



21.10.2026

Verpennthouse

Worauf können wir uns heutzutage noch verlassen, in dieser unserer unruhigen, wechselvollen, schnelllebigen Zeit? Da ist es tröstlich, zu wissen, dass es einige ewige Wahrheiten gibt, die - allen Zeitläuften trotzend - wie ein Fels in der Brandung stehen und sich niemals ändern werden, z. B.: „Mietwohnung ist nur ein anderes Wort für Lug und Trug, Geringschätzung und Niedertracht“, was sich erneut vortrefflich in folgender Geschichte verwirklicht:

Wer suchet, der findet

Am 17.6.2025 bewarb ich mich in einem der gängigen Wohnungsportale auf ein Inserat (Anlage 1) für eine Wohnung in Bovenden, Untere Str. 4: 2 Zimmer, 45 m²; 450,00 € Miete, 120,00 € Betriebskosten, Inserent: JoBa Verwaltungs-GmbH, Anna-Vandenhoeck-Ring 1, Göttingen. Die Beschreibung der Wohnung, des Hauses und der Umgebung war etwas minimalistisch, nämlich fast null; immerhin ein erholsamer Kontrast zu dem aufgeblasenen Gesülze vieler anderer Inserate. Am nächsten Morgen rief mich ein Mitarbeiter an, und wir vereinbarten eine Besichtigung am darauf folgenden Tag. Der Mitarbeiter, ein freundlicher Herr in meiner Altersgruppe, zeigte mir die Wohnung, und wir wurden handelseinig. Noch am selben Tag erhielt ich per Email den Mietvertrag ab 1.7.2025 zur Unterschrift, als Vertragspartner war Jony Bassil genannt. Am folgenden Tag, inzwischen 20.6.2025, sandte ich den von mir unterschriebenen Mietvertrag per Briefpost zurück und äußerte in einer parallelen Email meine Zufriedenheit: „Ich bin überaus beeindruckt, wie schnell und reibungslos das gesamte Verfahren seit meiner Bewerbung vonstatten geht.“ Na ja, zu diesem Zeitpunkt wusste ich es noch nicht besser. Am 26.6.2025 erhielt ich ein Exemplar des von JoBa unterschriebenen Mietvertrags per Briefpost zurück. Am selben Tag kündigte ich meine bisherige Wohnung zum 30.9.2025 und bat einen Umzugsbetrieb um einen Termin, den ich umgehend erhielt: 23.7.2025. Ich war ziemlich bedröppelt über diesen unerwartet späten Zeitpunkt, doch er sollte meine Rettung sein.

Einen Termin für die Wohnungsübergabe hatte JoBa mir nicht mitgeteilt, und auch in den folgenden Tagen kam keine Nachricht, wodurch sich die etwas groteske Situation ergab, dass ich am 1.7.2025 (also am ersten Tag des Mietverhältnisses) den Mitarbeiter anrief und ganz bescheiden fragte, wann ich denn die Wohnung übernehmen könne. Der Mitarbeiter schien etwas überrascht und erklärte, am nächsten Tag werde die Wohnungsübergabe stattfinden. Am 2.7.2025 erhielt ich dann endlich die Schlüssel. Ich war etwas verwundert, dass der Mitarbeiter nicht wusste, welche Mülltonnen und welcher Wäschetrockenplatz zum Haus gehörten und wo sich der Telekomkasten befand. Außerdem musste ich ihn bitten, eine Klingel und einen Briefkasten anzubringen. Nebenbei erwähnte er, dass es in dem Fachwerkhäus eine zweite Wohnung gibt, die aus dem ersten und zweiten Stock besteht und derzeit renoviert wurde. Sodann werde sie ebenfalls vermietet - als Penthouse. Dies hielt ich für einen kleinen Scherz zur Auflockerung, doch er meinte es bierernst. Ich verkniff mir den Hinweis, dass ein Penthouse etwas ganz anderes ist, bestenfalls kann die obere Wohnung als Maisonette bezeichnet werden.

Vermessenheit

Nachdem der Mitarbeiter gegangen war (versehen mit einer Pralinenschachtel und einer Flasche Sekt als kleines Dankeschön), vermaß ich die Räume der Wohnung, um die Möblierung zu planen. Sodann addierte ich die einzelnen Messergebnisse - und stürzte in tiefste Verwirrung: Hatte ich das kleine Einmaleins verlernt, oder war das nur ein böser Traum? Leider weder noch, sondern bittere Realität: Die Summe der einzelnen Räume ergab 33. Quadratmeter. Aber die Wohnung musste doch 45 m² groß sein. Ich begann von Neuem, die Räume zu vermessen, doch das Ergebnis war dasselbe: 33. Dabei blieb es auch nach der dritten Vermessungsrunde - es fehlten schlappe 12 m². Unversehens war ich mit einem Umstand konfrontiert, den es eigentlich nicht geben kann: Eine Wohnung wird als 45 m² angeboten, ist aber tatsächlich nur 33 m² groß. War JoBa ein Versehen unterlaufen? Zuhause schrieb ich eine

Email an JoBa und teilte in deeskalierendem Tonfall mit: „Kleiner Jux am Rande: Entgegen der Annonce ist die Wohnung nicht 45 qm groß, sondern lediglich ca. 33 qm.“ Sofern dies auf einem Versehen beruhte, hätte JoBa spontan antworten müssen: „Es ist uns maßlos peinlich, aber wir haben im Inserat versehentlich eine unzutreffende Quadratmeterzahl angegeben. Sie haben nun eine von folgenden Möglichkeiten: a) Der Mietvertrag ist sofort hinfällig. b) Sie behalten die Wohnung, und wir verringern die Miete auf 330,00 €.“ Doch JoBa hüllte sich diskret in beredtes Schweigen - keine Antwort ist auch eine Antwort: Damit war klar, dass die Quadratmeterangabe im Inserat bewusst und vorsätzlich falsch war, um den künftigen Mieter für dumm zu verkaufen. Ich befand mich in einer Art Schockstarre, gewissermaßen paralysiert in einer unwirklichen Parallelwelt und meinte, mich in mein Schicksal fügen zu müssen; gezwungen, eine viel zu kleine Wohnung zu beziehen. Ich fühlte mich, als wäre ich nach einer Misshandlung am Boden zerstört, ungläubig fassungslos darüber, dass einem am hellen, lichten Tag in aller Öffentlichkeit Gewalt angetan werden kann, was in einer zivilisierten Gesellschaft schlichtweg nicht geschehen darf, so wie man nicht belogen und betrogen werden darf. Doch nach acht Tagen, am 10.7.2025 war die Lähmung schlagartig vorüber, und ich stand wieder aufrecht: Ich ließ mir einen Termin in einem Rechtsanwaltsbüro geben. Am 14.7.2025 übernahm eine Rechtsanwältin die Angelegenheit: Am 15.7.2025 schrieb sie an JoBa und erklärte die außerordentliche, fristlose Kündigung des Mietvertrags. Gleichzeitig sagte ich gegenüber dem Umzugsbetrieb den Umzug ab.

Anonymus

Mit Schreiben vom 24.7.2025 (Anlage 2) widersprach JoBa der Kündigung. Das war immerhin eine klare Aussage, mit dem das Schreiben sein Bewenden hätte haben können. Doch dann plapperte JoBa ungebremst drauflos und gab sich der Lächerlichkeit preis:

- 1 Die Angabe der Wohnfläche in der Annonce sei nicht bindend, sondern gelte lediglich als „Werbeaussage“. JoBa selbst setzte dieses Wort in Anführungszeichen und zeigte damit, dass sie diesen Blödsinn selbst nicht ernst meinte: Zum einen ist ein Wohnungsinserat keine Werbung, zum anderen darf auch in der Werbung nicht gelogen werden.
- 2 Ich hätte bei der Besichtigung genügend Zeit gehabt, mir die Wohnung anzuschauen. Damit wollte JoBa wohl behaupten, ich hätte durch bloßes Anschauen erkennen müssen, dass die Wohnung 33 m² groß ist. Das sagte JoBa natürlich nicht im Klartext, wissend, dass dies Unfug ist: Kein normaler Mensch kann die Quadratmeterzahl einer Wohnung durch bloßes Anschauen erkennen, das können allein Handwerker und Ingenieure.
- 3 Infolge der einjährigen Vertragsbindung könne JoBa eine Kündigung erst zum 30.6.2026 akzeptieren. Ich könne gern selbst nach Nachmietern suchen. Wie bitte, warum sollte ich Nachmieter suchen, wenn ich zum 30.6.2026 kündigen würde?¹

Dieser unsägliche Stuss, dieses hohle Geschwafel ohne Hand und Fuß, ohne Sinn und Verstand, macht überdeutlich, dass der Verfasser, wahrscheinlich Basil höchstselbst, nicht zur intellektuellen Elite gehört. Auffällig ist, was das Schreiben nicht enthält: Name des Verfassers, Telefonnummer, Emailadresse. Ich

1 Randbemerkung: Es ist allgemein üblich und wird rätselhafterweise akzeptiert, dass Mieter, denen der Vermieter gestattet, früher als nach 3 Monaten den Mietvertrag zu beenden, selbst einen neuen Mieter suchen müssen. Dafür gibt es keine Rechtfertigung: Es ist für den Vermieter doch völlig einerlei, ob er sofort oder erst nach 3 Monaten selbst einen Mieter sucht. Einen neuen Mieter zu suchen ist ja keine Sache, womit sich der Vermieter von vornherein nicht zu befassen braucht („Wenn Sie in Ihrem Keller Parkettboden wünschen, müssen Sie sich selbst darum kümmern und ihn bezahlen.“). Die sofortige Suche verursacht weder Mehrarbeit noch höhere Kosten als die „reguläre“ Suche nach 3 Monaten. Überdies hat der Vermieter, wenn er dem Mieter die vorzeitige Vertragsbeendigung zugesteht, umso früher die Möglichkeit, dem nächsten Mieter eine höhere Miete abzuknöpfen.

Wenn ein Arbeitnehmer, der gekündigt hat, sich mit dem Arbeitgeber darauf einigt, den Arbeitsvertrag vorzeitig zu beenden, braucht er nicht anstelle des Arbeitgebers einen neuen Mitarbeiter zu suchen.

Fazit: Die Verpflichtung zur Nachmietersuche durch den Vormieter ist nichts anderes als großkotziges Vermietergetue.

hatte zwar mit vermietung@joba-verwaltung.de korrespondiert, eine Webseite www.joba-verwaltung.de existiert jedoch nicht. Offensichtlich möchten die JoBa GmbH und ihr Eigentümer Bassil unerkannt im Verborgenen agieren, was sich später auch in Bassils Verhalten gegenüber dem Amtsgericht zeigen wird. Das krampfhaft, dubiose Bemühen, anonym zu bleiben, gipfelt im Kleingedruckten am Schluss: „Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“ Das soll wohl obercool klingen, erinnert jedoch an kleine Kinder, die Erwachsene spielen wollen. Auch der Umstand, dass das an die Rechtsanwältin gerichtete Schreiben an mich adressiert ist, offenbart die rührende Stümperhaftigkeit von JoBa und Bassil.

Schlüsselerlebnis

War es Zufall, dass JoBa ihr Schreiben am 24.7.2025 verübte, oder war diese Lachpille eine spontane Reaktion auf meine Email vom selben Tag? Darin setzte ich JoBa eine Frist zur Wohnungsrückgabe am 25.7.2025, anderenfalls würde ich JoBa die Schlüssel zukommen lassen. Erwartungsgemäß antwortete JoBa nicht. Daher begab ich mich am 28.7.2026 in Begleitung meiner Ehefrau als Zeugin in die JoBa Verwaltungs-GmbH, die sich in der Autohaus Bassil GmbH befindet. Die Mitarbeiter hinter dem Tresen machten einen deutlich verkniffenen Eindruck, als wäre es ihnen peinlich, mit den Machenschaften ihres Arbeitgebers in Verbindung zu stehen. Die Schlüsselübergabe ging denkbar glatt vonstatten: Der Mitarbeiter, der die Schlüssel entgegennahm, verzichtete sinnvollerweise darauf, eine Diskussion zu beginnen. Er ging lediglich kurz in ein Hinterzimmer und kam mit einer vorbereiteten Quittung zurück. Um noch einmal den dicken Max zu markieren, war auf der Quittung vermerkt: „unter Vorbehalt abgenommen“. Man tut etwas unter Vorbehalt, wenn man zu dem geforderten Tun zunächst verpflichtet ist, aber die Rechtmäßigkeit der Forderung überprüfen möchte, z. B. ein städtischer Gebührenbescheid, den man zunächst fristgerecht bezahlen muss, auch wenn man sodann Widerspruch einlegt, um die Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheides zu überprüfen; oder eine Restzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung, die man zunächst fristgerecht bezahlen muss, auch wenn man sodann Einwendungen erhebt, um die Rechtmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. JoBa hingegen war nicht verpflichtet, meiner „Forderung“, die Schlüssel zurückzunehmen, zunächst nachzukommen, und beabsichtigte nicht, die Rechtmäßigkeit meiner „Forderung“ zu überprüfen. So war selbst diese kleine Quittung nur Bassil-typisches peinliches, dümmlisches Gelabere.

Lerne klagen, ohne zu leiden

Mit Schriftsatz vom 11.8.2025 erhob meine Rechtsanwältin Klage gegen Bassil mit dem Ziel: a) Das Amtsgericht möge feststellen, dass das Mietverhältnis aufgrund der außerordentlichen Kündigung vom 15.7.2025 beendet ist. b) Das Amtsgericht möge Bassil verurteilen, mir die Juli-Miete und die Kautionsrückzahlung zurückzuzahlen.

Notgedrungen musste Bassil sich nun gegenüber dem Amtsgericht äußern, was er mit Schreiben vom 25.9.2025 (Anlage 3) versuchte, aber naturgemäß nicht fertigbrachte, und obendrein stand er vor einem Grundsatzproblem: Beim Amtsgericht durfte er sich solche formalen Mätzchen wie im Schreiben vom 24.7.2025 nicht erlauben. Deshalb enthielt das Schreiben formal alles, was dazugehört: Name, Unterschrift, Telefonnummer, Emailadresse. Inhaltlich entblödete er sich jedoch nicht, denselben Dünnpfiff abzusondern wie am 24.7.2025: Die falsche Quadratmeterangabe sei eine Werbeaussage (diesmal ohne Anführungszeichen - schlau, schlau!); ich hätte ausreichend Zeit gehabt, die Wohnung zu besichtigen. Das Schreiben enthielt aber auch Neues: Bassil behauptete, er habe mir bereits mitgeteilt, dass die Wohnung ab 1.9.2025 neu vermietet sei, sodass mein Mietverhältnis zum 31.8.2025 beendet sei. Das ist eine Lüge: Er hatte mir dies nicht mitgeteilt. Der letzte Satz des Schreibens enthält gleich zwei Lügen: Er behauptete, er werde die offenen Mieten für Juli und August 2025 mit der Kautionsrückzahlung verrechnen und mir die restliche Kautionsrückzahlung zurückzahlen. Lüge 1: Die Miete für Juli war nicht offen, sondern ich hatte sie bereits gezahlt. Würde Bassil die angeblich offene Juli-Miete mit der Kautionsrückzahlung verrechnen, hätte er sie sich doppelt einverleibt. Lüge 2: Die Kautionsrückzahlung - in welcher Höhe auch immer - zahlte er mir nicht aus freien Stücken zurück, sondern erst, nachdem er am 29.4.2026 dazu verurteilt worden war - und zwar Anfang Oktober 2026, nachdem ein von mir beauftragter Gerichtsvollzieher tätig geworden war.

Ach du meine Güte!

Mit Beschluss vom 14.10.2025 legte das Amtsgericht fest, dass die Klage in einem Güteverfahren mit den Methoden der Mediation verhandelt werden sollte. Darüber war ich nicht begeistert: Ein Güteverfahren ist

allein dann sinnvoll, wenn beide Parteien ein legitimes Interesse haben, wodurch die Möglichkeit besteht, sich gütlich „in der Mitte“ zu einigen. Beispiel: Ein Grundstückseigentümer möchte einen Geräteschuppen bauen, und zwar unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück. Der Nachbar ist jedoch dagegen, weil ihm dadurch Sonnenlicht vorenthalten wird, und verlangt, der Geräteschuppen müsse einen Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Beide Grundstückseigentümer haben also ein legitimes Interesse. In der Güteverhandlung besinnen sie sich auf das bislang gute nachbarschaftliche Verhältnis und einigen sich darauf, dass der Geräteschuppen 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt gebaut wird. Bassils Interesse bestand ausschließlich darin, mich übers Ohr zu hauen und auszuplündern. Dieses Interesse ist jedoch alles andere als legitim, weshalb ein Gütetermin sinnlos gewesen wäre.

Mit Verfügung vom 11.11.2025 teilte das Amtsgericht mit: „Der Beklagte wünscht keine Mediation.“ Das war mir sehr recht (siehe oben). Nichtsdestoweniger hätte ich natürlich als braver Bürger an dieser - von vornherein zum Scheitern verurteilten - Mediation teilgenommen. Es kann als sicher gelten, dass Bassil nicht solche feinsinnigen Beweggründe hatte wie ich, sondern dass er schlicht und ergreifend nicht in Erscheinung treten wollte, was sich später im zweiten Gerichtstermin wiederholen würde.

Advocatus Diaboli

Inzwischen wurde Bassil offensichtlich der Boden zu heiß, und er bekam kalte Füße und erkannte, dass er mit seinem bisherigen substanzlosen Geschreibsel vor Gericht nicht standhalten könnte. Daher beauftragte er nun einen Rechtsanwalt, der sich erstmals mit Schriftsatz vom 28.11.2025 an das Amtsgericht wandte. Wirklich Stichhaltiges äußerte der Rechtsanwalt allerdings ebenfalls nicht, lediglich zünftiger juristisch verklausuliert, garniert mit abstrakten rechtlichen Ausführungen, die lediglich als Blendgranaten dienten, ohne etwas zur Sache zu tun, und drehte sich im Kreise. Immerhin korrigierte er Bassils Behauptung, die Juli-Miete sei noch offen, wiederholte jedoch Bassils Lüge: „Da der Kläger die Miete für den Monat Juli 2025 gezahlt hat, wird von der ebenfalls gezahlten Mietkaution die Miete für den Monat August 2025 in Höhe von 570,00 EUR in Abzug gebracht und dem Kläger der Restbetrag ausbezahlt.“ Dies geschah natürlich auch weiterhin nicht.

In seiner Not, keine überzeugenden Argumente zu haben, verplapperte der Rechtsanwalt sich schließlich: Ich hätte kein Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen der geringen Wohnungsgröße. Dieser Satz ist für sich genommen belanglos, denn eine Kündigung aus wichtigem Grund ist immer zulässig. Interessant ist jedoch der Zusammenhang mit der Aussage im folgenden Satz, abweichende Angaben der Wohnungsgröße würden stattdessen eine Mietminderung rechtfertigen. Indem Bassils Rechtsanwalt mir dies zugestand, gab er zu, dass meine Begründung der Kündigung plausibel und stichhaltig war, denn wenn ich nicht den späten Umzugstermin (23.7.2025) bekommen hätte, sondern bereits in den ersten Julitagen eingezogen wäre, hätte ich natürlich Mietminderung geltend gemacht, und zwar - dies ist der springende Punkt - mit exakt derselben Begründung wie die Kündigung.

Im Schriftsatz vom 9.12.2025 ans Amtsgericht stand der Rechtsanwalt sodann vollends auf dem Schlauch und verstieg sich hilfsweise zu folgender Behauptung: „Die Angaben bei Immobilienportal [sic!] stellen lediglich Richtwerte dar. Es obliegt insoweit dem potenziellen Mieter durch die Besichtigung der Wohnung die Angaben innerhalb der Anzeige zu überprüfen, wobei dem Kläger hier auch grobe Fahrlässigkeit unterstellt werden muss, da eine Abweichung, wie von dem Kläger angegeben von etwa 12 m² bei einer Wohnung zwischen 33 – 45 m² durchaus bereits mit dem bloßen Auge zu erkennen ist.“ Im Klartext: Ich hätte die 45 im Inserat nicht wörtlich nehmen dürfen, sondern - wenn ich nicht so engstirnig am Buchstaben bzw. an der Ziffer kleben würde, sondern geistig beweglich wäre - hätte mir denken können müssen, dass mit 45 auch jede andere Zahl gemeint sein kann, etwa 33 (um ein völlig beliebiges Beispiel zu nennen) - alles fließt. Das ist eben der Unterschied zwischen einem Richtwert und einem Richtigwert. Eines muss man dem Rechtsanwalt lassen: Er hat Humor. Und wenn ihm partout überhaupt nichts mehr einfällt, dann schmolzt er einfach und bricht mitten im Satz ab:

Soweit sich der Kläger auf die Regelungen des UWG berufen will, wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen des UWG nicht vorliegen. Der Beklagte hat nicht gewerblich oder als Unternehmer gehandelt. Auch die Regelung der Nr. 22 der Anlage zu § 3 Abs. 3 UWG greift nicht. Hierbei muss Berücksichtigung finden, dass durch das Programm selbst eine Quadratmeterzahl berechnet wird, ohne dass dies gesondert bei der Schaltung der Anzeige eingegeben werden muss. Ein Fehler bezüglich der Wohnungsgröße führt sodann zu den ebenfalls falschen Angaben, wobei

Wie bereits dargelegt, ist es nicht unüblich, dass private Wohnungen durch eine Hausverwaltung vermietet werden, wobei hier auch nicht zu erkennen ist, woraus sich eine im privaten Eigentum des Beklagten stehende Wohnung unter eine Unternehmereigenschaft subsumieren lassen kann.

Mangels überzeugender Argumente verbiss sich der Rechtsanwalt während der ersten Gerichtsverhandlung am 17.12.2025 in den Vorwurf, ich hätte mit bloßem Auge erkennen müssen, dass die Wohnung nicht 45, sondern 33 m² groß ist. In der verzweifelten Hoffnung, ich würde endlich entnervt kapitulieren, ließ und ließ er nicht locker, bis der Richter nicht umhin konnte, ihn mit sanften, aber unmissverständlichen Worten zu ermahnen, das Thema nun zu beenden, damit die Verhandlung weitergehen konnte.

Rechtsanwälte könnten sich derartige Pein und Zwickmühle, die gleichzeitig Amusement und Fremdschämen hervorruft, ersparen, indem sie Aufträge von Leuten vom Schlage Bassil kurzerhand ablehnen: „Sie sind im Unrecht, obendrein vorsätzlich in unredlicher Absicht, so etwas vertrete ich nicht, denn ich bin kein Unrechtsanwalt.“

Unvergleichlich

Am 17.12.2025 fand sodann die normale Gerichtsverhandlung statt. Der Richter fragte mich routinemäßig, ob ein Vergleich möglich sei, was ich verneinte mit der Begründung, mit der ich eine Mediation für sinnlos hielt. Die Verhandlung verlief unspektakulär mit dem Ergebnis, dass am 18.2.2026 ein zweiter Termin stattfinden soll, dessen wichtigster Tagesordnungspunkt die Vernehmung des Mitarbeiters, der die Besichtigung der Wohnung am 19.6.2025 und die Wohnungsübergabe am 2.7.2025 durchgeführt hatte, sein sollte. Auch Bassil selbst sollte am 18.2.2026 erscheinen.

Nach der Verhandlung lief Bassils Rechtsanwalt hinter meiner Rechtsanwältin und mir her und fragte, ob doch ein Vergleich möglich sei. Warum tat er dies, obwohl ich in der Verhandlung schon eindeutig abgelehnt hatte? Weil ihm bereits jetzt klar war, dass Bassil das Verfahren mit Pauken und Trompeten verlieren würde. Deshalb versuchte er verzweifelt - wie ein Ertrinkender, der nach einem Strohhalm greift -, ein bisschen von dem zu retten, was schon längst nicht mehr zu retten war. Es war beschämend, wie er sich in meiner Gegenwart diese Blöße gab. Nichtsdestoweniger wäre es mal amüsant gewesen, zu erfahren, welche Art Vergleich er ausbaldowert hatte, wahrscheinlich dass Bassil eine Monatsmiete und die Hälfte der Kautions behält - wirklich putzig.

Ins Wasser gefallen

In den ersten Minuten der Verhandlung am 18.2.2026 rief Bassil seinen Rechtsanwalt an und teilte mit, in einer seiner Immobilien sei ein Wasserschaden aufgetreten. Darum müsse er sich jetzt kümmern, weshalb er nicht zur Verhandlung kommen könne. Bassil ist aber auch ein Pechvogel: Immer dieses verdammte Wasser, macht nichts als Ärger, und immer rein zufällig dann, wenn ein wichtiger Gerichtstermin ansteht! Der Richter fragte die Anwesenden, ob sie damit einverstanden sind, dass die Verhandlung ohne Bassil vonstatten geht. Es lag mir auf der Zunge, zu sagen: Nein, wir vertagen die Verhandlung, und er muss zum nächsten Termin kommen, aber was hätte es genutzt? Beim nächsten Mal hätte es

vielleicht einen Dachschaden oder ein Erdbeben gegeben, dem das gesamte Bassil'sche Immobilien-Imperium zum Opfer gefallen wäre - durch meine Schuld.

Neuerlich, wie bereits in der ersten Verhandlung am 17.12.2025, behauptete Bassils Rechtsanwalt auch jetzt wieder hartnäckig, ich hätte durch bloßes Anschauen erkennen müssen, dass die Wohnung 33 m² groß ist. Kernpunkt der Verhandlung war die Vernehmung des Mitarbeiters: Auf die Frage, ob ihm bei der Besichtigung auffiel, dass die Wohnung nicht 45 m² groß war, antwortete er: „Ich habe kein Gefühl dafür. Ich bin davon ausgegangen, dass die Aussage, dass die Wohnung 45 m² habe, schon stimmen werde.“ Hierdurch war meine eigene Sichtweise bestätigt, und das zentrale Pseudo-Argument von Bassil und seines Rechtsanwalts war zunichte wie ein Pups im Sturm. (Übrigens hatte nicht meine Rechtsanwältin, sondern pikanterweise Bassils Rechtsanwalt dem Amtsgericht vorgeschlagen, den Mitarbeiter als Zeugen zu vernehmen - ein klassisches Eigentor.) Als der Mitarbeiter den Gerichtssaal verließ, sagte er zu mir, es tue ihm leid, dass es zu diesen Problemen gekommen sei. Dies war glaubwürdig.

Vernichtendes Urteil

Der Richter bestimmte, dass am 6.3.2026 das Urteil verkündet wird. Am 5.3.2026 hob er den Verkündungstermin auf und stellte schriftlich ergänzende Fragen, welche meine Rechtsanwältin und Bassils Rechtsanwalt beantworteten, woraufhin der Richter als neuen Verkündungstermin den 29.4.2026 bestimmte. Die zentrale Festlegung des sodann ergangenen Urteils vom 29.4.2026 (Anlage 4, mit roten Markierungen und einer Randnotiz von mir) lautet: **„Die Angaben in der Wohnungsanzeige zur Wohnfläche sind Vertragsbestandteil geworden.“** Das heißt: Die falsche Angabe 45 m² im Inserat besitzt denselben Stellenwert, als wäre sie im Mietvertrag enthalten. Daraus folgen die Kernpunkte des Urteils: **a) Das Mietverhältnis ist mit Ablauf des 16.7.2025 beendet. b) Bassil muss mir die Kautions- und die auf die Zeit vom 17. bis 31.7.2025 entfallende Monatsmiete zurückzahlen. Die auf die Zeit vom 1. bis 16.7.2025 entfallende Monatsmiete wird anteilig von 45 m² auf 33 m² gemindert.** Insgesamt muss Bassil mir 1704,26 € zurückzahlen plus Zinsen (5 Prozentpunkte über Basiszinssatz) seit 4.9.2025: 6,27 % bis 30.6.2026, 6,52 % ab 1.7.2026. **c) Bassil muss sämtliche Kosten des Rechtss- treits tragen.** Diese belaufen sich gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts auf 1712,70 € plus Zinsen (siehe oben) seit 5.5.2026. Hinzukommen die Kosten der vorgerichtlichen Tätigkeit meiner Rechtsanwältin iHv 756,30 € plus Zinsen (siehe oben) seit 4.9.2025 sowie die Kosten seines eigenen Rechtsanwalts. Demgegenüber kann Glückspilz Bassil die geminderte Miete vom 1. bis 16.7.2025 iHv 215,74 € cash auf die Kralle einsacken - boah ey, escht voll krass das geile Schnäppchen!

Der Hinweis „Im Übrigen wird die Klage abgewiesen“ in Nr. 4 auf S. 2 des Urteils bezieht sich lediglich darauf, dass das Mietverhältnis nicht von vornherein als beendet gilt, sondern erst mit Ablauf des 16.7.2025 mit der Folge, dass Bassil 215,74 € behalten kann.

Bassil muss höchstwahrscheinlich die ihm auferlegten Kosten aus eigener Tasche bezahlen, da er offensichtlich keine Rechtsschutzversicherung hat, was daraus zu schließen ist, dass er seine Schreiben vom 24.7.2025 an meine Rechtsanwältin und vom 25.9.2025 ans Amtsgericht selbst hinstümperte, statt die Angelegenheit von vornherein einem Rechtsanwalt zu übertragen.

Bassil und sein Rechtsanwalt sahen erwartungsgemäß davon ab, gegen das Urteil Berufung einzulegen, da dies völlig aussichtslos gewesen wäre. Somit ist das Urteil rechtskräftig geworden.

2 x 33 = ungefähr 90

Es wäre spaßeshalber interessant, zu wissen, mit welcher Quadratmeterzahl Bassil die Wohnung erneut inserierte, woraufhin sie ab 1.9.2025 neu vermietet wurde. Leider versäumte ich, dies zu beobachten, denn ich hielt es nicht für möglich, dass Bassil so schnell vor mir kapitulieren und die Wohnung neu vermieten würde. Es ist jedoch höchst unwahrscheinlich, dass in dem neuen Inserat die korrekte Quadratmeterzahl genannt war. Am 10.7.2025 speicherte ich das Inserat für die obere, aus dem ersten und zweiten Stock bestehende Wohnung, die - schier unglaublich - allen Ernstes als Penthouse bezeichnet wurde (Anlage 5). Deren Größe war mit 90 m² angegeben. Hierbei handelt es sich offenkundig um eine epochale architektonische Glanzleistung, die den allgegenwärtigen Mangel an Wohnraum schlagartig beseitigen könnte: Der erste und zweite Stock sind je 45 m² groß, wohingegen das Erdgeschoss nur 33 m² misst - Wunder über Wunder!

Mit Zinsgarantie

Wenn Bassil vernünftig wäre und durchblicken könnte, hätte er mir die 1704,26 € schnellstmöglich überwiesen, sobald das Urteil vom 29.4.2026 Ende Mai/Anfang Juni rechtskräftig geworden war, genau genommen bereits, als er und sein Rechtsanwalt kurz nach der Urteilsverkündung zu der bitteren Erkenntnis gelangten, dass er sich die Berufung an den Hut schmieren kann. Doch er zahlte nicht. Tatsächlich schadete er damit allein sich selbst, denn seit 5.9.2025 erhöhten sich die 1704,26 € um 6,27 % bzw. 6,52 % Zinsen - Tag für Tag, Monat für Monat. Deshalb hätte er sich im eigenen Interesse schnellstmöglich dieser Zinslast entledigen müssen. Doch er zahlte erst am 10.7.2026 - aber nicht meinen Betrag. Vielmehr überwies er meinem Rechtsanwaltsbüro 1731,40 €. Dies ist der Betrag gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts iHv 1712,70 € plus Zinsen (siehe oben) seit 5.5.2026. Der Kostenfestsetzungsbeschluss hat jedoch nichts mit dem Betrag meiner Forderung zu tun. Vielmehr werden darin die Kosten des Amtsgerichts selbst und die Kosten meiner Rechtsanwältin festgesetzt, die Bassil natürlich ebenfalls zahlen muss. Mit Schreiben vom 15.7.2026 forderte meine Rechtsanwältin daher Bassils Rechtsanwalt auf, bis 25.7.2026 auch meinen Betrag zu überweisen. Doch es kam kein Geld. Ist Bassil nicht recht bei Trost, ist er von allen guten Geistern verlassen? Eine ausgeurteilte Forderung nicht zu begleichen ist der schiere Irrsinn, weil völlig aussichtslos.

Um es kurz zu machen: Ich kam nicht umhin, einen Gerichtsvollzieher beauftragen zu lassen. Er begab sich in die JoBa GmbH, sagte den Mitarbeitern ein paar klärende Worte, und Anfang Oktober 2026 ging der Betrag endlich beim Gerichtsvollzieher ein - aus den 1704,26 € waren nunmehr 1894,06 geworden. Neben den Zinsen seit 5.9.2025 musste Bassil natürlich auch sämtliche Kosten des Gerichtsvollzieher-Auftrags zahlen. Weshalb verhielt Bassil sich so? Wollte er mich triezen, rieb er sich die Hände und feixte sich eins? Oder war er hirntechnisch nicht imstande, zu begreifen, dass es sich um zwei separate Beträge handelte, die er beide zahlen musste? Als mildernde Umstände will ich ihm zugutehalten, dass die beiden Beträge - wie der Zufall so spielt - sehr ähnlich sind.

Vielen Dank, Bassil, für diese 13-monatige, lukrative Sparanlage! Aber wahrscheinlich ist er nicht fähig, so weit zu denken und die Zusammenhänge zu erfassen. Und die Gerichtsvollzieher-Episode ist das Sahnehäubchen der gesamten Geschichte. Vielen Dank, Bassil, auch dafür!

Damit ist diese Geschichte zu Ende, 15 Monate nachdem ich aufstand, um Widerstand zu leisten - lohnt sich immer!

Anhang: Mitnichten und -neffen

Vielleicht fragen Sie sich, was denn aus der Kündigung meiner damaligen Wohnung in der Neustadt 16 zum 30.9.2025 wurde. Die Kündigung war ja fürs Erste nicht mehr erforderlich, da ich nicht in die Bassil-Butze zog. Unter welcher Brücke hausten meine beiden Hundchen und ich ab 1.10.2025? Nun ja, ganz so dramatisch und romantisch verlief diese Nebengeschichte denn doch nicht, stattdessen gehört sie schlicht und einfach - wie könnte es anders sein - ebenfalls zum Themenkomplex „Mietwohnung ist nur ein anderes Wort für ...“ na, Sie wissen schon:

Im Kündigungsschreiben vom 26.6.2025 bat ich, die dreimonatige Kündigungsfrist auf den 31.7.2025 zu verkürzen. Dies begründete ich damit, dass die Wohnung, insbesondere die Küche samt Einbauküche und Kühlschrank, sich vor meinem Einzug in einem desaströsen Zustand befunden hatte. Ich war daher gezwungen gewesen, die Wohnung vor dem Einzug innerhalb weniger Tage von einem Fachbetrieb in einem bewohnbaren Zustand versetzen zu lassen: Die Einbauküche und der Kühlschrank waren entsorgt; in der gesamten Wohnung einschl. Balkonen und Keller war eine Grundreinigung durchgeführt; die Küche war renoviert; der Wandanstrich in der übrigen Wohnung war punktuell ausgebessert; der Keller war entrümpelt worden. Dies hatte mich insgesamt 3500,00 € gekostet. Wenn Sie sich mal so richtig ekelnd möchten, siehe Anlage 6 (aber ich habe Sie gewarnt). Die Zuständigkeit für die Vermietung der Eigentumswohnung war etwas ungewöhnlich geregelt: Ein Neffe des Wohnungseigentümers hatte das Inserat veröffentlicht und die Besichtigung der Wohnung durchgeführt; den Mietvertrag hatte sodann eine vom Eigentümer beauftragte Hausverwaltung unterschrieben (es handelt sich nicht um die WEG-Verwaltung des gesamten Gebäudes). Die Besichtigung war ein Massenauftrieb gewesen, der kaum Gelegenheit für eingehende Inaugenscheinnahme geboten hatte, und auf die Idee, den Backofen und den Kühlschrank zu kontrollieren, wäre ich in meiner maßlosen Naivität ohnehin nicht gekommen. Die Wohnung hatte - gelinde gesagt - nicht den gepflegtesten Eindruck gemacht, doch nach sechs Monaten

vergeblicher Suche war ich froh gewesen, überhaupt zu einer Besichtigung eingeladen zu sein, obwohl ich doch kraft meiner Hundchen der Abschaum der Menschheit bin, denn ob man in einer Bewerbung schreibt: „Ich habe zwei Minihunde (Chihuahuas, Schulterhöhe 22 und 25 cm)“ oder: „Von Beruf bin ich Zuhälter, Schutzgelderpresser und Heroinhändler, und ich bin mit Pest und Cholera infiziert“, ist für die meisten Vermieter qualitativ dasselbe. Die Ablehnung von Hunden ist realitätsfernes Getue und beruht auf substanzlosen, grundlosen Ressentiments und Wahnvorstellungen. Der Neffe machte mir stattdessen Hoffnungen mit der Bemerkung, die Kampfhunde seien kein Problem.

Die in Anlage 6 enthaltenen und weitere Fotos sowie ein fünfminütiges Video fügte ich dem Kündigungsschreiben vom 26.6.2025 an die Hausverwaltung bei. Eine Antwort auf meine Bitte, den Mietvertrag bereits am 31.7.2025 zu beenden, erhielt ich nicht, sondern ein lapidares Schreiben vom 3.7.2025, worin die Hausverwaltung mitteilte, dass das Mietverhältnis am 30.9.2025 endet. Einige Tage lang war ich deswegen ziemlich angesäuert - bis zum 10.7.2025, als ich mich berappelte und beschloss, nicht in die Bassil-Wohnung zu ziehen. Was wäre in dieser Konstellation geschehen, wenn Hausverwaltung und Konsorten der Beendigung des Mietverhältnisses am 31.7.2025 zugestimmt hätten? Im schlimmsten Fall Folgendes: Die Wohnung wäre kurzfristig zum 1.8.2025 neu inseriert und ein Bewerber wäre ausgeguckt worden; dieser hätte seine bisherige Wohnung gekündigt - und dann hätte ich nicht im Laufe des Juli ausziehen können, weil die Bassil-Wohnung nicht infrage kam. Dies wäre eben mal eine klitzekleine Katastrophe geworden. Da Hausverwaltung und Kumpane aber kaltschnäuzig den 30.9.2025 als Ende des Mietverhältnisses diktieren, konnte ich in aller Seelenruhe bis dahin in der Wohnung bleiben.

So weit, so gut, doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Am 1.10.2025 hätte ich nichtsdestoweniger auf der Straße gestanden, falls ich bis dahin keine neue Wohnung gefunden hätte, was in Anbetracht des grassierenden kynophoben Rassismus nach aller Erfahrung sehr wahrscheinlich war. Deshalb bat meine Rechtsanwältin die Hausverwaltung der bisherigen Wohnung mit Schreiben vom 15.7.2025 (also parallel zum Schreiben an JoBa, um den Mietvertrag Bovenden fristlos zu kündigen), den Mietvertrag fortzusetzen, also die Rücknahme meiner Kündigung zu akzeptieren. Normalerweise akzeptiert die Hausverwaltung eine Kündigungsrücknahme mit einem Federstrich, dafür hat sie sogar ein Formular. Dieser Gnadenriss wird allerdings ausschließlich willfährigen Untertanen zuteil, nicht aber aufmüpfigen Ruhestörern wie mir. Stattdessen beeehrte mich der Neffe nur einen Tag später am 16.7.2025 mit seinem ungebetenen Besuch und tat mir Folgendes kund und zu wissen: Er log mir vor, es gebe bereits einen potenziellen neuen Mieter für die Wohnung, der morgen den Mietvertrag unterschreiben werde - ohne zuvor die Wohnung besichtigt zu haben, ja sicher dat! Diese Person würde 50,00 € mehr Miete monatlich zahlen. Ich könne jedoch in der Wohnung bleiben, wenn ich diese höhere Miete zahlen würde; ob ich damit einverstanden sei. Ich antwortete, dass ich damit nicht einverstanden bin, mich aber der Gewalt beuge. Der Neffe sagte daraufhin, die Hausverwaltung werde morgen meine Rechtsanwältin per Email informieren, dass ich zum Preis der höheren Miete in der Wohnung bleiben könne. Doch die Hausverwaltung wandte sich nicht an meine Rechtsanwältin, weder am folgenden Tag noch irgendwann später. Vielleicht hatte die Hausverwaltung nur keinen Bock, zu arbeiten. Vielleicht aber kamen ihr Bedenken, ob der überschlaue Plan des Neffen zivilrechtlich durchsetzbar und strafrechtlich unproblematisch war: Wenn die Hausverwaltung die Rücknahme meiner Kündigung akzeptiert hätte, wäre der bisherige Mietvertrag wieder in Kraft getreten, also auch mit der bisherigen Miethöhe. Wäre es zulässig gewesen, von dem Mietvertrag abzuweichen, um eine höhere Miete von mir zu erpressen?

Die Hausverwaltung sah jedoch nicht nur davon ab, den Plan des Neffen zur wundersamen Geldvermehrung zu exekutieren, sondern antwortete überhaupt nicht auf die Bitte meiner Rechtsanwältin, die Rücknahme meiner Kündigung zu akzeptieren. So hätte ich zum 30.9.2025 ausziehen müssen, schlimmstenfalls auch ohne neue Wohnung: „Ätschbätsch, du blöder Mieterarsch, hau doch ab in die Obdachlosigkeit, das ist die Strafe für deine Unbotmäßigkeit!“ - weil ich den seinerzeitigen Zustand der Wohnung thematisiert hatte.

Ich suchte verbissen weiter nach einer neuen Wohnung, und es klappte punktgenau: Am 7.8.2025 bewarb ich mich für eine Wohnung, am folgenden Tag fand die Besichtigung statt, am 18.8.2025 erhielt ich den unterschriebenen Mietvertrag ab 1.9.2025. Zum Abschluss der Wohnungsübergabe wünschte mir die Mitarbeiterin der Hausverwaltung, dass sich auch die Hundchen in der neuen Wohnung wohlfühlen werden - so geht es auch. Mithilfe von Formulierungsvorschlägen meiner Rechtsanwältin teilte ich am 18.8.2025 der Hausverwaltung der vorherigen Wohnung mit, dass es bei dem Kündigungstermin 30.9.2025 bleibt, da sie auf das Schreiben vom 15.7.2025 meiner Rechtsanwältin nicht geantwortet hat-

te. Es gelang mir trotz größter Anstrengung nicht ganz, mich eines gewissen süffisanten Untertons zu enthalten.

Zusammenfassung:

- 1 Ich bat die Hausverwaltung, meine Kündigung bereits zum 31.7.2025 zu akzeptieren, damit ich nicht unnötig lange doppelte Miete hätte zahlen müssen. Dies verweigerte die Hausverwaltung, um mir eins reinzuwürgen - das war mein Glück, denn so konnte ich ab 1.8.2025 in der Wohnung bleiben, da der Bassil-Hasenstall nicht infrage kam.
- 2 Meine Rechtsanwältin bat die Hausverwaltung, die Rücknahme meiner Kündigung zu akzeptieren, damit ich ab 1.10.2025 in der Wohnung hätte bleiben können. Dies verweigerte die Hausverwaltung, um mir eins reinzuwürgen - das war mein Glück, denn so brauchte ich, als ich die neue Wohnung gefunden hatte, nicht erneut zu kündigen, was erst zum 30.11.2025 möglich gewesen wäre.

So hatten die Hausverwaltung und der Neffe in ihrer Mischung aus Boshaftigkeit und dummfrecher Schlaumeierei sich selbst ein Bein gestellt. Wer andern eine Grube gräbt ... Danke, danke, tausendmal Dank, Ihr Kleinkarierten!

Zu guter Letzt möchte ich dieser gesamten Geschichte doch einen harmonischen, versöhnlichen Ausklang angedeihen lassen: Man mag über das Gebaren von Bassil, der Hausverwaltung und des Neffen denken, wie man will, dennoch muss ich um der Gerechtigkeit willen zugestehen, dass sie alle leitlinienkonform gehandelt haben. § 1 der Handlungsempfehlung der Bundeszentrale der Vermieter und Hausverwaltungen: „Das Mieterpack, diese dahergelaufenen Untermenschen, hat gar nichts zu wollen, sondern die dürfen nur eines: zahlen und kuschen!“

Weitergabe, Veröffentlichung jeglicher Art und Verlinkung dieses Textes sind mit Autoren- und Quellenangabe ausdrücklich erwünscht!



Wohnung zur Miete



450 € Kaltmiete zzgl. NK

SCHUFA-Bonitätscheck → Gesponsert ⓘ

 2
Zimmer

 45 m²
Wohnfläche

 Untere Str.4, Bovenden, Bovenden (37120)

2.Zimmer KO-NI-Bad

 Der Anbieter hat keine weitere Beschreibung hinterlegt. Brauchst du weitere Informationen?

Anbieter kontaktieren

Lage

 Untere Str.4, Bovenden, Bovenden (37120)

Preise

Kaltmiete zzgl. Nebenkosten	450 € 10 €/m ²
Zusätzliche Kosten	
Nebenkosten	120 €
Kaution	1.350 €

Anbieter der Immobilie



JoBa Verwaltungs-GmbH
Gewerblicher Anbieter

 Anna-Vandenhoeck-Ring 1, 37081 Göttingen


JoBa Verwaltungs-GmbH

 Anna-Vandenhoeck-Ring 1
 37081 Göttingen

JoBa Verwaltungs-GmbH - Anna-Vandenhoeck-Ring 1, 37081 Göttingen

 Herr Dietrich Klabunde
 Untere Straße 4
 37120 Bovenden

 Unser Zeichen: H227/W1
 Datum: 24.07.25

Widerspruch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung

 Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Rechtsanwältin [REDACTED],

Ihr Schreiben zum Zeichen [REDACTED] haben wir erhalten.

Bezugnehmend auf dieses Schreiben widersprechen wir hiermit der ausgesprochenen Kündigung.

Die Angabe der Wohnfläche in der Annonce zur Wohnung ist nicht bindend. Sie ist kein vertraglich zugesichertes Merkmal der Wohnung, sondern gilt lediglich als "Werbeaussage". Die Wohnfläche wurde im Vertrag nicht angegeben.

Darüber hinaus hatte Ihr Mandant bei der Besichtigung genügend Zeit sich die Wohnung anzuschauen. Es erfolgt keine Vermietung anhand eines Quadratmeterpreises.

Ihr Mandant hat im Vertrag ein 12 monatigen Kündigungsverzicht unterschrieben, daher können wir die Kündigung erst zum 30.06.2026 bestätigen. Ihr Mandant kann gerne selber nach Nachmietern suchen und wir können Ihrem Mandanten anbieten, dass wir die Wohnung auch wieder in unserem Portal inserieren.

 Bitte teilen Sie Ihrem Mandanten mit, dass potenzielle Nachmieter bitte unter <https://mieter.jobba-verwaltung.de> eine Mieterselbstauskunft ausfüllen .

Mit freundlichen Grüßen

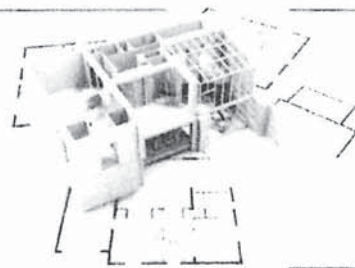
Ihre JoBa Verwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Firmeninformation

 JoBa Verwaltungs-GmbH
 Anna-Vandenhoeck-Ring 1, 37081 Göttingen
 Geschäftsführer: Jony Bassil
 Amstgericht Göttingen,

JÖNY BASSIL



Jony Bassil - Anna-Vandenhoeck-Ring 1 - 37031 Göttingen
 Anna-Vandenhoeck-Ring 1 • 37081 Göttingen

37081 Göttingen
 Anna-Vandenhoeck-Ring 1

☎ 0551 9990667

E-Mail: info@joba-verwaltung.de

An das
 Amtsgericht Göttingen
 Berliner Straße 8
 37073 Göttingen

2

30.08.2025

May

Ihre Zeichen
 25 C 121/25

Ihre Nachricht vom
 28.08.2025

Unsere Zeichen
 H227 W001

Datum
 25.09.2025

In dem Rechtsstreit

Dietrich Klabunde, Neustadt 16 37073 Göttingen

-als Kläger-

und

Jony Bassil, Anna-Vandenhoeck-Ring 1 in 37081 Göttingen

- als Beklagter-

beantrage ich hiermit die Klage abzuweisen.

Wie ich Herrn Klabunde bereits mitgeteilt habe, ist die Neuvermietung der Wohnung zum 01.09.2025 erfolgt, sodass das Mietverhältnis mit Herrn Klabunde zum 31.08.2025 beendet werden konnte.

Ein Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nicht gegeben. Der Kläger hatte ausreichend Zeit die Wohnung zu besichtigen. Darüber hinaus ist die Angabe der Wohnfläche zur Annonce der Wohnung nicht bindend. Hierbei handelt es sich um eine Werbeaussage. Eine vertraglich vereinbarte Wohnungsgröße gibt es nicht, somit kann auch nicht behauptet werden, dass die Wohnung zu einem bestimmten Quadratmeterpreis vermietet wurde.

Der Beklagte wird die offenen Mieten für die Monate Juli und August 2025 mit der Kautions verrechnen und die Restkaution an den Kläger auszahlen.

Mit freundlichen Grüßen


 Jony Bassil

Jony Bassil
 Anna-Vandenhoeck-Ring 1
 37081 Göttingen
 Sparkasse Göttingen
 BIC: NOLA DE21 GOE
 IBAN: DE66 2605 0001 0153 3177 71

Telefon: 0551 9990667



Amtsgericht Göttingen

Im Namen des Volkes

Urteil

25 C 121/25

In dem Rechtsstreit

Dietrich Klabunde,
wohnhaft Neustadt 16, 37073 Göttingen,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen

Geschäftszeichen:

gegen

Jony Bassil,
wohnhaft Anna-Vandenhoeck-Ring 1, 37081 Göttingen,

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Geschäftszeichen:

hat das Amtsgericht Göttingen durch den Richter am Amtsgericht im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 10.04.2026 für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen Kündigung vom 15.07.2025 mit Ablauf des 16.07.2025 beendet ist.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.704,26 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 zu zahlen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 04.09.2025 an die Itzehoeer Rechtsschutz Union, zur Schadennummer 7E-1119493-25, zu zahlen.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
5. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.
6. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
7. Der Streitwert wird auf bis 7.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen Wohnflächenunterschreitung.

Der Kläger bewarb sich auf ein Wohnungsinserat des Beklagten, um eine Wohnung anzumieten, die Wohnfläche wurde in der Wohnungsanzeige mit 45 qm angegeben. Die Kaltmiete für die Wohnung wurde mit 450,00 € (plus 120,00 € Nebenkosten) und die Kautions mit 1.3500,00 € angegeben. Der Kläger besichtigte die Wohnung für 10-15 Minuten. Ein Ausmessen oder Abschreiten der Wohnung fand nicht statt. Über die Größe der Wohnung wurde nicht gesprochen. Der schriftliche Mietvertrag vom 19.06.2025 enthielt keine Angaben zur Größe der Wohnung; diese sind in dem Vertragsformular auch nicht vorgesehen. Nach der Schlüsselübergabe maß der Kläger die Wohnung aus und stellte fest, dass die Wohnung tatsächlich nur ca. 33 qm groß war. Der Kläger erklärte daraufhin am 15.07.2025 die außerordentliche fristlose Kündigung, die dem Beklagten am 16.07.2025 zuzuging. Eine Nebenkostenabrechnung erfolgte bislang nicht. Die Schlüssel zu Wohnung, Haus und Briefkasten wurden am 28.07.2025 bei der zuständigen Hausverwaltung zurückgegeben. Der Kläger behauptet, er sei von der Richtigkeit der Angaben hinsichtlich der Wohnungsgröße in der Anzeige ausgegangen. Er behauptet, dass ihm ein exaktes Ausmessen der Wohnung bei der Besichtigung aus Zeitgründen nicht möglich war, auch das Schätzen der Größe der leeren Wohnung sei ihm nicht möglich gewesen.

Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen Kündigung vom 15.07.2025, hilfsweise vom 06.08.2025, äußerst hilfsweise zu einem späteren Termin, beendet ist;
2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 1.920,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 zu zahlen.

3. den Beklagten zu verurteilen, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 an die Itzehoeer Rechtsschutz Union, zur Schadennummer 7E-1119493-25, zu zahlen

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, die Angaben in der Wohnungsanzeige seien rechtlich nicht bindend und die dort angegebene Wohnflächenangaben nicht Vertragsbestandteil geworden. Er behauptet, die Wohnungsgröße sei für den Kläger nicht ausschlaggebend für den Vertragsschluss gewesen, sondern lediglich der Mietpreis. Er ist der Ansicht, das Unterlassen des Ausmessens bzw. Abschreitens der Wohnung durch den Kläger und damit das Nichterkennen der Größenabweichung seitens des Klägers sei „grob fahrlässig“ gewesen.

Die Klage ist dem Beklagten am 03.09.2025 zugestellt worden. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 18.02.2026 verwiesen. Das Gericht hat durch Beschluss vom 05.03.2026 in das schriftliche Verfahren übergeleitet.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

I.

Die Klage ist überwiegend begründet.

1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen fristlosen Kündigung vom 15.07.2025 am 16.07.2025 beendet wurde.

Die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 1 BGB des Mietverhältnisses nach §§ 549, 535 BGB zwischen den Parteien liegen vor. Die außerordentliche Kündigung wurde vom Kläger schriftlich unter Nennung des Grundes (§§ 568, 569 Abs. 4 BGB) durch seine Anwältin am 15.07.2025 erklärt. Die Kündigung ist dem Beklagten am 16.07.2025 zugegangen.

Die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB sind gegeben.

→ Die Angaben in der Wohnungsanzeige zur Wohnfläche sind Vertragsbestandteil geworden. ←
Das Fehlen der Wohnflächenangabe im Mietvertrag ist unschädlich (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 256/09). Die Wohnfläche kann nicht nur durch ausdrückliche Vereinbarung, sondern auch konkludent zum Vertragsinhalt werden, wenn es der berechtigten Erwartung des Mieters entspricht und der Vermieter diese Erwartung kennen musste, etwa wenn die Wohnfläche Gegenstand einer von ihm veranlassten Wohnungsanzeige war, und er der Erwartung nicht entgegentritt (vgl. MüKoBGB, § 536, Rn. 17). Dem Kläger kam es auf die Größe der Wohnfläche an. Bei Kenntnis von der geringeren Wohnfläche, hätte er die Wohnung gar nicht erst in Betracht gezogen. Die Wohnungsanzeige inklusive der Wohnflächenangabe von 45 qm wurde vom Beklagten veranlasst. Er selbst teilte diese Größenangabe zur Erstellung der Anzeige mit, das wurde vom Zeugen [REDACTED] glaubhaft ausgesagt.

Die Ausführungen des Beklagten, dem Kläger sei es lediglich auf den Mietpreis und nicht die Größe der Wohnung angekommen, überzeugen indes nicht. Der Kläger durfte eine Wohnfläche von 45 qm erwarten.

Dies wurde auch durch die Aussage des Zeugen [REDACTED] unterstrichen, welcher angab, selbst bei der Erstellung der Anzeige und während der gemeinsamen Wohnungsbesichtigung davon ausgegangen zu sein, dass die Wohnung 45 m² habe.

Die Wohnung hat unbestritten eine Wohnfläche von nur ca. 33 qm und nicht wie in der Wohnungsanzeige angegeben 45 qm. Die Abweichung der Wohnfläche um 26,67% stellt einen Mangel der Mietwohnung i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB dar, mit der Folge, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung dem Kläger zum Teil nicht rechtzeitig gewährt wurde und daher die Voraussetzung einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB gegeben ist (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2009 - VIII ZR 142/08; Grüneberg, § 543, Rn. 18; MüKoBGB, § 536, Rn. 16/§ 543, Rn. 23).

Die Kündigung war fristlos möglich. Die Frist zur Abhilfe der Pflichtverletzung war gem. § 543 Abs. 3 S. 1 entbehrlich, da eine Abhilfe offensichtlich nicht möglich ist. Ein Ausschluss der Kündigung wegen grob fahrlässiger Unkenntnis des Klägers von der Wohnflächenabweichung gem. §§ 543 Abs. 4, 536b BGB ist nicht gegeben. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn dasjenige unbeachtet gelassen wird, was jedem hätte einleuchten müssen oder bei einer Besichtigung ohne weiteres auffällt. Eine besondere Prüfpflicht besteht nicht. Es gab für den Kläger keinen Anlass, die Angaben der Wohnungsanzeige in Zweifel zu ziehen, er durfte auf sie vertrauen. Ein Ausmessen oder Abschreiten der Wohnung bei der Besichtigung wurde vom Kläger nicht erwartet.

2. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. 1.704,26 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 zu. Der Zahlungsanspruch setzt sich aus Kautions- und anteiliger Miete vom Juli 2025 zusammen.

a. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. 1.350,00 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 aus § 551 BGB i.V.m. § 7 des Mietvertrages zu.

Das Mietverhältnis zwischen Parteien besteht nicht mehr (s.o.). Die Kautions ist nach § 551 BGB i.V.m. § 7 des Mietvertrages an den Kläger zurückzuzahlen.

b. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 275,81 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zu.

Das Vermögen des Beklagten wurde durch die Zahlung i.H.v. 570,00 € für den Mietzins Juli 2025 durch den Beklagten bewusst und zweckgerichtet gemehrt. Die Zahlung wurde aufgrund des Mietvertrages zwischen den Parteien geleistet. Der Mietvertrag wurde durch die außerordentliche fristlose Kündigung (s.o.), die dem Beklagten am 16.07.2025 zugegangen ist, mit Wirkung für die Zukunft beendet. Der Mietzins für Juli 2025 ist anteilig, für den Zeitraum 17.07.-31.07.2025 i.H.v. 275,81 € an den Kläger herauszugeben.

c. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 78,45 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 aus § 536 Abs. 1 S. 2 BGB zu. Denn die Größe der Wohnung betrug lediglich ca. 33 m² statt 45 m². (570,00 € / 31 Tage * 16 Tage / 45m² * 12m² = 78,45 €).

Mietminderung

3. Dem Kläger steht gegen den Beklagten der Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 gem. §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 1, 251 Abs. 1 BGB zu. Der Kläger kann sich gem. § 257 BGB von diesem Anspruch gegen die Itzehoeer Rechtsschutz Union freimachen.

Der Beklagte hat seine Aufklärungspflicht über die tatsächliche Größe der Wohnung im Rahmen des von den Parteien geschlossenen Mietvertrages verletzt. Der Beklagte hat diese Pflichtverletzung zu vertreten, da er keinen Entlastungsbeweis erbringen konnte. Dem Kläger ist ein Vermögensschaden i.H.v. 756,30 € durch die Hinzuziehung einer Rechtsanwältin entstanden. Es sind solche Rechtsanwaltskosten zu ersetzen, die aus Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Bei einer Abweichung der Wohnflächenangabe zu Lasten des Mieters und in Anbetracht dessen, dass diese nicht im Mietvertrag selbst schriftlich festgehalten wurde, ist es für einen juristischen Laien nicht ohne weiteres ersichtlich, welche rechtlichen Konsequenzen sich daraus ergeben können. Die Hinzuziehung einer Rechtsanwältin, um eine außerordentliche Kündigung zu erklären, ist daher für den Kläger erforderlich und zweckmäßig gewesen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

III.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO, §§ 63 Abs. 2, 41 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG.

IV.

Die Berufung ist nach § 511 Abs. 2 ZPO zugelassen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Göttingen, Berliner Str. 8, 37073 Göttingen, einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 1.000,00 € 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 ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Göttingen, Berliner Str. 8, 37073 Göttingen, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts

einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

■

Richter am Amtsgericht



**JoBa Verwaltungs-
GmbH**

immowelt Partner

Telefonnr. anzeigen

Anrede

☐ Herr ☐ Frau ☒ Divers

Vorname

Nachname

E-Mail

beispiel@domain.com

Telefon (Optional)

Nachricht hinzufügen (optional)

☐ Ich bin Eigentümer einer Immobilie

Kontaktanfrage senden

AVIV Germany GmbH verarbeitet deine Daten, um



Alle 13 Bilder ansehen



Wohnung zur Miete

900 € Kaltmiete zzgl. NK

SCHUFA-Bonitätscheck → Gesponsert

4
Zimmer

90 m²
Wohnfläche



Untere str.4, Bovenden, Bovenden (37120)

Penthouse 4.Zimmer-Küche 2 Bäder

Der Anbieter hat keine weitere Beschreibung hinterlegt. Brauchst du weitere Informationen?

Anbieter kontaktieren



Backofen



Spüle



Kühlschrank





Gefrierfach

Toilette



Balkon Hof



Balkon Hof



Heizung



Keller

