerbin des Verstorbenen stehe ihr ein Wohnrecht zu, so irrt sie. Die Alleinerbin des Verstorbenen hat mit Schreiben vom 19.01.2016 ein von ihr eventuell fortgeführtes Mietverhältnis außerordentlich gekündigt.

Beweis: Kopie des Kündigungsschreibens der Friederike Neumann vom 19.01.2016 (**Anlage K 6**)

Der Klage ist somit antragsgemäß stattzugeben. Das Prozesskostenhilfegesuch der Beklagten ist zurückzuweisen.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.

MOERS

Moers
(Rechtsanwalt)

Hinweis des LJPA: Vom Abdruck der Anlage K 6 wird abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Anlage dem Schriftsatz vom 14.04.2016 ordnungsgemäß beigelegt ist und den angegebenen Inhalt hat. Der Schriftsatz vom 14.04.2016 nebst Anlage ist dem Beklagtenvertreter am 15.04.2016 ordnungsgemäß zugestellt worden.

Rechtsanwaltskanzlei Dröger

Rechtsanwalt Karl-Heinz Dröger – Jovyplatz 2 – 45964 Gladbeck

Telefon: 02043/777666
 Fax: 02043/777555
 E-Mail: info@RADroeger.de

An das
 Amtsgericht Gladbeck
 Schützenstraße 21
 45964 Gladbeck



Sprechstunden:
 Mo - Fr: 9 - 12.30 h und
 (außer Mi) 14 - 17 h

Gladbeck, den 29.04.2016
 Mein Zeichen: Db/Fr16/193a

In dem Rechtsstreit

Fernau ./. Dobrinski

3 C 201/16

wird zu dem Schriftsatz des Klägers vom 14.04.2016 abschließend wie folgt Stellung genommen:

Es verbleibt bei der hier vertretenen Auffassung, dass die Beklagte in das zwischen dem Kläger und dem Verstorbenen begründete Mietverhältnis eingetreten ist.

Ich bitte nunmehr darum, zeitnah dem Prozesskostenhilfeantrag der Beklagten zu entsprechen.

Einfache und beglaubigte Abschriften anbei.

Dröger

Dröger
 (Rechtsanwalt)

Hinweis des LJPA: Es ist davon auszugehen, dass der Schriftsatz vom 29.04.2016 den Klägervertretern am 03.05.2016 ordnungsgemäß zugestellt worden ist. Das Gericht hat mit Verfügung vom 29.04.2016 Güetermin und Verhandlungstermin auf den 31.05.2016 bestimmt.

Vermerk für die Bearbeitung

Die Entscheidung des Gerichts über den Prozesskostenhilfeantrag der Beklagten ist vorzuschlagen. Zeitpunkt der Entscheidung ist der

06.05.2016.

Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist.

Der Bearbeitung ist der zum Entscheidungszeitpunkt geltende Rechtszustand zugrunde zu legen. Übergangsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Ergänzende Hinweise zum Sachverhalt:

Es ist davon auszugehen, dass

- die Formalien (z. B. Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) in Ordnung sind, soweit sich nicht ein Beteiligter ausdrücklich auf einen Fehler beruft,
- die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten in dem Formular zutreffend wiedergegeben werden und die Berechnung ergibt, dass der Beklagten die Tragung der Kosten der Rechtsverteidigung nicht – auch nicht in Ratenzahlungen – möglich ist,
- der Streitwert in der Klage zutreffend angegeben ist,
- die Tochter des verstorbenen Mieters Neumann deren Alleinerbin ist.

Gladbeck verfügt über ein Amtsgericht und liegt im Gerichtsbezirk des Landgerichts Essen.

Prüfervermerk zur Vortragsakte KV-Nr. 1404

Dem Vortrag liegt das Verfahren AG Kempen, Az. 11 C 136/14, zugrunde. Dieser Vermerk erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er soll lediglich auf die Probleme hinweisen, die das Prüfungsamt veranlasst haben, die Aufgabe für einen Aktenvortrag auszugeben.

Der Beklagten (B) ist Prozesskostenhilfe (PKH) zu gewähren, wenn sie diesbezüglich einen ordnungsgemäßen Antrag gestellt hat (§ 117 ZPO), sie die Kosten für die Prozessführung aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht, nur zum Teil oder nur in Raten aufbringen kann, keine Mutwilligkeit vorliegt (vgl. § 114 I S. 1 ZPO) und die Rechtsverteidigung - nach Gewährung rechtlichen Gehörs für den Kläger (K) - hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet (§ 114 I S. 1 ZPO).

I. Antrag auf PKH: Mit Schriftsatz vom 21.03.2016 hat der Prozessbevollmächtigte der B (R) gem. § 117 I S. 1 ZPO beim Prozessgericht - dem AG Gladbeck - einen schriftlichen Antrag auf Bewilligung von PKH gestellt. Der Antrag ist formgerecht und von R als Vertreter der B unterschrieben (zum grds. Unterschriftserfordernis vgl. Thomas/Putzo/Seiler, ZPO, 36. Aufl. 2015, § 117 Rn. 1). Weiterhin ist in dem Antrag gem. § 117 I S. 2 ZPO das Streitverhältnis unter Angabe von Beweismitteln dargestellt worden. Der Antrag dürfte auch rechtzeitig gestellt worden sein. Zwar ist dieser nicht fristgebunden, jedoch ist er vor oder - wie hier - während des laufenden Verfahrens zu stellen (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, ebd.), da die PKH-Gewährung den Zweck verfolgt, die Prozessführung zu ermöglichen, nicht aber der Partei nachträglich die Kosten für den geführten Prozess zu beschaffen.

II. Bedürftigkeit: Laut Hinweis im Bearbeitungsvermerk ist davon auszugehen, dass B aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse - die dem Gericht gem. § 117 II ZPO darzulegen sind - nicht in der Lage ist, die Kosten für die Prozessführung aufzubringen.

III. Mutwilligkeit: Die Rechtsverteidigung der B dürfte nicht mutwillig sein. Eine Mutwilligkeit der Rechtsverteidigung liegt u.a. vor, wenn der Beklagte keine Anträge stellen will (Thomas/Putzo/Seiler, aaO, § 114 Rn. 7a), was hier nicht der Fall ist. Es ist davon auszugehen, dass B Klageabweisungsantrag stellen wird.

IV. Hinreichende Erfolgsaussichten der Rechtsverteidigung: Hinreichende Erfolgsaussichten der Rechtsverteidigung bestehen, wenn die Klage unzulässig oder unschlüssig ist oder wenn B Tatsachen, die zur Klageabweisung führen könnten, vorträgt und, falls diese bestritten werden, unter Beweis stellt, wobei die Beweisführung nicht unmöglich sein darf (vgl. Thomas/Putzo/Seiler, aaO, § 114 Rn. 3). Folglich ist die Zulässigkeit und Begründetheit der Klage aufgrund des Vorbringens der Parteien zu überprüfen.

1. Zulässigkeit der Klage: Die Klage dürfte zulässig sein. Insbesondere dürfte das angerufene Gericht für die Entscheidung des Rechtsstreits zuständig sein. Die **örtlich ausschließliche Zuständigkeit** des AG Gladbeck dürfte sich aus § 29a I ZPO ergeben. Voraussetzung ist, dass ein Mietverhältnis wenigstens schlüssig behauptet wird (Thomas/Putzo/Hübstege, aaO, § 29a Rn. 5). Zwar beruft sich K darauf, dass zwischen den Parteien gerade kein Mietvertrag besteht. Es dürfte nach Sinn und Zweck des § 29a ZPO jedoch genügen, dass sich B gegenüber dem Herausgabebegehren auf das Bestehen eines Mietvertrages beruft, da auch in diesem Fall das behauptete mietvertragliche Verhältnis geprüft werden muss (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 08.11.2007 - 24 U 117/07). A.A. ebenfalls vertretbar. *Prüflinge können vertreten, § 29a ZPO sei nicht anwendbar, wenn die Herausgabeklage ohne eine mietvertragliche Beziehung zwischen den Parteien ausschließlich auf § 985 BGB gestützt wird, auch wenn der Beklagte einen Mietvertrag einwendet (so KG Berlin, Beschl. v. 06.03.2008 - 2 AR 12/08).* Jedenfalls aber dürfte sich die örtliche Zuständigkeit des AG Gladbeck aus § 24 ZPO ergeben, da mit dem auf § 985 BGB gestützten Räumungsanspruch das Eigentum des K geltend gemacht wird. Das AG Gladbeck dürfte auch **sachlich zuständig nach § 23 Nr. 2 a) GVG** sein, da es sich bei dem von B behaupteten Mietverhältnis um ein Wohnraummietverhältnis handelt. *Prüflinge, die von einer Unanwendbarkeit des § 23 Nr. 2 a) GVG ausgehen, dürften die sachliche Zuständigkeit aufgrund des Streitwertes aus §§ 23 Nr. 1, 71 I GVG herleiten.*

2. Begründetheit der Klage: Die Klage dürfte begründet sein. K dürfte einen gegenüber B bestehenden Herausgabeanspruch nach **§ 985 BGB** schlüssig vorgetragen haben, während die von B im Rahmen ihrer Rechtsverteidigung erhobenen Einwendungen nicht hinreichend erfolgsversprechend sein dürften. *Ob daneben ein Anspruch auch nach § 546 I BGB besteht - was davon abhängt, ob B nach § 563 II S. 4 BGB in das Mietverhältnis zwischen K und dem verstorbenen Mieter Neumann (N) eingetreten ist oder nicht - kann dahinstehen, da der Klageantrag nur auf Herausgabe, nicht (auch) auf Räumung gerichtet ist. Nach § 308 I ZPO ist das Gericht an den Klageantrag gebunden.*

a. K als Eigentümer: K ist unstreitig Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung.

b. B als Besitzerin ohne Recht zum Besitz: B dürfte auch unmittelbare Besitzerin der streitigen Wohnung ohne Recht zum Besitz iSd § 986 I BGB sein. Ihr dürfte weder ein eigenes, noch ein abgeleitetes Besitzrecht zustehen.

aa. Eigenes Recht zum Besitz: Ein eigenes Recht der B zum Besitz an der Wohnung dürfte ihr nicht zustehen. Ein solches könnte nach § 563 II S. 4 BGB in Betracht kommen, wenn B wirksam in das Mietverhältnis zwischen K und N gemäß § 563 BGB eingetreten ist. Da es sich bei B nicht um die Ehefrau des N handelt, kommt allenfalls ein Eintritt nach **§ 563 II S. 4 BGB** in Betracht.

(1.) Tatbestandliche Eintrittsvoraussetzungen: Voraussetzung für einen Eintritt in das Mietverhältnis nach § 563 II S. 4 BGB ist, dass B mit N einen auf **Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt** geführt hat. Daran dürften bereits erhebliche Zweifel bestehen. Ein **gemeinsamer Haushalt** setzt voraus, dass der Wohnraum für den Verstorbenen und die sonstige Person iSv § 563 II S. 4 BGB den Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung gebildet hat (Palandt/Weidenkaff, BGB, 75. Aufl. 2016, § 563 Rn. 11). Ein derartiges Miteinander dürfte allenfalls in der Zeit vom 20.11.2015 bis zum 14.12.2015 (Zeitpunkt der Einlieferung des N in das Krankenhaus) bestanden haben, wobei B bislang nicht ausreichend zu einer gemeinsamen Lebensführung vor-

getragen haben dürfte. Darüber hinaus bestehen auch erhebliche Zweifel daran, ob ein - zugunsten der B unterstellter - gemeinsamer Haushalt **auf Dauer angelegt** war, er also nicht seiner Natur nach nur vorübergehend war (Staudinger/Rolls, BGB, Neubearb. 2014, § 563 Rn. 28). Dagegen spricht der Vortrag der B, wonach sie, als sie aus der von ihr ursprünglich bewohnten eigenen Wohnung im 1. OG links ausziehen musste, zunächst erneut eine eigene Wohnung - wenn auch in der Nähe des N - oder für sie beide zwei getrennte Wohnungen in derselben Immobilie suchte.

(2.) Jedenfalls außerordentliche fristlose Kündigung: Auch wenn unterstellt würde, dass B der Nachweis eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts mit N in der streitgegenständlichen Wohnung gelänge, dürfte die Rechtsverteidigung dennoch keine Aussicht auf Erfolg haben. Denn jedenfalls dürfte K ein eventuell mit B nach § 563 II S. 4 BGB bestehendes Mietverhältnis **außerordentlich nach § 563 IV BGB gekündigt** haben.

(a.) Kündigungserklärung: K hat die hilfsweise Kündigung im Schreiben vom 28.01.2016 erklärt. Die Bedingungsfeindlichkeit der Kündigung als Gestaltungsrecht steht dem nicht entgegen, da sie für den Fall des wirksamen Eintritts in den Mietvertrag gestellt wurde, mithin B nicht in eine ungewisse Lage versetzt (vgl. Palandt/Weidenkaff, aaO, § 542 Rn. 17; Einf. v. § 158 Rn. 13). Die Kündigungserklärung erfolgte auch fristgerecht iSv § 563 IV S. 1 BGB, nämlich knapp drei Wochen, nachdem K vom Tod des N und der Absicht der B, in der Wohnung zu verbleiben, erfahren hatte, und somit innerhalb der Monatsfrist des § 563 IV S. 1 BGB.

(b.) Kündigungsgrund: K dürfte auch ein Kündigungsgrund nach § 563 IV BGB zustehen. Danach kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein **wichtiger Grund** vorliegt. Dabei ist der wichtige Grund nicht gleichzusetzen mit dem, was zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters gegenüber dem Mieter berechtigt. Der wichtige Grund entspricht dem des § 553 I S. 2 BGB (Palandt/Weidenkaff, aaO, § 563 Rn. 23) bzw. § 540 I S. 2 BGB (MüKo/Häublein, BGB, 6. Aufl. 2012, § 563 Rn. 26). Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages gerade mit dem Eingetretenen nicht zugemutet werden kann und die Umstände hierfür in der Person des Eingetretenen liegen, wobei ein Verschulden des Eingetretenen nicht erforderlich ist (Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 563 Rn. 69). Dies dürfte vorliegend der Fall sein. Unstreitig ist B von K aufgrund bestehenden Zahlungsverzugs das Mietverhältnis betreffend die ursprünglich von ihr bewohnte Wohnung im 1. OG gekündigt worden. Der zur Kündigung führende rückständige Mietzins ist durch sie bis heute nicht beglichen worden. Auch hat B die Wohnung nach der Verurteilung zur Räumung durch Versäumnisurteil vom 24.09.2015 (AG Gladbeck, Az.: 3 C 125/15) nicht freiwillig geräumt. Vielmehr musste eine Zwangsräumung durchgeführt werden, die erst am 20.11.2015 erfolgte. Darüber hinaus hat B die ursprüngliche Wohnung unstreitig in einem schadhaften Zustand verlassen, dessen Beseitigung einen Betrag iHv 8.300,00 € erforderte. Bis zum heutigen Tag hat B weder rückständige Mieten beglichen, noch die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Kosten erstattet oder die Kosten des Räumungsverfahrens und der Zwangsvollstreckung beglichen. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass B ihr Wohnverhalten nicht ändern wird, sodass auch in der streitgegenständlichen Wohnung eine Beschädigung der Mietsache wahrscheinlich erscheint. § 563 IV BGB will jedoch verhindern, dass sich der Vermieter in der Zukunft Vertragsstörungen aussetzen muss (Schmidt-Futterer/Streyll, ebd.). Vor diesem Hintergrund dürfte K ein Eintreten der B in den urspr. mit N abgeschlossenen Mietvertrag nicht zumutbar sein. Neben dem wichtigen Grund in der Person des Eintretenden ist grds. ein **berechtigtes Interesse des Vermieters** erforderlich, §§ 573 d I, 573 I S. 1 BGB. Allerdings ist davon auszugehen, dass unter den Voraussetzungen des § 563 IV BGB regelmäßig auch ein berechtigtes Kündigungsinteresse iSd § 573 I S. 1 BGB besteht. Es wäre ein nicht zu rechtfertigendes Ergebnis, wenn der Vermieter, dem die Fortsetzung des Vertrages mit dem Eintretenden nicht zugemutet werden kann, am Vertrag festgehalten würde (MüKo/Häublein, aaO, § 563 Rn. 27).

(c.) Kündigungsfrist: Die Kündigung nach § 563 IV BGB ist eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, es gilt § 573 d II S. 1 BGB. Die Kündigungsfrist beträgt somit drei Monate abzüglich dreier Werktage. Mit der am 28.01.2016 erklärten Kündigung endete ein eventuelles Mietverhältnis somit mit Ablauf des 30.04.2016.

bb. Abgeleitetes Recht zum Besitz: B dürfte auch kein abgeleitetes Recht zum Besitz an der Wohnung zustehen. Ein solches könnte sich allenfalls dann ergeben, wenn die Tochter des N (T) als dessen Alleinerbin in den Mietvertrag ihres Vaters eingetreten ist und B ein Wohnrecht eingeräumt hat bzw. an die Einräumung eines Wohnrechts durch N gebunden ist. Sollten die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 563 II S. 4 BGB nicht vorliegen, wäre B nicht in das zwischen K und N bestehende Mietverhältnis eingetreten (s.o.). Dieses wäre dann gem. **§ 564 S.1 BGB** mit der T als Erbin des N fortgeführt worden. Allerdings dürfte T ein eventuell nach § 564 S. 1 BGB fortgeführtes Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist gekündigt haben, § 564 S. 2 BGB, sodass die Frage des Eintritts der B nach § 563 II S. 4 BGB dahinstehen können dürfte. § 564 S. 2 BGB berücksichtigt, dass der Vermieter idR die Mietsache nur einer bestimmten Person überlassen will und der gem. § 1922 BGB als Mieter eintretende Erbe die Mietsache häufig nicht benötigt. T dürfte die Kündigung ordnungsgemäß und fristgerecht erklärt haben. Auch die Kündigung nach § 564 S. 2 BG ist eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, es gilt mithin § 573 d II S. 1 BGB (s.o.). Mit der am 19.01.2016 erklärten Kündigung endete ein eventuell nach § 564 S. 1 BGB fortgeführtes Mietverhältnis mit Ablauf des 30.04.2016. Nach wirksamer Beendigung eines eventuell bestehenden Mietverhältnisses zwischen T und K kann B ein Besitzrecht von T jedenfalls nicht mehr ableiten.

V. Ergebnis: Der Antrag der B auf Gewährung von PKH dürfte im Beschlusswege zurückzuweisen sein.