

Onlinekurs Klausuren Coaching 2026
Sommerklausur Nr. 2 / Zivilrecht
Zivilurteil: Immobiliarsachenrecht und Widerklage

Gero Geissler
Rechtsanwalt
Kantstraße 10
(...) Lübeck

Lübeck, 9. März 2026

An das
Landgericht Lübeck
(...) Lübeck

Klage

In dem Rechtsstreit

Kaja Kettler, Rilkestraße 12, (...) Lübeck

- Klägerin -

gegen

Mila Meskov, Kepplerstraße 188, (...) Hamburg

- Beklagte -

wegen Grundbuchberichtigung

Streitwert: ca. 550.000 €

zeige ich unter Vollmachtsvorlage an, dass ich die Klägerin vertrete und erhebe für sie Klage mit folgenden Anträgen:

1. Die Beklagte wird verurteilt, der Löschung der in Blatt 55 des Grundbuchs des Amtsgerichts Lübeck, Grundstück Flurnummer 2999/2, unter Nr. 2 in Abteilung II eingetragenen Vormerkung, die zu ihren Gunsten mit notarieller Urkunde vom 30. Juni 2025 des Notars Dr. Filgen, Urk. Nr. (...), bewilligt wurde, zuzustimmen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Für den Fall der Anordnung schriftlichen Vorverfahrens beantrage ich den Erlass eines Versäumnisurteils, wenn sich die Beklagte in der Notfrist des § 276 Abs. 1 S. 1 ZPO nicht erklärt.

Begründung:

Die Klägerin fordert die Löschung einer zugunsten der Beklagten im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung, die in Wirklichkeit gar nicht besteht. Dieser Anspruch ergibt sich aus folgendem Geschehen:

Emil Eske, der langjährige Lebenspartner der Mutter der Klägerin, war Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks in Lübeck, Mozartstraße 34a, Flurnummer 2999/2, das er auch selbst bewohnte. Er verstarb leider am 15. August 2024 an einem Herzinfarkt.

Beweis: Erbschein des Amtsgerichts – Nachlassgericht – Lübeck vom 3. November 2025

Da niemand eine letztwillige Verfügung des Erblassers auffand, hielten alle Beteiligten den einzigen lebenden Abkömmling, seinen Neffen Janosch Jalke, für den Alleinerben. Zu Unrecht, wie sich später herausstellen sollte.

Am 15. Oktober 2024 wurde dem Janosch Jalke auf Antrag vom Nachlassgericht in Lübeck ein Erbschein erteilt, der ihn als Alleinerben auswies. Die Begründung der Erteilungsanordnung meinte, es liege ein Eintritt der gesetzlichen Erbfolge vor.

Am 12. Dezember 2024 wurde Janosch Jalke daraufhin mithilfe des Erbscheins im Grundbuch als Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks eingetragen.

Leider entschloss sich Herr Janosch Jalke – etwas voreilig – daraufhin, Rechtsgeschäfte über die Nachlassgegenstände durchzuführen. U.a. trat er in offenbar längere mündliche Verhandlungen mit der Beklagten ein. In einer notariell beurkundeten Erklärung vom 30. Juni 2025 bot er dieser unwiderruflich die Übertragung des Eigentums am hier streitgegenständlichen Grundstück zum Preis von 550.000 € an. Da die Beklagte offenbar Zweifel an der Finanzierbarkeit hatte, setzte er zur Annahme des Angebots eine Frist bis zum 31. Oktober 2025.

Beweis: notarielle Urkunde vom 30. Juni 2025 (Ausfertigung in Anlage)

Gleichzeitig bewilligte er in derselben notariellen Urkunde eine Vormerkung, die den Zweck hatte, einen etwaigen durch spätere Annahme entstehenden Anspruch der Beklagten auf Übereignung des Grundstücks abzusichern. Diese Vormerkung wurde am 11. Juli 2025 in das Grundbuch eingetragen.

Beweis: Grundbuchauszug (in Anlage)

Am 12. September 2025 wurde im Nachlass der gerade verstorbenen Walburga Weiß, einer langjährigen guten Freundin des Erblassers, die aber seit einigen Jahren an Demenz litt und in einem Pflegeheim lebte, ein sehr bedeutsamer Umschlag gefunden.

Auf dem Umschlag war in der Handschrift von Emil Eske geschrieben: „Im Falle des Todes von Emil Eske unbedingt dem Nachlassgericht zuleiten. Emil Eske.“

Dieser Umschlag enthielt ein vom Erblasser handschriftlich verfasstes Testament mit folgendem Wortlaut:

„Mein letzter Wille!

Ich, Emil Eske, setze hiermit im Vollbesitz meiner geistigen Kräfte Frau Kaja Kettler, die Tochter meiner langjährigen Lebensgefährtin Hanna Kettler, zu meiner Alleinerbin ein.

Lübeck, den 15. Mai 2021

Emil Eske“

Unterhalb der Unterschrift des Erblassers befindet sich noch folgender, nicht mehr selbst unterschriebener Zusatz:

„Janosch Jalke, mein einziger lebender Verwandter, sollte wissen, warum er enterbt ist!“

Beweis: Fotokopie des Testaments (in Anlage); Original im Bestreitensfalle ggf. beim Amtsgericht – Nachlassgericht – Lübeck beiziehen

Deswegen hat die Klägerin am 29. September 2025 beim Landgericht Lübeck gegen Janosch Jalke eine einstweilige Verfügung auf Eintragung eines Widerspruchs gegen die Grundbucheintragung des Janosch Jalke als Eigentümer beantragt.

Zusätzlich beantragte sie am selben Tag beim Amtsgericht Lübeck, Nachlassgericht, die Einziehung des an Janosch Jalke erteilten Erbscheins sowie die Erteilung eines eigenen Erbscheins.

Am 1. Oktober 2025 erließ das Landgericht Lübeck ohne mündliche Verhandlung im Wege einstweiligen Rechtsschutzes einen Beschluss, dass ein Widerspruch gegen die Eigentümerstellung des Janosch Jalke in das Grundbuch einzutragen sei. Am 7. Oktober 2025 wurde dieser Widerspruch gegen die Eigentümerstellung des Janosch Jalke in das Grundbuch eingetragen.

Beweis: Grundbuchauszug (in Anlage)

Am 3. November 2025 hat das Nachlassgericht endlich der jetzigen Klägerin einen eigenen Erbschein erteilt. Dieser Erbschein erklärt sie zur Alleinerbin des Emil Eske. Gleichzeitig beschloss das Nachlassgericht die Einziehung des an Janosch Jalke erteilten Erbscheins, die wenige Tage später erfolgte.

Beweis: Erbschein des Amtsgerichts – Nachlassgericht – Lübeck sowie Einziehungsanordnung vom 3. November 2025

Durch Schriftsatz vom 24. November 2025 erhob die hiesige Klägerin gegen Janosch Jalke Klage auf Feststellung ihres Alleinerbrechts und Herausgabe der Erbschaft.

Beweis: Kopie der Klageschrift vom 24. November 2025

Am 6. Februar 2026 wurde die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Beweis: Grundbuchauszug (in Anlage)

Am 2. März 2026 erging im Rechtsstreit der Klägerin gegen Janosch Jalke ein Urteil des Landgerichts Lübeck, in dessen Tenor u.a. die Feststellung getroffen wurde, dass die Klägerin Alleinerbin des Emil Eske geworden sei.

Es existieren also zahlreiche gerichtliche Entscheidungen, aus denen sich bindend die Alleinerbenstellung der Klägerin und damit ihr Eigentum am streitgegenständlichen Grundstück ergibt. Eine Prüfung der Wirksamkeit des Testaments vom 15. Mai 2021 ist daher im vorliegenden Rechtsstreit obsolet.

In rechtlicher Hinsicht ist zum Klageanspruch auszuführen:

Die zugunsten der Beklagten im Grundbuch eingetragene Vormerkung ist schon nicht wirksam entstanden, da sie nicht von der wirklichen Eigentümerin, der Klägerin, bewilligt worden ist.

Auch ein gutgläubiger Erwerb der Vormerkung durch die Beklagte kommt nicht in Betracht. Es ist schon zweifelhaft, ob eine solche Möglichkeit überhaupt anerkannt werden kann, denn die Vormerkung stellt kein dingliches Recht an einem Grundstück dar. Zumindest muss davon ausgegangen werden, dass die Beklagte bösgläubig war.

Selbst wenn man die Bewilligung durch einen Nichteigentümer für unerheblich bzw. ein aufgrund von Sonderregeln überwindbares Problem halten würde, wäre die Vormerkung nicht wirksam. Die Beklagte hat das ihr von Herrn Janosch Jalke gemachte – ohnehin schon unverschämt günstige – Vertragsangebot nicht rechtzeitig formwirksam angenommen. Herr Jalke hat eine notariell beurkundete Annahmeerklärung nämlich erst nach Rückkehr aus seinem Urlaub am 7. Januar 2026 erhalten.

Beweis: Zeugnis des Herrn Janosch Jalke, Hofheimer Straße 13, (...) Lübeck

Außerdem zeigt § 925 BGB („gleichzeitige Anwesenheit“) ganz klar, dass das von den Kaufvertragsparteien gewählte Vorgehen der getrennten Beurkundung von Angebot und Annahme zu unterschiedlichen Zeitpunkten nicht wirksam ist.

Die Vormerkung ist daher entweder gar nicht erst entstanden oder zumindest erloschen, sodass der Klageantrag schon von sachenrechtlichen Ansprüchen gestützt wird.

Hilfsweise wäre die Forderung aber auch aufgrund bereicherungsrechtlicher Ansprüche begründet. Es fehlt am Rechtsgrund i.S.d. § 812 BGB. Überdies ist § 816 I S. 2 BGB anwendbar, weil der zwischen der Beklagten und dem Verkäufer Janosch Jalke vereinbarte Kaufpreis ganz offensichtlich viel zu gering ist, sodass es sich um eine verkappte sog. gemischte Schenkung handelt.

Gero Geißler
Rechtsanwalt

Die Klageschrift wurde am 16. März 2026 ordnungsgemäß zugestellt. Dies unter gleichzeitiger Aufforderung zur Verteidigungsanzeige innerhalb von zwei Wochen und zur Klageerwiderung innerhalb von zwei weiteren Wochen gemäß § 276 Abs. 1 ZPO sowie mit der Belehrung über die Folgen der Fristversäumung (§§ 276 Abs. 2, 277 Abs. 2 ZPO).

Am 23. März 2026 zeigte Rechtsanwalt Paolo Pavlovic die Vertretung der Beklagten an und erklärte, dass diese sich gegen die Klage verteidigen werde.

Paolo Pavlovic
Rechtsanwalt
Richard-Strauß-Straße 27
(...) Hamburg

Hamburg, 8. April 2026

An das
Landgericht Lübeck
(...) Lübeck

Klageerwiderung

In dem Rechtsstreit

Kettler gegen Meskov

Az.: 4 O 257/26

möchte ich nun begründen, warum die Klage abzuweisen ist.

Die Klage ist schon deswegen unzulässig, weil die Beklagte ihren Wohnsitz nicht im Bezirk des Landgerichts Lübeck hat. Zuständig ist das Landgericht Hamburg.

Die Klage ist aber auch unbegründet, weil die behauptete Forderung gar nicht besteht. Die Beklagte hat eine wirksame Vormerkung erworben.

Janosch Jalke hat den Verkauf des Grundstücks und die Bewilligung der Vormerkung eindeutig als Berechtigter vorgenommen, denn er ist gesetzlicher Alleinerbe. Die späteren gerichtlichen Entscheidungen hierzu sind unzutreffend, weil das Testament zugunsten der Klägerin vom Erblasser nicht korrekt unterschrieben und daher unwirksam ist. Wie die Klageschrift bereits selbst vorträgt, steht ein vom Erblasser verfasster Satz erst unterhalb der Unterschrift, die deswegen eher eine „Zwischenschrift“ darstellt.

Eine Bindung an die zuletzt ergangenen gerichtlichen Entscheidungen kommt nicht in Betracht, weil Janosch Jalke gegen das Urteil des Landgerichts Lübeck Berufung eingelegt hat, über die noch nicht entschieden ist. Auch das Erbscheinsverfahren befindet sich in der Beschwerdeinstanz.

Ganz besonders hervorzuheben ist aber v.a., dass zwischen Janosch Jalke und der Beklagten ein wirksamer Kaufvertrag zustande kam. Die Klageschrift verschweigt insoweit mehrere wichtige Umstände.

Zum einen: Mit notarieller Urkunde vom 8. September 2025 verlängerte Janosch Jalke der Beklagten auf deren Bitte hin die Frist zur Annahme seines Angebots bis zum 31. Dezember 2025 und leitete ihr dieses modifizierte Angebot zu.

Beweis: notarielle Urkunde vom 8. September 2025 (Ausfertigung in Anlage)

Zum anderen: Am 29. Dezember 2025 erklärte die Beklagte im Notariat von Dr. Filgen in Lübeck die Annahme des Vertragsangebots des Janosch Jalke vom 30. Juni 2025. Diese Erklärung wurde notariell beurkundet.

Beweis: Kopie der notariellen Urkunde vom 29. Dezember 2025 (in Anlage)

Diese notariell beurkundete Annahmeerklärung hat die Beklagte aufgrund der Hinweise des Notars auf die Dringlichkeit der Angelegenheit noch am Abend des 29. Dezember 2025 persönlich in den Hausbriefkasten des Janosch Jalke eingeworfen.

Beweis: Zeugnis des Hans Zeuss, (...)

Daher kam ein wirksamer Kaufvertrag zustande. Folglich ist auch die Vormerkung wirksam entstanden, sodass keine Unrichtigkeit des Grundbuchs vorliegt, dingliche Ansprüche also ausscheiden.

Auch bereicherungsrechtliche Ansprüche der Klägerin sind nicht gegeben. § 812 BGB ist abwegig. Aber auch § 816 I S. 2 BGB ist nicht gegeben. Es ist einzuräumen, dass der zwischen der Beklagten und dem Verkäufer Jalke vereinbarte Kaufpreis für die Beklagte recht günstig war. Dies war aber allein ihrem Verhandlungsgeschick zu verdanken und zudem der Tatsache, dass Janosch Jalke größere Ausgaben plante und deswegen die Immobilie schnell „versilbern“ wollte. Aufgrund einiger Besonderheiten der Immobilie – u.a. stehen Teile des Gebäudes unter Denkmalschutz – hatte er aber nicht so schnell geeignete Kaufinteressenten gefunden, wie er sich dies erhofft hatte. Von einer Schenkung kann also nicht die Rede sein, nicht einmal teilweise.

Gleichzeitig erhebe ich

Widerklage

und stelle folgende Anträge:

1. Die Klägerin wird auf die Widerklage hin verurteilt, der Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des in Blatt 55 des Grundbuchs des Amtsgerichts Lübeck aufgeführten Grundstücks Flurnummer 2999/2 zuzustimmen.
2. Die Klägerin hat auch die Kosten der Widerklage zu tragen.

Infolge des vorgetragenen Geschehens hat die Beklagte eine wirksame Vormerkung erlangt. Diese gibt ihr den per Widerklage geltend gemachten Anspruch.

Die zur Erlangung des Eigentums noch zusätzlich nötigen Maßnahmen gegenüber dem Verkäufer Janosch Jalke werden in einem gesonderten Rechtsstreit geltend gemacht. Es besteht gegebenenfalls noch Hoffnung, dass dieser die nötigen Erklärungen freiwillig abgibt.

Paolo Pavlovic
Rechtsanwalt

Die ordnungsgemäße Zustellung dieses Schriftsatzes an den Klägervertreter erfolgte am 10. April 2026. Dabei wurden ihm eine Frist gemäß § 276 Abs. 3 ZPO gesetzt.

Gero Geissler
Rechtsanwalt
Kantstraße 10
(...) Lübeck

Lübeck, 13. April 2026

An das
Landgericht Lübeck
(...) Lübeck

Streitverkündung

In dem Rechtsstreit

der Kaja Kettler, Rilkestraße 12, (...) Lübeck

- Klägerin -

gegen

Mila Meskov, Kepplerstraße 188, (...) Hamburg

- Beklagte -

Az.: 4 O 257/26

verkünde ich namens und mit Vollmacht der Klägerin hiermit Herrn Janosch Jalke, Hofheimer Straße 13, (...) Lübeck, den Streit mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin beizutreten.

Sollte die Klage wider Erwarten nicht erfolgreich sein, so hat die Klägerin gegen den Streitverkündeten einen Regressanspruch, weil er dann ihr Grundstückseigentum rechtswidrig beeinträchtigt hätte. (...)

Angaben zur Lage des Rechtsstreits: (...)

Dem Streitverkündeten werden die bisherigen Schriftsätze der Prozessparteien als Anlagen zugestellt.

Gero Geissler
Rechtsanwalt

Der Streitverkündungsschriftsatz wurde am 17. April 2026 ordnungsgemäß zugestellt.

Gero Geissler
Rechtsanwalt
Kantstraße 10
(...) Lübeck

Lübeck, 23. April 2026

An das
Landgericht Lübeck
(...) Lübeck

In dem Rechtsstreit

Kettler gegen Meskov

Az.: 4 O 257/26

möchte ich hiermit erneut zum anhängigen Verfahren Stellung nehmen.

Ich nehme Bezug auf mein bisheriges Vorbringen und halte an meinen Anträgen fest. Außerdem werde ich beantragen, die Widerklage abzuweisen.

Die Verteidigung der Beklagten geht ebenso wie ihre Widerklage ins Leere.

Ganz eindeutig wurde ihre Vormerkung durch einen Nichtberechtigten bewilligt, weil die Klägerin Alleinerbin des Emil Eske ist. Die Voraussetzungen eines gutgläubigen Erwerbs liegen aber nicht vor.

Vor allem aber ändert das Vorbringen in der Klageerwiderung nichts daran, dass es nicht zu einem wirksamen Kaufvertrag gekommen ist. Die notariell beurkundete Verlängerung der Annahmefrist durch Herrn Janosch Jalke ist unwirksam. Zumindest erfasst die lange zuvor bereits bewilligte Vormerkung nicht auch dieses Vertragsangebot, weil bei ihrer Bewilligung nur ein Vertragsangebot vorlag, das bis 31. Oktober 2025 gültig sein sollte. Wegen der strengen Akzessorietät der Vormerkung hätte es infolge dieser Änderung einer erneuten Bewilligung und Grundbucheintragung bedurft.

Außerdem konnte aus Rechtsgründen ab dem Moment der Eintragung des Widerspruchs ins Grundbuch keine wirksame Annahme des Vertragsangebots mehr erklärt werden.

Vor allem aber ist erneut darauf hinzuweisen, dass eine etwaige Annahmeerklärung erst am 7. Januar 2026 abgegeben wurde. Zum Beweis der Unrichtigkeit der diesbezüglichen Behauptungen der Beklagten möge das Gericht den bereits in der Klageschrift benannten Janosch Jalke als Zeugen laden; dieser wird diesen verspäteten Zugang unzweifelhaft bestätigen.

Die Widerklage ist unbegründet.

Die Beklagte stützt sich hierzu auf ihre Vormerkung. Diese ist aber – wie oben dargelegt – nicht wirksam zustande gekommen oder erloschen.

Gero Geißler

Rechtsanwalt

Diese Replik wurde am 27. April 2026 ordnungsgemäß zugestellt.

Hilde Henkel
Rechtsanwältin
Haydnstraße 85
(...) Lübeck

Lübeck, 4. Mai 2026

An das
Landgericht Lübeck
(...) Lübeck

In dem Rechtsstreit

Kettler gegen Meskov

Az.: 4 O 257/26

zeige ich hiermit unter Vollmachtsvorlage die Vertretung des Streitverkündungsempfängers Janosch Jalke, Hofheimer Straße 13, (...) Lübeck an.

Obwohl wir die Streitverkündung selbst für unzulässig halten, erkläre ich namens meines Mandanten hiermit den Beitritt zum oben bezeichneten Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin.

Dieser Beitritt ist zulässig, denn der Streitverkündungsempfänger hat ein großes Interesse am Ausgang des Rechtsstreits. Konkret ist dazu auszuführen:

Der Streitverkündungsempfänger ist zwar nach wie vor der Auffassung, dass er mangels Wirksamkeit der einzigen nun aufgetauchten letztwilligen Verfügung gesetzlicher Alleinerbe des verstorbenen Grundstückseigentümers ist. Daher hat er gegen die ergangenen gegenteiligen gerichtlichen Entscheidungen zum Erbrecht jeweils Rechtsmittel eingelegt.

Allerdings ist der Streitverkündungsempfänger der Auffassung, dass die Beklagte das von ihm zuvor gemachte Vertragsangebot mit dem für die Beklagte unverschämt günstigem Preis nicht wirksam bzw. rechtzeitig innerhalb der Frist angenommen hat, so dass es nicht zu einem wirksamen Kaufvertrag kam. Diese von der Klägerseite in diesem Rechtsstreit vertretene These, die zum Erlöschen der Vormerkung führt, ist auch für den Streitverkündungsempfänger günstig, weil er dann weder der Klägerin noch der Beklagten gegenüber für seine Vertragsangebote vom 30. Juni 2025 bzw. 8. September 2025 haftet. Hieraus ergibt sich sein berechtigtes Interesse am Beitritt auf Seiten des Klägers.

Hilde Henkel
Rechtsanwältin

Auch dieser Schriftsatz wurde ordnungsgemäß zugestellt.

Am 12. Mai 2026 erließ das Gericht einen Beweisbeschluss bezüglich der Frage des Zugangs der notariellen Annahmeerklärung der Beklagten vom 29. Dezember 2025. Hans Zeiss, (...), und Janosch Jalke wurden als Zeugen geladen.

Öffentliche Sitzung der 4. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck

Lübeck, den 2. Juli 2026

Az.: 4 O 257/26

Gegenwärtig: Richter am Landgericht Pröppel als Einzelrichter.

Ein Urkundsbeamter der Geschäftsstelle wurde nicht hinzugezogen, vorläufig aufgezeichnet auf Tonträger gemäß §§ 159, 160a ZPO.

In dem Rechtsstreit

Kettler gegen Meskov

erschieden bei Aufruf zur Güteverhandlung

Rechtsanwalt Gero Geissler für die Klägerin

Rechtsanwalt Paolo Pavlovic für die Beklagte

Rechtsanwältin Hilde Henkel für den Streithelfer der Klägerin

Es wird festgestellt, dass zwischen den Parteien keine Bereitschaft zu einer gütlichen Einigung besteht.

Nach Aufruf derselben Sache zu dem sich anschließenden Termin zur mündlichen Verhandlung erschienen neben den oben Genannten die vorbereitend geladenen Zeugen Hans Zeiss und Janosch Jalke.

Die Zeugen werden zur Wahrheit ermahnt, auf die Möglichkeit der Beeidigung sowie auf die Strafbarkeit einer falschen eidlichen oder uneidlichen Aussage hingewiesen.

Die Zeugen verlassen den Sitzungssaal.

Der Klägervertreter stellt die Anträge aus der Klageschrift vom 9. März 2026 und beantragt die Abweisung der Widerklage.

Die Vertreterin des Streithelfers erklärt, sich dem anzuschließen.

Der Beklagtenvertreter beantragt Klageabweisung und stellt den Antrag aus der Widerklageschrift vom 8. April 2026.

Die Prozessvertreter der Parteien und des Streithelfers erklären jeweils, unter Bezugnahme auf das schriftsätzliche Vorbringen streitig zur Sache zu verhandeln.

Es erscheint der Zeuge Hans Zeiss.

Zur Person: „Ich heiße Hans Zeiss, 43 Jahre alt, Versicherungskaufmann, (...), mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert.“

Zur Sache: „Am Abend des 29. Dezember 2025 erhielt ich einen Anruf der Beklagten, mit der ich befreundet bin. Sie erzählte mir, dass sie sich nun doch entschlossen hätte, das Grundstück in Lübeck, Mozartstraße 34a, zu kaufen. Ich wusste schon länger, dass ihr da ein notarielles Angebot gemacht worden war, nachdem sie eine Besichtigung durchgeführt und ihr Interesse bekundet hatte. Sie hat seit Monaten von diesem Grundstück erzählt, aber immer wieder überlegt, ob sie die Finanzierung wirklich stemmen kann. Nun hatte sie nach ihrer Aussage grünes Licht von einer Bank bekommen und war deswegen an diesem Tag, dem 29. Dezember 2025, zum Notar gegangen, um ihre Annahmeerklärung beurkunden zu lassen.

Der Notar hatte allerdings noch darauf hingewiesen, dass es ganz wichtig sei, dass der Verkäufer noch vor Fristablauf diese Erklärung auch selbst erhalte, weil man ihn – den Notar – nicht zu einem Empfangsvertreter bestimmt hatte. Die Beklagte bat mich, mitzugehen, um die Übergabe bezeugen zu können, weil der Notar meint, dass man bei solchen wichtigen Angelegenheiten immer Beweismittel haben sollte und es für irgendwelche Einschreiben nun alles viel zu knapp sei. Deswegen bin ich auf ihre Bitte hin mit nach Lübeck zur Wohnung des Verkäufers gefahren. Als wir klingelten, hat dann leider niemand aufgemacht. Die Beklagte wurde daraufhin ein bisschen panisch. Ich habe dann einen Verwandten angerufen, der Rechtsreferendar ist, und der hat mir versichert, dass der Einwurf in den Hausbriefkasten unter diesen Umständen genüge, v.a. weil es nicht der letzte Tag der Frist war.

So haben wir es dann getan. Ich habe zugesehen, wie die Beklagte das Schreiben mit dem Briefumschlag vom Notariat in den Hausbriefkasten mit dem Aufdruck des Namens Janosch Jalke eingeworfen hat. Das war am Abend des 29. Dezember 2025, so gegen 18.30 Uhr. Ich war jedenfalls zu Beginn der Tagesschau wieder zuhause.“

Die Aussage wird laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen und Vereidigung wird allseits verzichtet. Der Zeuge wird entlassen.

Es erscheint der Zeuge Janosch Jalke.

Der Beklagtenvertreter erklärt, die Vernehmung des Zeugen wegen seines Beitritts als Streithelfer für unzulässig zu halten. Der Vorsitzende hält die Vernehmung für zulässig; über die Glaubwürdigkeit sei ohnehin erst im Nachhinein zu entscheiden.

Zur Person: „Ich heiße Janosch Jalke, 35 Jahre alt, Influencer, wohnhaft in Lübeck, mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert.“

Zur Sache: „Ich kann bezeugen, dass ich das Annahmeschreiben der Beklagten erst am 7. Januar 2026 erhalten habe, also nach Ablauf der letzten, ihr gesetzten Frist.“

Auf Frage: „Nein, die Beklagte hat mir das Schreiben nicht an diesem Tag persönlich übergeben. Ich habe es an diesem Tag aus meinem Briefkasten geholt, weil ich da aus meinem wohlverdienten Urlaub in Dubai zurückkam, den ich zwei Wochen zuvor

angetreten hatte. Wann die Beklagte das Schreiben dort eingeworfen hatte, kann ich natürlich nicht beurteilen. Aber darauf kommt es ja ersichtlich nicht an, weil ich eben in Urlaub war und das Schreiben persönlich hätte bekommen müssen.“

Die Aussage wird laut diktiert und genehmigt. Auf erneutes Vorspielen und Vereidigung wird allseits verzichtet. Der Zeuge wird entlassen.

Der Vorsitzende verkündet daraufhin folgenden:

Beschluss:

Termin zur Verkündung einer Entscheidung wird bestimmt auf (...), Sitzungssaal 314.

Pröppel
Richter am Landgericht
als Einzelrichter

Für die Richtigkeit der Übertragung
vom Tonträger

Prantle
Justizsekretärin als U.d.G.

Vermerk für die Bearbeitung:

1. Die Entscheidung des Gerichts ist zu entwerfen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit sowie eine etwaige Streitwertfestsetzung sind erlassen.
2. Kommt die Bearbeiterin / der Bearbeiter zu einer Entscheidung, in der sie / er zur materiellen Rechtslage nicht Stellung nimmt, so hat er / sie zusätzlich die Entscheidungsgründe zu entwerfen, die sich mit der materiellen Rechtslage befassen.
3. Sollte die Bearbeiterin / der Bearbeiter den Fall aus einem rechtlichen Gesichtspunkt entscheiden wollen, der von den am Verfahren beteiligten nicht angesprochen worden ist, so ist zu unterstellen, dass ihnen im Verlauf des Verfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist, sie davon aber keinen Gebrauch gemacht haben. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt und ohne Ergebnis geblieben ist; eine solche Vorgehensweise ist in einer Fußnote kenntlich zu machen.
4. Wird die Durchführung weiterer richterlicher Aufklärung und / oder Beweisaufnahmen für erforderlich gehalten, so ist zu unterstellen, dass diese erfolgt sind, jedoch zu keinem Ergebnis geführt haben.
5. Soweit Unterlagen nicht oder nicht vollständig abgedruckt sind, ihr Inhalt aber wiedergegeben ist, ist die Wiedergabe zutreffend. Soweit Unterlagen weder abgedruckt noch wiedergegeben sind, sind die fehlenden Teile für die Bearbeitung ohne Bedeutung.

6. Ladungen, Zustellungen, Vollmachten und sonstige Formalien sind in Ordnung, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt ein anderes ergibt. Die Schriftsätze wurden korrekt im elektronischen Verfahren nach § 130a ZPO übermittelt und gingen jeweils noch am selben Tag ihrer Datierung bei Gericht ein, soweit oben nicht ausdrücklich das Gegenteil geschildert wurde.

Es ist zu unterstellen, dass sich die Rechtskraft des Urteils zwischen den Parteien nicht auf den Streithelfer erstreckt.