



Sachverhalt

– Eigenbedarf –

Herta Häuslich (H) ist Eigentümerin eines mehrgeschossigen Mietshauses. Wegen einer persönlichen Notlage musste sie in die bis dahin leerstehende Dachgeschosswohnung des Hauses ziehen. Die Wohnung war mangelhaft isoliert. Dachsträgen führten dazu, dass H einige ihrer Möbel nicht aufstellen konnte. Die Raumhöhe betrug 2,12 m und lag somit unter der Mindesthöhe von 2,20 m, die in der Landesbauordnung für Dachgeschosse vorgeschrieben war. Aufgrund dieser Mängel kündigte H der M, die eine andere Wohnung in dem Gebäude gemietet hatte, um selbst dort einzuziehen. Die Räumungsklage der H war in allen Instanzen erfolglos. Die Gerichte waren der Ansicht, H sei in der Dachgeschosswohnung angemessen untergebracht.

Was kann H unternehmen?

Rechtsgrundlagen (Auszug):

§ 573 BGB

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.[...]*
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn*
 - 1. [...]*
 - 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt [...]*



Kurzlösung

– Eigenbedarf –

Obersatz

Die Verfassungsbeschwerde gemäß Art. 93 I Nr. 4a GG i. V. m. §§ 13 Nr. 8a, 23, 90 ff. BVerfGG hat Aussicht auf Erfolg, wenn sie zulässig und begründet ist

A. Zulässigkeit der Verfassungsbeschwerde (+)

I. Beschwerdefähigkeit, Art. 93 I Nr. 4a GG, § 90 I BVerfGG (+)

- Trägerin von Grundrechten als natürliche Person deutscher Staatsangehörigkeit (Art. 116 I GG) = „Jedermann“ i. S. d. § 90 I BVerfGG.

II. Beschwerdegegenstand, Art. 93 I Nr. 4a GG, § 90 I BVerfGG (+)

- letztinstanzliches Urteil als Judikativakt Akt öffentlicher Gewalt

III. Beschwerdebefugnis, Art. 93 I Nr. 4a GG, § 90 I BVerfGG (+)

1. Geltung der Grundrechte im Privatrechtsverhältnis (+)

- Drittwirkung/horizontale Geltung von Grundrechten?
 - früher h. M. (BVerfG): Entfaltung mittelbarer Drittwirkung → Ausstrahlung als Elemente einer objektiven Werteordnung durch die Generalklauseln und unbestimmten Rechtsbegriffe als „Einfallstore“ in das Zivilrecht
 - heute h. M.: Geltung der Grundrechte im Zivilrechtsverhältnis über die Funktion der Grundrechte als staatliche Schutzpflichten
- Geltung jedenfalls auch im Privatrechtsverhältnis

2. Spezifische Verletzung von Grundrechten (+)

- BVerfG keine „Superrevisionsinstanz“: Verfassungsbeschwerde außerordentlicher Rechtsbehelf → Möglichkeit spezifischer Verletzung von Grundrechten?
- Gegeben bei Anwendung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage, Nichtanwendung eines Grundrechts, Fehlerhafter Anwendung eines Grundrechts und Verkennung der Bedeutung und Tragweite eines Grundrechts.
- Nicht ausgeschlossen, dass § 573 gegen Art. 14 I GG verstößt, und möglich, dass H in ihrem Grundrecht aus Art. 14 I GG durch das Urteil verletzt (Anwendung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage und Verkennung der Bedeutung und Tragweite von Grundrechten)



IV. Erschöpfung des Rechtsweges, § 90 II 1 BVerfGG (+)

V. Ordnungsmäßigkeit des Antrags und Frist, §§ 23 I, 92, 93 I 1, 2 BVerfGG (+)

- Form: § 23 I, 92 BVerfGG
- Frist: Monatsfrist gem. § 93 I 1, 2 BVerfGG

VI. Prozessfähigkeit (+)

VII. Zwischenergebnis

- Verfassungsbeschwerde zulässig

B. Begründetheit der Verfassungsbeschwerde (+)

- wenn und soweit H durch das Urteil in seinem Grundrecht aus Art. 14 I GG verletzt ist

I. Schutzbereich (+)

1. Personeller Schutzbereich (+)

- Jedermann-Grundrecht

2. Sachlicher Schutzbereich (+)

- Eigentum i. S. d. Art. 14 I GG: alle privatrechtlichen vermögenswerten Positionen, die dem Einzelnen nach Art der Ausschließlichkeit zugeordnet sind; auch freie Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit umfasst
- **Hier:** Keine freie Nutzungsmöglichkeit für H, daher (+)

3. Zwischenergebnis

- Schutzbereich des Art. 14 I GG eröffnet

II. Eingriff (+)

- Enteignung oder Inhalts- und Schrankenbestimmung?
- Enteignung: jede teilweise oder vollständige konkret-individuelle Entziehung eigentumsrechtlicher Positionen
- Inhalts- und Schrankenbestimmung: abstrakt-generelle Regelung von Rechten und Pflichten hinsichtlich der Rechtsgüter; ist auf inhaltliche Ausgestaltung des Eigentums gerichtet
- **Hier:** Urteil als Inhalts- und Schrankenbestimmung



III. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung (-)

1. Schranke

- Gesetz im materiellen Sinne gem. Art. 14 I GG.
- **Hier:** § 573 I, II BGB

2. Verfassungsmäßigkeit des § 573 I, II BGB (+)

a) Formelle Verfassungsmäßigkeit (+)

aa) Kompetenz (+)

- Bundeskompetenz gem. Art. 74 I Nr. 1 GG i. V. m. Art. 72 II

bb) Verfahren und Form (+)

cc) Zwischenergebnis

- § 573 I, II BGB formell verfassungsgemäß

b) Materielle Verfassungsmäßigkeit (+)

- Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (aus dem Rechtsstaatsprinzip)

aa) Legitimes Ziel (+)

- legitimes Ziel, wenn es der Allgemeinheit oder sonstigen Gütern von Verfassungsrang zugutekommt
- **Hier:** Mieterschutz, Schutz des Besitzrechts des Mieters (Art. 14 I GG)

bb) Geeignetheit (+)

cc) Erforderlichkeit (+)

- vollständiges Verbot der Eigenbedarfskündigung kein milderes Mittel

dd) Zumutbarkeit (+)

- Abwägung: Privatnützigkeit und Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 II GG); Relevanz des Eigentums für persönliche Freiheit oder soziale Belange
- Nutzungs- und Verfügungsinteresse der H berechtigt
- Vermietung aber auch relevant für Wohl der Bevölkerung
- Einbeziehung der kollidierenden Interessen durch § 573 BGB: Kündigung nur bei „berechtigtem Interesse“

ee) Zwischenergebnis

- § 573 I, II BGB verhältnismäßig und damit materiell verfassungsgemäß



c) Zwischenergebnis

- § 573 I, II BGB verfassungsgemäß

3. Konkrete Anwendung des § 573 I, II BGB als Ausdruck des Art. 14 I GG (-)

- Verhältnismäßigkeit der Anwendung der Norm, hinreichende Berücksichtigung der Grundrechte

a) Legitimer Zweck (+)

b) Eignung (+)

c) Erforderlichkeit (+)

d) Angemessenheit (-)

- Zulässigkeit des Umfangs der Eigenbedarfskündigung
- Berechtigung des Interesses der H, keine Überprüfung ihres Willens aufgrund Art. 14 GG i. V. m. dem allg. Persönlichkeitsrecht (nur Verbot evidenten Missbrauchs)
- Kein ausreichender Miteinbezug des persönlichen Bezuges des Vorbringens der H (Wohnsituation, z. B. Deckenhöhe)
→ Unangemessen

e) Zwischenergebnis

- Konkrete Anwendung des § 573 I, II BGB unverhältnismäßig

4. Zwischenergebnis

- Keine verfassungsrechtliche Rechtfertigung des Eingriffs

IV. Zwischenergebnis

- Schutzbereichseingriff (Art. 14 I GG) aufgrund fehlerhafter Gewichtung der Grundrechte nicht verfassungsgemäß
→ Verletzung der H in ihren Grundrecht aus Art. 14 I GG durch das letztinstanzliche Urteil

C. Ergebnis

Die Verfassungsbeschwerde der H ist zulässig und begründet, und hätte somit Aussicht auf Erfolg.