Amtsgericht Sonthofen

Prinz-Luitpold-Str. 2
87527 Sonthofen

Sven Kuhne
Kalvarienbergstr. 70
87509 Immenstadt
Tel.: 0 83 23 / 515 47
Mobil: 0171 / 452 10 46
svenkuhne@t-online.de

Sven Kuhne | Kalvarienbergstr. 70 | 87509 Immenstadt

Immenstadt, 01.02.2025

3 C 422/21

In Sachen

[redacted]

- Räumungskläger, Vermieter -

Prozessbevollmächtigter:
[redacted]

gegen

Kuhne, Sven, Kalvarienbergstraße 70, 87509 Immenstadt

- Räumungsbeklagter, Mieter -

Anfechtung gerichtlicher Vergleich

Der im Räumungsklageverfahren - Az. 3 C 422/21 - vor dem Amtsgericht Sonthofen am 22.12.2021 zwischen dem Vermieter und dem Mieter geschlossene Vergleich wird hiermit angefochten, da er unter Vortäuschung falscher Tatsachen (arglistige Täuschung) und Manipulation eines wichtigen Dokuments zustande kam, § 123 Abs. 1 BGB.

Tatbestand

Mit Schriftsatz vom 20.08.2020 wurde seitens des Räumungsklägers (Klägers) das zwischen ihm und dem Räumungsbeklagten (Beklagten) seit 11/2011 bestehende Wohnraummietverhältnis in [redacted] Wg. 3, 1. OG links wegen Eigenbedarfs für die im März 2021 volljährig werdende Tochter des Vermieters gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zum 31.05.2021 gekündigt. Der Beklagte widersprach dieser Kündigung aus Härtefallgründen. Daraufhin wurde mit

Schriftsatz vom 27.07.2021 Räumungsklage vor dem Amtsgericht Sonthofen erhoben. Die mündliche Verhandlung hierzu fand am 22.12.2021 statt. Vor dem Hintergrund des zu diesem Zeitpunkt nach wie vor behaupteten Bestehens des Eigenbedarfs, wurde ein Vergleich geschlossen, indem sich der Beklagte (Mieter) verpflichtete, die streitgegenständliche Wohnung bis zu dem Ablauf des 31.12.2022 besenrein und unbeschädigt zu übergeben. Die Übergabe erfolgte - mangels konkreter Anweisungen seitens des Vermieters - durch dokumentierten Briefkasteneinwurf der Wohnungsschlüssel an den Hausverwalter am 31.12.2022.

Die Tochter zog nie in die streitgegenständliche Wohnung ein, sie meldete sich stattdessen im Mai 2022 in über 100 km Entfernung in [redacted] an, um dort eine mehrjährige Ausbildung bei der [redacted] zu beginnen. Die Wohnung wurde spätestens im Sommer 2022 zum Verkauf angeboten und im Jahr 2023 verkauft. Der Kaufpreis wurde seitens des Vermieters gegenüber dem Mieter im September 2022 mit 235.000,- € beziffert. Die Wohnung stand von Anfang Januar 2023 bis Anfang Mai 2023 leer, ab da stand ein fremder Name an Klingel und Briefkasten.

Fristwahrung

Von den Tatsachen, die diese Täuschung offenbaren, erlangte der Beklagte am 28.03.2024 durch Einsichtnahme in die Akte der Staatsanwaltschaft Kempten Az. [redacted] erstmalig Kenntnis. Gemäß § 124 Abs. 1 und 2 BGB ist die Frist zur Anfechtung des Vergleichs mithin bis zu dem Ablauf des 28.03.2025 gewahrt. Wären die hier zutage getretenen Erkenntnisse dem Beklagten (Mieter) zum Zeitpunkt des Vergleichsschlusses gewahr gewesen, hätte er einem Vergleich niemals zugestimmt und auf der Fortsetzung des Mietverhältnisses bestanden.

Anträge

<u>Es wird beantragt:</u>

1. festzustellen, dass das zwischen den Parteien bestandene Mietverhältnis durch die Kündigung vom 20.08.2020 nicht beendet wurde und fortbesteht, § 256 Abs. 1 ZPO; §§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

    1.1. Die Kündigung ist unwirksam, da die gesetzlichen Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht erfüllt waren. Der Eigenbedarf war zum Zeitpunkt der Kündigung weder tatsächlich gegeben noch hinreichend konkret.

    1.2. Es besteht ein rechtliches Interesse an der Feststellung gemäß § 256 Abs. 1 ZPO, da das Mietverhältnis ein fortbestehendes Rechtsverhältnis darstellt und die Klärung seiner Wirksamkeit erhebliche Bedeutung für den Beklagten hat.

1.3. Der geschlossene Vergleich beruht auf arglistiger Täuschung gemäß § 123 Abs. 1 BGB. Die vorgelegte Versetzungsverfügung, die den Eigenbedarf begründen sollte, wurde nicht rechtzeitig vorgelegt und wurde zusätzlich manipuliert.

1.4. Eine unwirksame Kündigung hat keine Beendigungswirkung, sodass das Mietverhältnis weiterhin besteht.

2. festzustellen, dass der am 22.12.2021 vor dem Amtsgericht Sonthofen geschlossene Vergleich vollumfänglich nichtig ist, § 142 Abs. 1 BGB.

2.1. Der Vergleich beruht auf arglistiger Täuschung gemäß § 123 Abs. 1 BGB:

- Der Kläger hat durch die verspätete und manipulierte Vorlage der Versetzungsverfügung im Beklagten eine falsche Vorstellung über das tatsächliche Bestehen eines Eigenbedarfs herbeigeführt.
- Die Täuschung wurde gezielt darauf angelegt, dass der Beklagte und sein damaliger Anwalt, aber auch das Gericht, die Manipulation des Datums in der kurzen Zeit vor der mündlichen Verhandlung nicht bemerken würden.

2.2. Die Kausalität der Täuschung für den Vergleichsschluss ist gegeben:

- Ohne die Täuschung hätte der Beklagte dem Vergleich niemals zugestimmt, sondern auf der Fortsetzung des Mietverhältnisses bestanden.
- Der Vergleich wurde durch die arglistige Täuschung des Klägers bzw. seines Vertreters erschlichen.

2.3. Die Manipulation der Versetzungsverfügung verletzt den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und stellt eine unzulässige Beeinflussung des gerichtlichen Verfahrens dar.

2.4. Die Voraussetzungen des § 142 Abs. 1 BGB sind erfüllt, da der Beklagte den Vergleich aufgrund der Täuschung angefochten hat und diese Anfechtung den Vergleich rückwirkend nichtig macht.

3. Prozesskostenhilfe, § 114 ZPO

3.1. Die begehrten Feststellungen sind nicht mutwillig i. S. v. § 114 ZPO. Eine bemittelte Partei würde unter denselben Umständen und bei vernünftiger Abwägung der Prozessrisiken ebenfalls den Rechtsweg beschreiten, da es um die Klärung existenzieller Rechte und erheblicher rechtlicher, sozialer, gesundheitlicher und wirtschaftlicher Folgen geht.

3.2. Die Erfolgsaussichten sind hinreichend gegeben. Die Anfechtung des Vergleichs beruht auf einer klar dargelegten Täuschung durch verspätete Vorlage und Manipulation eines zentralen Dokuments, was kausal für den Vergleichsabschluss war. Diese Täuschung ist ausreichend substantiiert und durch Beweismittel untermauert. Daher besteht eine realistische Möglichkeit, mit der Anfechtung durchzudringen.

3.3. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beklagten rechtfertigen die Bewilligung von Prozesskostenhilfe. Sie sind dem Gericht bereits bekannt und bestätigen die Bedürftigkeit gemäß § 114 ZPO.

Gründe

1. Täuschung aufgrund manipulierter Tatsachen/Dokumente

Der Vergleich wurde am 22.12.2021 vor dem Amtsgericht Sonthofen geschlossen, da der Beklagte von der Annahme ausgehen musste, dass der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich zu diesem Zeitpunkt bestand, was später im Verfahren 2 C 385/23 (Schadenersatzklage des Mieters gegen seinen Vermieter wegen vorgetäuschtem Eigenbedarf) durch den Vertreter des Klägers (Vermieter) mit Schriftsatz vom 02.11.2023 (Seite 6 Nr. 6) auch bestätigt wurde, Zitat: *"In rechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass sowohl zum Zeitpunkt der Kündi-gungserklärung als auch noch bei Ablauf der Kündigungsfrist der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs vorlag. Dies auch noch, …, zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung* (Anm.: 22.12.2021) *und darüber hinaus."*.

Die Annahme des tatsächlich bestehenden Eigenbedarfs beruhte maßgeblich auf der hierzu erstmalig mit Kläger-Schriftsatz vom 30.11.2021 und darin als Anlage K2 bezeichneten Vorlage einer Versetzungsverfügung, wonach der Kläger ab Januar 2021 [redacted] versetzt wurde, daraus die Aufgabe der Familienwohnung in [redacted] resultierte, was den Bedarf für die Tochter begründen solle, da diese nicht beabsichtigte - so wie Ehefrau und Sohn des Klägers - mit [redacted] zu verziehen. Da die Tochter im März 2021 volljährig werden würde, schien dies für den Beklagten zunächst schlüssig und er willigte in den Vergleich ein. Wenngleich bereits zu diesem Zeitpunkt Zweifel an einem tatsächlichen Bedarf der Tochter an der Wohnung bestanden, da einerseits die Kündigung unmittelbar an einen nicht befriedeten Streit über eine massiv geänderte Hausordnung erfolgte und dem Beklagten noch wenige Monate vor der Kündigung seitens des Vermieters versichert wurde, dass seine Kinder kein Interesse an der Wohnung hätten und er somit keine Eigenbedarfskündigung fürchten müsse.

Beweis: Zeugenvernehmung des Beklagten

Die Täuschung

Die Täuschung begann bereits mit der erstmaligen Vorlage der Versetzungsverfügung ca. 15 Monate nach der Kündigung, obwohl diese bereits im Dezember 2020 ausgestellt wurde und anzunehmen ist, dass diese dem Kläger (Vermieter) unmittelbar nach Ausstellung ausgehändigt/zugestellt wurde. Es stellt sich also die Frage: Warum legt der Kläger diese Verfügung dem Mieter nicht unmittelbar nachdem er sie ausgehändigt bekommen hat, also spätestens im Januar 2021, vor?

Die Täuschungsabsicht ist damit bereits erkennbar. Es ging darum, nachdem der Termin zur mündlichen Verhandlung am 15.11.2021 bekannt gegeben wurde, diese Verfügung erst möglichst spät vorzulegen (Eingang bei dem Beklagten am 09.12.2021) und damit zu verhindern, dass in den wenigen Tagen bis zur mündlichen Verhandlung auffällt, dass diese Verfügung erst deutlich nach der Kündigung (20.08.2020), nämlich am 10.12.2020, ausgestellt wurde, was mehrere klärungsbedürftige Fragen aufgeworfen hätte. So z. B., warum diese Verfügung erst deutlich nach der Kündigung ausgestellt und dann auch erst so viele Monate danach dem Mieter und dem Gericht vorgelegt wurde? Oder, welche Beweise es gibt, dass diese Versetzung zum Zeitpunkt der Kündigung bereits hinreichend konkret war, um als Kündigungsgrund tragfähig gewesen zu sein?

Obgleich es zu den Obliegenheiten des Vermieters zählt, bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs, den Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen (BGH Urteil vom 22.05.2019, Az. VIII ZR 167/17 Rn. 19), wurde hier, ohne erkennbaren Grund, von diesem Grundsatz abgewichen. Die einzige logische Erklärung für diese Abweichung ist, dass sowohl Vermieter als auch sein Vertreter wussten, dass diese nachträglich eigeninitiativ initiierte Versetzung die Kündigung niemals tragen würde und die damit konstruierte Kündigung somit auf sehr "wackeligen Beinen" steht.

[redacted] – es sei denn, er beantragt es selbst. Genau das ist hier der Fall. Hinzu kommt, dass er nach eigener Aussage während seiner Laufbahn bereits mehrfach ins Ausland versetzt wurde, ohne dass seine Familie jedes Mal mitgezogen wäre. Warum also diesmal? [redacted] Blick auf die Dienststelle [redacted] liefert eine naheliegende Antwort: Die Lage direkt am Atlantik, im sonnigen [redacted] spricht ebenfalls für eine bewusst herbeigeführte Versetzung in ein auch für Ehefrau und Sohn attraktives Umfeld. Allein *seine* Versetzung hätte aber für sich genommen noch keinen Kündigungsgrund dargestellt, denn die Familie

hätte nicht zwingend mit [redacted] ziehen und damit die Familienwohnung aufgeben müssen, § 2 Abs. 2 ATGV, i.V.m. Richtlinie AER des Auswärtigen Amts.

Nur weil sich diesmal die Familie entschlossen hat, mit [redacted] zu ziehen und die Familienwohnung aufzugeben, entstand überhaupt erst der vermeintliche Bedarf für die Tochter - ein Bedarf, der bei Verbleib von Ehefrau und Sohn in Deutschland, bzw. der Familienwohnung nicht entstanden wäre. Die Familienwohnung in [redacted] sollte aber nach dem nahen Ende seiner Laufbahn ohnehin aufgegeben werden, da er beabsichtige - nach eigener Aussage - seinen Ruhestand in [redacted], wo er geboren wurde, zu verbringen. Dies zeigt einmal mehr, wie konstruiert diese Eigenbedarfskündigung ist.

Beweis: Zeugenvernehmung des Beklagten zu den Aussagen des Vermieters

Weder dem Beklagten, noch seinem Anwalt, noch dem Gericht fiel auf, dass diese Verfügung das Datum 10.12.2020 trägt, diese also erst ca. 4 Monate nach der Kündigung ausgestellt wurde, und sie somit als Kündigungsgrund nicht tragfähig gewesen wäre, da Kündigungsgründe bekanntlich bei Ausspruch der Kündigung vorliegen, bzw. zumindest hinreichend konkret sein und nachgewiesen werden müssen.

Um möglichst sicher zu gehen, dass das Ausstellungsdatum nicht sofort augenscheinlich wird, wurde es zusätzlich zur verspäteten Vorlage, mit einem weiteren Täuschungsmerkmal versehen. Mit breitem schwarzen Filzstift wurde mit einer großen handschriftlichen Ziffer 2 das Datum dieser Verfügung überdeckt, und zwar so, dass der übliche untere horizontale Strich der Ziffer 2 so lang gezogen wurde, dass auch wirklich das gesamte Datum verdeckt ist. Das mag möglicherweise eine persönliche Note sein, glaubhaft wäre das im Kontext der Gesamtumstände allerdings nicht.

Für den Beklagten ging es in dem Verfahren - insbesondere in den Tagen vor der mündlichen Verhandlung - um sein gesamtes künftiges Leben, denn ihm drohte die jahrzehntelang gewachsene Entwurzelung aus seinem überaus geschätzten Wohnumfeld und mithin der Entzug seiner Lebensgrundlage. In dieser äußerst angespannten Situation nahm er zwar diese Verfügung wahr, nicht aber ein zunächst eher unscheinbar wirkendes Detail, wie das unkenntlich gemachte Datum. Er vertraute darauf, dass ein von einem Anwalt bei Gericht vorgelegtes Dokument korrekt und unverfälscht ist und als rechtmäßiges Beweismittel dienen würde.

Mit dieser Ziffer über dem Datum soll zweifellos Anlage K2 gemeint sein, ein entsprechender Stempel "Anlage K" ist auf dem Dokument mit blauer Stempelfarbe direkt vor dieser Ziffer angebracht worden, was auch beweist, dass diese Nummerierung in der Kanzlei [redacted] Klägerver-

treter) erfolgt sein muss. Stellt sich hier die Frage, wenn die Kanzlei [redacted] einen Stempel mit "Anlage K" besitzt und für die Nummerierung ihrer Anlagen benutzt, warum platziert man den dann unmittelbar vor einem wichtigen, verfahrenserheblichen Datum und macht mit der dazugehörigen Anlagenummer dann "zufällig" genau das Datum handschriftlich unkenntlich? Freier Platz, um eine Anlagenummerierung auf dem Dokument anzubringen - und zwar ohne, dass dabei wichtige Details unkenntlich werden -, wäre im Kopfbereich genügend vorhanden gewesen.

Auffällig ist zudem die Schreibweise der handschriftlichen „2“, mit der das Datum unkenntlich gemacht wurde. Während eine normal geschriebene „2“ üblicher Weise in einer fließenden Bewegung bis zum unteren Querstrich geschrieben wird, zeigt sich hier ein unnatürlicher, abrupter Richtungswechsel nach dem oberen Bogen. Statt die Ziffer in einem Zug nach unten fortzuführen, wurde der Schwung offensichtlich unterbrochen und bewusst ein Richtungswechsel schräg nach unten links vollzogen.

Dies spricht deutlich dafür, dass die Zahl nicht beiläufig oder gedankenlos geschrieben wurde, sondern mit Bedacht - mit der offensichtlichen Absicht, das Datum der Versetzungsverfügung gezielt zu verdecken. Dies ist ein weiteres Indiz für die bewusste Manipulation des Dokuments.

Beweis: Einholung eines Gutachtens eines Schriftsachverständigen

Datumsangaben sind in gerichtlichen Dokumenten meist von zentraler Bedeutung. Zu den anwaltlichen Sorgfaltspflichten gehört es auch, darauf zu achten, dass Datumsangaben auf Dokumenten nicht unkenntlich gemacht werden; auch nicht versehentlich.

Wenn es eine Anlage K2 gibt, muss es üblicherweise auch eine Anlage K1 geben. Wenn man die Anlage K2 nun aber mit dieser Anlage K1 (Kündigungsschreiben), die in der Räumungsklage vom 27.07.2021 (Seite 3) erwähnt und vorgelegt wird, vergleicht, wird klar, dass es bei der Nummerierung der Anlage K2 in unlauterer Absicht nur um die Unkenntlichmachung des Datums ging, denn die Anlage K1 trägt überhaupt keinen Anlagevermerk oder -stempel. Stellt sich hier also die Frage: Warum nummeriert man nur die Anlage K2, aber nicht die Anlage K1, wenn diese schon als solche im vorgenannten Schriftsatz bezeichnet wird?

Mit der verspäteten Vorlage dieser manipulierten Versetzungsverfügung kann also nur darauf spekuliert worden sein, dass so kurz vor der mündlichen Verhandlung den sonstigen Beteiligten, insbesondere dem Beklagten und dem Gericht, nicht auffällt, dass diese Verfügung erst Monate nach der Kündigung ausgestellt wurde, was - wie dargelegt - sich zunächst verwirklichte und der Beklagte dem Vergleich vor diesem Hintergrund zustimmte.

Zusammen mit der Versetzungsverfügung besteht die Täuschung also darin, dass dem Beklagten, seinem Anwalt und dem Gericht glaubhaft gemacht werden sollte, dass es sich bei der Versetzung des Vermieters um eine Tatsache handeln würde, die die Kündigung trägt. Der andere angeführte Kündigungsgrund - dass es der Wunsch der Tochter des Vermieters sei in der streitgegenständlichen Wohnung ihren eigenen Hausstand begründen zu wollen - wäre für sich genommen, ohnehin nicht tragfähig gewesen, (vgl. bspw. BGH Beschluss v. 20.11.1988, Az.: VIII ARZ 4/87 Rz. 17 ff Zitat: *"Der Senat teilt die Auffassung, daß allein der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf nicht genügt. … Durch diese Beschränkung des Kündigungsrechts soll der Mieter vor willkürlichen Kündigungen geschützt werden. … Mit dem Zweck der Vorschrift ist es nicht zu vereinbaren, die Kündigung des Vermieters bereits dann als berechtigt anzusehen, wenn er wünscht, den ihm gehörenden Wohn-raum selbst zu nutzen oder durch eine begünstigte Person nutzen zu lassen."*), da die Familie auf über 200 m² Wohnfläche wohnte, die Kinder dort jeweils ihre eigenen Räume hatten, die Familienverhältnisse (die dem Beklagten bekannt sind) als überaus harmonisch zu beschreiben sind und sich der Weg der Tochter zu ihrer Schule und zu der angeblich danach geplanten Ausbildungsstätte, sowohl räumlich aber insbesondere auch zeitlich, erheblich verlängert hätte - sie die Wohnung nach den Maßstäben des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mithin nicht benötige. Unter diesen Umständen hätte der bloße Wunsch der Tochter an der Erlangung der Wohnung, das Interesse einer Kleinfamilie (Vater und Sohn) unter den angeführten Härtefallgründen am Verbleib in der Wohnung keinesfalls überragt.

Ein Bedarf für die Tochter hätte sich also allenfalls aus einer mit einer ordnungsgemäßen Versetzung verbundenen Aufgabe der elterlichen Wohnung ergeben können.

Die vorliegende Versetzung trägt aber die Kündigung nicht, da sie ohne jeden vernünftigen Zweifel erst deutlich nach der Kündigung eingeleitet worden ist. Für eine entgegengesetzte Annahme gibt es keinerlei Anhaltspunkte. Hätte diese Versetzung die Kündigung tragen können, so hätte die Verfügung hierzu bereits mit dem Kündigungsschreiben vorgelegt werden müssen, um dem Mieter bereits mit der Kündigung hinreichend Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen (vgl. hierzu auch BT-Drucks. 6/1549, S. 6 f. zu § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB aF). Selbst mit der Klageschrift zur Räumungsklage vom 27.07.2021 wurde diese nicht vorgelegt, obwohl hier doch bereits erstmalig konkret von einer Versetzung [redacted] gesprochen wurde und die dazugehörige Versetzungsverfügung dem Kläger bereits seit Dezember 2020 zweifelsfrei vorgelegen haben muss.

Beweise dafür, dass diese Versetzung bereits zum Zeitpunkt der Kündigung hinreichend konkret war, wurden bislang nicht vorgetragen. Einzig wird behauptet, dass es Vorgespräche mit Vorge-

setzten gegeben haben soll; was zu bezweifeln ist. Denn wann genau, in welchem zeitlichen Ablauf diese stattfanden und wer diese bezeugen kann, wurde bislang nicht nachgewiesen. Gäbe es einen solchen Nachweis, so wäre dieser zweifellos bereits vorgelegt, bzw. entsprechende Zeugen benannte worden.

2. Offenbarung der Täuschung

Nachdem die begünstigte Tochter nie in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen ist, erhärtete sich der Verdacht, dass die Eigenbedarfskündigung nur vorgetäuscht gewesen ist. Im Juni 2023 zeigte der Beklagte (Mieter) daher seinen ehemaligen Vermieter wegen Betrugs bei der PI Immenstadt an, Az. [redacted] Die hierzu bei der Staatsanwaltschaft Kempten geführte Akte - Az. [redacted] - konnte der Beklagte am 28.03.2024 einsehen und abfotografieren. In seinen Einlassungen zu den gegen ihn erhobenen Vorwürfen, erklärte der Vermieter mit eMail vom 26.07.2023 (Blatt 8 der Akte) dem zuständigen Sachbearbeiter, dass ihm die Personalmaßnahme (Versetzung) vom 10.12.2020 erst im November 2020 angekündigt wurde, Zitat: *"Ich wurde mit Ankündigung vom November 2020 mit einer Personalmassnahme vom 10.12.2020* [redacted] *versetzt und habe meinen Dienst dort zum 01.03.2021 angetreten."*. Der Vermieter liefert hiermit also selbst den Beweis dafür, dass diese Versetzung zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht absehbar war, geschweige denn, in sonstiger Form als Kündigungsgrund tragfähig gewesen wäre.

Aufgrund dieser Aussage untersuchte der Beklagte dann unverzüglich diese Versetzungsverfügung - insbesondere das handschriftlich verdeckte Datum - genauer. Durch vielfache Vergrößerung am Computer bestätigte sich letztlich, dass diese Verfügung tatsächlich erst am 10.12.2020 ausgestellt wurde. Damit war klar, dass zum Zeitpunkt der Kündigung wegen Eigenbedarfs (20.08.2020) kein tragfähiger Kündigungsgrund vorgelegen hat, was die Kündigung nachträglich unwirksam macht.

3. Verzug der Tochter im Mai 2022

Dass diese Eigenbedarfskündigung aus August 2020 lediglich konstruiert war, zeigte sich dann auch an dem Verzug der Tochter bereits im Mai 2022, also noch zu Zeiten, zu denen der Beklagte die Wohnung noch rechtmäßig bewohnte. Durch Einholung von Meldebestätigungen erfuhr der Beklagte, dass sich die Tochter bereits zum 01.05.2022 in [redacted] also in über 100 km Entfernung, angemeldet hat. Dies obwohl ihr durch den am 22.12.2021 geschlossenen Vergleich klar war, dass sie die angeblich von ihr begehrte Wohnung Ende 2022, spätestens Anfang 2023 beziehen konnte. Hätte sie tatsächlich hier ihren - wie behauptet - eigenen Hausstand gründen wollen, hätte sie ihre Planungen auf dieses Datum ausrichten können. Im Widerspruch

zu der Anmeldung in [redacted] steht aber die Behauptung, dass sie in jedem Fall im Raum [redacted] Allgäu verbleiben und hier eine Ausbildung beginnen wollte, Zitat Schriftsatz vom 02.11.2023 Az. 2 C 385/23: [redacted] *äußerte, in jedem Fall im Allgäu verbleiben zu wollen, … . Eine anschließende Berufsausbildung im Allgäu bzw. der Besuch der Fachhochschule in* [redacted] *war dabei in ihrem Blickfeld."*, ebenso Vermieterausage (Beschuldigenvernehmung vom 26.07.2023 Akte Staatsanwaltschaft Kempten Blatt 7 unten).

Es ist nicht plausibel, dass jemand, der vorgibt in einer ganz bestimmten Gegend seinen nicht nur temporär angelegten Lebensmittelpunkt begründen zu wollen, sich dann, wenige Monate bevor das realisiert werden kann, ohne Not längerfristig in einer weit entfernten Stadt anmeldet. Dies spricht klar gegen einen ernsthaften Wohnbedarf in der streitgegenständlichen Wohnung. Zudem ist das Allgäu aufgrund seiner geografischen Lage und Struktur eher für ältere Menschen attraktiv, während junge, international aktive und weltoffene Menschen tendenziell das pulsierende Leben und die Möglichkeiten größerer Städte bevorzugen. Auch dies spricht gegen eine ernsthafte Absicht der Tochter des Vermieters, ihren Lebensmittelpunkt ausgerechnet in dieser Wohnung zu begründen. Plausibler ist daher eher, dass die Tochter nie Interesse an der streitgegenständlichen Wohnung gehabt hat.

Dass es einen tatsächlichen Eigenbedarf für die Tochter irgendwann gegeben hat, muss also entschieden bezweifelt werden. Spätestens im Mai 2022 war mithin auch der behauptete Eigenbedarf entfallen, worüber der Vermieter den Mieter hätte informieren müssen, vgl. Amtsgericht Hamburg-Bergedorf Urteil vom 29.05.2024, Az. 412 Ds 25/23 Nr. IV. Eine derartige Information erhielt der Beklagte nie, stattdessen zog er im Dezember 2022, noch im Glauben, dass die Tochter die Wohnung zeitnah danach beziehen würde, aus. Nach eigenen Angaben des Vermieters aus der Beschuldigtenvernehmung war aber bereits im Sommer 2022 ein potentieller Käufer für die Wohnung gefunden, mit dem man sich offenbar im April 2023 geeinigt hatte. Der formale Verkauf wurde dann mutmaßlich im Sommer 2023 abgeschlossen.

Beweis: Auflassungsvormerkung am 26.07.2023 im Grundbuch bei dem Amtsgericht Sonthofen eingetragen, [redacted]

Es ging also nur noch darum, den Mieter loszuwerden, um die Wohnung mit größtmöglichem Gewinn verkaufen zu können.

4. Zusammenfassung

Sowohl Vermieter als auch sein Vertreter haben durch aktives Tun bzw. Unterlassung vorsätzlich eine falsche Vorstellung über das tatsächliche Bestehen eines Eigenbedarfs an der streitgegen-

ständlichen Wohnung in dem Beklagten erzeugt. Der Vermieter indem er erst deutlich nach dem Ausspruch der Kündigung (20.08.2020) eine Versetzung initiierte, die als Kündigungsgrund mithin nicht tragfähig gewesen wäre und sein Vertreter, indem er die dazugehörige Verfügung (vom 10.12.2020) erst kurz vor der mündlichen Verhandlung (30.11.2021) - über 11 Monate nach Ausstellung mit einem manipulierten Datum vorlegte. Mindestens die Manipulation (Unkenntlichmachung des Datums der Verfügung) der Versetzungsverfügung liegt dabei im Verantwortungsbereich des Klägervertreters.

Dem Beklagten war es in der psychischen Ausnahmesituation in der er sich in den Tagen vor der mündlichen Verhandlung befand, nicht möglich diese Manipulation zu erkennen, in deren Folge er einem Vergleich zustimmte, dem er in Kenntnis des genauen Datums, der erst deutlich nach der Kündigung ergangenen Versetzungsverfügung, niemals zugestimmt hätte. Somit besteht zwischen der Täuschung und der abgegebenen Willenserklärung (Vergleich) ein kausaler Zusammenhang.

Beweis: Einholung eines Sachverständigengutachtens zur psychischen Situation des Beklagten

Zeuge: [redacted] Facharzt für Psychotherapeutische Medizin

Um zu verdeutlichen, in welch extremer Ausnahmesituation sich der Beklagte in der Zeit befand, sei an die mündliche Verhandlung erinnert. Hier entlud sich - vor dem drohenden Verlust seiner Lebensgrundlage - bei dem Beklagten der in den Wochen zuvor aufgestaute psychische Druck in Form eines Nervenzusammenbruchs, weswegen die Verhandlung für ca. 15 Minuten unterbrochen werden musste und der Beklagte von der vorsitzenden Richterin die Gelegenheit bekam, vor das Gerichtsgebäude zu gehen, um sich wenigstens etwas beruhigen zu können.

Der Beklagte sieht sich durch die dargelegten Umstände arglistig getäuscht und erklärt daher die Anfechtung des Vergleichs gemäß § 123 Abs. 1 BGB. Der Vergleich wurde auf Grundlage manipulierter und unzutreffender Angaben des Vermieters und seines Vertreters geschlossen, wodurch dem Beklagten erheblicher wirtschaftlicher, sozialer und psychischer Schaden entstanden ist; so wie dieser in seiner Klageschrift auf Schadenersatz und Schmerzensgeld vom 21.09.2023 (Az. 2 C 385/23) bereits vorläufig benannt und beziffert wurde.

Der durch die arglistige Täuschung erzwungene Umzug führte zudem nicht nur zu erheblichen finanziellen Nachteilen, sondern auch zu deutlich spürbaren immateriellen Schäden durch drasti-

sche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität des Beklagten. Während die vorherige Wohnung durch eine deutlich bessere Ausstattung (z. B. hochwertigere Fenster, Böden und Türen, Warmwasser in der Küche, aktive Entlüftungsanlagen etc.), getrennte Wohn- und Küchenräume, in ruhiger idyllischer Lage im Grünen, einer eigenen Garage, den Komfort eines Kaminofens und vieler weiterer vorteilhaften Details gekennzeichnet war, ist die jetzige Wohnung ca. doppelt so alt, durch veraltete und abgewohnte Bausubstanz weniger hochwertig und weist etliche weitere erhebliche bauliche und wohnliche Einschränkungen auf, worunter der Beklagte bis heute leidet.

Beweis: Sachverständigengutachten und Zeuge wie vor

Der Verlust des sozialen Umfelds und die nun deutlich höhere Lärmbelastung haben die Lebensumstände des Beklagten zusätzlich negativ beeinflusst. Diese beträchtlichen qualitativen Nachteile verdeutlichen die Schwere der durch den Vermieter und seinen Vertreter verursachten Beeinträchtigung.

Das Vortäuschen eines in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarfs an der Wohnung wird letztlich auch von dem Verzug der Tochter bereits im Mai 2022 weit weg von der angeblich begehrten Wohnung und dem im Sommer 2022 eingeleiteten Verkauf der Wohnung getragen.

Dass ein ernsthafter Wohnbedarf für die Tochter jemals bestanden hat, ist unter den beschriebenen Umständen des Falls in keinster Weise glaubhaft - insbesondere auch nicht vor dem Hintergrund der Vielzahl an Ungereimtheiten und Widersprüchen.

Sollte weiterer Sachvortrag erforderlich sein, wird höflich um einen entsprechenden richterlichen Hinweis gebeten.

- Sven Kuhne -
Immenstadt, 01.02.2025