

Prof. Dr. Reinhard Gaier
Richter des Bundesverfassungsgerichts a.D.

Verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung

Dem Bundesverfassungsgericht wird gerne vorgeworfen, dass es sich nicht selten auf das ihm vermeintlich verschlossene Terrain des einfachen Gesetzesrechts verirre, indem es die Auslegung und Anwendung zivilrechtlicher Bestimmungen durch die Fachgerichte verfassungsrechtlich überprüfe und zu allem Überfluss auch noch als Verfassungsverstoß beanstande. Die Abwehrreflexe sind erstaunlich; denn für die Grundrechte spricht die Verfassung den von ihr beanspruchten Vorrang in Art. 1 Abs. 3 GG deutlich aus: die Grundrechte binden als „unmittelbar geltendes Recht“ neben der Gesetzgebung und der vollziehenden Gewalt eben auch die Rechtsprechung. Danach kann es keinem Zweifel unterliegen, dass nicht nur die zivilrechtlichen Normen, sondern auch die Auslegung und Anwendung des Zivilrechts im Einzelfall den verfassungsrechtlichen Vorgaben genügen müssen. Wer die Auslegung und Anwendung der zivilrechtlichen Vorschriften zur Eigenbedarfskündigung einer verfassungsrechtlichen Prüfung unterzieht, bemüht also keineswegs nur die kleine Münze des Grundrechtsschutzes; ebenso wenig wird damit in Kompetenzbereiche eingegriffen, die ausschließlich zivilrechtlichen Maximen vorbehalten sind. Vielmehr geht es darum, auch die dritte Gewalt mit Blick auf die Achtung der Verfassung zu kontrollieren. Die Eigenbedarfskündigung im Wohnungsmietrecht ist für eine solche verfassungsrechtliche Kontrolle prädestiniert. Hier sind auf beiden Seiten verfassungsrechtliche Positionen unmittelbar betroffen und treten in Konflikt. Das Verfassungsrecht bestimmt daher maßgeblich die Auslegung und Anwendung des Mietrechts. Es lassen sich daher verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung entwickeln, und dies soll im Folgenden dargestellt werden.

I. Verfassungsgerichtliche Kontrolle in Zivilsachen

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts kann eine fehlerhafte Rechtsanwendung im Zivilverfahren unter drei Aspekten verfassungsrechtliche Relevanz erlangen:

Erstens: unter dem Gesichtspunkt der Verletzung der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) bei Überschreiten der Grenzen richterlicher Rechtsfortbildung.¹

Zweitens: unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) bei einer grob fehlerhaften, objektiv willkürlichen Rechtsanwendung² und

Drittens: unter dem Gesichtspunkt der Ausstrahlungswirkung³ (oder mittelbaren Drittwirkung) der Grundrechte in das Privatrecht, wenn dem Fachgericht bei der Auslegung oder Anwendung des einfachen Rechts ein Fehler unterlaufen ist, der auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von Bedeutung und Tragweite der Grundrechte beruht.

Während die beiden ersten Fallgruppen nur Fehler in Einzelfällen betreffen, ist die dritte Fallgruppe für die Eigenbedarfskündigung wegen der unmittelbar konfligierenden Grundrechtspositionen von besonderer Bedeutung.

II. Ausstrahlungswirkung der Grundrechte

Der Ausstrahlungswirkung liegt der Gedanke zugrunde, dass die Grundrechte im Privatrechtsverkehr ihre Wirkkraft als verfassungsrechtliche Wertentscheidungen durch das Medium der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften entfalten. Den Gerichten obliegt es, diesen grundrechtlichen Schutz soweit wie möglich durch Auslegung und Anwendung des Rechts zu gewähren und im Einzelfall zu konkretisie-

¹ Vgl. etwa BVerfGE 96, 375 (394); 109, 190 (252).

² Vgl. etwa BVerfGE 87, 273 (278 f.); 96, 189 (203).

³ Vgl. BVerfGE 112, 332 (358).

ren.⁴ Das Bundesverfassungsgericht überprüft die Einschätzung und Abwägung von Grundrechtspositionen, beanstandet die gerichtliche Entscheidung aber nur dann, wenn sie Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Auffassung von der Bedeutung eines Grundrechts, insbesondere vom Umfang seines Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den Rechtsfall von einigem Gewicht sind.⁵

1. Besonderheiten der Eigentumsgarantie

Wichtig ist, dass jede Anwenderin und jeder Anwender zivilrechtlicher Normen im Blick behält, dass die Ausstrahlungswirkung immer dann besonders intensiv und durchgreifend wirkt, wenn in einem streitigen Rechtsverhältnis die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG mobilisiert wird. Dies liegt an der besonderen Struktur dieses Grundrechts. Der Wortlaut des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist für sich betrachtet klar und apodiktisch: Das „Eigentum“ ist gewährleistet. Aber was ist „das Eigentum“? Für das Eigentum gibt es gerade keine allgemein gültige Vorstellung, keine Vorgabe aus der Natur. Im Unterschied etwa zu Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG, der Leben und körperliche Unversehrtheit schützt, fehlt es der Eigentumsgarantie an einem vorgegebenen, keinen gewissermaßen natürlichen Schutzgegenstand.⁶

Es handelt sich daher um ein Grundrecht, das der Ausgestaltung durch gesetzliche Regelungen bedarf.⁷ Eigentum ist das, was die Rechtsordnung dazu bestimmt, also dem Einzelnen als vermögenswertes Recht gibt und ihm mit bestimmtem Inhalt zuordnet. Nur das durch die Gesetze, also durch das einfache Recht ausgeformte Eigentum bildet den Gegenstand der Eigentumsgarantie und ist verfassungsrechtlich geschützt.⁸ Art. 14 Abs. 1 GG ist ein normgeprägtes Grundrecht, nicht anders als der Schutz von Ehe und Familie durch Art. 6 Abs. 1 GG, die Vereinigungsfreiheit nach Art. 9 Abs. 1 GG oder das rechtliche Gehör nach Art. 103

⁴ Vgl. BVerfGE 103, 89 (100) m.w.N.

⁵ Vgl. BVerfGE 103, 89 (100) m.w.N.

⁶ Vgl. *Gaier*, in FS Krämer (2009) S. 29 (32).

⁷ Vgl. BVerfGE 14, 263 (277).

⁸ Vgl. *Gaier*, in FS Krämer (2009) S. 29 (32).

Abs. 1 GG. *Roman Herzog* hat die Eigentumsgarantie zutreffend „ein Grundrecht aus der Hand des Gesetzgebers“ genannt.⁹

Folgerichtig bestimmt Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, dass Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze zu regeln sind. Die Verfassung verpflichtet damit den Gesetzgeber, dem Grundrecht auf Eigentum durch gesetzliche Regelungen – also durch „einfaches Recht – Inhalt zu verleihen. Den Gesetzgeber trifft demnach ein Regelungsauftrag, der ihn verpflichtet, durch Gesetzrecht vermögensrechtliche Positionen schaffen, die die Bezeichnung als Eigentum verdienen. Für die ihm obliegende Ausgestaltung, also für die Bestimmung des Eigentumsinhalts, kann der Gesetzgeber einen verhältnismäßig weiten Gestaltungsspielraum beanspruchen, was allerdings nicht bedeutet, dass der Gesetzgeber beliebig darüber befinden kann, in welcher Weise er das Eigentum ausgestaltet. Die maßgeblichen Hinweise zur Ausgestaltung des Eigentums sind vielmehr der Verfassung selbst zu entnehmen.¹⁰ An dieser Stelle erlangt neben der Institutsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG das in Abs. 2 geregelte Sozialgebot maßgebliche Bedeutung.

2. Gebot der sozialgerechten Eigentumsordnung

Den damit bestimmten Ausgestaltungskorridor¹¹ beschreibt das Bundesverfassungsgericht in der ersten Senatsentscheidung zum Eigenbedarf.¹² Danach ist es Aufgabe des Gesetzgebers, bei Erfüllung des Regelungsauftrags gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG der Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung gemäß Art. 14 Abs. 2 GG in gleicher Weise Rechnung zu tragen und die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die Eigentumsgarantie schützt einerseits keine Nutzung, die die soziale Funktion eines Eigentumsobjekts missachtet, andererseits kann die Sozialklausel aber auch keine übermäßige Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse rechtfertigen, die durch die soziale Funktion des Eigentums nicht geboten ist.

⁹ *Herzog*, in FS Zeidler (1987), S. 1415

¹⁰ Vgl. *Gaier*, in FS Krämer (2009) S. 29 (33).

¹¹ Vgl. *Gaier*, in FS Krämer (2009) S. 29 (33 ff.).

¹² BVerfGE 68, 361 (368).

Gegenstand dieser grundlegenden Entscheidung des Ersten Senat vor nun schon 35 Jahren war die gesetzliche Regelung im damaligen § 564 b BGB, die nicht anders als jetzt § 573 BGB die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter vom Vorliegen eines berechtigten Grundes abhängig machte. Das Gericht hat diese Norm als verfassungsmäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums angesehen.¹³ Mit anderen Worten wird nochmals der Regelungsauftrag des Gesetzgebers aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG umschrieben: Er steht bei der Erfüllung des ihm in erteilten Auftrags vor der Aufgabe, ein von der Verfassung vorgegebenes Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus dem Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG als verbindlicher Richtschnur ergeben.

Zudem ordnet der Erste Senat auch den Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers richtig ein – und zeigt die nötige Begrenzung auf. Denn das Privateigentum zeichne sich zwar in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus, sein Gebrauch solle aber „zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen“. Dabei wird vorausgesetzt, dass das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht; denn dem Sozialgebot liegt der Gedanke zugrunde, dass Nutzung und Verfügung über das Eigentumsobjekt nicht lediglich innerhalb der Sphäre des Eigentümers bleiben, sondern auch Belange der – wie es dort heißt – „Rechtsgenossen“ berühren, die auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen sind. Ist das der Fall, dient das Eigentum also nicht nur zur Verwirklichung der persönlichen Freiheit des Eigentümers, so soll aus dem Sozialgebot des Grundgesetzes ein Gebot der Rücksichtnahme auf die Nichteigentümer folgen, die ihrerseits der Nutzung des Eigentumsobjekts zu ihrer Freiheitssicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung bedürfen.

Folge ist ein flexibler Maßstab, nach dem die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung um so weiter geht, je mehr das Eigentumsobjekt

¹³ BVerfGE 68, 361 (370).

sozialgebunden ist. Zu beachten ist aber eine Grenze, die auch dann gilt, wenn das Eigentum weitgehenden Beschränkungen unterworfen werden darf: aus der Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG folgt, dass in jedem Fall das Zuordnungsverhältnis und insbesondere die Substanz des Eigentums erhalten bleiben müssen.

Diese Maßstäbe des Bundesverfassungsgerichts waren bereits 1985 keineswegs neu. Die Entscheidung zitiert insbesondere den grundlegenden Beschluss des Ersten Senats aus dem Jahr 1974.¹⁴ Er betrifft das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz, mit dem die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses ausgeschlossen und zugleich das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt wurde; zunächst allerdings nur für einen vorübergehenden Zeitraum.

Das Bundesverfassungsgericht hatte diese Regelung als verfassungsgemäß gebilligt und schon damals betont, dass das grundgesetzliche „Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung ... auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen“ umfasse, der auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen sei. Es sei Aufgabe des Gesetzgebers, dieses Gebot auch im Rahmen privatrechtlicher Normierungen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu verwirklichen. Ganz auf der Höhe der damaligen Zeit spricht der Senat von einem „dialektischen Verhältnis“ zwischen der verfassungsrechtlich garantierten Freiheit einerseits und dem Verfassungsgebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung andererseits. Der Gesetzgeber müsse beiden Elementen in gleicher Weise Rechnung tragen und die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen.¹⁵

Sechs Jahre später hat sich das Bundesverfassungsgericht nochmals in einem Senatsbeschluss mit dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete befasst, das inzwischen durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz als Dauerregelung normiert worden war. Der Erste Senat hat dieses Gesetz ebenfalls als verfas-

¹⁴ BVerfGE 37, 132.

¹⁵ BVerfGE 37, 132 (140).

sungsgemäß angesehen und sich dabei auf die Erwägungen aus der vorangegangenen Entscheidung bezogen.¹⁶ Auch auf diesen Beschluss aus dem Jahr 1980 konnte das Gericht für seine Argumentation zur Rechtfertigung der Eigenbedarfskündigung zurückgreifen.

An dieser Argumentation konnte der ebenso mutige wie umstrittene Senatsbeschluss vom 26. Mai 1993¹⁷ nichts ändern. In dieser Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht das aus Mietvertrag folgende Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung als Eigentum im Sinne des Art. 14 GG eingeordnet und dem Schutz der Eigentumsgarantie unterstellt. An dieser Rechtsprechung hält das Gericht noch immer fest, wie es insbesondere im Garzweiler-Urteil vom Dezember 2013 nochmals deutlich gemacht hat.¹⁸

Mit der Anerkennung des Mietereigentums haben sich zwar die Akzente verschoben, die Argumentation aber ist im Kern unverändert geblieben und findet nun auf der Grundlage einer Eigentumsgarantie statt, die „ihre freiheitssichernde Funktion in beide Richtungen“ entfaltet. Weiterhin gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass der Gesetzgeber sowohl die Belange des Mieters, nämlich sein Bestandsinteresse, als auch die des Vermieters, nämlich sein Erlangungsinteresse, in angemessener Weise berücksichtigen muss.¹⁹

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass zur verfassungsrechtlichen Prüfung von Beschränkungen des Vermietereigentums durch Bestimmungen des sozialen Mietrechts seit Längerem auf eine gefestigte Rechtsprechung mit klaren Maßstäben zurückgegriffen werden kann.

III. Folgerungen für die Zivilgerichte

Die bisherigen Überlegungen betrafen die Kontrolle gesetzlicher Regelungen, die abstrakt und generell Inhalt und Schranken des Eigentums nach Maßgabe des

¹⁶ BVerfGE 53, 352 (357).

¹⁷ BVerfGE 89, 1.

¹⁸ BVerfGE 134, 242 Rn. 270.

¹⁹ BVerfGE 89, 1 (8 f.).

Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen. Für die Rechtsanwendung im Einzelfall ist noch ein weiterer Schritt zu gehen; denn nicht nur die gesetzliche Grundlage muss verfassungsgemäß sein, sondern auch die Auslegung und Anwendung der Gesetze im konkreten Fall durch das Gericht muss den Anforderungen des Grundgesetzes genügen.

Wie schon zuvor der Senatsbeschluss zur Eigenbedarfskündigung²⁰ äußert sich hierzu auch der Beschluss zum Mietereigentum. Danach haben die Zivilgerichte bei der Auslegung und Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur Eigenbedarfskündigung die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten. Sie müssen die Interessenabwägung, die dem verfassungsgemäßen Gesetz zugrunde liegt, in einer Weise nachvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet. Dies bedeutet allerdings nicht, dass jeder Fehler bei Abwägung der beiderseitigen Interessen auch bereits den Weg zu einer erfolgreichen Verfassungsbeschwerde eröffnen muss. Vielmehr hält sich der Erste Senat auch hier an die generelle Linie der Rechtsprechung und stellt klar, dass „die Schwelle eines Verstoßes gegen Verfassungsrecht, den das Bundesverfassungsgericht zu korrigieren hat,“ erst dann erreicht ist, „wenn die Auslegung der Zivilgerichte Auslegungsfehler erkennen lässt, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung der Eigentumsgarantie, insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs, beruhen und auch in ihrer materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall von einigem Gewicht sind.“²¹

Nach diesen Grundsätzen ergibt sich ein Wechselspiel zwischen den verschiedenen Ebenen der Normenhierarchie: Der Regelungsauftrag aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG macht dem Gesetzgeber zur Pflicht, eine Ausgestaltung des Zivilrechts zu schaffen, die sowohl der Anerkennung des Privateigentums als auch dem Verfassungsgebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung Rechnung trägt; hierzu muss er die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Der Gesetzgeber muss mit an-

²⁰ BVerfGE 68, 361 (372 f.).

²¹ BVerfGE 89, 1 (9 f.).

deren Worten den beiderseits als Eigentum geschützten Belangen in angemessener Weise Rechnung tragen.²²

Für das Wohnungsmietrecht kommt die Besonderheit hinzu, dass diese Materie durch einen besonders starken sozialen Bezug geprägt ist. Diesen leitet das Bundesverfassungsgericht²³ aus der Feststellungen her, dass Wohnraum nicht unbeschränkt zur Verfügung steht und als Lebensmittelpunkt des Mieters anzusehen ist. Noch immer richtig ist auch die weitere Feststellung, wonach große Teile der Bevölkerung auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen sind, weil es ihnen nicht möglich ist, aus eigener Kraft für sich Wohnraum zu schaffen. Das Gericht verweist auf die regelmäßig nicht unbeträchtlichen Kosten und Unzuträglichkeiten in persönlicher, familiärer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht, die ein Wohnungswechsel für den Mieter in der Regel mit sich bringe, und hält es daher für gerechtfertigt, die Beendigung des Mietverhältnisses von einem berechtigten Interesse des Vermieters abhängig zu machen. Hier greift also das „Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen“, so dass der Gesetzgeber die Mieter vor willkürlichen Kündigungen des Vermieters schützen darf und aufgrund des Mietereigentums auch schützen muss.

In Gestalt der hiernach verfassungsgemäßen Inhalts- und Schrankenbestimmung durch den Gesetzgeber unterliegen sowohl das Eigentum des Vermieters als auch das Eigentum des Mieters dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Dies ist Folge der normgeprägten Konstruktion des Eigentumsgrundrechts, das nur solche Rechtspositionen und solche Inhalte schützen kann, die vom Gesetzgeber als Eigentum ausgestaltet sind. Eigentum ist – wie bereits erwähnt – eben nur das, was die Rechtsordnung dazu bestimmt, also dem Einzelnen als vermögenswertes Recht gibt und ihm mit bestimmtem Inhalt zuordnet. Die nun in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB getroffene gesetzliche Regelung der Eigenbedarfskündigung ist verfassungsgemäß, so dass die Zivilgerichte von Verfassungs wegen die ihr zugrundeliegende Interessenabwägung des Gesetzgebers bei der Rechtsanwendung im Einzelfall beachten und in einer Weise nachvollziehen müssen, die den beidersei-

²² BVerfGE 89, 1 (9).

²³ BVerfGE 68, 361 (370 f.).

tigen Eigentumsschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet.²⁴

Mit Blick auf die Eigenbedarfskündigung hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Rechtsprechung der 80iger und 90iger Jahre des letzten Jahrhunderts insbesondere zwei Interessensbewertungen entwickelt, die bei einer Abwägung nicht übergangen werden dürfen: (1.) Für den Vermieter gilt, dass er in seiner Freiheit geschützt werden soll, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst oder durch privilegierte Angehörige als Lebensmittelpunkt zu nutzen. Hierbei ist die Entscheidung des Vermieters über seinen Wohnbedarf grundsätzlich zu achten; fremde Vorstellungen über angemessenes Wohnen und die weitere Lebensplanung dürfen nicht aufgedrängt werden.²⁵ (2.) Ist im Rechtsstreit ein berechtigtes Erlangungsinteresse des Vermieters zu prüfen, so kann der Mieter beanspruchen, dass das Gericht seinen hiergegen gerichteten Einwänden in einer Weise nachgeht, die der Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses gerecht wird. Als Beispiele nennt der Erste Senat die Nachprüfung, ob der Selbstnutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird²⁶, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, oder ob er zwar vorhanden ist, jedoch die Möglichkeit in Betracht kommt, ihn ohne Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung zu befriedigen.²⁷ Zudem bringt der Senat die Sozialklausel ins Spiel, die nun in § 574 BGB (zuvor § 556 a BGB a.F.) geregelt ist. Bei der Anwendung und Auslegung dieser Bestimmung kann der Mieter verlangen, dass das Gericht Bedeutung und Tragweite seines Bestandsinteresses hinreichend erfasst und berücksichtigt. Dies könne, so das Bundesverfassungsgericht, bei der Interpretation der in der Norm enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe geschehen, namentlich zur Feststellung einer mit der Beendigung des Mietverhältnisses verbundenen „Härte“.²⁸

Anhand dieser Maßgaben sind das Bestandsinteresse des Mieters auf der einen Seite und das Erlangungsinteresse des Vermieters auf der anderen Seite im Ein-

²⁴ BVerfGE 89, 1 (9).

²⁵ BVerfGE 89, 1 (10) m.w.N.

²⁶ Hinweis auf BVerfGE 79, 292 (305).

²⁷ Hinweis auf BVerfGE 83, 82 (86).

²⁸ BVerfGE 89, 1 (10) m.w.N.

zelfall gegeneinander abzuwägen. Unterläuft einem Zivilgericht hierbei ein Fehler, so führt dies allerdings nicht zwangsläufig zu einer erfolgreichen Verfassungsbeschwerde. Wie bereits ausgeführt, hält das Bundesverfassungsgericht auch im Bereich der Eigentumsgarantie an seiner allgemeinen Rechtsprechungslinie fest, wonach die Schwelle eines Verstoßes gegen Verfassungsrecht, den das Bundesverfassungsgericht zu korrigieren hat, erst dann überschritten ist, wenn ein in zweifacher Hinsicht qualifizierter Fehler vorliegt: (1.) der Fehler muss auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie und insbesondere vom Umfang ihres Schutzbereichs beruhen; und (2.) muss der Fehler in seiner materiellen Bedeutung für den konkreten Rechtsfall „von einigem Gewicht“ sein.²⁹

Noch eine weitere Hürde für den Erfolg einer Verfassungsbeschwerde sollte nicht unterschätzt werden. Eine Verfassungsbeschwerde muss insbesondere hinsichtlich der Substantiierung die strengen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen, deren Beachtung das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung einfordert.³⁰ So ist vor sechs Jahren eine Verfassungsbeschwerde auch deshalb nicht zur Entscheidung angenommen worden, weil sich die zur Räumung verurteilte Beschwerdeführerin „allenfalls oberflächlich und keineswegs hinreichend“ mit der umfangreichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu den Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung auseinandergesetzt hatte. Der Fall betraf eine Kündigung wegen der Nutzung der Wohnräume als Zweitwohnung.³¹

IV. Resümee

Vor etwa drei Jahrzehnten hat das Bundesverfassungsgericht nicht nur die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung entwickelt, sondern hierzu auch umfangreiches Fallmaterial geliefert. *Hubert Blank*, der leider nicht mehr unter uns ist, hat diese noch immer aktuelle Rechtsprechung bei § 573 BGB in ihrer gesamten Tiefe und Breite umfassend dargestellt und

²⁹ BVerfGE 89, 1 (9 f).

³⁰ Vgl. dazu *Gaier*, PiG 99 (2015), S. 1 ff.

³¹ BVerfG(K) NJW 2014, 2417.

überzeugend vermittelt. Er hat die verfassungsrechtlichen Vorgaben in vorbildlicher Weise für die mietgerichtliche Praxis erschlossen und nutzbar gemacht. Dafür sind *Hubert Blank* wissenschaftlicher Respekt und kollegialer Dank geschuldet – und auch deshalb hat der Mietgerichtstag ihm diesen Vortrag gewidmet.

Kein Geringerer als *Gustav Radbruch* hat in seiner Rechtsphilosophie unser bürgerliches Recht das „hohe Lied des freien Vertrages“ genannt³² und dem die soziale Rechtsordnung gegenübergestellt, deren Wesen darin besteht, dass sie im Interesse der wirtschaftlich Schwachen der Vertragsfreiheit Beschränkungen auferlegt.³³ Auch den großen *Gustav Radbruch* hat *Hubert Blank* also für immer auf seiner Seite.

³² *Radbruch*, Gesamtausgabe, Band 1 (1987), Rechtsphilosophie I, S. 282.

³³ *Radbruch*, Gesamtausgabe, Band 1 (1987), Rechtsphilosophie I, S. 281.