



**BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER**

**Stellungnahme Nr. 4/2014  
Februar 2014**

**Zur Verfassungsbeschwerde der Frau W. gegen das Urteil des Landgerichts  
Berlin vom 22.08.2013 – 67 S 121/12  
wegen Eigenbedarfskündigung**

**1 BvR 2851/13**

**Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht**

Rechtsanwalt (BGH) Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Vorsitzender  
Rechtsanwalt Jürgen Bestelmeyer  
Rechtsanwalt u. Notar Dr. Andreas Eickhoff  
Rechtsanwältin Dr. Sonja Lange  
Rechtsanwalt Dr. Valentin Todorow

Rechtsanwältin Eva Melina Bauer, Bundesrechtsanwaltskammer

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit etwa 161.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

## Stellungnahme

Das Bundesverfassungsgericht gibt Gelegenheit zur Äußerung zu oben bezeichneter Verfassungsbeschwerde gemäß § 27a BerfGG mit der Bitte, insbesondere auf die Frage der Revisionszulassung einzugehen.

Das Landgericht Berlin hat in seinem Berufungsurteil, mit dem es das Urteil des Amtsgerichts aufhob und der Räumungsklage des Klägers stattgab, die Revision nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde war nicht statthaft, da der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde 20.000,00 € nicht übersteigt.

### I.

Die Beschwerdeführerin macht neben Art. 14 Abs. 1 GG eine Verletzung ihres Rechts auf den gesetzlichen Richter gemäß Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG wegen Nichtzulassung der Revision geltend.

Die Nichtzulassung der Revision sei nicht nachvollziehbar begründet worden, obwohl die Zulassung der Revision nahegelegen hätte; denn nach bisheriger Rechtsprechung komme eine Eigenbedarfskündigung nicht in Betracht, wenn eine Wohnung nur wenige Tage genutzt werden soll. Das Urteil des Landgerichts Berlin bedrohe die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, so die Beschwerdeführerin (Beschwerdeschrift, S. 27).

### II.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgericht kann durch eine willkürliche Auslegung oder Anwendung des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO der im Berufungszug unterlegenen Partei der Zugang zur Revision unter Verletzung von Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG versperrt werden (vgl. BVerfGK 2, 202, 204 m.w.N.; BVerfG, Beschluss v. 21.03.12, Az. 1 BvR 2365/11, Rn. 18)

So verletzt ein Urteil das Recht auf den gesetzlichen Richter gemäß Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG, wenn die Nichtzulassung der Revision nicht nachvollziehbar begründet wird, obwohl die Zulassung der Revision nahegelegen hätte. (BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 30. August 2010 - 1 BvR 1631/08 - GRUR 2010, S. 999, Rn. 49 f.; BVerfG Beschluss v. 21.03.12, Az. 1 BvR 2365/11 Rn. 17)

### III.

1. Eine Begründung der Nichtzulassung ist dem Urteil des Landgerichts Berlin nicht zu entnehmen. Dieses beschränkt sich unter Ziffer 8 auf die Feststellung, dass die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeu-

tung habe und es nicht erforderlich sei, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

2. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hätte die Zulassung der Revision nahegelegen zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO. Denn nach bisheriger Rechtsprechung komme **eine Eigenbedarfskündigung nicht in Betracht, wenn eine Wohnung nur wenige Tage genutzt werden soll.** (Beschwerdebegründung, S. 27)

Die Beschwerdeführerin benennt zum Beleg einige Entscheidungen anderer Gerichte, die aber diesen behaupteten Rechtssatz nach Ansicht des Ausschusses nicht zu belegen vermögen. Nachfolgend sei in gebotener Kürze auf die von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheidungen gleichgeordneter Gerichte eingegangen:

**a) LG Hamburg, 316 S 168/93**

In seiner Entscheidung vom 01.03.1994 bejahte das LG Hamburg die Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung wegen eines berufsbedingten gelegentlichen Bedarfs von ca. 8-10 Arbeitstagen/Monat. (vgl. auch LG Hamburg WuM 1991, 491)

**b) LG Berlin, 3 C 575/94**

Das Landgericht Berlin hat demgegenüber in einem von der Beschwerdeführerin zitierten Urteil wohl entschieden, eine Nutzung aus beruflichen Gründen einmal pro Woche sei nicht hinreichend. Die hier für die Eigenbedarfskündigung nicht als ausreichend angesehene Nutzung erstreckt sich allerdings nur auf ca. 4 Tage im Monat.

Auch aus dieser Entscheidung, die allerdings im Wortlaut nicht vorliegt, hat die Beschwerdeführerin nicht den behaupteten Rechtssatz herleiten können; wobei der Rechtssatz, den die Beschwerdeführerin als Gegenstand der Rechtsprechung ansieht, inhaltlich Wertungen zum Umfang der zeitlichen Nutzung zulässt.

**c) LG Berlin 65 S 48/96 in NJW-RR 1997, 74**

Ebenso lässt sich ein Rechtssatz, bei einer beabsichtigten Nutzung von nur wenigen Tagen komme eine Eigenbedarfskündigung (von vornherein) nicht in Betracht, nicht aus LG Berlin 65 S 48/96 herleiten.

Denn in jener Entscheidung ging auch das Landgericht als Berufungsgericht von einem hinreichenden Bedarf des Vermieters im Fall geringfügiger Nutzung aus. Das Gericht hielt den Nutzungswunsch aber im Einzelfall überhöht; dies nicht aufgrund der geringen Nutzungshäufigkeit, sondern ausdrücklich wegen der Wohnungsgröße im Verhältnis zur geringen Nutzungsabsicht:

*„ (...) auch für eine gut verdienende erwachsene Person mit entsprechend hohem Lebensstandard stellt die Inanspruchnahme einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung von 132,38 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen wöchentlichen Nutzung für eine Übernachtung eine erhebliche Überschreitung des üblichen Wohnbedarfs dar, die nicht von § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB gedeckt wird.“ (LG Berlin 65 S 48/96 zit. nach juris)*

**3. Ein Abweichen der Entscheidung des Landgerichts von einem abstrakten Rechtssatz gleich- oder höherrangiger Gerichte ist auch im Übrigen nicht ersichtlich.**

Die angegriffene Entscheidung des Landgerichts liegt auf der Linie anderer Entscheidungen, insbesondere des Landgerichts Hamburg, nach denen auch der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz oder einer Stadtwohnung grundsätzlich nachvollziehbar und vernünftig im Sinne des § 573 BGB sein kann (LG Hamburg, WuM 1991, 491; WuM 1994, 431; LG Hamburg, ZMR 2001, 620).

Ein Verstoß gegen § 242 BGB infolge überhöhten Wohnbedarfs **kann in Extremfällen** vorliegen, wenn der Vermieter im Hinblick auf die Größe der Wohnung oder den Umfang der Nutzung (z.B. Zweitwohnung wird nur ein- oder zweimal im Jahr benutzt) seinen Eigenbedarf unvertretbar überhöht. (vgl. MüKo-BGB/Häublein, § 573 Rn. 79 mit Rechtsprechungsnachweisen)

**4.** Diese Rechtsprechung korrespondiert mit der Anforderung des Bundesverfassungsgerichts, dass die Gerichte bei der Überprüfung die Entscheidung des Vermieters über seinen Bedarf zu achten haben (BVerfG, Urt. v. 4.2.1989, 1 BvR 308/88, WM 1989, S. 114). Es handelt sich daher bei der Entscheidung über das Vorliegen des Benötigens im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB immer um eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und Abwägung der jeweiligen Interessen. Einzelfallentscheidungen rechtfertigen jedoch die Zulassung der Revision nicht (vgl. BGH, Beschluss v. 04.03.2008 – VI ZR 137/07, juris; Beschluss v. 11.02.2003 – XI ZR 113/02, juris, Tz. 3; Kessal-Wulf, in Vorwerk/Wolf, BeckOK, Edition 11, Rdnr. 27 zu § 543 ZPO).

Auch nach der zitierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ergangene – den Eigenbedarf ablehnende – Entscheidungen gehen davon aus, dass ein zeitweiser Nutzungsbedarf grundsätzlich eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen kann, lehnen diesen dann aber im konkreten Einzelfall im Rahmen der Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter wegen Rechtsmissbrauchs ab, z.B.:

*„Die Kläger haben nicht dargelegt, weshalb der Kläger zu 3) für seine zwar häufigen, aber doch nur kurzfristigen und berufsbedingten Aufenthalte gerade eine derart große Wohnung hier benötigt. Für seine Zwecke würde eine Einraumwohnung vollends genügen. Der geltend gemachte Bedarf für eine mehr als doppelt so große Wohnung ist daher nicht nachvollziehbar, so dass das AG die Räumungsklage, jedenfalls im Ergebnis, mit Recht abgewiesen hat.“* (LG Berlin, Urt. v. 10.8.1989, 61 S 113/89, Rn. 6; zitiert nach juris).

Überzogener Eigenbedarf in diesem Sinne liegt nach der Instanzrechtsprechung – unabhängig von nur begrenzter Nutzungsdauer - auch vor, wenn ein Alleinstehender von einem 50-qm-Appartement in eine Familienwohnung von 100 m<sup>2</sup> ziehen will (LG Münster, Urt. v. 13.5.1992, 1 S 6 / 92, WM 1992, S. 372) oder, wenn der Vermieter eine 105 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung mit einem Mietzins von € 485,- kündigt, um diese seiner 18-jährigen Tochter (Schülerin) zu überlassen (LG Bremen, Urt. v. 26.9.1991, 2 S 324 / 91, WM 1992, S. 20) oder, wenn eine 110 m<sup>2</sup> große Vierzimmerwohnung dem alleinstehenden 24-jährigen Sohn des Vermieters überlassen werden soll; jedenfalls, wenn der Sohn nur über ein monatliches Nettoeinkommen von € 750,00 verfügt und es nicht dem üblichen Lebenszuschnitt des Vermieters und seiner Familie entspricht, derart großzügig zu leben (LG Kiel, Urt. v. 18.2.1991, 1 S 315/89, WM 1991, S. 492) oder, wenn der Vermieter die Wohnung, die 37 km von seiner Hauptwohnung entfernt liegt, am Ort des Arbeitsplatzes als Zweitwohnung nutzen will. (LG Hamburg vom 07.05.1992 – 307 S 409/91, ZMR 1992, 503).

Sämtliche Entscheidungen stellen keinen abstrakten Rechtssatz dahingehend auf, dass eine Nutzung weniger Tage im Monat grundsätzlich keine Eigenbedarfskündigung rechtfertige. Vielmehr gehen die Gerichte von der Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung wegen Teilnutzungsabsicht aus, halten dies aber im Einzelfall für rechtsmissbräuchlich.

Ungeachtet der Frage, ob die Einzelfallentscheidung des Landgerichts zutreffend war, ist eine Divergenz nicht erkennbar. Auch ein Rechtsfehler mit symptomatischer Bedeutung liegt nicht vor. Ebenfalls ist keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erkennbar. Das Landgericht hat zu Recht die Revision nicht zugelassen.

#### IV.

Soweit die Beschwerdeführerin in der Verfassungsbeschwerde anbringen lässt, der Eigenbedarf sei vorgeschoben, ist darauf hinzuweisen, dass die unzutreffende Behauptung, die Wohnung wurde für den Eigenbedarf benötigt, einen Fall des Prozessbetrugs darstellt (vgl. OLG Zweibrücken, Urte. v. 15.07.1982 – 2 Ss 159/82, NJW 1983, 694; Gericke, NJW 2013, 1633, 1636). Die Beschwerdeführerin könnte mithin im Falle der Voraussetzungen des § 580 ZPO eine Restitutionsklage erheben; oder: nach erfolgter strafrechtlicher Ermittlungen auch über § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB Schadenersatz begehren und unter Hinweis auf eine begehrte Naturalrestitution sich die Möglichkeit zur Wiedereinsetzung in die Wohnung verschaffen.

#### V.

Die Wertgrenze des § 26 Nr. 8 EGZPO ist misslich. Sie ist zwar grundsätzlich, und zwar möglicherweise auch im Fall ihrer Anhebung, zu rechtfertigen. Die Berechnung des Wertes der Beschwer durch den Bundesgerichtshof in Räumungssachen (vgl. BGH, Beschluss v. 11.05.2010 – VIII ZA 8/10, WuM 2010, 386, juris, Tz. 1; Beschluss v. 13.01.2007 – VIII ZR 189/06, NZM 2007, 355, juris, Tz. 3) führt jedoch dazu, dass Mietern, die niedrige Mieten zahlen, also in überwiegender Zahl Mieter aus einkommensschwachen Lebensverhältnissen, der Weg versperrt wird, über die Nichtzulassungsbeschwerde zur Zulassung der Revision zu gelangen. Um die Wertgrenze zu übersteigen, bedarf es nämlich einer Netto-Miete von mindestens 476,20 € pro Monat. Es besteht daher die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Anwendung der Wertgrenze des § 26 Nr. 8 EGZPO auf alle Sachgegenstände, die Gegenstand einer rechtlichen Auseinandersetzung sein können, einen Verstoß gegen Art. 3 GG darstellen kann. Denn nicht nur im Fall des Mietrechts, sondern etwa auch im Fall von (privaten) Berufsunfähigkeitsrenten führt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. BGH, Beschluss v. 06.10.2011 – IV ZR 183/10, WM 2012, 427, juris, Tz. 1; Beschluss v. 01.12.2004 – IV ZR 150/04, VersR 2005, 959, juris, Tz. 7) zur Berechnung der Beschwer dazu, dass weite Teile der insoweit ergangenen Instanzrechtsprechung der Überprüfung des Bundesgerichtshofes über die Nichtzulassungsbeschwerde entzogen ist. Auch hier bedarf es einer Rente von mindestens 476,20 € im Monat.