



# Amtsgericht Göttingen

Verkündet am 24.10.2017

18 C 41/17

, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

## Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

gegen

1. Herrn S,

2. Herrn S,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt ....

hat das Amtsgericht Göttingen auf die mündliche Verhandlung vom 20.09.2017 durch den Richter am Amtsgericht ... für Recht erkannt:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, die Wohnung..., bestehend aus ... geräumt an die Klägerin herauszugeben.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.  
Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 € abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Räumung einer Mietwohnung.

Die Klägerin als Vermieterin schloss, vertreten durch die Firma..., am 20./21. Juni 2016 mit dem Beklagten zu 1.) einen Mietvertrag über eine Wohnung in Göttingen,.... Als monatliche Bruttowarmmiete waren ... € vereinbart. In § 13 („Untervermietung“) heißt es u. a.:

„Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter die Wohnung dauerhaft seinem Sohn zur Nutzung überlässt.“

Bzgl. der weiteren Einzelheiten des Mietvertrages wird auf Blatt 10 f. d. A. Bezug genommen.

Das Mietverhältnis begann am 1. Juli 2016.

Kurz nach Beginn des Mietverhältnisses wurde der Klägerin bekannt, dass es sich beim Sohn des Beklagten zu 1.), dem Beklagten zu 2.), um einen Aktivisten der „Alternative für Deutschland“ (AfD) handelt, der zudem im sogenannten „Freundeskreis Thüringen/Niedersachsen“ aktiv ist.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2016 kam es zu Sachbeschädigungen und Brandstiftungen im Bereich des Hauses, etwa auf dort befindlichen Mülltonnen oder auch auf das dort stehende Fahrzeug des Beklagten zu 2.). Diese Taten/Angriffe werden dem „linken“ bzw. „antifaschistischen“ Lager zugerechnet.

Ähnlich gelagerte Aktionen hatte es bereits an einem Haus gegeben, wo der Beklagte zu 2.) vorher gewohnt hatte.

Zudem ist die Klägerin der Auffassung, der Hausfrieden selbst werde erheblich durch den Beklagten zu 2.) und dessen Besucher gestört. Es sei Anfang November 2016 zu erheblichen Ruhestörungen gekommen. Auch auf eine darauf gestützte Abmahnung vom 18. November 2016 hin (Blatt 40 d. A.) habe sich daran nichts geändert.

Mit Schreiben vom 9. Januar 2017 (Blatt 94 d. A.) erklärte die Klägerin die Anfechtung des Mietvertrages gegenüber dem Beklagten zu 1.) und sprach ihm gegenüber hilfsweise die außerordentliche, aber auch hilfsweise auch die ordentliche Kündigung aus. Sie ist der Auffassung, sie sei bei Abschluss des Mietvertrages arglistig getäuscht worden, denn sie sei nicht darüber aufgeklärt worden, wer der Sohn des Beklagten zu 1.) tatsächlich sei. Dabei, so die Klägerin, sei dem Beklagten zu 1.) bekannt gewesen, dass es im Zusammenhang mit dem Beklagten zu 2.) erheblichen Widerstand, insbesondere aus dem politischen Bereich, gebe. Seit dem Beginn des Mietverhältnisses sei es mehrfach zu Beschädigungen der Immobilie gekommen, etwa durch Farbverunreinigungen sowie durch die Anbringung von politischen Parolen. Zudem seien auch trotz der Abmahnung vom 18. November 2016 die Ruhestörungen und Lärmbelästigungen fortgesetzt worden. Bzgl. der weiteren Einzelheiten des Kündigungsschreibens wird auf Blatt 94 d. A. Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, die Wohnung ... bestehend aus ... geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, ein Fall einer zur Anfechtung berechtigenden Täuschung habe nicht vorgelegen. Die Klägerin habe gewusst, wie der Sohn des Beklagten zu 1.) heiße. Denn dieser habe sich bereits bei der Wohnungsbesichtigung vor Abschluss des Mietvertrages namentlich vorgestellt. Zudem hätte sie, falls sie ein Interesse an der Identität des Sohnes gehabt hätte, sich schlichtweg auch erkundigen können. Das sei jedoch nicht erfolgt.

Im Übrigen rechtfertige die politische Gesinnung des Beklagten zu 2.) und auch der Umstand, dass er sich politisch aktiv betätige, keine Kündigung des Mietvertrages vom 20./21. Juni 2016. Sowohl die Handlungs- als auch die Versammlungsfreiheit wie auch das Recht auf freie Meinungsäußerung seien verfassungsrechtlich geschützt. Etwaige Sachbeschädigungen durch Dritte seien nicht dem Beklagten zu 2.) zuzurechnen.

Bzgl. der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitig eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat die Willenserklärung, die zum Abschluss des Mietvertrages geführt hatte, nach §§ 123, 124, 142 BGB wirksam angefochten.

Die Klägerin wurde arglistig über einen für den Abschluss des Mietvertrages bedeutsamen Umstand getäuscht. In Kenntnis des wahren Sachverhaltes hätte sie den Mietvertrag nicht abgeschlossen.

Das Gericht teilt in diesem Zusammenhang die Auffassung des Landgerichts Magdeburg (ZMR 2008, 461), dass der Mieter den Vermieter vor Abschluss des Vertrages auch ungefragt über solche Umstände aufzuklären hat, die für die Entscheidung des Vermieters zum Abschluss des Mietvertrages bedeutsam sein können. Denn eine Aufklärungspflicht besteht hinsichtlich solcher Umstände und Rechtsverhältnisse mit Bezug auf die Mietsache, die von besonderer Bedeutung für den Entschluss des Vermieters zur Eingehung des Vertrages sind und deren Mitteilung nach Treu und Glauben erwartet werden kann. Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (ZIP 2000, 887).

Diese elementaren Pflichten wurden vorliegend verletzt: Dabei kommt es, und insoweit teilt das Gericht die Auffassung der Beklagten, nicht darauf an, dass sich ein potenzieller Mieter gegenüber einem potenziellen Vermieter etwa bzgl. seiner Ansichten, Einstellungen oder politischen Auffassungen „offenbaren“ müsste. Ebenso wenig kommt es, vom Ausgangspunkt her, auf die politische Gesinnung des potenziellen Mieters an und darauf, ob der potenzielle Vermieter diese teilt oder eben auch nicht teilt.

Darum geht es im vorliegenden Fall gar nicht: Denn den Beklagten war schon aufgrund der Vorkommnisse im Zusammenhang mit der/einer früheren Wohnung des Beklagten zu 2.) in Göttingen bekannt und bewusst, dass er - umgangssprachlich formuliert - als „Anziehungspunkt für linksgerichtete Gewalt“ angesehen wird, die mitunter ihm persönlich gegenüber ausgeübt/verübt wird, aber auch an Dingen, die ihm zugeordnet werden, wie etwa sein Fahrzeug oder auch die Immobilie, wo er wohnt. Dass dem Beklagten zu 2.) eben diese polarisierende Wirkung genau bekannt und bewusst ist, zeigt die von der Klägerseite mit Schriftsatz vom 16. März 2017 zitierte Internetpräsenz des Beklagten zu 2.) auf dessen Facebook-Account. Ohne dass damit auch nur ansatzweise eine inhaltliche politische Bewertung verbunden ist, ist damit

jedenfalls offenkundig zum Ausdruck gekommen, dass dem Beklagten klar ist, dass er jetzt, aber auch künftig, als „Zielscheibe“ für Angriffe und Straftaten aus dem „Linken“ bzw. „antifaschistischen“ Spektrum anzusehen ist.

Das Gericht ist davon überzeugt, dass diese Kenntnis auch schon vor bzw. bei Abschluss des Mietvertrages vom 20./21. Juni 2016 bekannt war.

Gerade das bedeutet, dass eben dieser Umstand, der öffentlich-rechtlich als „Zweckveranlasser“ angesehen werden könnte, für den Eigentümer einer Immobilie, in welcher der Beklagte zu 2.) künftig wohnen würde, von einer so erheblichen Bedeutung ist/wäre, so dass es zwingend geboten war, ein künftigen Vermieter rechtzeitig vor Abschluss eines solchen Mietvertrages über diese relevanten Umstände in Kenntnis zu setzen. Dies ist nicht geschehen.

Auch wenn diese Entscheidung auch nicht darauf beruht, sei angemerkt, dass es jedenfalls in der Akte keinen hinreichenden Beweggrund dafür gibt, wieso der - volljährige - Beklagte zu 2.) einen Mietvertrag für eine von ihm künftig bewohnte Wohnung nicht selbst hat abschließen können. Selbst wenn, wie im nachgelassenen Schriftsatz genannt, die Beklagten bereit gewesen wären auf eine entsprechende Aufforderung der Vermieterseite auch den Namen des Beklagten zu 2.) in den Mietvertrag einzufügen, so ist dies jedoch von Seiten der Beklagten aus nicht erfolgt. Ob dies im Hinblick darauf unterblieben sein könnte, hier eben nicht die über die bloße Namensnennung hinaus wahre „Identität“ des Beklagten zu 2.) zu verschleiern, wäre rein spekulativ. Im Ergebnis kommt es, wie ausgeführt, darauf eh nicht an. Ohnehin wäre auch nicht die Klägerin als Vermieterin veranlasst gewesen, sich über solche relevanten Umstände zu erkundigen. Vielmehr war dies ein Teil der Aufklärungs- und Mitteilungspflicht der Beklagtenseite.

Durch das Schreiben vom 9. Januar 2017 hat die Klägerin wirksam die auf den Abschluss des Mietvertrages gerichtete Willenserklärung angefochten.

Eine Bestätigung des anfechtbaren Rechtsgeschäfts nach § 141 BGB ist nicht, insbesondere auch nicht durch das Abmahnschreiben vom 18. November 2016 erfolgt. Es fehlt bereits an einer entsprechenden Willenserklärung dahingehend, trotz der grundsätzlich bestehenden Anfechtbarkeit des Mietvertrages diesen „dennoch“ durchzuführen.

Infolge der wirksamen Anfechtung des Mietvertrages fehlt es an einem Besitzrecht zugunsten der Beklagten nach § 986 BGB, so dass sie verpflichtet sind, nach § 985 BGB die Mietsache an die Klägerin herauszugeben.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 100, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Streitwert: ... (§ 41 Abs. 2 GKG, ...).

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Göttingen, Berliner Straße 8, 37073 Göttingen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

...