ZfIR 2014, A 4

BVerfG: Erfolglose Verfassungsbeschwerde – Eigenbedarfskündigung

Das BVerfG nahm eine Verfassungsbeschwerde gegen ein Räumungsurteil in Folge einer Eigenbedarfskündigung nicht zur Entscheidung an (**BVerfG, Beschl. v. 23.4.2014 – 1 BvR 2851/13**). Es verletze nicht das Recht der Beschwerdeführerin auf den gesetzlichen Richter, dass das Berufungsgericht die Revision zum BGH in diesem Verfahren nicht zugelassen hat.

Die Beschwerdeführerin mietete 1987 eine 57,48 qm große Wohnung in B., deren Eigentümer seit 1997 der Kläger des Ausgangsverfahrens ist. Er lebte bis zum Jahr 2008 ebenfalls in B. und verzog dann mit seiner Ehefrau und den vier gemeinsamen Kindern in eine andere Stadt. Der Kläger kündigte im Jahr 2010 das mit der Beschwerdeführerin bestehende Mietverhältnis – unter anderem – wegen Eigenbedarfs. Hinsichtlich des Eigenbedarfs führte er aus, er sei mit seiner Familie berufsbedingt umgezogen, habe in B. allerdings eine im Jahr 1999 geborene, nichteheliche Tochter, für die er gemeinsam mit der Kindesmutter das Umgangs- und Sorgerecht habe. Um dieses auszuüben, sei es erforderlich, dass er sich regelmäßig über mehrere Tage in B. aufhalte. Hierfür benötige er die an die Beschwerdeführerin vermietete Wohnung.

Nachdem das AG die Räumungsklage abgewiesen hatte, wurde die Beschwerdeführerin in der Berufungsinstanz vom LG zur Räumung und Herausgabe der Wohnung an den Kläger verurteilt. Die Revision ließ das LG nicht zu.

Der Kammer des BVerfG zufolge ergibt sich keine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache.

Als in diesem Sinne klärungsbedürftig käme vorliegend allenfalls die Frage in Betracht, ob der bloße Wunsch des Eigentümers nach einer Zweitwohnung die Voraussetzungen des Eigenbedarfs 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 Zulassung der Revision unter diesem Gesichtspunkt erscheint allerdings nach der insoweit maßgeblichen Rechtsprechung der Fachgerichte nicht nahe liegend. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH reicht zwar allein der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen, für die Annahme von Eigenbedarf noch nicht aus. Ausreichend sind jedoch vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraumes. Weder dem Wortlaut noch dem Zweck der Vorschrift sei – so die Rechtsprechung des BGH – zu entnehmen, dass dem Vermieter ein Kündigungsrecht nur unter der Voraussetzung zustehe, dass er oder eine begünstigte Person einen Mangel an Wohnraum habe oder der Vermieter sich in einer wohnbedarfstypischen Lage befinde. Eine zusätzliche Beschränkung der Eigenbedarfskündigung – etwa die Forderung nach der Begründung des Lebensmittelpunktes – lässt sich dieser Rechtsprechung nicht entnehmen.

(Quelle: Pressemitteilung des BVerfG Nr. 44/2014 vom 9.5.2014)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG