



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. Dachschrägen 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 [...]*



Gliederung

– Eigenbedarf –

A.	Zulässigkeit der VB	1
I.	Beschwerdefähigkeit (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)	1
II.	Beschwerdegegenstand (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)	1
III.	Beschwerdebefugnis (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)	1
1.	Geltung der Grundrechte im Privatrechtsverhältnis	2
2.	Spezifische Verletzung von Grundrechten	2
3.	Zwischenergebnis	3
IV.	Erschöpfung des Rechtsweges (§ 90 Abs. 2 S. 1 BVerfGG)	3
V.	Ordnungsmäßigkeit des Antrags und Frist (§§ 23 Abs. 1, 92, 93 Abs. 1 S. 1, 2 BVerfGG)	3
VI.	Prozessfähigkeit	3
VII.	Zwischenergebnis	3
B.	Begründetheit der VB	3
I.	Schutzbereich	4
1.	Personeller Schutzbereich	4
2.	Sachlicher Schutzbereich	4
3.	Zwischenergebnis	4
II.	Eingriff	4
III.	Verfassungsrechtliche Rechtfertigung	5
1.	Schranke	5
2.	Verfassungsmäßigkeit des § 573 Abs. 1, 2 BGB	5
a)	Formelle Verfassungsmäßigkeit	5
aa)	Kompetenz	5
bb)	Verfahren und Form	5
cc)	Zwischenergebnis	5
b)	Materielle Verfassungsmäßigkeit	5
aa)	Legitimes Ziel	6
bb)	Geeignetheit	6
cc)	Erforderlichkeit	6



dd) Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit i. e. S.)	6
ee) Zwischenergebnis	7
c) Zwischenergebnis.....	7
3. Konkrete Anwendung des § 573 Abs. 1, 2 BGB als Ausdruck des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG.....	7
a) Legitimer Zweck	7
b) Eignung	7
c) Erforderlichkeit	7
d) Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit i.e.S.).....	7
e) Zwischenergebnis.....	8
4. Zwischenergebnis	8
IV. Zwischenergebnis	8
C. Ergebnis.....	8



Lösung

– Eigenbedarf –

H kann gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG i. V. m. §§ 13 Nr. 8a, 23, 90 ff. BVerfGG Verfassungsbeschwerde (VB) erheben. Die Verfassungsbeschwerde hat Aussicht auf Erfolg, soweit sie zulässig und begründet ist.

A. Zulässigkeit der VB

I. Beschwerdefähigkeit (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)

H müsste beschwerdefähig sein. Beschwerdefähig ist jedermann (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG), d. h. jede:r Träger:in von Grundrechten oder grundrechtsgleichen Rechten. Als natürliche Person ist H grundrechtsberechtigt und damit beschwerdefähig.

II. Beschwerdegegenstand (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)

Jeder Akt „öffentlicher Gewalt“, Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG

Hier: (+) Judikativakt in Form des letztinstanzlichen zivilgerichtlichen Urteils

Zudem müsste ein tauglicher Beschwerdegegenstand vorliegen. Gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG kann Beschwerdegegenstand jeder Akt der öffentlichen Gewalt sein. Damit sind Maßnahmen der Legislative, der Exekutive und der Judikative gemeint. A wendet sich gegen ein letztinstanzliches Urteil, d. h. einen Judikativakt, der somit tauglicher Beschwerdegegenstand ist.

III. Beschwerdebefugnis (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG)

H müsste auch beschwerdebefugt sein.



1. Geltung der Grundrechte im Privatrechtsverhältnis

Eine Grundrechtsverletzung durch eine zivilgerichtliche Entscheidung ist nur möglich, wenn die Grundrechte im Privatrechtsverhältnis gelten (Drittwirkung¹/horizontale Geltung von Grundrechten²).

Nach früher h. M., namentlich des BVerfG³, entfalten die Grundrechte im Privatrechtsverkehr mittelbare Drittwirkung. Die Grundrechte verpflichten danach zwar zuvörderst den Staat, strahlen jedoch als Elemente einer objektiven Wertordnung durch die Generalklauseln und unbestimmten Rechtsbegriffe als „Einfallstore“ in das Zivilrecht ein. Danach ist die Bedeutung der Eigentumsfreiheit über das unbestimmte Merkmal des „berechtigten Interesses“ in § 573 BGB zu berücksichtigen.

Nach heute wohl h. M.⁴ gelten die Grundrechte im Privatrechtsverhältnis über die Funktion der Grundrechte als staatliche Schutzpflichten. Folglich ist zu konstatieren, dass die Grundrechte jedenfalls auch im Privatrechtsverhältnis gelten.

2. Spezifische Verletzung von Grundrechten

Die Möglichkeit einer Grundrechtsverletzung ist hier auch deshalb problematisch, weil H eine Gerichtsentscheidung angreift. Das BVerfG ist *keine* „Superrevisionsinstanz“. Die Verfassungsbeschwerde ist ein *außerordentlicher Rechtsbehelf*. Die Überprüfung des einfachen Rechts obliegt grundsätzlich den dafür zuständigen Fachgerichten. Das BVerfG prüft nicht, ob die angefochtene Entscheidung nach Maßgabe des einfachen Rechts rechtmäßig ist, sondern nur, ob eine *„spezifische Verletzung von Grundrechten“* vorliegt. Deshalb muss nach dem Sachvortrag des:der Beschwerdeführers:in eine *„spezifische Verletzung von Grundrechten“* möglich sein. Eine solche ist gegeben bei

- der Anwendung einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage,
- der Nichtanwendung eines Grundrechts,
- der Fehlerhaften Anwendung eines Grundrechts oder

¹ BVerfGE 7, 198.

² Kulick, „Drittwirkung“ als verfassungskonforme Auslegung – Zur neuen Rechtsprechung des BVerfG, NJW 2016, 2236.

³ BVerfGE 7, 198.

⁴ Kulick, „Drittwirkung“ als verfassungskonforme Auslegung – Zur neuen Rechtsprechung des BVerfG, NJW 2016, 2236.



- der Verkennung der Bedeutung und Tragweite eines Grundrechts.

Es besteht die Möglichkeit, dass § 573 BGB mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht in Einklang steht und dass das Gericht bei der Entscheidungsfindung eine verfassungswidrige Rechtsgrundlage angewandt hat. Darüber hinaus erscheint es nicht ausgeschlossen, dass das Gericht bei der Urteilsfindung das Grundrecht der H aus Art. 14 Abs. 1 GG nicht hinreichend berücksichtigt und damit die Bedeutung und Tragweite von Art. 14 Abs. 1 GG verkannt hat. Mithin kann H eine "spezifische Verletzung von Grundrechten" geltend machen. Die Möglichkeit einer Verletzung des Art. 14 Abs. 1 GG liegt vor.

3. Zwischenergebnis

Die Beschwerdebefugnis ist gegeben.

IV. Erschöpfung des Rechtsweges (§ 90 Abs. 2 S. 1 BVerfGG)

Der Rechtsweg ist nach dem Sachverhalt erschöpft.

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

Die Form gem. § 23 Abs. 1, 92 BVerfGG ist mangels gegenteiliger Angaben eingehalten, die Monatsfrist des § 93 Abs. 1 S. 1, 2 BVerfGG ebenso.

VI. Prozessfähigkeit

H kann Verfahrenshandlungen vor dem BVerfG vornehmen und ist daher prozessfähig.

VII. Zwischenergebnis

Die VB ist zulässig.

B. Begründetheit der VB

Damit die Verfassungsbeschwerde Aussicht auf Erfolg hat, müsste sie begründet sein. Dies ist gegeben, soweit H durch das letztinstanzliche Urteil in ihrem Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzt ist.



I. Schutzbereich

1. Personeller Schutzbereich

Es handelt sich um ein Jedermann-Grundrecht, daher ist auch H umfasst.

2. Sachlicher Schutzbereich

Fraglich ist, ob auch der sachliche Schutzbereich eröffnet ist. Eigentum i. S. d. Art. 14 Abs. 1 GG umfasst alle privatrechtlichen vermögenswerten Positionen, die dem:der Einzelnen nach Art eines Ausschließlichkeitsrechts zugeordnet sind⁵. Geschützt ist auch die freie Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit.⁶ Hier ist der Bestand des Eigentums an der Wohnung durch die Vermietung nicht beeinträchtigt, H kann aber die Wohnung und damit ihr Eigentum nicht nach eigenen Vorstellungen nutzen. Der sachliche Schutzbereich ist daher eröffnet.

3. Zwischenergebnis

Der Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG ist eröffnet.

II. Eingriff

Fraglich ist, ob ein Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG vorliegt. Ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit kann i. S. d. Art. 14 Abs. 3 durch *Enteignung* oder⁷ gem. Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG durch *Inhalts- und Schrankbestimmung* erfolgen; das Urteil müsste einem der Begrifflichkeiten zugeordnet werden können. Eine Enteignung ist jede teilweise oder vollständige konkret-individuelle Entziehung eigentumsrechtlicher Positionen.⁸ Dagegen liegt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung vor, wenn abstrakt-generelle Regelungen von Rechten und Pflichten hinsichtlich der Rechtsgüter getroffen werden. Sie ist auf inhaltliche Ausgestaltung des Eigentums gerichtet.⁹

Hier beruht das Urteil maßgeblich auf Auslegung und Anwendung des § 573 BGB. Diese Norm regelt Modalitäten zur Kündigung, insbesondere zur Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und damit inhaltlich das Verhältnis zwischen Eigentümer:in und Besitzer:in bzw. zwischen den Mietparteien. Das Urteil übernimmt diese Ausgestaltung des

⁵ BVerfGE 112, 93 (107); 115, 97 (110 f).

⁶ BVerfGE 83, 201 (209); 89, 1 (6); 91, 294 (307); 95, 267 (300); *Wendt* in Sachs, GG, Art. 14, Rn. 41.

⁷ Beide Begriffe stehen in strengem Alternativverhältnis - BVerfGE 58, 300 (331).

⁸ BVerfGE 104, 1 (9); *Kloepfer*, Verfassungsrecht II, § 72, Rn. 107.

⁹ BVerfGE 110, 1 (24 f); 72, 66 (76); *Kloepfer*, Verfassungsrecht II, § 72, Rn. 98.



Verhältnisses bzw. prägt dieses, mithin wird H nicht das Eigentum entzogen. Das Urteil entspricht damit einer Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG.¹⁰ Folglich liegt ein Eingriff vor.

III. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Das letztinstanzliche Urteil wäre als Ausdruck der Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG nur dann gerechtfertigt, wenn § 573 Abs. 1, 2 BGB als Ermächtigungsgrundlage für den Grundrechtseingriff verfassungsmäßig wäre und ferner die Anwendung dieser Vorschrift im konkreten Fall Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG konkretisierte.

1. Schranke

Die Schranke des Art. 14 I GG, der ein Gesetz im materiellen Sinne fordert, wird mit § 573 Abs. 1 und Abs. 2 BGB gewahrt.

2. Verfassungsmäßigkeit des § 573 Abs. 1, 2 BGB

a) Formelle Verfassungsmäßigkeit

aa) Kompetenz

Der Bund ist gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ("Bürgerliches Recht") i. V. m. Art. 72 Abs. 2 GG ("Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit") zuständig

bb) Verfahren und Form

Mangels entgegenstehender Hinweise sind Form- und Fristenfordernisse gewahrt.

cc) Zwischenergebnis

§ 573 Abs. 1 und Abs. 2 BGB ist formell verfassungsgemäß.

b) Materielle Verfassungsmäßigkeit

§ 573 BGB würde nur dann auch materiell mit der Verfassung in Einklang stehen, wenn diese Vorschrift dem aus dem Rechtsstaatsprinzip fließenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügt.

¹⁰ Vgl. zu Einzelakten als Inhalts- und Schrankenbestimmungen *Gröpl* in Studienkommentar GG, Art. 14, Rn. 47 unter Verweis auf BVerfGE 100, 226.



aa) Legitimes Ziel

Es müsste ein legitimes vorliegen. Hierbei genießt der Gesetzgeber eine weite Einschätzungsprärogative und ist nur durch die Verfassung begrenzt. Im Rahmen der Sozialbindung des Art. 14 Abs. 2 GG¹¹ dient § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB dem Mieter:innenschutz, konkret dem Schutz des Besitzrechts der Mieter:innen an der gemieteten Wohnung, das nach der Rechtsprechung des BVerfG¹² ebenso wie das Sacheigentum der Vermieter:innen den Schutz der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG genießt. Ein legitimes Ziel liegt damit vor.

bb) Geeignetheit

Eine Einschränkung des Kündigungsrechts ist zur Gewährleistung des Besitzrechts der Mieter:innen und damit ihrer Eigentumsgarantie geeignet.

cc) Erforderlichkeit

Fraglich ist, ob die Norm erforderlich ist. Dies ist dieser Fall, wenn kein anderes, gleichermaßen wirksames Mittel ersichtlich ist. Aus Mieter:innensicht stellt der Verlust der bisherigen Wohnung, die Wohnungssuche sowie ein Umzug eine schwere Belastung dar, die privaten Lebenskreis betrifft. Die Einschränkung des Kündigungsrechts i. S. d. § 573 Abs. 1, 2 BGB gewährleistet Schutz vor diesen Belastungen. Ein vollständiges Verbot der Eigenbedarfskündigung scheint kein milderes Mittel zu sein, da so die Position der H als Eigentümerin nicht berücksichtigt würde. Ein milderes Mittel ist somit nicht ersichtlich. Daher ist die Maßnahme erforderlich.

dd) Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit i. e. S.)

Fraglich ist, ob die Entscheidung auch angemessen ist. Dies ist der Fall, wenn der Grundrechtseingriff nicht außer Verhältnis zum verfolgten Zweck steht. Es hat eine Abwägung der Privatnützigkeit des Eigentums mit der Sozialbindung gem. Art. 14 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 GG stattzufinden. Besonders zu beachten ist hierbei die Relevanz des Eigentums für persönliche Freiheit sowie für soziale Belange. Das Interesse der H als Eigentümerin ist insoweit berechtigt, als dass ihr die Möglichkeit zusteht, nach Belieben mit ihrem Eigentum zu verfahren. Ein Nut-

¹¹ Dazu *Wendt* in *Sachs*, GG, Art. 14, Rn. 71 f; *Gröpl* in *Studienkommentar GG*, Art. 14, Rn. 55 f.

¹² BVerfGE 89, 1, 5 ff.



zungs- und Verfügungsinteresse ist für den Eigenbedarf daher berechtigt. Demgegenüber stehen aber soziale Belange durch Wohnungsvermietung, welche mithin ein Verfügungsrecht darstellt. Der Erwerb von (Wohn-)Eigentum ist für den Großteil der Bevölkerung wirtschaftlich nicht möglich, diese Personen sind daher auf die Nutzung fremden Wohnraums angewiesen. Daraus ergibt sich ein sozialer Bezug des Eigentums. Daher dient die Vermietung auch dem Wohl der Bevölkerung.¹³ § 573 BGB bezieht die kollidierenden Interessen der Mietparteien mit ein und lässt daher die Kündigung nur bei „berechtigtem Interesse“ des:der Vermieters:in zu. § 573 BGB ist daher auch verhältnismäßig i. e. S. bzw. angemessen.

ee) Zwischenergebnis

§ 573 Abs. 1, Abs. 2 BGB ist verhältnismäßig und damit materiell verfassungsmäßig.

c) Zwischenergebnis

§ 573 BGB ist verfassungsgemäß.

3. Konkrete Anwendung des § 573 Abs. 1, 2 BGB als Ausdruck des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG

Fraglich ist noch, ob auch das letztinstanzliche Urteil verfassungsgemäß ist, wobei wiederum nur die Verhältnismäßigkeit in Rede steht. Infrage kommt eine Verkennung der Bedeutung und Tragweite des Grundrechts der H aus Art. 14 I GG.

a) Legitimer Zweck

Vgl. dazu die Ausführungen zu a) bb) (1).

b) Eignung

Vgl. die Ausführungen unter a) bb) (2).

c) Erforderlichkeit

Vgl. die Ausführungen zu a) bb) (3).

d) Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit i.e.S.)

Fraglich ist, ob die Entscheidung auch angemessen ist. Dies ist der Fall, wenn der Grundrechtseingriff nicht außer Verhältnis zum verfolgten Zweck steht. Es sind die konkreten Belange

¹³ Vgl. *Wendt* in *Sachs*, GG, Art. 14, Rn. 71.



der H und der M zu berücksichtigen. Der Umfang der Eigenbedarfskündigung müsste zulässig sein. Das Interesse der H die Wohnung als Eigentümerin selbst zu nutzen, erscheint i. S. d. Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 GG berechtigt. Insoweit kann der Wille der H aufgrund Art. 14 GG i. V. m. dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht nicht überprüft werden, nur evidenter Missbrauch darf kontrolliert und verboten werden¹⁴ Hier beruft sich H vorwiegend auf persönliche Vorstellungen und Wünsche, ein starker persönlicher Bezug ist ersichtlich. Das letztinstanzliches Urteil berücksichtigt die Belange der H nicht ausreichend. Die Verweisung auf die leere Wohnung als „angemessene Unterbringung“ ist nicht ausreichend, auch die Wohnungshöhe hätte beispielsweise einbezogen werden müssen. Weiterhin stehen Belange der M (Umzug, Wohnungssuche) nicht entgegen, als dass die Urteilsbegründung hierzu keine Einbeziehung in die Abwägung erkennen lässt. Das Urteil ist im Ergebnis unangemessen.

e) Zwischenergebnis

Das Urteil ist unverhältnismäßig.

4. Zwischenergebnis

Der Eingriff ist folglich nicht gerechtfertigt.

IV. Zwischenergebnis

Das letztinstanzliche Urteil verletzt daher die H in ihrem Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG. Die Verfassungsbeschwerde wäre begründet.

C. Ergebnis

Die VB der H wäre zulässig und begründet und hätte daher Aussicht auf Erfolg.

¹⁴ Vgl. BVerfGE 53, 257 (293 f).