LG Bamberg, Endurteil v. 25.11.2025 – 42 O 840/24 Miet

Titel:

Zurückweisung verspäteter Angriffs- und Verteidigungsmittel im Einspruchsverfahren gegen Versäumnisurteil

Normenketten:

ZPO § 296 Abs. 1, § 340 Abs. 3 S. 3
BGB § 117, § 123 Abs. 1

Leitsätze:

1. Verspätet vorgebrachte Angriffs- und Verteidigungsmittel im Einspruchsverfahren gegen ein Versäumnisurteil sind gemäß § 340 Abs. 3 S. 3 ZPO i.V.m. § 296 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen, wenn ihre Berücksichtigung den Rechtsstreit verzögern würde. (Rn. 37 – 39) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Scheingeschäft unterscheidet sich vom Handeln durch einen Strohmann dadurch, dass die im Rahmen des Strohmanngeschäfts erklärte Rechtsfolge nach dem Willen der Beteiligten wirklich eintreten soll. Es fehlt hier nicht – anders als beim Scheingeschäft – am erklärten Geschäftswillen. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Versäumnisurteil, Einspruchsfrist, Pachtvertrag, Arglistige Täuschung, Strohmanngeschäft, Verzugsschaden, Beweisaufnahme, Scheingeschäft, Strohmann, Einspruchsbegründung, Verspätetes Vorbringen

Tenor

1. Das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 bleibt aufrechterhalten.

2. Der Beklagte hat auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil vom 22.07.2025 in Verbindung mit dem Vorbehalts-Anerkenntnisurteil vom 05.02.2025 darf nur gegen Leistung dieser Sicherheit fortgesetzt werden.

4. Beschluss

Der Streitwert wird auf 13.052,50 Euro festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um rückständige Pachtzahlungen für die Monate Januar, Februar sowie Juni bis August 2022.

2
Der Beklagte pachtete von der Klägerin mit schriftlichem Vertrag vom 14.02.2021 (Anlage K1) die Gaststättenräumlichkeiten im Anwesen S. 5, B., … zum Zweck des Betriebs eines Restaurants. Der monatlich zur Zahlung fällige Pachtzins einschließlich Vorauszahlung auf die Nebenkosten und Mehrwertsteuer betrug nach der vertraglichen Vereinbarungen 3.867,50 Euro. Die monatliche Gesamtpacht war nach den vertraglichen Vereinbarungen monatlich im Nachhinein, spätestens am 3. Werktag des Folgemonats zur Zahlung an die Klägerin fällig.

3
Der Beklagte leistete für die Monate Januar und Februar 2022 einen Betrag in Höhe von 2.000,- Euro sowie 2.417,50 Euro. Für die Monate Juni, Juli und August 2022 leistete der Beklagte keine Zahlungen. Die Rückstände beliefen sich zwischenzeitlich auf 14.290,- Euro.

4

Am 21.11.2022 überwies der Beklagte an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.867,50 Euro unter dem Verwendungszweck „Miete Mai“, obgleich die Pacht für den Monat Mai 2022 bereits komplett entrichtet war. Die Beklagte verrechnete diesen Betrag auf die rückständige Pacht für den Monat Januar 2022 als älteste offene Schuld.

5
Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 05.09.2024 (Anlage K2) bezifferte der Klägervertreter die aufgelaufenen Rückstände und forderte den Beklagten zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 13.052,50 Euro bis spätestens 19.09.2024 auf.

6
Weitere Zahlungen leistete der Beklagte nicht.

7
Die Klägerin ist der Ansicht, dass ihr Ansprüche gegen den Beklagten auf Bezahlung der nicht beglichenen Pachtzinsen in Höhe von insgesamt 13.052,50 Euro nebst Verzugszinsen auf Grund kalendarischer Leistungszeitbestimmung sowie auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten zustünden.

8
Die Klagepartei hat ihre Ansprüche im Urkundsprozess verfolgt, wobei der Beklagte die Klageforderung mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 31.01.2025 im Urkundsprozess anerkannt und sich die Geltendmachung seiner Einwendungen im Nachverfahren vorbehalten hat.

9
Das Gericht hat daraufhin am 05.02.2025 ein Vorbehalts-Anerkenntnisurteil erlassen, in dem der Beklagte zur Zahlung von 13.052,50 Euro nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz mit unterschiedlichem Zinsbeginn für verschiedene Teilbeträge sowie zum Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 486,70 Euro an die Klägerin verurteilt wurde. Zugleich ist dem Beklagten die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten worden.

10
Mit Verfügung vom selben Tage hat das Gericht dem Beklagten eine Frist von sechs Wochen gesetzt, binnen derer er seine angekündigten Einwendungen im Nachverfahren schriftsätzlich vorzubringen habe. Diese Frist ist mit Verfügung vom 24.03.2025 antragsgemäß bis 25.04.2025 verlängert worden. Einwendungen sind gleichwohl nicht vorgetragen worden.

11
Das Gericht hat daraufhin mit Verfügung vom 05.05.2025 Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 22.07.2025 bestimmt.

12
Nachdem im Termin vom 22.07.2025 für die Beklagtenpartei niemand erschienen war, hat das Gericht antragsgemäß ein Versäumnisurteil gegen den Beklagten erlassen, in dem das Vorbehalts-Anerkenntnisurteil vom 05.02.2025 für vorbehaltlos erklärt worden ist. Das Versäumnisurteil, welches dem Beklagtenvertreter am 24.07.2025 zugestellt worden ist, hat eine Belehrung enthalten, wonach die Partei ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel in der Einspruchsschrift mitzuteilen hat. Zugleich ist hinsichtlich der negativen Folgen verspäteten Vorbringens belehrt worden.

13
Gegen das genannte Versäumnisurteil hat der Beklagte mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 25.07.2025, eingegangen am 30.07.2025, Einspruch erhoben.

14
Mit Verfügung vom 18.08.2025 hat das Gericht Termin zur mündlichen Verhandlung auf den 16.09.2025 bestimmt.

15
Mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 25.08.2025 hat der Beklagte in der Sache vorgetragen und insgesamt neun Zeugen benannt.

16

Mit Verfügung vom 26.08.2025 hat das Gericht auf Antrag des Beklagtenvertreters den zunächst auf den 16.09.2025 bestimmten Termin zur mündlichen Verhandlung wegen dessen Verhinderung auf den 04.11.2025 verlegt.

17
Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 07.10.2025 hat die Klagepartei auf das Vorbringen des Beklagten vom 25.08.2025 repliziert und ihrerseits vier Zeugen benannt, von denen einer personenverschieden zu den bereits seitens des Beklagten benannten Zeugen ist.

18
Die Klägerin beantragt zuletzt,

den Einspruch zurückzuweisen und das Vorbehaltsurteil für vorbehaltlos zu erklären.

19
Der Beklagte beantragt,

1. Das Versäumnisurteil wird aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

20
Der Beklagte behauptet, dass er unter Vortäuschung falscher Tatsachen durch die Klägerin dazu bewogen worden sei, sowohl ein Mietverhältnis als auch den Gewerbevertrag zu unterschreiben. Er verweist insofern auf seine Aussage in dem gegen ihn im Jahr 2022 im Zusammenhang mit Vorwürfen wegen Schwarzarbeit geführten Ermittlungsverfahren der …, Az. … Dort hatte er insbesondere ausgesagt, dass er sich bei Unterschrift des verfahrensgegenständlichen Vertrages über seine Rechten und Pflichten als Inhaber des Restaurants nie informiert habe. Er habe – wie zuvor auch schon – ausschließlich in der Küche weitergearbeitet. Um organisatorische Belange und die Leitung des Restaurants hätten sich weiter die Verantwortlichen der Klägerin gekümmert.

21
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 22.07.2025 und vom 04.11.2025, das Vorbehaltsanerkenntnisurteil vom 05.02.2025 sowie das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 und den sonstigen Akteninhalt Bezug genommen. Eine Beweisaufnahme hat nicht stattgefunden.

Entscheidungsgründe

22
Das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 war aufrechtzuerhalten, da das klägerische Vorbringen den geltend gemachten Anspruch in voller Höhe rechtfertigt und der Beklagte kein berücksichtigungsfähiges Vorbringen gegen die Klageforderung geltend gemacht hat.

A. Zulässigkeit des Einspruchs

23
Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 ist zulässig. Insbesondere wurde der Einspruch vom 25.07.2025 innerhalb der zweiwöchigen Einspruchsfrist des § 339 ZPO erhoben. Der Umstand, dass der Einspruch zunächst nicht begründet wurde, ist unerheblich. Die Begründung ist keine Zulässigkeitsvoraussetzung für den Einspruch (statt vieler: Prütting in: Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Aufl. 2025, § 338 Rn. 13 m.w.N.).

24
In der Sache hat der Einspruch aber keinen Erfolg.

B. Zulässigkeit der Klage

25
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das angerufene Landgericht Bamberg örtlich und sachlich zuständig.

26
Das Landgericht Bamberg ist örtlich gemäß §§ 29a Abs. 1 ZPO ausschließlich zuständig, nachdem sich die Pachträume im hiesigen Gerichtsbezirk befinden.

27
In sachlicher Hinsicht ist das Landgericht Bamberg angesichts eines Streitwerts von über 5.000,- Euro gemäß § 1 ZPO i.V.m. §§ 71 Abs. 1, 23 GVG zuständig.

28
Ferner ergibt sich die gerichtliche Zuständigkeit infolge rügeloser Einlassung, § 39 ZPO.

C. Begründetheit der Klage

29
Die Klage ist in vollem Umfang – sowohl hinsichtlich der Hauptforderung als auch hinsichtlich der begehrten Zinsen sowie der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten – begründet.

I. Hauptforderung

30
Zwischen den Parteien wurde ein wirksamer Pachtvertrag geschlossen, aus dem der Beklagte der Klägerin gemäß § 581 Abs. 1 S. 2 BGB rückständige Pachtzinsen in einer Gesamthöhe von 13.052,50 Euro schuldig ist.

1. Wirksamer Pachtvertrag

31
Zwischen den Parteien wurde am 14.02.2021 ein wirksamer Pachtvertrag geschlossen.

32
Die hiergegen ohne Benennung einer konkreten Rechtsfolge vorgebrachten Einwendungen des Beklagten nebst Benennung von Zeugen wurden verspätet vorgetragen und waren daher gemäß § 340 Abs. 3 S. 3 ZPO i.V.m. § 296 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Im Übrigen hätte das Vorbringen des Beklagten auch bei dessen Zulassung eine Unwirksamkeit des Vertrages nicht begründen können.

a) Zurückweisung wegen Verspätung, § 340 Abs. 3 S. 3 ZPO i.V.m. § 296 Abs. 1 ZPO

33
Das mit Schriftsatz vom 25.08.2025 vorgetragene Vorbringen des Beklagten erfolgte verspätet.

34
Gemäß § 340 Abs. 3 S. 1 ZPO hat die Partei ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel, soweit es nach der Prozesslage einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung entspricht, sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, in der Einspruchsschrift vorzubringen.

35
Vorliegend wurde das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 dem Vertreter des Beklagten am 24.07.2025 zugestellt, sodass die Begründung des Einspruchs gemäß § 222 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB bis spätestens zum Ablauf des 07.08.2025 hätte erfolgen müssen.

36
Dies ist vorliegend indes nicht geschehen. Die Einspruchsschrift vom 25.07.2025 enthielt keine Begründung. Vielmehr hat die Beklagtenpartei ihre Einspruchsbegründung einem gesonderten Schriftsatz vorbehalten. Eine Begründung des Einspruchs erfolgte sodann erst – nach zwischenzeitlicher Terminbestimmung auf den 16.09.2025 – mit Schriftsatz vom 25.08.2025. Eine vorangegangene Verlängerung der Begründungsfrist ist nicht erfolgt; eine solche wurde bereits nicht beantragt.

37
Geht die Einspruchsbegründung der säumigen Partei erst nach Ablauf der Einspruchsfrist ein, so ist die Partei damit gemäß § 340 Abs. 3 S. 3 ZPO unter den Voraussetzungen des § 296 Abs. 1 und 3 ZPO zurückzuweisen.

38

Vorliegend sind die Voraussetzungen des § 296 Abs. 1 ZPO erfüllt. Zunächst hat der Beklagte die Verspätung seiner Einspruchsbegründung nicht entschuldigt. Zudem ist das Gericht in Anbetracht der Gesamtumstände der Überzeugung, dass die Zulassung der Verteidigungsmittel des Beklagten die Erledigung des Rechtsstreits verzögern würde.

39
Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass alles Parteivorbringen, was in dem Einspruchstermin Berücksichtigung findet, den Prozess nicht verzögern kann und damit Berücksichtigung finden muss (BGH NJW 1981, 286). Hierbei ist aber der Umfang der die mündliche Verhandlung vorbereitenden Maßnahmen begrenzt; insbesondere umfangreiche Beweisaufnahmen zur Klärung eines vielschichtigen Streitstoffs kommen von vornherein nicht in Betracht (BGH NJW 1980, 1105). Vorbereitende Maßnahmen durch das Gericht im Sinne des § 273 Abs. 2 ZPO kommen nur in Betracht, wenn durch einzelne Beweismittel bestimmte und klar hervortretende Streitpunkte ohne unzumutbaren zeitlichen Aufwand in der mündlichen Verhandlung geklärt werden können. Es ist dagegen nicht Aufgabe des Gerichts, eine umfangreiche, in ihrem Ergebnis nicht überschaubare Beweisaufnahme in der mündlichen Verhandlung zu ermöglichen, nur um den säumigen Beklagten davor zu bewahren, dass sein verspätetes Vorbringen unberücksichtigt bleibt (BGH NJW 1984, 1964). Insbesondere ist es einem Gericht auch nicht zumutbar, den Einspruchstermin so weit hinauszuschieben, dass in diesem Termin das verspätete Vorbringen in vollem Umfang berücksichtigt werden kann (BGH NJW 1981, 286). Über die Frage des Umfangs von verspätet Vorgebrachtem hinaus ist vom Gericht auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang von der Gegenpartei auf das verspätete Vorbringen hin Gegenvorbringen und Gegenbeweismittel in den Prozess eingeführt werden (BGH NJW 1982, 1535).

40
Unter Berücksichtigung der geschilderten Grundsätze – denen das Gericht aus eigener Überzeugung folgt – hätte die Berücksichtigung des Vorbringens des Beklagten den Rechtsstreit verzögert.

41
Das Vorbringen der Beklagtenseite aus dem Schriftsatz vom 25.08.2025, wonach der Beklagte durch die Klägerin getäuscht worden sei und das Restaurant faktisch durch die Klägerin bzw. deren Verantwortliche weitergeführt worden sei, wurde klägerseits mit Schriftsatz vom 07.10.2025 umfänglich bestritten, sodass umfangreich Beweis zu erheben gewesen wäre. Insbesondere wäre Beweis zu erheben gewesen über einzelne Umstände im Zusammenhang mit der Führung des Restaurants, der Einstellung von Mitarbeitern, der Bearbeitung von Unterlagen der Arbeitsagentur und Absprachen im Zusammenhang mit der Übernahme des Restaurants durch den Beklagten. Zum Beweis seines Vorbringens hat der Beklagte insgesamt neun Zeugen benannt, wobei die Benennung größtenteils nicht in strukturierter Form stattfand, sondern er sämtliche Zeugen als Beweismittel für den wesentlichen Teil seines Vorbringens angeboten hat. Das Gericht hätte damit neun von dem Beklagten benannte Zeugen in einem Termin hören müssen. Dies ist unzumutbar. Unerheblich ist dabei der Umstand, dass der ursprünglich noch vor Eingang der Einspruchsbegründung auf den 16.09.2025 bestimmte Termin am Tag nach Eingang der Einspruchsbegründung wegen angezeigter Verhinderung des Beklagtenvertreters auf den 04.11.2025 verlegt worden ist. Auch hier hätten neun Zeugen geladen werden müssen. Hierfür hätte aber auf Grund der schieren Anzahl an Zeugen und auf Grund des Umfangs des zu klärenden Prozessstoffes ein Verhandlungstag nicht ausgereicht. Vielmehr wären prognostisch mehrere Verhandlungstermine notwendig gewesen. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass das Gericht regelmäßig auf mindestens drei Monate im Voraus umfangreich austerminiert ist und in diesem Zeitraum lediglich im Einzelfall kurzfristig – etwa bei Terminsverlegungen in anderen Sachen – noch kürzere freie Termine von maximal zwei Stunden Dauer zur Terminsbestimmung zur Verfügung stehen. Hätte die Beweisaufnahme an einem Tag erfolgen sollen, wäre eine noch deutlich längere Hinauszögerung des Einspruchstermins erforderlich geworden, zumal durch bereits bestimmte Termine in anderen Verfahren vollständig freie Sitzungstage erfahrungsgemäß jeweils erst in einigen Monaten zur Verfügung stehen.

42
Hinzu kommt vorliegend, dass die Klagepartei in Reaktion auf das verspätete Vorbringen des Beklagten ihrerseits mit Schriftsatz vom 07.10.2025 vier Gegenzeugen angeboten hat. Hiervon sind zwar drei identisch mit den seitens des Beklagten angebotenen Zeugen. Jedenfalls der neu benannte Zeuge J. A. hätte aber ebenfalls geladen werden müssen. Zum Zeitpunkt der Benennung des Zeugen durch die Klagepartei war aber bereits Termin auf den 04.11.2025 bestimmt. Dies hätte den Umfang der erforderlichen

Beweisaufnahme noch einmal vergrößert. Selbst wenn das Gericht zu dem Termin vom 04.11.2025 die beklagtenseits genannten Zeugen geladen hätte, erscheint es in Anbetracht einer Vorlaufzeit von gerade einmal vier Wochen zwischen dem 07.10.2025 und dem 04.11.2025 zudem nicht ausgeschlossen, dass der Zeuge J. A. verhindert gewesen wäre und deswegen ein Folgetermin notwendig geworden wäre. Dies war letztlich nicht zumutbar.

43
Eine Berücksichtigung des verspäteten Vorbringens des Beklagten hätte den Rechtsstreit folglich erheblich verzögert, sodass das Verteidigungsvorbringen des Beklagten gemäß §§ 340 Abs. 3 S. 3 ZPO i.V.m. § 296 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen war. Auf die Folgen einer Fristversäumung wurde der Beklagte bei Zustellung des Versäumnisurteils hingewiesen, § 340 Abs. 3 S. 4 ZPO

b) Zudem: kein erhebliches Vorbringen

44
Selbst wenn das Vorbringen des Beklagten berücksichtigt worden wäre, hätte dieses eine Unwirksamkeit des Pachtvertrages nicht zu begründen vermocht.

45
Zunächst ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Beklagte selbst keinerlei Rechtsfolge mit seinem Vorbringen verknüpft hat.

46
Nach Auffassung des Gerichts lässt sich das Vorbringen – der Beklagte teilt eingangs mit, dass er unter Vortäuschung falscher Tatsachen zur Unterzeichnung des Mietverhältnisses sowie des Gewerbevertrages bewogen worden sei – am ehesten dahingehend deuten, dass der Beklagte von einer arglistigen Täuschung im Sinne des § 123 Abs. 1 BGB ausgeht.

47
Selbst wenn man aber eine solche arglistige Täuschung unterstellen würde, führt diese allein nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages und in ihrer Folge zu einer fehlenden Verpflichtung des Beklagten zur Begleichung des rückständigen Pachtzinses. Hierzu müsste der Vertrag erst mittels Anfechtungserklärung gemäß § 143 BGB angefochten werden. Nach den übereinstimmenden Erklärungen der Parteivertreter im Termin vom 04.11.2025 ist eine Anfechtung des Pachtvertrages aber nie erklärt worden. Im Übrigen wäre die einjährige Anfechtungsfrist des § 124 BGB zwischenzeitlich bereits längst abgelaufen, zumal der Beklagte spätestens mit Einleitung des staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens im Jahr 2022 Kenntnis von einer etwaigen Täuschung erlangt hätte.

48
Weitere Unwirksamkeitsgründe werden aus dem klägerischen Vorbringen nicht ersichtlich. Sollte man ganz entfernt an ein Scheingeschäft im Sinne des § 117 BGB denken wollen – dies wurde durch den Beklagten als solches schon nicht angeführt – würde ein solches nicht vorliegen. Das Vorbringen des Beklagten kann nur so interpretiert werden, dass der Beklagte – aus welchen Gründen auch immer; solche wurden nicht benannt – als offizieller Inhaber des Restaurants fungieren sollte, wobei sich die Klägerin bzw. deren Verantwortliche im Hintergrund halten, gleichzeitig aber faktisch die Geschäfte führen. Hierbei würde es sich aber schon gar nicht um ein gemäß § 117 BGB unwirksames Scheingeschäft handeln, sondern um ein sogenanntes Strohmanngeschäft.

49
Beim Strohmanngeschäft handelt ein nach außen vorgeschobener Dritter, der das Geschäft zwar in eigenem Namen aber für Rechnung und im Interesse eines im Hintergrund bleibenden wahren Geschäftsherrn abwickelt, weil dieser selbst nicht in Erscheinung treten will oder kann. Das Scheingeschäft unterscheidet sich vom Handeln durch einen Strohmann dadurch, dass die im Rahmen des Strohmanngeschäfts erklärte Rechtsfolge nach dem Willen der Beteiligten wirklich eintreten soll. Es fehlt hier nicht – anders als beim Scheingeschäft – am erklärten Geschäftswillen; der angestrebte Rechtserfolg ist vielmehr ernstlich gewollt, er kann oder soll nur nicht von der verdeckten Person (Hintermann) erreicht werden (Wendtland in: BeckOK BGB, 75. Edition, Stand 01.08.2025, § 117 Rn. 14 m.w.N.). In Anbetracht des rudimentären Vorbringens des Beklagten wäre die Funktion als offizieller Inhaber des Restaurants und damit verbunden ein Pachtvertrag aber wohl erforderlich gewesen, um die gewünschte Außenwirkung zu

erzielen. Insofern würde es sich nicht um ein unwirksames Scheingeschäft, sondern um ein wirksames Strohmanngeschäft handeln.

50
Der Umstand, dass der Beklagte geschäftlich unerfahren sein mag, hat schließlich auf die Wirksamkeit seiner in Bezug auf den Abschluss des Pachtvertrages gerichteten Willenserklärung keinerlei Einfluss.

c) Keine weiteren Einwendungen

51
Im Übrigen hat der Beklagte keinerlei berücksichtigungsfähige Einwendungen gegen die Wirksamkeit des Pachtvertrages vorgebracht.

52
Das Gericht vermag angesichts der vorliegenden Unterlagen keine Umstände zu erblicken, die Zweifel an der Wirksamkeit des Pachtvertrages begründen könnten.

2. Forderungshöhe

53
Die geltend gemachte Forderungshöhe von 13.052,50 Euro begegnet keinen Bedenken und ist in Anbetracht eines monatlichen Pachtzinses (einschließlich Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer) in Höhe von 3.867,50 Euro rechnerisch auch unter Berücksichtigung der Verrechnung der am 19. 12. 2022 geleisteten Zahlung in Höhe von 1.867,50 Euro für „Miete Mai“ – diese Schuld war zum Zeitpunkt der Zahlung bereits beglichen – mit der ältesten offenen Schuld für den Monat Januar 2022 korrekt.

II. Zinsen

54
Die Verzinsung der der Gesamtforderung zugrundeliegenden Einzelforderungen war wie beantragt zuzusprechen.

55
Vorliegend war vertraglich vereinbart, dass der jeweilige monatliche Pachtzins spätestens am dritten Werktag des Folgemonats zur Zahlung fällig wird. Hierin ist eine kalendermäßige Leistungszeitbestimmung im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu sehen, sodass der Beklagte bei nicht fristgerechter Zahlung jeweils auch ohne vorangegangene Mahnung in Schuldnerverzug gerät.

56
Dementsprechend befand sich der Beklagte hinsichtlich der Pachtforderungen

- mit dem ausstehenden Teilbetrag für Januar 2022 in Höhe von 1.867,50 Euro seit dem 04. 03. 2022 bis zur Zahlung vom 19. 12. 2022,

- mit dem ausstehenden Teilbetrag für Februar 2022 in Höhe von 1.450,- Euro seit dem 01. 04. 2022,

- mit dem vollständig ausstehenden Betrag für Juni 2022 in Höhe von 3.867,50 Euro seit dem 03. 08. 2022,

- mit dem vollständig ausstehenden Betrag für Juli 2022 in Höhe von 3.867,50 Euro seit dem 01. 09. 2022

– und mit dem vollständig ausstehenden Betrag für August 2022 in Höhe von 3.867,50 Euro seit dem 04. 10. 2022 gemäß § 286 Abs. 1, Abs. 2 BGB in Verzug.

57
Gemäß § 288 Abs. 1 S. 1 BGB ist eine Geldschuld während des Verzuges zu verzinsen. Die beantragten Zinszeiträume sind korrekt.

58
Dabei hat die Klägerin gemäß § 366 Abs. 2 BGB berechtigt eine Verrechnung der am 19. 12. 2022 geleisteten Zahlung in Höhe von 1867,50 Euro auf die älteste offene Schuld – mithin diejenige aus Januar 2022 – vorgenommen. Zwar hat der Beklagte mit „Miete Mai“ eine grundsätzlich vorrangig zu beachtende Tilgungsbestimmung i.S.d. § 366 Abs. 1 BGB getroffen. Vorliegend war der Pachtzins für Mai 2022 aber schon bezahlt, sodass die Tilgungsbestimmung des Beklagten ins Leere ging. Damit lag letztlich überhaupt keine berücksichtigungsfähige Tilgungsbestimmung vor.

59
Ein alternativer Wille des Beklagten, welche offene Schuld stattdessen beglichen werden sollte, ist nicht ersichtlich, sodass gemäß § 366 Abs. 2 BGB primär die älteste Schuld als diejenige, die am ersten verjährt und der Klägerin folglich am wenigsten Sicherheit bietet, getilgt wird (vgl. insoweit auch zur fehlenden Tilgungsbestimmung bei der Zahlung von Mietzinsen: BGH NJW 1965, 1373). Infolgedessen war die Teilforderung aus Januar 2022 in Höhe von 1.867,50 Euro bis zu deren Bezahlung am 19. 12. 2022 zu verzinsen.

60
Da vorliegend ersichtlich weder die Klägerin noch der Beklagte als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB gehandelt haben, beträgt der Zinssatz neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

III. Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten

61
Auch die beantragten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten waren in der beantragten Höhe von 486,70 Euro nebst beantragter Verzinsung seit Rechtshängigkeit zuzusprechen.

62
Der Klägerin steht ein Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten als Verzugsschaden aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB zu.

63
Wie bereits unter B. II. ausgeführt befand sich der Beklagte seit den dort genannten Zeitpunkten in Schuldnerverzug. Es wird insofern auf die dortigen Ausführungen Bezug genommen.

64
Der Gläubiger kann als Verzugsschaden auch Ersatz der Kosten verlangen, die ihm bei Verfolgung seiner Rechte gegen den bereits in Verzug geratenen Schuldner entstanden sind. Ersatzfähig sind Aufwendungen, die zur Wahrung der Rechte des Gläubigers erforderlich und zweckmäßig sind. Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit werden in einer exante-Sicht bestimmt, wobei der Maßstab der einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person in der Situation des Gläubigers ist (Ernst in: Münchener Kommentar zum BGB, § 286 Rn. 180).

65
Nach Ansicht des Gerichts war die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts durch die Klägerin zur Durchsetzung des geltend gemachten Anspruchs erforderlich und zweckmäßig, zumal sich der Beklagte mit der Gesamtforderung seit der letzten Teilzahlung vom 19. 12. 2022 bis zur Anzeige des Klägervertreters mit Schreiben vom 17. 10. 2024 bereits seit beinahe zwei Jahren in Verzug befunden hatte. Dass der Beklagte seine Zahlungspflicht dem Grunde und der Höhe nach anerkannt hat und an seiner Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit keine Zweifel bestehen – was der Erforderlichkeit der Einschaltung eines Rechtsanwalts entgegenstehen könnte (vgl. Oetker in: Münchener Kommentar zum BGB, 10. Aufl. 2025, § 249 Rn. 185) – ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

66
Der Schaden besteht jedenfalls in Höhe des geltend gemachten Betrages von 486,70 Euro, da dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin gegen diese aus dem geschlossenen Anwaltsvertrag in Anbetracht des Streitwerts von 13.052,50 Euro jedenfalls ein Anspruch in Höhe der nicht anrechenbaren Hälfte einer 1,3 Geschäftsgebühr aus dem genannten Gegenstandswert zusteht. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 486,70 Euro.

67
Diese Forderung ist gemäß § 291 ZPO seit Rechtshängigkeit zu verzinsen. Angesichts einer Zustellung der Klageschrift an den Beklagtenvertreter am 17.10.2024 und damit eingetretener Rechtshängigkeit im Sinne des § 261 ZPO an diesem Tage, sind Prozesszinsen ab dem 18.10.2024 geschuldet. Nachdem Rechtshängigkeitszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz beantragt waren, waren diese in entsprechender Höhe zuzusprechen.

IV. Gerichtliche Entscheidung

68

Nachdem die Klage vollumfänglich begründet ist, war das Versäumnisurteil vom 22.07.2025 aufrechtzuerhalten. Dies entspricht im Ergebnis dem klägerischen Antrag aus dem Termin vom 04.11.2025, in dem die Klagepartei beantragt hat, den Einspruch zurückzuweisen.

69
Entgegen dem klägerischen Antrag vom 04.11.2025 war das Vorbehalts-Anerkenntnisurteil vom 05.02.2025 dagegen nicht für vorbehaltlos zu erklären, denn diese Erklärung ist bereits in dem aufrechterhaltenen Versäumnisurteil unter der dortigen Ziff. 1 des Tenors enthalten. Eine teilweise Klageabweisung ist damit indes nicht verbunden.

D. Nebenentscheidungen

I. Kosten

70
Dem Beklagten waren auf Grund der Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils gemäß § 91 ZPO die weiteren Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen (vgl. Prütting in: Münchener Kommentar zur ZPO, § 343 Rn. 15; Bartels in: Stein/Jonas, Kommentar zur Zivilprozessordnung, 23. Aufl. 2015, § 344 Rn. 2).

II. Vorläufige Vollstreckbarkeit

71
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

III. Streitwert

72
Der Streitwert war gem. § 3 ZPO in Höhe der Hauptforderung auf 13.052,50 Euro festzusetzen.