

Michael Reinke, Vorsitzender Richter am Landgericht, Landgericht Berlin -
67. Zivilkammer

Stellungnahme zu den Anträgen

der Fraktion DIE LINKE „Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre“ (BT-Drucksache 19/10283)

der Fraktion DIE LINKE „Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern“ (BT-Drucksache 19/10284)

sowie

der Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ „Mieterschutz stärken - Kündigungsschutz und Minderungsschutz gerade in Zeiten der Pandemie verbessern“ (BT-Drucksache 19/20542)

I. Antrag der Fraktion DIE LINKE „Keine Kündigung für Mieterinnen und Mieter über 70 Jahre“ (BT-Drucksache 19/10283)

Der Antrag zielt auf eine Beschränkung von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Danach ist der Vermieter zum Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung berechtigt, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das berechtigte Kündigungsinteresse des Vermieters hängt bislang nicht vom Lebensalter des Mieters ab.

Eine Kündigungssperre ab dem 71. Lebensjahr des Mieters wäre zwar geeignet, der im Antrag skizzierten Verdrängung älterer Mieter entgegen zu wirken. Bereits an der **Erforderlichkeit** der Maßnahme bestehen jedoch **erhebliche Zweifel**.

Das geltende Recht schützt ältere Mieter schon heute vor dem Wohnungsverlust durch eine Eigenbedarfskündigung über § 574 Abs. 1 BGB. Danach kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Das hohe Lebensalter des Mieters wird in der Rechtsprechung jedenfalls dann als tauglicher Härtegrund i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB anerkannt, wenn der Mieter zusätzlich am Ort der Mietsache verwurzelt ist (BGH, Urt. v. 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143, juris Tz. 7, 11; LG Berlin, Urt. v. 12. März 2019 – 67 S 345/18, WuM 2019, 209, beckonline Tz. 34). Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH reicht das hohe Lebensalter allein ohne das Hinzutreten weiter Umstände (Verwurzelung, Krankheit) zwar nicht aus, um eine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 BGB zu begründen (BGH, Urt. v. 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765, beckonline Tz. 30). Diese - restriktive - Anwendung des § 574 Abs. 1 BGB ist jedoch (europa-)rechtlich nicht unumstritten. Das LG Berlin hat das hohe Lebensalter des Mieters auch bei isolierter Betrachtung als Härtegrund genügen lassen (LG Berlin, Urt. v. 12. März 2019 - 67 S 345/18, WuM 2019, 209, beckonline Tz. 21). Die Entscheidung ist seit April 2019 Gegenstand eines beim BGH anhängigen Nichzulassungsbeschwerdeverfahrens (BGH, VIII ZR 68/19).

Soweit die mit dem Antrag verfolgte lebensaltersabhängige Sperre von Eigenbedarfskündigungen damit begründet wird, es sei in vielen Städten nahezu aussichtslos, „eine neue, bezahlbare Wohnung zu finden“, blendet er ein weiteres Mal die bereits geltende Rechtslage aus. Nach § 574 Abs. 2 BGB liegt eine die Fortsetzung des Mietverhältnis rechtfertigende Härte vor,

wenn angemessener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht beschafft werden kann. Damit hat der Gesetzgeber die soziale Härten, die sich durch die immer weiter verschließenden Wohnungsmärkte - auch und gerade für ältere Mieter - ergeben, bereits zum Gegenstand eines gesetzlichen Regelbeispiels erhoben.

Der BGH hat mittlerweile von der Instanzrechtsprechung für die erfolgreiche Geltendmachung fehlenden Ersatzwohnraums aufgestellte Beweishürden für in Ballungsgebieten befindliche Wohnungen weitgehend abgebaut, indem er die Existenz landesrechtlicher Verordnungen, die die Gefährdung der Wohnraumversorgung betreffen (§§ 556d Abs. 2, 577a Abs. 2 BGB), als Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB anerkannt hat (BGH, Urt. v. 22. Mai 2019 – VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765, beckonline Tz. 52).

Der vorgeschlagenen Kündigungssperre begegnen schließlich **verfassungsrechtliche Bedenken**. Anders als die §§ 574, 574a BGB, die über eine Abwägung der vom Mieter ins Feld geführten - altersbedingten - Härten mit den Erlangungsgründen des Vermieters einen schonenden Ausgleich der beiderseitigen Interessen ermöglichen, lässt der Antrag das Erlangungsinteresse des Vermieters vollständig unberücksichtigt. Allein die Vollendung des 70. Lebensjahrs durch den Mieter würde eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sperren. Die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung ist jedoch einfachgesetzliche Ausprägung der auf Art. 14 Abs. 1 GG beruhenden Eigentumsgarantie zu Gunsten des Vermieters. In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist geklärt, dass das grundgesetzlich geschützte Eigentum seinem Inhaber das Recht gewährt, den Eigentumsgegenstand entsprechend seiner eigenverantwortlichen Lebensgestaltung so zu nutzen, wie er dies nach seinen Plänen für richtig hält (vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 26. September 2001 – 1 BvR 1185/01, WuM 2002, 21, beckonline Tz. 9). Diese Interessen blieben indes ohne die erforderliche sachliche Rechtfertigung

außer Betracht, wenn selbst drängende Erlangungsgründe auf Seiten des Vermieters (hohes Alter des Vermieters, Krankheit des Vermieters, vergleichbare persönliche Gründe von erheblichem Gewicht) nicht geeignet wären, im Rahmen der abwägungsfest formulierten Kündigungssperre Berücksichtigung zu finden.

Diese Sichtweise wird durch eine rechtsvergleichende Betrachtung bestätigt. So hat der französische Gesetzgeber das Recht zur Eigenbedarfskündigung zwar ausgeschlossen, wenn der Mieter das 65. Lebensjahr zum Kündigungszeitpunkt bereits vollendet hat (article 15 III, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986). Der Kündigungsausschluss greift allerdings nicht, wenn der Vermieter seinerseits das 65. Lebensjahr überschritten hat oder seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse die Inanspruchnahme einer Sozialwohnung rechtfertigen würden.

II. Antrag der Fraktion DIE LINKE „Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern“ (BT-Drucksache 19/10284)

Der Antrag umfasst ein weitreichendes Maßnahmenbündel, deren Einzelmäßignahmen, soweit sie nicht bereits im Antrag zu I. enthalten sind, jeweils nur einer knappen Bewertung unterzogen werden.

1. Ausgleichung eines Mietrückstandes führt nicht nur zur Unwirksamkeit der fristlosen, sondern auch der fristgemäßen Kündigung

Eine Erstreckung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch auf die ordentliche Kündigung ist **sinnvoll und seit langem überfällig**.

Die bisherige Rechtslage hat zu einem Flickenteppich unterschiedlicher instanzgerichtlicher Entscheidungen geführt, die die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB - mit Billigung des BGH (Beschl. v. 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225, beckonline Tz. 8) - zum Teil über eine rechtlich fragwürdige Anwendung von § 242 BGB im Wege einer de-facto-Analogie auch auf die fristgemäße Kündigung erstrecken. Der Ausgang von Räumungsprozessen nach Ausspruch einer Zahlungsverzugskündigung ist für Vermieter und Mieter derzeit in hohem Maße ungewiss, da die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben dem tatrichterlichen Ermessen unterliegt und dieses revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüft werden kann (vgl. BGH, a.a.O., Tz. 6).

Eine ausdrückliche Ausweitung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung würde rechtliche Unsicherheiten beseitigen, Räumungsprozesse für beide Parteien besser kalkulierbar machen und die sozialpolitischen Ungereimtheiten der bisherigen Rechtslage beseitigen.

2. Ausschluss einer Zahlungsverzugskündigung bei Rückständen von weniger als zwei Monatsmieten

Eine entsprechende Regelung wäre **unpraktikabel**, da bereits nicht hinreichend deutlich würde, ob sich die Rückstände nur auf die laufende Miete oder auch auf Rückstände des Mieters mit sonstigen Zahlungsverpflichtungen (Betriebskostennachzahlung, Schadensersatz usw.) beziehen.

Die Regelung würde auch dazu führen, dass die Kündigung im Falle eines wiederholten Zahlungsverzugs gesperrt wäre, solange dieser sich auf weniger als zwei Monatsmieten belief. Ein wiederholter Zahlungsverzug stellt aber eine besonders schwere Pflichtverletzung des Mieters dar; es wäre

systemwidrig, diese bislang im Rahmen der §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zu Lasten des Mieters ins Gewicht fallende Wiederholung der Pflichtverletzung (BGH, Beschl. v. 6. Oktober 2015 – VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225, beckonline Tz. 9) nur deshalb unberücksichtigt zu lassen, weil sie einen Rückstand von weniger als zwei Monatsmieten betrifft.

3. Ausschluss einer Zahlungsverzugskündigung bei minderungsbedingten Rückständen, sofern kein vorsätzlicher Missbrauch des Minderungsrechts von weniger als zwei Monatsmieten

Eine entsprechende Kündigungssperre wäre **systemwidrig und unpraktikabel**. Sie würde die Möglichkeit zur Kündigung wegen fahrlässigen Zahlungsverzugs ausschließen. Damit würde sie nicht nur den Vorgaben der §§ 276 Abs. 1 Satz 1, 286 Abs. 4 BGB zuwiderlaufen, die für einen Verzug neben Vorsatz und der Übernahme einer Garantie ausdrücklich auch bloße Fahrlässigkeit ausreichen lassen. Die Kündigungsbeschränkung würde auch dem allgemeinen schuld- und kündigungsrechtlichen Grundsatz widersprechen, dass der Schuldner nicht befugt ist, das Risiko einer - wenn auch nur fahrlässigen - rechtlichen Fehlbeurteilung dem Gläubiger zuzuschieben (BGH, Urt. v. 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06 , NJW 2007, 428; beckonline Tz. 25).

Davon abgesehen würde die Kündigungsbeschränkung in der Rechtspraxis zu erheblichen Problemen führen, da die für den Kündigungsausschluss konstitutive - und tatrichterlich zu klärende - Schuldfrage auch die häufig schwierige Grenzziehung zwischen bewußter Fahrlässigkeit und bedingtem Vorsatz umfassen würde (vgl. BGH, Urt. v. 20. Dezember 2011 – VI ZR 309/10, MDR 2012, 280, beckonline Tz. 11).

Die Regelung ist schließlich auch **nicht erforderlich**. Mieter kommt es schon nach geltendem Recht bei der ordentlichen Kündigung zu Gute, dass sie lediglich fahrlässig und nicht vorsätzlich in Zahlungsverzug geraten sind. Denn es wiegt - im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB - bei der zu treffenden Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls weniger schwer, wenn der Zahlungsverzug des Mieters auf bloßer Fahrlässigkeit beruht (LG Berlin, Urt. v. 3. Juli 2018 – 67 S 20/18, WuM 2018, 562, beckonline Tz. 17).

4. Ausschluss verhaltensbedingter Kündigungen, solange unterschiedliche Rechtsauffassungen zwischen Vermieter und Mieter nicht abschließend geklärt sind

Diese Regelung ist aus den Gründen zu 3) **nicht erforderlich, systemwidrig und unpraktikabel**.

Sie verlangt für die Zulässigkeit einer Kündigung zudem die „abschließende Klärung“ der unterschiedlichen Rechtsauffassungen und damit ein rechtskräftiges Urteil im Vorprozess. Das kann - abhängig von der Verfahrensdauer - zu einem mehrjährigen Kündigungsausschluss des Vermieters führen, selbst wenn er im Instanzenzug einen Titel gegen den Mieter erstreiten, der Mieter auch weiterhin dem Titel zuwider handeln und sich die Rechtsauffassung des Vermieters am Ende des Verfahrens rechtskräftig als zutreffend erweisen sollte.

Für diese weitreichende Kündigungsbeschränkung, die auch schwerwiegende - und mit erheblichen Beeinträchtigungen des Vermieters verbundene - Pflichtverletzungen des Mieters beträfe, sofern sie nur auf unterschiedlichen Rechtsauffassungen der Mietvertragsparteien beruhten, fehlt ein hinreichender sachlicher Grund.

5. Eigenbedarfskündigung nur noch für Wohngebrauch des Eigentümers oder engster Familienangehöriger als Erstwohnsitz, kein Eigenbedarfskündigung bei Personengesellschaften als Vermieter

a.

Die Beschränkung der Bedarfspersonen auf den Vermieter und engste Familienmitglieder ist **nicht erforderlich**. Jedenfalls im Prozessalltag stützen Vermieter die Eigenbedarfskündigung nur in seltenen Ausnahmefällen auf den Wohnbedarf entfernter Familienangehöriger. Einer ausufernden personellen Erstreckung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind bereits nach geltendem Recht hinreichende Grenzen gesetzt, da als Bedarfspersonen nur solche Familienangehörigen in Betracht kommen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt (BGH, Urt. v. 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NZM 2020, 984, beckonline Tz. 19).

b.

Es begegnet mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG **verfassungsrechtlichen Bedenken**, die Eigenbedarfskündigung nur auf Fälle der beabsichtigten Nutzung als Erstwohnsitz zu beschränken.

Allerdings ist die bisherige Rechtsprechung des BGH, der auch eine nur sporadische Nutzung der Mietsache durch den Vermieter als Eigenbedarfsgrund ausreichen lässt, ohne eine konkrete Mindestnutzungsdauer zu verlangen (BGH, Urt. v. 22. August 2017 - VIII ZR 19/17, NJW-RR 2018, 138 beckonline Tz. 3), sehr weitgehend.

Sinnvoll - und verfassungsrechtlich unbedenklich - dürfte der Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen sein, wenn dieser eine beabsichtigte Nutzung

erfasste, die, bezogen auf ihre jährliche Dauer und Intensität, für den Vermieter nur unerheblich ins Gewicht fiele. Damit wären die Vermieter im Einklang mit Art. 14 Abs. 1 GG weiterhin befugt, die Mietsache nach der Kündigung als Zweitwohnsitz zu nutzen oder nutzen zu lassen. Ausgeschlossen wären nur durch ein besonders geringes Erlangungsinteresse des Vermieters geprägte Kündigungszenarien, denen der Mieter - allerdings nur bei Vorliegen eines Härtegrundes - schon heute nach § 574 BGB begegnen kann.

c.

Ein Kündigungsausschluss für Personengesellschaften ist aus den Gründen zu b. **nicht erforderlich** und zudem im Lichte von Art. 14 Abs. 1, 3 Abs. 1 GG **verfassungsrechtlich bedenklich**.

6. Ersatz für dem Mieter durch die Eigenbedarfskündigung entstandene Aufwendungen

Die gewünschte Regelung würde zu einer **verfassungsrechtlich bedenklichen Aushöhlung** des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB führen. Vermieter wären Gegenansprüchen der Mieter von erheblichem Umfang ausgesetzt, die nicht nur Makler- und Umzugskosten, sondern ggfs. auch die mit der Anmietung von Ersatzwohnraum verbundenen Mehrkosten umfassen würden. Damit würden die sich aus dem Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung ergebenden Vorteile für den Vermieter häufig durch die mit einer Pflicht zum Aufwendungsersatz verbundenen Nachteile aufgezehrt.

Zur Abfederung sozialer Härten **sinnvoll** und verfassungsrechtlich unbedenklich wäre aber die Pflicht zum Aufwendungsersatz durch Zahlung einer - nach den jeweiligen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters

gestaffelten - Pauschale für die dem Mieter kündigungsbedingt entstehenden Umzugs- und Maklerkosten.

7. keine Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung in Wohnungseigentum

Ein dauerhafter Ausschluss der Eigenbedarfskündigung ist **nicht erforderlich** sein. Bereits nach geltendem Recht haben die Vermieter gemäß § 577a Abs. 1 BGB eine Sperrfrist von drei Jahren, in den in § 577a Abs. 2 BGB ausgewiesenen Mangelgebieten sogar eine solche von zehn Jahren, abzuwarten, bevor sie sich auf Eigenbedarf berufen dürfen. Ein hinreichender sachlicher Grund, Vermieter in Umwandlungsfällen gegenüber sonstigen Vermietern dauerhaft zu benachteiligen, ist insbesondere mit Blick auf die bereits bestehenden Regelungen nicht ersichtlich.

III. Antrag der Fraktion „BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN“ „Mieterschutz stärken - Kündigungsschutz und Minderungsschutz gerade in Zeiten der Pandemie verbessern“ (BT-Drucksache 19/20542)

Der Antrag umfasst - wie der Antrag zu II - ein weitreichendes Maßnahmenbündel, deren Einzelmaßnahmen jeweils nur bewertet werden, soweit sie nicht bereits in den Anträgen zu I. und II. enthalten sind.

1. Entfallen der Verschuldensvermutung des Mieters bei einer Zahlungsverzugskündigung, sofern die Miete vom Jobcenter oder Sozialversicherungsträger unmittelbar an den Vermieter angewiesen wurde

Der Antrag geht von einer **unzutreffenden Prämisse** aus. Das bisherige Kündigungsrecht enthält keine Verschuldensvermutung zu Lasten des

Mieters. Im Rahmen der außerordentlichen Kündigung nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB kommt es wegen der den Mieter treffenden Garantiehaftung nicht auf die Gründe des Zahlungsrückstandes und ein Verschulden des Mieters an (BGH, Urt. v. 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/14, NZM 2015, 196, beckonline Tz. 17). Bei der ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1 Abs. 2 Nr. 2 BGB wiederum ist ein persönliches Verschulden des Mieters erforderlich, mithin Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Gerade bei Fehlern des Jobcenters handelt es sich aber um kein persönliches Verschulden des Mieters, sondern lediglich um eines des Jobcenters, das dem Mieter nach der Rechtsprechung des BGH nicht gemäß § 278 BGB zugerechnet wird (BGH, a.a.O., Tz. 20).

Ein die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tragendes persönliches Verschulden des Mieters kann allerdings darin liegen, dass er seine Transferleistungen nicht rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat (BGH, Urt. v. 29. Juni 2016 – VIII ZR 173/15, NZM 2016, 635, beckonline Tz. 19). Für die Einhaltung seiner Mitwirkungs- und Überwachungspflichten wäre der Mieter aber auch bei einer Veränderung der Beweislast jedenfalls sekundär darlegungspflichtig, so dass Beweiserleichterungen zu seinen Gunsten mit **keiner oder allenfalls einer geringfügigen Verbesserung der Prozesslage des Mieters** verbunden wären.

Die beabsichtigte Regelung würde zudem im Ergebnis zu einer **nicht zu rechtfertigenden Rechtsverweigerung zu Lasten des Vermieters** führen. Denn er könnte den Verschuldensnachweis nur durch Auskünfte des Jobcenters oder sonstiger Sozialversicherungsträger führen. Diese Form der Beweisführung wäre ihm verwehrt, da die Jobcenter und Sozialver-

sicherungsträger dem strengen Sozialdatenschutz der §§ 35 SGB I, 68 ff. SGB X unterliegen.

2. Erstreckung des Minderungsrechts auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich

Die beabsichtigte Regelung ist **systemwidrig** und **unpraktikabel**.

Gemäß § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB scheidet eine Minderung des Mietzinses aus, wenn die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich gemindert ist. Die Nichteinhaltung abstrakter Energieeffizienzstandards wird aber in der Regel zu keiner konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung für den Mieter führen. Es widersprüche deshalb den allgemeinen Grundsätzen des Gewährleistungsrechts, ihm trotzdem dem Grunde nach einen Minderungsanspruch zuzubilligen. Daneben bleibt die Regelung auf halbem Wege stehen, da sie in Abweichung vom sonstigen Gewährleistungsrecht nur einen Minderungsanspruch, nicht hingegen auch einen Instandsetzungsanspruch nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB statuiert.

Mit der Einräumung eines Minderungsrechts wäre dem Mieter in der Praxis ohnehin nicht oder allenfalls kaum geholfen, da die Gerichte die Minderungsquote mangels konkreter Gebrauchsbeeinträchtigung bei 0 % oder allenfalls im Bagatellbereich festsetzen könnten.

3. Streichung des § 536 Abs. 1a BGB

Eine Streichung wäre **sinnvoll** - die Regelung hat eine geringe Praxisrelevanz und ist ein Fremdkörper im verursachungsunabhängig ausgestalteten Gewährleistungssystem der §§ 535 ff. BGB.

4. Verhinderung oder Erschwerung von Zwangsräumungen Minderjähriger

Die beabsichtigte Regelung ist **nicht erforderlich**, soweit mit ihr eine Erschwerung der Räumungsvollstreckung erreicht werden soll. Bereits das geltende Recht erfordert über § 721 ZPO eine umfassende Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls. Halten sich minderjährige Kinder in der Wohnung auf, ist das bei der Bemessung der Räumungsfrist - in der Regel im Wege einer Verlängerung der ansonsten gewährten Räumungsfrist - zu berücksichtigen (LG Berlin, Urt. v. 11. Dezember 2014 - 278/14, ZMR 2015, 301, juris Tz. 21). Besonderen Härten der Vollstreckung kann zudem gemäß § 765a Abs. 1 ZPO begegnet werden.

Ein vollständiger Ausschluss der Räumungsvollstreckung wäre mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG offensichtlich **verfassungswidrig**, da dem Vermieter trotz rechtskräftigen Räumungstitels der Besitz der in seinem Eigentum stehenden Räume ohne einen hinreichenden sachlichen Grund dauerhaft entzogen bliebe.

Berlin, den 7. Dezember 2020