

Philipp Beckmann

**„Die Wirkung von Verfassungsrechten im Mietrecht“**

**Eine Untersuchung am Beispiel der Eigenbedarfskündigung des Vermieters im Lichte  
der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und der kollidierenden Interessen der  
Mietvertragsparteien**

Bremen

2023

Die vorliegende Arbeit hat dem Promotionsausschuss Dr. jur. der Universität Bremen im Wintersemester 2022/2023 zur Begutachtung vorgelegen.

1. Gutachter: Prof. Dr. Christoph U. Schmid

2. Gutachter: Prof Dr. Lorenz Kähler

Kolloquium: 8. Februar 2023

*Chouchou*

## Vorwort

Die vorliegende Arbeit, die dem Promotionsausschuss Dr. jur. im Wintersemester 2022/2023 zu Begutachtung vorlag, geht bereits auf meine Tätigkeit als Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Bremen und am Zentrum für Europäische Rechtspolitik (ZERP) in den Jahren 2006 bis 2009 zurück.

Dem Umstand, bereits seit dieser Zeit auch als Rechtsanwalt tätig gewesen zu sein, zwischenzeitlich eine Familie gegründet und das Amt des Notars erworben zu haben, ist es geschuldet, dass das Promotionsverfahren längere Zeit in Anspruch genommen hat, als dies üblicherweise der Fall ist. Desto mehr freue ich mich und macht es mich stolz, das Promotionsverfahren im Februar 2023 erfolgreich zum Abschluss gebracht zu haben. Rechtsprechung und Literatur sind bis dahin berücksichtigt.

Besonderer Dank gilt dem Betreuer meiner Arbeit, Herrn Prof. Dr. Christoph U. Schmid, der die Arbeit über diese Zeit hinweg begleitet und das Erstgutachten erstellt hat.; Herrn Prof. Dr. Lorenz Kähler danke ich für die rasche Fertigung des Zweitgutachtens.

Hervorheben möchte ich, dass die Arbeit nur durch die Unterstützung meiner lieben Ehefrau, Silke Beckmann, zu Ende gebracht werden konnte, da sie mir immer wieder die entsprechenden Freiräume geschaffen und ein Fortkommen ermöglicht hat.

Steter Zuspruch der gesamten Familie, vieler Freunde, Kolleginnen und Mitarbeiterinnen in der Kanzlei hat ebenfalls zum Gelingen der Arbeit beitragen.

Bremen, im April 2023

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Inhaltsverzeichnis.....	II-IV
1. Kapitel: Einleitung.....	1
A. Einführung in die Problematik.....	1
B. Gang der Untersuchung.....	10
2. Kapitel: Darstellung der Kollisionslage anhand der Entscheidung des BVerfG vom 23.04.2014 .....	13
3. Kapitel: Die Horizontal- bzw. Drittwirkung der Grundrechte.....	18
A. Der Ausgangspunkt: Die Grundrechte als Schutz- und Abwehrrechte .....	18
B. Die Horizontal- bzw. Drittwirkungslehren .....	19
I. Die Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung.....	19
II. Die Lehre von der mittelbaren Drittwirkung .....	22
III. Die Grundrechte als Schutzgebote des Staates, die sog. Schutzpflichttheorie .....	24
IV. Schwächen der Drittwirkungslehren.....	27
V. Stellungnahme .....	32
C. Unmittelbare Bindungswirkungen, Schutzinstrumentarien und Verfahren ....	3
I. Bindung der Gesetzgebung an die Grundrechte .....	34
II. Bindung der Gerichte an die Grundrechte.....	35
4. Kapitel: Rechtsgeschichtliche Grundlagen des Wohnraummietrechts.....	37
A. Rechtsgeschichtliche Grundlagen und Konzeption des Mietrechts.....	37
B. Gesetzgebungsentwicklungen im Zuge der gesellschaftlichen und sozialen Notwendigkeiten.....	42
C. Im Speziellen: Die Entwicklung des Kündigungsschutzes seit Inkrafttreten des BGB.....	46
5. Kapitel: Die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung des Vermieters.....	49
A. Die Vorschrift des § 573 BGB als Ausgangspunkt .....	49
I. Das Verbot der Änderungskündigung .....	49
II. Schuldhaftige Vertragsverletzungen und sog. Verwertungskündigung , § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB .....	50
B. Die Eigenbedarfskündigung des Vermieters, § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB .....	51
I. Der Eigenbedarf des Vermieters .....	51
II. Form .....	51
III. Zulässigkeit des Nachschiebens von Gründen.....	54
IV. Frist.....	57
6. Kapitel: Anforderungen an den Eigenbedarf, Umfang der Überprüfbarkeit, Fallgruppen rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarfskündigungen und Schadensersatzansprüche des Mieters .....	59
A. Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches .....	60
B. Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigungen .....	65
I. Vorgeschiebener bzw. weggefallener Eigenbedarf.....	66
II. Vorhandensein oder Freiwerden einer Alternativwohnung.....	67
III. Vorhandener oder vorhersehbarer Eigenbedarf bei Vertragsschluss ....	68
IV. Überhöhter Wohnbedarf.....	68
C. Schadensersatz bei vorgetäushtem bzw. vorgeschobenem Eigenbedarf oder späterem Wegfall des Eigenbedarfs.....	69

7. Kapitel: Die Sozialklausel – Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB .....	83
A. Allgemeines .....	83
B. Form, Frist und Begründung des Widerspruchs .....	83
C. Härtegründe .....	84
D. Härtegründe des Vermieters und Abwägung der widerstreitenden Interessen .....	89
E. Rechtsfolgen und Verfahren nach Widerspruch .....	90
F. Bedeutung der Sozialklausel und Schlussfolgerungen .....	92
8. Kapitel: Die grundlegenden Entscheidungen des BVerfG und des BGH zur Eigenbedarfskündigung .....	95
A. Die Ausgangsposition – Die grundlegende Entscheidung des BVerfG zu § 564 b BGB a.F. ....	95
B. Der Rechtsentscheid des BGH vom 20.01.1988 – konkrete Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung .....	97
C. Die zweite Entscheidung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung .....	99
9. Kapitel: Der Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993 – Das Besitzrecht des Mieters unterliegt der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	100
A. Inhalt der Entscheidung .....	100
B. Legitimation der Einbeziehung der Rechtsposition des Mieters in die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG .....	104
10. Kapitel: Grundrechtskollision und deren Auflösung .....	108
11. Kapitel: Rechtsprechung zum Eigenbedarf seit dem Jahre 1993 .....	113
A. Rechtsprechung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung .....	113
B. Entscheidungen weiterer Obergerichte .....	138
C. Entscheidungen der Fachgerichte .....	139
12. Kapitel: Verbesserung der Position des Mieters durch den Schutz des Besitzes durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	157
13. Kapitel: Die Wirkung der Eigentumsgarantie im jeweiligen Sachzusammenhang und die Ebenen der Grundrechtswirkung .....	163
A. Grundrechtswirkung im Rahmen des §§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB und der §§ 574 ff. BGB .....	164
I. Überprüfung des Kündigungsgrundes / Kontrolle des Selbstnutzungswunsches .....	164
II. Anforderungen an die Begründungspflicht gemäß § 573 Abs. 3 BGB .....	164
III. Härtefälle gemäß § 574 BGB .....	168
IV. Zusammenfassung .....	169
B. Ebenen der Grundrechtswirkung .....	173
I. Gesetzes- und Gesetzgebungsebene .....	173
II. Tatbestands- bzw. Sachverhaltsebene .....	174
III. Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene .....	175
C. Fallbeispiel .....	177
I. Sachverhalt/Tatbestand .....	177
II. Prozessverlauf .....	179
III. Entscheidung des Gerichts .....	179
IV. Weitere Möglichkeiten der Parteien: die Erschöpfung des Rechtsweges hin bis zur Verfassungsbeschwerde .....	181

14. Kapitel: Der Einfluss der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) auf das Mietrecht .....	183
A. Einleitung .....	183
B. Die Inkorporation der EMRK in die deutsche Rechtsordnung und ihr Rang in der innerstaatlichen Normenhierarchie .....	185
I. Inkorporation .....	185
II. Der Status der EMRK in der innerstaatlichen Normenhierarchie und der Einfluss der Entscheidungen des EGMR .....	187
III. Die Einwirkung der EMRK auf die deutsche Privatrechtsordnung .....	196
IV. Vorgaben der EMRK für Mieter und Vermieter .....	200
V. Konkrete Fälle .....	202
VI. Der verbleibende Anwendungsbereich der Konventionsbestimmungen	203
15. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse .....	206
16. Kapitel: Résumé und Ausblick .....	218
Anhang .....	224
Auszug Grundgesetz .....	224
Auszug Gesetzestexte BGB .....	225
Literaturverzeichnis .....	231
Abkürzungsverzeichnis .....	247

## 1. Kapitel: Einleitung

### A. Einführung in die Problematik

Die Wirkung von Verfassungsrechten im Mietrecht ist Ausfluss eines Phänomens, das nicht nur dem engagierten und aufmerksamen Rechtswissenschaftler in jüngster Zeit immer häufiger begegnet – nämlich der *Konstitutionalisierung des Privatrechts*. Schlagwortartig beschreibt dieser Terminus den Prozess der verstärkten, oftmals auch als bedrohlich empfundenen Beeinflussung des Privatrechts durch das Verfassungsrecht sowie das Verhältnis dieser traditionell als dichotom aufgefassten Rechtsgebiete zueinander.<sup>1</sup>

Das Verfassungsrecht umfasst sämtliche Normen zur Organisation des Staates. Die Verfassung bildet die Grundlage aller rechtlichen Bindungen der Staatsgewalt.<sup>2</sup> Die wichtigsten inhaltlichen Bindungen der Staatsgewalt finden sich im ersten Abschnitt des *Grundgesetzes*, der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland, der die Grundrechte, bestehend aus Freiheitsrechten, Gleichheitssätzen, prozessualen Grundrechten, sozialen Grundrechten und dem Basisgrundrecht des Art. 1 Abs. 1 GG - der die Unverletzlichkeit der Menschenwürde zum Inhalt hat. Daneben existieren sogenannte grundrechtsgleiche Rechte, wie zum Beispiel die Rechtsweggarantie des Art. 19 Abs. 4 GG, das Verbot von Ausnahmegerichten und das Recht auf einen gesetzlichen Richter gemäß Art. 101 GG oder der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG.<sup>3</sup> Allgemeine inhaltliche Bindungen ergeben sich des Weiteren aus den Grundprinzipien des sozialen Rechtsstaats, also dem Rechts- und Sozialstaatsprinzip und dem Umstand, dass Verstöße gegen das Verfassungsrecht einer konkreten verfassungsgerichtlichen Kontrolle durch das BVerfG unterzogen werden können.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> So z.B. *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999), 625 (627), der davon spricht, dass die vollständige Bindung privater Rechtsverhältnisse an die Grundrechte zu einer Beseitigung des zentralen rechtlichen Funktionselementes (Schuppert/Bumke) einer freiheitlichen Gesellschaft – der Privatautonomie – führen würde.

<sup>2</sup> *Stein/Frank*, *Staatsrecht*, S. 1.

<sup>3</sup> Die grundrechtsgleichen Rechte werden auch als Verfahrensrechte bezeichnet.

<sup>4</sup> Vgl. *Stein/Frank*, *Staatsrecht*, S. 151 ff., S. 166 ff. und S. 184 ff.

Das Privatrecht hingegen ist der Bereich des Rechts, der die Interessen und Beziehungen zwischen den Bürgern auf dem Boden der Gleichordnung regelt.<sup>5</sup> Zu diesem Rechtsbereich zählen auch das Mietrecht in seiner gesetzlichen Ausgestaltung und die in §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelte Eigenbedarfskündigung des Vermieters.

Die Eigentumsgarantie, die ihren Niederschlag in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gefunden hat und die ebenfalls zentraler Gegenstand dieser Arbeit ist, wird zu den Freiheitsrechten gezählt. Die Grundrechte binden, wie noch näher zu zeigen sein wird, in erster Linie die staatlichen Gewalten, d.h. die Legislative, die Exekutive und die Judikative. Dennoch lassen sich unzählige Fälle ausmachen, in denen Streitigkeiten privatrecht- und insbesondere mietrechtlicher Art durch die Heranziehung des Verfassungsrechts und im Speziellen der Grundrechte entschieden worden sind.

Nicht zuletzt auch wegen der stetig wachsenden Bedeutung der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK), die auf die Erklärung der Menschenrechte zurückgeht und im Wesentlichen inhaltsgleiche Freiheits- und Gleichheitsrechte auf völkerrechtlicher Basis beinhaltet, und des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte (EGMR), der zur Sicherung dieser Garantien eingesetzt worden ist, gehört das Verhältnis von Verfassungsrecht und Privatrecht zueinander bereits seit geraumer Zeit zu den zentralen Fragen der Rechtsentwicklung in Europa.<sup>6</sup> So sah z.B. das *House of Lords* in den Menschenrechten, wie auch das BVerfG<sup>7</sup> in der sog. Lüth-Entscheidung vom 15.01.1958 in den Grundrechten des Grundgesetzes, eine objektive Werteordnung, die in privatrechtlichen Streitigkeiten zu berücksichtigen ist. Zum Geltungsbereich der Art. 8 EMRK (Schutz der Privatsphäre) und Art. 10 EMRK (Freiheit der Meinungsäußerung) führte *Lord Nicholls of Birkenhead* in der Entscheidung *Campbell vs. MGN Ltd.* aus: *“The values embodied in Arts 8 and 10 [ECHR] are as much applicable in disputes between individuals or between an individual and a non-governmental body such as a newspaper as they are in disputes between individuals and a public authority“*.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> <http://www.rechtswörterbuch.de/recht/p/privatrecht/>.

<sup>6</sup> Vgl. zu den Einzelheiten die Ausführungen im 14. Kapitel.

<sup>7</sup> Vgl. dazu *BVerfGE* 7, 198-230; *NJW* 1958, 257-259.

<sup>8</sup> *Campbell vs. MGN Ltd.*, 2004 H.L.L.R. 24, Rn. 17; vgl. auch *Hager*, *JuS* 2006, 769 (769).

Dass die Grund- und Menschenrechte zunehmend an Einfluss gewinnen, wenn es um die Beurteilung privatrechtlicher Streitigkeiten geht, zeigt auch der nachstehend näher skizzierte Sachverhalt, über den der BGH<sup>9</sup> am 26.10.2006 entscheiden musste. Wie auch Lord Nicholls of Birkenhead hatte sich der BGH mit der Kollision von allgemeinem Persönlichkeitsrecht und Meinungsäußerungsfreiheit zu befassen.

Oskar Lafontaine trat am 11.03.1999 von seinen Ämtern als Bundesminister der Finanzen und als Vorsitzender der SPD zurück. Eine Konzerntochter des Autovermieters S-AG warb – jeweils ohne Einwilligung Lafontaines – am 21.03.1999 in der „Welt am Sonntag“ mit einer halbseitigen und am 22.03.1999 in der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“ mit einer doppelseitigen Anzeige, dass sie auch Autos für Mitarbeiter in der Probezeit verlease. Es werden Porträtaufnahmen der sechzehn Mitglieder der damaligen Bundesregierung; darunter das durchgestrichene, aber weiterhin erkennbare Bild des als Minister zurückgetretenen Lafontaines. Dieser hat den Autovermieter auf Zahlung einer fiktiven Lizenzgebühr in Anspruch genommen und dabei die Auffassung vertreten, dieser habe auf seinen Bekanntheitsgrad abgestellt und sein Bild zu Werbezwecken zwangskommerzialisiert. Das LG Hamburg hat der Klage weitgehend stattgegeben,<sup>10</sup> das OLG Hamburg die Berufung des Autovermieters zurückgewiesen.<sup>11</sup> Die Revision der Beklagten hatte hingegen Erfolg. Ein Anspruch auf Ersatz der fiktiven Lizenzgebühr setze eine rechtswidrige Verletzung des Persönlichkeitsrechts bzw. des Rechts am eigenen Bild voraus. Daran fehle es aber, weil die Verbreitung der Porträtaufnahme in der fraglichen Werbeanzeige als Bildnis aus dem Bereich der Zeitgeschichte auch ohne seine Einwilligung grundsätzlich zulässig gewesen und durch die Verbreitung im Einzelfall auch kein berechtigtes Interesse des Klägers verletzt worden sei. Die beanstandete Werbeanzeige habe nicht ausschließlich einem Werbezweck gedient, sondern im Zusammenhang mit der Abbildung Lafontaines auch eine auf ein aktuelles Ereignis bezogene politische Meinungsäußerung in Form der Satire enthalten. Indem Lafontaine mit einem Mitarbeiter verglichen werde, der bereits in der Probezeit scheitert, setze sich die Beklagte in ironischer Weise mit dem Umstand auseinander, dass der Kläger nach

---

<sup>9</sup> BGHZ 169, 340 - 348, NJW 2007, 689-691.

<sup>10</sup> LG Hamburg, Urteil vom 24.01.2004 – Az: 24 O 554/03 –, juris.

<sup>11</sup> OLG Hamburg, Urteil vom 09.11.2004 – Az: 7 U 18/04 –, juris.

kurzer Amtszeit als Finanzminister zurückgetreten ist. Dieser meinungsbildende Inhalt werde durch den offensichtlichen Werbezweck der Anzeige nicht verdrängt. Schließlich räumte der BGH im Rahmen der vorgenommenen Interessenabwägung der Meinungsäußerungsfreiheit der Beklagten den Vorrang gegenüber dem Persönlichkeitsrecht des Klägers ein.<sup>12</sup>

Dass der BGH der Meinungsäußerungsfreiheit des Autovermieters dem Persönlichkeitsrecht des Betroffenen Vorrang eingeräumt hat, wird maßgeblich dazu beigetragen haben, dass auch in der Zukunft gleichgelagerte Werbekampagnen zu kommerziellen Zwecken ins Leben gerufen worden sind, die ebenfalls die Persönlichkeitsrechtsinteressen Prominenter berührt haben, ohne dass diese ihre Zustimmung hierzu erteilt oder in finanzieller Hinsicht partizipiert haben. So warb die Konzerntochter der S-AG im Herbst 2014 während des längsten Streiks der Geschichte der Deutschen Bahn AG mit der Portraitaufnahme des Vorsitzenden der Gewerkschaft der Lokomotivführer (GdL), Claus Weselsky, der auf einem Plakat als Mitarbeiter des Monats betitelt worden ist.

Die vorstehend näher erörterte, beispielhaft herangezogene und bereits höchststrichterlich entschiedene Fallkonstellation zeigt, dass die Grund- und Menschenrechte zunehmend an Bedeutung gewonnen haben. Dies betrifft in erster Linie solche Rechtsstreitigkeiten, in denen es um die Verletzung der Persönlichkeitsrechte in der Öffentlichkeit stehender Personen geht und eine Abwägung der widerstreitenden grundrechtlichen Belange erforderlich wird.<sup>13</sup>

Allerdings ist das Verhältnis von Verfassungs- und Privatrecht zueinander keine ausschließliche Domäne der heutigen Zeit. In Deutschland geht die Diskussion bereits auf das 19. Jahrhundert zurück. Während das Verfassungsrecht traditionell nur eine untergeordnete Rolle einnahm, kam dem von der Historischen Rechtsschule

---

<sup>12</sup> *BGHZ* 169, 340-348, *NJW* 2007, 689-691.

<sup>13</sup> Als weitere Beispiele dienen die von Caroline von Monaco eingeleiteten Verfahren, die sich gegen die Veröffentlichung privater Belange in der Boulevardpresse zur Wehr setzte, zunächst im Wesentlichen in allen Instanzen unterlag und schließlich vor dem EGMR obsiegte mit der Folge, dass die BRD die Fürstin wegen Nichtgewährung ausreichenden Schutzes durch die Gerichte zu entschädigen hatte, vgl. *BGHZ* 131, 332-346, *NJW* 1996, 1128-1131; *BVerfGE* 101, 361-396, *NJW* 2000, 1021-1026 ; *EGMR*, *NJW* 2004, 2647-2652.

entwickelten Privatrecht eine Vorreiterrolle zu mit der Folge, dass nicht das Verfassungsrecht Einfluss auf das Privatrecht, sondern das Privatrecht Einfluss auf das Verfassungsrecht nahm. Diese Einflussnahme war in erster Linie verbunden mit der Übertragung des systematischen Denkens der Pandektistik auf das Öffentliche Recht. Mit der Weimarer Reichsverfassung wurde der Vorrang des Verfassungsrechts zwar festgeschrieben, die Anwendung des Privatrechts vollzog sich aber weitgehend unabhängig vom Verfassungsrecht. Die entscheidende Neuerung brachte dann das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland mit sich, indem es den Vorrang der Verfassung in Art. 1 Abs. 3 GG und Art. 20 Abs. 3 GG normierte und zur Durchsetzung des Verfassungsrechts eine eigene Verfassungsgerichtsbarkeit schuf. Bereits vor diesem Hintergrund erscheint die Konstitutionalisierung der einfachen Rechtsordnung und damit des Privatrechts zwingend und selbstverständlich.<sup>14</sup>

Diese einleitenden Passagen verdeutlichen, dass der Prozess der Konstitutionalisierung des Privatrechts vielseitig ist. Er hat nicht nur das Verhältnis zweier materiellrechtlicher Regelungsbereiche unterschiedlicher hierarchischer Ebenen zum Gegenstand, sondern betrifft zwangsläufig auch das Verhältnis der für die jeweiligen Rechtsbereiche zuständigen Gerichtsbarkeiten (Verfassungs- und Fachgerichtsbarkeit). Allein die Existenz des Verfassungsgerichts ist ein wesentlicher Faktor des Konstitutionalisierungsprozesses. Die intensive Überprüfung fachgerichtlicher Entscheidungen durch das Verfassungsgericht hat zur Folge, dass die Fachgerichte unter dem Druck stehen, die verfassungsrechtlichen Vorgaben und Grundentscheidungen zu berücksichtigen (sog. verfassungsrechtlicher Berücksichtigungsdruck der Fachgerichte). Hiermit verbunden ist eine Inpflichtnahme der Fachgerichte zur Beachtung und Wahrung grundrechtlicher Belange der Privatrechtssubjekte.<sup>15</sup> Die Einflussnahme des materiellen Verfassungsrechts ist aber nur ein Aspekt der Konstitutionalisierung des Privatrechts, sie beinhaltet darüber hinaus u.a. auch die Annahme von Verfassungsfunktionen durch das Privatrecht selbst in bestimmten Bereichen. Den Blick zurückwerfend auf den bereits eingangs angesprochenen Aspekt der weitgehenden Unabhängigkeit des Privatrechts und dessen klassische Funktion

---

<sup>14</sup> Vgl. zum Ganzen *Schuppert/Bumke*, S. 9.

<sup>15</sup> *Schuppert/Bumke*, S. 22.

als Ort grundrechtlicher Freiheitsgewährleistung lässt sich erahnen, welche fundamentale Veränderung der verfassungsrechtliche Zugriff auf das Privatrecht mit sich gebracht hat.<sup>16</sup>

In engem und wechselseitigem Zusammenhang zu der nicht von der Hand zu weisenden Erkenntnis, dass das Verfassungsrecht Wirkung auf das Privatrecht entfaltet, steht die weitergehende rechtstheoretische Frage, auf welchem Wege das Verfassungsrecht auf das Privatrecht einwirkt.

Diese Diskussion wird gemeinhin geführt unter dem Schlagwort der Dritt- bzw. Horizontalwirkung der Grundrechte. Die Begebenheit der Wirkung der Grundrechte ist das Spiegelbild des sog. Konstitutionalisierungsprozesses; zugleich aber auch Anlass für Diskussionen, die sich aus dem Zusammenspiel des Privatrechts einerseits und dem Verfassungsrecht andererseits ergeben.

Als Ausgangspunkt für den kontinuierlich um sich greifenden und stetig voranschreitenden Prozess der Konstitutionalisierung des Privatrechts in Deutschland wird die sog. Lüth-Entscheidung des BVerfG<sup>17</sup> vom 15.01.1958 angesehen, die ebenfalls den Konflikt zwischen dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht einerseits und der Meinungsfreiheit andererseits zum Inhalt hatte: Der Regisseur Veit Harlan hatte 1940 den Propagandafilm „Jud Süß“ gedreht. Nach dem Ende der nationalsozialistischen Diktatur hatte ein Schwurgericht darin die Verwirklichung des Tatbestands des Verbrechens gegen die Menschlichkeit gesehen. Gleichwohl wurde Harlan als entschuldigt freigesprochen, da er den Befehl Joseph Goebbels zur Mitwirkung an dem Film nicht ohne Eigengefährdung hätte verweigern können. Vor dem Start des ersten Nachkriegsfilms Harlans „Unsterbliche Geliebte“ hatte sich Lüth, damals Senatsdirektor und Leiter der staatlichen Pressestelle der Freien und Hansestadt Hamburg, als Vorsitzender des Hamburger Presseclubs öffentlich gegen Veit Harlan als Repräsentanten des deutschen Films ausgesprochen.<sup>18</sup> Die Produzentin des Films forderte Lüth daraufhin zu einer Erklärung darüber auf, mit wel-

---

<sup>16</sup> Schuppert/Bumke, S. 18.

<sup>17</sup> BVerfGE 7, 198-230, NJW 1958, 257-259.

<sup>18</sup> „Sein [Veit Harlans] Freispruch... war nur ein formeller. Die Urteilsbegründung war eine moralische Verdammung. Hier fordern wir von den Verleihern und Theaterbesitzern eine Haltung, die nicht ganz billig ist, die man sich aber etwas kosten lassen sollte: Charakter.“

cher Berechtigung er die genannte Erklärung abgegeben habe. Lüth erklärte in einem der Presse übergebenen offenen Brief, dass Harlan einer der wichtigsten Exponenten der mörderischen Judenhetze der Nazis war und rief abschließend dazu auf, sich im Kampf gegen diesen unwürdigen Repräsentanten des deutschen Films zum Boykott bereitzuhalten. Produzent und Verleiher des Films klagten auf Unterlassung des Boykottaufrufs. Das LG Hamburg qualifizierte den Boykottaufruf Lüths als sittenwidrig und gab der Klage nach § 826 BGB im einstweiligen Verfügungsverfahren statt, das OLG Hamburg hielt die Unterlassungsverfügung aufrecht. Es qualifizierte den Boykottaufruf als rechtswidrigen Eingriff in den Gewerbebetrieb der Filmgesellschaft. Gegen das der Klage im Hauptsacheverfahren stattgebende Urteil des LG Hamburg erhob Lüth noch vor Erschöpfung des Rechtsweges Verfassungsbeschwerde. Das BVerfG hob das Urteil des LG auf und verwies die Sache zurück.

Sowohl in methodisch-dogmatischer als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht beinhaltet die Lüth-Entscheidung des BVerfG einen bis heute fortwirkenden Erkenntnisgewinn: Der Rechtsgehalt der Grundrechte als objektive Normen bzw. der Grundrechtskatalog als objektive Werteordnung entfaltet sich im Privatrecht durch „das Medium der dieses Rechtsgebiet unmittelbar beherrschenden Vorschriften“, der gewissermaßen eine „Ausstrahlungswirkung“ auf das Bürgerliche Recht hat, wobei nicht ausschließlich, aber in erster Linie die Generalklauseln des Privatrechts als Einfallstore grundrechtlicher Wertmaßstäbe dienen.<sup>19</sup>

In der Sache hat das BVerfG ausführlich die Motive, das Ziel und den Zweck des Boykottaufrufs analysiert und gewürdigt. Unter Einbeziehung der Meinungsäußerungsfreiheit des Art. 5 Abs. 1 GG ist es zu der Schlussfolgerung gelangt, dass die Äußerungen Lüths nach den Umständen des Einzelfalles nicht über das zulässige Maß hinausgegangen seien. Es handele sich um einen Beitrag zum geistigen Meinungskampf in einer die Öffentlichkeit wesentlich berührenden Frage durch einen dazu Legitimierten.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> BVerfGE 7, 198 (223 ff.).

<sup>20</sup> BVerfG, a.a.O.

Die Lüth-Entscheidung verdeutlicht des Weiteren das bereits angesprochene und für die Konstitutionalisierung wesentliche Zusammenspiel von Fach- und Verfassungsgerichtsbarkeit. Verkennt das Fachgericht die Bedeutung eines Grundrechts der am Rechtsstreit beteiligten Parteien, kann die Entscheidung des Gerichts mit der Verfassungsbeschwerde angegriffen werden. Damit stellt sich das Problem, die Kompetenzen des BVerfG und der Fachgerichte voneinander abzugrenzen. Es ist nicht die Aufgabe des BVerfG, die Anwendung und Auslegung des einfachen Rechts nachzuprüfen. Die Zuständigkeit des BVerfG ist erst bei der Verletzung spezifischen Verfassungsrechts gegeben. Die Schwelle eines zu korrigierenden Verfassungsverstoßes ist dann erreicht, wenn die angegriffene Entscheidung Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Auffassung von der Bedeutung eines Grundrechts beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind.<sup>21</sup>

Die vorstehenden Erwägungen zeigen, dass die gesamte Rechtsordnung unter dem Einfluss des Verfassungsrechts einerseits und der Verfassungsgerichtsbarkeit andererseits steht. Geradezu als zwangsläufige Folge der Medialisierung der Gesellschaft steht dabei – wie ausgeführt – die Kollision des allgemeinen Persönlichkeitsrechts mit der Meinungsäußerungsfreiheit zunehmend im Blickfeld.

Als Teil des Privatrechts kann sich auch das Wohnraummietrecht dem Konstitutionalisierungsprozess nicht entziehen. Im Gegenteil. Das Mietrecht zählt neben den eingangs angesprochenen Fällen und dem Arbeitsrecht zu einem der Bereiche des Privatrechts, der sich dem Einfluss der Verfassung und der ihr innewohnenden Grundrechtsverbürgungen am stärksten ausgesetzt sieht. Das Mietrecht ist ein besonders grundrechtssensibler Bereich, was nicht zuletzt auf die enorme gesellschafts- und sozialpolitische Bedeutung des Wohnens zur Miete zurückzuführen ist.

In einer Vielzahl der Fälle ist die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG der Anknüpfungspunkt.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> BVerfGE 89, 214-236 (230), NJW 1994, 36-39.

<sup>22</sup> Einfluss auf das Wohnraummietrecht gewinnt das Verfassungsrecht aber nicht nur über Art. 14 GG; insbesondere auf der Ebene des Vertragsschlusses kommt den Grundrechten

Unsere Verfassung sagt, dass *das Eigentum gewährleistet wird*. Inhalt und Schranken können lediglich durch das Gesetz bestimmt werden, Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Zugleich begründet das Eigentum aber auch Verpflichtungen, wie Art. 14 Abs. 2 GG zum Ausdruck bringt: *Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen*.

Vordergründig nimmt die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auf das Wohnraummietrecht wie folgt Einfluss: Sofern die Interessen des Vermieters durch gesetzliche Regelungen oder auf diesen gesetzlichen Regelungen basierende Gerichtsentscheidungen in nicht gerechtfertigter Weise beschränkt werden, wird sich der Vermieter auf die Eigentumsgarantie berufen und einen Verfassungsverstoß rügen. Naturgemäß berühren Mieterschutzgesetze den Schutzbereich der Eigentumsgarantie des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Vor diesem Hintergrund ist das Wohnraummietrecht schnell in den Fokus des Verfassungsrechts geraten und einer grundrechtlichen Kontrolle unterzogen worden.

Von besonderer Bedeutung sind dabei auf Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB gestützte Kündigungen des Vermieters, der zugleich Eigentümer der in Rede stehenden Wohnung ist und für den regelmäßig die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG streitet.

Fließt die Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993, dass das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung und dessen Belange ebenfalls der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegen<sup>23</sup>, in die Überlegungen mit ein, lassen sich Abwägungs- und Kollisionsprobleme nicht mehr von der Hand weisen. Der Ausgangspunkt ist dabei in der Regel immer der gleiche. Das Privatrecht weist den einzelnen Rechtssubjekten bestimmte Rechtsbereiche zu, die im Streitfalle miteinander kollidieren. Der Kläger macht geltend, dass der Beklagte den ihm zugewiesenen Bereich zu seinen Lasten überschritten habe. Der Inanspruchgenommene negiert dies und macht umgekehrt geltend, dass der Kläger mit seinem Begehren den ihm zugewiesenen Bereich überschreite. Durch

---

nicht unerhebliche Bedeutung zu. Andererseits auch die Anbringung von Parabolantennen (vgl. *Sonnenschein*, NJW 1993, 161).

<sup>23</sup> Vgl. *BVerfGE* 89, 1-14, NJW 1993, 2035-2037.

gerichtliche Entscheidungen werden die kollidierenden Bereiche abgegrenzt und jeder wieder auf das Seinige beschränkt.<sup>24</sup>

### *B. Gang der Untersuchung*

Zur weitergehenden Einführung in die Problematik und zur Verdeutlichung der zwischen Vermieter und Mieter bestehenden Kollisionslage werden zunächst der Sachverhalt und der gerichtliche Verfahrensgang dargestellt, die der Entscheidung des BVerfG vom 23.04.2014 zugrunde lagen.<sup>25</sup> Die widerstreitenden Interessen sind hier evident. Die Entscheidung hatte nämlich eine Verfassungsbeschwerde einer Mieterin zum Gegenstand, die gegen ein der Räumungsklage stattgebendes Berufungsurteil gerichtet war, nachdem der Mieterin nach sehr langer Vertragsdauer vermierterseits wegen Eigenbedarfs gekündigt worden war, damit sich der Vermieter zeitweise, d.h. nur wenige Tage im Jahr, in der Wohnung aufhalten kann (2. Kapitel).

Im Anschluss daran wird der rechtstheoretischen Frage nachgegangen, wie bzw. auf welche Weise die Verfassungs- bzw. Grundrechte überhaupt Einfluss auf das Privatrecht und im Speziellen auf das Mietrecht nehmen. Darüber hinaus wird der Versuch unternommen, den damit einhergehenden Konstitutionalisierungsprozess zu charakterisieren und die nach geltendem Verfassungsrecht zur Verfügung stehenden Schutzinstrumentarien, über die die Grundrechte in formeller Hinsicht Wirkung entfalten, darzustellen (3. Kapitel). Dies ist für das weitergehende Verständnis elementar.

Sodann setzt sich die Arbeit mit den rechtsgeschichtlichen Grundlagen des Wohnraummietrechts und des Mieterschutzes (4. Kapitel) sowie den gesetzlichen Bestimmungen der Eigenbedarfskündigung selbst auseinander (5. Kapitel).

Hiernach werden Fallgruppen von Eigenbedarfskündigungen dargestellt, wobei zwischen den Kategorien der Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches und rechtsmissbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen differenziert wird. Eine weitere Kategorie bilden Fälle, in denen der Mieter Schadensersatz beansprucht, weil der

---

<sup>24</sup> Hager, JuS 2006, 769 (771).

<sup>25</sup> BVerfG, NJW 2014, 2417-2420.

zur Anmeldung gebrachte Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen oder später weggefallen ist (6. Kapitel).

Hieran anknüpfend setzt sich die Arbeit mit den gesetzlichen Voraussetzungen der sog. Sozialklausel bzw. des Härtefallwiderspruchverfahrens gemäß §§ 574 ff. BGB auseinander, die für eine sachgerechte und fundierte Analyse der einschlägigen Rechtsprechung sowie für das Gesamtverständnis ebenfalls unerlässlich sind (7. Kapitel).

Danach werden die grundlegenden Entscheidungen des BVerfG und des BGH zur Eigenbedarfskündigung dargestellt, die in der Vergangenheit die wesentlichen inhaltlichen und verfassungsrechtlichen Maßstäbe gesetzt haben (8. Kapitel), bevor die Arbeit die bereits einleitend angesprochene Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 aufgreift, durch die das Besitzrecht des Mieters an seiner Wohnung unter den Schutz der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gestellt wurde (9. Kapitel).

Die Frage der Rechtfertigung einer solchen Handhabe wird dabei genauso im Mittelpunkt des Interesses stehen wie das Problem, wie mit der geschaffenen Kollisionslage im Hinblick auf die grundrechtlich geschützten Belange des Vermieters umzugehen ist bzw. umzugehen sein sollte (10. Kapitel).

Sodann werden konkrete Fälle untersucht, in denen sich das BVerfG, der BGH sowie einzelne Ober- und Fachgerichte mit dem Einfluss der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG und den kollidierenden Grundrechtsinteressen der Mietvertragsparteien im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung zu befassen hatten (11. Kapitel).

Im Anschluss hieran wird erörtert, ob die Kollisionslage seitens der Gerichte in angemessener Weise aufgelöst wird und ob der Umstand, dass das Besitzrecht und das Bestandsinteresse des Mieters unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG subsumiert worden sind, zu einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters geführt hat bzw. hiermit eine Stärkung des Mieterschutzes einhergegangen ist (12. Kapitel).

Ebenfalls unter Berücksichtigung der dargestellten Entscheidungen wird erörtert, welche sachlichen Berührungspunkte der Grundrechtswirkung sich festhalten lassen. Die Kontrolle des Selbstnutzungswunsches unter Berücksichtigung des abstrakt-generellen Bestandsinteresses des Mieters und die Anforderungen an die Begründungspflicht seien hier beispielweise genannt. Ebenso die Frage, wie mit einem ganz besonders gelagerten, konkret-individuellen Bestandsinteresse des Mieters umzugehen ist. Des Weiteren werden verschiedene Ebenen der Grundrechtswirkung herausgearbeitet, bevor dieser Teil der Arbeit mit einem Fallbeispiel schließt (13. Kapitel).

Vor dem Hintergrund eines weiteren Prozesses, der den Alltag der Politik, Rechtswissenschaft und der Gesellschaft im Allgemeinen bestimmt, nämlich dem der Europäisierung, befasst sich die Arbeit dann mit dem Einfluss der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) und den in ihr verbürgten Garantien auf das Wohnraummietrecht und im Speziellen auf Fälle der Eigenbedarfskündigung (14. Kapitel).

Abschließend werden die Ergebnisse der Untersuchung (15. Kapitel) zusammengefasst, bevor die Arbeit mit einem Résumé und einem Ausblick in die Zukunft schließt (16. Kapitel).

## **2. Kapitel: Darstellung der Kollisionslage anhand der Entscheidung des BVerfG vom 23.04.2014**

Es ist bereits einleitend hervorgehoben worden, dass das Mietrecht in seiner konkreten Ausgestaltung in besonderer Weise der Wirkung der Grundrechte ausgesetzt und Gegenstand des Konstitutionalisierungsprozesses ist. Dies zeigt allein ein Blick auf die Rechtsprechung des BVerfG, das sich in unzähligen Entscheidungen mit dem Einfluss unterschiedlicher Grundrechte auf das Mietrecht zu befassen hatte. Dementsprechend ist das BVerfG schon vielfach als „Super-Revisionsinstanz“ oder als „oberstes Amtsgericht in Mietsachen“ bezeichnet worden, dessen Entscheidungen in weiten Bereichen die Auslegung und Rechtsfortbildung einfachen Gesetzesrechts unter dem Einfluss des Verfassungsrechts und im Speziellen der Grundrechte prägten.<sup>26</sup>

Neben der im Rahmen dieser Arbeit im Vordergrund stehenden Eigenbedarfskündigung sind in der Vergangenheit die Regelungen über die Miethöhe im Fokus der Rechtsprechung des BVerfG gewesen, weshalb Kündigungs- und Preisschutz als die wesentlichen Elemente des konstitutionalisierten Mieterschutzes aufgefasst werden.

Bereits vor Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung sollte der Vermieter im Optimalfall gehalten sein, widerstreitende Interessen des Mieters, die sich wiederum aus der Verfassung selbst oder aus dem einfachen Gesetzesrecht ergeben können, zu beachten und in einen Abwägungsprozess mit den seinen einzustellen.

Kommt es auf den Widerspruch des Mieters bzw. dessen Weigerung, die Wohnung zu räumen und an den Vermieter herauszugeben, zu einem Rechtsstreit, hat das zuständige Fachgericht, sofern im Einzelfall Anhaltspunkte dafür vorliegen, den Sach- und Streitstand unter Berücksichtigung der kollidierenden, grundrechtlich geschützten Interessen und Belange abzuwägen, um zu einer Entscheidung zu gelangen. Hält das Fachgericht die Kündigung für unwirksam, kann hierin eine Grundrechtsverletzung des Vermieters liegen. Im umgekehrten Falle, in dem das Fachgericht die Kündigung für wirksam erachtet, ist darin unter Umständen eine Verletzung der verfassungsmäßigen Rechte des Mieters zu sehen. Diese Kette lässt

---

<sup>26</sup> *Sonnenschein*, NJW 1993, 161 (162).

sich in der einen oder anderen Variante durch alle Instanzen hindurch fortführen, bis dieser Prozedur durch eine zumindest formal-juristisch nicht mehr angreifbare Entscheidung des BVerfG ein Ende gesetzt wird.

Verdeutlichen lässt sich diese Problematik durch die Entscheidung des BVerfG vom 23.04.2014 bzw. dem Sachverhalt, der dieser zugrunde lag.<sup>27</sup>

Diese Entscheidung des BVerfG ist deshalb von besonderem Interesse, weil seit dem 18.04.2006 kein Urteil im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung und einer in Rede stehenden Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG mehr ergangen war. Das BVerfG hatte die Stellungnahmen der Bundesrechtsanwaltskammer, des DAV, des Deutschen Mietgerichtstages e.V. und des Deutschen Mieterbundes e.V. sowie des Vermieterverbandes Haus & Grund Deutschland eingeholt. Umso überraschender war es, dass die Verfassungsbeschwerde seitens des BVerfG schließlich nicht zur Entscheidung angenommen wurde.

Das BVerfG hatte sich mit einer Verfassungsbeschwerde einer Mieterin zu befassen, die sich gegen das der Räumungsklage stattgebende Berufungsurteil des Landgerichts Berlin vom 22.08.2013 (67 S 121/12) richtete.

Die Beschwerdeführerin hatte die streitgegenständliche Wohnung in Berlin Friedrichshain, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einer Toilette, einem Korridor sowie einem Kellerraum, bereits im Jahre 1987 angemietet. Die Kaltmiete betrug zuletzt 262,00 € für 57 m<sup>2</sup>. Der Vermieter und Kläger des Ausgangsverfahrens ist verheiratet und lebt seit 2008 mit seiner Frau, der Zeugin M, und vier minderjährigen Kindern in Hannover. Aus beruflichen Gründen war er von Berlin nach Hannover verzogen. In Hannover ist der Kläger als Chefarzt in zwei Kliniken tätig. Neben seinen ehelichen Kindern hat er noch eine weitere nichteheliche Tochter, die am 04.10.1999 geboren wurde und bei ihrer Mutter in Berlin lebt. Für diese Tochter hat der Kläger, zusammen mit der Kindesmutter, die gemeinsame elterliche Sorge. Darüber hinaus war der Kläger seit mehreren Jahren, zusammen mit einer weiteren Person, Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung in Berlin-Kreuzberg,

---

<sup>27</sup> BVerfG, NJW 2014, 2417-2420.

die klägerseits zum 28.02.2011 gekündigt wurde. Bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 31.03.2010 hatte der Kläger gegenüber der Beschwerdeführerin die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs an der Wohnung ausgesprochen. Zur Begründung des Eigenbedarfs wurde vortragen, dass er mit seiner Familie berufsbedingt nach Hannover umgezogen sei. Um das Umgangs- und Sorgerecht seiner in Berlin lebenden Tochter auch während der Schulzeit ausüben zu können, sei es erforderlich, dass er sich regelmäßig über mehrere Tage in Berlin aufhalte, weswegen er die von der Beschwerdeführerin angemietete Wohnung benötige. Darüber hinaus verfüge er über keine eigene Wohnung mehr in Berlin.

Die Beschwerdeführerin widersprach der Eigenbedarfskündigung mit Schreiben vom 15.10.2010. Die seitens des Klägers eingereichte Räumungsklage wies das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (Aktenzeichen 13 C 61/11) mit Urteil vom 06.02.2012 ab und begründete dies im Wesentlichen damit, der Kläger habe den Kündigungsgrund bzw. die Voraussetzungen für seinen Eigenbedarf an der Wohnung weder hinreichend konkret vorgetragen noch unter Beweis gestellt. Der Kläger habe nicht einmal vorgetragen, die Wohnung regelmäßig am Wochenende nutzen zu wollen. Es sei gerichtsbekannt, dass ein Chefarzt mindestens einen 10-Stunden-Tag habe, so dass bei realistischer Betrachtungsweise „nicht viel Raum für spontane Kurzbesuche in Berlin“ verbleibe. Zu berücksichtigen sei ferner, dass er im Kündigungszeitpunkt als Hauptmieter über die 4-Zimmer-Wohnung in Berlin Kreuzberg verfügt habe. Sein sich durch „Auslassung nachgewiesener Umstände“ auszeichnender Vortrag nähere daher Zweifel am ernstlichen Nutzungswillen des Beklagten an der Wohnung.

Gegen das Urteil des Amtsgerichts Berlin legte der Kläger Berufung beim Landgericht Berlin ein. Das Landgericht Berlin hat der Berufung mit Urteil vom 22.08.2013 stattgegeben und die Beschwerdeführerin verurteilt, die von ihr inne gehaltene Wohnung zu räumen und an den Kläger herauszugeben. Zur Begründung führte das Landgericht im Wesentlichen aus, der Kläger habe ein berechtigtes Interesse an der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der im Gesetz in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB mit dem Merkmal des „Benötigens“ umschriebene Eigenbedarf sei ein objektiv nachprüfbarer, unbestimmter Rechtsbegriff, welcher voraussetze, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe habe, die Wohnung für

sich selbst bzw. Angehörige seiner Familie zu nutzen. Hierfür reiche der Wunsch und Wille allein, die Wohnung für sich oder andere berechnigte Personen zu nutzen, nicht aus; hinzutreten müsse ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht und ein nicht übermäßiger Bedarf. Der Kläger benötige den Wohnraum als (Zweit-)Wohnung in Berlin, um sich regelmäßig mit seiner nichtehelichen, 13-jährigen Tochter treffen zu können und auf diese Weise sein Umgangs- und Sorgerecht wahrzunehmen. In der 57 m<sup>2</sup> großen Wohnung wolle er für seine nichteheliche Tochter ein Jugendzimmer einrichten. Dieser Eigennutzungswunsch sei nicht nur vorgeschoben, sondern hinreichend konkret vorgetragen. Dies ergebe sich insbesondere aus den Aussagen der Zeugin und Ehefrau des Klägers, der Zeugin M. An dem Familienwohnsitz in Hannover sei hinreichend Betreuungspersonal vorhanden, so dass es ihrem Mann möglich sei, nicht nur wie bislang jedes zweite Wochenende die nichteheliche Tochter in Hannover zu Besuch zu haben, sondern zukünftig öfters nach Berlin zu reisen, um auf diese Weise an dem Alltags-, Vereins- und Schulleben seiner Tochter teilhaben zu können. Über alternativen Wohnraum in Berlin habe der Kläger im Kündigungszeitpunkt nicht verfügt. Die Wohnung in Berlin-Kreuzberg komme insoweit nicht in Betracht, da sie lediglich mit einer Ofenheizung ausgerüstet gewesen sei und der Kläger während seiner voraussehbaren Abwesenheit von Hannover aus nicht in der Lage gewesen sei, diese pflichtgemäß frostfrei zu halten.

Die Beendigung des Mietverhältnisses bedeute für die Beklagte auch keine unzumutbare Härte i. S. d. § 574 Abs. 1 S. 1 BGB. Hierzu habe die Beklagte vorgetragen, dass sie aufgrund der langen Dauer des Mietverhältnisses an ihrem Wohnort sozial verwurzelt sei. Dies sei jedoch unbeachtlich, da die Beklagte weder erst- noch zweitinstanzlich konkret dazu vorgetragen habe, dass sie sich in der näheren Umgebung ihres bisherigen Wohnortes erfolglos um alternativen Wohnraum bemüht habe.

Die Beschwerdeführerin hatte innerhalb der ihr vom Landgericht Berlin eingeräumten, dreimonatigen Räumungsfrist eine andere Wohnung in Berlin-Friedrichshain bezogen. Diese Wohnung bezeichnete sie als „Notwohnung“, da sie schlechter ausgestattet sei, insbesondere weder über einen Balkon noch eine Badewanne verfüge.

Bei Aufhebung des Berufungsurteils wäre sie sofort in ihre bisherige, etwa 300 m entfernte Wohnung zurückgezogen.

Mit der Verfassungsbeschwerde rügte die Beschwerdeführerin u.a. die Verletzung ihres Eigentumsrechtes aus Art. 14 Abs. 1 GG, da das Landgericht keine sorgfältige Abwägung ihrer Interessen gegenüber den Vermieterinteressen angestellt habe, sondern den Vermieterinteressen Vorrang eingeräumt habe. Das BVerfG hat die Verfassungsbeschwerde, wie bereits ausgeführt, nicht zur Entscheidung angenommen. Soweit die Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG gerügt worden ist, sei die Verfassungsbeschwerde unsubstantiiert und unzulässig. Dass die Auslegung des einschlägigen Gesetzesrechts durch das Fachgericht Fehler erkennen lasse, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie beruhen könnten, sei nicht dargelegt worden.<sup>28</sup>

Mit der ausführlichen Darstellung dieser Entscheidung des BVerfG soll an dieser Stelle ein erster anschaulicher Einblick in die Problematik der kollidierender Grundrechte der Mietvertragsparteien im Falle der Eigenbedarfskündigung gegeben werden.

Konkret geht es um die Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches unter Berücksichtigung der widerstreitenden, grundrechtlich geschützten Interessen.

Herauszuarbeiten und darzustellen, welche Anknüpfungspunkte es hierfür gibt, ist ebenfalls Gegenstand dieser Arbeit. Des Weiteren soll aufgezeigt werden, wie es überhaupt zu dieser echten Kollisionslage in Bezug auf Art. 14 Abs. 1 GG kommen konnte, wie diese Kollisionslage im Optimalfall aufzulösen ist und wie sie von den Gerichten tatsächlich aufgelöst wird.

---

<sup>28</sup> Vgl. zum Ganzen *BVerfG*, NJW 2014, 2417-2420.

### 3. Kapitel: Die Horizontal- bzw. Drittwirkung der Grundrechte

Es stellt sich die Frage, auf welche Art und Weise Verfassungsrechte, mithin auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, ihre Bindungswirkung im Privatrecht entfalten bzw. wie ihre Anwendung rechtstheoretisch und rechtsdogmatisch zu rechtfertigen ist.

#### *A. Der Ausgangspunkt: Die Grundrechte als Schutz- und Abwehrrechte*

Die Einwirkung der Grundrechte auf das Privatrecht im Allgemeinen sowie das Verhältnis der Grundrechte und der Privatautonomie zueinander im Speziellen ist Gegenstand einer nunmehr schon seit Jahrzehnten andauernden und auch heute noch nicht abschließend beigelegten rechtswissenschaftlichen Kontroverse.<sup>29</sup>

Dogmatischer Ansatzpunkt dieser Auseinandersetzung ist der den Grundrechten innewohnende Charakter als Schutz- und Abwehrrechte gegenüber staatlichen Eingriffen bzw. hoheitlicher Tätigkeit in die Freiheitssphäre des einzelnen Bürgers. Zudem normiert Art. 1 Abs. 3 GG – dem klassisch-liberalen Verfassungsverständnis<sup>30</sup> der Grundrechte entsprechend – deren Verpflichtungs- und Bindungswirkung gegenüber den Gewalten des Staates; Grundrechtsverpflichtete sind dem Wortlaut nach lediglich die Gesetzgebung, die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.

Eng verknüpft mit der Frage, ob die Grundrechte überhaupt Wirkungen im Privatrechtsverkehr entfalten können, ist der nicht minder interessante rechts- und verfassungstheoretische Gesichtspunkt, auf welche Weise und in welchem Umfang sich Wirkungen in Rechtsverhältnissen zwischen privaten Rechtssubjekten erzielen bzw. begründen lassen. Der aus diesen Grundfragen resultierende Theorienstreit wird meist mit den Stichworten der unmittelbaren und mittelbaren Drittwirkung gekennzeichnet. Dass die Grundrechte überhaupt Wirkungen im Privatrecht entfalten, wird heute aber kaum noch in Frage gestellt. Allerdings existiert bei weitem keine einheitliche Terminologie. Der bereits zuvor verwendete Begriff der Drittwirkung, der heute überwiegend verwendet wird, geht auf *H.P. Ipsen*<sup>31</sup> zurück. Daneben werden die Formulierungen der Horizontalwirkung der Grundrechte – um

---

<sup>29</sup> Vgl. nur *Canaris*, AcP 184 (1984), 201 (202).

<sup>30</sup> Zu dieser Begrifflichkeit *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999), 625 (626).

<sup>31</sup> *Ipsen*, *Grundrechte* Bd. II, S. 111 (143).

den Gegensatz zur Staatsgerichtetheit zu illustrieren – sowie die recht neutral anmutende Bezeichnung der Geltung der Grundrechte im Privatrecht bzw. in der Privatrechtsordnung verwendet.<sup>32</sup>

Bei der an dieser Stelle zu behandelnden Frage der Wirkung der Grundrechte im Privatrecht geht es daher um die Erweiterung der Grundrechtswirkung vom vertikalen Verhältnis zwischen Bürger und Staat auf die horizontale Beziehung zwischen Bürgern untereinander. Im Vordergrund steht also nicht mehr die Staat-Bürger-Relation, sondern die Bürger-Bürger-Relation, mithin die Beziehung zweier Grundrechtsberechtigter.<sup>33</sup>

### *B. Die Horizontal- bzw. Drittwirkungslehren*

Unmittelbar nach Inkrafttreten des Grundgesetzes im Jahre 1949 setzte in der Privat- und Verfassungsrechtswissenschaft – das einleitend angesprochene klassisch-liberale Grundrechtsverständnis vor Augen habend – eine lebhafte Auseinandersetzung über die rechtsdogmatische Begründung der Wirkung der Grundrechte im Privatrecht ein. Zu nennen und eingehender zu erörtern sind in diesem Zusammenhang im Wesentlichen die Lehren von der unmittelbaren bzw. mittelbaren Drittwirkung sowie die später aufgekommene Schutzgebotsdogmatik.

#### *I. Die Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung*

Die auf *H.C. Nipperdey*<sup>34</sup> zurückgehende „Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung der Grundrechte“ ist dadurch gekennzeichnet, dass sie als Adressaten bzw. Verpflichtete der Grundrechte nicht nur den Staat, sondern auch die Subjekte des Privatrechts ansieht und die Grundrechte dabei in ihrer klassischen Funktion als

---

<sup>32</sup> Vgl. *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1513 mit weiteren Nachweisen in Fn. 6 und 7; *Saladin*, S. 307; *Denninger*, AK-GG Bd.1, Rn. 31 vor Art. 1; *Bethge*, S. 19; *Alexy*, S. 475 ff., der von „Dritt- oder Horizontalwirkung der Grundrechte“ spricht; die Bezeichnung „Geltung der Grundrechte im Privatrecht“ wurde z.B. verwendet von *Leisner*, S. 305 und *Erichsen*, Staatsrecht und Verfassungsgerichtsbarkeit, Bd.1, S. 37. Die Terminologie der „Einwirkung der Grundrechte auf das Privatrecht“ findet sich bei *Schwabe*, Die sog. Drittwirkung der Grundrechte (1977), S. 10; *derselbe*, Bundesverfassungsgericht und Drittwirkung der Grundrechte, AöR 100 (1975), 442 (442).

<sup>33</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1512.

<sup>34</sup> *Hans Carl Nipperdey* stellte erstmals in seinem berühmten Aufsatz „Gleicher Lohn der Frau für gleiche Leistung“ (RdA 1950, 121 ff.) die Forderung nach einer unmittelbaren Wirkung der Grundrechte im Privatrecht auf.

Abwehr- und Eingriffsrechte Anwendung finden lässt. Den Grundrechten komme eine absolute materielle Bindungswirkung zu, wobei die Verfassung als Wertordnung zu verstehen sei, aus der unmittelbar rechtliche Lösungen auch für den Rechtsverkehr der Bürger untereinander entnommen werden könnten.<sup>35</sup>

Für eine unmittelbare Geltung der Grundrechte im Privatrecht wurde zunächst der bereits einleitend angesprochene Art. 1 Abs. 3 GG ins Feld geführt. Wenn schon die Staatsgewalt(en) an die Grundrechte gebunden sei(en), müsse dies erst recht für Privatrechtssubjekte gelten.<sup>36</sup> Allerdings ist diese Argumentation – wegen des strukturellen Unterschiedes zwischen dem Grundrechtsverhältnis des Bürgers zum Staat und des Verhältnisses der Bürger untereinander – selbst von *Nipperdey* nicht aufrechterhalten worden.<sup>37</sup> Ein Erst-Recht-Schluss verbietet sich mangels Vergleichbarkeit, da sich in der grundrechtlich bestimmten Beziehung zwischen Bürger und Staat eine einseitige Berechtigung auf der einen und eine einseitige Verpflichtung auf der anderen Seite gegenüberstehen, während die Bürger in einer solcherart bestimmten Beziehung untereinander gleichermaßen mit Rechten und Pflichten ausgestattet sind.<sup>38</sup> Weitaus gewichtiger ist hingegen die Argumentation, die unmittelbare Drittwirkung der Grundrechte in Privatrechtsverhältnissen entspreche dem Bestreben des Grundgesetzes, einen allseitigen Freiheitsschutz zu verbürgen und dem Gebot größtmöglicher Effektivität der Grundrechtsinterpretation Rechnung zu tragen.<sup>39</sup> Die historische Bedeutung bzw. das klassische Verständnis der Grundrechte als subjektive Abwehrrechte gegenüber staatlichen Eingriffen nicht leugnend, wurde den Grundrechten dabei eine weitergehende Bedeutung zugemessen. Insbesondere im Hinblick auf die gesellschaftlichen Bedrohungen, die von der modernen Industriegesellschaft bzw. sozialen Gewalten ausgingen, seien die Grundrechte als Ordnungsgrundsätze für alle Lebensbereiche anzusehen.<sup>40</sup> Entsprechend formulierte auch das Bundesarbeitsgericht, das sich der Auffassung seines

---

<sup>35</sup> *Nipperdey*, RdA 1950, 121 (121 ff.).

<sup>36</sup> *Nipperdey*, RdA 1950, 121 (125); die Auffassung, die unmittelbare Wirkung der Grundrechte im Privatrecht lasse sich über Art. 1 Abs. 3 GG rechtfertigen, wurde zuletzt nur noch von *Gamillscheg*, AcP 164 (1964), 385 (406) – Die Grundrechte im Arbeitsrecht –, vertreten.

<sup>37</sup> *Nipperdey*, in: Enneccerus-Nipperdey, S. 97.

<sup>38</sup> Vgl. *Erichsen*, Jura 1996, 527 (528); *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1540.

<sup>39</sup> *Nipperdey*, RdA 1950, 121 (124).

<sup>40</sup> *Nipperdey*, DVBl. 1958, 445 (447).

ersten Präsidenten *Nipperdey* frühzeitig anschloss, in seiner Leitentscheidung<sup>41</sup> zur Anerkennung der unmittelbaren Drittwirkung der Grundrechte im Privatrecht aus dem Jahre 1954. Die Grundrechte seien als Ordnungsgrundsätze für das soziale Leben zu verstehen, die in einem aus dem Grundrecht näher zu entwickelnden Umfang unmittelbare Bedeutung für den Rechtsverkehr der Bürger untereinander hätten. Privatrechtliche Abmachungen, Rechtsgeschäfte und Handlungen dürften sich daher nicht in Widerspruch dazu setzen, was als „Ordnungsgefüge, den *ordre public* einer konkreten Staats- oder Rechtsordnung“ bezeichnet werden könne.<sup>42</sup> Aus diesem Grunde ließen sich aus den Grundrechten unmittelbar Rechtsfolgen für das Privatrechtsverhältnis ableiten.

Dogmatisch führt eine derartige Betrachtungsweise dahin, dass die Grundrechte im rechtsgeschäftlichen Bereich als Verbote im Sinne von § 134 BGB und im deliktischen Bereich als absolute Rechte im Sinne von § 823 Abs. 1 BGB oder als Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB anzusehen sind.<sup>43</sup> Das BAG hat die Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung der Grundrechte zwischenzeitlich wieder aufgegeben. Stattdessen berücksichtigt das Gericht die in den Grundrechten zum Ausdruck kommende Wertentscheidung der Verfassung nunmehr im Rahmen der Auslegung des Grundsatzes von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB und geht seit dem Jahre 1985 von einer mittelbaren Wirkung der Grundrechte aus.<sup>44</sup>

Eine jüngere Auffassung leitet die unmittelbare Drittwirkung der Grundrechte aus Art. 19 III GG ab, wonach die Grundrechte auch für inländische juristische Personen gelten. Es gebe keinen sachlichen Grund, wieso inländische juristische Personen zwar Adressaten der Grundrechte seien, natürliche Personen als Subjekte des Privatrechts aber nicht. Man könne aus Art. 19 III GG und dessen Zusammenhang

---

<sup>41</sup> *BAGE* 1, 185; *NJW* 1955, 585- 608 (606).

<sup>42</sup> *BAGE* 1, 185 (193 f.), *NJW* 1955, 585- 608 (606 f.).

<sup>43</sup> Vgl. *Erichsen*, *Jura* 1996, 527 (528). So ist etwa das allgemeine Persönlichkeitsrecht, das aus Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 hergeleitet wird, als sonstiges und daher absolut geschütztes Recht im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB eingeordnet worden, vgl. nur *BGHZ* 13, 334 - 341 (338) – Leserbriefe/Schacht; *BGHZ* 24, 72 - 83 (76 f.), *NJW* 1957, 1146-1148 – Krankenpapiere; *BGHZ* 27, 284 - 291 (285), *NJW* 1958, 1344-1345 – Tonbandaufnahme I. Schließlich ging die *Rspr.* des BGH soweit, dass die Verletzung von Persönlichkeitsrechten den Ersatz des immateriellen Schadens (Schmerzensgeld) begründete, *BGHZ* 26, 349 - 359 – Herrenreiter. Siehe hierzu auch *Brüggemeier*, *Constitutionalisation of Private Law – The German Perspective*, in: *Barkhuysen/Lindenbergh* (Eds), *Constitutionalisation of Private Law*, S. 59 (63 ff.).

<sup>44</sup> *BAGE* 48, 122-129 (138 f.), *NJW* 1985, 2968-2974.

schließen, dass auch Privatrechtssubjekte unmittelbar an die Grundrechte gebunden seien.<sup>45</sup> Wegen des sich ebenfalls aus Art. 19 Abs. 3 GG ergebenden Anwendungsvorbehalts („soweit sie ihrem Wesen nach auf diese anwendbar sind“) wird diese Auffassung jedoch dahingehend eingeschränkt, dass jedes einzelne Grundrecht auf das unmittelbare Einwirken auf die Privatrechtssubjekte zu prüfen sei.<sup>46</sup>

## *II. Die Lehre von der mittelbaren Drittwirkung*

Im Gegensatz zu der Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung sieht die „Lehre von der mittelbaren Drittwirkung“ als Adressaten bzw. Normverpflichtete der Grundrechte nicht die Subjekte des Privatrechts an. Vielmehr ist der Staat – insbesondere der Gesetzgeber und die Gerichtsbarkeit – dazu aufgerufen, den Grundrechten im Privatrechtsverkehr mittelbar und daher auf indirekte Weise materielle Geltung zu verschaffen. Die Lehre von der mittelbaren Drittwirkung in der Gestalt, wie sie nach Inkrafttreten des Grundgesetzes im Jahre 1949 ihren Ausdruck gefunden hat, geht in erster Linie auf *G. Dürig*<sup>47</sup> zurück. Er hielt der These von der absoluten Wirkung der Grundrechte entgegen, dass auch unter der Geltung des Grundgesetzes an der grundsätzlichen Eigenständigkeit des Zivilrechts festgehalten werden müsse. Es sei gerade charakteristisch für den Privatrechtsverkehr, dass autonom über die individuellen Lebensbeziehungen disponiert werden könne. Eine unmittelbare Geltung der Grundrechte im Privatrecht führe hingegen zu einem Vordringen des Staates in bislang staatsfreie Bereiche und damit zur Verstaatlichung des Privatrechts sowie zu einer nicht hinnehmbaren Gefährdung der Privatautonomie. Allerdings wurde auch von der Lehre der mittelbaren Drittwirkung nicht in Frage gestellt, dass die grundrechtliche Werteordnung auf das Privatrecht einwirkt. Der rechtsdogmatische Ansatz der Verknüpfung der Grundrechte mit dem Bürgerlichen Recht lag darin begründet, dass bei Fehlen spezieller privatrechtlicher Schutznormen die Vermittlung des Grundrechtsgehalts über die Auslegung der wertausfüllungsfähigen und wertausfüllungsbedürftigen Generalklauseln des Privatrechts zu erfolgen habe. Zu

---

<sup>45</sup> *Lücke*, JZ 1999, 377 (378f.).

<sup>46</sup> Vgl. zur Darstellung dieser Auffassung *Sieren*, in Fn. 10.

<sup>47</sup> Grundlegend zur Lehre von der mittelbaren Drittwirkung der Grundrechte *Dürig*, Grundrechte und Zivilrechtssprechung, in: Vom Bonner Grundgesetz zur gesamtdeutschen Verfassung. Festschrift zum 75. Geburtstag von Hans Nawiasky, 1956, S. 157 ff.

denken sei dabei insbesondere an die Begrifflichkeiten „Sittenwidrigkeit“ (§ 138 BGB), „Treu und Glauben“ (§ 242 BGB), „Billigkeit“ (§ 315 BGB) und „sonstiges Recht“ (§ 823 Abs. 1 BGB), eine Nichtigkeitsfolge zögen die Grundrechte – außer im Falle des Art. 9 Abs. 3 S. 2 GG<sup>48</sup> – grundsätzlich aber nicht nach sich.

Das BVerfG hat sich in dem bereits einleitend angesprochenen *Lüth-Urteil*<sup>49</sup> aus dem Jahre 1958 der Sache nach der Lehre von der mittelbaren Drittwirkung angeschlossen, ohne sich aber ausdrücklich hierzu bekannt und die Streitfrage vollumfänglich erörtert zu haben.

Allerdings hat das BVerfG den historischen und auf der geistesgeschichtlichen Entwicklung der Grundrechtsidee<sup>50</sup> beruhenden Abwehrcharakter der Grundrechte gegen staatliche Eingriffe betont und die besondere Geltungskraft der Grundrechte erst aus der objektiven Wertordnung des Grundrechtskatalogs – wie er in den Art. 1 bis 19 GG zu finden ist – in seiner Gesamtheit hergeleitet. Der Rechtsgehalt der Grundrechte als objektive Normen entfalte sich im Privatrecht durch „das Medium der dieses Rechtsgebiet unmittelbar beherrschenden Vorschriften“ und habe gewissermaßen eine „Ausstrahlungswirkung“ auf das Bürgerliche Recht. Dabei kämen nicht ausschließlich, aber in erster Linie die bereits angesprochen Generalklauseln als Einfallstore grundrechtlicher Wertmaßstäbe in das Privatrecht in Betracht.<sup>51</sup> Das *Lüth-Urteil* war Ausgangspunkt zu einer Rechtsprechung des BVerfG, die im Laufe der Jahre in unzähligen Entscheidungen präzisiert und verfeinert wurde.<sup>52</sup>

### *III. Die Grundrechte als Schutzgebote des Staates, die sog. Schutzpflichttheorie*

Zunehmend werden in neuerer Zeit die Einwirkungen der Grundrechte auf das Privatrecht im Zusammenhang mit den grundrechtlichen Schutzpflichten erörtert. Ei-

---

<sup>48</sup> Art. 9 Abs. 3 S. 2 GG erklärt Abreden für nichtig, die das Recht zur Wahrung und Förderung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen Vereinbarungen bilden zu dürfen, einschränken oder behindern zu suchen.

<sup>49</sup> BVerfGE 7, 198-230 (198 ff.), NJW 1958, 257-259.

<sup>50</sup> Zu dieser Begrifflichkeit vgl. *Erichsen*, Jura 1996, 527 (529).

<sup>51</sup> BVerfG, a.a.O. 223 ff.

<sup>52</sup> Vgl. z.B. BVerfGE 73, 261-280 (269), NJW 1987, 827-829, mit ausdrücklichem Bekenntnis dazu, dass der streitentscheidende Richter nicht unmittelbar an die Grundrechte gebunden sein soll, diese aber als objektive Werteordnung das Privatrecht beeinflussen. Zuvor BVerfGE 25, 256-269 (263), NJW 1969, 1161-1163; BVerfGE 42, 143-162 (148), NJW 1976, 1677-1680.

nerseits ist der Staat – an das klassische Grundrechtsverständnis anknüpfend – verpflichtet, Eingriffe in die Grundrechte zu unterlassen. Andererseits muss er auch durch positive Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass die Grundrechte nicht durch andere Personen verletzt oder gefährdet werden.<sup>53</sup> Um die Wirkung der Grundrechte im Privatrecht aus rechts- bzw. verfassungstheoretischer Sicht beurteilen zu können und dieser eine im Verhältnis zu den oben genannten Lehren von der unmittelbaren und mittelbaren Drittwirkung modifizierte theoretische Grundlage zu verschaffen, hat *C.-W. Canaris*, der wohl als bedeutsamster Vertreter der Schutzgebotsdogmatik zu nennen ist,<sup>54</sup> zwischen zwei grundlegenden Fragestellungen differenziert. Einerseits gehe es darum, ob die Grundrechte nur den Staat oder auch die Subjekte des Privatrechts verpflichteten (Frage der Normadressiertheit der Grundrechte); andererseits gelte es zu beantworten, in welcher ihrer verschiedenen Funktionen die Grundrechte auf das Privatrecht einwirkten: „als Eingriffsverbote, Auslegungsrichtlinien, Grundsatznormen, institutionelle Garantien oder Schutzgebote“ (Normstruktur der Grundrechte).<sup>55</sup>

Im Unterschied zu den Lehren von der unmittelbaren und mittelbaren Drittwirkung geht die als Schutzpflichttheorie zu bezeichnende Auffassung von keinerlei materiellen Bindungswirkungen der Grundrechte für die Teilnehmer des Privatrechtsverkehrs aus.<sup>56</sup> Geltung erlangten die Verfassungsnormen im Zivilrecht vielmehr durch die Verpflichtung des Staates, die Grundrechte der Privatrechtssubjekte zu schützen. Die wesentliche dogmatische Grundlage für die Einwirkung der Grundrechte auf das Privatrecht sei deshalb in der Funktion der Grundrechte zu sehen. Der Staat sei verpflichtet, die in den Grundrechten zum Ausdruck kommenden Werte und Rechtsgüter gegen Verletzungen zu schützen. Diese den Grundrechten innewohnende Schutzpflicht des Staates komme dann zum

---

<sup>53</sup> *Guckelberger*, JuS 2003, 1151 (1155).

<sup>54</sup> In diesem Sinne auch *Guckelberger*, JuS 2003, 1151 (1155, hier in Fn. 35).

<sup>55</sup> *Canaris*, AcP 184 (1984), 201 (202). Zu nennen ist in diesem Zusammenhang auch *Po-scher*, Grundrechte als Abwehrrechte, der die mittelbare Drittwirkung allein aus der Funktion der Grundrechte als Abwehrrecht herleitet (S. 315 ff.).

<sup>56</sup> Kritisch dazu nur *Schmid*, Die Instrumentalisierung des Privatrechts durch die Europäische Union, S. 33, dem die Annahme, die Grundrechte seien zwischen privaten Rechtssubjekten nicht anwendbar, nicht überzeugend erscheint. Denn auch die Rechtsprechung, die grundrechtliche Schutzpflichten zu beachten habe, könne privatautonome Gestaltungen nicht nach anderen rechtlichen Kriterien beurteilen als solchen, die zwischen den privaten Rechtssubjekten auch gelten. Die Schutzpflichtkonstruktion setze demnach ebenfalls eine unmittelbare oder mittelbare Geltung der Grundrechte zwischen privaten Rechtssubjekten voraus.

Tragen, wenn es um Verletzungen durch Teilnehmer des Privatrechtsverkehrs geht und nicht um die Verletzung durch staatliches Handeln, für die die Grundrechte in ihrer „Dimension“ als Abwehrrechte zur Verfügung stehen.

Zur Begründung des Schutzpflicht- bzw. Schutzgebotsgedankens ist auf den Wortlaut einiger Grundrechte selbst verwiesen worden.<sup>57</sup> Einen wichtigen Anhaltspunkt liefere Art. 1 Abs. 1 S. 2 GG, wonach die staatliche Gewalt die Menschenwürde nicht nur zu achten, sondern auch zu schützen habe. Dabei sei der Schutz der Menschenwürde gerade auf die von anderen Bürgern ausgehende Bedrohung bezogen, während Verletzungen der Menschenwürde durch den Staat vom Gebot des Achtens in seiner Abwehrfunktion erfasst würden. Was für das Basisgrundrecht der Menschenwürde gelte, müsse schließlich auch für die nachfolgenden Freiheitsrechte maßgeblich sein. Es gehöre zu den primären Aufgaben des Staats und des Rechts und vorrangig auch der Verfassung, den Schutz der Bürger voreinander zu gewährleisten. Auf einfachgesetzlicher Ebene sei dieses Ansinnen nicht zuletzt durch die Schaffung etwaiger Straftatbestände zum Ausdruck gebracht worden.<sup>58</sup> Weiterhin finde sich die Schutzgebotsfunktion der Grundrechte in der speziellen Anordnung des Art. 6 Abs. 1 GG wieder,<sup>59</sup> wonach Ehe und Familie unter dem besonderen Schutz der staatlichen Ordnung stehen. Als nahezu bahnbrechend im Zusammenhang mit der Schutzpflichtdogmatik ist das erste Abtreibungsurteil des Bundesverfassungsgerichts<sup>60</sup> bezeichnet worden.<sup>61</sup> Das BVerfG hat aus dem Charakter der Grundrechte als Grundsatznormen hergeleitet, dass ihnen zusätzlich zu ihrer Funktion als Eingriffsverbote gegen staatliches Handeln auch die Funktion von Schutzgeboten an den Staat zukomme. Die Pflicht des Staates zum Schutz jedes menschlichen Lebens ergebe sich dabei unmittelbar aus Art. 2 Abs. 2 GG.<sup>62</sup> Die mit dem Abtreibungsurteil eingeleitete und seither fortgeführte Schutzpflichten-Rechtsprechung des BVerfG ist zum Anlass genommen worden, aus allen Grundrechten die Notwendigkeit von staatlichen

---

<sup>57</sup> Guckelberger, JuS 2003, 1151 (1155); Canaris, AcP 184 (1984), 201 (226).

<sup>58</sup> Canaris, AcP 184 (1984), 201 (226).

<sup>59</sup> Stern, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1560; Vgl. auch Guckelberger, JuS 2003, 1151 (1155), die auf Art. 6 Abs. 4 GG abstellt, wonach jede Mutter einen Anspruch auf Schutz und Fürsorge der Gemeinschaft hat.

<sup>60</sup> BVerfGE 39, 1-95, NJW 1975, 573-588 - Schwangerschaftsabbruch I.

<sup>61</sup> Guckelberger, JuS 2003, 1151 (1155).

<sup>62</sup> BVerfG, a.a.O. 41 ff.

Maßnahmen zu ihrem Schutz herzuleiten. Grundlage der staatlichen Schutzpflichten ist nicht nur die in den Grundrechten sichtbar werdende objektive Wertentscheidung des Verfassungsgebers zu Gunsten bestimmter Rechtsgüter,<sup>63</sup> sondern auch die Konzeption der Grundrechte als subjektive Rechte, deren Charakter auch im Hinblick auf die Schutzgebotsfunktion nicht in Abrede gestellt zu werden braucht bzw. ihren Charakter unberührt lässt.<sup>64</sup>

Die Verwirklichung der den Grundrechten innewohnenden Schutzgebotsfunktion erfolgt dabei durch den Gesetzgeber und die Gerichte, die auf Grundrechtsgefährdungen, welche durch privatautonomes Handeln entstehen, mit der Schaffung ausreichender Schutzbestimmungen zu reagieren haben. So ist es in erster Linie Aufgabe der Legislative, widerstreitende grundrechtlich geschützte Interessen durch hinreichend bestimmte Normsetzung zum Ausgleich zu bringen, wobei jener ein weiter Gestaltungs- und Konkretisierungsspielraum eingeräumt ist. Dabei wirken die Grundrechte unmittelbar in ihrer Funktion als Eingriffsverbote und Abwehrrechte. Der Unterschied dieser unmittelbaren Wirkung der Grundrechte zur Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung besteht aber darin, dass die Schutzgebotsfunktion nur an den Staat und nicht die Teilnehmer des Privatrechtsverkehrs adressiert ist, die Grundrechte also keine direkte Wirkung unter den Privatrechtssubjekten entfalten.<sup>65</sup> Hat der Gesetzgeber in einer Rechtsnorm allerdings keine hinreichende Konkretisierung vorgenommen und stattdessen die Zivilgerichte mit der Auslegung der in Rede stehenden Norm betraut, müssen diese den Grundrechten durch eine entsprechende Interpretation Geltung verschaffen. Außerdem werden die Gerichte in der Regel konkrete Handlungen oder Rechtsgeschäfte auf ihre Vereinbarkeit mit Grundrechten zu prüfen haben. In diesem Falle erlangen die Grundrechte in ihrer Funktion als Schutzgebote Bedeutung, wobei ihre Einwirkung auf das Privatrecht insoweit nur eine mittelbare ist. Verfassungswidrig ist das Fehlen von Schutzvorschriften dann, wenn das verfassungsrechtlich gebotene Schutzminimum unterschritten ist. Zur Beurteilung

---

<sup>63</sup> Guckelberger, JuS 2003, 1151 (1155).

<sup>64</sup> Canaris, AcP 184 (1984), 201 (227).

<sup>65</sup> Dazu, dass die Schutzpflichtendogmatik aber denklogisch eine unmittelbare oder mittelbare Geltung zwischen den Teilnehmern des Privatrechts voraussetzt, vgl. nochmals Schmid, Die Instrumentalisierung des Privatrechts durch die Europäische Union, S. 33 (Fn. 53).

dieser Frage könne ein dem Übermaßverbot entsprechendes Untermaßverbot herangezogen werden.<sup>66</sup>

#### *IV. Schwächen der Drittwirkungslehren*

Der Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung, die von einer direkten materiellen Bindungswirkung auch für die Subjekte des Privatrechts ausgeht, sind eine Reihe durchaus zutreffender Argumente entgegengehalten worden.<sup>67</sup> So macht das Grundgesetz an einigen Stellen deutlich, dass Normadressat der Grundrechte grundsätzlich<sup>68</sup> nur der Staat und nicht hingegen Private sein können. Bereits aus Art. 1 Abs. 2 S. 1 GG geht hervor, dass der Schutz und die Achtung der Menschenwürde die Verpflichtung aller staatlichen Gewalt ist. Nichts anderes ergibt sich aus Art. 1 Abs. 3 GG, demzufolge die nachfolgenden Grundrechte allein die staatlichen Gewalten – namentlich die Gesetzgebung, die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung – als unmittelbar geltendes Recht verpflichtet. Aus diesem Grunde ist der Versuch, die Theorie von der unmittelbaren Geltung der Grundrechte auch für Private mittels eines Erst-Recht-Schlusses stützen zu wollen, frühzeitig aufgegeben worden.

Gegen die unmittelbare Geltung spricht des Weiteren die Systematik der Gesetzesvorbehalte. Diese sind ebenfalls ausschließlich an die Legislative und damit an den Staat gerichtet. Da die Adressiertheit der Gesetzesvorbehalte an Private und damit verbunden die Einschränkung der Grundrechte durch privatrechtliches Handeln vom Grundgesetz nicht zum Ausdruck gebracht wird, kann auch der von einigen Verfechtern der Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung vorgenommene Versuch, die Systematik der Gesetzesvorbehalte auf das Privatrecht übertragen zu wollen,<sup>69</sup> als gescheitert betrachtet werden.

---

<sup>66</sup> *Canaris*, AcP 184 (1984), 201 (228).

<sup>67</sup> Vgl. nur *Guckelberger*, JuS 2003, 1151 (1153); *Canaris*, AcP 184 (1984), 201 (202 ff.); *Erichsen*, Jura 1996, 527 (529 ff.).

<sup>68</sup> Die Verfassungsbestimmungen, die ausnahmsweise unmittelbare Konsequenzen für die Auslegung der Rechtsbeziehungen unter Privaten haben (Art. 1 Abs. 1 S. 1, Art. 9 Abs. 3 S. 2 sowie Art. 48 Abs. 1, 2 GG), wurden zuletzt erörtert von *Guckelberger*, JuS 2003, 1151 (1153).

<sup>69</sup> Vgl. in diesem Sinne statt Vieler nur *Leisner*, S. 330 ff., 384 ff.

Das wohl schlagkräftigste Argument für eine unmittelbare Bindungswirkung der Grundrechte unter Privaten war und ist insbesondere in der heutigen Zeit das Kriterium der „sozialen Macht“, weil das Recht grundsätzlich auf Ungleichgewichte zu reagieren hat, die auf besondere wirtschaftliche Entwicklungen und Begebenheiten zurückzuführen sind.<sup>70</sup> Ob der Schutz des Schwächeren und damit verbunden auch die Einschränkung der Privatautonomie aber über eine unmittelbare Geltung der Grundrechte erfolgen muss und eine widerspruchsfreie, rechtsdogmatische Rechtfertigung konstituiert, bleibt indes fraglich. Einerseits tritt die Frage der Drittwirkung der Grundrechte nicht nur im Zusammenhang mit dem Vorliegen sozialer Macht auf, sondern ist in vielerlei Sachverhaltskonstellationen denkbar. Andererseits führt ein entsprechendes Machtgefälle allein nicht zu einer Beeinträchtigung der Freiheit privatautonom Handelns, sofern ein einigermaßen funktionierender Wettbewerb vorliegt und nicht besondere, den Einzelfall prägende Umstände hinzutreten. In diesem Falle stehen außerdem hinreichende einfachgesetzliche Mittel zur Verfügung – zu denken ist hierbei etwa an § 138 BGB –, um entsprechenden Konfliktsituationen, in denen ein Machtgefälle rechtsmissbräuchlich ausgenutzt wird, regeln bzw. auflösen zu können. Allein das Vorliegen eines sozialen Machtgefälles rechtfertigt es also nicht, den Grundrechten eine unmittelbare materielle Bindungswirkung im Privatrechtsverkehr zu verschaffen. Nicht zuletzt haftet dieser Begründung der Makel der Unbestimmtheit an, die das Kriterium der sozialen Macht mit sich bringt. Es dürfte außerordentlich schwierig sein, objektive Merkmale zu benennen, nach denen der Tatbestand der sozialen Macht erfüllt sein soll. Ungeachtet der Kritik, welche die Lehre von der unmittelbaren Drittwirkung hinsichtlich ihrer rechtsdogmatischen Begründungsversuche erfahren hat, ist ihr das Verdienst zu bescheinigen, vor dem Hintergrund zweier Weltkriege und der dadurch bedingten Veränderungen im Menschenbild und im Sozialgefüge der modernen Industriegesellschaft die Eindimensionalität des Grundrechtsverständnisses durchbrochen und eine allseitige Anwendbarkeit der Grundrechte – einschließlich ihrer Geltung im Privatrechtsverkehr – überhaupt erst gewährleistet zu haben.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Vgl. zur Begrifflichkeit der sozialen Macht bzw. zur Frage der gestörten Vertragsparität und Berücksichtigung des Sozialstaatsprinzips gemäß Art. 20 Abs. 1, 28 Abs. 1 S. 1 GG nur die vieldiskutierte „Bürgschaftsentscheidung“ des *BVerfGE* 89, 214-236, *NJW* 1994, 36-39 – Bürgschaft Familienangehöriger.

<sup>71</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1552 f.

Die Grundaussage der Lehre von der mittelbaren Drittwirkung ist es, dass die Grundrechte keine direkte materielle Bindungswirkung unter den Subjekten des Privatrechtsverkehrs entfalten, sondern vielmehr erst mittelbar durch die privatrechtlichen Vorschriften Geltung erlangen und lediglich eine Ausstrahlungswirkung auf das Bürgerliche Recht haben. Maßgeblich dabei sind die Generalklauseln und unbestimmten Rechtsbegriffe privatrechtlicher Normen, die gewissermaßen als Einfallstore der Grundrechte in das Privatrecht fungieren.

Zuzustimmen ist dieser Lehre insoweit, als sie allein den Gesetzgeber und statt seiner die Gerichte zum Adressaten der Grundrechte macht und sich aus diesem Grunde im Einklang mit Art. 1 Abs. 3 GG befindet. Dennoch ist ihr dogmatisches Fundament ebenfalls aus guten Gründen in die Kritik geraten. Sofern die Grundrechte lediglich als Auslegungsrichtlinien über die Generalklauseln und unbestimmten Rechtsgriffe Eingang in das Privatrecht finden, kann sich ihre Wirkung hierin allein nicht erschöpfen. Des Weiteren ist der Gesetzgeber bei der Setzung privatrechtlicher Normen – ebenso wie bei der Schaffung jeder sonstigen Rechtsnorm – unmittelbar an die Grundrechte gebunden. Die These, die Grundrechte entfalten insofern ebenfalls nur mittelbare Ausstrahlungswirkung, dürfte mit dem heute allgemein geltenden staats- und verfassungsrechtlichen Verständnis nicht im Einklang stehen und insbesondere mit Art. 1 Abs. 3 GG unvereinbar sein. Aus verfassungstheoretischer Sicht problematisch erscheint auch die den Grundrechten beigemessene Funktion als wertentscheidende Grundsatznormen, soll gegen zivilgerichtliche Entscheidungen die Verfassungsbeschwerde gemäß Art. 93 Nr. 4 a GG, §§ 90 ff. BVerfGG statthaft sein, die allerdings nur auf die Verletzung eines subjektiven Rechts gestützt werden kann. Hier wiederum findet die Schutzpflichttheorie einen richtigen Ansatzpunkt, erklärt sie die Grundrechte doch in ihrer subjektivrechtlichen Schutzgebotsfunktion für anwendbar, sofern die Zivilgerichtsbarkeit im Einzelfall über widerstreitende Grundrechtsinteressen zu entscheiden und ein verhältnismäßiges Schutzminimum herzustellen hat. Das wesentliche Verdienst der mittelbaren Drittwirkungslehre liegt indes darin, die Eigenständigkeit und Eigen-

gesetzlichkeit des Privatrechts gewahrt zu haben, indem sie den Grundrechtsnormen eine privatrechtsgestaltende Kraft zuerkennt, die sich aber erst durch das Medium des Privatrechts selbst entfaltet.<sup>72</sup>

Auch der Schutzpflichttheorie werden eine Reihe zutreffender Einwendungen entgegengehalten. Der Schutzpflichttheorie wohnt die Annahme inne, die Grundrechte seien zwischen den privaten Rechtssubjekten nicht anwendbar. Wenn aber die Rechtsprechung die grundrechtlichen Schutzpflichten zu beachten hat, kann diese privatautonome Gestaltungen nicht nach anderen Kriterien als solchen beurteilen, die zwischen den privaten Rechtssubjekten auch gelten.<sup>73</sup> Außerdem versagt sie dann, wenn die Parteien kein staatliches Gericht, sondern ein privates Schiedsgericht in Anspruch nehmen. Ein aufgrund der Abrede der Streitparteien ins Leben gerufenes Schiedsgericht wäre – anders als die ordentliche Zivilgerichtsbarkeit als Staatsgewalt im Sinne des Art. 1 Abs. 3 GG – nicht an die Grundrechte gebunden und infolgedessen auch keinem aus den Grundrechten resultierendem Schutzauftrag verpflichtet. Des Weiteren ist nicht einzusehen, die Geltung der Grundrechte im Privatrecht überhaupt von der Entscheidung eines (staatlichen) Gerichts abhängig machen zu wollen. Die Rechte, die die Parteien gegeneinander haben, würden in diesem Falle davon abhängen, ob eine von ihnen das Gericht anruft oder nicht.<sup>74</sup> Schließlich und am wichtigsten kann ein Gericht schon aufgrund seiner rechtsstaatlichen Bindung an Recht und Gesetz das Rechtsverhältnis zwischen Privaten nicht nach rechtlichen Regeln entscheiden, die zwischen diesen gar nicht gelten.

Ohne Frage rechtfertigt eine Gerichtsentscheidung, die eine Missachtung oder Fehlgewichtung grundrechtlich geschützter Belange zum Inhalt hat, die Beschreitung des weiteren Rechtswegs sowie eine Korrektur der Grundrechtsverletzung. Die für das jeweilige Privatrechtsverhältnis relevant werdende Grundrechtsverletzung liegt aber in dem Verhalten der beteiligten Privatrechtssubjekte selbst.<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> Stern, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1556.

<sup>73</sup> Schmid, Die Instrumentalisierung des Privatrechts durch die Europäische Union, S. 33; ähnlich auch Lerche, Grundrechtswirkungen im Privatrecht, Einheit der Rechtsordnung und materielle Verfassung, FS Odersky, 1996, 215 ff.

<sup>74</sup> Rödl, Normativität und Kritik des Zivilrechts, in: Bung/Valerius/Ziemann, Normativität und Rechtskritik, S. 176.

<sup>75</sup> Brüggemeier, Constitutionalisation of Private Law – The German Perspective, in: Barkhuysen/Lindenbergh (Eds), Constitutionalisation of Private Law, S. 59 (74 ff.).

Der Lehre von der mittelbaren Drittwirkung ist – und insofern im Einklang mit der Schutzpflichttheorie – zuzugeben, dass sie die in Art. 1 Abs. 3 GG angeordnete ausschließliche Bindung der Staatsgewalten respektiert und lediglich die Legislative und/oder statt ihrer die Judikative zu Normadressaten der Grundrechte erklärt, was einerseits logisch und konsequent, andererseits aber auch widersprüchlich ist, weil der die den Grundrechten innewohnende Adressiertheit staatlicher Gewalt nicht als wesentliches Begründungselement für ihre Wirkung im Privatrechtsverkehr herangezogen werden kann. Nicht zuletzt aufgrund dieses gemeinsamen Ansatzes ist der Unterschied zwischen den Verfechtern der mittelbaren Drittwirkung und der Schutzgebotsdogmatik marginal. Fehl geht m.E. der in erster Linie von *Canaris* erhobene Einwand, die mittelbare Drittwirkungslehre verkenne, dass der Gesetzgeber im Rahmen seiner Tätigkeit unmittelbar an die Grundrechte gebunden sei. Natürlich ist diese Aussage der Sache nach richtig. Allerdings ist von den Vertretern der mittelbaren Drittwirkungslehre Gegenteiliges auch nicht zum Ausdruck gebracht worden, ist Art. 1 Abs. 3 GG – die unmittelbare Bindung der Grundrechte für den Gesetzgeber vergegenwärtigend und den Wortlaut vor Augen habend – doch als wesentliches Argument gegen die direkte materielle Gebundenheit Privater ins Feld geführt worden. Im Fokus der Diskussion steht hier vielmehr, wie den im Einzelfall in Rede stehenden Grundrechten durch eine Entscheidung der Zivilgerichte Geltung zu verschaffen ist. Ob der im Einzelfall zur Entscheidung berufene Richter dabei auf der dogmatischen Grundlage der Schutzgebotsfunktion der Grundrechte oder ihrer Ausstrahlungswirkung entscheidet, macht keinen wesentlichen Unterschied. Die entscheidende Schwäche, die der Lehre von der mittelbaren Drittwirkung anhaftet, ist das Fehlen ausreichender Generalklauseln bzw. die Beschränkung der Einwirkung auf diese. Abhilfe könnte insofern zu verschaffen sein, jedwede Privatrechtsnorm – und zwar unabhängig davon, ob sie generalklauselartig gefasst oder unbestimmte Rechtsbegriffe enthält – der verfassungskonformen und grundrechtsbezogenen Auslegung zu unterwerfen.<sup>76</sup> Außerdem versagt die mittelbare Drittwirkungslehre dort, wo es an einer privatrechtlichen Bestimmung überhaupt fehlt. Ist die Privatrechtsgesetzgebung nämlich lückenhaft, kann dies zu in Widerspruch zu den Grundrechten stehenden Freiheitsbeeinträchtigungen führen,<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1557 f.

<sup>77</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1558.

denen die Schutzgebotsdogmatik in Kombination mit der direkten Grundrechtsgeltung in dieser Hinsicht besser gerecht zu werden scheint.

### V. *Stellungnahme*

Vor dem Hintergrund der vorstehend näher gekennzeichneten Diskussion sei die Schlussfolgerung erlaubt, dass eine überzeugende rechtstheoretische Konzeption der Wirkung der Verfassungs- und Grundrechte im Privatrecht bisher nicht ausgearbeitet werden konnte. Dies ist – alle oben genannten Argumente vor Augen habend – auch nicht möglich. Jede Theorie ist für sich genommen im Ansatz nachvollziehbar. Eine allumfassende Erklärung der Wirkung der Grundrechte bietet aber keine der skizzierten, im Wesentlichen zu dieser Frage vertretenen Auffassungen.

Überzeugender erscheint die Auffassung, dass die Wirkung der Verfassungsrechte und die damit verbundene Konstitutionalisierung des Privatrechts – einhergehend mit der Zivilisierung der Grundrechte – ein zweidimensionaler Prozess ist<sup>78</sup>:

(1) Einerseits gelangen die Grundrechte als Abwehrrechte im Vertikalverhältnis zur Anwendung, die Gesetzgeber und Rechtsprechung unmittelbar binden, wobei dahingestellt werden kann, ob diese Bindung aufgrund ihrer klassischen Funktion oder als Ausfluss der den Grundrechten innewohnenden Schutzgebotsfunktion in Verbindung mit unmittelbaren bzw. direkten Geltung der Grundrechte erfolgt.

(2) Andererseits ist die materielle Bindungswirkung der Grundrechte im Privatrecht, unabhängig von der jeweiligen rechtstheoretischen Konzeption – eine nicht zu leugnende Gegebenheit. Die Grundrechte erzielen *de facto* eine unmittelbare Wirkung zwischen den Parteien des Privatrechtsverkehrs. Die Vertragsparteien gestalten oder haben ihre Verträge so zu gestalten, dass sie sich im Einklang mit der Wertordnung des Grundgesetzes befinden. Der Vermieter spricht eine Eigenbedarfskündigung aus, wobei er sich an die von der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und den Fachgerichten entwickelten Kriterien zu halten hat. Aufgabe einer modernen Zivilrechtswissenschaft muss es sein, die rechtstheoretischen Konzepte und Lösungsansätze aufzunehmen und der oft apostrophierten Angst vom

---

<sup>78</sup> *Brüggemeier*, Constitutionalisation of Private Law – The German Perspective, in: Barkhuysen/Lindenbergh (Eds), Constitutionalisation of Private Law, S. 59 (80 f.).

„Ende des Privatrechts“<sup>79</sup> entgegenzuwirken, indem für den jeweiligen Einzelfall und das jeweilige Rechtsgebiet plausible regulative Mechanismen und Lösungsansätze gesucht und gefunden werden. In der Konstitutionalisierung des Privatrechts geht es in der Sache also um einen „Lernprozess, in dem andere als die bürgerlichen Grundrechte der Vertrags- und Eigentumsfreiheit, Eheschließungs- und Testierfreiheit endlich in ihrer gesellschaftlichen Dimension anerkannt werden“.<sup>80</sup>

Es gilt daher, soweit es um die materielle Bindungswirkung der Grundrechte im Privatrecht und zwischen den Subjekten des Privatrechts geht, jene nicht in ihrer klassischen Funktion als Abwehrrechte zu begreifen, sondern ihren materiellen Regelungsgehalt, Ausstrahlungswirkung und objektiven Wertegehalt zu erfassen. Obwohl es sich insoweit um Vokabular der mittelbaren Drittwirkungslehre handelt, ist der materielle Wirkungsgehalt der Grundrechte auf das Privatrecht und deren Akteure nach Auffassung des Verfassers ein unmittelbarer, bedingt und verstärkt durch verfassungsgerichtliche Vorgaben. Die einleitend dargestellten Sachverhaltskonstellationen, in denen es um die Verletzung von durch Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 GG geschützten Persönlichkeitsinteressen in Abwägung zur Meinungsäußerungs- oder Pressefreiheit gemäß Art. 5 Abs. 1 GG geht, verdeutlichen dies vortrefflich. Parallel dazu wird das allgemeine Persönlichkeitsrecht im Sinne der Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 GG als absolutes, unmittelbar wirkendes Recht gemäß § 823 Abs. 1 BGB qualifiziert. Ebenso werden kollidierende, grundrechtlich geschützte Belange unmittelbar herangezogen, um auf der Rechtswidrigkeitsebene die erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen. Im Übrigen, d.h. losgelöst von diesen Sachverhaltskonstellationen, ist es m.E. auch nicht abwegig, die unmittelbare Wirkung der Grundrechte auf die Subjekte des Privatrechts mit den ihnen grundsätzlich obliegenden Schutz-

---

<sup>79</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 76 S. 1555. Vgl. auch *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999), 625 (627), der davon spricht, dass die vollständige Bindung privater Rechtsverhältnisse an die Grundrechte zu einer Beseitigung des zentralen rechtlichen Funktionselementes einer freiheitlichen Gesellschaft – der Privatautonomie – führen würde.

<sup>80</sup> *Rödl*, Normativität und Kritik des Zivilrechts, in: *Bung/Valerius/Ziemann*, Normativität und Rechtskritik, S. 176.

und Treuepflichten über § 241 Abs. 2 BGB<sup>81</sup> oder § 242 BGB<sup>82</sup> zu begründen, wobei diese Regelungen vorrangig nur auf Schuldverhältnisse Anwendung finden.

Die Grundrechte wirken mithin nicht unmittelbar im Sinne ihrer klassischen Funktion als Abwehrrechte. Ihre materielle Bindungswirkung bzw. ihr materieller Regelungsgehalt als Teil einer allgemeinen Werteordnung ist aber ein unmittelbarer, auch soweit es um die Wirkung auf die beteiligten Akteure des Privatrechts selbst geht.

### *C. Unmittelbare Bindungswirkungen, Schutzinstrumentarien und Verfahren*

Gesetzgebung und Rechtsprechung sind, wie bereits oben festgestellt werden konnte, gemäß Art. 1 Abs. 3 GG unmittelbar an die Grundrechte gebunden, wobei dahingestellt bleiben kann, ob dies in der Funktion der Grundrechte als Abwehrrechte erfolgt oder Ausfluss des staatlichen Schutzpflichtauftrages ist. Diese unmittelbare Bindungswirkung erstreckt sich auch auf das Mietrecht in seiner gesetzlichen Ausgestaltung (§§ 573 ff. BGB) und auf gerichtliche Entscheidungen, die im Zusammenhang mit auf Eigenbedarf gestützten Kündigungen ergehen.

Es ist hier deswegen weiter zu fragen, welche formellen Instrumentarien und Verfahren dem Rechtsschutzsuchenden zur Verfügung stehen, um den in Rede stehenden Grundrechten Geltung zu verschaffen.

#### *I. Bindung der Gesetzgebung an die Grundrechte*

Schon auf der Gesetzgebungsebene kann sich die Frage der Verfassungsmäßigkeit stellen, wenn in den Schutzbereich der Grundrechte des Mieters oder des Vermieters (in nicht gerechtfertigter Weise) eingegriffen wird. Selbstverständlich sind bereits im Gesetzgebungsverfahren widerstreitende Grundrechtsinteressen zu berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

Ist dies nicht in ausreichendem Umfang geschehen, haben einerseits die Gerichte die Möglichkeit, die Sache vorzulegen und eine bestimmte Rechtsnorm einer

---

<sup>81</sup> Das Schuldverhältnis kann gemäß § 241 Abs. 2 nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten.

<sup>82</sup> Der Schuldner ist gemäß § 242 BGB verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Überprüfung durch das BVerfG unterziehen zu lassen (konkrete Normenkontrolle gemäß Art. 100 GG und §§ 13 Nr. 11, 80 ff. BVerfGG), das allein die Berechtigung hat, diese für verfassungswidrig und damit nichtig zu erklären.<sup>83</sup>

Andererseits haben auf Antrag die Bundesregierung, eine Landesregierung oder ein Viertel der Mitglieder des Bundestages die Möglichkeit, bei Zweifeln über die Vereinbarkeit einer (Privatrechts-)Norm mit dem Grundgesetz das BVerfG zu bemühen (abstrakte Normenkontrolle gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG in Verbindung mit § 13 Nr. 6 BVerfGG). Der Kreis der Antragsteller ist dementsprechend limitiert. Das abstrakte Normenkontrollverfahren ist für das rechtsschutzsuchende Privatrechtssubjekt deshalb nur ein mittelbar wirkendes Schutzinstrumentarium.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Erhebung einer Verfassungsbeschwerde gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 4 a) GG, § 13 Nr. 8 a) BVerfGG auch gegen Gesetze, ohne dass es dafür der sonst erforderlichen Erschöpfung des Rechtsweges bedarf, weil gegen Gesetze selbst kein Rechtsweg offen steht. Allerdings fehlt es in diesen Fällen zumeist an der Unmittelbarkeit der Grundrechtsverletzung.<sup>84</sup> Eine solche dürfte in der Regel erst bei Vorliegen einer entsprechenden fachgerichtlichen Entscheidung gegeben sein.<sup>85</sup>

## *II. Bindung der Gerichte an die Grundrechte*

Bei Streitigkeiten über den Bestand eines Mietverhältnisses begründet § 23 Nr. 2 a) VVG ohne Rücksicht auf den Streitgegenstand eine ausschließliche und erstinstanzliche sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte, worunter auch mit Eigenbedarf begründete Räumungsklagen zu fassen sind. Gegen die erstinstanzlichen Räumungsurteile der Amtsgerichte wiederum findet unter den Voraussetzungen des § 511 ZPO – die in Räumungsstreitigkeiten regelmäßig erfüllt sein dürften – das Rechtsmittel der Berufung statt, wobei diese nur darauf gestützt werden kann, dass

---

<sup>83</sup> Sog. Verwerfungsmonopol des BVerfG.

<sup>84</sup> Unmittelbarkeit bedeutet, dass das Gesetz ohne einen weiteren vermittelnden Akt, insbesondere ohne besonderen Vollzugsakt der Verwaltung oder einer Entscheidung der Gerichte, in die Rechte des Beschwerdeführers eingreift. Das ist regelmäßig ausgeschlossen, wenn ein Gesetz erst durch eine staatliche Entscheidung umgesetzt werden muss

<sup>85</sup> Zur unmittelbaren Betroffenheit des Beschwerdeführers sowie zur Erschöpfung des Rechtsweges und zur Subsidiarität der Verfassungsbeschwerde vgl. *Jarass/Pieroth*, GG, Art. 93 Rn. 56 ff.

die Entscheidung des Amtsgerichts auf einer Rechtsverletzung beruht oder die vom Landgericht in der Berufungsinstanz zu berücksichtigenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 ZPO).

Im Rahmen ihrer Entscheidungsfindung und der Auslegung mietrechtlicher Vorschriften haben die Fachgerichte den Grundrechten der Parteien der Räumungsstreitigkeit Rechnung zu tragen und diese in einen angemessenen, ihrer Bedeutung und Tragweite gerecht werdenden Ausgleich zu bringen. Das Gericht hat eine Rechtsvorschrift (auch) unter Berücksichtigung bisheriger einschlägiger Verfassungsrechtsprechung verfassungskonform auszulegen. Wenn Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit bestehen, hat das Gericht das Verfahren, wie bereits oben ausgeführt, auszusetzen und dieses dem BVerfG im Wege der konkreten Normenkontrolle gemäß Art. 100 Abs. 1 GG vorzulegen, da allein das BVerfG über die Wirksamkeit der Norm entscheiden darf und das Verwerfungsmonopol besitzt.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass der Betroffene eine belastende Entscheidung mit der Verfassungsbeschwerde angreift. Die verfassungsgerichtliche Überprüfbarkeit fachgerichtlicher Entscheidungen ist allerdings begrenzt auf die Verletzung spezifischen Verfassungsrechts. Die Fehlerhaftigkeit des fachgerichtlichen Urteils muss gerade auf der Verletzung von Grundrechten oder anderer Verfassungsvorschriften beruhen. Eine Verletzung spezifischen Verfassungsrechts liegt also nicht schon dann vor, wenn eine Entscheidung am einfachen Recht gemessen objektiv fehlerhaft ist. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass landgerichtliche Berufungsurteile seit der zum 01.01.2002 in Kraft getretenen ZPO-Reform<sup>86</sup> mit der Revision angegriffen werden können und eine Erschöpfung des Rechtswegs erst gegeben und der Gang zum BVerfG möglich ist, nachdem der BGH als Revisionsgericht über die Sache entschieden hat.<sup>87</sup> Grund für die Erhebung der Verfassungsbeschwerde kann aber auch sein, dass das Berufungsgericht unter Missachtung grundrechtlicher Belange die Revision nicht zugelassen hat und der Beschwerdeführer dies rügt.

---

<sup>86</sup> *BGBI.* I 2001 Nr. 40 vom 02.08.2001, S. 1887 (Gesetz zur Reform des Zivilprozesses).

<sup>87</sup> Vgl. insoweit § 542 Abs. 1 ZPO. Vor der ZPO-Reform war die Revision gegen landgerichtliche Berufungsurteile nicht möglich. Hintergrund dieser Änderung ist, dass die Berufung grds. keine 2. Tatsacheninstanz mehr ist, sondern in erster Linie eine Rechtsfehlerkontrolle durchgeführt wird.

#### 4. Kapitel: Rechtsgeschichtliche Grundlagen des Wohnraummietrechts

Um die einleitend aufgeworfene Frage der Einflussnahme der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auf die Eigenbedarfskündigung im weiteren Kontext der Konstitutionalisierung des Privatrechts näher zu klären, ist ein Blick auf die historischen Grundlagen des Mietrechts unerlässlich. Die rechtsgeschichtlichen Grundlagen und die hierauf basierende Konzeption des Mietrechts sind gerade für die Entwicklung des Mieter- und Kündigungsschutzes von besonderem Interesse. Es ist nämlich die schon seit jeher latent bestehende soziale Schutzbedürftigkeit des Wohnraummieters, die diesem eine besondere Stellung einräumt, die sich auch in der Rechtsprechung des BVerfG und dem heutigen sozialen Mietrecht widerspiegelt.

##### *A. Rechtsgeschichtliche Grundlagen und Konzeption des Mietrechts*

Die zeitlich begrenzte und entgeltliche Gebrauchsüberlassung gehört zu den ältesten Rechtsgeschäften und beruht auf der Ausbildung eines individuellen Herrschafts- und Nutzungsrechts an einer Sache oder Liegenschaft. Einerseits liegt dieses begründet in dem Bedürfnis des Eigentümers, die Sache wirtschaftlich verwerten zu wollen, ohne dabei allerdings das Eigentum aufgeben zu müssen. Nicht minder bedeutsam ist das oftmals existenzielle Bedürfnis des Mieters nach Gebrauch einer Sache, auch wenn ihm die Mittel zum Erwerb derselben fehlen. Die genannten Aspekte bilden den Grundsachverhalt des Rechtsinstituts der Miete bzw. der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung als Ausfluss des Eigentums, wobei deren rechtliche Entwicklung in engem Zusammenhang mit den sich verändernden sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten zu sehen ist.<sup>88</sup>

Obwohl schon frühere (antike) Rechtssysteme<sup>89</sup> Regeln für die Gebrauchsüberlassung von Tieren, Schiffen und Immobilien kannten, entwickelte erst das Römische Recht ein in allen Einzelheiten systematisiertes Rechtsinstitut der Miete (*locatio conductio rei*).<sup>90</sup> Das System der römischen Nutzungsrechte diente den mietrechtlichen Bestimmungen, wie sie schließlich in den § 535 ff. BGB ihren Niederschlag gefunden haben, als Vorbild. Danach zählt die Miete zu den Konsensalkontrakten

---

<sup>88</sup> *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III, S. 536.

<sup>89</sup> So insbesondere das altorientalische, ägyptische und griechische Recht.

<sup>90</sup> *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III, S. 537.

des Schuld- und Obligationsrechts, der durch die sog. Pandektenwissenschaft<sup>91</sup> zur Übernahme in das zu schaffende Bürgerliche Gesetzbuch vorbereitet wurde. Dementsprechend stellt die Miete des geltenden deutschen Rechts einen Schuldvertrag dar, der auf die entgeltliche und zeitlich begrenzte Einräumung des Gebrauchs an beweglichen und unbeweglichen Sachen gerichtet ist. Trotz oder gerade auch wegen des Versuchs, aus den römischen Quellen ein Mietrecht im breitesten Sinne vorformulieren und eine weitgehende Liberalität des Mietvertragsrechts gewährleisten zu wollen, wurde lediglich ein Mindestmaß an rechtlicher Gestaltung vorgegeben. Neben den für den Mietvertrag typischen Hauptpflichten (Gebrauchsüberlassung und Entgeltlichkeit) waren noch besondere Gründe der Beendigung des Mietverhältnisses vorgesehen; von Fragen des sozialen Schutzes etwa – sowohl den Mieter als auch den Vermieter betreffend – ist in den historischen Quellen allerdings nicht die Rede; ein Umstand, der zweifelsohne auch seine Auswirkungen auf die Bestimmungen des BGB hatte.<sup>92</sup> Der Vermieter konnte das Mietverhältnis jederzeit beenden. Die *locatio conductio* war rein obligatorisch ausgestaltet und gewährte dem Mieter kein gegen Dritte wirkendes (dingliches) Recht, sein Besitz war nicht geschützt.<sup>93</sup> Bei einer Veräußerung der Mietsache schließlich wirkte die Miete nicht gegenüber dem Erwerber, es galt der Rechtssatz „Kauf bricht Miete“.<sup>94</sup>

In erster Linie auf die Rezeption des römischen Rechts<sup>95</sup> ist es also zurückzuführen, dass die Miete des BGB schuldrechtlich ausgestaltet ist, obwohl sie in ihren histo-

---

<sup>91</sup> Die Pandektenwissenschaft (Pandektistik) prägte die Zivilrechtswissenschaft des 19. Jahrhunderts und war dadurch gekennzeichnet, dass sie das in Deutschland als Gewohnheitsrecht rezipierte römische Recht zu abstrakten Rechtssätzen und Rechtsbegriffen verdichtete und diese systematisch darstellte. Die Pandekten-Wissenschaft bildete die Grundlage für die Schaffung des BGB. Sie verstand sich als geschichtliche Rechtswissenschaft und schließt an den romanistischen Zweig der Historischen Rechtsschule an, welche zu Anfang des 19. Jahrhunderts vor allem von Friedrich Carl von Savigny in Abkehr vom Naturrecht begründet worden war.

<sup>92</sup> Vgl. zu den römisch-rechtlichen Grundlagen des BGB bzw. des im BGB normierten Mietrechts *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 65. Zu den Auswirkungen der Pandekten-Wissenschaft auf die weitere Entwicklung des Mietrechts in sozialer Hinsicht siehe noch unten.

<sup>93</sup> *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III, S. 537.

<sup>94</sup> Zur Entwicklung dieses römisch-rechtlichen Rechtssatzes hin zu dem heute geltenden und in § 566 BGB (§ 571 a.F. BGB) normierten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ siehe noch unten.

<sup>95</sup> Als Rezeption des römischen Rechts wird gemeinhin der Prozess des Eindringens und der Assimilierung des gelehrten römisch-kanonischen Rechts bezeichnet. Die Rezeption stellte

rischen deutschrechtlichen Ausgangsformen eher dinglichen bzw. sachenrechtlichen Charakter aufwies. Dies zeigt ein Blick auf die Entwicklung des deutschen Bodenrechts. Insbesondere die Zeit des Frühmittelalters war geprägt durch Grund- und Lehensherrschaften in ihren verschiedensten Erscheinungsformen, wobei diese Grund- und Bodenleihen überwiegend vererbliche und dingliche Nutzungsrechte darstellten.<sup>96</sup> Bis in das Hochmittelalter hinein findet sich kein der *locatio conductio* entsprechendes Recht, die entgeltliche und zeitliche Gebrauchsüberlassung war kein eigenständiger Vertragstyp, sondern vielmehr eine „Spielart der Leiherechte“.<sup>97</sup>

Einen ersten – der modernen Erscheinungsform der Miete entsprechenden – Ansatz stellte die im Hoch- und Spätmittelalter einsetzende „städtische Leihe“ dar. Im Interesse der Stadtherren an der Entwicklung ihrer Städte wurden Zuziehenden zunächst vermehrt vererbliche und veräußerliche Nutzungsrechte übertragen. Neben den als öffentlich-rechtlich zu bezeichnenden Gründerleihen kamen zunehmend

---

eine – wenn auch unterschiedlich verlaufende und zu unterschiedlichen Ergebnissen führende – gesamteuropäische Erscheinung dar. Insbesondere unter dem Einfluss der Kirche und einem zunehmend stattfindenden wissenschaftlichen Austausch fand das gelehrte Recht insbesondere seit dem frühen 13. Jahrhundert mehr und mehr Verbreitung auf deutschem Boden, vgl. im Einzelnen *Eisenhardt*, Deutsche Rechtsgeschichte, § 4 Rn. 170 ff. Die letzten Auswirkungen der Rezeption äußerten sich in Deutschland in jener Entwicklung, die letztendlich zur Kodifikation des BGB führte. Aufgrund der im 19. Jahrhundert auf Anregung Friedrich Carl von Savignys stattfindenden historischen Erneuerung, die eine Neubefassung mit den römischen Rechtsquellen erforderte, ist im Wesentlichen auf deren Grundlage basierend ein allgemeines deutsches bürgerliches Recht entstanden (BGB).

<sup>96</sup> Das Lehenswesen bildete die Grundlage der hochmittelalterlichen, feudalistisch strukturierten Gesellschaftsordnung. Als Lehensverhältnis wird das Rechtsverhältnis bezeichnet, kraft dessen der sog. Vasall bzw. Lehenmann berechtigt war, das Grundstück des sog. Lehensherren zu nutzen. Als Gegenleistung waren dem Lehensherren Dienste höherer Art – also vor allem Kriegsdienste – zu leisten. Der Lehensherrschaft sehr ähnlich sein konnte die Grundherrschaft, die insbesondere in der fränkischen Zeit des Frühmittelalters eine überragende Rolle spielte. Die Grundherrschaft kennzeichnete sich ebenfalls durch die Überlassung von Grund und Boden an den Grundhörigen aus. Dem Grundherren waren – im Unterschied zur Lehensherrschaft allerdings keine Dienste höherer Art, sondern wirtschaftliche Leistungen wie Natural- oder Geldzinse sowie Frondienste zu erbringen. Grund- und Lehensherrschaft bedingten schließlich die Entstehung sog. geteilten Eigentums. Im Verhältnis zwischen Grund- bzw. Lehensherren und Grundhörigem bzw. Beliehenem war zwischen dem Obereigentum des Herrn (*dominium directum*) und dem Unter- bzw. Nutzungseigentum des Grundhörigen bzw. Beliehenen (*dominium utile*) zu unterscheiden. Im Laufe der Zeit entwickelte sich das nutzbare und vererbliche Eigentum mehr und mehr zu freiem Eigentum, das Obereigentum wurde abgelöst. Die Erbleihe entwickelte sich also immer mehr in Eigentum an Grund und Boden.

<sup>97</sup> v. *Giercke*, Deutsches Privatrecht Bd. III – Schuldrecht, S. 510, vgl. in diesem Zusammenhang auch *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III, S. 537.

auch gewöhnliche private Leihen in Übung, die sich zunächst auf Grundstücke und/oder Gebäude in ihrer Gesamtheit beschränkten, im Zuge der Bevölkerungsverdichtung aber auch Gebäudeteile, Wohnungen und Gärten erfassten.<sup>98</sup> Die Schaffung von Wohnrechten an fremden Häusern und Wohnungen war also in erster Linie bedingt durch die zunehmende Bevölkerungszahl in den Städten; erst das Aufblühen der Städte führte zur Herausbildung der Miete als eigenständiges Rechtsgeschäft, wobei das Schwergewicht der rechtlichen Entwicklung auf der Immobilienmiete lag. Die traditionelle Grundstücksleihe in der Gestalt der freien Erbleihe gewährte dem Entleiher zudem eine unausgewogen starke Rechtsstellung. Insbesondere barg die Erbleihe die Gefahr in sich, Rechte des Verleihers durch die starke Rechtsstellung des Beliehenen zu verdrängen, so dass die Bodenleihe von den Grundeigentümern zunehmend als Entrechtung betrachtet wurde.<sup>99</sup> Die freie Erbleihe in der Form der Grund- und Häuserleihe erwies sich zudem als ein zu schwerfälliges Rechtsinstitut, um dem in den Städten immer größer werdenden Personenkreis und dem damit verbundenen steigenden (und wechselnden) Bedürfnis nach Überlassung von Wohnraum Herr werden zu können. Durch die Miete hingegen, bei der Grundstück und Räume im Eigentum des Überlassenden blieben, wurde dem Mieter lediglich ein zeitlich und inhaltlich beschränktes, grundsätzlich beidseitig aufkündbares Wohnrecht gewährt, das den veränderten sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen besser gerecht zu werden schien. Der Mieter erhielt Gewere<sup>100</sup> und dementsprechend ein dingliches, qualifiziertes Nutzungsrecht

---

<sup>98</sup> *Bärman*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 66.

<sup>99</sup> *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III, S. 538.

<sup>100</sup> Die Gewere wurde vielfach als das Zentralinstitut des deutschen Sachenrechts bezeichnet. Der Begriff der Gewere nahm seinen Ausgang in der die Übertragung der tatsächlichen Sachherrschaft versinnbildlichenden Handlung und bedeutet so viel wie ein „Recht Gewahr machen“ oder – dem mittelalterlichen Investiturbegriff entsprechend – „Einkleidung in den Besitz“. Allerdings ist die sprachliche Herleitung des Begriffs der Gewere bis heute nicht abschließend geklärt. Zunehmend entwickelte sich der Begriff der Gewere – über die Bedeutung der Einkleidung in den Besitz hinaus – zur Beschreibung des Zustandes des Innehabens der tatsächlichen Sachherrschaft, also die nach außen in Erscheinung tretende Beziehung einer Person zu einer Sache oder Liegenschaft (dementsprechend wurde auch zwischen der Fahrnis- und Liegenschaftsgewere unterschieden). Die Gewere geht auf die Eigentümlichkeit germanisch-mittelalterlichen Ursprungs zurück, dass ein Recht nur da vorhanden sein könne, wo die Beziehung des Berechtigten zu der Sache oder der Liegenschaft auch äußerlich erkennbar war. Obwohl dem ersten Anschein nach naheliegend, kann das Rechtsinstitut der Gewere nicht mit dem des Besitzes römisch-rechtlichen Ursprungs – der *possessio* – gleichgesetzt werden. Vielmehr kam der Gewere eine hierüber hinausgehende Bedeutung zu. Neben der äußerlich wahrnehmbaren tatsächlichen Sachherrschaft setzte die Gewere zudem eine irgendwie geartete dingliche Berechtigung voraus, durch welche die Sachherrschaft ausgeübt wurde. Auch die

am Mietgegenstand, das wie jedes andere dingliche Recht nicht nur gegenüber dem Vertragspartner, sondern gegenüber jedem Dritten Wirkungen entfaltete. Auch die Veräußerung des Mietobjekts beeinträchtigte die Rechtsposition des Mieters – im Gegensatz zu dem bereits oben angesprochenen römisch-rechtlichen Rechtssatz – grundsätzlich nicht. Kraft des durch die Gewere zustehenden dinglichen Rechts galt vielmehr der Satz „Kauf bricht nicht Miete“ bzw. „Miete geht vor Eigen“.<sup>101</sup>

Bis in das 19. Jahrhundert hinein blieb die Miete – die Fülle der Partikularrechte betrachtend – zwischen dinglichem Recht und reinem Schuldrecht stehen. So ordnete das Sächsische BGB von 1863 die Miete in das Schuldrecht ein; das Allgemeine Landrecht der preußischen Staaten (ALR) von 1794 hatte die Fahrnis- und Immobilienmiete in Art. 21 Abs. 1 ALR hingegen als dingliches – den Gebrauch oder die Nutzung fremden Eigentums regelndes – Recht ausgestaltet, das in der rechtstheoretischen Konzeption einer dinglichen Miete des Natur- und Vernunftrechtlers Christian Wolf begründet war. Dem Mieter wurde Besitz und vor allem Besitzschutz eingeräumt; der Bestandsschutz der Miete wurde auch im Falle der Veräußerung gewahrt.<sup>102</sup>

Die Entwicklung des Rechtsinstituts der modernen – schuldrechtlich ausgestalteten – Miete liegt also in erster Linie in den Veränderungen der gesellschaftlichen Ge-

---

Wirkungen der Gewere waren vielseitig. Einerseits war der Inhaber der Gewere berechtigt, Angriffe gerichtlich oder außergerichtlich abzuwehren (Rechtsverteidigungswirkung). Andererseits ermöglichte die Gewere die Verwirklichung des mit ihr verbundenen dinglichen Rechts. Wenn etwa bei einer Leihe auf Zeit keine Räumung erfolgte, konnte der Eigentümer aufgrund seiner Eigengewere gegen den tatsächlichen Inhaber – der lediglich Nutzungsgewere inne hatte – gerichtlich vorgehen (Rechtsverwirklichungsgewere). Schließlich kam der Gewere bei der Übertagung dinglicher Rechte besondere Bedeutung zu, denn das Innehaben der Gewere legitimierte den Veräußerer zur Rechtsübertragung, der Gewere kam also eine Rechtsübertragungs- bzw. Publizitätswirkung zu. Die Gewere erschien daher als ein allgemeines sachenrechtliches Legitimationsmittel, das wegen des ihm innewohnenden Publizitätsprinzips die Sicherheit des Rechtsverkehrs verbürgte. Die Rezeption schließlich führte zur Übernahme des römischen Besitzrechts, das aber unter dem Einfluss der genannten einheimischen Rechtsgedanken zahlreiche Einschränkungen und Modifikationen erhalten hat. Im Liegenschaftsrecht wurden die Grundgedanken aufgegeben, vielmehr kann das moderne deutsche Grundbuchrecht als die Fortbildung der in der mittelalterlichen Gewere an Liegenschaften erstmals verwirklichten Grundsätze gesehen werden. Vgl. zum Ganzen *Ogris*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. I, S. 1658 ff.; ferner v. *Giercke*, Deutsches Privatrecht Bd. II – Sachenrecht, S. 187 ff., *Hübner*, Grundzüge des deutschen Privatrechts, S. 198 ff.

<sup>101</sup> *Hübner*, Grundzüge des deutschen Privatrechts, S. 582.

<sup>102</sup> *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 71.

gebenheiten und in der Rezeption des Römischen Rechts begründet, die ihren Ausdruck in der Kodifikation des BGB im Jahre 1896/1900 gefunden hat. Dem heute geltenden Mietrecht eigen sind aber auch deutschrechtliche Elemente – wie etwa das Besitzrecht des Mieters und die Kodifizierung des Rechtssatzes „Kauf bricht nicht Miete“. Darüber hinaus gewährt das BGB dem Mieter nicht nur vollen Besitzschutz, sondern auch eine durch den Besitz vermittelte dingliche Wirksamkeit seines persönlichen Rechts.<sup>103</sup>

### *B. Gesetzgebungsentwicklungen im Zuge der gesellschaftlichen und sozialen Notwendigkeiten*

Das Mietrecht in der Gestalt, die es mit Inkrafttreten des BGB erfahren hat, nahm nur wenig Rücksicht auf die soziale Schutzbedürftigkeit des Wohnraummieters, obwohl die in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzende industrielle Revolution vor allem in den Großstädten eine nicht unerhebliche und dauernde Wohnungsnot mit sich gebracht hatte.<sup>104</sup> Bei Beginn der Verhandlungen über die Gestaltung eines deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahre 1875 sind diese sozialen Missstände durchaus erkennbar gewesen. Allerdings waren den Gesetzesvätern des BGB – geprägt durch die bereits angesprochene, im 19. Jahrhundert herrschende Pandektistik – die römisch-rechtliche Charakterisierung und die hiermit einhergehende Systematisierung des Rechts wichtiger als die Normierung sozialer Belange.<sup>105</sup>

Der weitgehende Verzicht auf soziale Regelungen ist noch vor Inkrafttreten des BGB – angeführt von *Otto von Giercke*<sup>106</sup> und *Anton Menger*<sup>107</sup> - in die Kritik geraten, ohne dass diese bei der Kodifizierung Berücksichtigung gefunden hätte.<sup>108</sup>

---

<sup>103</sup> So gehört das Besitzrecht des Mieters zu den „sonstigen Rechten“ im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB; vgl. hierzu v. *Giercke*, Deutsches Privatrecht Bd. III – Schuldrecht, S. 516; *Bärmann J.*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 72.

<sup>104</sup> *Emmerich*, in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, vor § 535 Rn. 1.

<sup>105</sup> *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 72.

<sup>106</sup> v. *Giercke*, „Entwurf eines BGB, 1888/89“ und „Die soziale Aufgabe des Privatrechts“, in: Erik Wolf, Quellenbuch, S. 478 ff.

<sup>107</sup> *Menger*, Das Bürgerliche Gesetzbuch und die besitzlosen Volksklassen.

<sup>108</sup> Dieser Kritik ist einzig zu verdanken, dass der mieterfreundliche Rechtssatz „Kauf bricht nicht Miete“ in § 571 BGB a.F. (§ 566 BGB n.F.) seinen Niederschlag gefunden hat, der nicht auf das römische Recht zurückzuführen ist. Vgl. insoweit ebenfalls *Bärmann*,

Vielmehr hat das soziale Mietrecht erst später seinen Niederschlag in zahlreichen Nebengesetzen gefunden, die wegen der zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Turbulenzen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erforderlich geworden waren.<sup>109</sup> Insbesondere die durch den 1. Weltkrieg bedingten Sachzwänge erforderten eine dringende soziale Neugestaltung des Mietrechts, die nicht etwa in der staatlichen Förderung des Wohnungsbaus lag, sondern zunächst noch zu einer weiteren Beschneidung der Mieterrechte führte. Diese fand ihren Ausdruck vor allem in der Verwendung vorformulierter – die Mieterrechte weitgehend einschränkender – Vertragsformulare durch die Vermieterverbände, der Einführung von (erleichterten) Kündigungsgründen und der Abbedingung aller Gewährleistungsrechte. Von Seiten der Vermieter vorgenommene rücksichtslose Mietsteigerungen und die wachsende Wohnungsnot machten dann allerdings wohnungszwangswirtschaftliche Vorschriften erforderlich.<sup>110</sup> Das sog. Mietnotrecht, das insbesondere durch die hoheitliche Erfassung und Verteilung des Wohnraums, einen umfassenden Kündigungsschutz sowie eine Mietpreisbindung geprägt war, führte am Ende des Ersten Weltkriegs und während der frühen Weimarer Republik zu einer weitgehenden Beseitigung der Vertragsfreiheit im Mietrecht.<sup>111</sup> In der Folgezeit wurde der dringendste Wohnungsbedarf durch den Bau von ca. 3,5 Mio. Wohnungen mit überwiegend öffentlich finanzierten Mitteln zwar weitgehend befriedigt, eine Beseitigung des zwangswirtschaftlich geprägten Mietnotrechts ließen diese Maßnahmen allerdings nicht zu. Eine umfassende Wohnraumbewirtschaftung wurde außerdem bedingt durch die im und nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzende Zuwanderung durch Ausgewiesene und Flüchtlinge aus den ehemaligen Reichsgebieten.<sup>112</sup>

Neben der Wohnraumbewirtschaftung war die Mietpreisbindung das wesentliche Instrument, um der nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges in großem Umfang

---

Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 72.

<sup>109</sup> Hier setzte ebenfalls die Kritik v. *Gierckes* an, der es für einen verhängnisvollen Irrtum hielt, das soziale Werk entsprechenden Sondergesetzen zu überlassen, während im BGB das „reine“, „romantische“, „individualistische“ und „dogmatisch verknöcherte“ Privatrecht beschlossen liege. Vgl. v. *Giercke*, Die soziale Aufgabe des Privatrechts (1889), S. 12 (im Nachdruck bei Erik Wolf 1950, S. 488).

<sup>110</sup> *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 74.

<sup>111</sup> *Emmerich*, in: *Emmerich/Sonnenschein*, Miete, vor § 535 Rn. 1.

<sup>112</sup> Zur Entwicklung der Gesetzgebung während der Weimarer Republik und in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg vgl. im Einzelnen *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG Bd. 10 (1983), S. 74 ff.

existierenden Wohnungsnot Rechnung zu tragen. Zur Zeit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 herrschte sogar ein vollständiger Mietpreisstopp, bis die ersten Maßnahmen zur schrittweisen Aufhebung der Mietpreisbindungen eingeleitet wurden.<sup>113</sup> Dies galt in erster Linie für den Wohnungsneubau, während die Mietbindungen für den Altbau noch viele Jahre Bestand hatten. Das 1. Bundesmietengesetz aus dem Jahre 1955 erlaubte sodann eine prozentual gestaffelte Mieterhöhung zwischen 10% und 20%.<sup>114</sup> In der dritten Legislaturperiode begann schließlich die Überführung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft, wobei zwischen dem preisgebundenen Altbaubestand, dem preisgebundenen, öffentlich geförderten und steuerlich begünstigten Wohnraum und dem frei finanzierten, keiner Preisbindung unterliegenden Wohnungsbau zu unterscheiden war.

Mit dem Ziel der Lockerung und eines umfassenden Abbaus der Wohnraum- und Zwangsbewirtschaftung wurde am 23.06.1960 das 2. Bundesmietengesetz als Teil des Gesetzes über den Abbau der Wohnungswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht (Abbaugesetz)<sup>115</sup> verkündet, das zudem eine Steigerung des Wohnungsneubaus bewirken sollte (sog. Lücke-Plan). Hiermit einher ging auch eine wesentliche Änderung der mietrechtlichen Bestimmungen des BGB mit dem Ziel eines sozial geprägten Mietrechts.<sup>116</sup> Zwischen 1967 und 1968 war dann für den größten Teil des Wohnungsbestandes die Mietpreisbindung entfallen. Dies hatte zur Folge, dass damit die auf weitgehender Vertragsfreiheit beruhenden Regelungen des BGB galten, was dem besonderen Wirtschaftsgut Wohnung nur unzureichend gerecht werden konnte. Seither war es also grundsätzlich möglich, dass die Mieten für Wohnräume frei vereinbart und erhöht werden konnten. Dem Vermieter war es mithin möglich, Mieterhöhungen durch Änderungskündigungen oder deren Androhung durchzusetzen. Dabei war der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass der freie Markt und das Prinzip von Angebot und Nachfrage ungerechtfertigte Mieterhöhungen unterbinden würden. Dabei wurde allerdings verkannt, dass der Wohnungsmarkt ein besonders schwerfällig und unflexibler Markt ist, der sich nur zögerlich an die veränderten Umstände anzupassen

---

<sup>113</sup> *BGBI.* I 1950 vom 24.04.1950 (Nr.16), S. 83 (1. WohnbauG)

<sup>114</sup> *BGBI.* I 1955 vom 29.07.1955 (Nr. 24), S. 458 (Erstes Bundesmietengesetz).

<sup>115</sup> *BGBI.* I 1960 vom 23.06.1960 (Nr. 30), S. 389 (Abbaugesetz).

<sup>116</sup> *Emmerich*, in: *Emmerich/Sonnenschein, Miete* (2014), vor § 535 Rn. 1; *Bärman*, *Entstehung und Wandel des Mietrechts*, in: *Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses*, PiG Bd. 10 (1983), S. 76.

vermochte. Aufgrund dessen, dass der Verlust der Wohnung für den Mieter zugleich den Verlust des gewohnten Lebensraumes bedeutet, führte die Zulässigkeit der Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung dazu, dass Mieter oftmals bereit waren, nach der Marktlage nicht mehr gerechtfertigte Mieterhöhungen widerspruchslos hinzunehmen. Statt der gewünschten Selbstregulierung führte diese Rechtslage zu Mieterhöhungen in großem Umfang.

Das Fehlen wesentlicher Marktbedingungen und der nur wenig funktionierende Marktmechanismus machten in der Folgezeit gesetzliche Maßnahmen erforderlich – u.a. das erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG) vom 25.11.1971.<sup>117</sup> Wesentlicher Inhalt war das Verbot der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung). Weiterhin enthielt das Gesetz die Möglichkeit der Mieterhöhung durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in einem hierfür eigens vorgesehenen geordnetem Mieterhöhungsverfahren – ähnlich der aktuell geltenden Regelung zur Miethöhe (§§ 557 ff. BGB).

Die Regelungen des 1. WKSchG sind dann mit nur unwesentlichen Änderungen durch das 2. WKSchG, das auf das Jahr 1974 zurückgeht,<sup>118</sup> in das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) übernommen worden.

Während das 1. WKSchG von vorneherein nur befristeten zeitlichen Geltungsbereich beanspruchte, war nun eine miethöhenrechtliche Dauerregelung geschaffen worden. Am 01.09.2001 trat das auf politischer Ebene seit Jahren geforderte Mietrechtsreformgesetz<sup>119</sup> in Kraft, das u.a. ein eigenes Kapitel der Mietverhältnisse über Wohnraum schaffte und auch die Vorschriften des Gesetzes über die Regelung der Miethöhe (MHG) in weiten Teilen zu seinem Inhalt machte.<sup>120</sup> Darüber hinaus erhob es den Anspruch, das zersplitterte Wohnraummietrecht verständlicher und übersichtlicher zu gestalten.<sup>121</sup>

---

<sup>117</sup> *BGBI. I* 1971 vom 25.11.1971 (Nr. 118), S. 1839 (1. WKSchG).

<sup>118</sup> *BGBI. I* 1974 vom 18.12.1974 (Nr. 139), S. 3603 (2. WKSchG).

<sup>119</sup> *BGBI. I* 2001 vom 19.06.2001 (Nr. 28), S. 1141 (Mietrechtsreformgesetz).

<sup>120</sup> Vgl. nur *Eisenschmid*, NZM 2001, 11.

<sup>121</sup> Das Mietrechtsreformgesetz bezweckte in erster Linie die Zusammenführung der außerhalb des BGB befindlichen Regelungen, wobei die meisten Änderungen das Wohnraummietrecht betrafen. Zu nennen sind hierbei Neuregelungen über die Mietkaution und der Kündigungsfristen. Die Neufassung geht auf den Abschlussbericht der

Weitere Änderungen brachten das Wohnraumförderungsgesetz aus dem Jahre 2001 und das am 01.01.2002 zur Geltung gelangte Schuldrechtsmodernisierungsgesetz mit sich.<sup>122</sup>

### *C. Im Speziellen: Die Entwicklung des Kündigungsschutzes seit Inkrafttreten des BGB*

Das im Jahre 1900 in Kraft getretene BGB enthielt keinerlei Kündigungsschutzbestimmungen, so dass der Vermieter das Mietverhältnis jederzeit und im Regelfall mit einer Kündigungsfrist von nur zwei Wochen kündigen konnte.<sup>123</sup> Ungeachtet der in den Großstädten bestehenden Wohnungsnot, die auf das Voranschreiten der industriellen Revolution zurückzuführen war, hielten die Väter des BGB wie geschildert am liberalen Gesamtkonzept fest. Die Vertragsfreiheit im Wohnraummietrecht war weitgehend uneingeschränkt gewährleistet. Das liberalistische System konnte den in der Zeit des Zweiten Weltkrieges einsetzenden Problemen auf dem Wohnungsmarkt aber nicht (mehr) gerecht werden, so dass der Erlass zahlreicher Mieterschutzbestimmungen notwendig wurde<sup>124</sup>. Diese außerhalb des BGB kodifizierten Regelungen führten zu einer staatlichen Kontrolle der Wohnraumbewirtschaftung (sog. Wohnungszwangswirtschaft). Dabei rückte neben dem Preisschutz der Kündigungsschutz zunehmend in den Vordergrund.<sup>125</sup> Nach dem Mieterschutzgesetz aus dem Jahre 1942<sup>126</sup> war die Kündigung von Mietverhältnissen durch den Vermieter nun ausgeschlossen. Lediglich bei Vorliegen bestimmter Auflösungsgründe konnte der Vermieter eine Aufhebungsklage anstrengen. Erst mit dem bereits oben angesprochenen Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht aus dem Jahre 1960 (Abbaugesetz)<sup>127</sup>

---

Expertenkommission „Wohnungspolitik“ von 1994 zurück, der 1996 eine Bund-Länder Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ mit einem Gegenentwurf folgte. Hierauf bauten die Entwürfe der Bundesregierung und des Bundesjustizministeriums auf. Nach Empfehlung des Bundestagsrechtsausschusses wurde das Mietrechtsreformgesetz am 16.06.2001 verabschiedet und ist am 01.09.2001 in Kraft getreten. Entsprechende Übergangsbestimmungen zur Anwendbarkeit des neuen und alten Mietrechts vor und nach Inkrafttreten der Reform enthält Art. 229 § 3 EGBGB.

<sup>122</sup> *BGBI.* I 2001 vom 13.09.2001 (Nr. 48), S. 2376 (Wohnraumförderungsgesetz); *BGBI.* I 2001 vom 26.11.2001 (Nr. 61), S. 3138 (Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts).

<sup>123</sup> Vgl. § 565 Abs. 1 S. 2 BGB a.F.

<sup>124</sup> Vgl. hierzu *Kofner*, DWW 1999, 275 ff.

<sup>125</sup> *Blank*, in Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 1 (2015).

<sup>126</sup> *RGBl.* I 1942 vom 15.12.1942 (Nr.712), S. 70.

<sup>127</sup> *BGBI.* I 1960 vom 23.06.1960 (Nr. 30), S. 389 (Abbaugesetz).

wurde dem Vermieter unter Aufhebung des generellen Bestandsschutzes die Möglichkeit eingeräumt, ein Wohnraummietverhältnis kündigen zu können. Der freien Kündbarkeit des Mietverhältnisses stand allerdings die neu eingeführte Sozialklausel entgegen, wonach der Vermieter der Kündigung bei Vorliegen besonderer Härtegründe widersprechen konnte. Mit dem 1. WKSchG wurde die ordentliche Kündigung des Vermieters wiederum vom Vorliegen bestimmter Kündigungsgründe abhängig gemacht. Das 2. WKSchG integrierte die bis dahin nur befristet geltenden Vorschriften des 1. WKSchG in das BGB.<sup>128</sup> Ziel des Gesetzgebers war es, bei der überragenden Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt des menschlichen Daseins den vertragstreuen Mieter vor willkürlichen Kündigungen zu schützen. Die für diesen mit einem Wohnungswechsel regelmäßig verbundenen Kosten und Unzuträglichkeiten rechtfertigten es, die ordentliche Kündigung an ein berechtigtes Interesse des Vermieters zu knüpfen und Kündigungsschutz unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt zu gewähren.<sup>129</sup> Mit dem Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahre 2001 wurde der seither geltende § 564 b BGB im Wesentlichen inhaltsgleich als § 573 BGB übernommen.<sup>130</sup> Die Kündigungs- und Kündigungsschutzbestimmungen sind auch von dem mit Wirkung zum 01.05.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.03.2013, das vor allem die Bestimmungen zur Durchführung energetischer Sanierungen zum Gegenstand hatte, unberührt geblieben.<sup>131</sup> Gleiches gilt im Wesentlichen auch für das zum 01.06.2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 27.04.2015.<sup>132</sup> Neben der Einführung sog. Mietpreisbremse bei Mieterhöhungsverlangen und Neuvermietungen enthält das Gesetz eine Neuerung, wonach eine fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges des Mieters unwirksam wird, wenn der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches die

---

<sup>128</sup> *BGBI.* I 1974 vom 18.12.1974 (Nr. 139), S. 3603 (2. WKSchG).

<sup>129</sup> Begründung der Regierungsvorlage des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, *BT-Drucksache* 7/2011, S. 7, und der Bericht des Rechtsausschusses, *BT-Drucksache* 7/2638.

<sup>130</sup> *BGBI.* I 2001 vom 19.01.2001 (Nr. 28), S. 1149 (Mietrechtsreformgesetz). Vgl. zur geschichtlichen Entwicklung der Kündigungsschutzbestimmungen, *Blank*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 1 (2015).

<sup>131</sup> *BGBI.* I 2015 vom 11.03.2015 (Nr. 13), S. 434. Nunmehr kann der Vermieter aber fristlos kündigen, wenn der Mieter die Kautionszahlung bei Fälligkeit nicht zahlt und hierdurch ebenfalls in einen Verzug kommt, der zwei Monatsmieten entspricht, § 569 Abs. 2 BGB n. F. Eine Abmahnung muss der Vermieter vorher nicht aussprechen.

<sup>132</sup> *BGBI.* I 2015 Nr. 16 vom 27.04.2015, S. 609 (Mietrechtsnovellierungsgesetz).

rückständige Miete erhält. Das bisherige Recht sah dafür eine einmonatige Frist vor.

## 5. Kapitel: Die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung des Vermieters

### A. Die Vorschrift des § 573 BGB als Ausgangspunkt

§ 573 Abs. 1 S. 1 BGB besagt, dass der Vermieter ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis kündigen kann, wenn er ein berechtigtes bzw. überwiegendes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Vorschrift bildet das Kernstück des mietrechtlichen Bestandsschutzes.<sup>133</sup> Im Unterschied zum Mieter, der das Mietverhältnis stets ohne Angabe von Gründen kündigen kann, benötigt der Vermieter also einen Kündigungsgrund.

### I. Das Verbot der Änderungskündigung

§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB stellt darüber hinaus klar, dass die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung), wie bereits erwähnt, ausgeschlossen ist. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter nicht kündigen kann, um mit demselben Mieter einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins abzuschließen. Ergänzt wird diese Vorschrift durch § 573 Abs. 2 Hs. 2 BGB. Auch wenn der Vermieter die Räume anderweitig vermieten will, um auf diese Weise einen höheren Mietzins zu erzielen, ist die Kündigung ausgeschlossen. Die Absicht, einen höheren Mietzins erzielen zu wollen, rechtfertigt eine Kündigung also grundsätzlich nicht.<sup>134</sup> Ein mit der Kündigung verbundenes Mieterhöhungsverlangen ist ebenfalls unwirksam, weil Kündigung und Mieterhöhungsverlangen in diesem Falle ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB darstellen. Nach § 573 Abs. 4 BGB kann von diesen gesetzlichen Bestimmungen auch nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Allerdings ist es den Mietvertragsparteien unbenommen, originär oder vor dem Hintergrund einer bereits ausgesprochenen Kündigung einen Aufhebungsvertrag zu schließen oder eine Anpassung der Miete zu vereinbaren (vgl. insoweit § 573 Abs. 1 BGB). Im Nachhinein sind die Rechte des Mieters also disponibel.<sup>135</sup>

---

<sup>133</sup> Blank/Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 4.

<sup>134</sup> Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 283.

<sup>135</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 142.

Bereits im Jahre 1974 hat das BVerfG<sup>136</sup> entschieden, dass es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sei, dass die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung vom Gesetzgeber ausgeschlossen worden und an ihre Stelle das reglementierte Mieterhöhungsverfahren getreten ist. Zwar habe die Beseitigung der Änderungskündigung die Rechte des Vermieters in gewissem Umfang beschränkt, dies sei jedoch im Hinblick auf die hohe Bedeutung, die der Wohnung für den Einzelnen und die Familie zukommt, durch Art. 14 Abs. 2 GG und der hierin normierten Allgemeinwohlbindung des Eigentums gerechtfertigt. Die Durchführung eines entsprechenden Mieterhöhungsverfahrens werde der beiderseitigen Interessenlage besser gerecht. Zum Schutze des Mieters würden die mit einer Änderungskündigung verbundenen Belastungen einerseits und die Gefahr eines Missbrauchs des Kündigungsrechts zur Durchsetzung überhöhter Forderungen andererseits ausgeschlossen.<sup>137</sup>

*II. Schuldhafte Vertragsverletzungen und sog. Verwertungskündigung, § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB*

Die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter ist also nur dann möglich, wenn ein konkreter Beendigungsgrund vorliegt oder wenn der Vermieter ein besonderes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Lediglich Vertragsverletzungen des Mieters oder im Einzelfall überwiegende Interessen des Vermieters können eine Kündigung rechtfertigen.

Ein solches berechtigtes Interesse ist nach § 573 Abs. 2 BGB zunächst gegeben, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Der Begriff der Verletzung vertraglicher Pflichten ist im umfassenden Sinne zu verstehen, er beinhaltet sowohl den vertragswidrigen Gebrauch der Mietwohnung als auch jedwede Form der Schlecht- oder Nichterfüllung, unabhängig davon, ob sie finanzieller oder anderer Natur sind.<sup>138</sup> Des Weiteren kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des

---

<sup>136</sup> BVerfGE 37, 132-149, NJW 1974, 1499-1502, noch zum Verbot der Änderungskündigung und dem Mieterhöhungsverlangen nach §§ 1 Abs. 4, 3 Wohnraumkündigungsschutzgesetz.

<sup>137</sup> BVerfG, NJW 1974, 1499-1502 (1500).

<sup>138</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 16.

Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

*B. Die Eigenbedarfskündigung des Vermieters, § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB*

### *I. Der Eigenbedarf des Vermieters*

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt auch dann vor, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sog. Eigenbedarf). Eigenbedarf, der den in der Praxis wohl am häufigsten vorkommenden ordentlichen Kündigungsgrund verkörpert, ist gegeben, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen und diese Absicht auf vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen beruht. Der Vermieter muss mit anderen Worten sowohl einen Nutzungs- oder Überlassungswillen als auch ein Nutzungs- oder Überlassungsinteresse nachweisen.<sup>139</sup>

### *II. Form*

Formvorschriften, die der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung zu beachten hat, sind zum einen das Schriftformerfordernis des § 568 Abs. 1 BGB sowie der Hinweis auf die Widerspruchsmöglichkeit nach §§ 574 ff BGB (vgl. § 568 Abs. 2 BGB). Zum anderen hat der Vermieter - zur Vermeidung von Rechtsnachteilen - eigene Härtegründe anzugeben (vgl. § 574 Abs. 3 BGB). Schließlich enthält § 573 Abs. 3 BGB das Erfordernis der *Angabe von Kündigungsgründen*, wobei immer wieder die Frage aufkommt, welche Anforderungen an die Begründungspflicht zu stellen sind und ob bzw. inwieweit *nachgeschobene Begründungen im weiteren Verfahren zulässig* sind.

Die Angabe der Gründe für ein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben ist Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung.<sup>140</sup> Bei ungenügender Begründung

---

<sup>139</sup> Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 77.

<sup>140</sup> Blank/Börstinghaus, in Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 247.

kommt lediglich eine Neuvernahme der Kündigung in Betracht, was nach Auffassung des BVerfG nicht zu beanstanden ist.<sup>141</sup> Andererseits dürfen die Anforderungen an die Substantiierung der Kündigungsgründe von den Fachgerichten nach ständiger Rechtsprechung des BVerfG nicht überspannt werden.<sup>142</sup> Durch die Begründungspflicht soll es dem Mieter nach dem Willen des Gesetzgebers ermöglicht werden, sich frühzeitig Klarheit über seine Rechtstellung zu verschaffen;<sup>143</sup> andererseits soll die Vorschrift den Vermieter zwingen, sich selbst mit der Sach- und Rechtslage und den Aussichten der Kündigung unter Berücksichtigung der Mieterinteressen auseinanderzusetzen.<sup>144</sup>

Daher muss der Vermieter den zugrundeliegenden Sachverhalt konkret angeben. Er ist im Kündigungsschreiben so ausführlich zu bezeichnen, dass er identifizierbar ist und von anderen Sachverhalten unterschieden werden kann. Ist diesen Anforderungen Genüge getan, können Tatsachen- und Beweisangebote, die den hinreichend konkret bezeichneten Kündigungsgrund nur untermauern, ausfüllen oder ergänzen, zu einem späteren Zeitpunkt nachgeschoben werden. Diese, vom Bayerischen Obersten Landesgericht<sup>145</sup> aufgestellte Vorgabe, ist allgemein anerkannt.<sup>146</sup> Gleichwohl sind die Anforderungen im Einzelnen stark umstritten, so dass dem Vermieter von vorneherein eine schlüssige und substantiierte Darlegung der Kündigungsgründe zu empfehlen ist, obwohl sich der Gesetzgeber eindringlich gegen ein Überspannen der formalen Anforderungen ausgesprochen hat.<sup>147</sup> Weiterhin ist bei der Formulierung des Kündigungsschreibens auf zutreffenden und exakten Tatsachenvortrag zu achten. Wird im Kündigungsschreiben ein bestimmter Kündigungsgrund angegeben, stellt sich aber im Rahmen einer eventuellen Beweisaufnahme vor Gericht das Vorliegen eines erheblich abweichenden Kündigungsgrundes heraus, bleibt die Kündigung wegen der Regelung des § 573 Abs. 3 S. 2 BGB unwirksam.<sup>148</sup>

---

<sup>141</sup> BVerfG, Beschluss vom 09.02.2000, NJW-RR 2000, 673 (673).

<sup>142</sup> Vgl. BVerfG, a.a.O.; BVerfG, NJW-RR 2003, 1164-1165.

<sup>143</sup> Begründung des Regierungsentwurfs bei Grundmann, MietRRRefG, S. 151; vgl. auch BVerfG, a.a.O.; BayObLG, WM 1985, 50-51.

<sup>144</sup> BT-Drucksache 6/1549, S. 6; BGH, NJW 2021, 1887 (1888).

<sup>145</sup> BayObLG, NJW 1981, 2197-2201.

<sup>146</sup> Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 48.

<sup>147</sup> Begründung des Regierungsentwurfs bei Grundmann, MietRRRefG, S. 151).

<sup>148</sup> Vgl. zum Ganzen Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 125.

Die ausdrückliche *Bezugnahme* im Kündigungsschreiben auf mündlich mitgeteilte Kündigungsgründe reicht aus den oben dargestellten Gründen nicht aus. Ob im Kündigungsschreiben eine ausdrückliche Bezugnahme auf (zuvor) schriftlich mitgeteilte Gründe zulässig ist, wird unterschiedlich beantwortet, gemeinhin aber für den Fall bejaht, dass dem Mieter eine schriftliche Erklärung zugegangen ist, die Gründe sich nicht geändert haben und die Bezugnahme klar und eindeutig erfolgt.<sup>149</sup> Der BGH hat es in einem Falle sogar für ausreichend erachtet, dass die Gründe dem Mieter bereits vor Erklärung der Kündigung mündlich mitgeteilt worden oder diese ihm sonst bekannt sind.<sup>150</sup> Nach anderer Auffassung<sup>151</sup> ist eine Bezugnahme auf andere Schriftstücke unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen des Mieters generell unzulässig.<sup>152</sup>

Ebenfalls uneinheitlich beantwortet wird die Frage, ob die nutzungswilligen Personen einschließlich der verwandtschaftlichen oder sonstigen Beziehungen zu benennen und anzugeben sind<sup>153</sup> und beispielsweise auch der Name eines Lebensgefährten des Vermieters oder eines Angehörigen angegeben werden muss.<sup>154</sup> Das BVerfG<sup>155</sup> hat Letzteres verneint, während der BGH diese Frage bislang offengelassen hat.<sup>156</sup>

Unstreitig ist, dass ein konkreter Sachverhalt anzugeben ist, auf den das Interesse dieser Person zur Erlangung der Wohnung gestützt wird und aus dem sich erkennen lässt, ob vernünftige und nachvollziehbare Gründe vorliegen. Insoweit gelten dieselben Grundsätze wie für den Vermieter, der den Bedarf für sich selbst anmeldet.

---

<sup>149</sup> *BVerfG*, NJW 1992, 1877-1878; *BGH*, NJW 2011, 1065-1066; *Grüneberg/Weidenkaff*, Rn. 48; *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, 573 BGB Rn. 249.

<sup>150</sup> *BGH*, NJW 2011, 1065-1066.

<sup>151</sup> Barthelmess § 564b aF Rn. 130.

<sup>152</sup> Vgl. zum Ganzen *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 126 und *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, 573 BGB Rn. 249

<sup>153</sup> *LG München I*, WuM 1991, 490-491; *LG Berlin*, ZMR 1999, 32; *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 255; a.A.: *LG Oldenburg*, NJW-RR 1996, 653-654; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 573 Rn. 48.

<sup>154</sup> *LG München I*, NZM 2001, 807; *LG Berlin*, ZMR 1999, 32; *LG Hamburg*, NJW-RR 1992, 1364-1365; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 573 Rn. 27; a.A.: *BVerfG*, NJW-RR 2003, 1164-1165; *LG Gießen*, ZMR 1994, 565-568; *LG Oldenburg*, NJW-RR 1996, 653-654; *Bub/Treier*, IV Rn. 134.

<sup>155</sup> *BVerfG*, NJW-RR 2003, 1164-1165.

<sup>156</sup> *BGH*, NJW-RR 2012, 14-15.

Daher sind auch konkrete Angaben zum Wohnbedarf des begünstigten Personenkreises bzw. dessen Wohnverhältnisse notwendig.<sup>157</sup> Diese Angaben müssen mit Tatsachen ausgefüllt sein und dürfen sich nicht nur auf Werturteile, die bisherige Wohnung sei zu groß oder zu klein, beschränken.<sup>158</sup> Der Mieter muss aufgrund der im Kündigungsschreiben genannten Gründe in der Lage sein, die Erfolgsaussicht der Kündigung überschlägig zu prüfen. Hieran ist das Kündigungsschreiben zu messen. Soweit es erforderlich ist, muss der Vermieter auch persönliche Daten offenbaren bzw. entsprechende Informationen mit dem Kündigungsschreiben an den Mieter herantragen.<sup>159</sup>

Nach Auffassung des BGH und der wohl überwiegenden Auffassung im Schrifttum dürfen aber keine Angaben verlangt werden, die dazu dienen sollen, lediglich denkbare Einwendungen des Mieters im Voraus auszuräumen.<sup>160</sup> Denn das Begründungserfordernis dient nicht dazu, eine aus Sicht des Vermieters bestehende Alternativlosigkeit der Kündigung aufzuzeigen oder sonst den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen.<sup>161</sup>

### *III. Zulässigkeit des Nachschiebens von Gründen*

§ 573 Abs. 3 S. 2 BGB bestimmt, dass nicht im Kündigungsschreiben angegebene Gründe nur dann berücksichtigt werden, wenn sie nachträglich entstanden sind. Erfasst sind zunächst solche Gründe, die erst nach Abgabe der Kündigungserklärung zur Entstehung gelangt sind. Dem Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung kommt insoweit keine Bedeutung zu, denn der Vermieter kann ohnehin nur solche Kündigungsgründe in seine Erklärung aufnehmen, die zum Zeitpunkt von deren Abgabe vorliegen.<sup>162</sup> Bereits bei Abgabe der Kündigungserklärung entstandene, nur dem

---

<sup>157</sup> *BayObLG*, WuM 1985, 50-51; *BayObLG*, NJW 1981, 2197-2201; *LG Bochum*, WuM 1993, 540; *LG Frankfurt a.M.*, WM 2000, 606-607; *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 257.

<sup>158</sup> *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 129.

<sup>159</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 257.

<sup>160</sup> *BGH*, WuM 2017, 285-288; *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 259.

<sup>161</sup> *BGH*, a.a.O.

<sup>162</sup> *Tiedemann*, in: juris-pk § 573 Rn. 286.

Vermieter noch nicht bekannte Kündigungsgründe können nach überwiegender Auffassung nicht nachgeschoben werden.<sup>163</sup>

Nicht dieser Präklusionsregelung unterfällt dabei der Fall, dass nachträglich ein bereits hinreichend konkret bezeichneter Kündigungsgrund untermauert, ausgefüllt oder ergänzt wird, wenn zuvor lediglich die Kerntatsachen angegeben worden sind. Die Vorschrift spricht ausdrücklich von anderen Gründen. Unproblematisch ist auch, dass jederzeit derartige neue Gründe im Rahmen einer neuen, den Anforderungen des § 568 BGB genügenden Kündigung mit den Fristen des § 573 c BGB geltend gemacht werden können.<sup>164</sup>

Die Vorschrift ist also nur dann von Relevanz, wenn der Vermieter, ohne eine neue Kündigung auszusprechen, auf andere Gründe übergeht. Für die Frage der Präklusion ist dann zunächst danach zu differenzieren, ob der neue Grund bereits bei Ausspruch der Kündigung vorlag oder dieser erst danach zur Entstehung gelangt ist. Bei den eine Entschlussfassung des Vermieters voraussetzenden Kündigungsgründen wie der Geltendmachung des Eigenbedarfs ist nach allgemeiner Auffassung nicht der Zeitpunkt der Entschlussfassung des Vermieters, sondern das Vorliegen des objektiven Bedarfsgrundes entscheidend.<sup>165</sup>

Lag der nachträglich eingeführte Kündigungsgrund bereits bei Erklärung der Kündigung vor, kann der Vermieter diesen nicht mehr im Rahmen der bereits ausgesprochenen Kündigung in Anspruch nehmen.<sup>166</sup> Die vom Vermieter zunächst ausgesprochene Kündigung muss aber aufgrund der zu diesem Zeitpunkt geltend gemachten Gründe wirksam gewesen sein. War die ursprüngliche Kündigung unwirksam, muss sich aus der Erklärung des Vermieters ergeben, dass die Kündigung erneut ausgesprochen wird. Es genügt dementsprechend nicht, dass der Vermieter im Zuge der Mitteilung der neuen Gründe erklärt, dass er an der ursprünglichen Kündigung festhalte. Es wird insbesondere auch eine neue Kündigungsfrist in Gang

---

<sup>163</sup> Tiedemann, a.a.O. (mit weiteren Nachweisen zum Streitstand in Fn. 860).

<sup>164</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 133; Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 49 und 51-53.

<sup>165</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 134.

<sup>166</sup> Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 51; Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 278 f..

gesetzt.<sup>167</sup> Das Nachschieben von Gründen kann daher nicht zur Heilung einer unwirksamen Kündigung herangezogen werden, es kann lediglich eine wirksam ausgesprochene Kündigung verstärken oder bei Fortfall der ursprünglichen Kündigungsgründe den Fortsetzungsanspruch des Mieters ausschließen, wobei der Vermieter auf diese nachträglich entstandenen Kündigungsgründe formlos übergehen kann.<sup>168</sup> Besondere Anforderungen an die Qualität der nachträglich entstandenen Gründe werden nach allgemeiner Auffassung nicht gestellt, die Gründe können vielmehr ähnlicher oder anderer Art sein.<sup>169</sup>

Insgesamt lassen sich die folgenden Konstellationen unterscheiden:<sup>170</sup>

(1) Nach Ausspruch der wirksamen Kündigung entfallen die Kündigungsgründe und etwas später, also vor Ablauf der Kündigungsfrist, entstehen Gründe, die von anderer Art als die der ursprünglichen Kündigung sind. Die Kündigung kann also beispielsweise nachträglich auch auf eine Vertragsverletzung gestützt werden.

(2) Nach Ausspruch der wirksamen Kündigung entfallen die Kündigungsgründe und etwas später, also vor Ablauf der Kündigungsfrist, entstehen Gründe, die von ähnlicher Art wie die der ursprünglichen Kündigung sind. Die Wohnung wird beispielsweise nicht mehr für die Tochter, sondern für den Sohn benötigt.

In den vorgenannten Konstellationen müsste der Vermieter den Mieter zunächst über den Wegfall des Kündigungsgrundes informieren und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten, könnte aber zugleich wieder die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, weshalb der Übergang auf die nachträglich entstandenen Gründe zulässig sein soll.

(3) Nach Ausspruch der wirksamen Kündigung entfallen die Kündigungsgründe und zugleich entstehen Gründe, die von anderer Art als die der ursprünglichen Kündigung sind.

---

<sup>167</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 278.

<sup>168</sup> *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 573 Rn. 134.

<sup>169</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 BGB Rn. 278 f.; vgl. aber *LG Düsseldorf*, WM 1992, 130.

<sup>170</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 279.

(4) Nach Ausspruch der wirksamen Kündigung entstehen weitere Kündigungsgründe und die ursprünglichen Kündigungsgründe entfallen danach, während die nachträglichen Gründe weiter fortbestehen.

In diesen Konstellationen wird die ursprüngliche Kündigung durch die nachträglich entstandenen Gründe verstärkt, wobei danach zu differenzieren ist, ob die Räumungsklage bei Wegfall des ursprünglichen Grundes bereits erhoben gewesen ist oder nicht. War sie noch nicht erhoben, ist zu prüfen, ob nach dem Wegfall der ursprünglichen Gründe aus den nachträglich entstandenen Gründen noch ein hinreichendes Beendigungsinteresse des Vermieters ergibt.

(5) Nach Ausspruch der wirksamen Kündigung entstehen weitere Kündigungsgründe.

Hier wird die wirksame Kündigung durch die nachträglichen Gründe ebenfalls verstärkt, die allesamt im gerichtlichen Räumungsklageverfahren zu berücksichtigen sind.

Der Auffassung, die in zeitlicher Hinsicht fordert, dass der neue Grund vor Wegfall des alten Kündigungsgrundes entstanden sein muss, ist nicht zu folgen.<sup>171</sup>

Stellt sich nach den vorgenannten Voraussetzungen die Geltendmachung des neuen Grundes materiell-rechtlich als zulässig dar, besagt dies jedoch nichts über die prozessuale Frage der Zulässigkeit des Nachschiebens von Gründen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Präklusionsvorschriften gemäß §§ 296, 296 a ZPO, wonach verspätetes Vorbringen zurückgewiesen werden kann bzw. Vorbringen nach Schluss der mündlichen Verhandlung unbeachtlich ist.<sup>172</sup>

#### *IV. Frist*

Bei Ausspruch der Kündigung sind Fristen zu beachten. Für die Kündigung des Vermieters gilt zunächst § 573 c Abs. 1 S. 1 BGB, wonach diese spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist. Für die Berechnung der Fristen gelten dabei grundsätzlich die §§ 187 ff.

---

<sup>171</sup> Vgl. dazu *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 573 Rn. 136.

<sup>172</sup> *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 573 Rn. 137.

BGB, wobei streitig ist, ob der Samstag als Werktag im Sinne der gesetzlichen Regelung des § 193 BGB anzusehen ist. Dies wird von einer teilweise vertretenen Auffassung verneint.<sup>173</sup> Nach der wohl h.M.<sup>174</sup> in der Praxis ist der Samstag als Werktag anzusehen und daher in die Berechnung der Karenztage einzubeziehen. Allerdings kann nach dieser Auffassung der Samstag nicht der dritte Werktag im Sinne dieser Vorschrift sein, so dass in diesen Fällen der darauffolgende Werktag für die Fristberechnung entscheidend ist und § 193 BGB daher in der Praxis eingeschränkt Anwendung findet.<sup>175</sup> Der BGH hat diese Frage wiederum offengelassen.<sup>176</sup>

Für das Fristende ist der Ablauf des übernächsten Monats entscheidend, wobei § 193 BGB zwar nicht auf die Berechnung des Endes der Frist anzuwenden ist und daher das Mietverhältnis auch an einem Sonn- und Feiertag enden kann. Wohl aber ist § 193 BGB auf die Rückgabepflicht nach Ablauf des Mietverhältnisses gemäß § 546 BGB anzuwenden, so dass auch bei Ende der Kündigungsfrist mit Ablauf eines Sonn- oder Feiertages die Wohnung erst am darauffolgenden Werktag zurückzugeben ist.<sup>177</sup>

Nach § 573 c Abs. 1 S. 2 BGB verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate verlängert und kann für den Vermieter demnach bis zu neun Monaten jeweils unter Abzug dreier Werktage als Karenztage ausmachen, wobei für die Überlassungsdauer der Zugang der Kündigung und nicht der Kündigungstermin der maßgebliche Stichtag ist.<sup>178</sup>

---

<sup>173</sup> *Bub/Treier*, IV Rn. 69; *MünchKomm/Häublein* § 573 c Rn. 11; *Staudinger/Rolfs* § 573 c Rn. 10 und 11.

<sup>174</sup> *BGH*, NJW 2005, 2154-2156; *LG Aachen*, WuM 2004, 32; *LG Wuppertal*, NJW-RR 1993, 1232-1233; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 573 c Rn. 10.

<sup>175</sup> *LG Aachen*, a.a.O. (Fn. 167); *LG Wuppertal*, a.a.O.(Fn. 167); *Grüneberg/Weidenkaff*, a.a.O. (Fn.167).

<sup>176</sup> *BGH*, NJW 2005, 2154 - 2156; *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 573 c Rn. 9; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 573 c Rn. 10.

<sup>177</sup> Vgl. *MünchKomm/Häublein*, § 573 c Rn 12; *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 573 c Rn. 10.

<sup>178</sup> *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 573 c Rn. 11; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 573 c Rn. 11; *Staudinger/Rolfs*, § 573 c BGB Rn. 29.

## **6. Kapitel: Anforderungen an den Eigenbedarf, Umfang der Überprüfbarkeit, Fallgruppen rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarfskündigungen und Schadensersatzansprüche des Mieters**

Hat der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs gekündigt und weigert sich der Mieter, die in Rede stehende Wohnung zu räumen, stellt sich in der Regel die Frage, ob der vom Vermieter angeführte Nutzungs- und Bedarfsgrund tatsächlich vorliegt und ob er nachvollziehbar bzw. geeignet ist.

Die Nachvollziehbarkeit bzw. Geeignetheit des zur Grundlage der Eigenbedarfskündigung gemachten Nutzungs- und Bedarfsgrundes ist neben einer möglichen Beweisaufnahme über das Vorliegen des Nutzungs- und Bedarfsgrundes die Ausgangslage der Prüfung der Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung.

Neben dem Merkmal der Nachvollziehbarkeit bzw. der Geeignetheit des Eigenbedarfsgrundes ist in Rechtsprechung und Literatur das Korrektiv des Rechtsmissbrauchs entwickelt worden. Hierunter fallen Sachverhalte, in denen sich die Berufung auf den Eigenbedarf durch den Vermieter als treuwidrig erwiesen hat. Als Untergruppe des Rechtsmissbrauchs wiederum werden Kündigungssituationen qualifiziert, in denen sich nachträglich herausstellt, dass der Eigenbedarf bzw. der angeführte Nutzungswunsch nur vorgeschoben oder vorgetäuscht gewesen ist oder der Vermieter den Mieter nicht auf den Wegfall des Kündigungsgrundes hingewiesen hat. Andererseits gibt es Konstellationen, in denen der Vermieter nicht auf das Vorhandensein oder das Freiwerden einer Alternativwohnung hingewiesen hat oder der Eigenbedarf bereits bei Vertragsschluss vorhanden oder vorhersehbar gewesen ist. Rechtsmissbräuchlich kann eine Eigenbedarfskündigung auch dann sein, wenn der geltend gemachte Wohnbedarf (weit) überhöht ist.

Hat sich der angemeldete Eigenbedarf nicht realisiert oder ist dieser nur vorgeschoben oder vorgetäuscht gewesen und der Mieter bereits aus der gekündigten Wohnung ausgezogen, können diesem unter gewissen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung seines grundrechtlich geschützten Bestandsinteresses gemäß Art. 14 Abs. 1 GG Schadensersatzansprüche sowohl aus Vertrag bzw. § 280 Abs. 1 BGB

als auch aus unerlaubter Handlung gegen den Vermieter zustehen.<sup>179</sup> Des Weiteren besteht bei Unwirksamkeit der Kündigung grundsätzlich auch der vertragliche Erfüllungsanspruch gemäß § 535 Abs. 1 BGB fort; eine Wirksamkeitsfiktion – wie etwa im Anwendungsbereich des arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzgesetzes, gibt es nicht.

#### *A. Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches*

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat zur Voraussetzung, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Das Tatbestandsmerkmal des Benötigens setzt – obwohl der Wortlaut dies durchaus impliziert – nicht voraus, dass der Vermieter *dringend* auf die Wohnung angewiesen ist. Andererseits kommt durch die vom Gesetzgeber gewählte Begrifflichkeit des Benötigens aber doch zum Ausdruck, dass der bloße Wunsch oder Wille des Vermieters zur Eigennutzung für die Kündigung nicht ausreicht.<sup>180</sup> Bei der Auslegung des Tatbestandsmerkmals, dass die Wohnung *benötigt* werden muss, hat sich zwischenzeitlich die Auffassung durchgesetzt, die den Eigenbedarf an den Interessen des Vermieters misst und diese subjektiven Interessen einer Willkürprüfung bzw. einer Rechtsmissbrauchskontrolle unterzieht. Von einem Benötigen kann danach ausgegangen werden, wenn der Vermieter selbst oder eine andere begünstigte Person die Wohnung nutzen will und der Vermieter dafür vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen kann.<sup>181</sup> Regulativ ist das gemäß Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Besitzrecht des Mieters, weshalb von diesem vorgetragenen Zweifeln an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches von den Fachgerichten nachzugehen ist.<sup>182</sup>

Nachdem die Rechtsprechung in der Vergangenheit teilweise sehr strenge Anforderungen an den Kündigungstatbestand hatte, sind die Voraussetzungen an das Erlangungsinteresse durch die Rechtsprechung des BGH und des BVerfG jedoch dem

---

<sup>179</sup> Tiedemann, in: juris-pk, § 573 BGB, Rn. 32.

<sup>180</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 37.

<sup>181</sup> BGH, NJW 1988, 904-906 (904); Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 28.

<sup>182</sup> BVerfG, WuM 2002, 21-22 sowie VerfGH Berlin, NZM 2001, 87-88.

bloßen Erlangungswillen angenähert worden. Die Literatur führt dies darauf zurück, dass die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB im Hinblick auf angeblich übergeordnete Grundrechte der Immobilieneigentümer und Vermieter eng auszulegen sind, wobei dies mit dem Wortlaut des Kündigungstatbestandes und den ursprünglichen Intentionen des Gesetzgebers nicht im Einklang stehe.<sup>183</sup>

Dass der geltend gemachte Bedarfsgrund vernünftig und nachvollziehbar ist, setzt in der Regel zunächst voraus, dass das Nutzungsinteresse überhaupt rechtlich zulässig ist. Rechtlich unzulässig ist das Nutzungsinteresse beispielsweise dann, wenn nicht gewährleistet ist, dass die angestrebte Wohnungsbenutzung den Bestimmungen des Bauordnungsrechts entspricht. Ferner fehlte das Vorliegen eines vernünftigen und nachvollziehbaren Grundes im Zusammenhang mit der zwischenzeitlich entfallenen Vorschrift des § 6 Abs. 1 WoBindG, wenn nicht sichergestellt war, dass bei öffentlich-gefördertem Wohnraum die erforderliche Genehmigung erteilt wird. Die Genehmigung war, von einen Ausnahmetatbeständen abgesehen, daran geknüpft, dass der Eigentümer für den Fall, dass er die Wohnung selbst nutzen wollte, die Voraussetzungen für die Erteilung eines Berechtigungsschreins erfüllt.<sup>184</sup>

Ansonsten unterliegen die vom Vermieter geltend gemachten Interessen lediglich einer Plausibilitätskontrolle, die – wie bereits oben dargelegt – willkürliche Interessen des Vermieters ausschließt.<sup>185</sup> Dabei ist zunächst abstrakt das geltend gemachte Interesse des Vermieters zu überprüfen und dann der Frage nachzugehen, ob die konkret sich als vernünftig und nachvollziehbar darstellenden Interessen in der vom Vermieter angestrebten Wohnung realisiert werden können.<sup>186</sup> So kann beispielsweise dann nicht mehr von einem nachvollziehbaren, vernünftigen oder plausiblen Grund die Rede sein, wenn eine Wohnung im Obergeschoss für eine Person mit Mobilitätseinschränkung nicht oder nur mit großen Anstrengungen erreichbar ist.<sup>187</sup>

Es existieren zahlreiche fach- und obergerichtliche Entscheidungen, in denen über die Nachvollziehbarkeit des zur Grundlage der Eigenbedarfskündigung gemachten

---

<sup>183</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, *Miete*, § 573 Rn. 37.

<sup>184</sup> Hannappel, in Hau/Poseck, *BeckOK*, § 573, Rn. 44.

<sup>185</sup> Hannappel, in Hau/Poseck, *BeckOK*, § 573, Rn. 45.

<sup>186</sup> Ebenda (Fn. 183).

<sup>187</sup> So schon *OLG Karlsruhe*, *WuM* 1983, 9-10.

Nutzungs- und Bedarfsgrundes und die widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter zu befinden war.

Insbesondere der Wunsch des Vermieters, seine Wohnverhältnisse zu verbessern, stellt einen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund dar, und zwar unabhängig davon, ob ihm seine bisherige Wohnung zu groß oder zu teuer war. Ein nachvollziehbarer und vernünftiger Grund liegt in der Regel auch dann vor, wenn die seitens des Vermieters angemietete Wohnung gekündigt wird oder sich seine persönlichen Verhältnisse ändern (etwa durch Geburt von Kindern, Eheschließung, Trennung oder Krankheit). Ein nachvollziehbarer Grund liegt auch bei Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse und des Wohnbedarfs in Folge Arbeitslosigkeit/Pensionierung, der Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit einer Bedarfsperson, der Absicht der Kinder des Vermieters, einen eigenen Hausstand gründen zu wollen, der Verkürzung des Arbeitsweges, der Reduzierung des Mietzinses, der gewinnbringende Vermietung der bisherigen selbstbewohnten Wohnung, der Aufnahme einer Pflegeperson, der Verbesserung der Wohnverhältnisse insgesamt in Bezug auf Lage, Größe sowie dem profanen Grund, nunmehr selbst im Eigenheim wohnen zu wollen, vor.<sup>188</sup>

Grundsätzlich ist auch dann ein Nutzungsinteresse gegeben, wenn der Vermieter in eine kleinere Wohnung umziehen möchte, weil ihm die bisherige Wohnung zu groß geworden ist. Dabei spielt es regelmäßig auch keine Rolle, ob der Vermieter den Bedarf durch vorangegangene Fehlplanung selbst verursacht hat.<sup>189</sup>

Das Vorliegen eines vernünftigen, nachvollziehbaren Grundes wurde hingegen verneint, wenn eine Lehrerin mit der Begründung kündigt, dass sie die Wohnung als Arbeitszimmer benötige<sup>190</sup> oder wenn ein Vermieter mit ausreichenden Einkommen durch den Umzug 67,00 DM sparen würde.<sup>191</sup> Ein hinreichendes Nutzungsinteresse wurde ferner für den Fall verneint, dass der Vermieter an seinem Arbeitsplatz eine zweite Wohnung einrichten will und der bisherige Wohnsitz 37 km

---

<sup>188</sup> Tiedemann, in juris-pk, § 573 Rn. 114 ff.

<sup>189</sup> BVerfG, WuM 1993, 231-232.

<sup>190</sup> AG Aachen, WuM 1991, 590 (590).

<sup>191</sup> LG Hamburg, WuM 1990, 27 (27).

entfernt liegt und in 30 Minuten mit dem Zug oder dem Auto zu erreichen ist<sup>192</sup> oder wenn die Wohnung des Vermieters 20 Autobahnkilometer vom Arbeitsplatz entfernt liegt und die vermietete Wohnung lediglich gelegentlich zu Übernachtung genutzt werden sollte.<sup>193 194</sup>

Ein Kündigungsinteresse wurde ferner verneint in dem Fall, in dem der Vermieter in eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 132 m<sup>2</sup> kündigt, um dort ca. einmal wöchentlich zu übernachten<sup>195</sup>, wenn der Vermieter die Wohnung nur zur gelegentlichen Übernachtung<sup>196</sup> oder nur vorübergehend für kurze Zeit nutzen möchte.<sup>197</sup>

Der Vermieter kann auch zu Gunsten eines Angehörigen kündigen, wenn diesem keine eigene Wohnung zur Verfügung steht. Dabei ist es irrelevant, ob der Angehörige noch im eigenen elterlichen Haushalt wohnt oder ob er seine bisherige Wohnung, aus welchem Grund auch immer, verloren hat. Für die Kündigung genügt es in der Regel, wenn der Vermieter dem Angehörigen eine Wohnung zur Verfügung stellen will, die gegenüber der bisherigen Wohnung Vorteile bietet.<sup>198</sup> Allerdings wurde ein entsprechendes Überlassungsinteresse verneint in den Fällen, in denen eine 74 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung zu Gunsten des Sohnes des Vermieters gekündigt wurde, obwohl diesem eine 100 m<sup>2</sup> große Vierzimmerwohnung zur Verfügung stand<sup>199</sup>; in dem der Vermieter seinem Kind ein großes Einfamilienhaus mit Garten überlassen wollte, obwohl das Kind als Studienanfänger über kein eigenes Einkommen verfügt<sup>200</sup>, wenn der Vermieter für seinen in der Berufsausbildung befindlichen Sohn eine Vierzimmerwohnung mit einer Miete von ca. 1.800 DM beansprucht.<sup>201 202</sup>

---

<sup>192</sup> *LG Hamburg*, ZMR 1992, 503-504.

<sup>193</sup> *LG Regensburg*, WuM 1992, 192 (192).

<sup>194</sup> Vergleiche zum Ganzen *Blank*, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 108.

<sup>195</sup> *LG Berlin*, NJW-RR 1997, 74-75 (75).

<sup>196</sup> *AG Köpenick*, WuM 2013, 678-679.

<sup>197</sup> *BayObLG*, NJW-RR 1993, 1979-1981.

<sup>198</sup> *Blank*, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573, Rn. 113.

<sup>199</sup> *LG Frankfurt*, WuM 1989, 246-247.

<sup>200</sup> *AG Bonn*, WuM 1990, 214-215.

<sup>201</sup> *LG München I*, WuM, 1990, 352-353.

<sup>202</sup> Vgl. Zum Ganzen *Blank*, in: Blank/Börstinghaus, Miete § 573, Rn. 113.

Auch das BVerfG hatte sich, wie noch zu zeigen sein wird, in einigen Entscheidungen mit dem Tatbestandsmerkmal des Benötigens der Wohnung, mithin des Vorliegens eines vernünftigen und nachvollziehbaren Grundes auseinanderzusetzen.<sup>203</sup> Dabei lässt sich – wie bereits angedeutet – konstatieren, dass das BVerfG nur geringe Anforderungen an dieses Tatbestandsmerkmal stellt und die Ablehnung eines Nutzungswunsches als unverhältnismäßig bzw. nicht mehr nachvollziehbar oder geeignet lediglich in Ausnahmefällen in Betracht kommt, da die vorrangige Entscheidungsmacht des Vermieters und der Umstand, dass er Eigentümer der in Rede stehenden Wohnung ist, vorrangige Bedeutung beizumessen ist. Lediglich dann, wenn die Nutzungsabsicht auf unrealistischen Vorstellungen beruht oder die Nutzungswünsche des Vermieters durch die Kündigung überhaupt nicht befriedigt werden können, ist das Vorliegen eines nachvollziehbaren und vernünftigen Grundes zu versagen.<sup>204</sup>

Nach wie vor umstritten ist die Frage, ob ein Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, wenn er die Wohnung zu beruflichen Zwecken benötigt. Die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt nämlich dem Wortlaut nach voraus, dass der Vermieter die Räume *als Wohnung* benötigt. Es entspricht dabei allgemeiner Auffassung, dass nicht erforderlich ist, dass der Vermieter sämtliche Räume zu Wohnzwecken nutzen will. Auch die Absicht, einen untergeordneten Teil der Räume anderweitig zu nutzen, hindert den Vermieter nicht an der Kündigung des Mietverhältnisses. Die Nutzung zu Wohnzwecken muss allerdings im Vordergrund stehen. Daran fehlt es nach einer Auffassung, wenn der Vermieter nur einen geringen Teil der Räume selbst nutzt und den übrigen Teil an Dritte überlässt oder diese gewerblich nutzt. Eine solche Kündigung könne entgegen der Ansicht des BGH auch nicht auf den Auffangtatbestand des § 573 Abs. 1 BGB gestützt werden.<sup>205</sup> Dieser hatte nämlich bereits im Jahr 2005 entschieden, dass der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung überwiegend für eigene gewerbliche Zwecke oder nur teilweise für eigene Wohnzwecke zu nutzen, das hierdurch bekundete Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1 BGB aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Berufsfreiheit gemäß Art. 12 Absatz

---

<sup>203</sup> So beispielsweise *BVerfG*, NJW 1994, 310-312.

<sup>204</sup> *Tiedemann*, in *juris-pk*, § 573, Rn. 112.

<sup>205</sup> *Blank*, in: *Blank/Börstinghaus, Miete*, § 573 Rn. 60

1 GG nicht geringer zu bewerten sei als der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gesetzlich geregelte Fall des Eigenbedarfs des Vermieters zu Wohnzwecken.<sup>206</sup> Hieran ändere auch der Umstand nichts, dass der Vermieter die vermietete Wohnung ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit oder für die berufliche Tätigkeit eines Familienangehörigen nutzen will. Denn auch insofern sei ein dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB artverwandtes Interesse vorhanden.<sup>207</sup> Dies gelte umso mehr, wenn sich die selbst genutzte Wohnung des Vermieters und die an die Mieter vermietete Wohnung in demselben Haus befinden. Die Entscheidung des Vermieters, ob die berufliche Tätigkeit innerhalb seiner Wohnung oder in einer von seiner Wohnung getrennten, in demselben Haus gelegenen anderen Wohnung ausgeübt werden soll, sei zu respektieren, sofern der Nutzungswunsch nachvollziehbar und vernünftig begründet ist.<sup>208</sup>

Der Rechtsprechung des BGH Rechnung tragend haben, die Instanzgerichte dementsprechend zu prüfen, ob der Vermieter tatsächlich die ernsthafte Absicht hat, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen; ob der Nutzungswille von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen ist; ob durch die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung der Bedarf des Vermieters tatsächlich gedeckt wird; ob der Bedarf des Vermieters durch eine andere freistehende oder freiwerdende Wohnung gedeckt werden kann und ob der Wohnbedarf weit überhöht ist. Die Prüfung des Eigenbedarfs wird damit faktisch auf eine Missbrauchskontrolle beschränkt. Die Interessen des Mieters am Erhalt der Wohnung sind nach der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht im Rahmen des Kündigungsstatbestandes des § 573 BGB selbst, sondern ausschließlich auf dessen Widerspruch gegen die Kündigung nach § 574 BGB zu berücksichtigen. Die Prüfung der Frage, ob eine Eigenbedarfskündigung sozial gerechtfertigt ist oder ein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht, setzt aber erst dann ein, wenn zuvor festgestellt worden ist, dass überhaupt ein wirksamer Kündigungsgrund vorliegt.<sup>209</sup>

---

<sup>206</sup> *BGH*, NJW 2005, 3782 (3782).

<sup>207</sup> *BGH*, NJW 2013, 225-226.

<sup>208</sup> *BGH*, a.a.O. (Fn. 207).

<sup>209</sup> Kritisch *Blank*, in: *Blank/Börstinghaus, Miete*, § 573 BGB Rn. 37.

## *B. Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigungen*

Im Übrigen lassen sich, wie bereits eingangs dieses Kapitels angedeutet, Fälle rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarfskündigungen des Vermieters ausmachen, für deren Vorliegen grundsätzlich der Mieter die Darlegungs- und Beweislast trägt.<sup>210</sup> Im Wesentlichen haben sich vier Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs herausgebildet:

### *I. Vorgeschobener bzw. weggefallener Eigenbedarf*

Realisiert sich der mit der Kündigung nachvollziehbar vorgetragene Selbstnutzungswunsch des Vermieters nicht, so liegt der Verdacht nahe, dass der geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgeschoben und damit rechtsmissbräuchlich gewesen ist, sofern der Vermieter nicht fundierte Gründe darlegen kann, die für die Nichtrealisierung des Eigennutzungswunsches verantwortlich gewesen sind.<sup>211</sup> Unter Umständen kann dies unter Berücksichtigung der durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Bestandsinteressen auch einen Schadensersatzanspruch des ausgezogenen Mieters begründen, sofern die gekündigte Wohnung bereits geräumt worden ist.<sup>212</sup>

Rechtsmissbräuchlich handelt der Vermieter auch, wenn er sich trotz seines Wegfalls auf Eigenbedarf beruft. Das auf Eigenbedarf gestützte und die Kündigung rechtfertigende Vermieterinteresse muss grundsätzlich noch zu dem Zeitpunkt bestehen, in dem das Mietverhältnis endet. Wird das Grundstück oder das Wohnungseigentum noch vor Ende des Mietverhältnisses an einen Dritten veräußert, liegt hierin ebenso ein Rechtsmissbrauch, als wenn eine den Bedürfnissen des Vermieters entsprechende Alternativwohnung frei wird und trotz dieses Umstandes an der Kündigung festgehalten wird.<sup>213</sup> Dieser Auffassung folgt auch der BGH. Hat der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs gekündigt und fällt der geltend gemachte Grund nachträglich weg, so sei dies – auch unter Berücksichtigung der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Mieterinteressen – nur dann

---

<sup>210</sup> MünchKomm/Häublein, § 573 Rn. 72.

<sup>211</sup> BVerfG, NJW 1997, 2377 (2377).

<sup>212</sup> BVerfG, WuM 2002, 21-22.

<sup>213</sup> Vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1164-1165; BVerfGE 79, 292-310, NJW 1989, 970-972 (971 f.).

relevant, wenn der Grund vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist; nur in diesem Falle sei der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter (und zur Fortsetzung des Mietverhältnisses) verpflichtet.<sup>214</sup> Das Berufungsgericht hatte in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten, dass es zur Beurteilung auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Räumungsurteils bzw. den Ablauf einer rechtskräftig ausgesprochenen Räumungsfrist ankäme und unter Bezugnahme hierauf einen Schadensersatzanspruch des (ehemaligen) Mieters wegen des nachträglich weggefallenen Eigenbedarfs gewährt.<sup>215</sup>

In der Regel wird der Mieter die Wohnung zu dem Zeitpunkt, an dem sich herausstellt, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen oder dieser nachträglich weggefallen ist, bereits verlassen haben. Sollte sich dies vorher herausstellen, kann er sich auf die Unwirksamkeit der Kündigung berufen bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

## *II. Vorhandensein oder Freiwerden einer Alternativwohnung*

Ein Rechtsmissbrauch liegt unter Umständen auch dann vor, wenn dem Vermieter eine andere freistehende Wohnung zur Verfügung steht, durch die sein Bedarf in gleicher Weise gedeckt werden kann. Gleiches gilt, wenn eine Alternativwohnung alsbald frei wird. Ein Missbrauch liegt aber nur dann vor, wenn der vom Eigentümer bestimmte Wohnbedarf in dem Alternativobjekt ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann, wobei die Gerichte die Vorstellungen des Eigentümers zu akzeptieren haben und die Planung des Eigentümers nicht durch eine abweichende ersetzt werden darf.<sup>216</sup>

Ist die vermietete Wohnung für die Zwecke des Vermieters besser geeignet als die freistehende Alternativwohnung, so kann der Vermieter gehalten sein, dem gekündigten Mieter die freistehende Alternativwohnung anzubieten, weil der Vermieter das Kündigungsrecht so schonend wie möglich auszuüben, die mit dem Verlust der Wohnung verbundenen Nachteile für den Mieter so gering wie möglich zu halten

---

<sup>214</sup> BGHZ 165, 75-85, NJW 2006, 220-223 (221 f.).

<sup>215</sup> LG Hamburg, WuM 2005, 134-136.

<sup>216</sup> BVerfGE 79, 292-310, NJW 1989, 970-972 (971 f.); vgl. auch Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 136.

und den durch die Kündigung bewirkten Eingriff in die Lebensführung eines Mieters abzumildern hat, soweit ihm das möglich ist.<sup>217</sup> Die Anbietspflicht, die eine echte nachvertragliche und einklagbare Verpflichtung des Vermieters darstellt, gilt aus Gründen des verfassungsrechtlich gewährleisteten Bestandsinteresses bis zur Rückgabe der Wohnung – also über den Zeitpunkt des Ablauf der Kündigungsfrist hinaus. Das bedeutet, dass die Wohnung zwar vor Ablauf der Kündigungsfrist frei geworden sein muss, der Mieter den Anspruch auf die Anmietung der freien Alternativwohnung aber auch noch nach Ablauf der Kündigungsfrist bis zu einer etwaigen Weitervermietung der Wohnung geltend machen kann.<sup>218</sup> Dies gilt selbstverständlich auch vor Ablauf der Kündigungsfrist und unter Berücksichtigung durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützter Interessen des Vermieters.<sup>219</sup>

### *III. Vorhandener oder vorhersehbarer Eigenbedarf bei Vertragsschluss*

Eine Kündigung ist nach überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur auch dann unwirksam, wenn der Bedarf bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden oder absehbar gewesen ist. Der Vermieter, der in Kenntnis seines vorhandenen oder absehbaren Bedarfs keinen befristeten Vertrag abschließt und/oder den Vermieter auf den Bedarf hinweist, verhält sich treuwidrig und widersprüchlich, wenn er den Vertrag unter Berufung auf den bereits bei Vertragsschluss vorhandenen Bedarfsgrund kündigt.<sup>220</sup> Nach anderer Auffassung begründet das Vorhandensein des Eigenbedarfs oder dessen Vorhersehbarkeit nicht die Unwirksamkeit der Kündigung, sondern einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung einer aus § 241 Abs. 2 BGB resultierenden Hinweispflicht.<sup>221</sup> Nach hier vertretener Auffassung sollte der Mieter wählen können, ob er einen entsprechenden Schadensersatzanspruch geltend macht oder ob er unter Berufung auf sein unter die Eigentumsgarantie fallendes Bestandsinteresse auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht.

---

<sup>217</sup> Vgl. schon *OLG Karlsruhe*, WuM 1993, 105-106 (106).

<sup>218</sup> Ob die aus § 241 Abs. 2 BGB hergeleitete Anbietspflicht (als nachvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme) auch über den Ablauf der Kündigungspflicht hinaus gilt, ist streitig. Nach h.M. muss die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist frei geworden sein *BGH*, NJW 2033, 2604 (2605); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 137.

<sup>219</sup> *AG Köln*, WuM 2013, 424-425.

<sup>220</sup> *LG Gießen*, WuM 1996, 416-417; *LG Berlin*, NJW-RR 1998, 1093-1094; *MünchKomm/Häublein*, § 573 Rn. 73.

<sup>221</sup> *So noch Blank*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 134 (2015).

#### *IV. Überhöhter Wohnbedarf*

Nach der Rechtsprechung des BVerfG ist eine Kündigung auch dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht.<sup>222</sup> Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Fachgerichte die Entscheidung des Vermieters über seinen Bedarf grundsätzlich zu achten haben.<sup>223</sup> Es kommt entscheidend darauf an, welchen Bedarf der Eigentümer nach seinen Vorstellungen und Bedürfnissen für angemessen hält, wobei die Vorstellungen des Vermieters nicht unbeschränkt überprüft werden können.<sup>224</sup> Eine nachvollziehbare Systematik liegt den Entscheidungen des BVerfG aber nicht zugrunde, die Grenzen sind weitestgehend unklar.<sup>225</sup> Die Fachgerichte gehen von einem weit überhöhten Wohnbedarf in der Regel immer dann aus, wenn zwischen dem Wert des Mietobjekts und den Bedürfnissen oder den finanziellen Verhältnissen des Nutzungswilligen ein auffälliges Missverhältnis besteht, der Vermieter etwa eine besonders große und wertvolle Wohnung für einen besonders jungen Familienangehörigen beansprucht, der objektiv einen geringeren Lebensstandard besitzt. Rechtsmissbräuchlich ist aber nicht schon der erhöhte, sondern der weit überhöhte Wohnbedarf.<sup>226</sup> Nach Auffassung des BGH ist eine umfassende Würdigung der vom Tatrichter festzustellenden Gesamtumstände des Einzelfalles vorzunehmen, pauschale Richtwerte – etwa in Bezug auf die Wohnfläche – lassen sich nicht aufstellen.<sup>227</sup>

#### *C. Schadensersatz bei vorgetäushtem bzw. vorgeschobenem Eigenbedarf oder späterem Wegfall des Eigenbedarfs*

Der Vermieter kann sich schadensersatzpflichtig machen, wenn er seine vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt. Hauptpflicht eines jeden Vermieters ist es, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 535 Abs. 1 BGB). Dass dies nicht der Fall ist, wenn er die Mietsache mit einem bereits bei Vertragsschluss

---

<sup>222</sup> BVerfGE 79, 292-310, NJW 1989, 970-972; nach anderer Auffassung fehlt in einem solchen Fall schon ein vernünftiger, nachvollziehbarer Bedarfsgrund, weshalb es des Rückgriffs auf den Einwand der Treuwidrigkeit nicht bedarf, vgl. Tiedemann in: juris-pk, § 573 BGB Rn. 141.

<sup>223</sup> BVerfG, a.a.O.; BVerfG, NJW 1994, 2605-2606.

<sup>224</sup> Zuletzt BVerfG, NJW 1994, 2605-2606.

<sup>225</sup> Vgl. insoweit AG Hamburg-Barmbek, WuM 2004, 614-616.

<sup>226</sup> Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 133.

<sup>227</sup> BGH, NJW 2015, 1590.

vorhandenen Mangel überlässt oder ein solcher in einer vom Vermieter zu vertretenden Weise nach Vertragsschluss auftritt, liegt auf der Hand. Gleiches gilt, wenn er dem Mieter die Nutzungsmöglichkeit aktiv entzieht, beispielsweise durch Austausch des Wohnungstürschlosses.

Erklärt der Vermieter dem Mieter die Kündigung gemäß §§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB, obwohl in Wirklichkeit gar kein berechtigtes Interesse vorliegt, mithin der Eigenbedarf nur vorgetäuscht oder vorgeschoben ist, um sich den unmittelbaren Besitz an der Wohnung zu verschaffen, ist die Kündigung, wie bereits dargelegt, rechtmisbräuchlich und unwirksam bzw. nichtig gemäß § 134 BGB.<sup>228</sup>

Zieht der Mieter infolge der Kündigung aus und stellt sich nachträglich heraus, dass der Eigenbedarf vorgeschoben oder vorgetäuscht worden ist, begründet ein solcher Sachverhalt einen Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter.<sup>229</sup>

Dabei ist es unerheblich, ob der Vermieter bereits die Kündigung in der gebotenen Schriftform ausgesprochen hat oder den Mieter lediglich über den die Beendigung des Innenverhältnisses angeblich rechtfertigenden Sachverhalt mündlich informiert hat. Die Pflichtverletzung des Vermieters muss aber für den Auszug des Mieters ursächlich sein, es muss also haftungsbegründende Kausalität gegeben sein. Das ist etwa auch dann der Fall, wenn der Mieter nach Ausspruch einer vorgetäuschten Kündigung mit dem Vermieter einen Räumungsaufhebungsvertrag oder Räumungsvergleich abschließt, weil er von der Richtigkeit der Angaben des Vermieters zum Kündigungsgrund überzeugt ist. Es spielt keine Rolle, ob die Kündigung formell wirksam ist.<sup>230</sup>

Ein Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter kommt darüber hinaus in solchen Sachverhaltskonstellationen in Betracht, in denen der Nutzung – oder Überlassungswille nachträglich, d.h. nach Ausspruch der Kündigung wegfällt und der Vermieter den Mieter hierüber nicht informiert.<sup>231</sup>

---

<sup>228</sup> Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 54.

<sup>229</sup> BGH, NJW 2011, 914-915; BGH, NJW 2005, 2395-2398.

<sup>230</sup> Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 81.

<sup>231</sup> Grüneberg/Weidenkaff, § 573 BGB, Rn. 56 ff.

Es besteht allerdings Streit darüber, bis zu welchem Zeitpunkt der Vermieter den Mieter über den weggefallenen Eigenbedarf in Kenntnis zu setzen hat, wie sich also der Wegfall des ursprünglich vorhandenen Eigenbedarfs auf den Räumungsanspruch des Vermieters auswirkt.

Nach einer Ansicht ist der Wegfall bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in dem Rechtsstreit über die Räumungsklage, der Rechtskraft des Räumungsurteils, den Ablauf einer rechtskräftig ausgesprochenen Räumungsfrist<sup>232</sup> oder gar bis zum Auszug des Mieters zu berücksichtigen.<sup>233</sup>

Der BGH hingegen schloss sich der bereits zuvor in der Literatur vertretenen Auffassung an, dass eine entsprechende Mitteilungspflicht des Vermieters nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehe.<sup>234</sup> Diese Auffassung damit begründet, dass der trotz wirksamer Kündigung zu Unrecht in den Mieträumen verbleibende Mieter gegenüber dem Mieter, der der Kündigung Folge leistet und auszieht, unangemessen privilegiert wird. Auch unter Berücksichtigung der zu Gunsten des Mieters streitenden Eigentumsgarantie Art. 14 Abs. 1 GG würde der Vermieter in seinem grundrechtlich geschützten Eigentumsrecht durch nachvertragliche Treuepflichten unverhältnismäßig eingeschränkt. Das Besitzrecht und der damit einhergehende Bestandsschutz enden grundsätzlich mit dem Ablauf der Kündigungsfrist, mithin der Beendigung des Mietverhältnisses und nicht mit der Aufgabe des Besitzes an der Wohnung. Das Urteil des BGH wurde vom BVerfG bestätigt, das die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsgarantie des Mieters nicht als verletzt ansah.<sup>235</sup>

Die Argumentation des BGH, generell auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist und das Ende des Besitzes und damit des Bestandsschutzes abzustellen, greift zu kurz und überzeugt nicht. Einerseits müssten die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Mieters in jeder auf Eigenbedarf gestützten Kündigungssituation im Hinblick auf die §§ 574 ff. BGB gänzlich an Bedeutung verlieren, weil das Widerspruchsverfahren eine wirksame Kündigung voraussetzt. Andererseits

---

<sup>232</sup> OLG Karlsruhe, NJW-RR 1994, 80 (80); Lammel, Wohnraummietrecht, § 573 Rn. 98 und 99; Staudinger/Rolfs, § 573 Rn. 87 und 88.

<sup>233</sup> OLG Karlsruhe, a.a.O. (Fn. 217); Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 61 und 62; a.A. jetzt Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 100.

<sup>234</sup> BGH, NJW 2006, 220-223.

<sup>235</sup> BVerfG, NJW 2006, 2033.

hat der Mieter, der Widerspruch § 574 Abs. 1 BGB einlegt, einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, sofern tatsächlich ein Grund im Sinne des § 574 Abs. 2 BGB vorliegt. Das Mietverhältnis hat in diesen Fällen noch gar nicht sein Ende gefunden, ungeachtet des Umstandes, dass der Mieter noch die unmittelbare Sachherrschaft, mithin den Besitz an der Wohnung, innehat. Aus diesen Gründen erscheint es vorzugswürdig und im Hinblick auf die Eigentumsgarantie konsequent, solange von einer Mitteilungspflicht auszugehen, solange der sich auf berechnigte Interessen berufende Mieter die Wohnung noch nicht geräumt hat.<sup>236</sup> Die schuldhaftige Nichteinhaltung der formellen Kündigungsvoraussetzungen hingegen, insbesondere die fehlende Angabe der Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der ordentlichen Kündigung gemäß § 573 Abs. 3 BGB, begründet regelmäßig keine Schadensersatzverpflichtung. Gleiches gilt für den Vermieter, der einen materiell bestehenden Kündigungsgrund nicht oder nicht ausreichend in der Kündigung darlegt. Er macht dem Mieter den Besitz an der Sache nicht vorwerfbar streitig.<sup>237</sup>

Hegt der Mieter nach Räumung und Herausgabe der Wohnung den Verdacht, dass der Vermieter die Wohnung in rechtsmissbräuchlicher Weise gekündigt oder in rechtsmissbräuchlicher Weise Anlass zur Beendigung des Mietverhältnisses gegeben, dieser also eine Pflichtverletzung begangen haben könnte, weil beispielsweise die Person, für die der Eigenbedarf angemeldet worden ist, nicht in die Wohnung eingezogen ist, stellt sich die Frage, ob und auf welche Weise er seinen möglichen Schadensersatzanspruch zur Durchsetzung bringen kann.

Mögliche Anspruchsgrundlagen bieten sowohl das Vertrags- als auch das Deliktsrecht. Gemeinhin hat der Anspruchsteller die Voraussetzungen seines Schadensersatzanspruchs, also die Tatsachen, die die Pflichtverletzung begründen, darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen.<sup>238</sup> Dadurch wird dem allgemeinen Grundsatz Rechnung getragen, dass derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen hat.<sup>239</sup> Die

---

<sup>236</sup> Blank in: Blank/Börstinghaus, *Miete*, § 573 Rn. 75, *Blank*, NJW 2006, 739-741.

<sup>237</sup> *BGH*, NJW 2011, 914 (914).

<sup>238</sup> *BGHZ* 113, 222-227 (224 f.); *BGH*, NJW 683-687 (685f.)

<sup>239</sup> Ebenda.

Anspruchsgrundlage des § 280 Abs. 1 BGB kommt dem Mieter in diesem Zusammenhang insofern zugute, als die Vorschrift eine Beweislastumkehr in Bezug auf die Anspruchsvoraussetzung des Vertretenmüssens der Pflichtverletzung, also das Verschulden, beinhaltet.

Diese Verteilung der Beweislast gilt nach Ansicht des BGH<sup>240</sup> entgegen einer in der Rechtsprechung<sup>241</sup> und im Schrifttum zum Teil vertretenen Auffassung<sup>242</sup> auch für den Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung bzw. § 280 Abs. 1 BGB, den der Mieter gegen den früheren Vermieter wegen einer auf vorgeschobene Eigenbedarfsgründe gestützten Kündigung geltend macht. Eine sachliche Rechtfertigung dafür, bei diesem Anspruch von dem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung abzuweichen, gebe es nicht. Der Mieter müsse mithin beweisen, dass die vom Vermieter zur Begründung des Eigenbedarfs angegebenen Tatsachen nicht zutreffen, wenn er aus diesem Grund Schadensersatz begehrt.<sup>243</sup>

Für eine Umkehr der Beweislast dahingehend<sup>244</sup>, dass der Vermieter im Schadensersatzprozess des Mieters den mit der Kündigung behaupteten Eigenbedarf zu beweisen hätte, spreche auch nicht, dass der Vermieter im Räumungsprozess gegen den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen des geltend gemachten Eigenbedarfs trägt. Die unterschiedliche Beweislastverteilung sei die Folge der jeweiligen Ansprüche, die im Räumungsprozess des Vermieters einerseits und im Schadensersatzprozess des Mieters andererseits geltend gemacht werden. In Übereinstimmung mit dem allgemeinen Beweislastgrundsatz müsse der Vermieter das Vorliegen des behaupteten Eigenbedarfs und damit seine Kündigungsberechtigung als Voraussetzung für seinen Räumungsanspruch beweisen, während der Mieter für den von ihm erhobenen Schadensersatzanspruch als dessen Voraussetzung zu beweisen hat, dass der Eigenbedarf vorgeschoben und die Kündigung deshalb unberechtigt war.<sup>245</sup>

---

<sup>240</sup> BGH, NJW 2005, 2395-2398 (2396 ff.).

<sup>241</sup> LG Freiburg, WuM 1979, 215-217; LG Hamburg, NJW-RR 1993, 333-334.

<sup>242</sup> Grüneberg/Weidenkaff, § 573 Rn. 58.

<sup>243</sup> BGH, a.a.O. (Fn. 240).

<sup>244</sup> So LG Freiburg, a.a.O. (Fn. 241).

<sup>245</sup> BGH, a.a.O. (Fn. 240).

Ferner sei eine Umkehr der Beweislast auch nicht aufgrund des Umstands geboten, dass es sich bei dem fehlenden Selbstnutzungswillen des Vermieters um eine innere negative Tatsache handelt, deren Nachweis dem Mieter im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten kann.<sup>246</sup> Die Beweislast für auf innere Tatsachen bezogene Voraussetzungen einer Rechtsfolge werde auch im Rahmen anderer materieller Vorschriften des Bürgerlichen Rechts derjenigen Partei auferlegt, die daraus eine ihr günstige Rechtsfolge herleitet. Dies gelte etwa für den Nachweis der Arglist gemäß § 123 BGB, der subjektiven Voraussetzungen des § 138 BGB oder der Kenntnis des Geschäftsgegners vom Fehlen der Vertretungsmacht nach § 179 Abs. 3 BGB. Ebenso trage der Anspruchsteller grundsätzlich auch die Beweislast für negative Tatsachen.<sup>247</sup> Der Mieter werde dadurch, dass ihm der Beweis des fehlenden Selbstnutzungswillens des Vermieters auferlegt wird, auch nicht in unbilliger Weise belastet. Denn der Vermieter darf sich als Anspruchsgegner zur Vermeidung prozessualer Nachteile nicht darauf beschränken, die Behauptung des Mieters, der Vermieter habe im Zeitpunkt der Kündigung die Nutzung der Wohnung nicht ernsthaft beabsichtigt, schlicht zu bestreiten.<sup>248</sup>

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH obliegt dem Prozessgegner aber eine sogenannte sekundäre Behauptungslast, wenn die primär darlegungsbelastete Partei außerhalb des darzulegenden Geschehensablaufs steht und keine Kenntnisse von den maßgeblichen Tatsachen besitzt, während der Prozessgegner zumutbar nähere Angaben machen kann.<sup>249</sup> Im Rahmen des Zumutbaren kann vom Prozessgegner insbesondere das substantiierte Bestreiten einer negativen Tatsache unter Darlegung der für das Positivum sprechenden Tatsachen und Umstände verlangt werden.<sup>250</sup> Dies gelte auch im Falle des vom Vermieter mit der Kündigung behaupteten, anschließend aber nicht realisierten Eigenbedarfs. Der Mieter habe in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hat, berechtigt war. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug

---

<sup>246</sup> Vgl. *LG Freiburg*, a.a.O. (Fn. 241).

<sup>247</sup> *BGH*, a.a.O. (Fn. 240).

<sup>248</sup> *BGH*, a.a.O. (Fn. 240).

<sup>249</sup> *BGH*, NJW-RR 2001, 396-400 (zur Haftung im Luftfrachtverkehr); *BGH*, NJW 1999, 1404-1406.

<sup>250</sup> *BGH*, NJW 1999, 2887-2889 (2887).

des Mieters nicht in die Tat um, so liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei. Unter diesen Umständen sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BVerfG sei es im Hinblick auf Art. 14 GG nicht zu beanstanden, im Falle des nicht verwirklichten Eigenbedarfs dem Vermieter die Darlegungslast für die in seinem Kenntnisbereich liegenden Umstände, die den Sinneswandel bewirkt haben sollen, aufzuerlegen und insoweit strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters dem genügt, obliege dem Mieter der Beweis für seine Behauptung, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden hatte.<sup>251</sup>

Für den Mieter gilt jedoch eine Beweiserleichterung dahingehend, dass der vom Vermieter mit der Kündigung behauptete Eigenbedarf nicht bestand, wenn dieser später nicht verwirklicht wird.<sup>252</sup> Die Grundsätze über den Beweis des ersten Anscheins sind freilich nur bei typischen Geschehensabläufen anwendbar, das heißt in Fällen, in denen ein Sachverhalt feststeht, der nach der allgemeinen Lebenserfahrung auf eine bestimmte Ursache oder auf einen bestimmten Ablauf als maßgeblich für den Eintritt eines bestimmten Erfolges hinweist.<sup>253</sup> Ein solcher typischer Geschehensablauf liege nach Auffassung des BGH in derartigen Fallkonstellationen in der Regel aber nicht vor. Bedenken bestünden weiterhin deshalb, weil fraglich sei, ob ein Anscheinsbeweis im Bereich individueller Willensentschlüsse überhaupt in Betracht kommt. Letztlich hat der BGH die Frage, ob der Beweis des ersten Anscheins in derartigen Konstellationen grundsätzlich in Betracht komme, offengelassen.<sup>254</sup>

Zusammenfassend lässt sich in diesem Zusammenhang festhalten, dass für die (objektiven) Voraussetzungen eines von ihm geltend gemachten Anspruches auf Scha-

---

<sup>251</sup> BGH, a.a.O (Fn. 249).

<sup>252</sup> So AG Gießen, WuM 1991, 271-272 (272); MünchKomm/Häublein, § 573 Rn. 111; Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 238; Staudinger/Rolfs, § 573 Rn. 176, bezweifelnd OLG Celle, WuM 1984, 5 (6).

<sup>253</sup> BGHZ 104, 256-261 (259 ff.), BGH, NJW 1988, 2040-2041 (2040 f.); vgl. auch BGHZ 123, 311-320 (315 ff.), BGH, NJW 1993, 3259-3261 (3259 f.).

<sup>254</sup> BGH, NJW 2005, 2395-2398. Der Vermieter hatte nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs in seiner Wohnung über einen Zeitraum von circa 2 ½ Jahren hinweg Sanierungsarbeiten vorgenommen und die Wohnung dann neu vermietet.

den Schadensersatz wegen einer unberechtigten vermierterseitigen Kündigung der Auffassung des BGH zufolge grundsätzlich der Mieter darlegungs- und beweispflichtig ist<sup>255</sup>. Dabei ergibt sich im Falle einer Inanspruchnahme nach § 280 Abs. 1 BGB bereits aus dem Wortlaut, dass der Schuldner, also der Vermieter, das Nichtvertretenmüssen der Pflichtverletzung darzulegen und zu beweisen hat.

Was die Voraussetzungen der unberechtigten Kündigung selbst, also der objektiven Pflichtverletzung, anbelangt, trifft den Vermieter aber eine sekundäre Darlegungslast gemäß § 138 Abs. 2 ZPO, d.h. er kann sich nicht auf einfaches Bestreiten beschränken. Er muss vielmehr substantiiert darlegen, wann und warum ein zunächst bestehender Kündigungsgrund weggefallen ist. Die Anforderungen an das Vorbringen des Vermieters sind umso höher, je mehr sein tatsächliches Verhalten im Widerspruch zum ursprünglich geltend gemachten Bedarf steht.<sup>256</sup>

Ist hingegen streitig, ob der Vermieter den Mieter vor seinem Auszug über den Wegfall des Bedarfsgrundes informiert hat, so trifft den Vermieter die Beweislast ebenso wie in dem Fall, wenn die Erfüllung der Pflicht, dem Mieter eine andere Wohnung anzubieten, in Rede steht. Zieht der Mieter aus, weil er vom Vermieter mündlich über einen angeblich bestehenden Eigenbedarf in Kenntnis gesetzt worden ist, und besteht Streit darüber, was der Vermieter im Einzelnen erklärt hat, trifft den Vermieter ebenfalls die Beweislast, weil er der ihm obliegenden Pflicht, die Kündigung schriftlich zu begründen, nicht nachgekommen ist.<sup>257</sup>

Ist ein Anspruch dem Grunde nach gegeben, stellt sich die Frage, in welchem Umfang der Mieter Schadensersatz verlangen kann. Grundsätzlich besteht kein Unterschied zu Sachverhaltskonstellationen, in denen der Mieter das Mietverhältnis aufgrund anderer Pflichtverletzungen des Vermieters kündigt. Der Mieter ist also so zu stellen, wie er ohne das schädigende Ereignis, also ohne die Pflichtverletzung des Vermieters stünde. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 249 Abs. 2 BGB. Danach hat derjenige, der zum Schadensersatz verpflichtet ist, den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

---

<sup>255</sup> BGH, a.a.O. (Fn. 248).

<sup>256</sup> Tiedemann in: juris-pk, § 573 BGB Rn. 45.

<sup>257</sup> Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 89.

So kann der Mieter beispielsweise die Kosten des von ihm beauftragten Rechtsanwalts sowie des vorangegangenen Räumungsrechtsstreits insgesamt ersetzt verlangen.<sup>258</sup> Sind im Zuge der Anmietung der Ersatzwohnung Insertions- und Maklerkosten entstanden, sind diese grundsätzlich ebenfalls erstattungsfähig; ferner die Kosten für die Einschaltung eines Detektivs, um die Pflichtverletzung des Vermieters aufzuklären und später darzulegen und beweisen zu können.<sup>259</sup>

Aufwendungen anlässlich des Wohnungswechsels sind in der Regel ebenfalls erstattungsfähig, sofern hierfür kein Vermögenswert für den Vermieter verbleibt. Zu den ersatzfähigen, und vom Schadensersatzanspruch erfassten Aufwendungen gehören die Umzugskosten, die Kosten der Wohnungssuche, Kosten für Zeitungsinserate, Maklerkosten, Kosten für die Ummeldung von Telefon (und Internetanschluss), weiter aber auch die Kosten für den Umbau einer bereits vorhanden gewesenen Einbauküche oder Kosten der für die Finanzierung von Einrichtungsgegenständen, die nicht angefallen wären, wenn der Mieter in seiner bisherigen Wohnung verblieben wäre. Die Einrichtungsgegenstände für die neue Wohnung sind grundsätzlich nicht ersatzfähig sind, sofern diese im Zuge der Anmietung der Ersatzwohnung nicht notwendig waren bzw. der Mieter einen entsprechenden Gegenwert erhält.<sup>260</sup>

Von besonderer Bedeutung sind die Kosten für die neu angemietete Wohnung selbst, insbesondere ein höherer Mietzins. Grundsätzlich kann der Mieter die Differenz zwischen der bisherigen Miete und der neuen Miete als Schadensersatz verlangen, und zwar in der Regel auch zeitlich unbegrenzt. Es ist aber dem Rechtsgedanken der Schadensminderungspflicht gemäß § 254 Abs. 2 BGB, konkret der Vorteilsausgleichung, Rechnung zu tragen. Bedeutung kommt dabei insbesondere Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB zu. Dabei ist zu bedenken, dass der neue Vermieter – im Gegensatz zu dem alten Vermieter – zunächst keine Mieterhöhungen zur Durchsetzung bringen kann, er allerdings grundsätzlich zu einem erhöhten, marktüblichen Preis die Wohnung an den Mieter überlassen haben dürfte. Im Laufe

---

<sup>258</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 84.

<sup>259</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 542 Rn. 125.

<sup>260</sup> AG Pforzheim und LG Karlsruhe, DWW 1995, 144-145; AG Bad Oldesloe, WuM 1995, 170-171; AG Saarlouis, WuM 1995, 173-175; vgl. auch Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 542 Rn. 130, 132.

der Zeit wird es dann aber zu einer Ausgleichung der Mieten, einer Anpassung an das marktübliche Niveau kommen. In jedem Falle ist die Schadensminderungspflicht verletzt, sofern der Mieter eine Wohnung zu einem überhöhten Marktpreis anmietet, wobei der Vermieter für diesen Umstand – den allgemeinen Grundsätzen folgend – darlegungs- und beweispflichtig sein dürfte.<sup>261</sup>

Nicht erstattungsfähig sind grundsätzlich die Kosten für die an den neuen Vermieter zu leistende Mietsicherheit, weil die Kautions im Vermögen des Mieters verbleibt. Sofern eine Finanzierung erforderlich ist, sind die zu zahlenden Zinsen ersatzfähig. Kosten für den Erwerb einer Eigentumswohnung sind ebenfalls nicht erstattungsfähig, weil der Mieter hierfür einen Gegenwert erhält.<sup>262</sup>

Der Schadensersatzanspruch des Mieters kann gemäß § 254 BGB gemindert oder gegebenenfalls ganz ausgeschlossen sein. Das ist nach einer in der Literatur vertretenen Ansicht dann der Fall, wenn er sich gegen eine offensichtlich unbegründete Kündigung nicht zur Wehr setzt.<sup>263</sup> Dem kann entgegengehalten werden, dieses Ergebnis widerspreche dem Grundsatz, dass derjenige, der sich vertragswidrig verhält, dem anderen Teil nicht vorhalten kann, ihn von dieser Vertragswidrigkeit nicht abgehalten zu haben.<sup>264</sup> Das hieße m.E. aber, dass eine Minderung des Schadenersatzanspruchs stets ausscheidet, sobald sich der auf Schadensersatz in Anspruch Genommene vertrags- oder rechtswidrig verhält. In der Regel setzen etwaige Schadensersatzansprüche aber vertrags- bzw. rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten dem Grunde nach voraus. Wenn also der Mieter – im späteren Prozess – nachweislich positive Kenntnis vom Fehlen des Eigenbedarfsgrundes hatte und dieser erst im Anschluss, also nach seinem Auszug etwaige Ansprüche geltend (z.B. Maklerkosten, Umzugskosten, Mietmehrkosten), muss er sich diese Kenntnis m.E. auch entgegenhalten lassen. Im Übrigen obliegen dem Mieter, was den Anspruch der Höhe nach anbelangt, die allgemeinen Schadensersatzminderungspflichten gemäß § 254 Abs. 2 BGB.<sup>265</sup>

---

<sup>261</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 542 Rn. 131.

<sup>262</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 542 Rn. 133.

<sup>263</sup> Tiedemann, in: juris-pk, § 573 BGB, Rn. 40.

<sup>264</sup> Kähler, in: BeckOGK, 242 Rn. 508.

<sup>265</sup> Tiedemann, in: juris-pk, § 573 BGB, Rn. 40.

Hat der Mieter die Wohnung infolge einer vorgetäuschten oder pflichtwidrig aufrechterhaltenen Kündigung wegen Eigenbedarfs geräumt und an den Vermieter zurückgegeben, so hat er sowohl Anspruch auf Ersatz der oben genannten Schadenpositionen als auch auf Wiedereinräumung des Besitzes.<sup>266</sup> Der Mieter kann also dem aus § 249 Abs. BGB folgenden Grundsatz der Naturalrestitution verlangen, dass ihm die Wohnung überlassen wird. Ist der die Wohnung bereits anderweitig vermietet oder gar an einen Dritten veräußert worden und die Wiedereinräumung des Besitzes an den Mieter unmöglich, wofür der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig ist, ist der Mieter gemäß § 251 Abs. 1 BGB in Geld zu entschädigen.<sup>267</sup>

Neben dem Schadensersatzanspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes hat der Mieter gegen den Vermieter weiterhin auch den aus § 535 Abs. 1 BGB resultierenden Erfüllungsanspruch, weil das zwischen den Vertragsparteien bestehende Mietverhältnis nicht beendet bzw. aufgelöst worden ist. Die Kündigung aufgrund vorgetäuschten Eigenbedarfs ist von Anfang unwirksam. War die Kündigung zunächst wirksam, weil Eigenbedarf bestand, dieser sodann weggefallen ist und ist der Mieter über diesen Umstand (vor Ablauf der Kündigungsfrist bzw. vor Räumung und Übergabe der Wohnung) nicht informiert worden, dürfte allein ein Schadensersatzanspruch des Mieters in Betracht kommen, weil eine wirksam ausgesprochene empfangsbedürftige Gestaltungserklärung nicht nachträglich unwirksam werden kann.

Der Mieter kann seinen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Wohnung im Wege der einstweiligen Verfügung sichern lassen; und zwar entweder durch ein Verbot der Weitervermietung oder ein Verbot der Weiterveräußerung. Diese Fälle dürften aber die Ausnahme sein, weil der Mieter in der Regel erst dann Kenntnis erlangt, wenn sich der zur Anmeldung gebrachte Bedarf nicht realisiert hat, weil eine andere Person in das streitgegenständliche Objekt eingezogen ist.<sup>268</sup>

---

<sup>266</sup> Siegmund, 2017 (<https://docplayer.org/60189970>) Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 90.

<sup>267</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 542 Rn. 133.

<sup>268</sup> Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, § 573 Rn. 92, 93.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang noch, wie die Rechtslage zu beurteilen ist, wenn die Wohnung nach Rechtshängigkeit<sup>269</sup> der Klage des Mieters gegen den Vermieter auf Wiedereinräumung des Besitzes gegen den Vermieter von diesem veräußert wird. Sofern der Mieter zum Zeitpunkt der Veräußerung, d.h. dem Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch noch im Besitz der Wohnung war, tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis ein, der in diesem Falle auch ein gegen den veräußernden Vermieter erwirktes rechtskräftiges Urteil gemäß § 325 Abs. 1 ZPO gegen sich wirken lassen muss. Das bedeutet, dass der Erwerber dem Mieter den Besitz an der Wohnung erneut einräumen müsste. War der Mieter zum Zeitpunkt der Veräußerung aufgrund des pflichtwidrigen Verhaltens des Vermieters bereits ausgezogen, scheidet die Anwendung der §§ 566 BGB, 325 Abs. 1 ZPO hingegen aus. Das Mietverhältnis ist zwar aufgrund der rechtsmissbräuchlichen Kündigung nicht wirksam beendet worden. Die Anwendung des § 566 BGB setzt nach allgemeiner Auffassung aber voraus, dass der Mieter noch im Besitz der Mietsache ist. Nur in diesem Fall ist es gerechtfertigt, den (gutgläubigen) Erwerber den Wirkungen des § 566 BGB auszusetzen.<sup>270</sup>

Hinter einer solchen Vorgehensweise des Vermieters, Eigenbedarf vorzutäuschen und das Mietverhältnis auf diese Weise zum Ende bringen zu wollen, stehen zumeist wirtschaftliche Erwägungen, um die Wohnung, ggf. nach zwischenzeitlich erfolgter Sanierung, zu besseren Konditionen, also zu einem höheren Mietzins, an den Markt bringen zu können, ohne auf die Durchführung der entsprechenden, in begrenztem Umfang möglichen Mieterhöhungsverfahren der §§ 558 ff. BGB angewiesen zu sein. Das Interesse eines Vermieters kann zudem auch dahin gehen, die Wohnung unvermietet veräußern zu wollen, da sich in diesem Falle regelmäßig ein höherer Kaufpreis erzielen lässt, obwohl ein potenzieller Käufer grundsätzlich nicht gehindert wäre, sich nach Abschluss des Erwerbsvorganges und Eintritt in das Mietverhältnis gemäß § 566 BGB selbst auf Eigenbedarf zu berufen. Denkbar ist auch, dass es sich um die Eigenbedarfskündigung eines Vermieters handelt, der das Eigentum an der Wohnung erst kürzlich erworben hat und von Gesetzes wegen in

---

<sup>269</sup> Zustellung der Klage an den Beklagten gemäß §§ 253, 261 ZPO.

<sup>270</sup> Vgl. zum Ganzen *Blank*, in: *Blank/Börstinghaus, Miete*, § 573 Rn. 94.

die Vermieterposition eingetreten ist, tatsächlich aber ebenfalls ein Interesse an einer rentableren Vermietung des Objekts an einen anderen Mieter hat.

Fraglich ist, welche Auswirkungen ein freiwilliger Auszug, der Abschluss einer Aufhebungsvereinbarung oder eines Vergleichs auf den Schadensersatzanspruch des Mieters wegen einer vorgetäuschten oder vorgeschobenen Eigenbedarfskündigung haben. Der BGH vertritt in diesem Zusammenhang in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass der Kausalzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung des Vermieters und dem beim Mieter eingetretenen Schaden jedenfalls dann nicht unterbrochen ist, wenn der Mieter aufgrund der Kündigung vor Ablauf der Kündigungsfrist und ohne ein gegen ihn ergangenes rechtskräftiges Räumungsurteil freiwillig auszieht.<sup>271</sup>

Ebenso verhält es sich nach Auffassung des BGH im Falle einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mieter die Wohnung nicht aus freien Stücken räumt, sondern in der irrigen Vorstellung, hierzu jedenfalls materiell verpflichtet zu sein.<sup>272</sup> Dies gelte selbst dann, wenn der Mieter bei Abschluss des Aufhebungsvertrages unter dem Eindruck der scheinbar materiell gerechtfertigten Kündigung eine neue Wohnung angemietet hat.<sup>273</sup> Auch das OLG Karlsruhe ist in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass ein Schadenersatzanspruch in der Regel nicht dadurch ausgeschlossen ist, dass der Mieter infolge der scheinbar gerechtfertigten Kündigung den Mietvertrag mit dem Vermieter einvernehmlich vorzeitig beendet hat. Das dahinterstehende Argument ist, dass der Mieter, der eine Aufhebungsvereinbarung abschließt, nicht schlechter stehen darf als der Mieter, der der Kündigung Folge leistet. Ein konkludenter Verzicht auf etwaige Schadensersatzansprüche sei aber dann denkbar, wenn der Mieter zum Ausdruck gebracht hat, dass das Mietverhältnis durch die Vereinbarung trotz des Streits über die vom Vermieter geltend gemachten Kündigungsgründe beendet werden soll.<sup>274</sup>

---

<sup>271</sup> BGH, NJW 2010, 1068-1070; BGH, NJW 2009, 2059-2060.

<sup>272</sup> BGH, NJW 2009, 2059-2060.

<sup>273</sup> BGH, NJW 2010, 1068-1070; BGH, NJW 2009, 2059-2060.

<sup>274</sup> OLG Karlsruhe, NJW 1982, 54-56.

Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vor-  
täuschung einer Eigenbedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemach-  
ten Schaden unterbricht, ist nach Auffassung des BGH im Wege der Auslegung des  
Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Ins-  
besondere ist danach zu fragen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben  
auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die Eigenbedarfslage des Vermieters  
bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwa-  
ige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten  
werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang. An das  
Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter  
wegen eines nur vorgetäuschten Eigenbedarfs zu verzichten, sind strenge Anforde-  
rungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtli-  
cher Begleitumstände – unmissverständlich sein. Derartige Umstände können bei  
einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer sub-  
stanziellen Gegenleistung – wie etwa einer beträchtlichen Abstandszahlung – ver-  
pflichtet.<sup>275</sup> Gleiches dürfte gelten, wenn die Vereinbarung eine umfassende Erle-  
digungserklärung bzgl. aller wechselseitigen Ansprüche enthält.

---

<sup>275</sup> *BGH*, NJW 2015, 2324-2326.

## **7. Kapitel: Die Sozialklausel – Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB**

### *A. Allgemeines*

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, kann der Mieter gemäß § 574 Abs. 1 BGB widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen eine unzumutbare Härte darstellen würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Die Regelung eröffnet dem von einer nach § 573 BGB begründeten ordentlichen Kündigung betroffenen Mieter die Möglichkeit, über die Geltendmachung von Härtegründen zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu gelangen. Die Widerspruchsmöglichkeit ist dem Mieter eröffnet, wenn es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum handelt, das auf unbestimmte Zeit geschlossen ist und durch eine ordentliche Kündigung des Vermieters beendet wird, eine Abwägung mit den Vermieterinteressen jedoch eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter oder Angehörigen begründet und darüber hinaus der Mieter die Form- und Fristvorschriften des § 574 b BGB eingehalten hat.<sup>276</sup>

### *B. Form, Frist und Begründung des Widerspruchs*

Der Widerspruch des Mieters muss gemäß § 574 b BGB schriftlich erfolgen und spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses beim Vermieter eingehen, sofern dieser den Mieter rechtzeitig, d.h. vor Ablauf der Widerspruchsfrist, auf die Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen hat. Andernfalls kann der Widerspruch auch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden.

Der Widerspruch des Mieters muss dementsprechend form- und fristgerecht eingelegt werden, einer Begründung bedarf es grundsätzlich nicht. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter gemäß § 574 b Abs. 1 S. 2 BGB über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen. Tut er dies nicht, kann die

---

<sup>276</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, Vorbemerkung zu § 574.

fehlende Begründung eine für den Mieter nachteilige Kostenfolge haben, wenn die vom Vermieter erhobene Räumungsklage später aufgrund des Widerspruchs des Mieters und der in den Prozess eingeführten Gründe abgewiesen wird (vgl. § 93 b ZPO).<sup>277</sup>

Zur Begründung des Widerspruchs hat der Mieter (zunächst) lediglich die Kerntatsachen anzugeben, so wie der Vermieter bei der Begründung der Eigenbedarfskündigung auch. Aus dem Sachvortrag des Mieters muss sich dessen Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses ergeben, weitere Darlegungen empfehlen sich zur Vermeidung von Nachteilen dann im Rahmen des Räumungsrechtsstreits.<sup>278</sup>

### *C. Härtegründe*

Der Widerspruch ist wirksam, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familienangehörigen oder andere Angehörige seines Haushalts eine unzumutbare Härte darstellen würde.

Geschützt ist seit der Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001 nicht nur der Mieter und seine Familie selbst, sondern auch ein anderer Angehöriger seines Haushalts.<sup>279</sup> Umstritten in diesem Zusammenhang ist, ob der betroffene Angehörige ebenfalls in der Wohnung des gekündigten Mieters leben muss<sup>280</sup> oder ob es ausreichend ist, wenn in häuslicher Umgebung des Mieters wohnende Familienangehörige auf Grund schwerer Erkrankung auf die Pflege durch den Mieter angewiesen sind. Hierfür spricht der Wortlaut und der Zweck des Gesetzes.<sup>281</sup>

---

<sup>277</sup> MünchKomm/Häublein, § 574 b Rn. 6.

<sup>278</sup> Vgl. zum Ganzen Grüneberg/Weidenkaff, § 574 b Rn. 3.

<sup>279</sup> Die Vorschrift des § 574 a BGB wurde neugefasst durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), BGBl I 2001 vom 19.06.2001 (Nr. 28); S. 1149. Vgl. auch § 556 a BGB a.F. Vgl. in diesem Zusammenhang auch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der seit der Mietrechtsreform ebenfalls den Angehörigen des Haushalts des Vermieters als Bedarfsperson enthält.

<sup>280</sup> Vgl. Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 22. So Bub/Treier, IV Rn. 239; Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 22, ein gemeinsamer Hausstand ist allerdings nicht erforderlich.

<sup>281</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 22.

Härtegründe, für deren Vorliegen der Mieter nach den allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast trägt,<sup>282</sup> sind alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art, die infolge der Vertragsbeendigung auftreten können, wozu auch Eingriffe in die beruflichen Verhältnisse zählen können.<sup>283</sup> Unbeachtlich hingegen sind reine Unbequemlichkeiten, die jeder Umzug mit sich bringt. Ob ein beachtlicher Härtegrund vorliegt, ist schließlich eine Frage des Einzelfalls.<sup>284</sup> Es ist den Gerichten dabei allerdings, ebenso wie bei der Überprüfung des seitens des Vermieters angeführten Bedarfsgrundes, verwehrt, durch ihre Entscheidungen in die Lebensplanung der Parteien einzugreifen.<sup>285</sup> Der Eintritt etwaiger Nachteile muss nicht mit absoluter Sicherheit feststehen, sondern es genügt, wenn die Nachteile mit einiger Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, eine lediglich theoretische Möglichkeit des Eintritts von Nachteilen reicht aber nicht aus.<sup>286</sup>

Gemäß § 574 Abs. 2 BGB liegt ein Härtegrund insbesondere dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Der Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums ist der in der Praxis am häufigsten vorkommende Härtegrund, weshalb sich der Gesetzgeber dazu entschlossen hat, ihn in einem gesonderten Tatbestand hervorzuheben.<sup>287</sup>

Der Mieter muss den Umfang seiner Bemühungen, eine angemessene Ersatzwohnung zu finden, im Prozess darlegen und beweisen, wobei er diesbezüglich substantiiert durch Angabe konkreter und nachprüfbarer Tatsachen vorzutragen hat.<sup>288</sup> Allgemeine Hinweise auf das Bemühen um Ersatzwohnraum genügen nicht.<sup>289</sup> Der Mieter hat also Zeitungsanzeigen nachzugehen und Bewerbungen, beispielsweise

---

<sup>282</sup> *OLG Köln*, WM 2003, 465-467; *LG Berlin*, MM 1999, 351-353; *LG Mannheim*, DWW 1993, 140-141 (141); *LG Hamburg*, WM 1994, 683-684 (684); *Kurtenbach*, DB 1971, 2453 (2455).

<sup>283</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 20.

<sup>284</sup> *LG Berlin*, ZMR 1989, 425-426; *Bub/Treier*, IV Rn. 107; *MünchKomm/Häublein*, § 574 Rn. 9 und 10; v. *Schoenebeck*, WM 1980, 213.

<sup>285</sup> *BVerfG*, NJW-RR 1993, 1358-1359.

<sup>286</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 20. Vgl. zum Ganzen auch *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 574 Rn. 10.

<sup>287</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 28 – kritisch zur systematischen Stellung wegen des Ausschlussstatbestandes des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB

<sup>288</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 37.

<sup>289</sup> *LG Karlsruhe*, DWW 1990, 238-239; *LG Berlin*, MM 1994, 325-326.

auch bei Wohnungsgesellschaften, vorzunehmen. Der Ersatzwohnraum muss allerdings angemessen und zu zumutbaren Bedingungen zu erlangen sein. Maßstab der Angemessenheit des Ersatzwohnraumes ist die bisher innegehabte Wohnung, was im Einzelfall eine Frage der individuellen Zumutbarkeit ist. Grundsätzlich muss der Mieter keine wesentliche Verschlechterung hinnehmen.<sup>290</sup>

Neben dem in § 574 Abs. 2 BGB gesetzlich ausdrücklich geregelten Fall, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, haben sich die Gerichte mit verschiedenen Härtegründen des Mieters auseinandersetzen gehabt, die der Eigenbedarfskündigung des Vermieters entgegengehalten worden sind.<sup>291</sup>

Allein das lange Bestehen des Mietverhältnisses, also die Dauer des Mietverhältnisses, soll nach allgemeiner Auffassung für sich genommen keine Härte begründen.<sup>292</sup> Auch mieterseits getätigte Verwendungen führen grundsätzlich nicht zum Vorliegen eines Härtegrundes. Verwendungen mache der Mieter auf die Mietsache grundsätzlich im eigenen Risiko. Nur bei Vorliegen eines Vertrauenstatbestands hinsichtlich einer längeren Vertragsdauer und erheblichen finanziellen Aufwendungen im Einzelfall könne ein Härtegrund vorliegen<sup>293</sup>, der jedoch dann wieder ausscheide, wenn der Mieter seine Investitionen abgewohnt habe.<sup>294</sup>

Viel diskutiert ist ferner die Frage, ob das hohe Lebensalter eines Mieters einen Härtegrund darstellt. Unstrittig dürfte sein, dass das hohe Lebensalter eines Mieters stets ein wichtiges Kriterium darstellt, das bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen zu berücksichtigen ist. Dies dürfte insbesondere dann gelten, wenn das hohe Lebensalter mit einem seit langer Zeit bestehenden Mietverhältnis und einer damit verbundenen Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und der Umgebung

---

<sup>290</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 33 ff.

<sup>291</sup> Darstellung der nachfolgenden Härtegründe nach *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 15 ff. einschließlich der dort enthaltenen Rechtsprechungsnachweise.

<sup>292</sup> *OLG Köln*, WuM 2003, 465-467 (466f.); *LG Berlin*, MM 1999, 351-353. Vgl. zur Entscheidung des LG Berlin auch *BVerfG*, NJW-RR 2000, 673 (673). Vgl. zum Ganzen *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 15.

<sup>293</sup> *LG Kiel*, WM 1992, 690 (690). Vgl. zum Ganzen *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 15.

<sup>294</sup> *LG Berlin*, WuM 1990, 510-511 (511). Vgl. zum Ganzen *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 15.

einhergeht. Einige Gerichte und Vertreter des Schrifttums sind, daran anknüpfend, in der Vergangenheit auch immer wieder davon ausgegangen, dass ein erzwungener Umzug für einen hochbetagten Mieter eine Härte im Sinne des § 574 Abs. BGB darstellt.<sup>295</sup> Nach anderer Auffassung stellt das hohe Alter eines Menschen zwar ein wichtiges Kriterium, aber für sich genommen keinen Härtegrund dar.<sup>296</sup> Es gebe keinen allgemeinen Erfahrungssatz dergestalt, dass ein älterer Mensch nicht mehr in der Lage ist, umzuziehen. Auch die lange Mietdauer und eine hiermit verbundene Verwurzelung in der Nachbarschaft begründe nach dieser Auffassung für sich alleine keine Härte.<sup>297</sup> In diesen Fällen müsse zusätzlich die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die Gesundheit des Mieters im Falle des Umzugs bestehen.<sup>298</sup> Auch nach Ansicht des BGH reicht das hohe Lebensalter eines Mieters für sich allein genommen in der Regel nicht aus, um eine Härte zu begründen. Hinzukommen müsse, dass dem Mieter aufgrund seines hohen Lebensalters und der damit verbundenen Belastungen, Beschwerden und Behinderungen ein Wohnungswechsel nicht mehr zuzumuten ist.<sup>299</sup>

Ist ein Mieter wegen einer Krankheit an der Räumung der gekündigten Wohnung gehindert, so stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Härtegrund dar, wobei es unerheblich ist, ob es sich um eine körperliche oder seelische Erkrankung handelt. Krankheit oder Behinderung können selbst bei Vorhandensein von Ersatzwohnraum einen Härtegrund darstellen, wenn die Gefahr von Gesundheitsbeeinträchtigungen begründet durch den Umzug besteht.<sup>300</sup> Bei Krankheit ebenso wie bei Suizidgefahr scheidet ein Härtegrund jedoch dann aus, wenn diese Gefahren für den Mieter beherrschbar sind, er jedoch keine

---

<sup>295</sup> *AG Hanau*, WuM 1989, 239-240; *LG Bonn*, NJW-RR 1990, 973-974; Palandt/*Weidenkaff*, § 574 Rn. 9. Vgl. zum Ganzen *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 16.

<sup>296</sup> *BGH*, NJW-RR 2021, 461; *OLG Köln*, a.a.O. (Fn. 288); *LG Berlin*, a.a.O. (Fn. 290); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 41.

<sup>297</sup> *LG Berlin*, a.a.O. (Fn. 275); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 41; a.A.: *LG Hannover*, WuM 1988, 88 (88) und WuM 1989, 298 (298); *AG Kerpen*, WuM 1992, 247 (247). Vgl. auch Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 16.

<sup>298</sup> *LG Coburg*, WuM 1977, 183-184; *LG Hamburg*, WuM 1989, 238- 239 (239); *LG Essen*, WuM 2000, 357-358 (358); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 41.

<sup>299</sup> *BGH*, NJW-RR 2021, 461.

<sup>300</sup> *BVerfG*, NJW-RR 1993, 463-464; *LG Oldenburg*, WuM 1991, 346 (346).

Therapiebereitschaft zeigt, weil in diesen Fällen kein dauerhafter Ausschluss des Eigentümers von der Nutzung seines Eigentums zu rechtfertigen ist.<sup>301</sup>

Steht eine Mieterin oder die Familienangehörige eines Mieters kurz vor der Niederkunft, so ist dieser Umstand aufgrund der damit verbundenen Erschwernisse bei der Wohnungssuche und den allgemeinen physischen und psychischen Belastungen als besondere Härte anzusehen und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortzusetzen. Dies gilt auch für die Zeit unmittelbar nach der Geburt, bis die Hindernisse beseitigt sind. Maßgeblich ist, wann der Mieter wieder mit der Suche nach Ersatzraum beginnen kann und welche Zeit hierfür voraussichtlich benötigt wird<sup>302</sup>

Berufliche oder schulische Schwierigkeiten, beispielsweise die notwendige Umschulung von Kindern zu einem ungünstigen Zeitpunkt vor Schulabschluss oder erhebliche Erschwerungen bei Prüfungsvorbereitungen, sollen nach überwiegender Auffassung ebenfalls einen Härtegrund darstellen.<sup>303</sup>

Auch die Vermeidung eines Zwischenzugs kann als besondere Härte zu bewerten sein. Verfügt der Mieter bereits in absehbarer Zeit über eine Ersatzwohnung, in die er zum Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht einziehen kann, so rechtfertigen die mit einem Zwischenzug verbundenen persönlichen und finanziellen Belastungen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für bestimmte Zeit, sofern der Umzugszeitpunkt bereits feststeht.<sup>304</sup>

Keine Härtegründe sind jedoch allein ein notwendiger Schulwechsel eines Kindes des Mieters<sup>305</sup>. Eine andauernde starke berufliche Belastung des Mieters stellt für sich genommen ebenfalls keinen Härtegrund dar;<sup>306</sup> anders hingegen, wenn der Mieter gerade in dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses auf absehbare Zeit in besonderem Maße belastet ist. Gleiches gilt für einen

---

<sup>301</sup> *LG Bonn*, NJW-RR 2000, 8-9 (9); *OLG Köln*, ZMR 1993, 336-338; *LG Berlin*, NZM 2002, 733-734; *Bub/Treier*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, IV Rn. 242.

<sup>302</sup> *LG Stuttgart*, WM 1991, 347 (347); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 53.

<sup>303</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 54; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 574 Rn. 9; *LG Aachen*, NJW-RR 1986, 313 (313); *AG Tübingen*, ZMR 1986, 60 (60); *WuM* 1989, 240 (240).

<sup>304</sup> *LG Mannheim*, NJW 1964, 2307 (2307); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 56.

<sup>305</sup> *LG Hamburg*, NJW-RR 1991, 1355 (1355).

<sup>306</sup> *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574, Rn. 54.

Studenten unmittelbar vor dem Examen.<sup>307</sup> Nicht ausreichend ist die Mitgliedschaft in einem örtlichen Verein, das Vorhandensein eines ortsansässigen Freundes- und Bekanntenkreises<sup>308</sup> und der Verlust von wirtschaftlichen Vorteilen für den Mieter durch die Möglichkeit zur Untervermietung<sup>309</sup> sowie ein dem Mieter gewährtes Darlehen.<sup>310</sup>

Wenn einzelne Gründe für sich allein keine Härte darstellen, kann schließlich eine Zusammenschau verschiedener Aspekte das Vorliegen einer Härte für den Mieter begründen.<sup>311</sup> Dies gilt insbesondere dann, wenn hohes Lebensalter, Krankheit des Mieters und das lange Bestehen des Mietverhältnisses zusammentreffen.

#### *D. Härtegründe des Vermieters und Abwägung der widerstreitenden Interessen*

Auch die berechtigten Interessen des Vermieters sind zu würdigen und mit den Interessen des Mieters abzuwägen.

Berechtigte Interessen des Vermieters sind alle diejenigen Gründe, die für eine Beendigung des Mietverhältnisses sprechen und von der Rechtsordnung gebilligt werden.<sup>312</sup> Darunter sind die Tatsachen, Sachverhalte und Lebensvorgänge zu verstehen, aus denen sich das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt.<sup>313</sup>

Dies gilt gemäß § 574 Abs. 3 BGB aber nur für solche Gründe, die in dem Kündigungsschreiben gemäß § 573 Abs. 3 BGB angegeben worden sind oder für solche, die nachträglich entstanden sind. Die Anforderungen an die Darlegung der Interessen des Vermieters und die Möglichkeit, sich auf nachträglich entstandene Gründe zu berufen, sind die gleichen wie bei der Begründungspflicht der

---

<sup>307</sup> *OLG Köln*, NJW 1968, 1834 (1834); *LG Aachen*, NJW 1986, 313 (313); *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 54 f.

<sup>308</sup> *LG Mannheim*, DWW 1993, 140-141.

<sup>309</sup> *BayObLG*, NJW 1970, 1748-1750 (1749 f.).

<sup>310</sup> Vgl. *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 20; *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 57 und 59 (zur Untervermietung und schlechten Vermögens- und Einkommensverhältnissen).

<sup>311</sup> Vgl. *LG Essen*, WM 2000, 357-358; *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 22.

<sup>312</sup> *Hannappel*, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 22.

<sup>313</sup> *Blank/Börstinghaus*, in Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 63.

Kündigung gemäß § 573 Abs. 3 BGB. Die Beweislast für das nachträgliche Entstehen der Gründe trägt auch hier der Vermieter.<sup>314</sup>

Die Abwägung der Härtegründe des Mieters mit den berechtigten Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung entscheidet über die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Lässt sich ein Übergewicht der Interessen des Mieters bei der Abwägung nicht feststellen, kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen.<sup>315</sup>

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Sozialklausel in erster Linie die Interessen des vertragstreuen Mieters schützen soll und sie zuvorderst Relevanz bei der Eigenbedarfskündigung erlangt. Hier kommt es beispielsweise auf die Dringlichkeit des Eigenbedarfs, aber auch die Möglichkeit des Vermieters zur Kündigung anderer Wohnraummietverhältnisse ohne Gefahr der Inanspruchnahme der Sozialklausel durch die entsprechenden Mieter unter Abwägung mit den Härtegründen auf Mieterseite an. Ob hohes Alter mit Gesundheitsbeeinträchtigungen des Mieters oder andere Gründe unter Berücksichtigung seiner grundrechtlich geschützten Belange den Erlangungswunsch des Vermieters überwiegen und einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses begründen, ist regelmäßig eine Frage des Einzelfalles.<sup>316</sup>

#### *E. Rechtsfolgen und Verfahren nach Widerspruch*

Ist der Widerspruch des Mieters begründet, kann er vom Vermieter gemäß § 574 a Abs. 1 BGB verlangen, dass das Mietverhältnis fortgesetzt wird, wenn dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist es dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Vermieter verlangen, dass es unter angemessenen Bedingungen, z.B. unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung, fortgesetzt wird.

---

<sup>314</sup> *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 574 Rn. 23; *Grüneberg/Weidenkaff*, § 574 Rn. 14.

<sup>315</sup> Vgl. *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 574 Rn. 27; *LG Berlin*, WM 1990, 504-505; *LG Hannover*, WM 1992, 609 (609); *LG Kaiserslautern*, WM 1990, 446-447; *Blank/Börstinghaus*, in: *Schmidt-Futterer*, § 574 Rn. 64.

<sup>316</sup> So beispielsweise *BGH*, NZM 2005, 143-144; *LG Siegen*, WM 1990, 23-25; *AG Lörrach*, WM, 1996, 704-705, nachgehend *LG Freiburg*, WuM 1996, 704-705. Vgl. *Hannappel*, in: *Hau/Poseck*, BeckOK, § 574 Rn. 27.

Umgekehrt kommt es nicht zur Vertragsfortsetzung und das Mietverhältnis endet mit Ablauf der Kündigungsfrist, sofern die Voraussetzungen für ein Widerspruchsrecht des Mieters nicht vorliegen.<sup>317</sup>

Eine vorprozessuale Einigung dahingehend, dass das Mietverhältnis infolge des Widerspruchs des Mieters fortgesetzt wird, ist für den Fall, dass eine Eigenbedarfskündigung vorausgegangen ist, eher unüblich, wie insgesamt eine Einigung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses eher der Ausnahmefall sein dürfte. Oftmals ist das Verhältnis der Mietvertragsparteien zerrüttet, so dass sie es auf eine Entscheidung des Gerichts ankommen lassen oder der Auszug des Mieters durch eine Abstandszahlung abgegolten wird.

Kommt infolge des Widerspruchs keine Einigung zustande, so wird der Vermieter nach Ablauf der Kündigungsfrist oder sobald ersichtlich ist, dass der Mieter die Wohnung nicht freiwillig mit Ablauf der Kündigungsfrist räumen wird, Klage auf Räumung und Herausgabe beim zuständigen Amtsgericht erheben.

Ist die Kündigung selbst wirksam, liegt aber ein Härtefall vor, werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, dessen Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt (vgl. § 574 a Abs. 2 S. 1 BGB). Ein besonderer Prozessantrag des Mieters ist nicht erforderlich. Hat der Mieter nämlich nach den §§ 574 ff. BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt und erachtet das Gericht den Räumungsanspruch danach für unbegründet, so ist abweichend von § 308 ZPO und der ansonsten für den Zivilprozess grundsätzlich geltenden Dispositionsmaxime gemäß § 308 a ZPO auch ohne Antrag auszusprechen, für welche Dauer und unter welchen Änderungen der Vertragsbedingungen das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Es ist aber möglich, dass der Mieter einen Antrag auf Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt, nach h.M. ggf. auch im Wege der Widerklage.<sup>318</sup> Der Fortsetzungsantrag kann bereits vor Erhebung der Räumungsklage gestellt werden, weil der Mieter ein Rechtsschutzbedürfnis an der Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses hat. Der Mieter kann seinen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses also aktiv geltend machen. Hält der Mieter die Kündigung bzw. den angeführten

---

<sup>317</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, § 574 Rn. 34.

<sup>318</sup> Vgl. u.a. Staudinger/Rolfs, § 574 a, Rn. 10.

Kündigungsgrund selbst für unwirksam, sollte er hingegen die Erhebung der Räumungsklage abwarten.

Erhebt der Vermieter Räumungsklage, entscheidet das Gericht in solchen Situationen schließlich nur dann über den Widerspruch, wenn die Kündigung selbst wirksam ist. Ist die Kündigung unwirksam, wird die Räumungsklage allein deshalb abgewiesen. Auf das Vorliegen etwaiger Härtegründe kommt es dann nicht an. Ist die Kündigung wirksam und überwiegen darüber hinaus die Härtegründe des Mieters, weist das Gericht die Klage ab und setzt fest, dass das Mietverhältnis auf bestimmte oder unbestimmte Zeit fortzusetzen ist. Das Gericht hat also stets über die Wirksamkeit der Kündigung zu entscheiden. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB kommt also nur dann in Betracht, wenn die Wirksamkeit der Kündigung vorher festgestellt worden ist.<sup>319</sup>

#### *F. Bedeutung der Sozialklausel und Schlussfolgerungen*

Die Sozialklausel bzw. das in den §§ 574 ff. BGB normierte Widerspruchsverfahren ist eine besondere Ausprägung der schutzwürdigen Interessen des Mieters bzw. des grundrechtlich verankerten Mieterschutzes. Es findet sowohl im Falle der Eigenbedarfskündigung als auch bei Vorliegen anderer ordentlicher Kündigungsgründe im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB Anwendung.

In prozessualer Hinsicht wird die Effektivität des Widerspruchs verstärkt durch § 308 a ZPO. Erachtet nämlich das Gericht in einer Streitigkeit zwischen dem Vermieter und dem Mieter oder dem Mieter und dem Untermieter wegen Räumung von Wohnraum den Räumungsanspruch für unbegründet, weil der Mieter nach den §§ 574 bis 574 b BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, so hat es dies in dem Urteil auch ohne Antrag auszusprechen – obwohl es gemäß § 308 ZPO grundsätzlich an die Anträge der Parteien gebunden ist.<sup>320</sup>

Den grundrechtlich geschützten Bestandsinteressen des Mieters wird also bereits auf Gesetzesebene Rechnung getragen. Obwohl ein berechtigtes Interesse des

---

<sup>319</sup> Siehe zum Ganzen *Beierlein*, Der Mietprozess, 2006, S. 56 ff. Rn. 116 ff.; siehe auch *Kinne/Schach/Bieber*, Miet- und Mietprozessrecht, § 574 a, Rn. 1 ff.

<sup>320</sup> Ausfluss der sog. Dispositionsmaxime. Die Dispositionsmaxime ist einer der Grundsätze des Zivilverfahrens. Sie besagt, dass die Parteien Herren des Verfahrens sind und über die Einleitung, der Gegenstand und die Beendigung des Verfahrens frei entscheiden können.

Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt und bewiesen werden konnte, können besondere Härtegründe die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Das Widerspruchsverfahren gemäß §§ 574 ff. BGB stellt zwar einen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Vermieters nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG dar, ist jedoch als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG zu qualifizieren.

Exemplarisch, und zwar zum Zwecke der Vermeidung von Wohnungslosigkeit des Mieters und seiner Angehörigen, verweist das Gesetz in § 574 Abs. 2 BGB darauf, dass eine besondere Härte dann vorliegt, wenn sich Ersatzwohnraum nicht finden lässt. Für diesen Fall ist dem Recht des Mieters auf (angemessenen) Wohnraum gegenüber dem grundrechtlich geschützten Eigentumsrecht des Vermieters ausdrücklich Vorrang eingeräumt.

Dies hat einerseits seine historisch und rechtlich belegten Gründe. Andererseits spiegelt der ausdrücklich benannte Härtegrund, dass Ersatzwohnraum für den Mieter nicht zu beschaffen ist, den Ausnahmecharakter wider, der dem Widerspruchsverfahren eigentlich zukommen sollte. Außerdem findet wiederum eine Einschränkung der Rechte des Mieters dergestalt statt, dass dieser die Anstrengungen, die er zur Erlangung der Ersatzwohnung angestellt hat, darlegen und beweisen muss.

Der Härtefallwiderspruch knüpft, wie ausgeführt, an eine wirksame Kündigung des Vermieters an. Die Kündigung bleibt wirksam, das Mietverhältnis wird lediglich fortgesetzt, d.h. bei Wirksamkeit der Kündigung darf grundsätzlich nur ein zeitlich begrenzter Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses in Betracht gezogen werden; und zwar solange, bis beispielsweise angemessener Ersatzwohnraum gefunden werden konnte.

Dieser Ansatz überzeugt jedoch, wie noch zu zeigen sein wird, in vielen Konstellationen nicht. Die Belange des Mieters sind unter gewissen Voraussetzungen vielmehr geeignet, die Unwirksamkeit der Kündigung herbeizuführen. Die Sozialklausel bzw. das Widerspruchsverfahren der §§ 574 ff. BGB gewährleistet aber auch in diesen Fällen, dass der Mieter die Gründe, die sein

Bestandsinteresse untermauern und die zur Unwirksamkeit der Kündigung führen können, rechtzeitig und in einem gesetzlich geordneten Verfahren kundtun und der Kündigung des Vermieters entgegenhalten kann.

Ihre materiell-rechtliche Grundlage haben die durch Literatur und Rechtsprechung fortentwickelten Bestandsinteressen, die sozusagen in das Widerspruchsverfahren der §§ 574 ff. BGB hineingelesen wurden, anderswo, nämlich in den verfassungsrechtlich verankerten Rechten selbst: einerseits im Sozialstaatsprinzip und andererseits in der zugunsten des Mieters wirkenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG.

## **8. Kapitel: Die grundlegenden Entscheidungen des BVerfG und des BGH zur Eigenbedarfskündigung**

Im Folgenden sollen nun die wesentlichen verfassungsrechtlichen Entscheidungsgrundsätze zur Eigenbedarfskündigung dargestellt werden, die wegen der kollidierenden Interessen der Mietvertragsparteien früh im Fokus des BVerfG und des BGH stand.

### *A. Die Ausgangsposition – Die grundlegende Entscheidung des BVerfG zu § 564 b BGB a.F.*

Der Eigenbedarf des Vermieters bzw. die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung eines Vermieters ist bereits im Jahre 1985 einer ersten verfassungsgerichtlichen Überprüfung unterzogen worden.

Das BVerfG<sup>321</sup> hatte über zwei miteinander verbundene Verfassungsbeschwerden zu entscheiden, die sich jeweils gegen amtsgerichtliche, die Räumungsklage der Vermieter abweisende Urteile richteten. Das Gericht hat dabei die Bestimmung des § 564 b BGB a.F. (§ 573 BGB n.F.) mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG für vereinbar erklärt. Die Vorschrift regle generell und abstrakt die Verfügungsbefugnis des Eigentümers von vermietetem Wohnraum und stelle daher eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG dar. Der Gesetzgeber stehe bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG erteilten Auftrages vor der Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG – der sog. Allgemeinwohlbindung – ergäben. Der Gebrauch des Privateigentums diene nämlich zugleich dem Wohl der Allgemeinheit, sofern das Eigentumsobjekt einen sozialen Bezug aufweist bzw. in einer besonderen sozialen Funktion steht. Dabei gehe die Befugnis des Gesetzgebers zur Bestimmung von Inhalt und Schranken umso weiter, je höher die Sozialgebundenheit sei. Maßgeblich sei der in Art. 14 Abs. 2 GG zum Ausdruck kommende Gesichtspunkt, dass Nutzung und Verfügung auch die Belange derjenigen berührten, die auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen seien und dieses zu ihrer Freiheitssicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung

---

<sup>321</sup> BVerfGE 68, 361-375, NJW 1985, 2633-2635.

benötigten. Es sei die Aufgabe des Gesetzgebers, der Bestandsgarantie des Eigentümers und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung zu tragen und die widerstreitenden schutzwürdigen Interessen zu einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.<sup>322</sup>

Zur Begründung verwies das BVerfG auf den schon oben angesprochenen Beschluss aus dem Jahre 1974, durch den der Ausschluss der Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung und die Begrenzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete für verfassungsgemäß erklärt worden war.<sup>323</sup> Schließlich stelle auch die Einschränkung des freien Kündigungsrechts durch das Erfordernis eines berechtigten Interesses in der Form des Eigenbedarfs eine zulässige Beschränkung der aus dem Eigentum fließenden, freien Verfügungsbefugnis des Vermieters dar. Die Sozialbindung des Eigentums von Wohnraum beruhe darauf, dass dieser nicht unbeschränkt zur Verfügung stehe und als Lebensmittelpunkt des Mieters anzusehen sei. Große Teile der Bevölkerung seien nach wie vor nicht in der Lage, aus eigener Kraft Wohnraum zu schaffen und aus diesem Grunde unausweichlich auf die Anmietung von Wohnraum angewiesen. Die Beschränkung der freien Kündbarkeit auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses erscheine insbesondere auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass ein Wohnungswechsel regelmäßig nicht unerhebliche Kosten und Unzuträglichkeiten persönlicher, familiärer und sozialer Art mit sich bringe.<sup>324</sup>

Ungeachtet dessen, dass die Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters auf den Fall des Eigenbedarfs verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sei, bleibe stets zu prüfen, ob die Gerichte die Vorschrift im Einzelfall richtig ausgelegt und angewendet haben.<sup>325</sup> Die Gestaltung des Verfahrens, die Feststellung und Würdigung des Tatbestandes, die Auslegung des einfachen Rechts und seine Anwendung auf den Einzelfall sei Sache der zuständigen Gerichte. Eine Überprüfung durch das BVerfG komme nur im Falle der Verletzung von Verfassungsrecht und nicht schon bei einer am objektiven Recht gemessenen fehlerhaften Entscheidung in Betracht. Der Fehler müsse gerade in der Nichtbeachtung von Grundrechten liegen, wobei

---

<sup>322</sup> BVerfG, NJW 1985, 2633 (2633).

<sup>323</sup> Vgl. insoweit nochmals BVerfGE 37, 132-149, NJW 1974, 1499-1502.

<sup>324</sup> BVerfG, NJW 1985, 2633 (2634).

<sup>325</sup> Ebenda.

die Schwelle eines Verstoßes gegen objektives Verfassungsrecht erst dann erreicht sei, wenn die Entscheidung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen lasse, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung eines Grundrechts und insbesondere vom Umfang seines Schutzbereiches beruhen und dabei auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind.<sup>326</sup>

In der ersten Entscheidung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung ging es zuvorderst um die Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bestimmung selbst – gemessen an der zugunsten des Vermieters streitenden Eigentumsgarantie. Dabei waren die generellen Bestandsinteressen des Mieters lediglich geeignet, den Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Vermieters durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen wegen der Sozialgebundenheit des Eigentums zu rechtfertigen. Weniger im Brennpunkt der verfassungsrechtlichen Diskussion standen zunächst der Inhalt der Kündigung selbst bzw. die von Seiten des Vermieters angeführten Gründe.

#### *B. Der Rechtsentscheid des BGH vom 20.01.1988 – konkrete Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung*

Durch Rechtsentscheid des BGH<sup>327</sup> vom 20.01.1988 sind die Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung des Vermieters konkretisiert worden. Danach reiche die Absicht des Vermieters, die vermieteten Räume selbst zu bewohnen oder durch den in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personenkreis bewohnen zu lassen, nur aus, wenn er hierfür *vernünftige und nachvollziehbare* Gründe anführen kann. Eine (bisherige) unzureichende Unterbringung des Vermieters oder des privilegierten Personenkreises im Sinne einer Notlage oder Bedarfssituation sei aber nicht erforderlich.

Die Entscheidung des BGH über die konkreten Anforderungen des Eigenbedarfs war vor dem Hintergrund zweier divergierender Rechtsentscheide des OLG Hamburg sowie des KG erforderlich geworden. Zudem wurden zu der Frage, welche Voraussetzungen für die Annahme von Eigenbedarf gegeben sein müssen, auch im Schrifttum verschiedene Meinungen vertreten. Einer Auffassung nach kam es allein

---

<sup>326</sup> Ebenda.

<sup>327</sup> BGHZ 103, 91-101, NJW 1988, 904-906.

auf den Selbst- bzw. Eigennutzungswunsch an, ohne Rücksicht darauf, welche Gründe der Vermieter für seinen Wunsch habe.<sup>328</sup> Das KG hingegen vertrat die Ansicht, der Vermieter müsse sich zudem in einer wohnbedarfstypischen Lage befinden.<sup>329</sup> Nach anderer Auffassung sollten über den bloßen Selbstnutzungswunsch hinausgehende vernünftige und billigenwerte Gründe vorliegen, ohne dass der Vermieter aber ein konkretes Bedürfnis nach Wohnraum darzulegen habe; denn der Eigentümer allein und nicht das Gericht entscheide über die Angemessenheit des Wohnbedarfs.<sup>330</sup> Nach einer weiteren im Schrifttum vertretenen und weitgehend der Meinung des KG entsprechenden Auffassung reichte für die Annahme des Eigenbedarfs nicht jedes objektiv berechnete Interesse des Vermieters an der Eigennutzung; erforderlich war vielmehr eine konkrete Bedarfssituation, die etwa dann vorliege, wenn der Vermieter selbst zu teuer oder unzulänglich untergebracht sei.<sup>331</sup>

Der BGH hingegen hält Eigenbedarf für gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums für sich oder die begünstigte Person hat. Beispielhaft führt der Senat einen Vermieter an, der sich eine Wohnung gekauft hat, um dort seinen Altersruhesitz zu haben. In diesem Fall sei eine Kündigung nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil seine neu gekauften Wohnräume nicht größer sind als die alte Wohnung, die er zum Zeitpunkt der Kündigung nutzt.<sup>332</sup>

Beachtlich ist die Reduzierung der entgegenstehenden Interessen des Mieters auf den (Härtefall-)Widerspruch bzw. die sog. Sozialklausel nach § 556 a BGB a.F. (§ 574 BGB n.F.). Die Interessen des Vermieters seien bei der Entscheidung darüber, ob Eigenbedarf anzunehmen ist, nicht gegen die Belange des Mieters abzuwägen, da das Bestandsinteresse bereits ausreichend dadurch berücksichtigt sei, dass die ordentliche Kündigung des Vermieters von Gesetzes wegen an das Vorliegen des Eigenbedarfs geknüpft werde.<sup>333</sup> Unter Berücksichtigung des bereits angesprochenen und im Rahmen des 9. Kapitels noch näher zu behandelnden Beschlusses des

---

<sup>328</sup> *OLG Hamburg*, NJW 1986, 852-854 (853 f.).

<sup>329</sup> *KG*, NJW 1981, 1048-1049

<sup>330</sup> *MünchKomm/Voelskow*, § 564 b Rn. 57 (1988).

<sup>331</sup> *Sternel*, Mietrecht, Rn. IV 76; *Staudinger/Sonnenschein*, § 564 b Rn. 67 (1981).

<sup>332</sup> *BGHZ* 103, 91-101, NJW 1988, 904 (905).

<sup>333</sup> *BGH*, a.a.O.

BVerfG vom 26.05.1993, dass das Besitzrecht des Mieters ebenfalls unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu subsumieren ist, kommt eine Reduzierung der Interessen des Mieters auf die Sozialklausel, wie vom BGH im Jahre 1988 vertreten, nunmehr nicht mehr in Betracht.

### *C. Die zweite Entscheidung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung*

In einer zweiten, an den Rechtsentscheid des BGH anknüpfenden Entscheidung zur Eigenbedarfskündigung aus dem Jahre 1989 hatte sich das BVerfG<sup>334</sup> insbesondere mit der Frage zu beschäftigen, ob die von Seiten des Vermieters angeführten Gründe vernünftig und nachvollziehbar sind. Das Gericht hat in diesem Zusammenhang herausgestellt, dass der Entschluss des Vermieters, seine Wohnung selbst nutzen zu wollen, nur eingeschränkt überprüfbar sei. Bei der Eigenbedarfskündigung gehe es sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter um Interessen mit starkem personalen Bezug. Die Wohnung eines Menschen sei Teil seines persönlichen Lebenszuschnitts. Zudem lasse sich der Wunsch, eine bestimmte Wohnung zu nutzen, nicht ausschließlich oder in erster Linie an objektiven Kriterien messen. Er hänge vielmehr eng mit dem bisherigen Lebensweg eines Menschen, seinen Zukunftsplänen und seinen persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zusammen, deren unbeschränkte gerichtliche Überprüfbarkeit unverhältnismäßig und damit verfassungswidrig wäre. Aus diesem Grunde müsse grundsätzlich auch unberücksichtigt bleiben, dass der Vermieter den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt hat. Ungeachtet dessen hätten die Fachgerichte aber sämtlichen vom Mieter vorgetragenen Gesichtspunkten nachzugehen, welche Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches begründen. Des Weiteren hat das BVerfG betont, dass der Missbrauch eine weitere Grenze des Erlangungswunsches des Vermieters bildet. Ein Missbrauch liege aber nicht schon dann vor, wenn dem Eigentümer eine oder mehrere andere Wohnungen zur Verfügung stünden, er aber vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den konkreten Nutzungswunsch anführen kann. In diesem Zusammenhang sei vielmehr zu prüfen, ob der Vermieter ggf. weit überhöhten Wohnbedarf geltend macht oder ob die in Rede stehende Wohnung den Nutzungswunsch des Eigentümers überhaupt zu erfüllen in der Lage ist.<sup>335</sup>

---

<sup>334</sup> BVerfGE 79, 292-310, NJW 1989, 970-972.

<sup>335</sup> BVerfG, NJW 1989, 970 (971).

## **9. Kapitel: Der Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993 – Das Besitzrecht des Mieters unterliegt der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG**

### *A. Inhalt der Entscheidung*

In dem vieldiskutierten Beschluss des BVerfG<sup>336</sup> vom 26.05.1993 ist die bis dahin bewusst offen gelassene Frage entschieden worden, dass das aus dem Mietvertrag folgende Besitzrecht des Mieters als durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschütztes Eigentum zu qualifizieren ist.

Der Entscheidung des BVerfG lag der folgende Sachverhalt zugrunde:

Der Beschwerdeführer war Mieter einer Wohnung im zweiten Obergeschoß einer Doppelhaushälfte. Deren Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung war die 1912 geborene Klägerin, die die Wohnung im ersten Obergeschoß desselben Hauses bewohnte. Der Sohn der Klägerin bewohnte eine Wohnung im ersten Obergeschoß der anderen Doppelhaushälfte; seine Wohnung lag auf derselben Ebene wie diejenige der Klägerin, so dass beide unmittelbar aneinandergrenzten. Die Klägerin kündigte dem Beschwerdeführer das Mietverhältnis und führte zur Begründung aus, dass sie die Wohnung für ihren Sohn benötige, weil sie aufgrund ihres Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage sei, ihren Haushalt allein zu versorgen, und weil sie darauf angewiesen sei, ihren Sohn in nächster Nähe zu haben, damit dieser ihr helfen und sie pflegen könne. In einem früheren Räumungsrechtsstreit hatte sie vorgetragen, dass beide Wohnungen durch eine Innentreppe miteinander verbunden werden sollten. Der Beschwerdeführer widersprach der Kündigung und räumte die Wohnung nicht. In dem anschließenden Räumungsrechtsstreit gab das zuständige Amtsgericht der Räumungsklage statt. Angesichts des Alters der Klägerin sowie ihrer gesundheitlichen Beschwerden, die insbesondere bei Gleichgewichtsstörungen schnelle Hilfe erforderlich machten, sei es nachvollziehbar, dass sie mit ihrem Sohn in einer verbundenen Wohnung leben wolle. In der Berufungsinstanz äußerte sich die Klägerin dahingehend, dass sie ihre Absicht aufgegeben habe, ihre Wohnung mit derjenigen des Beschwerdeführers durch Einbau einer Innentreppe zu verbinden, weil das technisch nicht möglich sei. Über das Treppenhaus könne ihr Sohn sie aus der Wohnung des Beschwerdeführers ebenso schnell erreichen. Um aus der

---

<sup>336</sup> BVerfGE 89, 1-14, NJW 1993, 2035-2037.

angrenzenden Doppelhaushälfte in ihre Wohnung zu gelangen, benötigte er jedoch, selbst wenn er sich beeile, vier bis fünf Minuten. Entscheidend sei aber nicht, ob er einige Sekunden schneller in ihre Wohnung gelangen könne, sondern dass sie wisse, er wohne nicht im Nachbarhaus, sondern über ihr, könne aus diesem Grund häufiger nach ihr sehen und sei für sie schneller erreichbar, so dass sie jederzeit mit der schnellstmöglichen Hilfe durch ihn rechnen könne, falls ihr in ihrer Wohnung etwas zustoßen sollte. Der Beschwerdeführer machte demgegenüber geltend, es sei abwegig anzunehmen, der Sohn benötigte für den Weg zu seiner Mutter über zwei Treppen etwa vier bis fünf Minuten. Wenn die Kl. in ihrer Wohnung einen Unfall erlitt, wäre ihr Sohn in der Wohnung darüber ebenso schwer zu verständigen wie in der Nachbarwohnung. Das Landgericht wies die Berufung des Beschwerdeführers zurück. Die Klägerin habe hinreichend substantiiert vorgetragen, dass sie aufgrund schwerwiegender Erkrankungen nicht mehr in der Lage sei, für sich zu sorgen, und infolgedessen auf eine Pflegeperson in unmittelbarer räumlicher Nähe zu der von ihr bewohnten Wohnung angewiesen sei. Der geltend gemachte Bedarfsgrund sei demgemäß nachvollziehbar und vernünftig. Um der Klägerin die notwendige Pflege zuteilwerden zu lassen, müsse ihr Sohn die vom Beschwerdeführer gemietete Wohnung beziehen. Zwar bewohne dieser in der anderen Doppelhaushälfte eine Wohnung, die unmittelbar an diejenige der Klägerin angrenze. Dennoch sei ein Umzug notwendig, da nur auf diese Weise die räumliche Trennung verringert und eine Betreuung der Klägerin erleichtert werden könne. Dem stehe nicht entgegen, dass es technisch nicht möglich sei, beide Wohnungen durch eine zusätzliche Treppe miteinander zu verbinden. Denn es mache einen erheblichen Unterschied, ob die Versorgung der pflegebedürftigen Klägerin aus demselben Haus oder aus dem Nachbarhaus erfolgen könne. Die Entscheidung des Eigentümers über seinen Wohnbedarf sei grundsätzlich zu achten, insbesondere dürfe das Gericht seine eigene Planung nicht an die Stelle derjenigen des Eigentümers setzen, es sei denn, der Nutzungswunsch sei als missbräuchlich zu bewerten. Da hierfür keine Anhaltspunkte ersichtlich seien, müsse der verständliche Wunsch der pflegebedürftigen Klägerin respektiert werden, ihren Sohn in unmittelbarer räumlicher Nähe, und zwar in ihrem eigenen Haus, zu wissen. Mit seiner Verfassungsbeschwerde rügte der Beschwerdeführer eine Verletzung seiner Grundrechte aus Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 13 GG und Art. 14 GG. Die angegriffenen Entscheidungen verletzten ihn insbesondere in seinem Recht aus Art. 14 Abs. 2 GG, der die Belange

des Mieters schütze und dem Erlangungsinteresse des Eigentümers entgegengesetzt werden könne.<sup>337</sup>

Das BVerfG stellte zunächst klar – zum Teil unter Verweis auf seine ständige Rechtsprechung –, dass sich der Beschwerdeführer nicht auf Art. 14 Abs. 2 GG berufen könne, da diese Bestimmung nur Richtschnur und Grenze für den objektivrechtlichen Auftrag an den Gesetzgeber sei, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Sie verpflichte den Gesetzgeber, bei der Ordnung des Mietrechts die Belange des Mieters angemessen zu berücksichtigen, erhebe den Mieterschutz jedoch nicht zu einer subjektiven Grundrechtsverbürgung. Stattdessen vertrat das BVerfG die Auffassung, dass, obwohl die Verletzung der Eigentumsgarantie nicht ausdrücklich gerügt worden ist, das aus dem Mietvertrag folgende Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne der Freiheitsgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG darstelle und der Beschwerdeführer insoweit in seinen Rechten verletzt sein könnte.<sup>338</sup>

Zur Begründung dessen hat das BVerfG ausgeführt, dass die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz sei, auf deren Gebrauch der Einzelne zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen sei. Da der Großteil der Bevölkerung zur Deckung seines Wohnbedarfs nicht auf Eigentum zurückgreifen könne und aus diesem Grund auf die Anmietung von Wohnraum angewiesen sei, erfülle das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zu kämen. Dieser Bedeutung habe der Gesetzgeber mit der besonderen Ausgestaltung des Besitzrechts als privatrechtliche, gegenüber jedermann wirkende Rechtsposition Ausdruck verliehen.<sup>339, 340</sup> Dass auch der Vermieter für Ansprüche dem Mieter gegenüber das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG in Anspruch nehmen kann, stehe

---

<sup>337</sup> Sachverhaltsdarstellung und Prozessgeschichte sind im Wesentlichen der Wiedergabe der Entscheidung des BVerfG in NJW 1993, 2035 entnommen.

<sup>338</sup> *BVerfG*, NJW 1993, 2035 (2035).

<sup>339</sup> Einerseits ist der Mieter befugt, die Wohnung zu nutzen. Wird er in der Nutzung widerrechtlich gestört, kann er die Beseitigung der Störung und das Unterlassen weiterer Störungen verlangen (§§ 862 Abs. 1, 858 Abs. 1 BGB). Bei Entzug des Besitzes kann er Wiedereinräumung verlangen (§ 861 Abs. 1 BGB). Rechtswidrige Eingriffe in das Recht zum Besitz verpflichten den Schädiger zum Schadensersatz gemäß § 823 Abs. 1 BGB, da der Besitz als „sonstiges Recht“ in diesem Sinne zu qualifizieren ist. Schließlich erlischt das Besitzrecht nicht mit der Veräußerung des Grundstücks durch den Vermieter, sondern besteht gegenüber dem Erwerber fort.

<sup>340</sup> *BVerfG*, NJW 1993, 2035 (2035).

einer Anerkennung des Besitzrechts als Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinne nicht entgegen. Vielmehr sei es Aufgabe des Gesetzgebers und der Fachgerichte, die beiden miteinander konkurrierenden Eigentumspositionen in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Der Eigentumsschutz des Mieters für sein Besitzrecht diene der Abwehr solcher Regelungen, die sein Bestandsinteresse gänzlich missachteten oder unverhältnismäßig beschränkten; ein Vorrang der Eigentumsposition des Mieters ergebe sich hieraus aber nicht. Den widerstreitenden Interessen – dem Bestandsinteresse einerseits und dem Erlangungsinteresse andererseits – sei durch die vorhandenen gesetzlichen Regelungen aber bereits in ausreichender Weise Rechnung getragen worden.<sup>341</sup> Die Fachgerichte hätten ebenfalls die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten und die im Gesetz aufgrund verfassungsrechtlicher Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachzuvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumsschutz beachte und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeide. Verfassungswidrig sei eine Entscheidung der Fachgerichte nach Auffassung des BVerfG nur dann, wenn die Auslegung Fehler erkennen lasse, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung der Eigentumsgarantie beruhten und auch für den konkreten Fall von einigem Gewicht seien<sup>342</sup>. Das Eigentumsrecht des Mieters sei dementsprechend verletzt durch gerichtliche Entscheidungen, die Bedeutung und Tragweite von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG für das Besitzrecht verkannten. Ebenso wie die Belange des Vermieters auf Ernsthaftigkeit, Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit zu überprüfen seien, könne der Mieter beanspruchen, dass seinen Interessen in einer Weise nachgegangen wird, die der Bedeutung und der Tragweite seines Bestandsinteresses gerecht werde.<sup>343</sup>

Darüber hinaus könne der Mieter verlangen, dass die Fachgerichte bei der Anwendung der Sozialklausel des § 556 a BGB a.F. (§ 574 BGB n.F.) und der Auslegung der dort enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe, namentlich des Begriffs der “Härte”, Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfassen und berücksichtigen.<sup>344</sup>

---

<sup>341</sup> BVerfG, NJW 1993, 2035 (2036).

<sup>342</sup> BVerfG, NJW 1993, 2035 (2036); vgl. schon BVerfGE 68, 361-375, NJW 1985, 2633-2634; BVerfGE 79, 292-310, NJW 1989, 970-972.

<sup>343</sup> BVerfG, NJW 1993, 2035 (2036).

<sup>344</sup> BVerfG, NJW 1993, 2035 (2037).

Im Ergebnis ist das BVerfG dann davon ausgegangen, dass eine Verletzung der Eigentumsgarantie in Person des Mieters nicht vorliege und die Verfassungsbeschwerde auch im Übrigen unbegründet sei. Jedenfalls halte das angefochtene landgerichtliche Urteil einer Nachprüfung anhand der aufgestellten Kriterien stand. Das Landgericht habe nicht verkannt, dass der bloße Wille des Vermieters, die Wohnung wieder selbst zu nutzen, nicht ausreicht, die gegenläufigen Interessen des Mieters zu überwinden und den Verlust der Wohnung zu rechtfertigen. Es habe ausdrücklich darauf abgehoben, dass der Selbstnutzungswunsch der Vermieterin unter Berücksichtigung ihrer schwerwiegenden Erkrankungen und der Tatsache, nicht mehr für sich selbst sorgen zu können und deshalb auf die Hilfe einer in unmittelbarer räumlicher Nähe zu ihrer Wohnung untergebrachten Pflegeperson angewiesen zu sein, vernünftig und nachvollziehbar sei und verfassungsrechtlich nicht beanstandet werden könne.<sup>345</sup>

*B. Legitimation der Einbeziehung der Rechtsposition des Mieters in die Eigentums-  
garantie des Art. 14 Abs. 1 GG*

Die Entscheidung des BVerfG, das Besitzrecht des Mieters an seiner Wohnung als Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu qualifizieren, ist einerseits auf große Zustimmung gestoßen, hat andererseits aber auch erhebliche Ablehnung erfahren.

Der eigentumsrechtlichen Anerkennung des Mietbesitzes ist insbesondere entgegengehalten worden, der Mieter habe kein originäres, von der Rechtsordnung wie Sacheigentum zugeordnetes, sondern ein vom Vermieter und Eigentümer abgeleitetes, derivatives Besitzrecht inne. Solange der Mietvertrag wirksam sei, könne sich der Vermieter nicht auf sein Eigentum berufen; ist der Mietvertrag aber infolge der auf Eigenbedarf gestützten Kündigung unwirksam, so sei dem Mieter die Berufung auf sein Eigentum verwehrt.<sup>346</sup> Diese Auffassung verkennt allerdings, dass das Eigentumsrecht des Mieters gerade dann Berücksichtigung finden muss, wenn es die Wirksamkeit der Kündigung zu beurteilen gilt. Das durch die Eigentumsgarantie geschützte Besitzrecht, der berechtigt erworbene Besitzstand des Mieters, endet erst

---

<sup>345</sup> BVerfG, NJW 1993, 2035 (2037).

<sup>346</sup> Depenheuer, NJW 1993, 2561 (2563).

mit der wirksamen, einer den verfassungsrechtlichen Vorgaben und dem Eigentumsschutz des Mieters gerecht werdenden Kündigung.<sup>347</sup>

Außerdem ist der Anerkennung des Besitzrechts des Wohnungsmieters als Eigentum entgegengesetzt worden, dem (Bestands-)Interesse des Mieters sei in ausreichender Weise durch die Allgemeinwohlbindung des Art. 14 Abs. 2 GG Rechnung getragen, die vom BVerfG in einer Intensität geprüft und berücksichtigt werde, als läge hierin eine subjektive Grundrechtsverbürgung.<sup>348</sup> Auch wenn die Interessen des Wohnraummieteters der Sache nach bereits hinreichende Berücksichtigung gefunden haben, so sei es ihm nichtsdestotrotz verwehrt, im Wege einer Verfassungsbeschwerde gegen ein fachgerichtliches, seine Bestandsinteressen nicht hinreichend würdigendes Räumungsurteil vorzugehen.

Jedoch ist die Entscheidung des BVerfG, das Besitzrecht unter die grundgesetzlich gewährleistete Eigentumsgarantie zu subsumieren, Ausdruck einer länger andauernden verfassungsrechtlichen und der Sache nach gerechtfertigten Traditionslinie.<sup>349</sup> Ausgangspunkt ist der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff. Das BVerfG<sup>350</sup> geht ebenso wie die herrschende Auffassung in Schrifttum und Rechtsprechung davon aus, dass Eigentum im Sinne des Art. 14 GG alle vermögenswerten Rechte des Privatrechts sind, die den Inhaber berechtigen, die damit verbundenen Befugnisse eigenverantwortlich zu seinem privaten Nutzen auszuüben.<sup>351</sup> Während der Weimarer Reichsverfassung zunächst noch der Eigentumsbegriff des Bürgerlichen Rechts zugrunde gelegen hatte, war es das Reichsgericht<sup>352</sup>, das den Eigentumsbegriff des Art. 153 WRV – im Anschluss an *Martin Wolff*<sup>353</sup> – auf alle vermögenswerten Rechte ausgedehnt hat.<sup>354</sup> Die Ursache für den Wandel des verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffs war seinerzeit im Übergang vom Agrar- zum Industriestaat zu sehen, weil das Sacheigentum des BGB, insbesondere das Grundeigentum, nicht mehr die maßgebliche wirtschaftliche Existenzgrundlage

---

<sup>347</sup> v. *Mutius*, Grundrechtskollisionen im Mietrecht, in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein, S. 69 (84); *derselbe*, ZMR 2003, 621 (626).

<sup>348</sup> *Henschel*, NJW 1989, 937 (938 f.).

<sup>349</sup> *Derleder*, WuM 1993, 514 (514).

<sup>350</sup> *BVerfGE* 83, 201 (208 f.).

<sup>351</sup> *Derleder*, WuM 1993, 514 (515).

<sup>352</sup> *RGZ* 109, 310 - 324.

<sup>353</sup> *Wolff*, Reichsverfassung und Eigentum, Festgabe für Kahl, 1923.

<sup>354</sup> *RGZ* 109, 310 (319).

war – vielmehr hatten andere Vermögensrechte seine Funktion weitgehend übernommen. Aus eigener Arbeit erworbene Rechte und die durch die Anwartschaften und Forderungen gesicherte Teilhabe an der staatlichen Daseinsvorsorge bildeten zunehmend die wirtschaftliche Existenzgrundlage für breite Bevölkerungsschichten.<sup>355</sup> Somit wurde der Eigentumsschutz auf alle subjektiven vermögenswerten Rechte ausgedehnt, die dem Berechtigten von der Rechtsordnung ebenso ausschließlich wie Eigentum an einer Sache zur privaten Nutzung und zur eigenen Verfügung zugeordnet sind.<sup>356</sup> Schließlich ist auch das Recht des Mieters als vermögenswertes Recht in diesem Sinne zu begreifen: Der Mieter hat zur Erlangung einer Wohnung oft vielfältige Leistungen und erhebliche Transaktionskosten zu erbringen; auch das Innehaben einer bestimmten Wohnung kann im Hinblick auf die konkrete Lebensgestaltung des Mieters Ausdruck eines Vermögenswertes sein.<sup>357</sup>

Der Qualifikation der Mieterinteressen als Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinne ist außerdem entgegengehalten worden, sie führe zu einer Aufspaltung des oben schon näher bezeichneten verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriffes, der allgemein geltender Auffassung nach die Nutzungsbefugnis einerseits und die Verfügungsbefugnis andererseits zum Inhalt hat, während es in der Person des Mieters gerade an der Verfügungsmacht über die in seinem Besitz befindliche Wohnung fehle.<sup>358</sup> Aber auch für den Mieter ist das Innehaben einer Wohnung nicht zuletzt kraft der zu seinen Gunsten wirkenden Kündigungsschutzbestimmungen ein wirtschaftlicher Wert, der sich in Zeiten größerer Wohnungsnot realisiert. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass auch die Verfügungsbefugnis des Wohnungseigentümers eingeschränkt ist: Durch den Abschluss des Mietvertrages und die damit zum Tragen kommenden, nicht abdingbaren mietrechtlichen Bestimmungen entledigt sich der Wohnungseigentümer in gewissem Grade seiner Nutzungs- und Verfügungsbefugnis – zugunsten einer umso stärker werdenden Nutzungsbefugnis des Wohnungsmieters. Ausdruck dessen ist insbesondere § 566 BGB, der den Bestand des Mietverhältnisses von einer Veräußerung der Wohnung an einen Dritten unberührt lässt.<sup>359</sup> Nicht zuletzt der in § 566 BGB zum Ausdruck

---

<sup>355</sup> Vgl. *Rüthers*, NJW 1993, 2587 (2587).

<sup>356</sup> *Hofmann*, Mietrecht und menschenrechtlicher Eigentumsschutz, in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein, S. 55; *Derleder*, WuM 1993, 514 (515).

<sup>357</sup> *Derleder*, WuM 1993, 514 (515).

<sup>358</sup> *Deppenheuer*, NJW 1993, 2561 (2563).

<sup>359</sup> „Kauf bricht nicht Miete“; § 571 BGB a.F.

kommende, in deutschrechtlicher Tradition stehende besondere Bestandsschutz des Wohnraummieters rechtfertigt die verfassungsrechtliche Aufwertung und Verdinglichung der Mieterinteressen.<sup>360</sup>

Von nicht minder großem Gewicht sind letztlich die rechts- und sozialpolitischen Erwägungen, die die besondere Schutzbedürftigkeit des Wohnraummieters rechtfertigen, die Ordnung des gesellschaftlichen Zusammenlebens einerseits und die Zusammenschau der Persönlichkeitsinteressen des Wohnraummieters andererseits, denen durch das Innehaben einer (bestimmten) Wohnung Rechnung getragen wird. Die Interessen des Mieters lassen sich „gebündelt“ unter den Schutz der Eigentums-garantie fassen, die im jeweiligen Einzelfall geeignet ist, ein gerechteres Ergebnis erzielen zu können.<sup>361</sup> Schließlich ist zugunsten des Wohnraummieters das prag-matische und bereits oben angedeutete Argument ins Feld zu führen, dass er selbst unter Berufung auf die Eigentums-garantie Verfassungsbeschwerde gegen ein der Räumungsklage des Vermieters stattgebendes fachgerichtliches Urteil erheben kann und nicht auf subsidiäre Grundrechtsverbürgungen oder das Willkürverbot verwiesen bleibt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass seit der zum 01.01.2002 in Kraft getretenen ZPO-Reform eine Revision zum BGH zulässig und eine unmittelbare Inanspruchnahme des BVerfG nicht mehr möglich ist.

Die grundsätzliche Qualifizierung des Besitzrechts des Mieters als Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG dürfte heute jedenfalls dann von der h.M. geteilt werden, wenn sie dahingehend verstanden wird, dass der Mieter auch als verfas-sungsrechtlicher Eigentümer auf das Maß an Mieterschutz beschränkt ist, das der Gesetzgeber ihm unter Beachtung der aus dem Eigentumsgrundrecht des Vermie-ters resultierenden Regelungsschranken zubilligt.<sup>362</sup>

---

<sup>360</sup> Die vermietete und nicht ohne Weiteres kündbare Wohnung ist Ausdruck des wirtschaftlichen Minderwerts.

<sup>361</sup> *Sendler*, der ehemalige Präsident des BVerwG mutmaßte, dass die „unglückselige Ideologie der Einzelfallgerechtigkeit“ hinter der Entscheidung des BVerfG gestanden haben könnte, dem den Schutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu gewähren; vgl. insoweit die Besprechung des Urteils in NJW 1994, 709 (710) – Unmittelbare Drittwirkung der Grundrechte durch die Hintertür?.

<sup>362</sup> *Hofmann*, Mietrecht und menschenrechtlicher Eigentumsschutz, in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein, S. 56.

## 10. Kapitel: Grundrechtskollision und deren Auflösung

Mit der Entscheidung des BVerfG, das aus dem Mietvertrag folgende Besitzrecht des Mieters an der Wohnung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu unterwerfen, ist die verfassungsdogmatische Konstruktion des Mietrechts zumindest in theoretischer Hinsicht auf neue Grundlagen gestellt worden,<sup>363</sup> die mit einer Umwälzung der Eigentumsverfassung im Bereich des Grund- und Wohnungseigentums verbunden sind. Die Aufnahme des Besitzrechts in den Schutzbereich des Art. 14 GG ist nämlich geeignet, die Grundrechtsposition des Vermieters und Eigentümers zugunsten des von ihm vertraglich akzeptierten und eingesetzten Besitzers zu schmälern. Dem Mieter wird dabei ein eigentumsgeschütztes Besitzrecht eingeräumt, dessen Fortbestand Gegenstand des Grundrechtsschutzes sein kann. Durch den Mietvertrag entledigt sich der Vermieter eines Teils seines Eigentums.<sup>364</sup> Das wesentliche Merkmal des Privateigentums – die Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand – wird durch das Eigentums- und Bestandsinteresse des Mieters relativiert.<sup>365</sup>

Aus der mit der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 verbundenen verfassungsdogmatischen Neukonstruktion – der Verlagerung der Grundrechtssubstanz vom Vermieter auf den Mieter – folgt zugleich eine Kollision der jeweils durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gewährleisteten Eigentumsgarantie. Der Eigentumsgarantie des Vermieters, das Wohnungseigentum nach Belieben nutzen und uneingeschränkt darüber verfügen zu können, steht das ebenfalls von der Eigentumsgarantie umfasste Bestandsinteresse des Mieters entgegen. Die Eigentumsposition des Sacheigentümers und die Eigentumsposition des Mieters konkurrieren miteinander.<sup>366</sup> Von einer Grundrechtskollision ist die Rede, wenn zugunsten eines Grundrechtsträgers eine vom Schutzbereich eines Grundrechts umfasste Freiheit ausgeschöpft

---

<sup>363</sup> Vgl. hierzu *Depenheuer*, NJW 1993, 2561 (2561).

<sup>364</sup> *Rüthers*, NJW 1993, 2587 (2588). In diesem Sinne auch *Depenheuer*, NJW 1993, 2561 (2564).

<sup>365</sup> *Rüthers*, NJW 1993, 2587 (2588).

<sup>366</sup> Vgl. anstelle Vieler nur *Blank/Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, § 573 Rn. 2 und 58 ff. Grundrechtskonkurrenz und Grundrechtskollision sind hier im gleichen Sinne zu verstehen.

und hierdurch zugleich ein anderer Grundrechtsträger in dessen grundrechtlich geschützter Freiheit behindert oder eingeschränkt wird.<sup>367</sup> Nahezu zwangsläufig muss eine Grundrechtsverwirklichung eines Trägers in einer weit ausgeformten Rechtsordnung mit den (Grund)Rechten anderer in Konflikt geraten, die Möglichkeit einer Kollision ist den Grundrechten immanent. Infolgedessen stößt die Verwirklichung eines Grundrechts auf Grenzen, die gewichtige Rechtsgüter des Gemeinwohls (oder des Einzelnen) setzen.<sup>368</sup>

Kann oder muss eine solche Kollisionslage festgestellt werden, gilt es in einem weiteren Schritt die Frage zu beantworten, ob und unter welchen Voraussetzungen die von einem Grundrecht gewährleistete Freiheitsbetätigung eingeschränkt werden muss, um der grundrechtlich geschützten Freiheit des anderen Grundrechtsträgers Rechnung tragen zu können. Dies gilt insbesondere und gerade dann, wenn die Grundrechte Dritt- oder Horizontalwirkung in privatrechtlichen Beziehungen entfalten. Grundrechtskollisionen werden weiter anwachsen, je stärker die grundrechtliche Ausstrahlungswirkung auf einzelne Rechtsgebiete und im Speziellen auf das Privatrecht wird.

Zur Auflösung und Bereinigung grundrechtlicher Kollisionslagen wurden in der Vergangenheit verschiedene Ansätze entwickelt. So wurde einerseits die Auffassung vertreten, aus den unterschiedlichen Gesetzesvorbehalten bzw. der Wertigkeit des durch das Grundrecht geschützten Rechtsgutes ergebe sich ein Rangverhältnis, im Zuge dessen im Kollisionsfalle das rangniedere Grundrecht hinter dem ranghöheren zurücktreten müsse. Der Ansatz vom Rangverhältnis der Grundrechte überzeugt aber insbesondere dann nicht, wenn wie im Falle von Mieter und Vermieter gleichrangige Grundrechtsverbürgungen miteinander in Konflikt geraten. Der Rechtssatz „*lex superior derogat legi inferiori*“ kann in derartigen Kollisionslagen

---

<sup>367</sup> Genaugenommen ist die Grundrechtskollision abzugrenzen von der Begrifflichkeit der Grundrechtskonkurrenz, bei der ein Verhalten eines Grundrechtsträgers in den Schutzbereich mehrerer Grundrechte zu fassen ist und im Zuge dessen der Frage nachzugehen ist, welches der Grundrechte maßgeblich ist. Von Relevanz sind Grundrechtskonkurrenzen insbesondere dann, wenn die konkurrierenden Grundrechte unterschiedliche Eingriffsrechtfertigungen vorsehen. Im Übrigen wird gemeinhin zwischen echten und unechten Grundrechtskollisionen unterschieden: eine echte Grundrechtskollision liegt vor, sofern sich gleiche oder verschiedene Grundrechte gegenüberstehen, von einer unechten Grundrechtskollision wird hingegen gesprochen, wenn Grundrechte mit anderen Verfassungsrechten in Konflikt geraten.

<sup>368</sup> *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/2, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 82 S. 609.

keine Geltung beanspruchen. Zudem haben Grundrechtsnormen als Teil der Verfassung gleichen Rang, so dass sich entsprechende Normabstufungen zur Auflösung von Kollisionen in den meisten Fällen als ungeeignet erweisen.<sup>369</sup>

Das BVerwG<sup>370</sup> hat in den 1950er Jahren die sog. Immanenzlehre entwickelt. Danach dürfe ein Grundrecht nicht in Anspruch genommen werden, soweit hierdurch andere Grundrechte oder für den Bestand der Gemeinschaft notwendige Rechtsgüter gefährdet würden.<sup>371</sup> Diesem den Grundrechten immanenten Grundsatz<sup>372</sup> ist zu Recht entgegengehalten worden, dass sich Grundrechtsbeschränkungen an der Verfassung selbst festmachen lassen müssten und sich darüber hinaus ein generell geltender und ungeschriebener Gemeinschaftsvorbehalt nicht im Einklang mit dem geltenden Verfassungsrecht befinde.

Vor diesem Hintergrund hat auch das BVerfG der Immanenzlehre des BVerwG eine Absage erteilt. Das BVerfG geht vielmehr davon aus, dass eine Grundrechtskollision nach Maßgabe der grundgesetzlichen Werteordnung und unter Berücksichtigung der Einheit dieses grundlegenden Wertesystems durch Auslegung zu bewältigen sei. Grundrechtskollisionen seien nicht abstrakt-generell, sondern konkret-individuell, d.h. durch Normkonkretisierung und unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalles, aufzulösen. Im Wege praktischer Konkordanz seien die kollidierenden und widerstreitenden Rechte zu einem möglichst schonenden und angemessenen Ausgleich zu bringen.<sup>373</sup>

Das auf *Konrad Hesse* zurückgehende Lösungsinstrument der praktischen Konkordanz hat sich zu einer Art Richtschnur zur Lösung verfassungsrechtlicher Kollisionen entwickelt mit dem Ziel, ein Verfassungsgut nicht vorschnell auf Kosten eines anderen zu relativieren, sondern sie in einen angemessenen und verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Verfassungsrechtlich geschützte und kollidierende Güter müssen einander in einer Weise zugeordnet werden, dass jedes von ihnen an Wirklichkeit gewinnt. Zugleich sind den kollidierenden Gütern Grenzen zu setzen, damit

---

<sup>369</sup> Zur Gleichrangigkeit der Grundrechtsnormen vgl. *Bethge*, Zur Problematik von Grundrechtskollisionen (1977), S. 269.

<sup>370</sup> *BVerwGE* 1, 48-54.

<sup>371</sup> *BVerwGE* 1, 48 (52); *BVerwGE* 1, 92 (94); *BVerwGE* 4, 167 (171).

<sup>372</sup> Die Begrifflichkeit der „immanenten Schranken“ der Grundrechte siehe *BVerwGE* 2, 295 (300).

<sup>373</sup> *BVerfGE* 30, 173 (193); *BVerfGE* 81, 278 (293).

beide zu optimaler Wirksamkeit gelangen können, wobei das Prinzip der Optimierung auf dem Prinzip der Einheit der Verfassung beruht. Diese Grenzziehungen müssen im jeweiligen Einzelfall verhältnismäßig sein und dürfen nicht weiter gehen, als es notwendig ist, um die Konkordanz beider Rechtsgüter herzustellen.<sup>374</sup>

Vor dem Hintergrund des bereits vorstehend angesprochenen Schutzpflichtenauftrags obliegt es dem Staat und seinen Gewalten, solche Kollisionslagen aufzulösen. Dies entspricht der heute absolut h.M. und soll an dieser Stelle nicht in Frage gestellt werden. Auf der Ebene des für Kollisionen sensiblen Privatrechts ist zunächst der Gesetzgeber und nachrangig die Gerichtsbarkeit gefordert. Das Privatrecht selbst erweist sich dabei als ein generelles Konfliktauflösungsinstrument, das durchdachte und über lange Zeit erprobte Regeln zur Verfügung stellt und dabei Grundrechtskollisionen und andere Rechtsgüterkonflikte angemessen berücksichtigt.<sup>375</sup> Insbesondere das Mietrecht stellt dabei eine Konkretisierung verfassungsrechtlicher Vorgaben dar.<sup>376</sup> Eine Vielzahl von Grundrechtskollisionen im Bereich des Privatrechts, die nicht oder nur unzureichend auf der legislativen Ebene geregelt worden sind, können letztlich erst im Wege der Rechtsanwendungskontrolle durch die Gewährung richterlichen Rechtsschutzes aufgelöst werden.<sup>377</sup> Mit dem Ziel, zwischen den widerstreitenden Eigentumspositionen einen schonenden Ausgleich im Sinne der praktischen Konkordanz zu schaffen, ist auch die gesetzgeberische Ausgestaltung des Wohnraumkündigungsrechts zu verstehen, dessen Vorschriften sowohl die Interessen des Vermieters als auch die des Mieters berücksichtigen. Die Herstellung praktischer Konkordanz erschöpft sich aber nicht in der gesetzgeberischen Ausgestaltung des Wohnraumkündigungsrechts. Denn namentlich der Fachgerichtsbarkeit kommt die Aufgabe zu, einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen zu erzielen, der die vom Gesetzgeber im Rahmen des einfachen Rechts vorgenommene Interessenabwägung nachvollzieht.

---

<sup>374</sup> Hesse, Grundzüge des Verfassungsrechts (1993), Rn. 72, 317 ff.

<sup>375</sup> Stern, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/2, Allgemeine Lehren der Grundrechte, § 82 S. 635 f.

<sup>376</sup> v. Mutius, ZMR 2003, 621 (624).

<sup>377</sup> v. Mutius, ZMR 2003, 621 (624).

Grundrechtskollisionen werden also einerseits durch den parlamentarischen Gesetzgeber aufgelöst, dem die Herstellung praktischer Konkordanz durch Ausgestaltung des Wohnraumkündigungsrechts obliegt.

Andererseits können Grundrechtskollisionen, die nicht oder nur unzureichend auf der legislativen Ebene vorentschieden worden sind, auf gerichtlicher Ebene aufgelöst werden.<sup>378</sup>

Legislative und Judikative wirken insoweit also als Kollisionsauflösungsmechanismen. Die Judikative fungiert darüber hinaus als Kontrollmechanismus, und zwar sowohl im Hinblick auf das Handeln der Legislative als auch in Bezug auf das Handeln der am Rechtsleben beteiligten Akteure.

---

<sup>378</sup> v. *Mutius*, ZMR 2003, 621 (624).

## 11. Kapitel: Rechtsprechung zum Eigenbedarf seit dem Jahre 1993

Mit den im Rahmen des 8. Kapitels näher erörterten Entscheidungen des BVerfG und des BGH waren die wesentlichen verfassungsrechtlichen und höchstrichterlichen Vorgaben und Kriterien zur Eigenbedarfskündigung des Vermieters entwickelt.

Insbesondere hat das BVerfG entschieden, dass das Besitzrecht des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt. Das vorausgegangene Kapitel hat gezeigt, dass die dadurch im Verhältnis zum Vermieter entstandene Kollisionslage im Wege praktischer Konkordanz aufzulösen ist und die widerstreitenden Interessen in einen möglichst schonenden Ausgleich zu bringen sind.

Gegenstand dieses Kapitels sind seither zu dieser Frage ergangenen Entscheidungen des BVerfG, des BGH und anderer Obergerichte sowie der Fachgerichte, um im Anschluss hieran den Fragen nachzugehen, ob die Kollisionslage im konkreten Einzelfall in einer den Vorgaben entsprechenden, in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise aufgelöst werden – bzw. ob mit der Entscheidung des BVerfG, dass der Besitzstand des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt, eine Verbesserung seiner Position einhergegangen ist (12. Kapitel) und ob sich konkrete Sachzusammenhänge und Wirkungsebenen des Grundrechts herausarbeiten lassen (13. Kapitel).

### *A. Rechtsprechung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung*

(1) Beschluss vom 28.05.1993 – Alternativwohnung und vorhersehbarer Eigenbedarf/ Überprüfung des Nutzungswunsches/ Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters

Am 28.05.1993 hatte das BVerfG<sup>379</sup> über eine Verfassungsbeschwerde eines Vermieters zu entscheiden, die gegen das die Räumungsklage abweisende Urteil gerichtet war. Der Vermieter hatte darin eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG gesehen. Der Mieter war der Eigenbedarfskündigung des Vermieters mit der Argumentation entgegengetreten, dieser habe eine andere

---

<sup>379</sup> BVerfG, NJW 1993, 2166-2167.

Wohnung im Hause beziehen können und der Eigenbedarf des Vermieters habe schon zum Zeitpunkt des Freiwerdens der Alternativwohnung bestanden. Das BVerfG hielt die Verfassungsbeschwerde des Vermieters ungeachtet etwaiger zugunsten des Mieters sprechender Besitzstandsaspekte für begründet, da ihm ansonsten eine Lebensplanung abverlangt würde, die er zum Zeitpunkt der erneuten Vermietung der Wohnung noch nicht vorzunehmen brauchte. Der Eigenbedarf war angemeldet worden, weil sich der Vermieter beruflich verändert hatte, die berufliche Veränderung zum Zeitpunkt der Verlängerung des Mietverhältnis über die im Haus befindliche Alternativwohnung aber noch keinen definitiven Bestand hatte. Das BVerfG meldete Zweifel darüber an, ob dem Vermieter in rechtlicher Hinsicht überhaupt ein Zugriff auf die Alternativwohnung möglich gewesen wäre, weil der Vermieter auch insoweit ein berechtigtes Interesse an der Erlangung der Wohnung hätte anführen müssen.<sup>380</sup> Des Weiteren hat das BVerfG im konkreten Fall einen Verstoß gegen das rechtliche Gehör des Vermieters aus Art. 103 Abs. 1 GG festgestellt. Ein solcher sei dann gegeben, wenn deutliche Hinweise darauf vorliegen, dass tatsächliches und erhebliches Vorbringen eines Verfahrensbeteiligten überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidungsfindung ersichtlich nicht erwogen worden ist. Das Fachgericht hatte die Räumungsklage nämlich deshalb abgewiesen, weil es fälschlicherweise davon ausgegangen war, ein Widerspruch des Mieters sei vom Vermieter unberücksichtigt geblieben.<sup>381</sup>

Hier zeigt sich, obwohl das BVerfG letztlich zu der Auffassung gelangt ist, dem Erlangungsinteresse des Vermieters Vorrang einzuräumen, dass das BVerfG die Entscheidung des Fachgerichts im Lichte des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG insbesondere dahingehend überprüft hat, ob der Vermieter die mit dem Widerspruch vorgebrachten Einwände des Mieters, die sein Bestandsinteresse rechtfertigen, überhaupt berücksichtigt und mit seinem Erlangungsinteresse abgewogen hat.

(2) Beschluss vom 19.10.1993 – Beschränkung der Eigenbedarfskündigung auf Fälle, in denen die ganze Wohnung benötigt wird / überwiegendes Grundrechtsinteresse des Mieters

---

<sup>380</sup> BVerfG, NJW 1993, 2166 (2167).

<sup>381</sup> Ebenda.

Mit Beschluss vom 19.10.1993 entschied das BVerfG<sup>382</sup>, dass die Beschränkung der Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung auf Fälle, in denen die ganze Wohnung benötigt wird, nicht gegen die Eigentumsgarantie des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG verstößt. In diesem Falle hatte der Vermieter ein Objekt vermietet, das sich für eine Aufteilung in mehrere Wohnungen eignete. Die Eigentumsgarantie gebe ihm aber nicht die Möglichkeit, sich über vertragliche Bindungen mit dem Mieter hinwegzusetzen, sobald er diese als nachteilig empfinde. Aus diesem Grunde sei dem Vermieter sowohl die Teilkündigung der Wohnung als auch die Kündigung der gesamten Wohnung wegen des Teilbedarfs verwehrt. Eine Kündigung komme nur in Betracht, wenn ein Bedarf an der ganzen Wohnung bestünde. Ansonsten überwögen in diesem Falle die durch die sozialgerechte Eigentumsordnung und Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen der Mieter.<sup>383</sup>

(3) Beschluss vom 11.11.1993 - Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters durch überspannte Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung und eingeschränkte Überprüfbarkeit des Selbstnutzungswunsches

Während die Fachgerichte noch davon ausgegangen waren, dass es zur Begründung des Selbstnutzungswunsches nicht ausreiche, wenn die Vermieterin die in ihrem Eigentum befindliche Wohnung bewohnen wolle, weil sie selbst nicht mehr als Mieterin abhängig sein wollte, sah das BVerfG<sup>384</sup> hierin eine Verkennung von Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie der Vermieterin. Nachdem die Beschwerdeführerin ihrerseits als Mieterin in einen Räumungsprozess hineingezogen worden war, habe sie sich zum Erwerb von Wohnungseigentum entschlossen. Es werde ihr in der Eigentumsgarantie mitverbürgtes Recht zur eigenverantwortlichen Lebensgestaltung zunichte gemacht, wenn sie ihr erworbenes Eigentum nicht nutzen dürfe, sondern weiterhin darauf angewiesen sei, selbst Mieterin zu sein. Hieran ändere schließlich auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführerin in dem gegen sie gerichteten Räumungsverfahren obsiegt habe. Das BVerfG hat in diesem Zusammenhang nochmals zum Ausdruck gebracht, dass es für eine auf Eigenbedarf

---

<sup>382</sup> BVerfGE 89, 237-243, NJW 1994, 308-309.

<sup>383</sup> BVerfG, NJW 1994, 308 (309). Das BVerfG hat in dieser Entscheidung den Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993 (Besitzrecht des Mieters ist Eigentum) zitiert, ohne aber die in diesem Falle für den Mieter streitende Eigentumsgarantie ausdrücklich erwähnt zu haben. Argumentativ sind hier noch die sozialgerechte Eigentumsordnung und Art. 14 Abs. 2 GG herangezogen worden.

<sup>384</sup> BVerfG, NJW 1994, 309-310.

gestützte Kündigung gerade nicht erforderlich sei, dass der den Eigenbedarf reklamierende Vermieter bislang unzureichend untergebracht gewesen ist. Aus diesem Grunde war es auch unerheblich, dass die Beschwerdeführerin ihren Lebensgefährten und ihre Schwester statt in der im Eigentum befindlichen Wohnung auch in der angemieteten Wohnung hätte unterbringen können.<sup>385</sup>

Der hier zugrunde liegende Sachverhalt weist die Besonderheit auf, dass sich die Interessenlage im laufenden Räumungsrechtsstreit nicht unerheblich verändert hat. Die Beschwerdeführerin war ebenfalls als Mieterin auf Räumung in Anspruch genommen worden, was sie veranlasste, eine Eigentumswohnung zu erwerben und selbst Eigenbedarf anzumelden. Da die Beschwerdeführerin in dem gegen sie geführten Räumungsverfahren obsiegte, ist der ihrerseits zur Anmeldung gebrachte Bedarf im laufenden Verfahren weggefallen. Da die herrschende Meinung davon ausgeht, dass der Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf der Kündigungsfrist unerheblich ist, kann die Entscheidung des BVerfG durchaus nachvollzogen werden. Wäre das erledigende Ereignis, also das rechtskräftige Obsiegen im Rechtsstreit wegen der selbst angemieteten Wohnung vorher eingetreten, wäre der Fall nach hier vertretener Auffassung unter Berücksichtigung der auch zugunsten der Mieterin streitenden Eigentumsgarantie anders zu beurteilen gewesen.

(4) Beschluss vom 23.11.1993 – Verletzung der Eigentumsgarantie durch überspannte formelle Anforderungen an die Begründungspflicht

In der Entscheidung vom 23.11.1993 hat das BVerfG<sup>386</sup> unter Berufung auf seine bisherige Rechtsprechung bekräftigt, dass die Zivilgerichte bei der Auslegung und Anwendung der mietrechtlichen Verfahrensvorschriften den Einfluss der Eigentumsgarantie und den damit in engem Zusammenhang stehenden Anspruch auf Gewährung effektiven Rechtsschutzes zu beachten haben und die Verfolgung der Vermieterinteressen nicht unzumutbar erschwert werden dürfe. Im Hinblick auf das Begründungserfordernis sei der Vermieter dementsprechend nicht verpflichtet, im Kündigungsschreiben Angaben bezüglich seines persönlichen Lebensbereiches zu machen, die für den Entschluss des Mieters, der Kündigung zu widersprechen oder sie hinzunehmen, nicht von Bedeutung sein können. Zur Begründung des geltend

---

<sup>385</sup> BVerfG, NJW 1994, 309 (309).

<sup>386</sup> BVerfG, NJW 1994, 310-312.

gemachten Eigenbedarfs dürften dem Vermieter also keine Angaben abverlangt werden, die nicht in einem Zusammenhang mit dem konkreten Kündigungsgrund stehen. Kündigt der Vermieter mit der Begründung, er wolle nicht länger zur Miete, sondern im eigenen Haus wohnen, so überspannten die Instanzgerichte die formellen Anforderungen an die Begründung der Eigenbedarfskündigung, wenn dem Vermieter auferlegt werde, er hätte in dem Kündigungsschreiben nicht nur seine derzeitigen Wohnverhältnisse, sondern auch diejenigen der Familienangehörigen und sonstigen Personen darlegen müssen, die mit dem Vermieter in die gekündigten Räume einziehen sollen.<sup>387</sup>

Diese Entscheidung des BVerfG ist Ausdruck seiner gefestigten Rechtsprechung, dass die Anforderungen an die Begründungspflicht der Kündigung gemäß § 564 b Abs. 3 BGB a.F. bzw. § 573 Abs. 3 BGB n.F. im Lichte der Eigentumsgarantie des Vermieters nicht überspannt werden dürfen. Hieran änderte auch der Umstand nichts, dass das BVerfG dem Interesse des Mieters zwischenzeitlich ebenfalls Verfassungsrang eingeräumt hatte.

(5) Beschluss vom 23.12.1993 – Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters durch überspannte Anforderungen an den Nutzungswunsch

Auch in materieller Hinsicht wurden die Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung des Vermieters in dem Beschluss des BVerfG<sup>388</sup> vom 23.12.1993 weiter konkretisiert. Durch die Abweisung der auf Eigenbedarf gestützten Kündigung verkenne das mit der Sache befasste Zivilgericht Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie, wenn es das auf einem vernünftigen und nachvollziehbaren Grund basierende Motiv für den Erlangungswunsch des Vermieters nicht hinreichend achte. Der Wunsch des Vermieters auf Zusammenlegung zweier nebeneinander liegender Wohnungen sei als vernünftiger und nachvollziehbarer Wunsch anzusehen, wenn der Vermieter einen Teil der von ihm und seiner Familie ansonsten genutzten Räume nur über das gemeinsame Treppenhaus erreichen könne und sich zumindest kurzfristig aus seinem privaten Lebensbereich in einen teilöffentlichen Bereich begeben müsse.<sup>389</sup>

---

<sup>387</sup> BVerfG, NJW 1994, 310 (310).

<sup>388</sup> BVerfG, NJW-RR 1994, 333-334.

<sup>389</sup> BVerfG, NJW-RR 1994, 333 (333 f.).

Die hier dargestellte Entscheidung hatte sich mit den Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches des Vermieters auseinanderzusetzen, bei der im Ergebnis zutreffend auf die zu Gunsten des Vermieters streitende Eigentumsgarantie abgestellt wurde. Eine dahingehende Feststellung, dass die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Mieters es überhaupt gebieten, den Nutzungswunsch bzw. dessen Nachvollziehbarkeit in diesem Lichte einer Überprüfung zu unterziehen, hat das BVerfG in dieser Entscheidung indes nicht getroffen.

(6) Beschluss vom 27.01.1994 – Keine Verletzung des Rechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 Abs. 1 GG) des Mieters durch die im Rahmen einer Räumungsklage vorgenommene Überprüfung der Mieterinteressen auf ihre Realisierbarkeit

Mit Nichtannahmebeschluss vom 27.01.1994 hat das BVerfG<sup>390</sup> betont, dass eine Verletzung des Rechts des Mieters auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit auch dann nicht vorliege, wenn das Fachgericht dessen Wunsch, trotz Krankheit und Pflegebedürftigkeit weiter in der bisherigen Wohnung verbleiben zu wollen, als unverhältnismäßig bezeichnet. Ungeachtet dessen haben die Fachgerichte sowohl gegenüber dem Vermieter als auch gegenüber dem Mieter zu respektieren, dass eine gewisse Bandbreite von Meinungen darüber bestehen kann, ob eine Lebensplanung nachvollziehbar und vernünftig ist, wobei sie im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung ihre eigenen Vorstellungen nicht an die Stelle derjenigen des Mieters setzen dürfen. Im konkreten Falle sei das Fachgericht aber im Wege einer verfassungsrechtlich unbedenklichen Beweiswürdigung zu dem Ergebnis gelangt, dass die Kündigung gerechtfertigt sei und dass die Unterbringung in einem Alten- und Pflegeheim Vorteile mit sich bringe.<sup>391</sup>

Verwunderlich an dieser Entscheidung ist zunächst das vom BVerfG gefundene (verhältnismäßige) Ergebnis, den kranken und pflegebedürftigen Mieter auf die Unterbringung in einem Pflege- und Altenheim zu verweisen, wenn die Versorgung auch in der bisherigen häuslichen Umgebung gewährleistet gewesen wäre. Nicht nachzuvollziehen ist auch, dass die Interessen des Mieters ausschließlich an Art. 2 Abs. 1 GG gemessen worden sind, ohne dass überhaupt eine Abwägung mit den

---

<sup>390</sup> BVerfG, WuM 1994, 254-257.

<sup>391</sup> BVerfG, WuM, 1994, 254 (254 f.).

unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu fassenden Bestandsinteressen des Mieters stattgefunden hat.

(7) Beschluss vom 31.01.1994 – Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters durch Abweisung einer auf Eigenbedarf gestützten Räumungsklage/Überprüfung des Bedarfsgrunds

Mit Kammerbeschluss vom 31.01.1994 hielt das BVerfG<sup>392</sup> die Verfassungsbeschwerde eines Vermieters für begründet, weil das Fachgericht bei der Beurteilung der auf Eigenbedarf gestützten Kündigung Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie verkannt habe, indem es den durch den Vermieter nachvollziehbar festgelegten Wohnbedarf nach seinen eigenen Vorstellungen bemessen habe. Der Eigentümer brauche sich vom Gericht nicht vorschreiben zu lassen, dass er eine Puppensammlung und andere Einrichtungsgegenstände nach wie vor in seiner Wohnung anstatt in der gekündigten Wohnung lagern müsse. Eine unzulässige, anstelle des Eigentümers vorgenommene Lebensplanung des Gerichts liege auch deshalb vor, weil es darauf verwiesen habe, das Au-pair-Mädchen des sechsjährigen Sohnes könne auch in einer unbeheizten über sanitäre Anlagen nicht verfügenden Dachgeschosswohnung untergebracht werden. Durch Verweis auf die Dachgeschosswohnung setze sich das Gericht über die Vorstellungen des Eigentümers über ein angemessenes Wohnen hinweg und ersetze diese durch seine eigenen.<sup>393</sup>

Während die Entscheidung des BVerfG bezüglich des für das Au-pair-Mädchen zur Anmeldung gebrachten Bedarfs und die beengten Wohnverhältnisse noch vertretbar erscheint, rechtfertigt die Unterbringung der Puppensammlung und anderer Einrichtungsgegenstände, die aufgrund der beengten Wohnverhältnisse nicht genutzt werden können, die Kündigung insbesondere im Hinblick auf die Dauer des Mietverhältnisses von 16 Jahren indes nicht.

(8) Beschluss vom 02.02.1994 – Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters durch Abweisung der Räumungsklage/ Verfügbarkeit einer Alternativwohnung

---

<sup>392</sup> BVerfG, NJW 1994, 994.

<sup>393</sup> BVerfG, NJW 1994, 994 (994).

Mit Kammerbeschluss vom 02.02.1994 stellte das BVerfG<sup>394</sup> eine Verletzung der Eigentumsgarantie fest, weil das Fachgericht dem Vermieter angesonnen habe, seinen eigenen Wohnbedarf bzw. den privilegierter Familienangehöriger in einer 100 qm großen Alternativwohnung zu befriedigen, obwohl der Vermieter selbst entschieden habe, dass dies in der eigenbedarfsgekündigten Wohnung geschehen solle. Im Hinblick auf eine beabsichtigte Eheschließung und die Verwirklichung eines Kinderwunsches kann eine 150 qm große 5-Zimmer-Wohnung nach den Eigentümergehörigkeiten einem angemessenen Wohnbedarf entsprechen, selbst wenn der Eigentümer über eine 100 qm große Alternativwohnung disponieren kann. Mit der pauschalen Bewertung des Fachgerichts, die Alternativwohnung sei ausreichend groß und geräumig, setze das Gericht seine eigenen Vorstellungen von angemessenem Wohnen an die Stelle derjenigen des Eigentümers und Vermieters.<sup>395</sup> Ferner hat das BVerfG eine Verletzung des Anspruchs des Eigentümers und Vermieters auf rechtliches Gehör festgestellt. Das Fachgericht sei nämlich verpflichtet, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen, so sie nicht aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts unterbleiben müssen oder können. Dementsprechend habe das Gericht auch Zweifel im Hinblick auf die Geeignetheit der Alternativwohnung nachzugehen und von Seiten des Vermieters angebotene Beweise zu erheben.<sup>396</sup>

Die hier dargestellte Entscheidung des BVerfG ist nicht zu beanstanden, weil sie einerseits dem Umstand Rechnung trägt, dass es grundsätzlich dem Vermieter obliegt, zu entscheiden, welchen Bedarf er für sich und seine Familienangehörigen für angemessen erachtet, sofern ein krasses Missverhältnis und sonstige entgegenstehende, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Belange des Mieters nicht festzustellen sind. Das BVerfG ist hier weiterhin zutreffend davon ausgegangen, dass entsprechenden Beweisantritten des Vermieters nachzugehen ist und eine Verletzung der Eigentumsgarantie vorliegt, sofern die Fachgerichte sich über jene hinwegsetzen.

---

<sup>394</sup> BVerfG, NJW 1994, 995-996.

<sup>395</sup> BVerfG, NJW 1994, 995 (996).

<sup>396</sup> BVerfG, NJW 1994, 995 (996).

(9) Beschluss vom 08.04.1994 – Unzureichende Begründung der Eigenbedarfskündigung/ keine Verletzung der Eigentumsgarantie

Am 08.04.1994 hat das BVerfG<sup>397</sup> eine Verfassungsbeschwerde in nicht zu beanstandender Weise nicht zur Entscheidung angenommen, mit der die Abweisung einer auf Eigenbedarf gestützten Räumungsklage unter dem Blickwinkel der Verletzung Eigentumsgarantie gerügt worden war. Sofern das Kündigungsschreiben des Vermieters eine hinreichende Begründung für den geltend gemachten Eigenbedarf nicht erkennen lasse, halte die auf ein Fehlen von Kündigungsgründen gestützte Abweisung einer Räumungsklage einer verfassungsrechtlichen Überprüfung stand. Weist das Kündigungsschreiben des Vermieters keine Anhaltspunkte auf, warum es ihm auf die Nutzung der eigenbedarfsgekündigten Wohnung ankommt, ist in dem klagabweisenden Urteil keine Verletzung von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu sehen. Konkret fehlte es an der Begründung, weshalb es dem Vermieter auf die Nutzung der Erdgeschoßwohnung und des Gartens anstelle der ebenfalls ihm gehörenden nahezu gleich großen Obergeschoßwohnung ankam.<sup>398</sup>

Die Entscheidung hatte dementsprechend lediglich eine mögliche Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters zum Gegenstand. Ohne dass dies ausdrücklich Erwähnung gefunden bzw. eine entscheidungserhebliche Rolle gespielt hätte, ist die Entscheidung aber auch Ausdruck dessen, dass es sich bei der Vorschrift des § 564 b Abs. 3 BGB a.F. bzw. § 573 Abs. 3 BGB n.F. um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung handelt, die zugleich den grundrechtlich geschützten Belangen des Mieters Rechnung trägt.

(10) Beschluss vom 30.06.1994 – Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters wegen ungenügender Berücksichtigung seiner Lebensplanung

In seinem Kammerbeschluss vom 30.06.1994 hat das BVerfG<sup>399</sup>, ohne dass dies in der Sache zu beanstanden gewesen ist, eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters zuvorderst damit begründet, das Fachgericht habe den Eigennutzungswunsch aus Gründen zurückgewiesen, die auf einer grundsätzlich unrichtigen An-

---

<sup>397</sup> BVerfG, WuM 1995, 142.

<sup>398</sup> BVerfG, WuM 1995, 142 (142).

<sup>399</sup> BVerfG, NJW 1994, 2605-2606.

schauung von Bedeutung und Tragweite der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie beruhen. Das Fachgericht hatte nämlich die Begründung des Eigenbedarfs als nicht anerkennenswert befunden, der Wohnungseigentümer wolle Wohn- und Arbeitsstätte im selben Haus haben und die Wohnung auch zu repräsentativen Zwecken nutzen, um dort Geschäftspartner in wohnlicher Atmosphäre empfangen und bewirten zu können. Das Fachgericht sei nicht berechtigt, korrigierend in die Lebens- und Wohngestaltung einzugreifen, wenn es um die Beurteilung des Selbstnutzungswunsches des Vermieters gehe.<sup>400</sup> Außerdem greife das Fachgericht unzulässig in die Lebensplanung des Wohnungseigentümers ein, wenn es ihn darauf verweist, den Wohnbedarf in einer anderen zusammengelegten Dachgeschosswohnung zu befriedigen. Des Weiteren wies das BVerfG darauf hin, dass bei der Beurteilung der Frage, ob der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf als weit überhöht anzusehen ist, zu berücksichtigen sei, dass die beanspruchten Räume bislang ebenfalls nur von zwei Personen bewohnt würden. In diesem Zusammenhang sei zur Begründung der Rechtsmissbräuchlichkeit mehr als die nur formelhafte Wendung erforderlich, Wohnungen dieser Größenordnung seien generell für zwei Personen ausreichend. Vielmehr ist eine Wertung anhand objektiver Kriterien aufgrund tatsächlicher Feststellungen und einer Würdigung im Einzelfall erforderlich.<sup>401</sup>

Im Übrigen stellte das BVerfG eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fest, weil das Gericht eine Entscheidung zu Lasten des Vermieters getroffen habe, ohne die von diesem zu entscheidungserheblichen Tatsachen angebotenen Beweismittel auszuschöpfen.

(11) Beschluss vom 20.02.1995 – Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters wegen Nichtanerkennung eines behaupteten Kinderwunsches als hinreichend konkreter Eigennutzungswunsch

Mit Beschluss vom 20.02.1995 hat das BVerfG nochmals hervorgehoben, dass die Fachgerichte verpflichtet sind, den in eigenverantwortlicher Lebensplanung gefassten Selbstnutzungswunsch des Eigentümers bei der Auslegung und Anwendung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F. auch insoweit zu achten, als nicht die Vorstellung

---

<sup>400</sup> BVerfG, NJW 1994, 2605 (2606).

<sup>401</sup> BVerfG, NJW 1994, 2605 (2606).

des Gerichts von angemessenem Wohnen an die des Eigentümers gesetzt werden darf. Wird der Eigenbedarf zugunsten einer Tochter des Eigentümers mit der Begründung geltend gemacht, diese wolle mit ihrem langjährigen Lebensgefährten Kinder haben, so kann das Fachgericht zur Konkretisierung des Kinderwunsches den Nachweis der Schwangerschaft nicht verlangen. Dabei kann allein aus dem Umstand, dass das eigenbedarfsbegünstigte Paar nicht verheiratet ist, nichts gegen die Ernsthaftigkeit des Kinderwunsches hergeleitet werden. Da das angegriffene, die Räumungsklage abweisende Urteil entsprechend begründet worden war, sah das BVerfG hierin eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters.<sup>402</sup>

Diese Entscheidung des BVerfG, die sich mit der hinreichenden Konkretisierung des Nutzungswunsches des Vermieters zu befassen hatte, ist im Grundsatz ebenfalls nicht zu beanstanden, da besondere schutzwürdige Belange des Mieters nicht ersichtlich oder vorgetragen waren. Dies schließt aber freilich nicht aus, dass im Einzelfall, d.h. je stärker die Bestandsinteressen des Mieters sind, strengere bzw. konkretere Anforderungen an die Ernsthaftigkeit und Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches zu stellen sind.

#### (12) Beschluss vom 30.05.1997 – Nichtrealisierung des Eigenbedarfs

In seinem Nichtannahmebeschluss vom 30.05.1997 hatte sich das BVerfG<sup>403</sup> mit der Frage zu beschäftigen, ob der vom Vermieter vorgetragene Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist, wenn sich der Selbstnutzungswunsch schließlich nicht realisiert hat. In diesem Falle sei es unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht zu beanstanden, wenn die Zivilgerichte dem Vermieter die Darlegungslast für die in seinem Kenntnisbereich liegenden Umstände, die den Sinneswandel bewirkt haben sollen, auferlegen und insoweit strenge Anforderungen stellen. Realisiert sich der mit der Kündigung nachvollziehbar dargelegte Selbstnutzungswunsch des Vermieters nach Auszug des Mieters nicht, so liege der Verdacht nahe, dass der geltend gemachte Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei. Im vorliegenden Falle habe der Vermieter nur vier Wochen nach Auszug des Mieters konkrete Anstalten gemacht, die eigenbedarfsgekündigte Wohnung

---

<sup>402</sup> BVerfG, NJW 1995, 1480-1481 (1480).

<sup>403</sup> BVerfG, NJW 1997, 2377-2377.

zu verkaufen und den Verkauf mit einer grundlegenden, beruflich und gesundheitlich bedingten Veränderung seiner Lebensplanung begründet. Das Vorbringen des Vermieters sei aber weder in Einzelaspekten noch in der Gesamtwürdigung ausreichend gewesen, den Sinneswandel plausibel und substantiiert darzulegen. Nach Auffassung des BVerfG ist im Hinblick auf die durch das Fachgericht aufgestellten Anforderungen an die Darlegungslast des Vermieters aber weder eine Verletzung des aus Art. 3 Abs. 1 GG resultierenden Willkürverbots noch eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu erkennen.<sup>404</sup>

Dieser Entscheidung, in der sich das BVerfG erstmals mit einem Schadensersatzbegehren eines Mieters zu befassen hatte, nachdem sich der Eigenbedarf nach seinem Auszug aus der Wohnung nicht realisierte, ist ohne Einschränkungen zuzustimmen. Insbesondere die generellen, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Bestandsinteressen gebieten es, dem Vermieter aufzuerlegen, konkret und substantiiert darzutun, warum es zum Wegfall des Eigenbedarfs gekommen ist. Darüber hinaus handelt es sich hier allein um in der Sphäre des Vermieters liegende Umstände, was auch eine Abweichung von der allgemeinen Beweislastregelung rechtfertigt, dass der Kläger im Schadensersatzprozess die den Anspruch begründenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat.

(13) Beschluss vom 26.11.1997 – keine Verletzung der Eigentumsgarantie durch Versagung einer Eigenbedarfskündigung mangels Angebots einer Alternativwohnung

In diesem Fall hatte das die Räumungsklage abweisende Urteil insbesondere darauf gestützt, dass dem Mieter keine vergleichbare Wohnung im selben Haus zu zumutbaren Bedingungen angeboten worden sei. Unter Berufung auf einen Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe sei ein Räumungsbegehren rechtsmissbräuchlich, wenn ein entsprechendes zumutbares Tauschangebot nicht abgegeben werde. Im zu entscheidenden Falle hatte der Eigentümer eine allerdings möblierte Wohnung zum dreifachen Preis der eigenbedarfsgekündigten Wohnung angeboten. Ungeachtet dessen wies das BVerfG darauf hin, dass die Erwägungen des Fachgerichts einer

---

<sup>404</sup> BVerfG, NJW 1997, 2377 (2377).

verfassungsgerichtlichen Kontrolle insofern nicht stand hielten, als der im Kündigungsschreiben geltend gemachte Wunsch des Vermieters, die streitgegenständliche Wohnung mit der darüber liegenden Wohnung zusammenzulegen, als Kündigungsgrund deshalb nicht ausreiche, weil der hinsichtlich der anderen Wohnung anhängige Räumungsrechtsstreit noch nicht zugunsten des Vermieters und Eigentümers entschieden worden sei und der Nutzungswunsch aus diesem Grunde nicht verwirklicht werden könne.

Das BVerfG machte in diesem Zusammenhang deutlich, dass eine derartige Vermieterabsicht im Grunde genommen nie zu realisieren wäre, wenn sich die eigenbedarfsgekündigten Mieter der zusammenzulegenden Wohnungen gegen die Kündigung wehrten.

Trotz der aus diesem Grunde festgestellten Verletzung der Eigentumsgarantie wurde die Verfassungsbeschwerde des Vermieters mangels Aussicht auf Erfolg nicht zur Entscheidung angenommen, weil der Beschwerdeführer nur einzelne, vom Fachgericht hinsichtlich der Unwirksamkeit der Kündigung angeführte Gründe mit nicht hinreichend substantiierten Grundrechtsrügen angegriffen habe.<sup>405</sup>

(14) Beschluss vom 20.05.1999 – Verknennung der Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie des Vermieters bei der Abwägung widerstreitender Vermieter- und Mieterinteressen

In seinem Kammerbeschluss vom 20.05.1999 hatte das BVerfG<sup>406</sup> das Erlangungsinteresse des Vermieters einerseits und das Bestandsinteresse des Mieters, der gegen die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung des Vermieters Widerspruch eingelegt hatte, andererseits gegeneinander abzuwägen. Der Mieter könne der Kündigung sowohl nach damals als auch nach heute geltender Rechtslage widersprechen, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Aufgrund dessen, dass nach der Rechtsprechung des BVerfG neben dem Eigentum des Vermieters auch das Besitzrecht des Mieters den Schutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG genießt, seien die widerstreitenden Interessen angemessen

---

<sup>405</sup> BVerfG, WuM 1999, 381-382 (381 f.).

<sup>406</sup> BVerfG, NJW-RR 1999, 1097-1099.

zu berücksichtigen, gegeneinander abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Die Fachgerichte seien im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zu der Auffassung gelangt, dass dem Wunsch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses der Vorzug gebühre, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der eigenbedarfsgekündigte Mieter das Haus selbst errichtet und etwa 30 Jahre lang bewohnt hatte. Aus diesem Grunde sei der Mieter in der ihm gewohnten Umgebung besonders verwurzelt. Außerdem bestünde die Gefahr, dass der bereits in der Vergangenheit unter Depressionen leidende Mieter erneut erkranken könnte, weshalb seine Interessen an der Fortsetzung des Mietverhältnisses als gegenwärtig derart schwerwiegend anzusehen sind, dass der Eigenbedarf des Beschwerdeführers zurückstehen müsse.

Abweichend hiervon ist das BVerfG zu der Auffassung gelangt, dass das Erlangungsinteresse des Vermieters von den Fachgerichten in einer Weise fehlgewichtet worden sei, die die Bedeutung des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und die Stellung des Wohnungseigentümers grundlegend verkennen. Im Rahmen der Abwägung habe nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden, dass sich unabhängig von der über einen gewissen Zeitraum in Kauf genommenen beengten Wohnverhältnisse die Zahl der mit dem Vermieter in dessen Haushalt lebenden Personen vergrößert habe und dieser Umstand einen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund für die Selbstnutzung bilde. Gleiches gelte, wenn der Vermieter nunmehr den Wunsch äußert, seinen Lebensmittelpunkt in die Nähe seiner Betriebsstätte verlagern zu wollen, auch wenn er eine größere Entfernung zu seiner Arbeit über Jahre in Kauf genommen hatte. Letzten Endes hat das BVerfG den durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters gegenüber den des Mieters den Vorrang eingeräumt.<sup>407</sup>

Mit dieser Entscheidung, die konkrete schutzwürdige Belange des Mieters zum Gegenstand hatte, bekräftigte das BVerfG einerseits seine zur Eigentumsgarantie des Mieters begonnene Rechtsprechung und wog die widerstreitenden, grundrechtlich geschützten Interessen gegeneinander ab, und zwar im Rahmen des Härtefallwiderspruchverfahrens. Unabhängig davon war die Entscheidung, dem Erlangungs-Inte-

---

<sup>407</sup> BVerfG, NJW-RR 1999, 1097 (1098 f.).

resse des Vermieters trotz der langen Dauer des Mietverhältnisses Vorrang gegenüber dem Fortsetzungsinteresse des Mieters einzuräumen, unter Berücksichtigung der seitens des Vermieters dargelegten Gründe im Ergebnis auch nachvollziehbar.

(15) Beschluss vom 09.02.2000 – Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung trotz nachträglich erfolgter geringfügiger Änderung des in der Kündigungserklärung wiedergegebenen Lebenssachverhalts/ Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters

Im Kammerbeschluss vom 09.02.2000 hatte sich das BVerfG<sup>408</sup> erneut mit den formalen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung zu beschäftigen. Nach damals wie heute geltender Rechtslage hat der Vermieter die Gründe des berechtigten Interesses in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Dass § 564 b Abs. 3 BGB a.F. mit dem Grundgesetz vereinbar ist, hatte das BVerfG bereits in einer früheren Entscheidung festgestellt.<sup>409</sup> Die Begründung der Kündigung solle dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition verschaffen, damit dieser in der Lage ist, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Des Weiteren solle die Norm auch den Vermieter zwingen, sich selbst über die Rechtslage und die Aussichten des von ihm beabsichtigten Schritts klar zu werden. Die Preisgabe persönlicher Informationen in gewissem Umfang zur Begründung sei im Interesse des Informationsbedürfnisses des Mieters und im Hinblick auf die Tatsache, dass die Wohnung den Mittelpunkt seines persönlichen Lebenskreises bilde, auch verhältnismäßig.<sup>410</sup> Im Anschluss hieran hat das BVerfG allerdings betont, dass die Zivilgerichte bei der Auslegung des § 564 b Abs. 3 BGB a.F. den Einfluss der Eigentumsgarantie und den damit eng verzahnten Anspruch auf Gewährung effektiven Rechtsschutz zu beachten haben. Dieser verbiete es, die Ausübung des Eigentumsrechts durch eine übermäßige Verstärkung der formalen Anforderungen und eine restriktive Auslegung und Handhabung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen in unzumutbarer Weise zu erschweren.<sup>411</sup> Im vorliegenden Falle hat das BVerfG die landgerichtliche Berufungsentscheidung aufgehoben, weil sie dem Vermieter und Beschwerdeführer die Berufung auf Eigenbedarf

---

<sup>408</sup> BVerfG, NJW-RR 2000, 673 (673).

<sup>409</sup> BVerfGE 85, 219-226, NJW 1992, 1379-1380.

<sup>410</sup> BVerfG, NJW 1992, 1379 (1380).

<sup>411</sup> BVerfG, NJW-RR 2000, 673 (673). Vgl. auch BVerfG, NJW 1992, 1379-1380 (1379 f.); BVerfGE 79, 80-87, NJW 1989, 969-970.

wegen der für seine betreuungsbedürftige Mutter erforderlichen Pflegekraft allein deswegen versagt hatte, weil er aufgrund einer früher eingeholten ärztlichen Stellungnahme von dem Bedürfnis nach Betreuung Tag und Nacht ausgegangen war und dies der Kündigung zugrunde gelegt hatte, sich die Betreuungsbedürftigkeit der Mutter im Nachhinein aber auf die Tagespflege beschränkt hatte. Dem Vermieter könne nur abverlangt werden, dass er den der Eigenbedarfskündigung zugrunde liegenden Sachverhalt so wiedergibt, wie er sich nach sorgfältiger Prüfung zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung erschließt. Ändern sich sodann die Umstände in einem für die rechtliche Bewertung unwesentlichem Punkt, führte es zu einer unzumutbaren Erschwerung der Rechtsverfolgung, wenn dem Vermieter aus diesem Grund die Berufung auf den Kündigungsgrund versagt und die Kündigung für unwirksam erklärt wird.<sup>412</sup>

Der Entscheidung des BVerfG ist insoweit zuzustimmen, als dass es in dem hier zu entscheidenden Fall zu der Auffassung gelangt ist, dass der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung und der Angabe der Gründe gemäß § 564 b Abs. 3 BGB a.F. bzw. § 573 Abs. 3 BGB n.F. nur die Umstände berücksichtigen kann, die zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung vorgelegen haben. In materieller Hinsicht, also bei der Prüfung der Frage, ob die Kündigung unter Abwägung der widerstreitenden Interessen wirksam ist, müssen jedoch die veränderten Lebensumstände bis zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt, also dem Schluss der mündlichen Verhandlung, Berücksichtigung finden.

(16) Beschluss vom 26.09.2001 – Schadensersatzanspruch wegen verfrühter Eigenbedarfskündigung unter Berücksichtigung des durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Besitzrechts des (ehemaligen) Mieters

Mit Beschluss vom 26.09.2001 hat das BVerfG<sup>413</sup> eine Verfassungsbeschwerde des Vermieters und Eigentümers nicht zur Entscheidung angenommen, die sich gegen eine zivilgerichtliche Verurteilung zur Zahlung auf Schadensersatz wegen unrechtmäßiger Eigenbedarfskündigung richtete. Der Beschwerdeführer war Eigentümer einer in Lüneburg gelegenen Wohnung, die er an die Klägerin des Ausgangsrechts-

---

<sup>412</sup> BVerfG, NJW-RR 2000, 673 (673).

<sup>413</sup> BVerfG, WuM 2002, 21-22.

streits vermietet und schließlich wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte. Das Amtsgericht Lüneburg hatte die Klägerin dieses Ausgangsrechtsstreits zur Räumung der Wohnung verurteilt. Knapp zehn Jahre später erhob die frühere Mieterin gegen den Beschwerdeführer Schadensersatzklage mit der Begründung, dass der Sohn des Beschwerdeführers, für den der Eigenbedarf geltend gemacht worden war, in den Folgejahren nicht in die Wohnung eingezogen sei. Die Schadensersatzklage hatte in 2. Instanz (teilweise) Erfolg, weil der Beschwerdeführer die Wohnung zu Unrecht wegen Eigenbedarfs gekündigt habe. Nach Auffassung des BVerfG wird das angegriffene, landgerichtliche Berufungsurteil den an Art. 14 GG zu messenden verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht. Das Landgericht habe weder bei der Bestimmung des Maßstabs, der an die Darlegung des Vermieters zur Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches zu legen sei, noch bei der Anwendung dieses Maßstabes das Ziel eines verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen den beiderseitigen Eigentumspositionen verfehlt. Schließlich sei in diesem Zusammenhang auch nicht zu beanstanden, dass ein zur Kündigung berechtigender Eigenbedarf dann nicht gegeben sei, wenn der Nutzungswille zu Wohnzwecken nicht in einem angemessenen Zeitraum nach der Kündigung verwirklicht bzw. dieser nicht substantiiert dargelegt werde. Realisiere sich nämlich der behauptete Selbstnutzungswunsch nach der Räumung nicht, sondern erst 5  $\frac{3}{4}$  Jahre später, liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei. Aus diesen Gründen habe das Berufungsgericht eine mit Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zu vereinbarende Wertung und Abwägung der sich gegenüberstehenden Eigentums- und Besitzrechte vorgenommen. Die auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gestützte Verfassungsbeschwerde des Vermieters gegen das ihn zum Schadensersatz verpflichtende Urteil hatte aus diesen Gründen keinen Erfolg.<sup>414</sup>

In dieser Entscheidung hatte sich das BVerfG, im Anschluss an die oben besprochene Entscheidung vom 30.05.1997,<sup>415</sup> erneut mit einem Schadensersatzbegehren eines Mieters auseinander zu setzen, nachdem sich der seitens des Vermieters angemeldete Eigenbedarf nicht realisiert hatte. Das BVerfG hat unter Bezugnahme auf die für den Mieter streitende Eigentumsgarantie bekräftigt, dass der Vermieter substantiiert darlegen und unter Beweis stellen muss, warum sich der Eigenbedarf

---

<sup>414</sup> BVerfG, WuM 2002, 21 (21 f.).

<sup>415</sup> BVerfG, NJW 1997, 2377.

letztlich nicht verwirklicht hat. In dieser Sachverhaltskonstellation wurde den Interessen des Mieters unter Bezugnahme auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG grundsätzlich Vorrang gegenüber den Interessen des Vermieters und Eigentümers eingeräumt.

(17) Beschluss vom 03.02.2003 – Überspannte Anforderungen an den Inhalt eines Kündigungsschreibens sowie fortbestehendes Rechtsschutzbedürfnis trotz zwischenzeitlichen Wohnungswechsels des Vermieters/ Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters

In diesem Fall hatte sich das BVerfG abermals mit den formalen Anforderungen an die Begründungspflicht gemäß § 573 Abs. 3 BGB zu befassen. Die Beschwerdeführerin war Eigentümerin einer 5-Zimmer-Wohnung, die an die Beklagte des Ausgangsverfahrens vermietet gewesen und schließlich wegen Eigenbedarfs gekündigt worden ist. Dieser wurde damit begründet, dass die derzeitige mit ihrem Lebensgefährten und ihrem gemeinsamen Kind bewohnte Wohnung zu klein sei. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weiterer Nachwuchs erwartet werde und dass die Beschwerdeführerin und ihr Lebensgefährte jeweils ein eigenes Arbeitszimmer benötigten. Schließlich zahle sie für die selbst angemietete 3-Zimmer-Wohnung einen höheren Mietzins als sie durch die Vermietung der in ihrem Eigentum befindlichen, an die Beklagte des Ausgangsverfahrens vermietete 5-Zimmer-Wohnung erziele. Das Landgericht wies die Räumungsklage in 2. Instanz ab, weil es an einer ausreichenden Darlegung des Eigenbedarfs gefehlt habe. Das BVerfG hielt die Verfassungsbeschwerde für begründet, weil das Landgericht die formellen Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung in verfassungswidriger Weise überspannt habe.<sup>416</sup>

(18) Beschluss vom 30.09.2003 – Zur Rechtskraftwirkung einer auf Eigenbedarfsgründe gestützten Räumungsklage

Im Rahmen einer am 30.09.2003 entschiedenen Verfassungsbeschwerde hatte sich das BVerfG<sup>417</sup> mit der Frage nach der Reichweite der Rechtskraftwirkung eines Urteils zu befassen, das eine auf Eigenbedarfsgründe gestützte Räumungsklage abgewiesen hatte. Das Gericht stellte fest, dass es mit dem dabei stets zu beachtenden

---

<sup>416</sup> BVerfG, NJW-RR 2003, 1164-1165.

<sup>417</sup> BVerfG, NJW 2003, 3759-3760.

Einfluss der Eigentumsgarantie und dem damit eng verzahnten Anspruch auf Gewährleistung wirkungsvollen Rechtsschutz unvereinbar sei, wenn die Gerichte prozessrechtliche Vorschriften in einer Weise auslegen, die im Gesetz keine Stütze mehr findet und die Verfolgung der Eigentümerinteressen unzumutbar erschwert. Das Landgericht hatte die Räumungsklage des Vermieters insbesondere mit Hinweis darauf abgewiesen, die Klägerin sei bereits in einem Vorprozess mit ihrem Räumungsbegehren unterlegen und die Rechtskraft dieser Entscheidung stehe einer Entscheidung zugunsten der Vermieter entgegen. Die Räumungsklage im Vorprozess war zuvorderst mit der Begründung abgewiesen worden, die von der Klägerin vorgebrachten Kündigungsgründe seien nur vorgeschoben gewesen. Nach Auffassung des BVerfG entfalte das klageabweisende Räumungsurteil aber deshalb keine Rechtskraftwirkung, weil über die von der Klägerin neuerlich vorgebrachten finanziellen und gesundheitlichen Gründe nicht abschließend entschieden worden sei. Die auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gestützte Verfassungsbeschwerde hatte wegen Verletzung der Eigentumsgarantie durch das die Räumungsklage abweisende Urteil Erfolg.<sup>418</sup>

(19) Beschluss vom 18.04.2006 – Wegfall des Kündigungsgrundes nach Ablauf der Kündigungsfrist

In dem bereits im 6. Kapitel angesprochenen Beschluss vom 18.04.2006 hatte sich das BVerfG<sup>419</sup> mit einer Verfassungsbeschwerde einer Mieterin zu befassen, die sich gegen das vorausgegangene Urteil des BGH vom 09.11.2005 richtete.<sup>420</sup> Dieser hatte entschieden, dass sich der Wegfall des ursprünglich unstreitig gegebenen Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nach einer auf diesen Kündigungsgrund gestützten Wohnraumkündigung auf den Räumungsanspruch des Vermieters nur dann nachteilig auswirkt, wenn der Grund vor dem Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist. Lediglich in diesem Falle sei der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet. Im Fall der Beschwerdeführerin, deren Mietverhältnis vom Beklagten des Ausgangsverfahrens wegen Eigenbedarfs gekündigt worden war, sei der Kündigungsgrund erst nach Ablauf der Kündigungsfrist, aber vor der Räumung der Wohnung durch den Mieter

---

<sup>418</sup> BVerfG, NJW 2003, 3759 (3759 f.).

<sup>419</sup> BVerfG, NJW 2006, 2033 (2033).

<sup>420</sup> BGHZ 165, 75-85, NJW 2006, 220-223.

weggefallen. Der BGH hatte deshalb die Klage der Beschwerdeführerin auf Ausgleich des durch die Räumung der Mietwohnung entstandenen Schadens abgewiesen. Entgegen der Auffassung des LG Hamburg<sup>421</sup> sei der Beklagte nicht verpflichtet gewesen, die Beschwerdeführerin über den Wegfall des Eigenbedarfs zu unterrichten. Dagegen wendete sich die Beschwerdeführerin mit der Verfassungsbeschwerde, die sie mit einem Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG und einer Verletzung ihres Anspruchs auf effektiven Rechtsschutz begründet hat. Die Verfassungsbeschwerde ist seitens des BVerfG nicht zur Entscheidung angenommen worden, weil dieser keine grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung zukomme. Darüber hinaus sei über die für ihre Beurteilung maßgeblichen verfassungsrechtlichen Fragen schon durch das BVerfG entschieden worden. Die Annahme der Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung sei auch nicht zur Durchsetzung der von der Beschwerdeführerin als verletzt gerügten Verfassungsrechte angezeigt, da sie keine Aussicht auf Erfolg habe. Es begegne im Ergebnis keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, dass der BGH den nachträglichen Wegfall des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs nicht zugunsten der Beschwerdeführerin berücksichtigt hat, weil der Wegfall erst nach Ablauf der Kündigungsfrist eingetreten ist. Eine grundsätzliche Verkennung von Bedeutung und Reichweite der auch das Besitzrecht des Mieters schützenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG könne darin nicht gesehen werden. Auch der mit der Eigentumsgarantie eng verzahnte Anspruch der Beschwerdeführerin auf Gewährung effektiven Rechtsschutzes sei durch die angegriffene Entscheidung nicht verletzt worden. Die zuvorderst auf die Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gestützte Verfassungsbeschwerde hatte dementsprechend keinen Erfolg.<sup>422</sup>

(20) Beschluss vom 23.04.2014 – Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches einer Zweitwohnung bei geringem/zeitweiligem Bedarf/ keine Verletzung der Eigentumsgarantie des Mieters

Gegenstand des Beschlusses des BVerfG<sup>423</sup> vom 23.04.2014 war die Verfassungsbeschwerde einer Mieterin, die sich gegen das Urteil des Landgerichts Berlin<sup>424</sup>

---

<sup>421</sup> *LG Hamburg*, ZMR 2005, 127-129.

<sup>422</sup> *BVerfG*, NJW 2006, 2033 (2033).

<sup>423</sup> *BVerfG*, NJW 2014, 2417-2420. Vgl. zum Sachverhalt die Ausführungen im 2. Kapitel.

<sup>424</sup> *LG Berlin*, ZMR 2014, 360-362.

vom 22.08.2013 richtete. Diese war, wie bereits ausgeführt, deshalb von besonderem Interesse, weil seit dem 18.04.2006 keine Entscheidung im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung und der Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG ergangen war. Sie betraf im Wesentlichen die Frage, ob der seitens des Vermieters angeführte Wunsch, die in Berlin befindliche Wohnung des hauptsächlich in Hannover wohnenden Vermieters ausschließlich zu Besuchszwecken seiner nichtehelichen Tochter nur wenige Tage im Jahr nutzen zu wollen, nachvollziehbar ist oder ob die durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen der Mieterin, die die Wohnung bereits im Jahr 1987 angemietet hatte, dem Erlangungswunsch des Vermieters entgegensteht. Die Revision gegen sein Urteil hatte das Landgericht Berlin nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 2 ZPO nicht vorlägen. Die Rechtssache habe keine grundsätzliche Bedeutung. Es sei auch nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

Mit der Verfassungsbeschwerde rügte die Beschwerdeführerin die Verletzung ihres Eigentumsrechtes aus Art. 14 Abs. 1 GG, da das Landgericht keine sorgfältige Abwägung ihrer Interessen gegenüber den Vermieterinteressen angestellt habe, sondern letzteren Vorrang eingeräumt habe. Zudem rügt sie die Verletzung des Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG. Das Landgericht habe die Nichtzulassung der Revision nicht nachvollziehbar begründet und auf diese Weise der Beschwerdeführerin ihren gesetzlichen Richter entzogen.

Das BVerfG hat die Verfassungsbeschwerde, wie bereits im Rahmen des 2. Kapitels ausgeführt, nicht zur Entscheidung angenommen. Soweit die Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG gerügt werde, genüge sie den Substantiierungsanforderungen nicht, die Verfassungsbeschwerde sei insoweit bereits unzulässig. Soweit die Beschwerdeführerin die Verletzung von Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG gerügt habe, sei die Verfassungsbeschwerde trotz einiger Begründungsdefizite zwar zulässig, aber in der Sache erfolglos. Dass die Auslegung des einschlägigen Gesetzesrechts durch das Fachgericht Fehler erkennen lasse, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie beruhen könnten, sei nicht dargelegt worden. Insbesondere habe sich die Beschwerde-

führerin allenfalls oberflächlich und keineswegs hinreichend mit der umfangreichen Rechtsprechung des BVerfG zu den Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung auseinandergesetzt. Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen die im Rahmen der Beweiswürdigung getroffenen Feststellungen des Landgerichts wendet, habe sie weder dargelegt, dass relevanter eigener Vortrag im fachgerichtlichen Verfahren übergangen worden sei, noch habe sie vorgetragen, dass sie mittels eigener Beweisangebote oder Anträge das ihr Mögliche und Zumutbare zur Aufklärung des Sachverhalts durch das Gericht beigetragen hat. Auch dass das Landgericht bei der Beweiswürdigung gegen Denkgesetze verstoßen haben könnte, sei nicht dargelegt worden und im Übrigen auch nicht ersichtlich.

Soweit die Beschwerdeführerin die Verletzung von Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG gerügt hat, ist das BVerfG davon ausgegangen, dass eine Zulassung der Revision zu Recht unterblieben ist, weil die Rechtssache weder eine grundsätzliche Bedeutung habe noch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich sei, ein Zulassungsgrund gemäß § 543 Abs. 2 ZPO dementsprechend nicht vorgelegen habe.

Zur Begründung dieses Ergebnisses musste das BVerfG im Grundsatz schließlich doch inhaltliche Feststellungen zum Vorliegen des Eigenbedarfs unter den gegebenen Voraussetzungen machen:

Grundsätzliche Bedeutung habe allenfalls der Frage zuzukommen können, ob der bloße Wunsch des Eigentümers nach einer Zweitwohnung die Voraussetzungen des Eigenbedarfs im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfüllen kann oder ob umgekehrt die Annahme eines Eigenbedarfs bereits dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter bereits eine andere Wohnung besitzt und diese nicht aufgeben, sondern weiterhin nutzen will. Die rechtlichen Voraussetzungen und Grenzen einer Eigenbedarfskündigung seien aber höchstrichterlich geklärt, wobei die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Einklang mit den Vorgaben des BVerfG stünde. Dass Fachgerichte diese Rechtsprechung in Einzelfällen nicht beachtet haben oder von ihr abgewichen sind, schafft für sich genommen noch keinen neuerlichen Klärungsbedarf.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH genüge der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten Personen dort wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf allein nicht. Ausreichend seien jedoch vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraumes. Weder dem Wortlaut noch dem Zweck der Vorschrift sei – so der BGH – zu entnehmen, dass dem Vermieter ein Kündigungsrecht nur zustehe, wenn er oder eine begünstigte Person einen Mangel an Wohnraum habe oder der Vermieter sich in einer wohnbedarfstypischen Lage befinde. Eine weitere grundsätzliche Beschränkung der Eigenbedarfskündigung – etwa die Forderung nach der Begründung des Lebensmittelpunktes – lasse sich dieser Rechtsprechung nicht entnehmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass der BGH selbst – wenngleich die Formulierung eines entsprechenden Rechtssatzes mangels Entscheidungserheblichkeit unterblieben ist – davon ausgegangen ist, dass auch ein zeitlich begrenzter Bedarf einer Wohnung die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung erfüllen könne.<sup>425</sup> Vor diesem Hintergrund sei weder ersichtlich, dass die in Rede stehende Rechtsfrage nach wie vor klärungsbedürftig sei, noch einer abstrakten Beurteilung und allgemeinen Klärung überhaupt zugänglich sei. Vielmehr hängt die Entscheidung von der allein dem Tatrichter obliegenden Würdigung der Umstände des Einzelfalles ab. Die genannte Rechtsprechung des BGH stehe in Einklang mit der zu den Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Die geschilderten, verfassungsrechtlich unbedenklichen Grundsätze fänden sich in der weit überwiegenden Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte wieder.<sup>426</sup> Der Wunsch einer Zweitwohnung sei lediglich vereinzelt in erstinstanzlichen Entscheidungen generell als unzureichend zur Begründung eines Eigenbedarfs bewertet worden.<sup>427</sup> Solche Einzelfälle, in denen entgegen den ansonsten weitgehend beachteten Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung entschieden wird, führten aber noch nicht zu einer erneuten Klärungsbedürftigkeit einer bereits geklärten Rechtsfrage. Anderes

---

<sup>425</sup> BGH, NZM 2005, 143-144.

<sup>426</sup> Vgl. etwa *LG Hamburg*, WuM 1994, 431-432; *LG Hamburg*, NJW-RR 1992, 1365-1366; *LG Hamburg*, ZMR 2001, 620-622 (622); *LG Regensburg*, WuM 1992, 192 (192); *AG München*, WuM 1989, 299-300; *LG Hamburg*, WuM 1990, 22-23; *LG Berlin*, NJW-RR 1997, 74-75).

<sup>427</sup> Vgl. *AG Schöneberg* WuM 1992, 19-20; *AG Charlottenburg*, NJW-RR 1993, 908-909; *AG Wolfratshausen*, NZM 2013, 758 (758); *AG München*, ZMR 2004, 44-45 (45); *AG Berlin-Köpenick*, WuM 2013, 678-679.

wäre möglicherweise der Fall, wenn in Rechtsprechung oder Literatur gewichtige und nachhaltige Bedenken gegen die höchstrichterlich entwickelten Grundsätze vorgebracht würden; hierfür sei aber im vorliegenden Fall von der Beschwerdeführerin nichts dargetan.

Auch zur Fortbildung des Rechts komme die Zulassung der Revision nicht in Betracht. Eine auf diesen Grund gestützte Zulassung der Revision setze nämlich voraus, dass der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Hieran fehle es im vorliegenden Fall, da die Grundsätze der Eigenbedarfskündigung durch die vorliegende ständige Rechtsprechung des BGH und des BVerfG bereits hinreichend geklärt seien.

Schließlich sei die Zulassung der Revision auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geboten gewesen. Die angegriffene Entscheidung gebe keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Divergenz. Im Gegenteil habe sich das Landgericht in seinem Urteil auf die allgemeinen, vom BGH und BVerfG entwickelten Grundsätze der Eigenbedarfskündigung beziehen können und diese in tatrichterlicher Würdigung auf den zu entscheidenden Fall angewendet. Eine zulassungsrelevante Divergenz wäre überdies nur dann gegeben, wenn in der angefochtenen Entscheidung ein tragender abstrakter Rechtssatz aufgestellt würde, der von einem tragenden Rechtssatz in der Entscheidung eines höherrangigen oder gleichrangigen anderen Gerichts oder eines anderen Spruchkörpers desselben Gerichts abwicke. Auch dies sei offenkundig nicht der Fall.

(21) Beschluss vom 09.10.2014 – Keine Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters wegen unzureichender Abwägung der widerstreitenden grundrechtlichen Interessen

Im Beschluss vom 09.10.2014 hatte sich das BVerfG<sup>428</sup> mit einer Verfassungsbeschwerde eines Vermieters zu beschäftigen, die sich gegen das landgerichtliche, die Räumungsklage abweisende Urteil richtete und mit einer Verletzung der Eigen-

---

<sup>428</sup> BVerfG, NJW-RR 2015, 526-527.

tumsgarantie wegen unzureichender Berücksichtigung seiner Interessen im Rahmen der Abwägung mit den widerstreitenden Interessen des Mieters begründet worden ist. Der Beschwerdeführer machte Eigenbedarf an einer in Berlin gelegenen Wohnung geltend, die er im April 2010 ersteigerte, um sie gemeinsam mit seinem heute acht Jahre alten, schwerbehinderten Sohn zu nutzen. Die Wohnung war bereits damals an die Beklagte des Ausgangsverfahrens vermietet. Mit Schreiben vom 30.04.2010 kündigte der Beschwerdeführer das Mietverhältnis mit der Begründung, dass er die bereits schwerbehindertengerecht ausgestattete Wohnung erworben habe, um seinem Sohn den Besuch des benachbarten Integrationskindergartens zu ermöglichen. Sein Sohn bedürfe wegen der Folgen einer frühkindlichen Hirnschädigung (Cerebralparese) ganztägiger Intensivpflege und einer Betreuung rund um die Uhr. Darüber hinaus werde ihm durch den Umzug nach Berlin, wo sich auch seine Arbeitsstätte befinde, eine tägliche Pendlerstrecke von 228 Kilometern erspart. Die Beklagte widersprach der Kündigung und machte geltend, dass sie seit Juni 2008 an multipler Sklerose leide. Diese unheilbare Erkrankung des zentralen Nervensystems sei mittlerweile so weit fortgeschritten, dass ihr ein erneuter Umzug nicht mehr zuzumuten sei. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt, das Landgericht wies sie nach Einholung eines Sachverständigengutachtens über den Gesundheitszustand der Mieterin ab. Das BVerfG nahm die auf Art. 14 Abs. 1 GG gestützte Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an, u.a. mit der Begründung, dass mit der Beschwerdebegründung keine Fehler bei der Auslegung oder Anwendung des Rechts aufgezeigt worden seien, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsfreiheit, insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs, beruhen und in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind. Bei der Auslegung und Anwendung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen seien die Zivilgerichte gehalten, neben dem Erlangungsinteresse des Vermieters auch das Bestandsinteresse des Mieters zu berücksichtigen, diese widerstreitenden Belange gegeneinander abzuwägen und in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen, wobei das gefundene Ergebnis vom BVerfG nur in eingeschränktem Umfang überprüfbar sei. Dem ihr obliegenden Begründungserfordernis sei die Beschwerdeführerin nicht gerecht geworden. Die vorgenommene Interessenabwägung sei nicht zu beanstanden.<sup>429</sup>

---

<sup>429</sup> BVerfG, NJW-RR 2015, 526 (527).

## *B. Entscheidungen weiterer Obergerichte*

In den Brennpunkt des Interesses ist auch eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes des Landes Berlin vom 18.06.2014 geraten, der sich mit einer Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin gegen ein das Räumungsbegehren abweisendes Berufungsurteil des Landgerichts Berlin zu befassen hatte, die mit der Verletzung der in Art. 23 Abs. 1 S. 1 Berliner Verfassung verbürgten Eigentumsgarantie, die im Wesentlichen deckungsgleich mit der in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG verbürgten Eigentumsgarantie ist, begründet worden ist.<sup>430</sup>

Die Entscheidung hat deshalb besondere Bedeutung, weil sie sich nicht mit den kollidierenden Eigentumsinteressen der Parteien des Mietverhältnisses in Bezug auf die Frage auseinanderzusetzen hatte, ob der angeführte Selbstnutzungswunsch nachvollziehbar ist und die Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Ebenso wenig ging es hier um die Frage, ob den durch die Eigentumsgarantie geschützten Mieterinteressen in ausreichender Weise Rechnung getragen worden ist, wie es in von Mietern erhobenen Verfassungsbeschwerden gegen stattgebende Räumungsurteile regelmäßig der Fall ist. Der Verfassungsgerichtshof hatte sich hier vielmehr mit der Frage zu beschäftigen, ob das Fachgericht den Einwänden des Vermieters gegen die vom Mieter zur Begründung einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 BGB vorgetragene Umstände in ausreichender Weise nachgegangen sei oder Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie des Vermieters verkannt habe. Ebenso wie das Fachgericht sämtliche vom Mieter dargelegten Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches des Eigentümers zu berücksichtigen habe, geböten es die Interessen des Eigentümers, erheblichen Vortrag gegen die vom darlegungs- und beweisbelasteten Mieter zur Begründung einer ungerechtfertigten Härte vorgebrachten Umstände zu berücksichtigen und im Wege der Beweisaufnahme Feststellungen darüber zu treffen, welche konkreten Nachteile dem Mieter tatsächlich erwachsen würden und deshalb seinen Interessen bei der gebotenen Abwägung den Vorrang gegenüber dem Erlangungsinteresse des Eigentümers einzuräumen sei.<sup>431</sup>

---

<sup>430</sup> *VerfGH Berlin*, NJW-RR 2014, 1292-1293.

<sup>431</sup> *VerfGH Berlin*, a.a.O.

Diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen sei die angegriffene Entscheidung nicht gerecht geworden, da der vom Landgericht seiner Abwägung zugrunde gelegte Lebenssachverhalt nicht ausreiche, um die getroffene Entscheidung über die beiderseitigen grundrechtlich geschützten Interessen zu Lasten der Beschwerdeführerin verfassungsrechtlich zu tragen. Das Landgericht habe zur Begründung der besonderen Härte maßgeblich darauf abgestellt, bei der zum Zeitpunkt seiner Entscheidung knapp 80 Jahre alten Mieterin lägen auch nach dem Vorbringen der Vermieterin altersgemäße Einschränkungen der Gesundheit und Fähigkeiten vor, und daraus gefolgert, dass ein Umzug unzumutbar sei. Das Landgericht habe sich in diesem Zusammenhang mit der Feststellung der Glaubhaftigkeit des Vortrags der Mieterin begnügt, ihr – zwischen den Parteien des Zivilprozesses streitiger – Allgemeinzustand habe sich durch den geltend gemachten Eigenbedarf und die damit im Zusammenhang stehende Auseinandersetzung verschlechtert, ohne Art und Gewicht der geltend gemachten Beeinträchtigungen näher aufzuklären und insbesondere das von der hierfür beweisbelasteten Mieterin angeregte und in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erörterte Sachverständigengutachten einzuholen. Hierzu habe auch Anlass bestanden, weil die Beschwerdeführerin die Behauptung der Mieterin, ein Umzug sei ihr aus medizinischen Gründen nicht zumutbar und lasse eine deutliche Verschlechterung ihres Gesundheitszustands befürchten, mit ihrem Vortrag zu den eingereichten Attesten einschließlich der vorgelegten Fotos, auf den die Mieterin holzhackend und in gutem Gesundheitszustand abgebildet ist, in prozessual erheblicher Weise bestritten habe.<sup>432</sup>

### *C. Entscheidungen der Fachgerichte*

Abschließend ist noch auf einige hervorzuhebende Entscheidungen der Fachgerichte in der jüngeren Vergangenheit einzugehen, die sich in der Sache mehr oder weniger ausführlich mit den widerstreitenden, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters und des Mieters auseinandergesetzt haben.

Zunächst sind zwei Entscheidungen anzuführen, in denen es die besonderen Lebensverhältnisse des Mieters zu beurteilen und zu würdigen galt. Das Amtsgericht

---

<sup>432</sup> *VerfGH Berlin*, a.a.O.

Mühlendorf am Inn<sup>433</sup> und das Landgericht Essen<sup>434</sup> wiesen die mit Eigenbedarf begründeten Räumungsklagen unter Hinweis auf das Vorliegen von Härtegründen im Sinne des § 574 BGB ab, ohne dass auf die grundrechtlich geschützten Interessen bzw. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ausdrücklich Bezug genommen worden ist. In einem Falle wurde das Fortsetzungsverlangen einer alten, pflegebedürftigen und teilweise geschäftsunfähigen Mieterin für begründet erachtet, für die ein Wechsel der gewohnten Umgebung eine erhebliche Gefahr für Leib, Leben und Gemüt bedeutet hätte und deren „Interesse am Überleben schwerer wiege als die berechtigten gesundheitlichen und finanziellen Interessen der Eigentümerin.“<sup>435</sup> Im anderen Falle entschied das mit der Räumungsklage befasste Berufungsgericht zugunsten einer 89 ½ Jahre alten, allein lebenden und zu 80 % schwerbehinderten Mieterin, die auf die häusliche Pflege angewiesen und besonders im Wohnviertel verwurzelt war. Zumindest in der Gesamtheit begründeten die vorgenannten Umstände eine soziale Härte, die in die Abwägung der beiderseitigen Interessen einzustellen sei und eine vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertige.<sup>436</sup>

Auch wenn zur Begründung der Entscheidung nicht ausdrücklich auf die wechselseitig wirkende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG abgestellt worden ist, hat in der Sache eine Abwägung der widerstreitenden, grundrechtlich geschützten Belange stattgefunden, die ihren Niederschlag in den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 573 ff. BGB selbst gefunden haben. In verfassungsrechtlicher Hinsicht wären die Entscheidungen aber wohl angreifbar gewesen, da sie sich nicht in ausreichender Weise mit den wechselseitigen, grundrechtlich geschützten Belangen und den vom BVerfG insoweit aufgestellten Grundsätzen auseinandergesetzt haben.

Das Amtsgericht Pinneberg<sup>437</sup> hat die grundrechtlich geschützten Belange des Mieters zumindest (formelhaft) in die Entscheidungsfindung eingestellt, als es die Anforderungen an die aus § 573 Abs. 3 BGB resultierende Begründungspflicht sowie die materielle Wirksamkeit der Kündigung zu beurteilen galt. Das Gericht hat es

---

<sup>433</sup> *AG Mühlendorf am Inn*, ZMR 1999, 562-564.

<sup>434</sup> *LG Essen*, WuM 2000, 357-358.

<sup>435</sup> *AG Mühlendorf am Inn*, ZMR 1999, 562 (564).

<sup>436</sup> *LG Essen*, WuM 2000, 357 (357 f.).

<sup>437</sup> *AG Pinneberg*, ZMR 2003, 199-202.

aber als unproblematisch angesehen, dass der Vermieter und Eigentümer die Existenz einer freistehenden Alternativwohnung vorenthalten hatte. Grundsätzlich müsse es unter Berücksichtigung der für ihn streitenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG dem Vermieter überlassen bleiben, auf welches der beiden Objekte er zwecks Nutzung durch enge Familienangehörige zurückgreife, wenn die freistehende Alternativwohnung von minderer Qualität und geringerer Größe sei. Die Interessen des beklagten Mieters, namentlich seine familiäre und wirtschaftliche Situation, seien lediglich bei der Bemessung der Räumungsfrist zu beurteilen.<sup>438</sup> Nach hier vertretener Auffassung liegt darin eine Fehlgewichtung der grundrechtlich geschützten Mieterbelange, denen bereits in hinreichender Weise Rechnung zu tragen ist, wenn es die Rechtmäßigkeit der Kündigung selbst zu beurteilen gilt.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek<sup>439</sup> hatte sich im Jahre 2004 mit der Frage zu beschäftigen, ob der mit der Eigenbedarfskündigung angemeldete Wohnbedarf unter Berücksichtigung des durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Besitzrechts angemessen ist oder ob sog. Überbedarf geltend gemacht wurde. Ausgehend von der vom BVerfG aufgestellten Prämisse, dass der Vermieter und Eigentümer bei der Entscheidung, welchen Wohnbedarf er für sich oder seine Angehörigen als angemessen beurteilt, grundsätzlich frei sei, weil ihm von Seiten der Gerichte nicht fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen vorgeschrieben werden dürften, finde das Recht des Eigentümers im Rahmen der verfassungsrechtlich gebotenen Abwägung mit dem grundrechtlich geschützten Besitzrecht des Mieters seine Grenzen, wenn ein weit überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht werde und dementsprechend ein Fall des Rechtsmissbrauchs vorliege.<sup>440</sup> Das Bemerkenswerte an der Entscheidung des Amtsgerichts ist die eingehende Auseinandersetzung mit dem Maßstab der Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches unter Einbeziehung der widerstreitenden Grundrechtspositionen. Bei der Beurteilung der Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches sei nicht von einem individuellen, also auf die objektivierte Sicht des jeweiligen Eigentümers abstellenden Ansatz auszugehen, sondern – unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des jeweiligen Falles

---

<sup>438</sup> *AG Pinneberg*, ZMR 2003, 199 (201).

<sup>439</sup> *AG Hamburg-Barmbek*, WuM 2004, 614-616.

<sup>440</sup> *AG Hamburg-Barmbek*, WuM 2004, 614 (614 f.).

– von einer objektiv-generellen Betrachtungsweise. Für einen rein objektiven Beurteilungsmaßstab streite einerseits das Argument, dass der vermögende Eigentümer ansonsten für sich und seine Angehörigen größeren Wohnraum zu beanspruchen hätte als der weniger begüterte Eigentümer. Hiervon könnten der Besitzschutz und das Bestandsinteresse des Mieters aber nicht abhängig gemacht werden. Aber auch die Rechtssicherheit als solche sowie die Interessen des Eigentümers sprächen gegen einen individuellen Ansatz, der zur Verwirklichung seines Eigentumsrechts zur Offenlegung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse angehalten sei.<sup>441</sup> Im Ergebnis ist das Gericht schließlich unter Berücksichtigung der durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Rechtsposition zu dem Ergebnis gelangt, dass die Interessen des Vermieters überwiegen und nicht davon auszugehen sei, dass ein sog. Überbedarf geltend gemacht worden sei.<sup>442</sup>

In einer am 02.12.2004 verkündeten Entscheidung hatte sich das LG Hamburg<sup>443</sup> mit einer Schadenersatzklage eines ausgezogenen Mieters zu befassen, der in dem ursprünglich anhängig gewesenen Räumungsrechtsstreit unterlegen war. Der Eigenbedarf war seinerzeit damit begründet worden, dass die Wohnung für die Schwiegermutter des Vermieters benötigt werde. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht hatten den Mieter zur Räumung und Herausgabe der in Rede stehenden Wohnung verurteilt. Während der ihm gewährten Räumungsfrist verstarb die Schwiegermutter, womit sogleich der Eigenbedarf entfiel. Dies teilte der Vermieter dem Mieter nicht mit, der dem Urteil des Landgerichts Hamburg Folge leistete und aus der Wohnung auszog. Nach Räumung der Wohnung und Einzug in die neue Wohnung erhielt der Mieter Kenntnis von dem Wegfall des Eigenbedarfs durch den Tod der Schwiegermutter. Er beanspruchte Schadenersatz (Umzugskosten etc.) vom Vermieter mit der Begründung, die Vermieterin sei verpflichtet gewesen, den Wegfall des Eigenbedarfs vor Ablauf der Räumungsfrist mitzuteilen.

Das Amtsgericht Hamburg hatte die Klage abgewiesen mit Hinweis darauf, dass eine entsprechende Mitteilungspflicht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehe. Eine andere Betrachtungsweise benachteilige den Mieter, der die Wohnung

---

<sup>441</sup> Ebenda.

<sup>442</sup> Ebenda.

<sup>443</sup> *LG Hamburg*, WuM 2005, 134-136.

räume, und ermuntere den Mieter, eine Verzögerungstaktik zu betreiben, um die Chance auf Wegfall des Eigenbedarfs zu erhöhen.<sup>444</sup>

Das Landgericht Hamburg hat auf die Berufung der Klägerin hin das Urteil des Amtsgerichts abgeändert, den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Revision zugelassen. Im Unterschied zu der vom BGH bereits entschiedenen Fallkonstellation, in der es der Vermieter unterlassen habe, den Mieter auf eine freigewordene Alternativwohnung hinzuweisen, an der nur der Vermieter durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Eigentumsrechte geltend machen könne, erfordere die verfassungsrechtliche Situation vorliegend eine Abwägung zwischen dem Bestandsinteresse des Mieters und dem Erlangungsinteresse des Vermieters. Die verfassungsrechtliche Situation sei von zwei Grundsätzen geprägt, zum einen genieße der Nutzungswunsch des Eigentümers die Grundrechtsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG; zum anderen sei aber auch das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung als Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt, wobei die Gerichte bei Auslegung und Anwendung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften des einfachen Rechts den beiderseitigen Eigentumsschutz zu beachten und unverhältnismäßige Eigentumsbeeinträchtigungen zu vermeiden hätten. Bei Beachtung des beiderseitigen Eigentumsschutzes sei für die Mitteilungspflicht an den Zeitpunkt der Räumung durch den Mieter anzuknüpfen. Im Unterschied zu anderen Kündigungsgründen, die sich regelmäßig aus einem in der Vergangenheit liegenden Verhalten oder Ereignis ergeben und bei denen spätere Veränderungen zumeist unbeachtlich sind, setze die Kündigung wegen Eigenbedarfs eine längere Fortdauer voraus, nämlich dass der Eigenbedarf noch nach Beendigung des Mietverhältnisses bestehe und der Vermieter die Wohnung tatsächlich in Anspruch nehmen müsse. Soweit dies der Fall sei, genieße der Nutzungswunsch des Eigentümers die Grundrechtsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Dem Eigentumsschutz des Mieters hingegen werde durch die Prüfung des Erlangungswunsches des Vermieters auf dessen Ernsthaftigkeit, Vernünftigkeit und Nachvollziehbarkeit hin und durch die Prüfung der Anwendbarkeit der Härtefallregelung des § 574 BGB Rechnung getragen. Damit werde der Zweck verfolgt, den vertragstreuen Mieter umfassend vor einem objektiv nicht gerechtfertigten Verlust der Wohnung zu schützen. Dieses sei ange-

---

<sup>444</sup> *LG Hamburg, a.a.O.*

sichts der besonderen sozialen Bedeutung der Wohnung für den Mieter als räumlichen Mittelpunkt freier Entfaltung seiner Persönlichkeit sowie als Freiraum eigenverantwortlicher Betätigung und angesichts der erheblichen Belastungen, die regelmäßig mit einem Umzug verbunden seien, geboten. Dem Bestandsinteresse des Mieters sei auch dann Rechnung zu tragen, wenn der vorübergehend vorhanden gewesene Eigenbedarf noch vor der kündigungsbedingten Räumung der Wohnung entfällt, denn auch dann fehlt es an einem Grund, dem Mieter den Wohnungswechsel zuzumuten.<sup>445</sup>

Die seitens der Vermieterin gegen die Entscheidung des LG Hamburg eingelegte Revision hatte Erfolg. Der BGH vertrat in diesem Zusammenhang unter Berücksichtigung der wechselseitigen, grundrechtlich geschützten Interessen die Auffassung, dass eine entsprechende Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Wegfall des Eigenbedarfs mitzuteilen, nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehe.<sup>446</sup> Die dagegen seitens der Mieterin eingelegte, auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gestützte Verfassungsbeschwerde wurde, wie bereits oben dargelegt, nicht zur Entscheidung angenommen, unter anderem auch mit der Begründung, dass eine Verletzung der Eigentumsgarantie durch die Beschränkung der Mitteilungspflicht bis zum Ablauf der Kündigungspflicht nicht ersichtlich sei.<sup>447</sup>

Mit Urteil vom 03.08.2005 hat das Amtsgericht Hamburg<sup>448</sup> über eine auf Eigenbedarf gestützte Räumungsklage eines Vermieters entschieden, die damit begründet worden war, dass die Wohnung für den Sohn des Vermieters benötigt werde. Der Beklagte hatte gegen die Kündigung eingewandt, dass der Eigenbedarf nur vorgehoben und nicht ausreichend begründet sei. Die Wohnung werde von den Klägern nicht benötigt, da dem Sohn der Kläger anderweitiger Wohnraum zur Verfügung stehe, nämlich zum einen die den Klägern gehörende Wohnung eines anderen Wohnhauses, zum anderen auch die bislang vom Sohn angemietete Wohnung. Darüber hinaus würde der Verlust der Wohnung für den Beklagten unter Berücksichtigung seiner langen Wohndauer und der Verwurzelung im Viertel eine besondere Härte darstellen.

---

<sup>445</sup> *LG Hamburg*, a.a.O.

<sup>446</sup> *BGHZ* 165, 75-85, *NJW* 2006, 220-223.

<sup>447</sup> *BVerfG*, *NJW* 2006, 2033 (2033).

<sup>448</sup> *AG Hamburg*, Urteil vom 03.08.2005 – 46 C 12/05 –, juris.

Das Amtsgericht Hamburg hat der Räumungsklage stattgegeben. Einerseits sei die Kündigung in ausreichender Weise begründet worden. Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerfG seien die Zivilgerichte bei der Prüfung, ob eine Kündigung wegen Eigenbedarfes formell wirksam ist, gehalten, den Einfluss des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und den damit eng verzahnten Anspruch auf Gewähr und effektiven Rechtsschutzes zu beachten. Damit sei es nicht vereinbar, wenn die Gerichte die Anforderungen an die gesetzlich niedergelegte Begründungspflicht in einer Weise überspannen, die dem Vermieter die Verfolgung seiner Interessen unzumutbar erschweren. Das sei dann der Fall, wenn das Gericht vom Vermieter Angaben verlangt, die über das anerkennenswerte Informationsbedürfnis des Mieters hinausgehen. Sinn des § 573 Abs. 3 BGB sei, dass der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt und so in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Dem sei einerseits nicht damit Genüge getan, dass der Vermieter lediglich den Gesetzestext wiedergibt. Andererseits sei auch nicht erforderlich, dass bereits das Kündigungsschreiben die gerichtliche Feststellung erlaubt, dass die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Bei einer Eigenbedarfskündigung genüge es, dass die Personen, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wird, durch eine allgemeine Bezeichnung identifizierbar sind und ihre Zugehörigkeit zu dem berechtigten Personenkreis feststellbar ist. In solchen Fällen bedürfe es nicht einmal einer namentlichen Nennung.<sup>449</sup> Des Weiteren könne den Klägern nicht entgegengehalten werden, dass sie die zur Verfügung stehenden Alternativwohnraum nicht nutzen. Bezüglich der zunächst angemieteten Wohnung bestünde keine Verpflichtung, diese beizubehalten. Im Rahmen der allgemeinen Handlungsfreiheit stünde es den Klägern frei, zu entscheiden, ob sie ihrem Sohn eine Wohnung anmieten oder die ihnen gehörende Wohnung zur Verfügung stellen. Es hieße, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums zu überspannen, würde von ihnen verlangt, weiterhin eine anderweitige Wohnung anzumieten, um ihrer gesetzlichen Unterhaltspflicht gegenüber ihrem Sohn nachzukommen, und dem Beklagten die ihnen gehörende Wohnung zu überlassen. Auch in Bezug auf die im gleichen Hause befindliche Wohnung obliege es der freien Entscheidung der Kläger, welche Wohnung sie ihrem Sohn zur Verfügung stellen. Für einen noch in der Ausbildung befindlichen jungen Menschen sei eine 45 m<sup>2</sup>

---

<sup>449</sup> *AG Hamburg, a.a.O.*

große 2 Zimmer-Wohnung grundsätzlich geeignet und ausreichend und zudem kostengünstiger als eine 3 Zimmer-Wohnung. Es wäre aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden gewesen, wenn die Kläger dem Mieter dieser inzwischen wiederum anderweitig vermieteten Wohnung wegen Eigenbedarfes gekündigt hätten; auch in diesem Falle wäre die Geltendmachung des Eigenbedarfes zulässig und nicht zu beanstanden gewesen, insbesondere nicht wegen erhöhten Wohnraumbedarfes. Eine Verpflichtung, ihrem Sohn die größere statt der kleineren Wohnung zur Verfügung zu stellen und daher wegen Eigenbedarfes zu kündigen, gebe es nicht. Darüber hinaus stehe nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass die Kläger die Wohnung zu Ausbildungszwecken auf Dauer benötigen und es sich nicht nur um einen kurzfristigen, vorübergehenden Nutzungswunsch handelt, der problemlos auf andere Weise gedeckt werden könnte.<sup>450</sup>

Den Anspruch des Mieters auf Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB, der mit der langen Dauer der Miete seit 1989 und seiner besonderen Verwurzelung im Wohnviertel begründet wurde, hat das Amtsgericht Hamburg mit Hinweis darauf abgelehnt, dass keine Gründe dafür ersichtlich seien, dass der Beklagte im Alter von Mitte 40 nicht in der Lage sei, eine gleichwertige und für ihn geeignete Ersatzwohnung zu finden.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg mag in der Sache gerechtfertigt sein. Nichtsdestotrotz ist fraglich, ob es sich in ausreichender Weise mit den verfassungsrechtlichen Vorgaben auseinandergesetzt hat. Eine Bezugnahme auf die Eigentumsgarantie (zugunsten des Vermieters) hat lediglich an der Stelle stattgefunden, an der es die Anforderungen an die Reichweite der Begründungspflicht gemäß § 573 Abs. 3 BGB zu beurteilen galt. Im Übrigen hat sich das Amtsgericht Hamburg mit den Fragen des Vorhandenseins von Alternativwohnungen, der Nachhaltigkeit des Nutzungswunsches sowie dem Vorliegen eines Härtegrundes beschäftigt, ohne dass ein Rückgriff auf die zugunsten des Vermieters streitende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und den aufgestellten verfassungsrechtlichen Vorgaben erfolgt wäre. Auch eine Bezugnahme auf die nach Art. 14 GG geschützten

---

<sup>450</sup> *AG Hamburg, a.a.O.*

Belange des Mieters bzw. eine Auseinandersetzung mit diesen hat nicht stattgefunden. Vor diesem Hintergrund wäre die Entscheidung unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten angreifbar gewesen.

Mit Urteil vom 05.08.2005 hat das Amtsgericht Merzig<sup>451</sup> über eine u.a. auf Eigenbedarf gestützte Kündigung entschieden, der für den Neffen des Vermieters, der zugleich dessen Patenonkel ist, zur Anmeldung gebracht worden war. Da es sich bei Nichten und Neffen nach allgemeiner Auffassung nicht um einen nahen Angehörigen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt, war zu prüfen, ob eine moralische oder tatsächliche Pflicht im Sinne einer Fürsorgepflicht seitens des klagenden Vermieters gegenüber dem Neffen besteht, die von solcher Intensität ist, dass sie die Einbeziehung in den gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 begünstigten Personenkreis rechtfertigt. Das AG Merzig verneinte dies nach durchgeführter Beweisaufnahme mit der Argumentation, dass dieses nicht über das normale verwandtschaftliche bzw. freundschaftliche Verhältnis hinausgehe. Insofern ist auch das durch den Mietbesitz garantierte Eigentumsrecht zu beachten, weshalb hier kein Recht zur Kündigung aufgrund Eigenbedarfs gegeben ist.<sup>452</sup>

In seinem am 05.10.2007 verkündeten Urteil ist das LG Frankfurt<sup>453</sup> zu dem Schluss gekommen, dass eine Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs treuwidrig ist, weil der Vermieter den Bedarf hätte absehen können., Der Vermieter hatte nämlich seine frühere Wohnung in der Nähe seines Arbeitsplatzes aufgegeben, um anderenorts Quartier zu nehmen. In der Folge wollte er aber die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz in der vermieteten Wohnung wiederherstellen, um die Belastungen aus den täglichen Fahrten zum Arbeitsplatz zu verringern, ohne dass sich sein belasteter Gesundheitszustand verschlechtert hätte. Das Amtsgericht hatte die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, der Eigenbedarfskündigung stehe bereits der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen, weil der Kläger den nunmehr möglicherweise bestehenden Eigenbedarf selbst treuwidrig herbeigeführt habe, indem er in Kenntnis der täglichen Fahrtstrecke zur Arbeitsstelle und seines angeschlagenen Gesundheitszustandes im Jahr 2004 aus dem streitgegenständlichen Anwesen ausgezogen sei, wobei er jedoch damit habe

---

<sup>451</sup> AG Merzig, WuM 2005, 727-730.

<sup>452</sup> Ebenda.

<sup>453</sup> LG Frankfurt, WuM 2007, 635-637.

rechnen müssen, dass sich sein Gesundheitszustand nicht zuletzt wegen der erhöhten psychischen und physischen Belastungen durch die lange Anfahrtsstrecke verschlechtern werde und deswegen der Eigenbedarf für den Kläger bereits bei seinem Auszug erkennbar gewesen sei. Die Berufung des Vermieters ist im Wesentlichen damit begründet worden, das Amtsgericht habe bei seiner Entscheidung und Auslegung der mietrechtlichen Bestimmungen die Drittwirkung des Grundrechtes aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht hinreichend beachtet. Danach sei eine Auslegung, die dem Eigentümer das Kündigungsrecht allein deshalb versage, weil er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt habe, grundsätzlich nicht zulässig. Es liege auch kein Fall des Rechtsmissbrauchs vor, da die hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Fallgruppen vorliegend nicht einschlägig seien und der eintretende Eigenbedarf für ihn nicht erkennbar gewesen sei. Das LG Frankfurt bestätigte das amtsgerichtliche Urteil. Soweit der Kläger schließlich zu Recht darauf hingewiesen habe, dass dem Eigentümer eines Mietobjektes nach der Rechtsprechung des BVerfG das Kündigungsrecht nicht allein deshalb versagt werden dürfe, weil er den Eigenbedarfsgrund willentlich herbeigeführt hat, vermöge dies eine Abänderung der angefochtenen Entscheidung nicht zu rechtfertigen. Das Amtsgericht habe dem Kläger das Kündigungsrecht nicht allein deshalb versagt, weil er durch seinen Auszug aus dem Anwesen im Jahre 2004 den jetzt möglicherweise bestehenden Eigenbedarfsgrund selber verursacht hat, sondern weil er sich hierbei treuwidrig verhalten habe.<sup>454</sup> Auch wenn nicht jede Fehlplanung oder Fehleinschätzung des Vermieters in Bezug auf die eigene finanzielle oder gesundheitliche Leistungsfähigkeit automatisch als treuwidriges Verhalten gegenüber dem hierdurch beeinträchtigten Mieter des herausverlangten Mietobjektes angesehen werden könne, so sei dies unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BVerfG jedenfalls dann der Fall, wenn der Vermieter die hierdurch verursachte Eigenbedarfssituation zuvor schon erwartet hat oder zumindest hätte erwarten müssen.<sup>455</sup>

Am 05.01.2010 hat das Amtsgericht Hamburg-Altona<sup>456</sup> über eine mit Eigenbedarf begründete Räumungsklage entschieden. Bei Abschluss des Mietvertrages war die Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen worden, und zwar aufgrund eines seitens

---

<sup>454</sup> *LG Frankfurt*, WuM 2007, 635-637.

<sup>455</sup> *Ebenda*.

<sup>456</sup> *AG Hamburg-Altona*, ZMR 2010, 535-536.

des Mieters zur Verfügung gestellten Formularmietvertrages des Deutschen Mieterbundes. Der Räumungsklage ist stattgegeben worden, weil die Bestimmung, die den Kündigungsverzicht enthält, gemäß § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei. Sie stelle eine unangemessene Benachteiligung des Vermieters dar, weil sie von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweicht und Umstände, die ein Abweichen von der Zweifelsvermutung der Norm rechtfertigen würden, nicht vorliegen. Nach der Rechtsprechung des BVerfG seien die im Sinne des sozialen Mietrechts vorgenommenen Einschränkungen der Privatnützigkeit des Wohnungseigentums durch die Beschränkung der vermierterseitigen Kündbarkeit von Wohnungsmietverhältnissen auf die Kündigungsgründe der §§ 573 ff. BGB nur unter der Voraussetzung verfassungsgemäß, dass die Vorschriften dieser Normen in der konkreten Anwendung durch die Instanzgerichte im Einzelfall nicht durch überzogene Anforderungen ausgehöhlt würden. Hieraus folge, dass das Recht zur Kündigung von Wohnraummietverträgen zum Zweck der Eigennutzung zum verfassungsmäßig verbürgten Kern der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG gehöre, es stelle insoweit dessen einfachgesetzliche Ausgestaltung dar. Demzufolge sei das Recht zur Eigenbedarfskündigung notwendigerweise auch ein wesentlicher Grundgedanke des Gesetzes. Grundsätzlich könne zwar wirksam auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung verzichtet werden, es sei hier aber zu berücksichtigen gewesen, dass der formularmäßige Verzicht auf die Geltendmachung von Eigenbedarf hier nicht in einem nachvollziehbaren Wechselseitigkeitsverhältnis stehe.<sup>457</sup>

Das Amtsgericht Dieburg hat den Interessen des Mieters nach erfolgtem Widerspruch und Interessenabwägung Vorrang eingeräumt, ohne (ausdrücklich) auf die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie Bezug genommen zu haben.<sup>458</sup> Die Entscheidung ist, was die Abwägung der widerstreitenden Interessen anbelangt, zu begrüßen. Nicht nachvollziehbar ist, warum eine Bezugnahme auf die Eigentumsgarantie unterblieben ist, als es das Bestandsinteresse des Mieters zu begründen galt. Schließlich sind die §§ 574 ff. BGB, wie oben bereits festgestellt worden ist, Ausfluss grundrechtlicher Belange des Mieters auf Gesetzesebene. Nichtsdes-

---

<sup>457</sup> *AG Hamburg-Altona*, a.a.O.

<sup>458</sup> *AG Dieburg*, Urteil vom 23.04.2012 – 20 C 29/12 (23) –, juris.

totrotz sollte nach hier vertretener Auffassung in derartigen Sachverhaltskonstellationen Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG im gerichtlichen Entscheidungsprozess unmittelbar Rechnung getragen werden.

Mit Urteil vom 28.05.2013 hat das AG Potsdam<sup>459</sup> eine auf Eigenbedarf gestützte, grundsätzlich berechnigte Kündigung des Vermieters mit der Begründung abgewiesen, dass es dem Mieter unter Berücksichtigung seiner Interessen aufgrund einer schweren Erkrankung, in diesem Fall Multiple Sklerose im fortgeschrittenen Stadium, nicht zugemutet werden könne, die Wohnung zu räumen. Insoweit überwögen in der Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse des Eigentümers und dem Bestandsinteresse des Mieters die Interessen des Mieters. Das gelte erst recht, wenn die Wohnungen der erwachsenen Kinder in der Nähe liegen und die minderjährigen Kinder regelmäßig bei dem Mieter übernachten. Das Mietverhältnis sei gemäß § 574 Abs. 1 BGB fortzusetzen. Dem stehe auch die zugunsten des Vermieters streitende Eigentumsгарantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht entgegen. Zur Begründung der Bestandsinteressen des Mieters nahm das AG Potsdam dabei Bezug auf Art. 13 GG, ohne dass auf die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsгарantie des Art. 14 Abs. 1 GG eingegangen worden ist.<sup>460</sup>

Mit Urteil des AG Münster<sup>461</sup> vom 17.01.2014 ist über ein Schadensersatzbegehren eines Mieters entschieden worden, das damit begründet worden war, dass der zur Begründung der Kündigung angeführte Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei. Das AG Münster gab der Klage statt. Zwar müsse der Mieter beweisen, dass ein Eigenbedarf des Vermieters tatsächlich nicht gegeben war, dieser vielmehr nur als Vorwand für die Beendigung des Mietverhältnisses missbraucht wurde. Allerdings träfen den Vermieter gesteigerte Darlegungspflichten, da der fehlende Selbstnutzungswille eine innere Tatsache sei, zu der der Mieter naturgemäß keine Angaben machen könne. Setze der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen sei. Unter diesen Umständen sei es dem Vermieter – auch unter Berücksichtigung des Art. 14 GG – zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte

---

<sup>459</sup> *AG Potsdam*, Urteil vom 28.05.2013 – 24 C 221/12 –, juris.

<sup>460</sup> *AG Potsdam*, Urteil vom 28. 05.2013 – 24 C 221/12 –, juris.

<sup>461</sup> *AG Münster*, WuM 2014, 274-277.

Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Diesen Anforderungen habe der Vermieter nicht genügt, der den Bedarf für seine Tochter und deren Freund angemeldet und dessen Wegfall bzw. die Vermietung der Wohnung an einen Dritten zumindest im Ansatz mit den zwischenzeitlich eingetretenen Ver-änderungen der Lebensverhältnisse begründet hatte.<sup>462</sup>

Auch das LG München<sup>463</sup> hat am 23.07.2014 über eine Räumungsklage einer Vermieterin entschieden, die den Eigenbedarf damit begründet hatte, dass sie die vermietete Wohnung deshalb benötige, um sich zur Behandlung ihrer Krebserkrankung zeitweise nach München zu begeben. Die Beklagte hat der Kündigung damit widersprochen, dass sie aufgrund diverser Krankheiten – einer chronischen komplexen posttraumatischen Belastungsstörung, schweren Depressionen sowie Morbus Crohn – nicht in der Lage sei, auszuziehen. Sie habe in der angemieteten Wohnung ihren Lebensmittelpunkt gefunden und fühle sich dort sehr wohl. Ihr gesundheitlicher Zustand habe sich dort merklich verbessert. Bei einem möglichen Auszug bestehe die Gefahr einer erheblichen Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes. Das Amtsgericht München hatte die Klage aus diesen Gründen abgewiesen und zugleich die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit ausgesprochen. Auch das Landgericht München ist nach durchgeführter Interessenabwägung zu keinem anderen Ergebnis gelangt. Es liege zwar eine wirksame Kündigung wegen Eigenbedarfs vor, es bestehe aber aufgrund der gutachterlich festgestellten Suizidgefahr der Beklagten ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gemäß §§ 574, 574 a BGB. Bei der insoweit vorzunehmenden Interessenabwägung seien die Wertentscheidungen des Grundgesetzes zu berücksichtigen. Als grundgesetzlich geschützte Position stelle sich somit einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters und dessen Interesse an der Erlangung seines Eigentums, andererseits aber auch das Bestandsinteresse des Mieters sowie, wie im vorliegenden Fall, der grundgesetzlich geschützte Bereich des Lebens und der Gesundheit des Mieters dar. Die Interessen des Mieters an der Erhaltung seiner Gesundheit hätten somit im allgemeinen Vorrang vor allgemeinen Finanzinteressen

---

<sup>462</sup> *AG Münster*, a.a.O.

<sup>463</sup> *LG München I*, NJW-RR 2014, 1108-1111.

des Vermieters. Auch wenn die Räumung für den Mieter mit einer Lebensgefahr verbunden sei, überwiege das Bestandsinteresse des Mieters.<sup>464</sup>

Bei im Wesentlichen gleicher Sachverhaltskonstellation ähnlich entschieden hat auch das LG Berlin<sup>465</sup>, nach dessen Auffassung es auch unter Würdigung der berechtigten Interessen eines wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters eine nicht zu rechtfertigende Härte darstelle, wenn die Räumung der Wohnung bei einem 82-jährigen Mieter, der diese sei ca. 45 Jahren bewohnt, zwangsläufig ein massives Bedrohungs- und Vernichtungsgefühl auslösen würde, verbunden mit der Gefahr von Affektdurchbrüchen mit unvorhersehbaren Kurzschlussreaktionen, die auch suizidale oder parasuizidale Handlungen einschließen könnten und aufgrund der Räumung mit schweren und anhaltenden depressiven Störungen gerechnet werden müsste, die mit Grübelei, anhaltender Antriebs- und Interesselosigkeit, sozialem Rückzug, Scham, Verbitterung und resignativer Verzweiflung und Hoffnungslosigkeit verbunden wären, weil die Nutzung der Wohnung sowie des jahrzehntelang stabilen Wohnumfeldes als unverzichtbarer Lebensinhalt angesehen werde. Auch die nach Feststellung des Härtegrundes vorzunehmende Abwägung des daraus folgenden Bestandsinteresse des Mieters gegen das Erlangungsinteresse des Vermieters auf der Grundlage einer sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung führe nach Auffassung des LG Berlin hier dazu, dass den Belangen des Beklagten ein größeres Gewicht beizumessen sei. Dabei seien die durch die Wertentscheidung des Grundgesetzes gezogenen Grenzen zu beachten. Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG wirke zugunsten des Mieters und des Vermieters; neben dem Eigentum des Vermieters genieße auch das Besitzrecht des Mieters den Schutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, wobei bei der Interessenabwägung die Gerichte nicht in unzulässiger Weise in die Lebensplanung der Parteien eingreifen dürften, insbesondere nicht eigene Wertentscheidungen an die der Parteien setzen.<sup>466</sup> Zwar stelle das Anliegen der Klägerin, die streitgegenständliche Wohnung ihrem mit ihr zusammen lebenden erwachsenen Sohn zur Verfügung zu stellen, ein berechtigtes, nachvollziehbares und gewichtiges Interesse im Rahmen der Ausübung ihrer eigentumsrechtlichen Befugnisse dar. Bei der gebotenen Gesamtschau überwiege jedoch das auf das

---

<sup>464</sup> *LG München I*, a.a.O.

<sup>465</sup> *LG Berlin*, Urteil vom 08.07.2015 – 65 S 281/14 –, juris.

<sup>466</sup> *LG Berlin*, juris Rn. 18.

grundrechtlich geschützte Besitzrecht sowie das Recht auf körperliche Unversehrtheit gestützte erhebliche Bestandsinteresse des Beklagten am Erhalt der Wohnung.<sup>467</sup>

Von besonderem Interesse ist auch die Entscheidung des AG Landsberg vom 06.02.2017, das über eine Räumungsklage eines Vermieters zu befinden hatte, der Eigenbedarf zur Anmeldung gebracht hatte, nachdem er zunächst Verkaufsabsichten bekundet hatte, der Mieter sich aber der Besichtigung der Wohnung durch den eingeschalteten Makler verweigert hatte. Das AG Landsberg vertrat hier die Auffassung, dass jedenfalls für den Fall, dass der Vermieter das Mietverhältnis neben dem Grund der verweigerten Maklerbesichtigung auch wegen Eigenbedarfs kündigt, ein inhaltlicher Widerspruch zu seiner Behauptung besteht, das Mietobjekt verkaufen zu wollen.<sup>468</sup> Allerdings hatte der Vermieter zu dem schließlich zur Anmeldung gebrachten Bedarf, dass sein Enkel auf die Wohnung angewiesen ist, nicht in substantiiertes Weise vorgetragen worden sei.<sup>469</sup> Ungeachtet dessen hätten es hier die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Mieters geboten, Zweifeln an der Ernsthaftigkeit des zur Anmeldung gebrachten Bedarfsgrundes in besonderer Weise nachzugehen. Gleiches gilt für Fälle, in denen der in Rede stehenden Eigenbedarfskündigung ein fehlgeschlagenes Mieterhöhungsverlangen unmittelbar vorausgegangen ist und das Verhalten des Vermieters ebenfalls Widersprüchlichkeiten aufweist.

Wiederum das LG Berlin<sup>470</sup> hat sich in seiner Entscheidung vom 08.03.2018 unter Berücksichtigung der insoweit einschlägigen Rechtsprechung des BVerfG mit der Frage auseinandergesetzt, ob der Erlangungswunsch des Vermieters zum Schutz des Mieters auf seine Ernsthaftigkeit überprüft werden darf und muss, ob er missbräuchlich geltend gemacht wird oder der Nutzungswunsch durch eine andere Wohnung des Vermieters befriedigt werden kann. Das LG Berlin stellte in diesem Zusammenhang zunächst klar, dass das BVerfG das Besitzrecht des Mieters wegen der Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt (auch) seiner privaten Existenz „zur

---

<sup>467</sup> *LG Berlin*, juris Rn. 19.

<sup>468</sup> *AG Landsberg*, Urteil vom 06. Februar 2017 – 3 C 701/16 –, juris

<sup>469</sup> Ebenda.

<sup>470</sup> *LG Berlin*, Urteil vom 08.03.2018 – 65 S 199/17 –, juris.

Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit“ als Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG anerkenne, aus der Einbeziehung des Besitzrechts des Mieters in den Eigentumschutz des Art. 14 GG im Konflikt der beiden verfassungsrechtlich geschützten Eigentumspositionen kein genereller Vorrang des Bestandsinteresses des Mieters folge. Dennoch habe der Mieter aber einen Anspruch auf sorgfältige Überprüfung des Erlangungswunsches des Vermieters durch die Fachgerichte, insbesondere darauf, ob der Erlangungswunsch des Vermieters von ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen wird; seinen hiergegen erhobenen Einwänden ist in einer Weise nachzugehen, die der Bedeutung seines Bestandsinteresses entspricht.<sup>471</sup> Bemerkenswert sind darüber hinaus die seitens des LG Berlin die in diesem Zusammenhang im Hinblick auf § 138 Abs. 4 ZPO bzw. die unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Mieters an die Anforderungen des prozessualen Bestreitens getroffenen Feststellungen. Da sich der Eigennutzungswunsch des Vermieters auf innere Tatsachen beziehe, etwaige Nutzungsabsichten von Personen aus dem privilegierten Personenkreis sich der Kenntnis des Mieters entzögen, könne sich dieser selbst dann auf ein einfaches Bestreiten beschränken, § 138 Abs. 4 ZPO, wenn sein Bestreiten auf Vermutungen beruhe. Das Gericht müsse den vom Mieter vorgetragenen Gesichtspunkten bzw. etwaigen Zweifeln grundsätzlich nachgehen.<sup>472</sup> Danach habe der Kläger<sup>473</sup> zu Recht beanstandet, dass das Amtsgericht unter Missachtung der ständigen Rechtsprechung des BVerfG und des BGH sowie im Widerspruch zu den Beweis- und Beweislastregeln der ZPO und des BGB seinen konkreten Einwänden nicht hinreichend nachgegangen ist und sich darauf beschränkt hat, den Kläger gemäß § 141 Abs. 3 ZPO anzuhören, nicht aber den erforderlichen Beweis durch Vernehmung der Ehefrau des Beklagten als Zeugin erhoben hat, obwohl der Kläger den Eigenbedarf – zudem unter Benennung sachlicher Gründe – von Anfang an bestritten hat. Dies gelte im Übrigen auch für den, hier indes nicht gegebenen, umgekehrten Fall der Klageabweisung, ohne dem Beweistritt des Vermieters nachzugehen.<sup>474</sup>

---

<sup>471</sup> *LG Berlin*, juris Rn. 28.

<sup>472</sup> *Ebenda*.

<sup>473</sup> Kläger ist in diesem Fall der Mieter, der in prozessual zulässiger Weise die Fortsetzung des Mietverhältnisses begehrt hatte und vom Beklagten als Widerbeklagter auf Räumung in Anspruch genommen worden ist.

<sup>474</sup> *LG Berlin*, Urteil vom 08.03.2018 – 65 S 199/17 –, juris Rn. 29.

Das AG Mannheim<sup>475</sup> hatte sich in seiner Entscheidung vom 12.04.2018 mit einem Sachverhalt zu befassen, in dem die Klägerin, die Betreiberin eines Privatgymnasiums mit Realschule ist, die an den ehemaligen, mittlerweile im Ruhestand befindlichen Hausmeister seit dem Jahre 1982 vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte, um diese nach entsprechender Umgestaltung dem direkten Schulbetrieb zuzuordnen. Das AG Mannheim ist nach Würdigung der Umstände des Einzelfalles zu dem Ergebnis gelangt, dass dem durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Erlangungsinteresse Vorrang einzuräumen sei, auch wenn die Wohnung nicht zu privaten Zwecken genutzt, sondern einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden solle. Das AG Mannheim stellte in diesem Zusammenhang, und insoweit im Einklang mit der herrschenden Meinung in der Literatur und der Rechtsprechung des BGH, klar, dass das durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ebenfalls geschützte Besitzrecht des Mieters (lediglich) in der Form zu berücksichtigen sei, dass bei Beantwortung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse und damit eine wirksame Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB vorliegt, als Belange des Mieters nur die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen seien, mithin das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden.<sup>476</sup> Nicht hingegen die Abwägung einzustellen bzw. zur Beantwortung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse des Mieters vorliegt, seien hingegen die individuellen Aspekte des Mieters. Diese seien nur auf den Widerspruch des Mieters hin im Rahmen der Härteregelung des § 574 BGB zu berücksichtigen.<sup>477</sup>

Dass das AG Mannheim schließlich auch im Rahmen der nach § 574 BGB vorgenommenen Interessenabwägung zu dem Ergebnis gelangt ist, dass den wirtschaftlichen Interessen des Vermieters Vorrang einzuräumen sei, stößt im konkreten Einzelfall sowohl im Hinblick auf das seit über 35 Jahren bestehende Mietverhältnis als auch im Hinblick auf die Erkrankung des Mieters und die mit einem Wohnungswechsel einhergehenden Gefahren auf nicht unerhebliche Bedenken.

---

<sup>475</sup> *AG Mannheim*, Urteil vom 12.04.2018 –18 C 5139/17 –, juris.

<sup>476</sup> *AG Mannheim*, Urteil vom 12.04.2018 –18 C 5139/17 –, juris Rn. 22.

<sup>477</sup> Ebenda.

Auch in der Entscheidung des LG Frankfurt<sup>478</sup> vom 13.09.2018 mussten bei der im Rahmen des § 574 BGB vorgenommenen Abwägung die Interessen des Vermieters wegen der Erkrankung des Sohnes der Mieter zurücktreten mit der Folge, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen und die Räumungsklage abzuweisen war. Es war gutachterlich festgestellt worden, dass ein Wohnungswechsel für den Sohn des Mieters eine nicht nur abstrakte Gefahr für die Gesundheit und ggf. auch des Lebens darstelle. Allerdings hat das LG Frankfurt zur Begründung des vorrangigen Interesses des Mieters bzw. seines Sohnes gegenüber dem durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Erlangungsinteresse nicht auf die auch zugunsten der Mieter streitende Eigentumsgarantie, sondern auf Art. 13 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung) und Art. 2 GG (Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit) abgestellt,<sup>479</sup> was mutmaßlich damit im Zusammenhang gestanden hat, dass es insoweit nicht um die schutzwürdigen Interessen des Mieters selbst, sondern die seines Sohnes ging.

---

<sup>478</sup> *LG Frankfurt*, MMR 2019, 782-784; ZMR 2019, 127-129..

<sup>479</sup> *LG Frankfurt*, a.a.O.

## **12. Kapitel: Verbesserung der Position des Mieters durch den Schutz des Besitzes durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG**

Gegenstand dieses Kapitels ist die Frage, ob mit der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993, wonach das Besitzrecht des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt und mit der zumindest dem ersten Anschein nach eine echte Kollisionslage geschaffen worden ist, eine Verbesserung bzw. Stärkung der Position des Mieters in auf Eigenbedarf gestützten Kündigungssituationen einhergegangen ist. Diese Vermutung, die teilweise auch als Befürchtung artikuliert worden ist, lag im Zeitpunkt der Entscheidung zumindest nahe.

Bisher sind sowohl die Entscheidungen des BVerfG und des BGH als auch bedeutende Entscheidungen weiterer Obergerichte sowie der Fachgerichte seit dem Jahre 1993 eingehend dargestellt und einer Untersuchung unterzogen worden, soweit die durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten, kollidierenden Interessen des Vermieters und des Mieters von Relevanz waren.

Die seither ergangene Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung des Vermieters vor Augen habend, kommen jedoch schnell Zweifel auf, ob die Gerichte dem Postulat des BVerfG vom „Mietereigentum“ hinreichend gerecht geworden sind. Die durch die Entscheidung des BVerfG herbeigeführte Kollisionslage wird, so jedenfalls die Erkenntnis dieser Untersuchung, in den meisten Fällen einseitig zu Lasten des Wohnraummieters aufgelöst.

Dies ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass dem Selbstnutzungswunsch des Vermieters grundsätzlich Vorrang einräumt wird, sich dessen Kontrolle im Wesentlichen auf das Kriterium der Nachvollziehbarkeit beschränkt und der Vermieter mit seiner auf Eigenbedarf gestützten Kündigung in der Regel nur dann ausgeschlossen ist, wenn er sich in irgendeiner Weise rechtsmissbräuchlich verhalten hat. Jedenfalls beschränkt sich die Überprüfung des Selbstnutzungswunsches nach Auswertung der Rechtsprechung darauf, ob dieser unter Berücksichtigung des generell durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interesses des Mieters, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren, nachvollziehbar ist.

Verstärkt wird dieser Eindruck dadurch, dass das besonders gelagerte, selbst durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte individuelle Bestandsinteresse des Mieters bei

der Überprüfung der Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches außen vor zu bleiben haben soll. Anders ist es nicht zu erklären, dass das BVerfG in einer seiner jüngsten Entscheidungen vom 23.04.2014 den Umständen, dass das Mietverhältnis fast 25 Jahre Bestand gehabt hat, dass hiermit zwangsläufig eine besondere Verwurzelung in der Wohnung und im Viertel einhergegangen ist und dass die gekündigte Wohnung seitens des Vermieters nur wenige Tage im Jahr benötigt werde, keinen Bedenken begegnet ist.

Die These, dass sich die Rechtsstellung des Wohnungsmieters nicht entscheidend dadurch verbessert hat, dass seine Belange der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegen, verdeutlichen zwei weitere der im Rahmen des 11. Kapitels näher besprochenen Entscheidungen des BVerfG, und zwar auch in dem Fall, dass ein besonders gelagertes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses gegeben war. Einerseits wurde der Unterbringung einer Puppensammlung des Vermieters größeres Gewicht beigemessen als dem Interesse des Mieters am Erhalt der Wohnung. Andererseits ist der eigenbedarfsgekündigte Mieter, der die Wohnung über 30 Jahre lang bewohnt hatte, seinen eigenen Vorstellungen zuwider auf die Unterbringung in einem Altenheim verwiesen worden.

Diese Entscheidungen sind nicht nachvollziehbar und im Ergebnis – unter Berücksichtigung der mit der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 angesetzten Maßstäbe, das Besitzrecht unter den Schutz der Eigentumsgarantie zu subsumieren – in keiner Weise zu rechtfertigen.

Auch in der Kommentarliteratur wird überwiegend noch die Auffassung vertreten, dass im Rahmen des § 573 BGB keine Abwägung zwischen Vermieter- und Mieterinteressen stattzufinden habe, auch wenn dem Besitzrecht des Mieters der Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zugebilligt wird. Vielmehr seien die verfassungsrechtlichen Mieterrechte dann in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise regelmäßig gewahrt, wenn im Rahmen der Eigenbedarfsprüfung vom Mieter vorgetragene Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches des

Vermieters nachgegangen wird und im Übrigen die für einen Fortbestand des Mietverhältnisses sprechenden Interessen des Mieters nur über die Härteregelung bzw. die Sozialklausel des § 574 BGB Berücksichtigung finden.<sup>480</sup>

Die Abwägung der widerstreitenden grundrechtlichen Belange hat dagegen, sofern konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, nach richtiger Ansicht bereits im Rahmen der Prüfung des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB zu erfolgen.

Zuzugeben ist, dass es sich hierbei grundsätzlich um zwei unterschiedliche Komplexe handelt. Einerseits geht es um die Frage, wie die widerstreitenden Belange unter Berücksichtigung der kollidierenden Grundrechte zu gewichten sind. Andererseits darum, auf welcher Ebene die Abwägung stattzufinden hat. Die Eigentumsgarantie des Mieters ernst zu nehmen und auch als solche zu behandeln, bedeutet aber, diese auch gleichwertig auf der Ebene der Prüfung der Wirksamkeit des Kündigungsgrundes zu berücksichtigen. Das ist, so jedenfalls die Feststellungen dieser Arbeit, überwiegend nicht der Fall.

Diese Untersuchung hat aber auch gezeigt, dass die Auflösung der zwischen Mieter und Vermieter bestehenden Kollisionslage, soweit es um die konkrete Rechtsanwendungskontrolle durch die Gerichte geht, stets eine Entscheidung im Einzelfall nach erfolgter Interessenabwägung ist. Dass den Interessen des Mieters in den untersuchten Entscheidungen dabei überhaupt kein Gehör geschenkt worden ist, konnte nicht festgestellt werden; dass die Abwägung letztlich aber überwiegend zugunsten des Vermieters ausfällt, hingegen schon.

Vor dem Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993 ist bei der Entscheidungsfindung regelmäßig auf die Sozialgebundenheit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) abgestellt worden, wobei jetzt konkret auf die Eigentumsgarantie des Mieters gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG zurückgegriffen werden kann.

Dass das Bestandsinteresse des Mieters unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG subsumiert wird, hat also insofern zu einer Verbesserung der Position des Wohnraummieters geführt, als sich der Mieter auf einen unmittelbar wirkenden Verfassungssatz berufen kann, er zur Wahrung seines Bestandsinteresses also nicht

---

<sup>480</sup> Hannappel, in: Hau/Poseck, BeckOK, §573 Rn. 35.

mehr auf die Rüge der Verletzung allgemeiner Verfahrensgrundsätze oder die Berufung auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG angewiesen ist.

Der Entscheidung des BVerfG, dem Mieter den Schutz der Eigentumsgarantie zu gewähren, ist seinerzeit entgegengehalten worden, es sei eine Flut von Mieter-Verfassungsbeschwerden zu befürchten, die das in diesen Fragen ohnehin schon weitgehend ausgelastete BVerfG noch mehr in Anspruch nehmen würden. Auch dies kann nach Auswertung der Rechtsprechung der letzten Jahre nicht bestätigt werden. Die Anzahl der Verfassungsbeschwerden ist, jedenfalls was Eigenbedarfskündigungen anbelangt, rückläufig. Überwiegend hat es sich auch weiterhin um Verfassungsbeschwerden von Vermietern gehandelt. Nur in wenigen Fällen, wie zuletzt in dem der Entscheidung des BVerfG vom 23.04.2014 zugrunde liegenden Verfahren, ist die Mieterin u.a. unter Berufung auf die Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG an das BVerfG herangetreten. Dass die Anzahl der Mieter-Verfassungsbeschwerden nicht überhandgenommen hat, kann darauf zurückzuführen sein, dass die Fachgerichte die Interessen der Mieter unter Berücksichtigung der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 hinreichend beachtet oder zumindest in ausreichender, verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise in die Entscheidungsfindung eingestellt haben, wenn es die Rechtmäßigkeit einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung zu beurteilen galt. Für diese These sprechen insbesondere die oben genannten, näher erörterten Entscheidungen der Fachgerichte. Nicht von der Hand zu weisen ist aber auch, dass das zum 01.01.2002 in Kraft getretene Gesetz zur Reform des Zivilprozesses insgesamt zu einer Abnahme der Anzahl der Verfassungsbeschwerden und der Befassung des BVerfG mit mietrechtlichen Fragestellungen geführt haben dürfte. Diesen Schluss erlaubt der Blick auf die seither veröffentlichten Entscheidungen des BVerfG einerseits sowie die Zunahme der Entscheidungen des BGH andererseits.

Die Bedeutung der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 liegt in der Nachbetrachtung im Wesentlichen darin, dass das Erlangungsinteresse des Vermieters und das Bestandsinteresse des Mieters grundsätzlich gleichrangig sind. Der daraus nominell resultierende Mieterschutz ist in der Praxis aber nicht so weitgehend, dass

die besonderen schutzwürdigen Interessen die Unwirksamkeit der Kündigung begründen, sondern allenfalls einen (zeitlich begrenzten) Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, der in prozessualer Hinsicht an eine wirksame Kündigung des Vermieters anknüpft. Das BVerfG stellt die Aufspaltung des Mieterschutzes in Kündigungstatbestand und Sozialklausel, wie bereits ausgeführt worden ist, (noch) nicht in Frage.

Die Eigentumsgarantie des Mieters gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG wird zu seinen Gunsten aber als echter Prüfungsmaßstab für die abstrakt-generelle Geeignetheit des Kündigungsgrundes und der das Erlangungsinteresse begründenden Umstände herangezogen.

Grundsätzlicher Vorrang wird den durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Mieters in den Fällen eingeräumt, in denen sich der zur Anmeldung gebrachte Eigenbedarf des Vermieters nach Auszug des Mieters aus der gekündigten Wohnung nicht realisiert hat. Hier hat der Vermieter in einem gegen ihn angestregten Schadensersatzprozess entgegen den allgemeinen Regeln in substantiierte Weise darzulegen und unter Beweis zu stellen, was es mit dem Wegfall des Eigenbedarfs auf sich hat, ohne dass er hierdurch selbst in seiner Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG verletzt ist.

Die Position des Mieters hat sich im Übrigen dadurch verbessert, dass in anderen Sachzusammenhängen, d.h. bei anderen Kündigungstatbeständen, auf das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Besitzrecht des Mieters Bezug genommen wird. Die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie wird zunehmend als Argumentationsgrundlage aufgegriffen, ohne dass der konkret zu entscheidende Fall einen Bezug zu einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung aufweist.

Insgesamt ist die (prozessuale) Verhandlungsposition des Mieters in auf Eigenbedarf gestützten Kündigungssituationen gestärkt, indem auf den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG verwiesen werden kann.

Den Mietvertragsparteien ist es unbenommen, originär oder vor dem Hintergrund einer bereits ausgesprochenen Kündigung einen Aufhebungsvertrag zu schließen. Dies geschieht in der Regel zur Vermeidung eines langwierigen Rechtsstreits vor Klageerhebung oder in einem frühen Stadium des gerichtlichen Verfahrens durch

Vergleich. Den Interessen des Mieters wird dann durch Aufnahme einer großzügigen Räumungsfrist und/oder durch Zahlung eines Abstandsbeitrages Rechnung getragen, ohne dass es zu einer abschließenden gerichtlichen Kontrolle und/oder Einflussnahme kommt.<sup>481</sup> Auch hier wirkt also die grundsätzlich zugunsten des Mieters streitende und in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG verankerte Eigentumsgarantie hin bis zu einer monetären Abgeltung des Bestandsinteresses, ggf. verbunden mit der Vereinbarung angemessener Räumungsfristen. Dies macht aus Sicht des Vermieters deshalb Sinn, weil der Rechtsstreit, sollte das Berufungsverfahren durchgeführt werden, ohne Weiteres bis zu zwei Jahre andauern kann. Der Mieter hat in diesen Fällen ohnehin eine gute Ausgangslage, da er sich, anders als der Vermieter, nicht schadensersatzpflichtig machen kann bzw. weitere finanzielle Einbußen grundsätzlich nicht zu befürchten sind, wenn er sich auf sein Bestandsinteresse beruft.<sup>482</sup> Im Falle des Unterliegens hat er jedoch die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 Abs. 1 ZPO zu tragen.

---

<sup>481</sup> In der Regel enthält der Vergleich dann auch eine umfassende Erledigungserklärung der Parteien mit der Folge, dass der Mieter für den Fall, dass sich der Eigenbedarf nachträglich als vorgeschoben herausstellt, grundsätzlich keine Schadensersatzansprüche mehr geltend machen kann

<sup>482</sup> *Bub/Treier*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, S. 1170.

### **13. Kapitel: Die Wirkung der Eigentumsgarantie im jeweiligen Sachzusammenhang und die Ebenen der Grundrechtswirkung**

Es ist eingangs dieser Arbeit festgestellt worden, dass die Grundrechte Wirkung im Privatrecht entfalten. Ferner sind die rechtstheoretischen Begründungsansätze dargestellt und erörtert worden.

Des Weiteren ist herausgearbeitet worden, dass das Mietrecht in seiner konkreten Ausgestaltung und insbesondere der Tatbestand der Eigenbedarfskündigung in besonderer Weise der Wirkung der Grundrechte und im Speziellen der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG ausgesetzt sind, unabhängig davon, ob Vermieter- oder Mieterbelange berührt sind.

Nicht weniger von Interesse ist das damit einhergehende Bedürfnis nach Beantwortung der Frage, in welchem sachlichen Zusammenhang bzw. an welchen Stellen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG *de facto* Wirkung entfaltet.

Die Beantwortung dieser Frage ist Gegenstand dieses Kapitels, wobei grundlegend zwischen der wechselseitigen Wirkung des Grundrechts im Rahmen des Kündigungstatbestandes des §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB sowie dem Härtefallwiderspruch gemäß §§ 574 ff. BGB einerseits (materielle Grundrechtswirkung im jeweiligen Sachzusammenhang) und der Wirkung des Grundrechts auf die Akteure andererseits unterschieden werden soll.

Kurzum soll dieses Kapitel dazu dienen, unter Berücksichtigung der dargestellten Gesetzeslage sowie der Gegenstand dieser Arbeit gewordenen Judikatur, darzulegen, wo konkret die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG Einfluss nimmt bzw. ihre Wirkungen im jeweiligen Sachzusammenhang entfaltet und auf welchen Ebenen sich Parteien des Mietverhältnisses der Wirkung der Grundrechte ausgesetzt sehen.

*A. Grundrechtswirkung im Rahmen des §§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB und der §§ 574 ff. BGB*

Im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung ist, soweit es um die wechselseitige Wirkung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geht, zwischen der Kontrolle des Selbstnutzungswunsches gemäß §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB bzw. dessen Nachvollziehbarkeit, den Anforderungen, die an die Begründungspflicht des § 573 Abs. 3 BGB geknüpft werden, sowie dem Härtefallwiderspruch gemäß § 574 ff. BGB zu differenzieren.

*I. Überprüfung des Kündigungsgrundes / Kontrolle des Selbstnutzungswunsches*

Die Eigenbedarfskündigung dient der Realisierung des eigennützigen Wohnbedarfs des Vermieters, sofern dieser Wohnraum benötigt. Der Begriff des Benötigens impliziert aber nicht, dass für den Vermieter eine wohnungsbedarfstypische Mangelanlage vorzuliegen hat, sein Wohnbedarf also als dringend oder aus einer Notlage resultierend zu bezeichnen ist.<sup>483</sup> Als Ausfluss der zu seinen Gunsten streitenden Eigentumsgarantie hat der Vermieter grundsätzlich das Recht, die in seinem Eigentum befindliche Wohnung selbst zu bewohnen oder begünstigte Personen darin wohnen zu lassen. Es genügt also, wenn der Vermieter nach der oben bereits näher erörterten Rechtsprechung des BGH und des BVerfG vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen kann und der geltend gemachte Eigenbedarf nicht objektiv unsinnig oder willkürlich ist. Das durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gewährleistete Selbstbestimmungsrecht umfasst sowohl den Wohnbedarf als auch den konkreten Nutzungswunsch des Vermieters, den er allerdings darzulegen und zu beweisen hat.<sup>484</sup> Nachvollziehbar und vernünftig sind die Gründe des Vermieters insbesondere dann, wenn sie auf veränderten Umständen wie einer Heirat, der Geburt oder dem Auszug von Kindern, dem Verlust oder dem Wechsel der Arbeitsstätte beruhen. Hierbei sind allerdings die Grenzen des Rechtsmissbrauchs zugunsten des Mieters zu berücksichtigen. Nach Auffassung des BVerfG sind die Fachgerichte gehalten, all den von Seiten des Mieters dargelegten Gesichtspunkten nachzugehen, die Zweifel an der Richtigkeit des Selbstnutzungswunsches oder den vorgetragenen

---

<sup>483</sup> BVerfG, NJW 1994, 309-310; BGH, NJW 1988, 904-906.

<sup>484</sup> Vgl. Lammel, NJW 1994, 3320 (3321) sowie zur Darlegungs- und Beweislast BVerfG, NJW 1990, 3259-3260.

Gründen aufkommen lassen.<sup>485</sup> Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Gerichte die individuelle Lebensplanung des Vermieters grundsätzlich zu achten haben und ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen nicht an die Stelle des Vermieters setzen dürfen. Eine Überprüfung des Selbstnutzungswunsches des Vermieters im Lichte der für ihn streitenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG – unter Berücksichtigung des ebenfalls von Art. 14 Abs. 1 GG erfassten generellen Bestandsinteresses des Mieters – ist demnach also nur beschränkt zulässig.<sup>486</sup>

Grundsätzlich gilt aber, dass dem Gebot einer sozial gerechten Eigentumsordnung gemäß Art. 14 Abs. 2 GG und den durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten abstrakt-generell Bestandsinteressen des Mieters Rechnung zu tragen ist, wenn es den Eigennutzungswunsch und die von Seiten des Vermieters vorgetragenen Gründe zu überprüfen gilt. Die widerstreitenden Interessen sind auch an dieser Stelle zu einem verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Dies ist früher, also vor der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993, wonach das Besitzrecht des Mieters und dementsprechend sein Bestandsinteresse ebenfalls der Eigentumsgarantie unterliegt, allein durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG (in Form von Kündigungs- und Mieterschutzschutzgesetzen) sowie die Allgemeinwohlklausel des Art. 14 Abs. 2 GG zum Ausdruck gekommen. Heute ist zugunsten des Mieters eine Bezugnahme auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG möglich, ohne dass es bei der Überprüfung des Selbstnutzungswunsches bzw. bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen eines Rückgriffs auf die vorgenannten Bestimmungen bedarf. Ein Rückgriff auf die in Art. 14 Abs. 2 GG normierte Allgemeinwohlklausel erfolgt heute in der Regel nicht mehr.

## *II. Anforderungen an die Begründungspflicht gemäß § 573 Abs. 3 BGB*

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG entfaltet ihre wechselseitige Wirkung auch im Rahmen der Begründungspflicht des § 573 Abs. 3 BGB.

---

<sup>485</sup> BVerfGE 79, 292-310 (305). Fehlt es allerdings an konkretisierenden Einwänden des Mieters, muss sich das Fachgericht nicht von sich aus mit einem fehlenden Eigenbedarf auseinandersetzen, vgl. BVerfG, NZM 2001, 706 (706).

<sup>486</sup> BVerfG, NJW 1993, 2166-2267; BVerfG, NJW 1990, 309-311.

Es sind, wie oben dargestellt worden ist, eine Reihe von Entscheidungen des BVerfG zu der Frage ergangen, welche Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung in dieser Hinsicht zu stellen sind, d.h. in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt die Kündigung zu begründen ist und welche Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast im Prozess gestellt werden.

Dabei ist zunächst zu konstatieren, dass die Anforderungen an die Begründungspflicht des Vermieters nach der Rechtsprechung des BVerfG unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG sowie seiner Persönlichkeitsinteressen nicht überspannt werden dürfen und dem Vermieter keine zu weitgehende Begründungspflicht abzuverlangen ist.

Das BVerfG<sup>487</sup> hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass die Zivilgerichte bei der Auslegung und Anwendung der mietrechtlichen Verfahrensvorschriften den Einfluss des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG – hier zu Gunsten des Vermieters – zu beachten haben. Die mietrechtlichen Formvorschriften und damit das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB dürften nicht in einer Weise ausgelegt werden, dass die Verfolgung der Vermieterinteressen unzumutbar erschwert wird. Im Hinblick auf den Zweck des Begründungserfordernisses, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen, sei der Vermieter nicht verpflichtet, solche Daten seines persönlichen Lebensbereichs im Kündigungsschreiben mitzuteilen, die für den Entschluss des Mieters, der Kündigung zu widersprechen oder sie hinzunehmen, nicht von Bedeutung sein können. Verlangt ein Gericht über die bereits im Kündigungsschreiben des Eigentümers enthaltenen Informationen hinausgehende, nicht mehr der Deckung des aner kennenswerten Informationsbedürfnisses des Mieters dienende Angaben zu dessen Wohnsituation, obwohl die Kündigung ersichtlich nicht auf eine bislang unzureichende Unterbringung gestützt wurde, sondern auf den Wunsch, nicht mehr zur Miete zu wohnen, so werden die formellen Anforderungen an die Begründung in einer die Eigentumsgarantie verletzenden Weise überzogen.<sup>488</sup>

---

<sup>487</sup> BVerfG, NJW, 1994, 309-310.

<sup>488</sup> BVerfG, a.a.O. (Fn. 463).

Die Existenz der Begründungspflicht des Vermieters gemäß § 573 Abs. 3 BGB selbst, also die Pflicht des Vermieters, die die Kündigung rechtfertigenden Umstände, also den Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, zu benennen, ist Ausdruck der grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters. Wiederum das generelle, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Bestandsinteresse des Mieters gebietet eine so umfassende Information seiner Person, dass er sich mit der Sach- und Rechtslage hinreichend auseinandersetzen kann und eine eingehende rechtliche Prüfung der Eigenbedarfskündigung ermöglicht wird. Zweck der Bestimmung ist es außerdem, dass der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt und so in die Lage versetzt wird, alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie rechtfertigt in gewissem Grade einen Eingriff in das ebenfalls verfassungsrechtlich verbürgte Recht des Vermieters auf informationelle Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 GG). Hiermit geht die Verpflichtung des Eigentümers, persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse offen legen zu müssen, einher. Das Begründungserfordernis verstanden in diesem Sinne ermöglicht erst die angemessene materielle Rechtmäßigkeitsprüfung.<sup>489</sup>

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG entfaltet also bereits im Rahmen des § 573 Abs. 3 BGB ihre Wirkung zugunsten des Mieters. Die Begründungspflicht in ihrer gesetzlichen Ausgestaltung selbst sowie die Anforderungen, die in inhaltlicher Hinsicht an die Begründungspflicht des Vermieters gestellt werden, sind Ausdruck der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen des Mieters. Diese Klarstellung ist bereits durch den Gesetzgeber erfolgt.

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG wirkt des Weiteren zugunsten des Vermieters mit der Maßgabe, dass die Anforderungen an die Begründung der Eigenbedarfskündigung nicht zu hoch gehängt werden dürfen. Dem durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Informationsinteresse, das der Wahrung der Bestandsinteressen des Mieters dient, wird durch die eingeschränkte Begründungspflicht, die ihre Grundlage ebenfalls in der für den Vermieter streitenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG findet, eine Grenze gesetzt. Der Gesetzgeber hat sich zu

---

<sup>489</sup> *BGH*, NJW 2014, 2102 (2102).

der Frage, in welchem Umfang die Begründung zu erfolgen hat bzw. welche Anforderungen an den Inhalt der Begründung gestellt werden, jedenfalls im Rahmen der gesetzlichen Regelung selbst nicht geäußert.

Die Ausfüllung der Begründungspflicht unter Berücksichtigung der widerstreitenden Grundrechtsinteressen ist vielmehr durch die Rechtsprechung der Gerichte erfolgt. Danach ist den Maßgaben des BVerfG zufolge der Eigentumsgarantie des Vermieters gemäß Art. 14 Abs. 1 GG insoweit Rechnung zu tragen, als die Anforderungen an die Begründungspflicht nicht überspannt werden dürfen.

### *III. Härtefälle gemäß § 574 BGB*

Liegt ein Kündigungsgrund gemäß § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, ist also die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung grundsätzlich wirksam, kann der Mieter dieser widersprechen und von Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, 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. Eine Härte liegt insbesondere auch dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, wobei bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters grundsätzlich nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt werden.

Liegt ein Härtefall vor, kann der Mieter gemäß § 574 a BGB verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

Dass das Mietverhältnis bei Vorliegen eines Härtegrundes auf Verlangen des Mieters fortgesetzt werden kann, ist ebenfalls Ausdruck seines generellen, durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Bestandsinteresses sowie Ausfluss rechts- und sozialstaatlicher Grundsätze.

Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

Das Schriftform- und Begründungserfordernis wiederum ist Ausdruck der Wahrung der berechtigten Interessen des Vermieters, um ihm zeitnah eine abschließende Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Berücksichtigung der widerstreitenden Interessen zu ermöglichen.

Andererseits ist die gesetzliche Vorgabe, dass der Vermieter den Mieter frühzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs und dessen Form- und Fristenfordernisse hinzuweisen hat, Ausdruck berechtigter, grundrechtlich geschützter Interessen des Mieters.

Selbst wenn dem durch Art. 14 Abs. 1 GG gedeckten Erlangungsinteresse nach durchgeführter Abwägung Vorrang eingeräumt wird, sind die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Interessen im sogenannten Widerspruchsverfahren zu berücksichtigen. Auch hier sind die widerstreitenden Interessen bei der Prüfung des Härtefallgrundes gegeneinander abzuwägen und in einen schonenden Ausgleich zu bringen.

#### *IV. Zusammenfassung*

Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, findet zunächst eine Kontrolle und Überprüfung des Eigenbedarfstatbestandes bzw. des Selbstnutzungswunsches des

Vermieters statt. Es ist hier zu prüfen, ob die angegebenen Gründe überhaupt den Tatbestand des Eigenbedarfs ausfüllen. Der Vermieter hat dabei die die Kündigung rechtfertigenden Umstände und Tatsachen darzulegen und zu beweisen, d.h. es erfolgt regelmäßig eine Sachaufklärung und Einschätzung der Beweislage nach zivilprozessualen Vorgaben. Es findet eine Nachvollziehbarkeitskontrolle unter Berücksichtigung abstrakt-genereller – und nach hier vertretener Auffassung auch unter Berücksichtigung konkret-individueller – Bestandsinteressen des Mieters statt.

Darüber hinaus erfolgt, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, eine Missbrauchskontrolle. Das bedeutet, dass die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung unter Berücksichtigung der abstrakt-generellen Bestandsinteressen des Mieters einer dahingehenden Überprüfung unterzogen wird, ob die Berufung auf den Eigenbedarf in rechtsmissbräuchlicher Weise erfolgt bzw. erfolgt ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn der Eigenbedarf nur vorgeschoben oder nachträglich weggefallen ist, eine Alternativwohnung vorhanden ist oder frei wird, der Eigenbedarf des Vermieters schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden oder vorhersehbar gewesen ist oder der Vermieter weit überhöhten Eigenbedarf geltend macht. Im Einzelfall, insbesondere in der letzten Konstellation der Geltendmachung weit überhöhten Eigenbedarfs, können neben dem abstrakt-generellen Bestandsinteresse auch konkret-individuelle Belange zu berücksichtigen und in die Prüfung einzubeziehen sein.

Es lässt sich eine Vielzahl von Fällen festhalten, in denen es um die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung als solcher geht und deren *materielle und inhaltliche Anforderungen* auf dem Prüfstand stehen. Die dargestellten Entscheidungen haben gezeigt, dass der Selbstnutzungswunsch des Vermieters bzw. die von Seiten des Vermieters vorgebrachten Gründe allerdings nur einer beschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegen. Dies ist nach Auffassung der Gerichte, insbesondere des BVerfG, Ausdruck der zugunsten des Vermieters streitenden *Maxime*, mit der in seinem Eigentum befindlichen Wohnung grundsätzlich so verfahren zu können, wie er möchte.<sup>490</sup>

---

<sup>490</sup> Mit der Eigentumsgarantie des Vermieters eng verknüpft ist in diesem Zusammenhang der Anspruch auf effektiven Rechtsschutz; ebenso das Grundrecht auf rechtliches Gehör, wenn das Fachgericht dem Vortrag des Vermieters nicht in hinreichender Weise Beachtung geschenkt hat.

Grenzen setzt in diesen Fällen aber das generelle, von der Eigentumsgarantie umfasste Bestandsinteresse des Mieters. Die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie erschöpft sich insoweit in der Kontrolle des Erlangungs- und Selbstnutzungswunsches des Vermieters in den Grenzen des Rechtsmissbrauchs.

Die grundrechtlich geschützten Bestandsinteressen des Mieters finden also bereits Berücksichtigung, wenn es um die Überprüfung des Selbstnutzungswunsches des Vermieters geht. Das grundrechtlich geschützte, abstrakt-generelle Bestandsinteresse des Mieters ist bei der Prüfung der Nachvollziehbarkeit bzw. der Rechtsmissbräuchlichkeit des Selbstnutzungswunsches ebenso zu berücksichtigen wie das grundrechtlich geschützte Erlangungsinteresse des Vermieters selbst.

Das grundrechtlich geschützte, abstrakt-generelle Bestandsinteresse des Mieters ist dementsprechend das Korrektiv bzw. der Ausgangspunkt der Missbrauchs- und Nachvollziehbarkeitskontrolle, ohne dass es nach der Rechtsprechung des BVerfG auf seitens des Mieters ins Feld geführte, konkret-individuelle oder besonders gelagerte Gründe ankommen soll (weil der Nutzungswunsch für sich genommen nicht nachvollziehbar ist).

In Sachverhaltskonstellationen, in denen *ein ganz besonders gelagertes Interesse des Mieters* (sehr lange Vertragsdauer, besondere Verwurzelung in der Umgebung, Krankheit oder Alter) besteht, muss nach hier vertretener Auffassung jedoch eine weitergehende, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht werdende Abwägung zwischen dem Erlangungsinteresse einerseits und dem Bestandsinteresse bereits bei der Prüfung der Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches erfolgen. Je gewichtiger die Interessen des Mieters im Einzelfall, desto größer die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit des angeführten Selbstnutzungswunsches des Vermieters.

Das Gebot, die widerstreitenden Interessen und Grundrechte in ein angemessenes Verhältnis und in einen schonenden Ausgleich zu bringen, impliziert, dass dem Erlangungsinteresse des Vermieters in diesen Fällen kein genereller Vorrang eingeräumt werden darf und die Interessen des Mieters nicht auf den Härtefallwiderspruch des § 574 BGB reduziert werden dürfen. Der Widerspruch knüpft nach geltender Rechtslage an eine wirksame Kündigung an und rechtfertigt

ungeachtet deren Wirksamkeit die Fortsetzung des Mietverhältnisses, wenn diese für den Mieter oder andere Angehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt.<sup>491</sup> Besonders gelagerte, von der Eigentumsgarantie erfasste Bestandsinteressen des Mieters können nach Auffassung der Verfasser aber geeignet sein, bereits die Unwirksamkeit der Kündigung zu begründen. Die grundrechtlich geschützten Interessen von Vermieter und Mieter müssen sich hier grundsätzlich gleichberechtigt gegenüberstehen; die kollidierenden Grundrechte sind in einer schonenden Weise aufzulösen.

Existiert ein solch besonders gelagertes, konkret-individuelles Bestandsinteresse des Mieters, findet dieses über Art. 14 Abs. 1 GG ebenfalls Berücksichtigung bei der Prüfung der Frage, ob die Eigenbedarfskündigung selbst wirksam ist, und zwar in Abwägung der von Grund auf durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerinteressen des Vermieters.

Das Vorliegen eines besonders gelagerten Bestandsinteresses des Mieters, das zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung selbst führt und das grundsätzlich auch einen Härtefall im Sinne des § 574 BGB darstellen würde, zöge auf den ersten Blick keine besondere Rechtsfolge nach sich. Liegt nämlich nach geltender Rechtslage ein zu beachtender Härtefall vor, kann ein Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit bestehen. Im Ergebnis dürfte es für den Mieter keine Rolle spielen, ob die Räumungsklage deshalb mit der ihm günstigen Kostenfolge des § 91 ZPO abgewiesen wird, weil bereits die Eigenbedarfskündigung selbst unwirksam ist oder weil er einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 a Abs. 1 BGB hat. Nachteilige Folgen entstehen für den Mieter nur dann, wenn er die Formalitäten des Widerspruchsverfahrens nicht einhält, weil er den Widerspruch nicht rechtzeitig einlegt oder die Begründung des Widerspruchs auf Verlangen des Vermieters unterlässt.

Lösen ließe sich dieses Missverhältnis dadurch, dass der Gesetzgeber das Widerspruchsverfahren der §§ 574 ff. BGB für die Prüfung der Kündigungsgründe der §§ 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB selbst öffnet und nicht auf das

---

<sup>491</sup> Blank/Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, § 574 Rn. 1 und 16.

Vorliegen eines Härtefallgrundes beschränkt. Dies wäre auch praxisnah, weil in etwaigen Widerspruchsschreiben der Mieter regelmäßig alle Belange ins Feld geführt werden, die dem Kündigungsvorhaben des Vermieters bzw. der Wirksamkeit der Kündigung selbst entgegenstehen.

Dann wäre den durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten, widerstreitenden Interessen sowohl in materieller als auch in formeller Hinsicht frühzeitig Rechnung getragen, und diese würden einem geordneten Verfahren zugeführt.

### *B. Ebenen der Grundrechtswirkung*

Nachdem im vorherigen Abschnitt herausgearbeitet worden ist, an welchen Stellen die Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 GG im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung wechselseitig Wirkung entfaltet, sollen im folgenden Abschnitt die verschiedenen Ebenen der Grundrechtswirkung dargestellt und geklärt werden, auf welche Weise der Eigentumsgarantie wechselseitig Geltung verschafft wird oder optimaler Weise verschafft werden sollte. Hier ist zwischen der Gesetzes- und Gesetzgebungsebene, der Tatbestands- und Sachverhaltsebene sowie der Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene zu differenzieren.

#### *I. Gesetzes- und Gesetzgebungsebene*

Der Eigentümer und Vermieter einer Wohnung kann das zwischen ihm und dem Mieter bestehende Vertragsverhältnis nur unter bestimmten Voraussetzungen beenden und sich in den Besitz der Wohnung setzen lassen. Die Beendigung des Mietverhältnisses setzt gemäß § 573 BGB ein berechtigtes Interesse des Vermieters, wie etwa den Eigenbedarf, voraus.

Dass die Beendigung des Mietverhältnisses an das Vorliegen eines Kündigungsgrundes geknüpft ist, stellt einerseits eine Beschränkung der zugunsten des Vermieters streitenden Eigentumsgarantie im Sinne einer Inhalts- und Schrankenbestimmung dar. Der Gesetzgeber hat bereits im Rahmen der §§ 573 ff. BGB und insbesondere auch mit der Normierung der Sozialklausel bzw. dem Härtefallwiderspruch gemäß §§ 574 ff. BGB den grundsätzlich, abstrakt-generelle für den Mieter sprechenden Aspekten Rechnung getragen. Die Existenz der Kündigungs- und Mieterschutzbestimmungen ist also Ausdruck der

Mieterinteressen auf *Gesetzesebene bzw. Gesetzgebungsebene*. Die gesetzlichen Bestimmungen unterliegen dabei der allgemeinen Verfassungsmäßigkeits- und Verhältnismäßigkeitsprüfung. Die Grundrechte und im Speziellen die Eigentumsgarantie wirken insoweit unmittelbar.

Schutzinstrumentarien, die die Überprüfung der Verfassungsgemäßheit gewährleisten, sind dabei

- die abstrakte Normenkontrolle mit eingeschränkter Antragsberechtigung,
- die konkrete Normenkontrolle (sog. Richtervorlage)
- und die Gesetzesverfassungsbeschwerde,

wobei wegen aller weiterer Einzelheiten auf die Ausführungen im Rahmen des 2. Kapitels verwiesen werden kann (Bindungswirkung und Schutzinstrumentarien).

## *II. Tatbestands- bzw. Sachverhaltsebene*

Des Weiteren wirkt die Eigentumsgarantie auf *Tatbestands- und Sachverhaltsebene*, die auch als *Interaktionsebene der beteiligten Rechtsakteure* (Vermieter und Mieter) bezeichnet werden kann.

Der Vermieter wird vor Ausspruch der auf Eigenbedarf gestützten Kündigung unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage zu prüfen haben, welche Voraussetzungen und Bedingungen in diesem Falle an eine Kündigung, mithin an eine wirksame Beendigung des Mietverhältnisses, zu stellen sind. Diese Voraussetzungen sind sowohl in materieller als auch in formeller Hinsicht geprägt und ausgestaltet durch die Vorgaben des Gesetzgebers und die Entscheidungen der Gerichte. Der Vermieter rechtfertigt sein Erlangungsinteresse unter Berücksichtigung der einfachgesetzlichen, verfassungsrechtlichen und verfassungsgerichtlichen Vorgaben und der grundrechtlich geschützten Belange; ggf. auch in Abwägung der widerstreitenden Interessen des Mieters.

Ebenso wird der Mieter bei der Prüfung der an ihn herangetragenen Eigenbedarfskündigung bzw. vor Ausspruch und Formulierung des Widerspruchs eine entsprechende Prüfung und ggf. auch eine entsprechende Interessenabwägung unter Berücksichtigung der grundrechtlich geschützten Belange vorzunehmen haben, wenn es um die Begründung und die Rechtfertigung seines

Bestandsinteresses, d.h. seines besonderen Interesses am Fortbestand des Mietverhältnisses geht.

Auf der Interaktionsebene findet noch keine direkte Kontrolle durch das zuständige Gericht statt; das Verhalten der Parteien unterliegt insofern allein der Selbstkontrolle zum Zwecke der Einhaltung der (verfassungsrechtlichen) Vorgaben des Gesetzgebers und der Gerichte. Auch in diesem Zusammenhang wirken die Grundrechte und im Speziellen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG – in materieller Hinsicht und unabhängig von der Frage ihrer Adressierung – unmittelbar, sie entfalten *de facto* ihre Wirkung auf die beteiligten Akteure.

### *III. Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene*

Widerspricht der Mieter der Kündigung bzw. der wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses und findet die Räumung der Wohnung nach Ausspruch der auf Eigenbedarf gestützten Kündigung nicht statt, so entscheidet das Amtsgericht in ausschließlicher Zuständigkeit über die Wirksamkeit der Kündigung und ggf. auch über den Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, sofern der Rechtsstreit von einer der Parteien anhängig gemacht worden ist.<sup>492</sup>

Das Amtsgericht entscheidet dann, im Optimalfall unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Vorgaben, zugunsten einer Partei, wobei das amtsgerichtliche Urteil mit der Berufung gemäß § 511 ZPO zum Landgericht angegriffen werden kann. Voraussetzung ist dann aber das Vorliegen eines Berufungsgrundes gemäß § 513 Abs. 1 ZPO. Die Berufung kann nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung gemäß § 546 ZPO beruht oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen, wobei die Missachtung grundrechtlich geschützter Interessen gemäß Art. 14 Abs. 1 GG in der Regel eine Rechtsverletzung gemäß § 546 ZPO darstellt. Eine solche liegt vor, wenn das Recht nicht oder nicht richtig angewendet worden ist.

---

<sup>492</sup> Zu den Möglichkeiten hierzu siehe bereits oben im 7. Kapitel – Rechtsfolgen und Verfahren nach Widerspruch.

Weitere Kontrollinstanz für den Fall, dass eine Rechtsverletzung vorliegt, ist der BGH<sup>493</sup> in einer Revision gemäß § 542 ZPO, sofern diese vom Berufungsgericht gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 zugelassen worden ist oder der Beschwerde mit der Nichtzulassungsbeschwerde gemäß §§ 543 Abs. 1 Nr. 2, 544 ZPO über das Revisionsgericht Zugang zum Revisionsverfahren gefunden hat.

Die Revision ist gemäß 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

Die Revision ist begründet, wenn eine Rechtsverletzung gemäß § 546 ZPO vorliegt. Eine Tatsachenüberprüfung findet im Revisionsverfahren nicht mehr, im Berufungsverfahren nur eingeschränkt statt.

Vom Revisionsgericht kann die Entscheidung nur daraufhin überprüft werden, ob die sie auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat.<sup>494</sup>

Die Entscheidung des BGH wiederum kann mit der Verfassungsbeschwerde angegriffen werden, sofern eine Verletzung spezifischen Verfassungsrechts in Frage steht.

In allen Instanzen haben die Gerichte, soweit es darauf ankommt, die wechselseitigen, grundrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen zu berücksichtigen, wobei grundsätzlich eine Rechtsanwendungskontrolle durch die nächsthöhere Instanz hin bis zum Bundesverfassungsgericht möglich ist.

Auf allen Ebenen sind die kollidierenden Interessen von Vermieter und Mieter im Wege praktischer Konkordanz zu einem möglichst schonenden Ausgleich zu

---

<sup>493</sup> Seit der mit Wirkung zum 01.01.2012 in Kraft getretenen ZPO-Reform ist ausschließlich der BGH zuständiges Revisionsgericht, was sich aus § 133 GVG ergibt. Gesetz zur Reform des Zivilprozesses (Zivilprozessreformgesetz - ZPO-RG) vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1887) m.W.v. 01.01.2002.

<sup>494</sup> *BGH*, NJW 2013, 225-226.

bringen, wobei die Gerichte unmittelbar an die widerstreitenden Grundrechte gebunden sind.

### *C. Fallbeispiel*

Abschließend sollen in diesem Zusammenhang die gewonnenen Ergebnisse anhand eines Fallbeispiels, das einem klassisch gelagerten Sachverhalt aus dem Bereich der Eigenbedarfskündigung nachgebildet ist, illustriert werden:

#### *I. Sachverhalt/Tatbestand*

V hat eine in seinem Eigentum befindliche, 80 qm große 2-Raum-Wohnung in bester Lage in der Stadt mit Terrasse und Seeblick an M vermietet. V wohnte bislang mit seiner Lebensgefährtin L zusammen in einer gemeinsam angemieteten, 150 qm großen 5-Zimmer-Wohnung. V und L haben sich zerstritten und ihre Liebesbeziehung beendet. Der emotionalen Trennung soll jetzt auch die räumliche Trennung folgen. Weder L noch V können und wollen es sich leisten, die gemeinsam angemietete Wohnung zu halten. Sie beabsichtigen daher, zum 31.12.2018 aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen. Während L vorübergehend, d.h. bis sie eine neue eigene Wohnung gefunden hat, bei einer Freundin unterkommen kann, ist der V auf die an M vermietete Wohnung angewiesen. Er kündigt dem V das seit dem 01.01.1992 bestehende Mietverhältnis daher am 02.10.2018 zum 31.12.2018 und nennt dem M in dem Kündigungsschreiben seine Gründe. V teilt dem M bei dieser Gelegenheit auch mit, dass es ihm sehr leid tue, ihn nach 20 Jahren vor die Tür setzen zu müssen, die Veränderung seiner Lebensverhältnisse ihm aber keine andere Wahl lasse, da er über weiteren Wohnraum nicht verfüge und jetzt gerne in seiner eigenen Wohnung und nicht mehr zur Miete wohnen wolle.

Bereits eine Woche später schreibt M dem V und erhebt förmlich Widerspruch gegen die Kündigung. M führt aus, dass er V und L noch vor einer Woche händchenhaltend im Stadtwald gesehen habe. Er behauptet dementsprechend, dass der zur Anmeldung gebrachte Eigenbedarf nur vorgetäuscht sei und V die Wohnung gar nicht selbst beziehen wolle. V habe es nämlich in den letzten 20 Jahren versäumt, auch nur einmal die ohnehin schon sehr niedrig gewesene Miete zu erhöhen. Der Quadratmeterpreis liege, was den Tatsachen entspricht, mittlerweile

etwa 40 % unter dem üblicherweise zu erzielenden Mietzins. Jetzt wolle er M raushaben, um die Wohnung nach Durchführung einzelner Sanierungsarbeiten zu besseren Bedingungen auf dem Markt anbieten zu können. Des Weiteren führt der 65-jährige M aus, dass er im Jahre 2015 einen Schlaganfall erlitten habe, von dem er sich bis jetzt kaum erholt habe. Das Gehen falle ihm noch immer sehr schwer. Ihm sei es darüber hinaus nicht möglich, zu vergleichbaren Konditionen eine behinderten- bzw. rollstuhlgerechte Ersatzwohnung zu finden. Ferner wohne seine Tochter, die ihm bei den Dingen des täglichen Lebens ständig zur Hand gehen würde, in unmittelbarer Umgebung, d.h. nur wenige Gehminuten von ihm entfernt. M macht unmissverständlich deutlich, dass er die Wohnung unter diesen Umständen nicht zum 31.12.2018 räumen werde.

Mit Schreiben vom 30.10.2018 bestätigt V dem M den fristgerechten Eingang seines Widerspruchs. Er weist diesen jedoch zurück mit der Aufforderung, die Wohnung mit Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen.

Da die zusammen mit L angemietete Wohnung bereits gekündigt ist und zur Vermeidung von Nachteilen fristgemäß geräumt werden muss, wird V die Sache zu heiß. Er sucht deshalb Rechtsanwalt R auf, der ihm rät, ohne unnötig viel Zeit ins Land gehen zu lassen, bereits jetzt, d.h. vor Ablauf der Kündigungsfrist Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht einzureichen, was dann auch am 15.11.2018 geschieht. Die Klage enthält unter Ziffer 1.) den Antrag, den M zu verurteilen, die streitgegenständliche Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern... mit Ablauf des 31.12.2018 zu räumen und an den V herauszugeben. Begründet wird die Klage mit dem bereits der Kündigung zugrunde gelegten Sachverhalt. Zum Beweis seines Vortrags beruft sich V auf das Zeugnis der L. Diese könne bestätigen, dass sie zusammen eine Wohnung angemietet hatten und diese Wohnung infolge der Trennung zum 31.12.2018 gekündigt worden sei.

M wird die Klage bereits am 22.11.2018 zugestellt. Gleichzeitig ordnet das Gericht das schriftliche Vorverfahren an. M sucht den befreundeten Rechtsanwalt F auf, der schon am 03.12.2018 einen Schriftsatz des Inhalts bei Gericht einreicht, dass sich M gegen die Klage verteidigen wolle und dass er beantragen werde, die Klage abzuweisen. Ferner beantragt er widerklagend, dass das Mietverhältnisses über den 31.12.2018 hinaus auf unbestimmte Zeit und zu unveränderten Bedingungen

fortgesetzt wird (sog. Gestaltungsklage – nicht zwingend erforderlich wegen § 308 a ZPO – grundsätzlich besteht für den Mieter auch die Möglichkeit, bereits vor Erhebung der Räumungsklage durch den Vermieter eine Klage auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erheben). Auch M beruft sich zur Begründung seiner Anträge im Wesentlichen auf den Inhalt seines Widerspruchsschreibens.

## *II. Prozessverlauf*

Richter am Amtsgericht Z stellt dem R den Schriftsatz des F, der Klageerwiderung und Widerklage enthält, am 10.12.2018 zu und verfügt sogleich, dass die Güteverhandlung und ggf. auch die mündliche Verhandlung am 20.12.2018 stattfinden wird. Gleichzeitig wird L als Zeugin geladen.

In der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts vom 20.12.2018 erörtert Z zunächst mit den anwesenden Parteien und deren Prozessbevollmächtigten die Sach- und Rechtslage und weist auf die wechselseitigen Prozessrisiken hin. Das Gericht führt aus, dass es sich noch kein abschließendes Bild habe machen können. Auch für den Fall, dass die L den Vortrag des V bestätigen werde, sei es aber wahrscheinlich, dass die Räumungsklage deshalb abzuweisen sein wird, weil M Härtegründe zur Seite stünden, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigten. Da eine gütliche Einigung nicht zustande kommt, wird L als Zeugin vernommen, die den von V dargelegten Sachverhalt auch so bestätigt. Mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme verhandeln die Parteien streitig zur Sache. Z beraumt den Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf den 20.01.2019 an.

## *III. Entscheidung des Gerichts*

### 1. Alternative: Urteil zugunsten des Vermieters

Am 20.01.2019 verkündet das Gericht dann – unter Zurückweisung und ggf. auch unter Verletzung der grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters – das Urteil, dass der Räumungsklage des V stattgegeben und die Widerklage des M abgewiesen wird. V habe das mit M bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt. M habe bestritten, dass sich V tatsächlich von L getrennt hat und dementsprechend auch nicht auf die an ihn vermietete Wohnung angewiesen ist. Die Vernehmung der Zeugin habe dies aber in glaubhafter Weise bestätigt, so dass das Gericht davon ausgehe, dass der zur Anmeldung gebrachte Eigenbedarf auch bestehe. Es sei auch

nachvollziehbar, dass V nach der Trennung von L auf die in seinem Eigentum befindliche Wohnung zurückgreift und nicht auf die Anmietung einer anderen Wohnung verwiesen werden muss. Auch unter Berücksichtigung der grundrechtlich geschützten Interessen des M sei die wegen Eigenbedarfs ausgesprochene Kündigung wirksam. Insbesondere sei nachvollziehbar, dass V jetzt nicht mehr zur Miete, sondern in seiner Eigentumswohnung wohnen wolle, auch wenn dies in den letzten zwanzig Jahren anders gewesen sei.

Auch im Übrigen überwiege das Erlangungsinteresse des V das Interesse des M am Bestand und an der Fortsetzung des Mietverhältnisses. V hat dafür nachvollziehbare Gründe angeführt. Zwar seien die von M genannten Härtefallgründe grundsätzlich geeignet, einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu begründen. Die Dauer des Mietverhältnisses spielt eine besondere Rolle, 20 Jahre sind aber noch nicht so lang, dass sie zu einer besonders gearteten Verwurzelung des Mieters führten. Im Übrigen sei nicht weiter dargelegt und bewiesen, dass anderweitiger Ersatzwohnraum nicht zu beschaffen wäre. Im Übrigen gebe es soziale Einrichtungen und gesetzliche Vorgaben, die Hilfe im täglichen Leben gewährleisten (...).

## *2. Alternative: Urteil zugunsten des Mieters*

Am 20.01.2019 verkündet das Gericht ein dahingehendes Urteil, dass die Räumungsklage – unter Zurückweisung und ggf. auch unter Verletzung der schutzwürdigen Interessen des Vermieters – abgewiesen wird. Das Gericht wird dann, ebenso einzelfallbezogen und in der Argumentation nachvollziehbar, die Interessen des Mieters in den Vordergrund rücken in einer Weise, dass der Vermieter zwar erwiesene und nachvollziehbare Gründe für den Eigenbedarf angeführt habe, die besondere Situation und die vom Mieter angeführten Gründe es aber rechtfertigten, dass der Mieter in der Wohnung verbleiben könne.

Die Entscheidung zugunsten oder zu Lasten der einen oder anderen Partei wird immer auch von der Art und Weise des Vortrags und dem Eindruck, den die Parteien in der mündlichen Verhandlung hinterlassen haben, geprägt und abhängig sein.

#### *IV. Weitere Möglichkeiten der Parteien: die Erschöpfung des Rechtsweges hin bis zur Verfassungsbeschwerde*

Vermieter und Mieter haben aber die Möglichkeit, das Urteil des Amtsgerichts mit dem Rechtsmittel der Berufung anzugreifen, die gemäß § 513 ZPO darauf gestützt werden kann, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht oder die zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Der Mieter wird sich dann in der Regel darauf berufen, dass das Gericht unter Berücksichtigung seiner schutzwürdigen Interessen eine Rechtsnorm nicht oder nicht richtig angewendet habe.

Je nachdem, wie das Berufungsurteil ausgefallen ist, werden Vermieter oder Mieter prüfen lassen, ob es Sinn macht, in Revision zu gehen.

Dies ist auch davon abhängig, ob das Berufungsgericht die Revision zugelassen oder ob vorab Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision einzulegen ist (sofern die Wertgrenze erreicht wird). Die Revision zum Bundesgerichtshof wird gemäß § 543 BGB in der Regel aber nur dann zuzulassen sein, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dies erfordert.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Berufungs- und/oder Revisionsurteil mit der Verfassungsbeschwerde anzugreifen. Das Bundesverfassungsgericht ist aber, wie bereits an anderer Stelle klargestellt, keine Superrevisionsinstanz, sondern es beschränkt sich auf die Überprüfung der Verletzung spezifischen Verfassungsrechts. Hier bildet Art. 14 GG seit der Entscheidung des BVerfG aus dem Jahr 1993 für beide Seiten ein besonderes Einfallstor.

Denkbar ist auch, dass sich die Parteien zu einem Zeitpunkt des Verfahrens, in welcher Instanz auch immer,<sup>495</sup> vergleichsweise einigen und einen Aufhebungsvertrag mit gleichzeitiger monetärer Abgeltung des Bestandsinteresses des Mieters schließen.

Im Rahmen dieses Kapitels ist anhand eines konkreten Fallbeispiels herausgearbeitet worden, dass die Eigentumsgarantie in unterschiedlichen Sachzusammenhängen

---

<sup>495</sup> Der Abschluss eines Vergleichs ist grundsätzlich auch im Revisionsverfahren möglich.

Wirkung entfaltet. Ferner ist herausgearbeitet worden, dass sich verschiedene Ebenen der Grundrechtswirkung feststellen lassen.

Das aufgeworfene Fallbeispiel hat insbesondere gezeigt, dass der Grundrechtswirkung bereits auf Sachverhalts- und Tatbestandsebene, die hier auch als Interaktionsebene bezeichnet worden ist, besondere Bedeutung zukommt, weil die Mietvertragsparteien in entsprechenden, auf Eigenbedarf gestützten Kündigungssituationen selbst den wechselseitigen widerstreitenden Interessen Rechnung zu tragen haben und dass es letztlich auf der Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene durch die Gerichte zu entsprechenden Korrekturen bzw. zu einem Ergebnis im Abwägungsprozess kommt.

## 14. Kapitel: Der Einfluss der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) auf das Mietrecht

### A. Einleitung

Im Zeichen der Wiederherstellung demokratischer und rechtsstaatlicher Verhältnisse, der Sicherung des Friedens und des Wiederaufbaus der durch den Krieg zerstörten Volkswirtschaften ist im Jahre 1949 – also noch vor der Gründung der Europäischen Gemeinschaften – der Europarat<sup>496</sup> mit dem Ziel errichtet worden, als internationale Wertegemeinschaft verfassungsstaatliche Grundsätze fördern und verwirklichen zu wollen<sup>497</sup>. Dieses Anliegen hat seinen Ausdruck unter anderem in der am 4. November 1950 unterzeichneten „Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten“ gefunden. Die „Europäische Menschenrechtskonvention“ (EMRK), die einen völkerrechtlichen Vertrag darstellt und in materieller Hinsicht überwiegend Freiheits- und Gleichheitsrechte enthält,<sup>498</sup> geht im Wesentlichen auf die „Allgemeine Erklärung der Menschenrechte“ der Vereinten Nationen

---

<sup>496</sup> Der Europarat (ER) ist eine am 5. Mai 1949 von Belgien, Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Norwegen und Schweden (Londoner Zehnmächtepakt) in London gegründete Organisation europäischer Staaten auf völkerrechtlicher Grundlage und damit die älteste zwischenstaatliche politische Organisation des europäischen Kontinents. Der Europarat ist nicht zu verwechseln mit dem Europäischen Rat oder dem Rat der Europäischen Union. Deutschland ist dem Europarat 1951 beigetreten.

<sup>497</sup> *Kadelbach*, Jura 2005, 480 (480).

<sup>498</sup> Die EMRK besteht aus zwei Regelungsteilen. Der erste Abschnitt enthält die materiellen Garantien bestehend aus eher klassisch oder traditionell angelegten Menschenrechten und Grundfreiheiten; der zweite Abschnitt hingegen enthält Regelungen im Hinblick auf das gerichtliche Durchsetzungsverfahren. Im Sinne des zum universellen Mindeststandard zählenden menschenrechtlichen Basisschutzes normiert Art. 2 EMRK das Recht auf Leben, Art. 3 EMRK das Folterverbot einschließlich des Verbots der unmenschlichen und erniedrigenden Behandlung und Art. 4 EMRK das Verbot der Sklaverei und der Zwangsarbeit. Daneben gewährt die EMRK eine Reihe bedeutsamer Justizgewährleistungsrechte wie des Recht auf Freiheit und Sicherheit (Art. 4 EMRK), des Grundsatzes „nulla poena sine lege“ (Art. 7 EMRK) und des Rechts auf ein faires Verfahren (Art. 6 EMRK – fair trial – Grundsatz, aus dem u.a. das Recht auf Zugang zu einem Gericht sowie die nicht minder bedeutsamen Anforderungen an die angemessene Dauer eines Gerichtsverfahrens hergeleitet werden). Bürgerliche und politische Freiheiten betreffend garantiert die Konvention das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens (Art. 8 EMRK), die Gedanken- Gewissens- und Glaubensfreiheit (Art. 9 EMRK), die Meinungsfreiheit (Art. 10 EMRK), die Versammlungs- und Vereinigungsfreiheit (Art. 11 EMRK) und das allgemeine Diskriminierungsverbot (Art. 14 EMRK). Durch Art. 1 des ersten Zusatzprotokolls (1952) wurde zudem das Recht auf Eigentum und daneben das Recht auf freie Wahlen eingeführt. In Art. 1 EMRK haben sich die Vertragsstaaten verpflichtet, die durch die Konvention garantierten Rechte unterschiedslos allen Personen zu gewähren, die ihrer Hoheitsgewalt unterstehen. Dementsprechend sind die nationalen Rechtsordnungen in Übereinstimmung mit den Konventionsrechten zu bringen; eine effektive Rechtsdurchsetzung ist zu gewährleisten. Wie die durch das Grundgesetz

vom 10. Dezember 1948 zurück.<sup>499</sup> Zur Sicherung der in der Konvention und seinen dreizehn Zusatzprotokollen<sup>500</sup> enthaltenen Garantien ist der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) mit Sitz in Straßburg eingesetzt worden. Daneben sieht die Konvention mit ihren zwei weiteren Organen – der Kommission und dem Ministerkomitee – einen Kontrollmechanismus vor, der es allen Personen, die sich in ihren durch die Konvention geschützten Rechten verletzt sehen, erlaubt, die Konventionsorgane anzurufen.<sup>501</sup> Die Konvention entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten – quasi als europäische Basisverfassung fungierend – zum juristischen Kernstück des europäischen Menschenrechtsschutzes und darüber hinaus zur politisch-normativen Grundlage der europäischen Staatengemeinschaft, basierend auf der grundsätzlichen Übereinstimmung der politischen Systeme der westeuropäischen Staaten. Durch die langjährige Staatenpraxis und die progressive Rechtsprechung des Gerichtshofs ist die EMRK – wie im Folgenden noch eingehend zu zeigen sein wird – über ihre Bedeutung als einfacher völkerrechtlicher Vertrag hinausgewachsen und zur Grundlage der europäischen Rechtsordnung geworden.<sup>502</sup> Schlussendlich hat die EMRK auch Bedeutung für die Grundrechtsentwicklung in der Europäischen Union, wird Art. 6 Abs. 2 EUV über seinen Wortlaut hinaus doch so verstanden, dass jeder Mitgliedsstaat und jeder Beitrittskandidat die EMRK ratifiziert haben muss.<sup>503</sup>

Da die EMRK die Form ihrer innerstaatlichen Geltung selbst nicht vorgibt, werden Status und Rang durch die Verfassungen der Mitgliedstaaten selbst bestimmt.<sup>504</sup>

---

gewährleisteten Freiheitsrechte und Garantien sind aber auch die Konventionsrechte nicht ausschließlich vorbehaltlos gewährleistet. Vgl. hierzu im Einzelnen *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 1043. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist vor allem die durch das 11. Zusatzprotokoll aus dem Jahre 1998 eingeführte Individualbeschwerde gemäß Art. 34 EMRK zu erwähnen. Danach steht es nunmehr jeder natürlichen Person oder nichtstaatlichen Organisation die Beschwerde zum EGMR zu, die sich durch eine Vertragspartei in ihren Konventionsechten verletzt sieht.

<sup>499</sup> *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 1036.

<sup>500</sup> Stand November 2004.

<sup>501</sup> *Matscher F.*, Wohnrechtsfragen und Europäische Menschenrechtskonvention, in: Stabentheiner J., Mietrecht in Europa (1996), S. 142.

<sup>502</sup> Vgl. hierzu *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 1030 f.

<sup>503</sup> *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 1057.

<sup>504</sup> In Österreich hat die Konvention formellen, in der Schweiz materiellen Verfassungsrang. In den meisten Konventionsstaaten geht sie den Gesetzen im Rang vor, so etwa in Bulgarien, Estland, Frankreich, Griechenland, den Niederlanden, Luxemburg, Polen, Portugal, Russland, Slowenien, Spanien, Zypern, Lettland und Georgien. In Tschechien, Rumänien und der Slowakei wird die herausgehobene Stellung der Konvention dadurch deutlich, dass nur ratifizierten Menschenrechtsverträgen Übergesetzesrang zukommt. In

Gleiches gilt im Hinblick auf den Inkorporationsakt, durch den die Konvention überhaupt erst die von den nationalen Verfassungen vorgegebene innerstaatliche Geltung erlangt. Nicht zuletzt aufgrund des Fehlens entsprechender Bestimmungen wird der Status der Konvention in den nationalen Rechtsordnungen kontrovers diskutiert. Mit dem Verhältnis von EMRK und nationalem Recht hat sich das BVerfG im sog. Görgülü-Beschluss vom 14.10.2004 auseinandergesetzt.<sup>505</sup> Eng verknüpft mit der Stellung der EMRK in der innerstaatlichen Normenhierarchie ist des Weiteren die Frage, welchen Einfluss die Urteile des EGMR haben, insbesondere im Hinblick auf die von den Vertragsstaaten eingegangene Verpflichtung, die durch die Konvention eingeräumten Rechte und Pflichten zu garantieren und konventionswidrige Zustände verhindern oder beseitigen zu müssen. Außerdem gilt es auch hier die Frage zu beantworten, ob und in welcher Weise die Grundrechtsverbürgungen der EMRK Einfluss auf das deutsche Privatrecht und im Speziellen auf das Mietrecht und Eigenbedarfskündigungen nehmen und in welchem Verhältnis sie zu den Bestimmungen des Grundgesetzes stehen. Im Anschluss hieran werden konkrete Fälle aufgezeigt, in denen deutsche Gerichte im Zusammenhang mit mietrechtlichen Streitigkeiten bzw. im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen Bezug auf die EMRK genommen haben. Abschließend wird Ausblick darauf genommen, welchen Einfluss die EMRK in Zukunft auf das deutsche Privatrecht und im Speziellen auf das Mietrecht nehmen mag.

## *B. Die Inkorporation der EMRK in die deutsche Rechtsordnung und ihr Rang in der innerstaatlichen Normenhierarchie*

### *I. Inkorporation*

Die EMRK ist durch Vertrags- bzw. Zustimmungsgesetz vom 05.12.1952 Bestandteil der deutschen Rechtsordnung geworden und am 03.09.1953 in Kraft getreten.<sup>506</sup>

---

Deutschland, Finnland, Italien, Liechtenstein, Litauen, San Marino, der Türkei und Ungarn folgt die Konvention dem Status seines Ratifikationsgesetzes und nimmt dementsprechend einfachen Gesetzesrang ein. Ebenso – und zwar unabhängig vom Ratifikationsverfahren in Dänemark, Schweden, Island und Großbritannien. Vgl. insoweit die Zusammenstellung bei Hoffmeister, Der Staat 40, 349 (360 f.).

<sup>505</sup> BVerfG, Beschluss vom 14.10.2004, BVerfGE 111, 307-332, NJW 2004, 3407-3412.

<sup>506</sup> Gesetz über die Konvention zum Schutze der Menschenrechte und der Grundfreiheiten vom 07.08.1952, BGBl. 1952 II, 685 (berichtigt in BGBl. 1952 II, 953); In Kraft getreten am 03.09.1953 durch die Bekanntmachung vom 15.12.1953, BGBl. 1954 II, 14. Neufassung vom 17.05.2002 (11. Zusatzprotokoll), neu bekannt gemacht in BGBl. 2002

Die Ratifizierung völkerrechtlicher Verträge – und damit auch der EMRK – erfolgt gemäß Art. 59 Abs. 2 S. 1 GG. Danach bedürfen Verträge, die die politischen Beziehungen des Bundes regeln oder sich auf Gegenstände der Bundesgesetzgebung beziehen, der Zustimmung der jeweils für die Bundesgesetzgebung zuständigen Körperschaften – namentlich des Bundestags und des Bundesrats – in der Form eines förmlichen Bundesgesetzes.<sup>507</sup> Dementsprechend hat der Bundesgesetzgeber die Konvention in deutsches Recht transformiert und einen entsprechenden Rechtsanwendungsbefehl erteilt.<sup>508</sup> Unabhängig davon, ob das Verhältnis von Völkerrecht und nationalem Recht nach der Lehre des Monismus<sup>509</sup> oder der Lehre des Dualismus<sup>510</sup> zu beurteilen ist, erlangt der völkerrechtliche Vertrag mit Erlass des Vertragsgesetzes innerstaatliche Geltung.<sup>511</sup>

---

II, 1054. 13. Zusatzprotokoll vom 03.05.2002 - Ratifizierung durch die Bundesrepublik Deutschland am 11.10.2004 – in Kraft durch die Bekanntmachung in BGBl. 2004 II, 1722 vom 01.02.2005.

<sup>507</sup> Die in Art. 59 Abs. 2 S. 1 GG genannten völkerrechtlichen Verträge dürfen nur nach Erlass eines entsprechenden Vertragsgesetzes abgeschlossen werden, wobei das Vertragsgesetz die Funktion hat, das für den Vertragsschluss zuständige Staatsorgan (den Bundespräsidenten, vgl. Art. 59 Abs. 1 GG) zum Vertragsschluss zu ermächtigen.

<sup>508</sup> *Grupp*, DVBl. 2005, 133 (134).

<sup>509</sup> Die Monisten gehen von einer einheitlichen Rechtsordnung aus, deren Bestandteile das Völkerrecht und die innerstaatliche Rechtsordnung sind. Damit ein völkerrechtlicher Vertrag innerstaatliche Geltung erlangt, bedarf es eines sog. Vollzugs- bzw. Anwendungsbefehls. Hierzu dient das Vertragsgesetz im Sinne des Art. 59 Abs. 2 S. 1 GG. Vgl. insoweit *Trübe*, JuS 1997, 1092 (1093); *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 209.

<sup>510</sup> Für die Dualisten, die von einer Eigenständigkeit von Völkerrechtsordnung und nationaler Rechtsordnung ausgehen, dient das Vertragsgesetz im Sinne des Art. 59 Abs. 2 S. 1 GG der Einführung bzw. Transformation des völkerrechtlichen Vertrages in die innerstaatliche Rechtsordnung. Ohne diesen Transformationsakt ist der völkerrechtliche Vertrag lediglich Bestandteil der Völkerrechtsordnung. Vgl. insoweit *Trübe*, JuS 1997, 1092 (1092); *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht, Rn. 209.

<sup>511</sup> Sowohl nach der monistischen als auch der dualistischen Lehre bedarf es zur Erlangung der innerstaatlichen Wirksamkeit eines völkerrechtlichen Einführungsaktes. Das BVerfG hat sich in keiner seiner Entscheidungen ausdrücklich für oder gegen eine der genannten Auffassungen entschieden. Allerdings ist eine Tendenz des BVerfG zum Dualismus zu erkennen, wenn es formuliert: „Dem Grundgesetz liegt deutlich die klassische Vorstellung zu Grunde, dass es sich bei dem Verhältnis des Völkerrechts zum nationalen Recht um ein Verhältnis zweier unterschiedlicher Rechtskreise handelt und dass die Natur dieses Verhältnisses aus der Sicht des nationalen Rechts nur durch das nationale Recht selbst bestimmt werden kann; dies zeigen Existenz und der Wortlaut von Art. 25 und Art. 59 Abs. 2 GG“ (BVerfG – 2 BvR 1481/04 Absatz 34; Görgülü). Wegen des Wortlauts der vom BVerfG zitierten Bestimmungen gilt die dualistische Auffassung auch als herrschend.

## II. Der Status der EMRK in der innerstaatlichen Normenhierarchie und der Einfluss der Entscheidungen des EGMR

Hiermit ist allerdings noch nicht die Frage beantwortet, auf welcher Stufe der innerstaatlichen Normenhierarchie die EMRK als völkerrechtlicher Vertrag einzuordnen ist. Einen ersten Ansatzpunkt hierfür liefert wiederum Art. 59 Abs. 2 S. 1 GG. Aus dem Charakter des Vertragsgesetzes als Bundesgesetz wird der Status des völkerrechtlichen Vertrages selbst geschlussfolgert; die EMRK nimmt in der innerstaatlichen Normhierarchie formell den Rang eines einfachen Bundesgesetzes ein.<sup>512</sup> Diese Auffassung entspricht auch der ständigen Rechtsprechung des BVerfG, das hiermit einen seit Inkrafttreten der EMRK aufgekommenen Streit auf höchstrichterlicher Ebene entschieden hat.<sup>513</sup> Dass der EMRK trotz ihres kaum zu leugnenden formellen Gesetzesranges verfassungsrechtlicher Gehalt zuzuerkennen sei, wurde und wird mit den unterschiedlichsten dogmatischen Ansätzen zu begründen versucht. Einher geht auch die Frage, ob die Verletzung von Konventionsrechten im Wege der Verfassungsbeschwerde geltend gemacht werden kann.

Einerseits sind die von der EMRK garantierten Rechte als Gewohnheitsrecht im Sinne des Art. 25 GG<sup>514</sup> qualifiziert verortet worden, im Falle deren Verletzung eine Verfassungsbeschwerde auf Art. 2 Abs. 1 GG gestützt werden könne.<sup>515</sup> Diese auf *Albert Bleckmann* zurückzuführende Ansicht geht in erster Linie davon aus, der Verfassungsrang der Konvention müsse nicht nur materiell, sondern auch formell erkennbar sein. Sofern der Konvention als allgemeiner Rechtsgrundsatz des europäischen Gemeinschaftsrechts Verfassungsrang eingeräumt werde, müsse dies auch

---

<sup>512</sup> *Kadelbach*, Jura 2005, 480 (480); *Ellger*, RabelsZ 63 (1999), 625 (631 f.); *Hoffmeister*, Der Staat 40, 349 (364).

<sup>513</sup> *BVerfGE* 19, 342-353 (347), NJW 1966, 243 (243); *BVerfGE* 22, 254-266 (265), NJW 1967, 2151 (2151); *BVerfGE* 25, 327-32 (331), NJW 1969, 1163 (1163); *BVerfGE* 35, 311-324 (320), NJW 1974, 26-29; *BVerfGE* 74, 358-380 (370), NJW 1987, 2427-2429; *BVerfGE* 82, 106-126, NJW 1990, 2741-2744.

<sup>514</sup> Gemäß Art. 25 GG gehen die allgemeinen Regeln des Völkerrechts – die auch als Völkergewohnheitsrecht bezeichnet werden – als Bestandteil des Bundesrecht den Gesetzen im Range vor und erzeugen unmittelbar Rechten und Pflichten für die Bewohner des Bundesgebietes.

<sup>515</sup> Es entspricht ständiger Rechtsprechung des BVerfG, dass im Falle der Verletzung von Völkergewohnheitsrecht eine Verfassungsbeschwerde auf Art. 2 Abs. 1 GG (Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit) gestützt werden kann, vgl. insoweit nur *BVerfGE* 23, 288-321 (300), NJW 1968, 1667 (1667); *BVerfGE* 31, 145-180 (177), NJW 1971, 2122 (2122).

im Hinblick auf die direkte innerstaatliche Anwendung gelten.<sup>516</sup> Andererseits wurden die Freiheitsgewährungen der EMRK unter den Wesensgehalt des Art. 2 Abs. 1 GG subsumiert, ohne dass es hierfür einer Charakterisierung der Konvention als Gewohnheitsrecht bedürfe.<sup>517</sup> Des Weiteren ist die EMRK als Konventiongemeinschaft im Sinne des Art. 24 Abs. 1 GG<sup>518</sup> qualifiziert worden mit der Folge, dass die Bestimmungen der Konvention (sogar) Priorität gegenüber entgegenstehendem deutschem Verfassungsrecht haben und der Grundrechtskatalog des Grundgesetzes in der Ausprägung gelte, die dieser durch die EMRK erfahre.<sup>519</sup> Eine andere Auffassung hingegen will der EMRK über Art. 1 Abs. 2 GG<sup>520</sup> den Rang einer materiellen Grundrechtsverfassung zukommen lassen, obwohl sie formell nur einfachen Gesetzescharakter aufweise. Schutz- und Schrankenbereich eines deutschen Grundrechts seien direkt im Lichte der EMRK und der zu ihr ergangenen Rechtsprechung des EGMR zu bestimmen.<sup>521</sup> Das in Art. 1 Abs. 2 GG enthaltene Menschenrechtsprinzip lasse internationale Menschenrechtsabkommen als Auslegungshilfe in das deutsche Recht einfließen, wenn diese den Grundrechten des Grundgesetzes vergleichbar seien. Nach Art. 1 Abs. 2 GG bekenne sich das Grundgesetz zu „unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechten als Grundlage jeder menschlichen Gemeinschaft, des Friedens und der Gerechtigkeit in der Welt“, worunter auch die Verbürgungen der EMRK zu subsumieren seien. Hierin sei ein rechtsverbindliches objektives Verfassungsprinzip zu sehen, dessen Funktion es ist, den zum Ausdruck kommenden Wertungen bei der Verfassungsinterpretation Gewicht zu verleihen. Mangels formellen Verfassungsranges könne eine Verfassungsbeschwerde allerdings nicht direkt auf die Verletzung eines in der EMRK garantierten Rechts gestützt und lediglich damit begründet werden, die Auslegung eines durch

---

<sup>516</sup> *Bleckmann*, EuGRZ 1994, 149 (152); vgl. insoweit auch *Hoffmeister*, Der Staat 40, 349 (365).

<sup>517</sup> *Frowein*, Das Bundesverfassungsgericht und die Europäische Menschenrechtskonvention, in: FS Zeidler, Bd. 2 (1987), 1763 (1770).

<sup>518</sup> Hiernach kann der Bund durch Gesetz Hoheitsrechte auf zwischenstaatliche Einrichtungen übertragen.

<sup>519</sup> *Ress*, Verfassungsrechtliche Auswirkungen der Fortentwicklung völkerrechtlicher Verträge, in: FS Zeidler, Bd. 2 (1987), 1775 (1791 ff.).

<sup>520</sup> Gemäß Art. 1 Abs. 2 GG bekennt sich das Grundgesetz zu unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechten als Grundlage jeder menschlichen Gemeinschaft, des Friedens und der Gerechtigkeit in der Welt.

<sup>521</sup> Siehe hierzu zuletzt *Hoffmeister*, Der Staat 40, 349 (367 ff.).

das Grundgesetz garantierten Grundrechts sei im Lichte der über Art. 1 Abs. 2 GG zu berücksichtigenden Verbürgung der Konvention rechtswidrig gewesen.<sup>522</sup>

Zum Teil wurde auch die Auffassung vertreten, die EMRK stehe – ohne allerdings Verfassungsrang aufzuweisen – in der Normenhierarchie über den einfachen Bundesgesetzen.<sup>523</sup> Zur Begründung wurde ebenfalls auf Art. 25 GG verwiesen, wonach die allgemeinen Regeln des Völkerrechts ohne Transformationsakt zum Bestandteil des Bundesrechts werden und dabei den Gesetzen vorgehen. Zu den allgemeinen Regeln des Völkerrechts zählt aber grundsätzlich nur das universelle Völkergewohnheitsrecht, nicht hingegen das Völkervertragsrecht. Obwohl die durch die Konvention gewährleisteten Verbürgungen zum Teil elementare Menschenrechte darstellen und damit zum Völkergewohnheitsrecht zu zählen sind, kann die EMRK nicht abschließend und vollumfänglich als Bestandteil des Völkergewohnheitsrechts qualifiziert werden.<sup>524</sup>

Nicht zuletzt deshalb geht das BVerfG zu Recht davon aus, dass der EMRK kein Verfassungs-, sondern lediglich formeller Gesetzesrang zu kommt. Dennoch erschöpft sich die Wirkung der Konvention nicht in der Qualifikation als einfaches Bundesrecht. Wie sogleich noch näher zu zeigen sein wird, ist den Konventionsbestimmungen auch nach Auffassung des BVerfG eine weitergehende (verfassungsähnliche) Wirkung beizumessen. In dem bereits zitierten Görgülü-Beschluss hat das BVerfG vollumfänglich Stellung bezogen zu den Fragen, ob und inwieweit die Konventionsbestimmungen – einschließlich der sie ausgestaltenden Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte – die innerstaatliche Normenhierarchie beeinflussen und in welchem Umfang deutsche (Zivil-)Gerichte die Entscheidungen des EGMR zu berücksichtigen haben.<sup>525</sup>

---

<sup>522</sup> Hoffmeister, Der Staat 40, 349 (380).

<sup>523</sup> Herzog, DÖV 1960, 775. Vgl. hierzu auch Ellger, RabelsZ 63 (1999) 625 (630 f.).

<sup>524</sup> Ellger, RabelsZ 63 (1999) 625 (630 f.).

<sup>525</sup> BVerfGE 111, 307-332, NJW 2004, 3407-3412; Der Beschwerdeführer bemühte sich seit Oktober 1999 in verschiedenen gerichtlichen Verfahren erfolglos um die Übertragung des Sorge- und Umgangsrechts seines 1999 unehelich geboren und von der Mutter zur Adoption freigegebenen Kindes. Auf seine Individualbeschwerde gemäß Art. 34 EMRK erklärte der EGMR mit diesem Beschluss (Görgülü/Bundesrepublik Deutschland), dass die Versagung des Sorge- und Umgangsrechts eine Verletzung von Art. 8 EMRK darstelle und sprach dem Beschwerdeführer eine entsprechende Entschädigung gemäß Art. 41 EMRK zu. Zur Begründung führte der Gerichtshof aus, der Staat habe auf die Zusammenführung

Das BVerfG geht davon aus, dass die EMRK in der deutschen Rechtsordnung im Range eines Bundesgesetzes steht und bei der Interpretation nationalen Rechts einschließlich der Grundrechte und rechtsstaatlicher Garantien zu berücksichtigen ist. Die Entscheidungen des EGMR verpflichteten grundsätzlich alle staatlichen Organe – gebunden an Gesetz und Recht (Art. 20 Abs. 3 GG) – fortdauernde Konventionsverstöße zu beenden und konventionsgemäße Zustände herzustellen. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit seien insbesondere die Gerichte verpflichtet, Entscheidungen des EGMR zu berücksichtigen, wenn sie in verfahrensrechtlich zulässiger Weise erneut über den Gegenstand zu entscheiden haben.<sup>526</sup>

Die EMRK und ihre Zusatzprotokolle seien völkerrechtliche Verträge, die der Bundesgesetzgeber durch jeweils förmliche Zustimmungsgesetze gemäß Art. 59 Abs. 2 GG in deutsches Recht transformiert und einen entsprechenden Rechtsanwendungsbefehl erteilt habe. Die vom Grundgesetz getroffene Rangzuweisung als Bundesgesetz führe dazu, dass die Gerichte die Konvention wie anderes Bundesrecht bei der Auslegung zu beachten und anzuwenden haben. Die Konventionsrechte begründeten aber aufgrund ihres Ranges in der Normhierarchie keinen unmittelbaren verfassungsrechtlichen Prüfungsmaßstab im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Nr. 4 a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG, der die Erhebung einer Verfassungsbeschwerde rechtfertigen würde. Die Gewährleistungen der Konvention beeinflussten allerdings die Auslegung der Grundrechte und der rechtsstaatlichen Grundsätze des Grundgesetzes. Sowohl die Konvention als auch die Rechtsprechung des EGMR seien insoweit als Auslegungshilfen für die Bestimmung von Inhalt und Reichweite heranzuziehen.<sup>527</sup>

Grundlage dieser verfassungsrechtlichen Bedeutung der EMRK ist nach Auffassung des BVerfG die Völkerrechtsfreundlichkeit des Grundgesetzes, welche in den Art. 23 ff. GG zum Ausdruck komme. Das Grundgesetz sei deshalb nach Möglichkeit so auszulegen, Konflikte mit völkerrechtlichen Verpflichtungen der

---

eines leiblichen Elternteils hinzuwirken, wenn nachweislich Familienbande zu dem Kinde bestünde. Antragsgemäß übertrag das Amtsgericht dem Beschwerdeführer die elterliche Sorge und räumte im Wege des einstweiligen Anordnungsverfahrens auch das Umgangsrecht ein, bevor dieses auf Rechtsmittel hin durch das OLG Naumburg wieder aufgehoben wurde. Mit seiner hiergegen erhobenen Verfassungsbeschwerde rügte der Beschwerdeführer die Verletzung seiner aus Art. 1, 3 und 6 GG folgenden Grundrechte sowie des Rechts auf ein faires Verfahren.

<sup>526</sup> *BVerfG*, NJW 2004, 3407 (3408).

<sup>527</sup> Ebenda.

Bundesrepublik Deutschland zu vermeiden. Das BVerfG relativiert die dem Grundgesetz innewohnende Pflicht zur völker- bzw. konventionskonformen Auslegung aber insofern, als es nicht die weitestmöglichen Schritte der Öffnung für völkerrechtliche Bindungen gegangen sei. Dies komme insbesondere dadurch zum Ausdruck, dass sowohl das Völkergewohnheits- als auch das Völkervertragsrecht vom Grundgesetz nicht mit Verfassungsrang ausgestattet worden seien. Zudem liege dem Grundgesetz die klassische (dualistische) Vorstellung zu Grunde, dass es sich bei dem Verhältnis des Völkerrechts zum nationalen Recht um ein Verhältnis zweier unterschiedlicher Rechtskreise handle und dass die Natur dieses Verhältnisses nur durch das nationale Recht selbst bestimmt werden könne. Deshalb verzichte das Grundgesetz auch nicht auf die in dem letzten Wort der Verfassung liegende Souveränität. Es widerspreche nicht dem Ziel der Völkerrechtsfreundlichkeit, wenn der Gesetzgeber ausnahmsweise Völkervertragsrecht nicht beachtet, sofern nur auf diese Weise ein Verstoß gegen elementare Verfassungsgrundsätze abzuwenden sei. Das Grundgesetz wolle keine jedweder verfassungsrechtlichen Begrenzung und Kontrolle entzogene Unterwerfung unter nichtdeutsche Hoheitsakte. Selbst die weiterreichende supranationale europäische Integration stehe unter dem in Art. 23 Abs. 1 GG angeordneten Souveränitätsvorbehalt.<sup>528</sup>

Die Rechtswirkungen eines auf völkervertragsrechtlicher Grundlage geschaffenen internationalen Gerichts bemessen sich deshalb nach den entsprechenden Geltungsanordnungen des Grundgesetzes. Die Konvention selbst lasse den Entscheidungen des Gerichtshofs – die den aktuellen Entwicklungsstand der Konvention und ihrer Protokolle widerspiegelten – unterschiedliche Rechtswirkungen zukommen. Gemäß Art. 42 und Art. 44 EMRK würden die Urteile endgültig und erwachsen in formeller Rechtskraft. Da sich die Vertragsparteien gemäß Art. 46 EMRK verpflichtet hätten, endgültigen Urteile verbindlich zu befolgen, käme ihnen – insbesondere in Individualbeschwerdeverfahren nach Art. 34 EMRK – eine in personeller, sachlicher und zeitlicher Hinsicht begrenzte materielle Rechtskraft zu. Andere, an einem entsprechenden Verfahren nicht beteiligte Vertragsstaaten seien grundsätzlich nicht gebunden, sollten ihre nationalen Rechtsordnungen aber an der

---

<sup>528</sup> Ebenda.

einschlägigen Rechtsprechung des Gerichtshofs orientieren; gebunden seien aber nur die beteiligten Vertragsparteien in Bezug auf einen bestimmten Streitgegenstand. Ein vom Gerichtshof erlassenes, die Konventionswidrigkeit feststellendes Urteil habe keine kassatorische, d.h. die Rechtskraft staatlicher Entscheidungen aufhebende Wirkung. Allerdings sei die festgestellte Konventionsverletzung zu beenden und der ohne sie zuvor gegebene Zustand wiederherzustellen. Im Hinblick auf die Korrektur bereits getroffener, rechtskräftiger Entscheidungen sei den Vertragsparteien allerdings ein Spielraum eingeräumt, der insbesondere in der in Art. 41 EMRK enthaltenen Bestimmung zum Ausdruck komme, dem Beschwerdeführer könne im Falle einer nur unzureichenden Reparation eine gerechte Entschädigung in Geld zugesprochen werden.<sup>529</sup>

Obwohl sich die Konvention indifferent zur innerstaatlichen Rechtsordnung verhalte und anders als das supranationale Recht nicht unmittelbar in die staatliche Rechtsordnung eingreife, seien die Träger der öffentlichen Gewalt – auf den entsprechenden Konventionsbestimmungen, dem Zustimmungs- und Vertragsgesetz sowie rechtsstaatlichen Anforderungen basierend (Art. 20 Abs. 3, 59 Abs. 2 GG i.V. mit Art. 19 Abs. 4 GG) – grundsätzlich an die Entscheidungen des EGMR gebunden. Sofern die Vertragsparteien gemäß Art. 52 EMRK zu einer wirksamen Anwendung aller Konventionsbestimmungen verpflichtet seien, könne dies nur dadurch gewährleistet werden, dass alle Träger hoheitlicher Gewalt und damit auch die Judikative die Entscheidungen des EGMR zu berücksichtigen habe.<sup>530</sup>

Zu der aus Art. 20 Abs. 3 GG folgenden Bindung an Gesetz und Recht gehöre auch die Berücksichtigung der Gewährleistungen der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Entscheidungen des EGMR; selbst eine fehlende Auseinandersetzung hiermit begründeten einen Verstoß gegen Grundrechte in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip. Die Entscheidungen des Gerichtshofs seien zumindest zur Kenntnis zu nehmen und in den Willens- und Entscheidungsprozess einzubeziehen. Ist ein entsprechender Konventionsverstoß

---

<sup>529</sup> BVerfG, NJW 2004, 3407 (3409).

<sup>530</sup> Ebenda.

festgestellt worden, müssten sich die zuständigen Behörden und Gerichte erkennbar mit der Entscheidung des Gerichtshofs auseinandersetzen und gegebenenfalls nachvollziehbar begründen, weshalb sie von der völkerrechtlichen Rechtsauffassung abzuweichen gedenken; insbesondere im Privatrecht sei dies von entscheidender Bedeutung, da hier mehrpolige Grundrechtsverhältnisse durch eine sensible Abwägung der verschiedenen Grundrechtsinteressen bzw. subjektiver Rechtspositionen zum Ausgleich zu bringen seien.<sup>531</sup>

Dass den Urteilen des Gerichtshofs keine die Rechtskraft nationaler Gerichtsentscheidungen aufhebende, kassatorische Wirkung zukomme, lasse nicht den Schluss zu, die Entscheidungen des EGMR müssten von deutschen Gerichten gar nicht berücksichtigt werden. Da die Konventionsrechte in der Gestalt, die sie durch die Auslegung des Gerichtshofs erfahren, dem Status ihres Zustimmungsgesetzes folgend im Rang eines förmlichen Bundesgesetzes stehen, seien sie in den Vorrang des Gesetzes einbezogen und von der wegen Art. 20 Abs. 3 GG an Gesetz und Recht gebundenen Gerichtsbarkeit zu beachten.<sup>532</sup> Allerdings stellt sich die Frage, wie auf entsprechende Verurteilungen durch den Gerichtshof zu reagieren ist, wenn die nationalen Gerichtsverfahren bereits rechtskräftig abgeschlossen sind.<sup>533</sup> So kann etwa die Erhebung einer Nichtigkeits- oder Restitutionsklage (§§ 579, 580 ZPO) nicht darauf gestützt werden, dass das zugrundeliegende Urteil nach der Feststellung des EGMR die EMRK verletzt.<sup>534</sup> Das BVerfG geht deshalb davon aus, dass ein Urteil des EGMR jedenfalls dann zu berücksichtigen ist, wenn das Zivilgericht – etwa auf Grund eines neuen Antrags, veränderter Umstände oder in einer anderen Konstellation - erneut mit der Sache befasst wird.<sup>535</sup>

Auch insgesamt sind die nationalen Gerichte nach Auffassung des BVerfG dazu aufgerufen, die Auswirkungen der Entscheidungen des Gerichtshofs auf die nationale Rechtsordnung in ihre Rechtsanwendung einzubeziehen. Die Entscheidungen könnten auf durch eine differenzierte Kasuistik geformte nationale

---

<sup>531</sup> *BVerfG*, NJW 2004, 3407 (3410).

<sup>532</sup> Ebenda.

<sup>533</sup> Abgesehen von der in § 359 Nr. 6 StPO getroffenen Regelung, aufgrund derer die Verletzung der EMRK die Wiederaufnahme eines durch rechtskräftiges Urteil abgeschlossenen Verfahrens ermöglicht, ist diese Frage nicht abschließend beantwortet.

<sup>534</sup> *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (641).

<sup>535</sup> *BVerfG*, NJW 2004, 3407 (3410).

Teilrechtsbereiche treffen, wie etwa ein Blick auf das Familienrecht und das Recht zum Schutze der Persönlichkeit zeigten, in denen widerstreitende Grundrechtspositionen durch die Bildung von Fallgruppen und abgestuften Rechtsfolgen zu einem (angemessenen) Ausgleich zu bringen seien.<sup>536</sup>

Neben dem für das BVerfG ansonsten geltenden Prüfungsmaßstab, fachgerichtliche Entscheidungen daraufhin zu überprüfen, ob sie willkürlich sind, auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung der Bedeutung eines Grundrechts beruhen oder ansonsten unvereinbar mit einer verfassungsrechtlichen Bestimmung sind, trete bei der verfassungsrechtlichen Nachprüfung der Auslegung und Anwendung völkerrechtlicher Verträge die Aufgabe des Bundesverfassungsgerichts hinzu, durch deutsche Gerichte hervorgerufene völker- bzw. konventionswidrige Zustände zu verhindern oder zu beseitigen. Das Grundgesetz weise mit Art. 1 Abs. 2 GG dem Kernbestand an internationalen Menschenrechten einen besonderen Schutz zu. Zusammen mit Art. 59 Abs. 2 GG bilde dieser die Grundlage für die verfassungsrechtliche Pflicht, bei der Anwendung der deutschen Grundrechte die EMRK – die der gemeineuropäischen Förderung der Grundrechtsentwicklung zu dienen bestimmt sei – in ihrer konkreten Ausgestaltung als Auslegungshilfe heranzuziehen. Der konventionsgemäßen Auslegung sei grundsätzlich der Vorrang einzuräumen, solange eine Entscheidung des Gerichtshofs nicht gegen eindeutig entgegenstehendes Gesetzesrecht oder Verfassungsbestimmungen verstoße. Berücksichtigen in diesem Sinne bedeutet also, eine Konventionsbestimmung in der Auslegung des Gerichtshofs zur Kenntnis zu nehmen und auf den konkreten Fall anzuwenden, soweit die Anwendung nicht gegen höherrangiges Recht, insbesondere gegen Verfassungsrecht verstößt.<sup>537</sup>

Vor diesem Hintergrund müsse es also möglich sein, die Missachtung oder Nichtberücksichtigung einer Entscheidung des EGMR durch staatliche Organe in einem Verfahren vor dem BVerfG zu rügen. Das die Verfassungsbeschwerde begründende Grundrecht stehe dabei in engem Zusammenhang mit dem im

---

<sup>536</sup> BVerfG, NJW 2004, 3407 (3411).

<sup>537</sup> Ebenda.

Rechtsstaatsprinzip verankerten Vorrang des Gesetzes, nach dem alle staatlichen Organe im Rahmen ihrer Zuständigkeit an Gesetz und Recht gebunden sind.<sup>538</sup>

Abschließend ist im Hinblick auf das Verhältnis von Konventionsrecht und nationalem Recht festzustellen, dass die EMRK unterrangigem Bundesrecht und dem Landesrecht vorgeht. Entsprechend dem allgemeinen Auslegungsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori“ hat sie auch Priorität vor den Bundesgesetzen, die vor Inkrafttreten der EMRK erlassen worden sind; des Weiteren gilt bei Normkonflikten auch die herkömmliche Vorrangregel der Spezialität („lex specialis derogat legi generali“).<sup>539</sup> Umgekehrt können diese Auslegungsgrundsätze aber dazu führen, dass die EMRK bundesgesetzlichen Regelungen zu weichen hat. Gewährt das nationale Recht in diesem Falle geringeren Schutz als die EMRK und hat das in Rede stehende Gesetz eine grundrechtbeschränkende Wirkung, kann hierin zugleich ein haftungsbegründender Konventionsverstoß liegen. Im Hinblick hierauf und die dem Grundgesetz innewohnende Völkerrechtsfreundlichkeit ist deshalb stets eine konventionskonforme Auslegung der Verfassung vorzunehmen. Ihre Bestimmungen sind im Zweifel so auszulegen, dass sie zu dem völkerrechtlichen Verpflichtungen der Bundesrepublik nicht in Widerspruch geraten. Sowohl die Konventionsrechte als auch die sie konkretisierenden und fortentwickelnden Entscheidungen des EGMR sind dabei als Auslegungsrichtlinien heranzuziehen. Eine entsprechende Wirkung ist dem Konventionsrecht aber dann abzusprechen, sofern es gegen höherrangiges, entgegenstehendes Recht und insbesondere verfassungsrechtliche Bestimmungen verstößt. Unzulässig ist es aber, das Konventionsrecht gänzlich unberücksichtigt zu lassen. Die Verletzung eines bestimmten Konventionsrechts oder die Nichtberücksichtigung einer Entscheidung des EGMR kann dabei im Wege der Verfassungsbeschwerde gerügt werden, wobei das Konventionsrecht in diesem Falle nicht als unmittelbarer verfassungsrechtlicher Prüfungsmaßstab zu sehen ist. Vielmehr ist die Rüge stets in Verbindung mit dem konkret verletzten Grundrecht des Grundgesetzes oder in Verbindung mit rechtsstaatlichen Grundsätzen zu sehen. Vor diesem Hintergrund kann dem Konventionsrecht – auch im Einklang mit der Rechtsprechung des BVerfG – in

---

<sup>538</sup> Ebenda.

<sup>539</sup> Zu der Anwendbarkeit dieser allgemeinen Auslegungsregeln bei gleichrangigem Gesetzesrecht vgl. nur *Grupp*, DVBl. 2005, 133 (134).

materieller Hinsicht eine gewisse, wenn auch nicht ausdrückliche verfassungsrechtliche Wirkung zugesprochen werden.

### *III. Die Einwirkung der EMRK auf die deutsche Privatrechtsordnung*

Im 3. Kapitel ist dargestellt und herausgearbeitet worden, dass den Grundrechten des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland eine über das klassisch-liberale Verständnis hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie dienen nicht nur als Abwehrrechte des Bürgers gegenüber staatlichen Eingriffen, sondern entfalten ihre Wirkungen auch – auf welcher dogmatischen Grundlage auch immer basierend<sup>540</sup> – zwischen Subjekten des Privatrechts. Ebenso wie die in Art. 1 ff. GG enthaltenen Grundrechtsverbürgungen sind auch die Konventionsrechte in erster Linie als Abwehrrechte gegen staatliche Eingriffe aufzufassen. Ob und inwieweit die in der Konvention garantierten Rechte auch für das Verhalten Privater untereinander maßgeblich sind, wurde nicht minder kontrovers diskutiert als die Frage, ob den Grundrechten des Grundgesetzes eine entsprechende Wirkung zuzusprechen ist. Demzufolge wird auch in Bezug auf die Konventionsrechte grundlegend zwischen der unmittelbaren und mittelbaren Drittwirkung im Privatrecht differenziert. Ungeachtet dessen wurde zum Teil auch die Auffassung vertreten, die durch die EMRK garantierten Rechte und Freiheiten entfaltetten keinerlei Wirkungen auf das Privatrecht bzw. die Rechtsbeziehungen Privater untereinander.<sup>541</sup> Dieser Auffassung ist allerdings eine Absage zu erteilen, soll der zumindest in materieller Hinsicht zweifelsohne bestehende verfassungsrechtliche Gehalt der Konventionsrechte nicht in Abrede gestellt werden. Als Teil der innerstaatlichen Rechtsordnung und ihrer auch vom BVerfG anerkannten und oben dargelegten besonderen Bedeutung entfalten die Gewährleistungen der EMRK ebenso eine Wirkung auf das Privatrecht wie die Bestimmungen des Grundgesetzes. Eine solche Wirkung zu verleugnen hieße, die Konventionsrechte selbst nicht ernst zu nehmen. Fraglich ist deshalb auch hier allein, wie sich die Wirkung der Konventionsrechte im Privatrecht dogmatisch rechtfertigen lässt.

---

<sup>540</sup> Siehe hierzu die Ausführungen im 3. Kapitel: Die Horizontal- bzw. Drittwirkung der Grundrechte.

<sup>541</sup> *Guradze*, Die Europäische Menschenrechtskonvention (1968), S. 22 f.

Die unmittelbare Einwirkung<sup>542</sup> der EMRK auf das Privatrecht wurde in erster Linie damit begründet, dass die Konvention eine solche Geltung nicht ausdrücklich ausschließe.<sup>543</sup> Ebenso ist auf Art. 13 EMRK verwiesen worden, wonach ein Beschwerderecht eines in seinen Rechten Verletzten auch dann besteht, wenn die Verletzung von Personen begangen worden ist, die nicht in amtlicher Eigenschaft gehandelt haben.<sup>544</sup> Hieraus sei der Schluss zu ziehen, die Konvention gelte auch im Falle der Verletzung durch ein Privatrechtssubjekt. Dieser Argumentation ist zu Recht entgegengehalten worden, dass die Verfasser der EMRK die Staatsgerichtetheit der Konventionsrechte als selbstverständlich angesehen haben, sich also ein ausdrücklicher Ausschluss ihrer Anwendbarkeit auf Privatrechtsverhältnisse erübrigt habe. Die auf Art. 13 EMRK gestützte Begründung ist hingegen auf die Besonderheiten des englischen Staatshaftungsrechts zurückzuführen und zur Begründung einer unmittelbaren Geltung der Konventionsrechte im Privatrecht nicht geeignet.<sup>545</sup>

Die heute wohl herrschende Auffassung geht von einer mittelbaren Wirkung der Konventionsrechte auf das Privatrecht aus, wobei die Verbürgungen der EMRK über die zivilrechtlichen Generalklauseln und die sonstigen wertungsoffenen unbestimmten Rechtsbegriffe Eingang in das Privatrecht finden und dementsprechend bei der Auslegung zivilrechtlicher Streitigkeiten zu berücksichtigen seien.<sup>546</sup> Das BVerfG geht – unter Berücksichtigung der Stellung der EMRK im Rahmen der innerstaatlichen Normenhierarchie – ebenfalls von einer mittelbaren Drittwirkung der Konventionsbestimmungen aus, weil die Gesetze im

---

<sup>542</sup> Zu den Vertretern einer unmittelbaren Einwirkung der Konventionsrechte auf das Privatrecht gehörten in erster Linie: *Nipperdey*, Die Würde des Menschen, in: Bettermann/Neumann/Nipperdey/Scheuner, Die Grundrechte, Handbuch der Theorie und Praxis der Grundrechte II, S. 1 ff.; *Herzog*, Grundrechtsbeschränkungen nach dem Grundgesetz und Europäischer Menschenrechtskonvention, S. 25 ff.; die Rechtsprechung hat die Bestimmungen der EMRK vereinzelt ebenfalls unmittelbar herangezogen, vgl. insoweit etwa die Entscheidung des *LG Mannheims*, NJW 1955, 384, zur Begründung eines presserechtlichen Gegendarstellungsanspruchs gestützt auf Art 10 EMRK (Freiheit der Meinungsäußerung).

<sup>543</sup> Vgl. *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (635).

<sup>544</sup> *Herzog*, Grundrechtsbeschränkungen nach dem Grundgesetz und Europäischer Menschenrechtskonvention, 25 ff.

<sup>545</sup> *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (635).

<sup>546</sup> *Glatzel*, Die Einwirkung der Rechte und Freiheiten der Europäischen Menschenrechtskonvention auf private Rechtsbeziehungen, Ein Beitrag zum Problem der Drittwirkung (1968), S. 100 f.

Einklang mit den völkerrechtlichen Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland auszulegen und anzuwenden seien.<sup>547</sup>

In den Begründungen der Konventionsorgane zur Wirkung der Konventionsrechte im Privatrecht sind in der Vergangenheit immer wieder Parallelen zu der oben ebenfalls bereits eingehend erörterten Schutzpflichtdogmatik zu erkennen gewesen, die zur Rechtfertigung der Wirkungen der Grundrechte des Grundgesetzes auf das Privatrecht als besonders geeignet qualifiziert wird: unterlässt der Staat die Erfüllung einer solchen Schutzpflicht, so begründet dieses Unterlassen eine Verletzung der EMRK. Die Konventionsrechte fungieren hiernach nicht lediglich als klassische Abwehrrechte gegenüber staatlichen Eingriffen. Vielmehr ist den Vertragsstaaten auch die Verpflichtung auferlegt, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um die durch die Konvention zugesicherten Rechte zu gewährleisten.<sup>548</sup>

Dass den Konventionsrechten eine entsprechende Wirkung im Privatrecht zuzuerkennen sei, wurde erstmals deutlich im Falle *Marckx*, über den der EGMR im Jahre 1979 zu entscheiden hatte. In Bezug auf Art. 8 EMRK, der das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens zum Inhalt hat, gelangte der Gerichtshof zu der Auffassung, dass diese Vorschrift sich nicht darauf beschränke, dem Staat die Vornahme in das Privat- und Familienleben eingreifender Handlungen zu verbieten. Vielmehr treten neben diese überwiegend negative Verpflichtung positive, auf die tatsächliche Achtung des Familienlebens ausgerichtete Pflichten. Dementsprechend müsse der Staat, wenn er entsprechende Familienbeziehungen normierendes Recht erlässt, in einer Weise verfahren, dass den Betroffenen die Führung eines normalen Familienlebens ermöglicht werde.<sup>549</sup>

Die *Marckx*-Entscheidung ist als Ausgangspunkt für die Herausarbeitung positiver Schutzpflichten der Vertragsstaaten in Bezug auf die Gewährleistung der Konventionsrechte in zivilrechtlichen Verhältnissen bezeichnet worden. Die Wirkung der Konventionsbestimmungen im Privatrecht ist nach heute

---

<sup>547</sup> *BVerfGE* 74, 358-380 (370), *NJW* 1987, 2427-2429.

<sup>548</sup> Vgl. insoweit *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (636).

<sup>549</sup> *EGMR*, *EuGRZ* 1979, 454 (455), *NJW* 1979, 2449 (2449).

überwiegender Auffassung also eine mittelbare, gestützt auf die Begründung positiver Schutzpflichten.<sup>550</sup>

Dieser Sichtweise ist im Grunde zuzustimmen, da die Konvention eine Art. 1 Abs. 3 GG vergleichbare Bestimmung, wonach die Staatsgewalten unmittelbar an die Grundrechte gebunden sind, nicht enthält. Eine unmittelbare Bindungswirkung ließe sich allenfalls damit begründen, dass die Konventionsrechte ihrem materiellen Gehalt nach den Verfassungsrechten des Grundgesetzes gleichstehen, obwohl sie formell gesehen lediglich einfachen Gesetzesrang einnehmen und dementsprechend unter den Anwendungsbereich des Art. 1 Abs. 3 GG zu subsumieren sind. Eine solche Gleichstellung lässt sich aus den oben genannten Gründen und der Qualifikation der Konvention als einfaches Gesetzesrecht nicht rechtfertigen.

Nicht zuletzt deshalb gilt es, was die materielle Wirkung der Konventionsrechte auf die Privatrechtsordnung und insbesondere auf die Subjekte des Privatrechts anbelangt, mehr noch als bei den Grundrechten des Grundgesetzes selbst, sich von der Frage ihrer Adressierung zu lösen.

Im Übrigen hilft die Schutzpflichtdogmatik weiter, was die Bindung von Legislative und Judikative anbelangt. Die durch die EMRK gewährleisteten Garantien und Freiheiten sind als Teil der innerstaatlichen Rechtsordnung zu berücksichtigen, wenn es um die Ausgestaltung privatrechtlicher Normen durch den Gesetzgeber oder die Auslegung von Zivilrechtsnormen durch die Gerichte geht. Die Konventionsrechte sind dabei vorrangig in ihrer Funktion als Schutzpflichten zu begreifen, denen Gesetzgeber und Zivilgerichte – im Einklang mit Art. 20 Abs. 3 GG und dem Rang der Konvention als Gesetzesrecht – bei der Schaffung bzw. Anwendung zivilrechtlicher Normen Rechnung zu tragen haben.

Soweit es um die Auslegung und Anwendung zivilrechtlicher Normen durch die Gerichte geht, bräuchte – nimmt man die Schutzpflichtdogmatik ernst – nicht auf die zivilrechtlichen Generalklauseln oder unbestimmten Rechtsbegriffe zurückgegriffen zu werden. Vielmehr ist jedwede Zivilrechtsnorm in Erfüllung der

---

<sup>550</sup> Ellger, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (637).

den Konventionsrechten ebenfalls innewohnenden Schutzgebotsfunktion auszulegen, ohne dass es hierfür eines Einfallstores durch Generalklauseln bedürfte.

Ferner gilt das zu der Wirkung der Grundrechte im Privatrecht Gesagte. Die Privatrechtssubjekte sind auch an die Konventionsrechte nicht unmittelbar gebunden, weil sie grundsätzlich nicht Adressat der Konventionsrechte sind; *de facto* entfalten diese Rechte aber auch ihnen gegenüber materielle (unmittelbare) Bindungswirkung, sie fließen auf der Interaktionsebene in den Entscheidungsprozess mit ein.

#### *IV. Vorgaben der EMRK für Mieter und Vermieter*

Im Folgenden gilt es die Frage zu beantworten, welchen Stellenwert die Konvention im Miet- und im Speziellen im Wohnraumrecht einnimmt. Anders gesagt: Es ist zu untersuchen, inwieweit das Konventionsrecht geeignet ist, auf das Mietrecht Einfluss zu nehmen, was sowohl aus der Perspektive des Vermieters als auch aus der des Mieters zu beurteilen ist.

Haus- oder Wohnungseigentum sowie das Recht des Vermieters stellen Eigentum i.S.v. Art. 1 des ersten Zusatzprotokolls dar und genießen den Schutz dieser Bestimmung. Bemerkenswert ist, dass auch das Recht des Mieters im Einklang mit der Rechtsprechung des BVerfG als Eigentum in diesem Sinne qualifiziert wird.<sup>551</sup> Ein soziales Grundrecht auf Wohnung lässt sich weder in der Konvention finden, noch kann es aus Entscheidungen der Konventionsorgane hergeleitet werden.<sup>552</sup> Des Weiteren dürften der gegenständliche Bereich von Haus und Wohnung als Teil der Privatsphäre unter den Schutz des Art. 8 EMRK und damit des Privat- und Familienlebens zu subsumieren sein, unabhängig davon, ob es sich um staatliche – oder aus Drittwirkung herrührende Eingriffe handelt.<sup>553</sup>

Die EMRK hat in Bezug auf mietrechtliche Sachverhalte in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.<sup>554</sup> So hat der EGMR die besondere Bedeutung

---

<sup>551</sup> *Matscher*, Wohnrechtsfragen und Europäischen Menschenrechtskonvention, in: Stabentheiner J., Mietrecht in Europa, S. 144 f.

<sup>552</sup> *Matscher*, a.a.O., S. 145.

<sup>553</sup> Ebenda.

<sup>554</sup> *Schmid/Dinse*, The European Dimension of Residential Tenancy Law, *European Review of Contract Law*, 2013, 201 (214).

der einschlägigen Rechte in Bezug auf mietrechtliche Sachverhaltskonstellationen entwickelt. Zu nennen sind hier das Recht ausländischer Mieter, Satelliten-Schüsseln zum Empfang heimischer Radio- und TV-Sender installieren zu dürfen (Art. 10 EMRK - Informationsfreiheit)<sup>555</sup> sowie das Recht eines homosexuellen Partners, nach dem Tod seines Lebensgefährten in den von diesem ursprünglich geschlossenen Mietvertrag einzutreten bzw. das Mietverhältnis mit ihm fortzusetzen (Art. 14 EMRK – Diskriminierungsverbot und Art. 8 EMRK – Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens).<sup>556</sup> Ferner stellt die Kündigung des Mietvertrages wegen der Hautfarbe, des religiösen Bekenntnisses, der Herkunft oder ähnlichen beim Mieter liegenden Gründen eine unzulässige Diskriminierung im Sinne des Art. 14 EMRK dar.<sup>557</sup> Auch das schon eingangs dieser Arbeit zitierte House of Lords hat sich mit der Frage beschäftigt, ob das in Art. 8 EMRK normierte Recht auf Achtung des Privatlebens zum Schutz des Mieters in Kündigungssituationen heranzuziehen ist.<sup>558</sup> Des Weiteren hat der EGMR eine Einschränkung der in Art. 1 EMRK verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters für gerechtfertigt gehalten, in dem er sehr lange Räumungsfristen für zulässig erachtete, obwohl der Vermieter die Wohnung dringend für sich oder nahe Familienangehörige benötigte. Ferner existieren eine Reihe von Entscheidungen, in denen der EGMR die Eigentumsgarantie der Vermieter mit nationalstaatlichen Mieterschutzbestimmungen gegeneinander abgewogen hat mit der Tendenz, letzteren Vorrang einzuräumen. Eine Grenze soll allerdings dann erreicht sein, wenn das wirtschaftliche Gleichgewicht wegen geringen Mietzinses gestört ist oder der Vermieter die Wohnung für sehr lange oder unbestimmte Zeit benötigt.<sup>559</sup>

Gegen den Vermieter hat der EGMR auch im Fall *Velosa Barreto/ Portugal* entschieden, dem eine Eigenbedarfskündigung zugrunde lag. Der Vermieter hatte die Verletzung von Art. 8 EMRK und Art. 1 EMRK gerügt, nachdem seine Räumungsklage in beiden Instanzen keinen Erfolg hatte.<sup>560</sup> Barreto verfügte über Wohnraum für sich und seine Familie, beanspruchte aber die größere, vermietete Wohnung. Die Mehrheit der Richter sah den Beschwerdeführer nicht in den gerügten Rechten

---

<sup>555</sup> *EGMR*, Az. 23883/06, Mustafa et al gegen Schweden.

<sup>556</sup> *EGMR*, Az. 13102/02, Kozak gegen Polen.

<sup>557</sup> *Matscher*, ebenda

<sup>558</sup> *House of Lords*, London Borough of Harrow gegen Qazi, UKHL 2003, 43.

<sup>559</sup> Vgl. zum Ganzen: *Schmid/Dinse*, a.a.O. (Fn. 529), S. 214 f.

<sup>560</sup> *EGMR*, Az. 18072/91 Barreto gegen Portugal

verletzt, während ein Richter für eine Verletzung sowohl von Art. 8 EMRK (Schutz des Privat- und Familienlebens) als auch von Art. 1 EMRK (Recht auf Eigentum) mit Blick auf den Eigenbedarf der Familie des Vermieters votierte.

Schlussendlich darf auch Art. 6 EMRK – der das Recht auf ein faires Verfahren normiert – nicht außer Betracht gelassen werden. Dem Anspruch auf eine Entscheidung innerhalb einer angemessenen Zeit – der eine entsprechende zivilrechtliche Verfahrensgarantie darstellt – kommt wegen der sozialen Komponente des Miet- und Wohnraumrechts eine nicht unerhebliche Bedeutung zu.<sup>561</sup>

#### *V. Konkrete Fälle*

Im Jahre 1992 hatte das AG Tauberbischofsheim<sup>562</sup> über eine Klage eines in Deutschland lebenden türkischen Staatsangehörigen zu entscheiden, der im Rahmen eines zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses von der Beklagten die Erlaubnis für die Anbringung einer Parabolantenne begehrte, um über Satellit Sendungen aus der Türkei empfangen zu können und über die Ereignisse in seinem Heimatland unterrichtet zu sein. Die Erlaubnis war dem Kläger von der Beklagten als Vermieterin mit dem Hinweis darauf versagt worden, im Haus existiere bereits eine Parabolantenne.<sup>563</sup> Allerdings ließ die bereits installierte Antenne aufgrund des Empfangswinkels den Empfang türkischer Programme nicht zu.

Das Gericht hingegen war deshalb der Auffassung, der Kläger habe gemäß § 242 BGB i.V. mit Art. 10 EMRK (ausnahmsweise) einen Anspruch auf Duldung der Anbringung einer eigenen Parabolantenne. Art. 10 EMRK gewähre nämlich jedermann ein Recht auf Freiheit zum Empfang von Nachrichten ohne Rücksicht auf Ländergrenzen. Art. 10 EMRK beinhalte – unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des EGMR – auch das Recht, angemessen informiert zu sein.<sup>564</sup>

---

<sup>561</sup> Ebenda.

<sup>562</sup> *AG Tauberbischofsheim*, NJW-RR 1992, 1098-1099.

<sup>563</sup> Im Hause befand sich eine durch einen Mietmieter angebrachte Parabolantenne und es war den anderen Mitbewohnern – einschließlich dem Kläger – gestattet, auf Wunsch Anschluss hieran zu erhalten.

<sup>564</sup> Vgl. insoweit *EGMR*, EGMR-E 1, 382, <http://www.eugrz.info/pdf/EGMR35.pdf> *Sunday Times*.

Diesem Recht des Klägers könne im vorliegenden Falle weder durch die bereits vorhandene Parabolantenne noch durch die Tagespresse oder den Empfang etwaiger türkischsprachiger Radiosendungen entsprochen werden.<sup>565</sup> Dogmatisch rechtfertigt das Gericht die Anwendbarkeit des Art. 10 EMRK auf das in Streit stehende privatrechtliche Rechtsverhältnis damit, dass sowohl die Grundrechte des Grundgesetzes als auch die Grundrechtsverbürgungen der EMRK mittelbar über die Generalklauseln in das Privatrecht einwirkten, obwohl sie grundsätzlich als Abwehrrechte gegenüber staatlichen Eingriffen konzipiert seien. Die Konventionsbestimmungen seien aber als konstitutiver Bestandteil der innerstaatlichen Rechtsordnung und des geltenden Wertesystems als Auslegungshilfen für die Bestimmung von Inhalt und Reichweite der Grundrechte des Grundgesetzes heranzuziehen. Bei der Bestimmung entsprechender mietrechtlicher Nebenpflichten im Rahmen des § 242 BGB sei deshalb gerade auch die Ausstrahlungswirkung von Art. 10 EMRK zu berücksichtigen, wobei Art. 10 EMRK als der für den Empfang grenzüberschreitender Nachrichten spezielleren Regelung dieselbe Bedeutung zuzumessen sei, wie sie Art. 5 GG in diesem Zusammenhang im nationalen Verfassungsrecht zugesprochen werde.<sup>566</sup> Dass der Empfang ausländischer Fernsehprogramme über Satellit in den Schutzbereich von Art. 10 EMRK fällt, hatte zuvor der EGMR klargestellt.<sup>567</sup>

Das LG Kaiserslautern<sup>568</sup> hingegen hat ebenfalls im Jahr 1992 entschieden, dass der Mieter, der türkischer Herkunft war, keinen Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne bei Anschluss an das Kabelnetz habe, ohne auf Art. 10 EMRK abgestellt zu haben. Das Gericht hat lediglich die widerstreitenden grundrechtlichen Belange, insbesondere Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und Art. 5 Abs. 1 GG in den Entscheidungsprozess eingestellt.

#### *VI. Der verbleibende Anwendungsbereich der Konventionsbestimmungen*

Wie die doch recht übersichtliche Auswahl konkreter Fälle, in denen die deutschen Gerichte die einschlägigen Bestimmungen der EMRK angewendet haben, zeigt, ist

---

<sup>565</sup> *AG Tauberbischofsheim*, a.a.O (Fn. 562), 1098.

<sup>566</sup> Ebenda.

<sup>567</sup> *EGMR*, NJW 1991, 620 - 623 ( Zum Verbot der Inbetriebnahme durch die Entwicklerin).

<sup>568</sup> *LG Kaiserslautern*, NJW-RR 1993, 272 (272); a.A. für Mieter im Allgemeinen *OLG Frankfurt*, NJW 1992, 2490-2492.

der Einfluss der Konventionsbestimmungen auf das Mietrecht noch als gering einzustufen. Dies dürfte in erster Linie mit der Existenz deckungsgleicher und zum Teil noch über die Konventionsbestimmungen hinausgehender Grundrechtsverbürgungen des Grundgesetzes zu tun haben.<sup>569</sup> Zudem gewährleistet das Grundgesetz einen hinreichenden Rechtsschutz in Form der Verfassungsbeschwerde, im Rahmen derer sowohl Akte des Gesetzgebers als auch die Entscheidungen der Zivilgerichte einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung unterzogen werden können. Des Weiteren haben die Zivilgerichte die Möglichkeit, bei Zweifeln über die Verfassungsmäßigkeit einer Privatrechtsnorm unter Aussetzung des fachgerichtlichen Verfahrens eine konkrete Normenkontrolle beim BVerfG anhängig zu machen.<sup>570</sup>

Der vorhandene Bestand an Grundrechten des Grundgesetzes scheint ausreichend, um einen effektiven Schutz auch im Rahmen privatrechtlicher Verhältnisse – sei es über die Begründung von Schutzpflichten des Staates oder die mittelbare Einwirkung der Grundrechte über die wertungsoffenen Generalklauseln – zu gewährleisten.<sup>571</sup> In der Regel bedarf es eines Rückgriffs auf die Bestimmungen der EMRK nicht. Ein weiterer Grund für die geringe Bedeutung der EMRK im deutschen Privatrecht ist darin zu sehen, dass die Konvention bei Unvereinbarkeit ihrer Bestimmungen mit den Normen des innerstaatlichen Rechts keine Nichtigkeitsfolge vorsieht. Für die Zivilgerichtsbarkeit besteht also weder die Pflicht noch die Kompetenz, eine konventionswidrige Bestimmung für unabwendbar zu erklären. Eine entsprechende Nichtigkeitsfeststellung obliegt allein dem BVerfG, sein Verwerfungsmonopol im Rahmen der konkreten Normenkontrolle wird durch die EMRK nicht durchbrochen.<sup>572</sup>

Aufgrund der weitgehenden Homogenität des Grundrechtskatalogs und der Verbürgungen der EMRK und der oben näher erörterten verfassungsrechtlichen Gewährleistungen des Grundgesetzes kommt – wie bereits an anderer Stelle

---

<sup>569</sup> *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (662).

<sup>570</sup> Sog. Richterkontrolle nach Art. 100 Abs. 1 GG.

<sup>571</sup> Mit der heute wohl immer noch herrschenden mittelbaren Drittwirkungslehre entfaltet sich diese Ausstrahlungswirkung der Grundrechte ausschließlich über die wertausfüllungsbedürftigen Generalklauseln des Privatrechts, während nach der im Vordringen befindlichen und an dieser Stelle vertretenen Schutzpflichttheorie die Grundrechte bei der Auslegung jedweder Privatrechtsnorm zu berücksichtigen sind.

<sup>572</sup> Vgl. hierzu *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (662).

zutreffend hervorgehoben<sup>573</sup> – ein Rückgriff auf die Bestimmungen der EMRK nur in Ausnahmefällen in Betracht. So ist ein Grund der Anwendbarkeit von Art. 10 EMRK in seiner Spezialität gegenüber Art. 5 Abs. 1 GG zu sehen, der den Aspekt der Informationsfreiheit bei grenzüberschreitenden Sachverhalten zumindest nicht ausdrücklich erfasst.

Des Weiteren kann die Anwendung bestimmter Konventionsrechte dadurch begründet sein, dass die Verfassungsinterpretation auf nationaler Ebene divergiert mit der Rechtsprechung des EGMR, etwa weil etwaige gesellschaftliche Veränderungen unterschiedlich wahrgenommen und beurteilt werden. Aufgrund der weitgehenden Deckungsgleichheit der Grundrechtsverbürgungen des Grundgesetzes und der EMRK dürfte den Entscheidungen des Gerichtshofs – im Unterschied zu den Gewährleistungen der Konvention selbst – der größte Einfluss auf die deutsche Privatrechtsordnung beizumessen sein. Diese spiegeln nämlich, wie bereits ausgeführt worden ist, den aktuellen Entwicklungsstand der EMRK und seiner Zusatzprotokolle wider. Wie sich in der jüngsten Entscheidung des BVerfG gezeigt hat, sind die Fachgerichte gehalten, die Rechtsprechung des EGMR in Hinblick auf Umfang, Reichweite und Auslegung eines bestimmten Konventionsrechts in ihren Entscheidungsprozess einzubeziehen. Durch die mehrfache Betonung des Umstandes, die EMRK nehme innerstaatlich nur den Rang eines Bundesgesetzes ein, hat das BVerfG aber auch deutlich gemacht, dass es sich gegen ein Hineinregieren des EGMR in seine Grundrechtsrechtsprechung wehren und sich das letzte Wort für den Grundrechtsschutz in Deutschland sichern wolle.<sup>574</sup>

---

<sup>573</sup> Siehe nochmals die Zusammenfassung der Erwägungen bei *Ellger*, *RabelsZ* 63 (1999) 625 (637).

<sup>574</sup> Vgl. zum Ganzen *Grupp*, *DVBl.* 2005, 133 (143).

## 15. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Das Verfassungsrecht im Allgemeinen und die Grundrechte im Besonderen haben zunehmend an Einfluss gewonnen, wenn es um die Lösung privatrechtlicher Streitigkeiten geht. Dieser Prozess der zunehmenden und verstärkten Einflussnahme der Verfassungsrechte wird gemeinhin als ein Aspekt der Konstitutionalisierung des Privatrechts gewertet, der Ausgangspunkt dieser Untersuchung gewesen ist.

Im Vordergrund stehen dabei einerseits Sachverhaltskonstellationen, in denen es das Persönlichkeitsrecht gemäß Art. 2 Abs. 1, Art. 1 GG einerseits und die in Art. 5 Abs. 1 BGB normierten Freiheitsrechte gegeneinander abzuwägen gilt. In diesem Zusammenhang sind die Entscheidungen des BGH im Falle Lafontaine gegen die S-AG sowie die sog. Lüth-Entscheidung des BVerfG dargestellt und die tragenden Entscheidungssätze herausgearbeitet worden. In der Lüth-Entscheidung hat das BVerfG nämlich, was die Wirkung der Grundrechte im Privatrecht anbelangt, bereits im Jahr 1958 grundlegend klargestellt hat, dass der Rechtsgehalt der Grundrechte als objektive Normen bzw. der Grundrechtskatalog als objektive Werteordnung sich im Privatrecht durch „das Medium der dieses Rechtsgebiet unmittelbar beherrschenden Vorschriften“ entfaltet und gewissermaßen eine „Ausstrahlungswirkung“ auf das Bürgerliche Recht hat, wobei nicht ausschließlich, aber in erster Linie die Generalklauseln als Einfallstore grundrechtlicher Wertmaßstäbe dienen.

2. Als Teil des Privatrechts sieht sich auch das Mietrecht der Wirkung von Verfassungs- und Grundrechten ausgesetzt. Das Mietrecht ist sogar ein besonders grundrechtssensibler Bereich, was auf die enorme gesellschafts- und sozialpolitische Bedeutung des Wohnens zur Miete zurückzuführen ist. Wohnraummietverhältnisse sind nicht frei kündbar. Der Vermieter muss, auch wenn bzw. obwohl er Eigentümer der Wohnung ist, ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. Zu den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen zählt der Eigenbedarf, der vor-

liegt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Einerseits ist das Erlangungsinteresse grundsätzlich von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG erfasst. Andererseits gilt dies auch für das Bestandsinteresse des Mieters. Beide Vertragsparteien können sich in mit Eigenbedarf begründeten Kündigungssituationen auf die Wirkung der Verfassungs- und Grundrechte und im Speziellen auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG berufen. Dies hat zur Folge, dass die widerstreitenden Rechte von Vermieter und Mieter kollidieren und diese Kollisionslage aufzulösen ist.

3. Es existieren verschiedene rechtstheoretische Begründungsansätze für die Bindungswirkung der Grundrechte im Privatrecht. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Lehre von der unmittelbaren Wirkung der Grundrechte, die Lehre von der mittelbaren Wirkung der Grundrechte und die Lehre von den Schutzpflichten. Während die Lehre von der unmittelbaren Wirkung der Grundrechte davon ausgeht, dass auch die Grundrechte die Subjekte des Privatrechts direkt binden, geht die Lehre von der mittelbaren Wirkung der Grundrechte im Privatrecht davon aus, dass die Grundrechte über die Normen des Privatrechts und insbesondere über die Generalklauseln lediglich indirekt Berücksichtigung finden. Die Lehre von den Schutzpflichten des Staates hingegen steht auf dem Standpunkt, dass die eigentlichen Adressaten der Grundrechte, der Gesetzgeber und die Gerichte, gehalten sind, Grundrechtsbeeinträchtigungen der Privatrechtssubjekte zu vermeiden bzw. den Grundrechten der Privatrechtssubjekte bestmöglich Geltung zu verschaffen.

Vorzugswürdig ist eine differenzierte Betrachtungsweise. Der Gesetzgeber und die Gerichte sind unmittelbar an die Grundrechte gebunden, was im Einklang mit Art. 1 Abs. 3 GG steht. Dabei kann offenbleiben, ob dies Ausfluss der Gebundenheit der Staatsgewalten an die Grundrechte in ihrer klassischen Abwehrfunktion oder des dem Staat obliegenden Schutzpflichtauftrages ist. Sie sind Adressat der Grundrechte, und zwar unmittelbar. Die Privatrechtssubjekte selbst hingegen sind zwar nicht unmittelbar gebunden, sie

sind im formellen Sinne nicht Adressat der Grundrechte, die materielle Bindungswirkung ist *de facto* aber dennoch eine unmittelbare.

4. Dass die Interessen des Mieters einem besonderen Schutz unterliegen und schließlich auch unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG subsumiert worden sind, ist historisch bedingt und Ausfluss sozialstaatlicher Aspekte. Das BGB, das im Jahre 1900 in Kraft trat, fußt, was die mietrechtlichen Bestimmungen anbelangt, u.a. auf den Grundlagen des Römischen Rechts. Kündigungsschutz existierte zu diesem Zeitpunkt nicht. Es sind aber auch besondere deutsch-rechtliche Elemente kodifiziert worden, wie der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Des Weiteren hat der Besitz des Mieters bzw. das Besitzrecht im eigentlichen Sinne von Anfang an besonderen Schutz erfahren. Die dann nach dem Zweiten Weltkrieg eingetretene Wohnungsnot sowie erhebliche Mietpreissteigerungen haben erst später die Ursache für die Schaffung bzw. Aufnahme von Kündigungsschutzbestimmungen zugunsten der Mieter geführt, mit denen zugleich eine Einschränkung der Rechte der Vermieter einherging.
5. Die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist an ein berechtigtes Interesse und damit an das Vorliegen eines Kündigungsgrundes geknüpft, wozu auch der Eigenbedarf des Vermieters gehört. Des Weiteren sind Kündigungen zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen. Die Vorschrift des § 573 Abs. 1 BGB bildet dabei das Kernstück des Mieterschutzes.

Die Kündigung des Mietverhältnisses hat schriftlich zu erfolgen. Ferner ist die Kündigung zu begründen. Die Existenz der Begründungspflicht ist Ausfluss der berechtigten, durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Mieters. Dass die Anforderungen an die Begründungspflicht nicht zu hoch gehängt werden dürfen, ist hingegen Ausfluss der durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters. Werden die Anforderungen an die Begründungspflicht durch ein Gericht überspannt, kann hierin eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Vermieters gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG oder seiner Persönlichkeitsrechtsinteressen liegen.

6. Der Fülle der Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung und den widerstreitenden, durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen der Mietvertragsparteien Rechnung tragend, lassen sich Fallgruppen von Eigenbedarfskündigungen bilden. Einerseits handelt es sich um Fälle, in denen es um die Nachvollziehbarkeit des Bedarfsgrundes geht, andererseits um Konstellationen, in denen die Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung in Rede steht. Von Rechtsmissbräuchlichkeit und damit von der Unwirksamkeit der Kündigung ist auszugehen, wenn der Eigenbedarf nur vorgeschoben oder weggefallen ist, eine Alternativwohnung vorhanden ist oder frei wird, der Eigenbedarf bereits bei Vertragsschluss vorhanden oder absehbar gewesen ist oder schließlich (weit) überhöhter Wohnbedarf geltend gemacht wird. Des Weiteren existieren Fälle, in denen der Mieter die gekündigte Wohnung bereits geräumt hat, sich im Nachhinein aber herausstellt, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht gewesen oder nach Ausspruch der Kündigung weggefallen ist. In diesen Fällen kann der Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen, die auch, sofern noch möglich, auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Wohnung im Wege der Naturalrestitution gemäß § 249 BGB gerichtet sein können.
7. Die Sozialklausel des § 574 BGB, die nach geltender Rechtslage an eine wirksame Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gemäß § 573 BGB anknüpft, begründet bei Vorliegen eines sog. Härtegrundes in der Regel einen zeitlich befristeten Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ist der Wegfall des Härtegrundes nicht absehbar, kann das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden.

Eine Härte liegt gemäß § 574 Abs. 2 BGB vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Härtegründe, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigen, sind des Weiteren eine besonders lange Dauer des Mietverhältnisses und eine damit verbundene Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und in der Umgebung. Daneben können besondere in der Person des Mieters liegende Gründe maßgeblich sein, wie hohes Lebensalter oder Krankheit.

Die Sozialklausel des § 574 BGB ist Ausfluss der grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters. Im Vordergrund steht auch hier die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Die Existenz der Sozialklausel ist Ausdruck des generellen Bestandsinteresses des Mieters und seiner Schutzbedürftigkeit, wobei die widerstreitenden Interessen – das Erlangungsinteresse des Vermieters einerseits und das Bestands- bzw. Erhaltungsinteresse des Mieters andererseits im Einzelfall – gegeneinander abzuwägen sind in einer Weise, dass die grundrechtlich geschützten Belange zu einem möglichst schonenden Ausgleich gebracht werden.

Der Widerspruch gemäß § 574 BGB ist zu begründen. Die Begründungspflicht hat den Zweck, dass sich der Vermieter über die Einwendungen des Mieters ein Bild machen und diese in seinen eigenen Abwägungsprozess einbeziehen kann. Sie ist damit Ausfluss der zugunsten des Vermieters streitenden Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Überspannt ein Gericht die Anforderungen an die Begründungspflicht, kann hierin eine Verletzung der Eigentumsgarantie des Mieters gemäß Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG liegen.

Das Vorliegen eines Härtegrundes bzw. besonderer schutzwürdiger Interessen des Mieters führt nach allgemeiner Auffassung und der Rechtsprechung des BGH sowie des BVerfG zufolge in der Regel nicht dazu, dass die Kündigung unwirksam ist. Die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie gebietet es jedoch, auch dessen besonderen Belange auf der Ebene der Prüfung des Kündigungsgrundes des Vermieters Berücksichtigung finden zu lassen. Es sind nämlich Konstellationen denkbar, in denen die konkreten Belange des Mieters ein solches Gewicht haben, dass sie der Annahme eines berechtigten Interesses des Vermieters entgegenstehen und dementsprechend geeignet sind, die Unwirksamkeit der Kündigung selbst zu begründen. Diese Betrachtungsweise ist auch praktisch relevant, und zwar in den Fällen, in denen der Mieter mit seinem Widerspruch verfristet ist. Die Folge wäre, dass den durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des

Mieters kein Gehör mehr zu schenken wäre. Der grundrechtliche Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG wäre durch die einfachgesetzliche Bestimmung des § 574 b BGB entwertet, die ihrem Ursprung nach aber Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG ist, und zwar in Bezug auf die Eigentumsgarantie des Vermieters.

Sowohl der Gesetzgeber als auch das BVerfG stellen die Aufspaltung des Kündigungsschutzrechts in Kündigungstatbestand und Widerspruchsverfahren bislang aber nicht in Frage, was aber die mögliche Konsequenz der vorstehend beschriebenen Betrachtungsweise, konkrete schutzwürdige Belange bereits auf der Ebene der Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung bzw. des berechtigten Interesses zu berücksichtigen, ist. Dies wäre aber wünschens- bzw. erstrebenswert, da den wechselseitig durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen gleichwertig Rechnung getragen würde und im Übrigen alle Einwendungen, die der Kündigung seitens des Mieters entgegenzuhalten sind, einem einheitlichen, gesetzlich geregelten Verfahren zugeführt würden.

8. Die Vorschrift des § 564 b BGB a.F., die der Vorschrift des § 573 BGB n.F. entspricht, also der Kündigungstatbestand selbst, ist bereits im Jahre 1985 einer verfassungsrechtlichen Überprüfung unterzogen worden, nachdem die Beschwerdeführer in ihrer Eigenschaft als Vermieter die Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG gerügt hatten. Das BVerfG hat die Vorschrift als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG qualifiziert, die der Sozial- und Allgemeinwohlgebundenheit des Eigentums Ausdruck verleihe, weshalb die Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters auf den Fall des Eigenbedarfs verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sei. Es ist aber stets zu prüfen, ob die Gerichte die Vorschrift im Einzelfall richtig ausgelegt und angewendet haben, wobei eine Überprüfung durch das BVerfG nur im Falle der Verletzung von Verfassungsrecht und nicht schon bei einer objektiv fehlerhaften Anwendung einfachen Gesetzesrechts in Betracht kommt. Der Fehler muss vielmehr gerade in der Nichtbeachtung von Grundrechten liegen, wobei die Schwelle eines Verstoßes gegen Verfassungsrecht erst dann erreicht ist,

wenn die Entscheidung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung eines Grundrechts und insbesondere vom Umfang seines Schutzbereiches beruhen und dabei auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind.

Mit Rechtsentscheid des BGH vom 20.01.1988 sind dann die Anforderungen, die an die Eigenbedarfskündigung des Vermieters zustellen sind, konkretisiert worden. Danach reicht es aus, wenn der Vermieter zur Begründung des Eigenbedarfs vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen kann, die nur einer eingeschränkten Überprüfbarkeit durch die Fachgerichte zugänglich sind, weil den abstrakt-generellen Bestandsinteressen des Mieters durch die gesetzlichen Regelungen hinreichend Rechnung getragen wird und konkret-individuelle Interessen allein im Rahmen des Härtefallwiderspruchs zu berücksichtigen sind. Mittlerweile entspricht es aber wohl allgemeiner Auffassung, dass auch bei der Überprüfung des Selbstnutzungswunsches zumindest die abstrakt-generellen, von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen in die Nachvollziehbarkeitskontrolle einzubeziehen sind. Jedenfalls ist vom Mieter vorgetragene Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Erlangungswunsches nachzugehen; es hat insoweit zumindest eine Missbrauchskontrolle zu erfolgen.

9. Mit Beschluss vom 26.05.1993 hat das BVerfG entschieden, dass das Besitzrecht des Mieters an der angemieteten Wohnung ebenfalls der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten die Bestandsinteressen des Mieters im Wesentlichen über die Allgemein- und Sozialgebundenheit des Eigentums Berücksichtigung gefunden. Mit der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 ist zumindest formal eine echte Kollisionslage geschaffen worden. Sowohl Vermieter als auch Mieter können sich seither auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG berufen; das Erlangungsinteresse einerseits und das Erhaltungs- bzw. Bestandsinteresse andererseits stehen sich damit grundsätzlich gleichberechtigt gegenüber.

10. Die Auflösung der Grundrechtskollision erfolgt im Wege praktischer Konkordanz, wobei die grundrechtlich geschützten Positionen beider Seiten in einen möglichst schonenden und angemessenen Ausgleich zu bringen sind. Die wechselseitig durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Grundrechte müssen einander in einer Weise zugeordnet werden, dass jedes von ihnen Wirklichkeit gewinnt. Zugleich sind den kollidierenden Rechten Grenzen zu setzen, damit beide zu optimaler Wirksamkeit gelangen können. Diese Grenzziehungen müssen im jeweiligen Einzelfall verhältnismäßig sein und dürfen nicht weiter gehen als es notwendig ist, um die Konkordanz beider Rechtsgüter herzustellen. Dies hat zum einen durch den Gesetzgeber und zum anderen durch die Gerichte zu geschehen, die insoweit als Konfliktlösungsinstanzen zu bezeichnen sind.
  
11. Ausgehend von der Entscheidung des BVerfG, dass das Besitzrecht des Mieters an der angemieteten Wohnung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt, sind die seither im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung ergangenen Entscheidungen des BVerfG dargestellt und untersucht worden. Es hat sich dabei überwiegend um Verfassungsbeschwerden von Vermietern gehandelt, die sich gegen die die Räumungsklagen abweisenden Berufungsurteile richteten. Lediglich zwei der insgesamt einundzwanzig Entscheidungen lagen Verfassungsbeschwerden von Mietern zugrunde. In zwei der besprochenen Entscheidungen ist das BVerfG nach durchgeführter Interessenabwägung zu Lasten der Mieter zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen gelangt (Puppensammlung und Unterbringung in Altenheim nach dreißigjähriger Mietdauer). Nachdenklich stimmt darüber hinaus auch eine der jüngsten Entscheidungen des BVerfG, in der trotz ebenfalls sehr langer Mietvertragsdauer dem nur zeitweilig gegebenen Bedarf des Vermieters Vorrang eingeräumt wurde.

Daneben sind einschlägige Entscheidungen anderer Obergerichte und der Fachgerichte dargestellt und untersucht worden. Eine grundsätzliche Verkennung der widerstreitenden verfassungsrechtlichen Belange oder eine nicht zu rechtfertigende Fehlgewichtung der Grundrechte ist dabei nicht

feststellbar gewesen. Die erforderliche Interessenabwägung wird in der Regel durchgeführt, teilweise aber (noch) ohne ausdrücklichen Bezug auf die verfassungsrechtlichen Gewährleistungen; insbesondere, was die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Belange des Mieters anbelangt.

12. Diese Untersuchung ist – unter Berücksichtigung der dargestellten Gerichtsentscheidungen – ferner zu der Erkenntnis gelangt, dass mit dem Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993, dass das Besitzrecht des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt, keine spürbare Verbesserung der Rechtsposition des Mieters bzw. keine nachweisbare Stärkung des Mieterschutzes einhergegangen ist; dies jedenfalls dann, wenn es die widerstreitenden, grundrechtlich geschützten Interessen und Belange im Einzelfall gegeneinander abzuwägen galt.

Durch den Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993, dass das Besitzrecht des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt, ist aber zumindest formal eine echte Kollisionslage geschaffen worden. Die Entscheidung des BVerfG wird nach allgemeiner Auffassung so verstanden, dass nicht nur der Besitz oder das Besitzrecht des Mieters, sondern der Besitzstand bzw. die Bestandsinteressen des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG umfasst sind.

Vor der Entscheidung des BVerfG sind entsprechende Ergebnisse aus der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG (Vorschriften des Wohnraummietrechts- bzw. des Wohnraumkündigungsrechts) hergeleitet und konkrete Interessenkollisionen über die Allgemeinwohlklausel des Art. 14 Abs. 2 GG, den Härtefallwiderspruch gemäß §§ 574 ff. BGB oder (jetzt) subsidiäre Grundrechtsverbürgungen (z.B. das allgemeine Persönlichkeitsrecht) und allgemeine Verfahrensgrundsätze (z.B. rechtliches Gehör) aufgelöst worden.

Dass die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter an das Vorliegen eines berechtigten Interesses bzw. das Vorliegen eines Kündi-

gungsgrundes wie den Eigenbedarf geknüpft wird, ist Ausdruck der generellen Bestandsinteressen des Mieters. Der Mieter- bzw. Kündigungsschutz ist historisch bedingt und findet seine Wurzeln im Sozialstaatsprinzip. Dem hat der Gesetzgeber durch zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen Rechnung getragen. Dass das Besitzrecht des Mieters bzw. dessen Bestandsinteressen jetzt gemeinhin unter die Eigentumsgarantie subsumiert wird, hat aber in anderen Aspekten zu einer Manifestierung der Rechtsposition des Mieters geführt (z.B. prozessuale Verhandlungsposition). Die Existenz der Kündigungsschutzbestimmungen findet seine Rechtfertigung jetzt zumindest auch in der zugunsten des Mieters streitenden Eigentumsgarantie. Ebenso ist die Eigentumsgarantie die Grundlage dafür, dass den Bestandsinteressen des Mieters direkte Geltung im Abwägungsprozess mit dem Erlangungsinteresse des Vermieters findet.

13. Außerdem ist diese Arbeit der Frage nachgegangen, in welchem Sachzusammenhang die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. GG wechselseitig ihre Wirkung entfaltet, sofern es die Rechtmäßigkeit von mit Eigenbedarf begründeten Kündigungen und die widerstreitenden Interessen des Vermieters und des Mieters zu beurteilen gilt.

Zunächst spielt die Eigentumsgarantie bei der Überprüfung des Kündigungsgrundes selbst eine Rolle, d.h. bei der Kontrolle des Selbstnutzungswunsches. Es findet insoweit eine Nachvollziehbarkeitskontrolle statt. Die zugunsten des Vermieters streitende Eigentumsgarantie gebietet es aber, dass eine Überprüfung des Selbstnutzungswunsches bzw. dessen Nachvollziehbarkeit nur eingeschränkt erfolgen darf. Den ebenfalls durch die Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten, abstrakt-generellen Bestandsinteressen des Mieters ist dabei aber Rechnung zu tragen. Es ist deshalb allen Anhaltspunkten nachzugehen, die der Rechtmäßigkeit der Kündigung entgegenstehen oder eine Rechtsmissbräuchlichkeit begründen könnten. Nach hier vertretener Auffassung sind in diesem Zusammenhang aber auch die konkret-individuellen Bestandsinteressen des Mieters zu berücksichtigen. Je gewichtiger die Belange des Mieters im Einzelfall sind, desto höher sind auch die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit des Selbstnutzungswunsches. Ein

solch gewichtiger Belang kann z.B. eine besonders lange Dauer des Mietverhältnisses und eine damit verbundene Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und in der Umgebung sein.

Des Weiteren erlangt die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG Relevanz, wenn es um die inhaltlichen Anforderungen an die Pflicht des Vermieters geht, die Eigenbedarfskündigung begründen zu müssen (§ 573 Abs. 3 BGB). Die Existenz der Begründungspflicht selbst ist Ausdruck der abstrakt-generellen Bestandsinteressen des Mieters. Allerdings gilt nach der Rechtsprechung des BVerfG auch hier, dass die Anforderungen an die Begründungspflicht nicht überspannt werden dürfen, weil dies der Eigentumsgarantie des Vermieters zuwiderlaufen würde. Gleichwohl gebieten die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Mieters, dass dieser möglichst früh und umfassend über das Kündigungsvorhaben und die dahinterstehenden Umstände informiert wird.

Wirkung entfaltet die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG schließlich auch im Rahmen des Härtefallwiderspruchs gemäß § 574 BGB. Dass das Mietverhältnis bei Vorliegen eines Härtegrundes auf Verlangen des Mieters fortgesetzt werden kann, stellt zunächst einen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Vermieters dar. Die Bestimmung des § 574 BGB ist jedoch eine verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Inhalts- und Schrankenbestimmung, die den abstrakt-generellen, ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Bestandsinteressen Rechnung trägt. Ferner werden die wechselseitigen, grundrechtlich geschützten Belange zur Auflösung der Kollision an dieser Stelle einem umfassenden Abwägungsprozess zugeführt. Sie sind zu einem schonenden und angemessenen Ausgleich zu bringen.

Des Weiteren sind die Ebenen der Grundrechtswirkung des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG herausgearbeitet worden, die schlagwortartig als Gesetzes- und Gesetzgebungsebene, Tatbestands- bzw. Sachverhaltsebene und Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene bezeichnet werden können. Von besonderem Interesse ist hier die Tatbestands- bzw. Sachverhaltsebene, auf der –

jedenfalls nach hier vertretener Auffassung - die *de facto* gegebene materielle Grundrechtswirkung auf die beteiligten Rechtsakteure bzw. deren Bindung an das Grundrecht zum Ausdruck kommt.

14. Des Weiteren ist herausgearbeitet worden, dass auch die Verbürgungen der EMRK Einfluss auf das Privatrecht und im Speziellen auf das Mietrecht nehmen. Das Besitzrecht des Mieters ist ausdrücklich unter den Anwendungsbereich der in der EMRK verankerten Eigentumsgarantie gestellt worden. Nichtsdestotrotz ist der Anwendungsbereich der Konventionsrechte und insbesondere der dort verbürgten Eigentumsgarantie gering, was zuvorderst darauf zurückzuführen ist, dass den im Wesentlichen deckungsgleichen Grundrechten des Grundgesetzes und der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG von den deutschen Fachgerichten und dem BVerfG grundsätzlich Vorrang eingeräumt wird. Die Rechtsprechung des EGMR selbst wird indes, wie dargelegt, immer umfangreicher. Ein Fall, in dem Vermieter oder Mieter eine Gerichtsentscheidung wegen Verstoßes gegen die EMRK oder die dort verankerte Eigentumsgarantie angegriffen und den EGMR angerufen haben, ist in Deutschland, anders als zum Teil schon in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, nicht bekannt.

## 16. Kapitel: Résumé und Ausblick

Diese Arbeit, deren Ausgangspunkt die *Wirkung von Verfassungsrechten im Mietrecht* gewesen ist, hat eine Untersuchung am Beispiel der Eigenbedarfskündigung des Vermieters im Lichte der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG sowie den kollidierenden Interessen der Parteien des Mietvertrages zum Gegenstand gehabt.

Es ist bereits einleitend klargestellt worden, dass sie damit Ausfluss eines Phänomens ist, das schlagwortartig als Konstitutionalisierung des Privatrechts zu beschreiben ist.

Ausgehend hiervon und den Sachverhalt eines konkreten Falles vor Augen, hat die Arbeit zunächst einen rechtstheoretischen Ansatz dahingehend verfolgt, die Wirkung der Grundrechte im Privatrecht und deren Begründungssätze zu beschreiben und zu erklären.

Der wesentliche Erkenntnisgewinn liegt dabei darin, sich von der Frage, an wen die Grundrechte im formellen Sinne adressiert sind, zu lösen und die materielle Bindungswirkung der Grundrechte auch für die Subjekte des Privatrechts anzuerkennen.

Die Grundrechte und insbesondere die Eigentumsgarantie entfalten *de facto* ihre unmittelbare Wirkung in Kündigungssituationen, die mit Eigenbedarf begründet werden. Die Akteure des Wohnraummietvertrages richten ihr Verhalten an Recht und Gesetz aus, also auch an der Werteordnung des Grundgesetzes und den zu Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und der Eigentumsgarantie entwickelten Grundsätzen. Andererseits sind Legislative und Judikative unmittelbar an die Grundrechte und dementsprechend auch an die Eigentumsgarantie gebunden.

Zunächst kann sich der Vermieter, der zugleich Eigentümer der in Rede stehenden Wohnung ist, in entsprechenden Kündigungssituationen auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG berufen bzw. diese zur Wahrung seiner Interessen heranziehen. Dies stand nie zur Disposition.

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993, dass die Bestandsinteressen des Mieters im Allgemeinen ebenfalls der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegen, sich mithin die verfassungsrechtlichen Garantien des Mieters und des Vermieters gleichberechtigt gegenüberstehen, stellte sich die Frage, wie mit der formal entstandenen Kollisionslage umzugehen ist und wie die Gerichte Interessenkollisionen im jeweiligen Einzelfall auflösen sollen.

Der besondere Schutz des Mieters hin bis zur Einbeziehung des Besitzrechts in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie ist das Resultat sozialpolitischer Entwicklungen und auf die in Deutschland von je her gegebene besondere Bedeutung des Wohnens zur Miete zurückzuführen. Unabhängig von den im Laufe des 20. Jahrhunderts statuierten Mieterschutzbestimmungen (Preis- und Kündigungsschutz) ist die Rechtsstellung des Mieters in Deutschland stets in dem Sinne stark ausgeprägt gewesen, dass es schon immer Tendenzen der Verdinglichung gegeben hat.

Dass die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter an das Vorliegen eines berechtigten Interesses bzw. das Vorliegen eines Kündigungsgrundes wie den Eigenbedarf geknüpft wird, ist Ausdruck der generellen Bestandsinteressen des Mieters. Dem hat der Gesetzgeber durch zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen Rechnung getragen. Dass das Besitzrecht des Mieters bzw. dessen Bestandsinteressen unter die Eigentumsgarantie subsumiert wird, hat zu einer verstärkten Konsolidierung und Sichtbarkeit der Rechte des Mieters geführt. Die Existenz der Kündigungsschutzbestimmungen findet seine Rechtfertigung jetzt zumindest auch in der zugunsten des Mieters streitenden Eigentumsgarantie.

Es konnte ferner herausgearbeitet werden, dass die entstandene Kollisionslage auf allen Wirkungsebenen, also auch auf der Rechtsprechungs- und Entscheidungsebene, im Wege praktischer Konkordanz zu einem möglichst schonenden Ausgleich zu bringen ist.

Als sachliche Berührungspunkte der Eigentumsgarantie im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen sind die Begründungspflicht des Vermieters gemäß § 573 Abs. 3 BGB, die Kontrolle und Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches selbst (einschließlich seiner möglichen Rechtsmissbräuchlichkeit), das Vorliegen eines

Härtegrundes im Sinne des § 574 Abs. 1 BGB sowie dessen Begründungserfordernis gemäß § 574 a Abs. 1 BGB herausgearbeitet worden.

Insgesamt lässt sich – auch unter Berücksichtigung der zugunsten des Mieters streitenden Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG – feststellen, dass die Gerichte einschließlich des BVerfG die Anforderungen an die Begründungspflicht des Vermieters nach wie vor nicht überspannen und die Vorschrift des § 573 Abs. 3 BGB restriktiv auslegen. Gleiches gilt im Wesentlichen auch, sofern es, Einwänden des Mieters folgend, die Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches zu überprüfen gilt. Ausnahmen bilden hier die anerkannten Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs, die Ausfluss der grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters sind, da die Gerichte allen vom Mieter aufgeworfenen Zweifeln nachzugehen haben, die der Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung entgegenstehen könnten.

Bei der Kontrolle bzw. bei der Prüfung der Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches einschließlich der Fälle des Rechtsmissbrauchs ist ebenfalls die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsgarantie das Korrektiv, das der Eigentumsgarantie des Vermieters in abstrakt-genereller Weise Grenzen setzt.

Andererseits sollten – entgegen der Auffassung des BGH, des BVerfG und der überwiegenden Meinung in der Kommentarliteratur – besonders gelagerte Gründe auch eine besondere Interessenabwägung erforderlich machen, wenn es um die Anforderungen an den Eigenbedarf bzw. die Kontrolle des Nutzungswunsches selbst geht. Je gewichtiger die konkreten Belange des Mieters sind, desto höher sollten die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit des Nutzungswunsches sein.

Im Gegensatz dazu scheinen die Gerichte, wenn es eine Interessenabwägung im Sinne des § 574 BGB vorzunehmen gilt, im Zweifel mieterfreundlich zu entscheiden. Bei der Prüfung des Vorliegens eines Härtefalles gemäß § 574 BGB und der Frage, ob ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder gar unbestimmte Zeit besteht, wirkt die Eigentumsgarantie wechselseitig, und es erfolgt in der Regel eine echte Abwägung des Erlangungsinteresses mit dem Bestandsinteresse.

Das Mietrecht ist seit der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 vielfach reformiert worden. Die maßgeblichen Vorschriften im Zusammenhang mit der Eigenbedarfskündigung haben in der Sache aber keine Neuerungen erfahren. Der Kündigungstatbestand sowie das Widerspruchsverfahren sind im Wesentlichen inhaltsgleich in die §§ 573 ff. BGB übernommen worden.

Der Gesetzgeber hat die Aufgliederung des Kündigungsschutzrechtes in Kündigungstatbestand und Widerspruchsverfahren auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des BVerfG vom 26.05.1993 nicht in Frage gestellt. Gleiches gilt für das BVerfG, das in den zuletzt in diesem Zusammenhang ergangenen Entscheidungen zum Ausdruck gebracht hat, dass die Rechtsprechung des BGH mit seinen Vorgaben im Einklang stehe und aus diesem Grunde auch auf der Entscheidungsebene zurzeit kein Klärungsbedarf bestünde.<sup>575</sup> Dass ein Einschreiten des Gesetzgebers erforderlich wäre, ist den Entscheidungen des BVerfG ebenfalls nicht zu entnehmen.

Die Abwägung der grundrechtlich geschützten Interessen des Vermieters einerseits und des Mieters andererseits darf nach der hier entfalteten Auffassung nicht erst im Rahmen des Widerspruchs des Mieters nach § 574 BGB und der Prüfung der Frage erfolgen, ob die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder die in seinem Haushalt lebenden Personen eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen würde, wie es in der Rechtsprechung und er Kommentarliteratur überwiegend noch geschieht. Vielmehr sind die Bestandsinteressen des Mieters bereits bei der Prüfung der Frage zu berücksichtigen, ob ein die Kündigung rechtfertigender Eigenbedarfs- bzw. Selbstnutzungswunsch des Vermieters vorliegt. Entgegenstehende Interessen des Mieters der eigenbedarfsgekündigten Wohnung können unter gewissen Umständen weitergehende Anforderungen an den Eigenbedarf stellen, die Feststellung der Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung rechtfertigen oder aus besonders gelagerten Gründen, die in der Person des Mieters liegen, zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Insbesondere bei Mietverhältnissen mit besonders langer Mietdauer, dem damit regelmäßig einhergehenden vorangeschrittenen Alter des Mieters und seiner besonderen Verwurzelung in der Umgebung, ist diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen. Das Argument dafür liegt

---

<sup>575</sup> BVerfG, NJW 2014, 2417-2420.

auf der Hand. Schließlich hat sich der Vermieter, etwaige Eigentümerwechsel einmal außer Betracht gelassen, der Wohnung für die Dauer der Mietzeit entledigt und muss dies bei seiner weiteren Lebensplanung grundsätzlich auch berücksichtigen. Die Dauer des Mietverhältnisses ist das vorrangige Kriterium, wenn die widerstreitenden, wechselseitig durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützten Interessen des Vermieters und des Mieters gegeneinander abzuwägen sind. Je länger das Mietverhältnis Bestand hat, desto mehr entwertet sich Position des Vermieters, desto stärker wird die des Mieters. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und die zugunsten des Mieters wirkende Eigentumsgarantie selbst; und zwar unabhängig davon, ob es die Wirksamkeit des Eigenbedarfsgrundes gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder den Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB unter sozialen Aspekten zu beurteilen gilt.

Eine andere Auslegung würde dem vom BVerfG aufgestellten Postulat, dass das Besitzrecht des Mieters der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG unterliegt, nicht hinreichend gerecht; vielmehr würde dieses dann lediglich eine formelhafte Wendung bleiben.

Sofern an der Aufgliederung des Kündigungsschutzrechtes festgehalten wird, sollte das Widerspruchsverfahren nach wie vor in Fällen greifen und einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses begründen, in denen ein Härtegrund im eigentlichen Sinne vorliegt, wenn also andere Gründe wie z.B. drohende Wohnungslosigkeit dies rechtfertigen, die der Rechtmäßigkeit der Kündigung selbst sonst nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus sollte das Widerspruchsverfahren, auch wenn die Unwirksamkeit der Kündigung selbst in Rede steht, in formeller Hinsicht zukünftig so ausgestaltet sein, dass es den Einwänden und Argumenten des Mieters umfassend Gehör zu verschaffen vermag. Dies hat, ebenso wie beim Ausspruch der Kündigung durch den Vermieter, in form- und fristgerechter Weise zu erfolgen.

Die Interessen des Mieters unterliegen, ebenso wie die Interessen des Vermieters, dem besonderen Schutz der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Es wird auch in Zukunft insbesondere die Aufgabe der Gerichte sein, vorhandene Kollisionslagen einzelfallbezogen aufzulösen. Ob sie dabei die zugunsten des Mieters

streitende Eigentums garantie und dessen im Einzelfall besonders gelagerten, konkret-individuellen Interessen bei der Überprüfung des Selbstnutzungswunsches des Vermieters größeres Gewicht beimessen werden, bleibt abzuwarten.

## **Anhang**

### *Auszug Grundgesetz*

#### **Artikel 14 GG**

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

**§ 573**

**Ordentliche Kündigung des Vermieters**

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift neugefasst durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

## § 573 a

### Erleichterte Kündigung des Vermieters

- (1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.
- (3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

## § 573 b

### Teilkündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,
  1. Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
  2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.
- (2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

(4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

### **§ 573 c**

#### **Fristen der ordentlichen Kündigung**

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

## **§ 573 d**

### **Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist**

(1) Kann ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573 a entsprechend.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573 a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

## **§ 574**

### **Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung**

(1) Der Mieter kann 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. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift neugefasst durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

### **§ 574 a**

#### **Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch**

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

### **§ 574 b**

#### **Form und Frist des Widerspruchs**

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form

und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

### **§ 574 c**

#### **Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen**

(1) Ist auf Grund der §§ 574 bis 574 b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

*Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) m.W.v. 01.09.2001.*

## Literaturverzeichnis

Alexy, Robert

Theorie der Grundrechte

Baden-Baden 1985

(zit.: *Alexy*)

Bärmann, Johannes

Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, Partner im Gespräch, Bd. 10 (1983)

(zit.: *Bärmann*, Entstehung und Wandel des Mietrechts, in: Grundsätze des Wohnraummietverhältnisses, PiG, Bd. 10)

Beck'scher Online-Kommentar BGB

Hau, Wolfgang / Poseck, Roman (Hrsg.)

Bamberger, Heinz Georg / Roth, Herbert (Hrsg.)

Stand: 01.02.2023, 65. Edition

München

(zit.: *Bearbeiter*, in: Hau/Poseck, BeckOK)

beck-online.GROSSKOMMENTAR

Gsell, Beate / Krüger, Wolfgang / Lorenz, Stephan / Reymann, Christoph (Hrsg.)

Stand 15.01.2023, München

(zit.: *Bearbeiter*, in: BeckOGK)

Beierlein, Ernst

Der Mietprozess

München 2006

(zit.: *Beierlein*, Der Mietprozess)

Bethge, Herbert

Zur Problematik von Grundrechtskollisionen

München 1977

(zit.: *Bethge*)

Blank, Hubert /Börstinghaus, Ulf P.

Miete - Kommentar

6. Auflage, München 2020

(zit.: *Bearbeiter*, in: Blank/Börstinghaus, Miete)

Blank, Hubert

Der Wegfall des Eigenbedarfs nach Ablauf der Kündigungsfrist, Neue Juristische Wochenschrift 2006, 739-741)

(zit.: *Blank*, NJW 2006, 739)

Bleckmann, Albert

Verfassungsrang der EMRK?, Europäische Grundrechte-Zeitschrift 1994, 149-152

(zit.: *Bleckmann*, EuGRZ 1994, 149)

Bottenberg, Frank /Kühnemund, Patrick

Der Sonnabend als einer von drei Werktagen im Wohnraummietrecht, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1999, 221-224)

(zit.: *Bottenberg/Kühnemund*, ZMR 1999, 221)

Brüggemeier, Gert

Constitutionalisation of Private Law – The German Perspective (Barkhuysen, Tom /Lindenbergh, Siewert D., Hrsg.) Leiden (Niederlande 2006)

(zit.: *Brüggemeier*, in: Constitutionalisation of Private Law – The German Perspective)

Bub, Wolf-Rüdiger /Kraemer, Hans-Jörg (Hrsg.)

Treier, Gerhard (Hrsg. bis 3. Auflage)

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

5. Auflage München 2019

(zit.: *Bub/Treier*)

Canaris, Claus-Wilhelm

Grundrechte und Privatrecht. Archiv civilistischer Praxis 184 (1984), S. 201-246

(zit.: *Canaris*, AcP 184 (1984), 201)

Depenheuer, Otto

Der Mieter als Eigentümer?, Neue Juristische Wochenschrift 1993, 2561 -2563

(zit.: *Depenheuer*, NJW 1993, 2561)

Cordes, Albrecht

Handwörterbuch der deutschen Rechtsgeschichte Bd. I

Berlin 2004

(zit.: *Ogris*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. I)

Denninger, Erhard

Kommentar zum Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland: In 2 Bänden.

1. Auflage, Neuwied 1984

(zit.: *Denninger*, AK-GG Bd.1)

Derleder, Peter

Der Mieter als Eigentümer, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1993, 514 – 523

(zit.: *Derleder*, WuM 1993, 514)

Dürig, Günter

Grundrechte und Zivilrechtsprechung, in: Vom Bonner Grundgesetz zur gesamtdeutschen Verfassung, Festschrift Hans Nawiasky, 1956, S. 157-190

(zit.: *Dürig*, Grundrechte und Zivilrechtsprechung, in: Vom Bonner Grundgesetz zur gesamtdeutschen Verfassung, Festschrift Hans Nawiasky, S. 157)

Eisenhardt, Thomas

Fortfall des Kündigungsgrundes wegen Eigenbedarf, BGHReport 2006, 146

(zit.: *Eisenhardt*, BGHReport 2006, 146)

Eisenhardt, Ulrich

Deutsche Rechtsgeschichte

6. Auflage München 2013

(zit.: *Eisenhardt*, Deutsche Rechtsgeschichte)

Eisenschmid, Norbert

Miethöherecht der Mietrechtsreform

Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2001, 11 - 13

(zit.: *Eisenschmid*, NZM 2001, 11)

Ellger, Reinhard

Europäische Menschenrechtskonvention und deutsches Privatrecht, Rabelszeitung

63 (1999), S. 625-664

(zit.: *Ellger*, RabelsZ 63)

Emmerich, Volker / Sonnenschein, Jürgen

Miete Handkommentar §§ 535 – 580 des Bürgerlichen Gesetzbuches; Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Bearbeiter: Volker Emmerich, Jost Emmerich, Andre Haug, Christian Rolfs

11. Auflage, Berlin 2014

(zit.: *Bearbeiter*, in: Emmerich/Sonnenschein, Miete)

Ennecerus, Ludwig / Nipperdey, Hans Carl

Ennecerus-Nipperdey, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 1. Halbband

15. Auflage, Tübingen 1960

(zit.: *Nipperdey*, in: Ennecerus-Nipperdey)

Erler, Adalbert (Hrsg.)

Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III

Berlin 1984

(zit.: *Trenk-Hinterberger*, in: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte Bd. III)

Erichsen, Hans-Uwe

Die Drittwirkung der Grundrechte, Juristische Ausbildung 1996, S. 527-533

(zit.: *Erichsen*, Jura 1996, 527)

Erichsen, Hans-Uwe

Erichsen, Staatsrecht und Verfassungsgerichtsbarkeit Bd.1

3. Auflage München 1982

(zit.: *Erichsen*, Staatsrecht und Verfassungsgerichtsbarkeit, Bd.1)

Frowein, Jochen Abraham

Das Bundesverfassungsgericht und die Europäische Menschenrechtskonvention,  
in: Festschrift für Wolfgang Zeidler, Bd. 2 (1987), 1763 (1770)

(zit.: *Frowein*, Das Bundesverfassungsgericht und die Europäische Menschenrechtskonvention, in: FS Zeidler, Bd. 2 (1987), 1763 (1770))

Gamillscheg, Franz

Die Grundrechte im Arbeitsrecht. *Archiv civilistischer Praxis* 164 (1964), S. 385-445.

(zit.: *Gamillscheg*, AcP 164 (1964), 385)

von Giercke, Otto

Deutsches Privatrecht Bd. II – Sachenrecht – I. und II. Abteilung

München und Leipzig 1905 (unveränderter Nachdruck von Leipzig 1895)

(zit.: v. *Giercke*, Deutsches Privatrecht Bd. II – Sachenrecht)

von Giercke, Otto

Deutsches Privatrecht Bd. III – Schuldrecht

München und Leipzig 1917

(zit.: v. *Giercke*, Deutsches Privatrecht Bd. III – Schuldrecht)

Glatzel, H.

Die Einwirkung der Rechte und Freiheiten der Europäischen Menschenrechtskonvention auf private Rechtsbeziehungen, Ein Beitrag zum Problem der Drittwirkung  
1968

(zit.: *Glatzel*)

Grüneberg

Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar mit Nebengesetzen

82. Auflage, München 2023

(zit.: Grüneberg/*Bearbeiter*)

Grundmann, Birgit

Mietrechtsreformgesetz (MietRRefG): Einführung, Neues Recht, Materialien. Gesetzesdokumentation mit Gesetzestext, Gesetzgebungsmaterialien, ...

München 2001

(zit.: *Grundmann*, MietRRefG)

Grupp, Klaus

Zur Berücksichtigung der Gewährleistungen der Europäischen Menschenrechtskommission bei der Auslegung deutschen Rechts, Deutsches Verwaltungsblatt 2005, 133-134

(zit.: *Grupp*, DVBl. 2005, 133)

Guckelberger, Anette

Die Drittwirkung der Grundrechte, Juristische Schulung 2003, 1151-1155

(zit.: *Guckelberger*, JuS 2003, 1151)

Guradze, Heinz

Die Europäische Menschenrechtskonvention

Berlin 1968

(zit.: *Guradze*, Die Europäische Menschenrechtskonvention)

Hager, Günter

Von der Konstitutionalisierung des Zivilrechts zur Zivilisierung der Konstitutionalisierung, Juristische Schulung 2006, S. 769-775

(zit.: *Hager*, Jus 2006, 769)

Hager, Johannes

Grundrechte im Privatrecht, Juristen-Zeitung 1994, S. 373-383

(zit.: *Hager*, JZ 1994, 373)

Henschel, Johann Friedrich

Eigentumsgewährleistung und Mieterschutz, Neue Juristische Wochenschrift 1989, 937-943

(zit.: *Henschel*, NJW 1989, 937)

Herzog, Roman

Nochmals: Verfassungsbeschwerde gegen Verletzungen der Menschenrechtskonvention, Die Öffentliche Verwaltung 1960, 775-778

(zit.: *Herzog*, Nochmals: Verfassungsbeschwerde gegen Verletzungen der Menschenrechtskonvention, DÖV 1960, 775)

Herzog, Roman

Grundrechtsbeschränkungen nach dem Grundgesetz und Europäischer Menschenrechtskonvention

München 1958

(zit.: *Herzog*, Grundrechtsbeschränkungen nach dem Grundgesetz und Europäischer Menschenrechtskonvention)

Hesse, Konrad

Grundzüge des Verfassungsrechts

19. Auflage, Heidelberg 1993

(zit.: *Hesse*, Grundzüge des Verfassungsrechts)

Hofmann, Rainer

Mietrecht und menschenrechtlicher Eigentumsschutz, S. 55-68

in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein

J. Jickeli/ P. Kreutz/ D. Reuter (Hrsg.)

Berlin 2003

(zit.: *Hofmann*, Mietrecht und menschenrechtlicher Eigentumsschutz, in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein)

Hoffmeister, Frank

Die Europäische Menschenrechtskonvention als Grundrechtsverfassung

Der Staat 40 (2001), 349-381

(zit.: *Hoffmeister*, Der Staat 40, 349)

Hübner, Rudolf

Neudruck der 5. Aufl. Leipzig 1930

Aalen 1969

(zit.: *Hübner*, Grundzüge des deutschen Privatrechts)

Ipsen, Jörn

Staatsrecht – Grundrechte II

17. Auflage, München 2014

(zit.: *Ipsen*, Grundrechte Bd. II)

juris Praxiskommentar BGB

Herberger, Maximilian; Martinek, Michael; Rüßmann, Helmut Weth, Stephan,  
Würdinger, Markus (Gesamtherausgeber)

Beckmann, Michael; Hau, Wolfgang; Junker, Markus; Rüßmann, Helmut; (Band-  
herausgeber)

9. Auflage 2020 (Stand 20.06.2022)

(zit.: *Bearbeiter*, in juris-pk)

Jarass, Hans D./ Pieroth, Bodo,

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

16. Auflage, München 2020

(zit.: *Jarass/Pieroth*, GG)

Kadelbach, Stefan

Der Status der Europäischen Menschenrechtskonvention im deutschen Recht, Ju-  
ristische Ausbildung 2005, 480 - 486

(zit.: *Kadelbach*, Jura 2005, 480 (480)).

Kinne, Harald ; Schach, Klaus ; Bieber, Hans-Jürgen  
Miet- und Mietprozessrecht  
7. Auflage, Freiburg im Breisgau 2013  
(zit.: *Kinne/Schach/Bieber*, Miet- und Mietprozessrecht)

Kofner, Stefan  
Das Wohnraummietrecht in Deutschland, Zeittafel zu seiner historischen Entwicklung, Teil II: 1950 bis 1996, Die Deutsche Wohnungswirtschaft 1999, 275 - 289)  
(zit.: *Kofner*, DWW 1999, 275)

Kurtenbach, Franz Josef  
Die Neuregelung des Bestands- und Kündigungsschutzes für Wohnraummietverhältnisse  
Der Betrieb 1971, 2453 - 2458  
(zit.: *Kurtenbach*, DB 1971, 2453)

Lammel, Siegbert  
Wohnraummietrecht  
3. Auflage, Bonn 2007  
(zit.: *Lammel*, Wohnraummietrecht)

Lammel, Siegbert  
Die Rechtsprechung des BVerfG zur Eigenbedarfskündigung, Neue Juristische Wochenschrift 1995, 3320 - 3325  
(zit.: *Lammel*, NJW 1995, 3320)

Leisner, Walter  
Grundrechte und Privatrecht  
München 1960  
(zit.: *Leisner*)

Lücke, Jörg

Die Drittwirkung der Grundrechte anhand des Art. 19 Abs. 3 GG; Juristen Zeitung  
1999, 377 - 383

(zit.: *Lücke*, JZ 1999, 377)

Matscher, Franz

Wohnrechtsfragen und Europäische Menschenrechtskonvention, in: Stabentheiner, Johannes (Hrsg.), Mietrecht in Europa (1996), S. 142.

(zit.: *Matscher F.*, Wohnrechtsfragen und Europäische Menschenrechtskonvention, in: Stabentheiner, J., Mietrecht in Europa (1996), S. 142)

Menger, Otto

Das Bürgerliche Gesetzbuch und die besitzlosen Klassen  
Tübingen 1891

(zit.: *Menger*, Das Bürgerliche Gesetzbuch und die besitzlosen Klassen)

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Säcker, Franz Jürgen /Rixecker, Roland)

Band 5: Schuldrecht - Besonderer Teil II

§§ 535-630h, BetrKV, HeizkostenV, WärmeLV, EFZG, TzBfG, KSchG, MiLoG

8. Auflage, München 2020

Band 3, Schuldrecht, Besonderer Teil : §§ 433 - 610 ; Finanzierungsleasing, HeizkostenV, BetriebskostenV, CISG

2. Auflage, München 1988

(zit.: *MünchKomm/Bearbeiter*)

von Mutius, Albert

Grundrechtskollisionen im Mietrecht,

in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein; 69 – 96

J. Jickeli/ P. Kreutz/ D. Reuter (Hrsg.)

Berlin 2003

(zit.: v. *Mutius*, Grundrechtskollisionen im Mietrecht, in: Gedächtnisschrift für Jürgen Sonnenschein)

von Mutius, Albert

Mietrecht als konkretisiertes Verfassungsrecht, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, 2003, 621 - 627

(zit.: v. *Mutius*, ZMR 2003, 621)

Nipperdey, Hans Carl

Boycott und freie Meinungsäußerung, Deutsches Verwaltungsblatt 1958, S. 445-452

(zit.: *Nipperdey*, DVBl. 1958, 445)

Nipperdey, Hans Carl

Gleicher Lohn der Frau für gleiche Leistung, Recht der Arbeit 1950, S. 121-124

(zit.: *Nipperdey*, RdA 1950, 121)

Nipperdey, Hans Carl

Die Würde des Menschen,

in: Bettermann/Neumann/Nipperdey/Scheuner, Die Grundrechte, Handbuch der Theorie und Praxis der Grundrechte II

Berlin 1954

(zit.: *Nipperdey*, Die Würde des Menschen, in: Bettermann/Neumann/Nipperdey/Scheuner, Die Grundrechte, Handbuch der Theorie und Praxis der Grundrechte II)

Poscher, Ralf

Grundrechte als Abwehrrechte

Tübingen 2003

(zit.: *Poscher*)

Ress, Georg

Verfassungsrechtliche Auswirkungen der Fortentwicklung völkerrechtlicher Verträge, in: Festschrift für Wolfgang Zeidler, Bd. 2 (1987), 1775 (1791 ff.).

(zit.: *Ress*, Verfassungsrechtliche Auswirkungen der Fortentwicklung völkerrechtlicher Verträge, in: FS Zeidler, Bd. 2 (1987), 1775 (1791 ff.).

Rödl, Florian

Normativität und Kritik des Zivilrechts, in: Bung/Valerius/Ziemann, Normativität und Rechtskritik, S. 176.

(zit.: *Rödl*, Normativität und Kritik des Zivilrechts)

Rüthers, Bernd

Ein Grundrecht auf Wohnung durch die Hintertür?, Neue Juristische Wochenschrift 1993, 2587 - 2589

(zit.: *Rüthers*, NJW 1993, 2587)

Saladin, Peter

Grundrechte im Wandel: die Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts zu den Grundrechten in einer sich ändernden Umwelt

2. Auflage, Bern 1975

(zit.: *Saladin*)

Schmid, Christoph U.

Die Instrumentalisierung des Privatrechts durch die Europäische Union

1. Auflage, Bremen 2010

(zit.: *Schmid*, Die Instrumentalisierung des Privatrechts durch die Europäische Union)

Schmid, Christoph U. / Dinse, Jason R.

The European Dimension of Residential Tenancy Law, European Review of Contract Law - The Impact of the European Court of Human Rights on Tenancy Law

ZERP-Working Paper 1/2013, Bremen

(zit.: *Schmid/Dinse*, The European Dimension of Residential Tenancy Law, European Review of Contract Law)

Schmidt-Futterer, Wolfgang  
Mietrecht : Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts,  
Blank, Hubert (Hrsg. und Bearbeiter) Börstinghaus , Ulf P. (Bearbeiter)  
12. Auflage, München 2015  
(zit.: *Bearbeiter*, in Schmidt-Futterer (2015) )

Schmidt-Futterer, Wolfgang  
Mietrecht : Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts,  
Blank, Hubert (Hrsg. und Bearbeiter) Börstinghaus , Ulf P. (Bearbeiter)  
15. Auflage, München 2022  
(zit.: *Bearbeiter*, in Schmidt-Futterer)

*Schoenebeck, Ulrich v.*  
Das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel, Wohnungswirtschaft und Mietrecht  
1980, 213-215  
(zit.: *v. Schoenebeck*, WuM 1980, 213)

Schuppert, Gunnar Folke / Bumke, Christian  
Die Konstitutionalisierung der Rechtsordnung: Überlegungen zum Verhältnis von  
verfassungsrechtlicher Ausstrahlungswirkung und Eigenständigkeit des "einfachen" Rechts  
1. Auflage, Baden-Baden 2000  
(zit.: *Schuppert/Bumke*)

Schwabe, Jürgen  
Bundesverfassungsgericht und "Drittwirkung" der Grundrechte  
Archiv öffentlichen Rechts, 100 (1975), S. 442-470  
(zit.: *Schwabe*, AöR 100 (1975), 442)

Schwabe, Jürgen  
Die sog. Drittwirkung der Grundrechte  
München 1971  
(zit.: *Schwabe*, Die sog. Drittwirkung der Grundrechte)

Schwabe, Jürgen

„Grundrechte und Privatrecht“

Archiv für die civilistische Praxis, 185 (1985), S. 1 ff.

(zit.: *Schwabe*, AöR 185 (1985), 1)

Sendler, Horst

Unmittelbare Drittwirkung der Grundrechte durch die Hintertür?, Neue Juristische Wochenschrift 1994, 709 - 710

(zit.: *Sendler*, NJW 1994, 709)

Siegmund, Astrid

Der Kündigungsfolgeschaden des Mieters

Online-Veröffentlichung 2017 <https://docplayer.org/60189970-Der-kuendigungs-folgeschaden-des-mieters-vrinlg-astrid-siegmund-september-2017.html>

(zit.: *Siegmund*, 2017)

Sieren, Mara

Drittwirkung der Grundrechte im Privatrecht,

München 2013

GRIN Verlag, <https://www.grin.com/document/269823>

(zit.: *Sieren*, JZ 1999, 377)

Sonnenschein, Jürgen

Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietrecht, Neue Juristische Wochenschrift 1993, S. 161-173

(zit.: *Sonnenschein*, NJW 1993, 161)

Staudinger, Julius v.

J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, §§ 562 - 580a; Anh. zum Mietrecht: AGG ; (Mietrecht 3 - Beendigung des Mietverhältnisses)

Emmerich, Jost; Emmerich, Volker; Rolfs, Christian; Albrecht, Karl-Dieter (Bearbeiter), Berlin 2021

Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse; §§ 433-580 a; Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum 1978

Sonnenschein, Jürgen (Bearbeiter)

12. Auflage, 2. Bearbeitung, Berlin 1981

(zit.: Staudinger/*Bearbeiter*)

Stein, Ekkehart / Frank, Götz

Staatsrecht

21. Auflage, Tübingen 2010

(zit.: *Stein/Frank*, Staatsrecht)

Stein, Torsten / von Buttlar, Christian

Völkerrecht

13. Auflage, München 2012

(zit.: *Stein/von Buttlar*, Völkerrecht)

Stern, Klaus

Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland Bd. 3 : Allgemeine Lehren der Grundrechte Halbbd. 1: Grundlagen und Geschichte, nationaler und internationaler Grundrechtskonstitutionalismus, juristische Bedeutung der Grundrechte, Grundrechtsberechtigte, Grundrechtsverpflichtete

München 1988

(zit.: *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/1, Allgemeine Lehren der Grundrechte)

Stern, Klaus

Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland Bd. 3: Allgemeine Lehren der Grundrechte

Halbbd. 2: Grundrechtstatbestand, Grundrechtsbeeinträchtigungen und Grundrechtsbegrenzungen, Grundrechtsverluste und Grundpflichten, Schutz der Grundrechte, Grundrechtskonkurrenzen, Grundrechtssystem

München 1994

(zit.: *Stern*, Das Staatsrecht der Bundesrepublik Deutschland, Band III/2, Allgemeine Lehren der Grundrechte)

Sternel, Friedemann

Mietrecht

2. Auflage, Köln 1979

(zit.: *Sternel*, Mietrecht)

Timme, Michael

Vermieters Reaktionspflichten nach Wegfall des Eigenbedarfs, Neue Zeitschrift für Mietrecht 2006, 249-251

(zit.: *Timme*, NZM 2006, 149)

Trüe, Christiane

Die Bundesstaatlichkeit der Bundesrepublik Deutschland – Auswirkungen auf die Umsetzung völkerrechtlicher Verträge, Juristische Schulung 1997, 1092-1093)

(zit.: *Trüe*, JuS 1997, 1092)

Wolf, Erik (Hrsg.)

Quellenbuch zur Geschichte der deutschen Rechtswissenschaft

Frankfurt a.M. 1950

Bearbeiter: v. Giercke, Otto

(zit.: v. *Giercke*, „Entwurf eines BGB, 1888/89“ und „Die soziale Aufgabe des Privatrechts“, in: Erik Wolf, Quellenbuch)

Wolff, Martin

Reichsverfassung und Eigentum, Berliner Festgabe für Wilhelm Kahl, 1923, S. 20

(zit.: *Wolff*, Reichsverfassung und Eigentum, Festgabe für Kahl, 1923)

## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
AblEG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für civilistische Praxis
a.F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AK	Alternativkommentar (für verschiedene Rechtsgebiete)
AöR	Archiv des öffentlichen Rechts
Anm.	Anmerkung
AnwBl.	Anwaltsblatt
Art.	Artikel
Artt.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAGZ	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts
BayObLG	Bayrisches Oberstes Landesgericht
BetrVG	Betriebsverfassungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGHZ	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMJ	Bundesministerium für Justiz
BSGH	Bundessozialhilfegesetz
BT	Besonderer Teil
BT-Drucks.	Drucksache des Deutschen Bundestages
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz

bzw.	beziehungsweise
DB	Der Betrieb
DE	Diskussionsentwurf
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrienorm
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
DM	Deutsche Mark (Währung in Deutschland bis 31.12.2001)
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt
€	Euro (Währung)
EG	Europäische Gemeinschaft
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft vom 25. März 1957 in der Amsterdamer Fassung
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuRi	Europäische Richtlinie (Projektgruppe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)
EuZW	Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
f	folgende (Seite)
ff	folgende Seiten
FS	Festschrift
Gewbearchiv	Gewbearchiv
GG	Grundgesetz
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
HambGE	Hamburger Grundeigentum
h.M.	herrschende Meinung
HStR	Handbuch Staatsrecht
i.V.	in Verbindung

JR	Juristische Rundschau
Jura	Jura
JUS	Juristische Schulung
Justiz	Die Justiz
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristische Zeitung
KG	Kammergericht
KJ	Kritische Justiz
KSchG	Kündigungsschutzgesetz
L	Rechtsvorschrift(en). Eine Bezeichnung aus dem Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft
lit.	littera (Buchstabe)
LG	Landgericht
m <sup>2</sup>	Quadratmeter (Maßeinheit)
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG	Miethöhegesetz
MM	Mietrechtliche Mitteilung
MünchKomm	Münchener Kommentar zum BGB
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift-Rechtssprechungsreport
Nr.	Nummer(n)
NZA	Neue Zeitschrift für Arbeitsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen

OVG	Oberverwaltungsgericht
RG	Reichsgericht
RGZ	Entscheidungen des Reichsgericht in Zivilsachen
RL	Richtlinie(n)
Rn.	Randnummer(n)
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz o Seite(n)
SGB	Sozialgesetzbuch (jeweils mit einer römischen Zahl)
Slg.	Sammlung (der Rechtsprechung des EuGH)
sog.	Sogenannte(r)
StGB	Strafgesetzbuch
VersR	Versicherungsrecht
VG	Verwaltungsrecht
vgl.	vergleiche
VuR	Verbraucher und Recht
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht
WoAufG	Wohnungsaufsichtsgesetz der Länder
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WohnungspflegeG	Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum der Hansestadt Hamburg
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
z.B.	zum Beispiel
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
zit.:	zitiert
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

ZPO

Zivilprozessordnung

ZRP

Zeitschrift für Rechtspolitik