



Urteil des Landgerichts Berlin: Verlängerung der Räumungsfrist in Corona-Zeiten

04.06.2020 Fachinformation

Gerichtliche Räumungsfristen sind derzeit in Berlin aufgrund der Corona-Einschränkungen auf Antrag zu verlängern. Dies hat das Landgericht Berlin durch Beschluss vom 3. April 2020 entschieden (Az.: 65 S 205/19), das Urteil wurde in Das Grundeigentum 2020/606 f. veröffentlicht. Das Urteil wird begründet mit der Schwierigkeit, erfolgreich Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter schaffen zu können. Das Gericht hielt dies in dem Beschluss derzeit sogar für ausgeschlossen.

Das Landgericht Berlin hat hier das Vermieterinteresse, sich kurzfristig in den Besitz einer Wohnung zu setzen, weniger Gewicht beigemessen, als dem Aspekt des Mieterschutzes. Auch dies wird begründet mit der begrenzten Möglichkeit, die Wohnung einem anderen Mieter zu überlassen.

In dem Verfahren ging es um eine Kündigung eines seit 1995 bestehenden Mietvertrages. Der Mieter war nach einem Räumungstitel des Amtsgerichtes zur Räumung der Wohnung verpflichtet. Der zur Räumung verpflichtete Mieter hatte bereits einmal eine Räumungsfrist erhalten. Er verlangte die Verlängerung dieser Frist. Das Landgericht kam zu dem Ergebnis, dass dieser Antrag begründet ist und verlängerte die Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2020.

Gestützt wird sich auf die Regelung des § 721 ZPO. Damit solle sichergestellt werden, dass der Mieter von Wohnraum innerhalb einer angemessenen Frist anderweitig untergebracht werden kann und er vor Obdachlosigkeit bewahrt wird.

Das Landgericht Berlin kam zu dem Ergebnis, dass dem Mieter aufgrund der allgemein bekannten, seit Anfang März 2020 geltenden, alle Lebensbereiche treffenden Einschränkungen nicht möglich ist, die Räumungsfrist auszuschöpfen, um auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin zumutbaren Ersatzwohnraum zu finden.

Die in der Geschichte der Bundesrepublik beispiellosen Beschränkungen sozialer, selbst familiärer Kontakte, die massiven Grundrechtseingriffe, die Unsicherheit über den Umfang polizeilich bewachter Ausgangsbeschränkungen sowie die diese Einschränkungen rechtfertigende einzigartige lebensbedrohliche Gefahrenlage waren für niemanden, auch den Mieter nicht vorhersehbar. Es sind massiv veränderte Umstände, die sowohl die Wohnungssuche als auch – bei Erfolg – einen Umzug jedenfalls in zeitlichem Zusammenhang mit der vom Amtsgericht zunächst gewährten Räumungsfrist erschweren bzw. ausschließen.

Das Interesse des Vermieters, die Wohnung zurückzuerhalten, hat das Landgericht Berlin hier geringer bewertet. Dies auch im Hinblick darauf, weil Möglichkeiten, die Wohnung einem anderen Mieter zu überlassen, derzeit beschränkt seien. Im zu entschiedenen Fall kam hinzu, dass der 61-jährige Mieter laut ärztlichem Attest an Asthma litt.