

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	11
Abkürzungsverzeichnis	23
Kapitel 1: Eigenbedarfskündigung – Einführung	29
A. Einleitung	29
B. Problemstellung der Dissertation	32
C. Ziel der Dissertation	34
D. Gang der Untersuchung	35
Kapitel 2: Allgemeiner Teil – Grundlagen der Eigenbedarfskündigung	37
A. Grundlagen des Privateigentums- und Mietrechts	37
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	38
II. Europäische Menschenrechtskonvention	54
III. Charta der Grundrechte der Europäischen Union	61
IV. Landesverfassungen	64
V. Einfachgesetzliche Grundlage des Miet- und Privateigentumsrechts	67
VI. Fazit	73
B. Historische Entwicklung	74
I. Römisches Recht	75
II. Neuzeit bis zum Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900	76
III. Die Zeit nach Inkrafttreten des BGB	78
IV. Vom Ersten Weltkrieg bis zur Teilung Deutschlands 1949	80
V. Eigenbedarf in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) bis zur Wiedervereinigung	85
VI. Entwicklung von der Wiedervereinigung 1990 bis jetzt	91
VII. Fazit	94

Kapitel 3: Hauptteil – Darstellung und Analyse der Eigenbedarfskündigung	97
A. Überblick Mietrecht – insbesondere Kündigung	97
I. Aufbau des Mietrechts	97
II. Struktur der ordentlichen Kündigung	98
III. Ausnahme zu § 573 BGB: Kein Erfordernis des berechtigten Interesses nach § 573a BGB	99
B. Sinn und Zweck der Kündigungsvorschrift § 573 BGB	100
C. Anwendungsbereich des § 573 BGB	101
I. Sachlicher Anwendungsbereich	101
II. Persönlicher Anwendungsbereich	103
D. Reichweite und Schranken der Eigenbedarfskündigung	104
I. Reichweite der Eigenbedarfskündigung	104
II. Schranken der Eigenbedarfskündigung – der Einfluss von Treu und Glauben	253
III. Rechtsfolge: Risiken des Eigenbedarfs für Vermieter und Mieter	279
E. Kritik, Alternativlösungen und Rechtsvergleich	291
I. Kritik	291
II. Alternativlösung und Rechtsvergleich	316
III. Fazit	399
Kapitel 4: Gesamtergebnis – Zusammenfassung der Kernthesen	401
A. De lege lata	401
I. Untersuchungsgegenstand	401
II. Zusammenfassung der Ergebnisse	403
B. De lege ferenda	410
I. Allgemeines	410
II. Vorschlag für die Kodifizierung der neuen Eigenbedarfsvorschrift in §§ 573 ff. BGB	410
Literaturverzeichnis	413

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	23
Kapitel 1: Eigenbedarfskündigung – Einführung	29
A. Einleitung	29
B. Problemstellung der Dissertation	32
C. Ziel der Dissertation	34
D. Gang der Untersuchung	35
Kapitel 2: Allgemeiner Teil – Grundlagen der Eigenbedarfskündigung	37
A. Grundlagen des Privateigentums- und Mietrechts	37
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	38
1. Grundrechte des Vermieters	41
a) Art. 14 GG, Recht auf Eigentum	41
b) Art. 12 Abs. 1 GG, Berufsfreiheit	44
c) Art. 2 Abs. 1 GG, Allgemeine Handlungsfreiheit	45
2. Grundrechte des Mieters	45
a) Art. 14 GG, „Besitz-Eigentumsrecht“	46
b) Art. 5 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 GG, Recht auf Informationsfreiheit	49
c) Art. 6 GG, Recht auf Ehe und Familie	49
d) Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG, Allgemeines Persönlichkeitsrecht	50
e) Art. 13 Abs. 1 GG, Unverletzlichkeit der Wohnung	51
3. Historie der Rechtsprechung des BVerfG zum Eigenbedarf	52
4. Zwischenergebnis	54
II. Europäische Menschenrechtskonvention	54
1. Art. 8 EMRK, Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens	55
2. Art. 1 1. ZP EMRK, Eigentumsschutz	56
3. Zwischenergebnis	60

III. Charta der Grundrechte der Europäischen Union	61
1. Art. 7 GRCh, Achtung des Privat- und Familienlebens	62
2. Art. 17 Abs. 1 GRCh, Eigentumsrecht	63
IV. Landesverfassungen	64
1. Darstellung und Analyse des „Anspruchs auf angemessenen Wohnraum“ ausgewählter Landesverfassungen	64
2. Zwischenergebnis	66
V. Einfachgesetzliche Grundlage des Miet- und Privateigentumsrechts	67
1. Mietrecht	67
a) Grundlagen der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen im Mietrecht	67
b) Mietvertrag als „enfant terrible“ der Dauerschuld- Doktrin	68
2. Eigentumsrecht im BGB mit § 903 als Zentralnorm	72
VI. Fazit	73
B. Historische Entwicklung	74
I. Römisches Recht	75
II. Neuzeit bis zum Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900	76
III. Die Zeit nach Inkrafttreten des BGB	78
IV. Vom Ersten Weltkrieg bis zur Teilung Deutschlands 1949	80
1. Der Erste Weltkrieg und die Mieterschutzverordnungen	80
2. Mieterschutzgesetze von 1923 und 1928	82
3. Die Zeit vom Dritten Reich bis zur Teilung Deutschlands 1949	84
V. Eigenbedarf in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) und der Bundesrepublik Deutschland (BRD) bis zur Wiedervereinigung	85
1. In der DDR	86
2. In der BRD: Vom Abbaugesetz zum Wohnraumkündigungsschutzgesetz	87
a) Der Abbau der Wohnungswangswirtschaft 1949 bis 1971	88
b) Vom Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 bis zur Wiedervereinigung	90
VI. Entwicklung von der Wiedervereinigung 1990 bis jetzt	91
VII. Fazit	94

Kapitel 3: Hauptteil – Darstellung und Analyse der Eigenbedarfskündigung	97
A. Überblick Mietrecht – insbesondere Kündigung	97
I. Aufbau des Mietrechts	97
II. Struktur der ordentlichen Kündigung	98
III. Ausnahme zu § 573 BGB: Kein Erfordernis des berechtigten Interesses nach § 573a BGB	99
B. Sinn und Zweck der Kündigungsvorschrift § 573 BGB	100
C. Anwendungsbereich des § 573 BGB	101
I. Sachlicher Anwendungsbereich	101
II. Persönlicher Anwendungsbereich	103
1. Vermieter	103
2. Beschränkung des Anwendungsbereichs	104
D. Reichweite und Schranken der Eigenbedarfskündigung	104
I. Reichweite der Eigenbedarfskündigung	104
1. Methodische Grundlage – Struktur des Eigenbedarfsrechts	104
a) Ordentliche Kündigung – Bedeutung des Eigenbedarfstatbestands	105
b) Verhältnis von §§ 573 zu 574 BGB	105
c) Verhältnis der Generalklausel zu den Regelbeispielen	107
d) Zeitmietverträge gem. § 575 BGB	108
aa) Unterschiede in der Systematik von §§ 575 und 573 BGB	108
bb) Unterschiede zwischen §§ 575 und 573 BGB	108
(1) Sinn und Zweck der Eigenbedarfsreglung nach § 575 BGB	109
(2) Unterschiedliche Tatbestandsvoraussetzungen	109
(3) Hintergrund der unterschiedlichen Ausgestaltung	110
cc) Unterschiede bei der Kündigungsmöglichkeit	111
e) Zwischenergebnis	111

2. Reichweite der Tatbestandsvoraussetzung	112
a) Privilegierter Bedarfskreis	112
aa) Familienangehörige	113
(1) Rechtsprechung: prozessuale Zeugnisverweigerungsrecht	114
(2) Literatur: „enge“ und auch „entfernte“ Verwandte	115
(3) Kritik	116
(a) Kritik an der Rechtsprechung	116
(b) Kritik an der Literatur	117
(c) Eigener Lösungsvorschlag	118
bb) Angehörige seines Haushalts	118
(1) Rechtsprechung und herrschende Literatur	119
(2) Mindermeinung	120
(3) Stellungnahme	120
cc) Sonderfälle des privilegierten Personenkreises	122
b) Privilegierter Bedarfsggrund: als Wohnung benötigen	123
aa) „Benötigen“ i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	124
(1) Prüfungsmaßstab für „benötigen“: vernünftige und nachvollziehbare Gründe vs. Rechtsmissbrauch	126
(a) BGH: „Benötigen“ setzt vernünftige und nachvollziehbare Gründe voraus	126
(b) BVerfG zum Tatbestandsmerkmal „benötigen“	127
(c) Verhältnis von „vernünftig nachvollziehbaren Gründen“ und „Rechtsmissbrauch“	127
(2) Stellungnahme	128
(a) Exklusivitätsverständnis des BGH zulasten des Mieterschutzes	129
(b) Kündigungsrechtlicher Wertungswiderspruch zulasten des Mieterschutzes	130
(c) „Dringlichkeit“ als Korrektiv des Prüfungsmaßstabs	132
(d) Kein Verstoß gegen die Systematik der §§ 573 bis 574 BGB	136

bb) „Als Wohnung“ i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	138
(1) Abgrenzung „Wohnung“ i. S. v. § 573 Abs. 2 BGB zu „Wohnraum“	139
(2) Zweit- und Ferienwohnung als zeitlich beschränkter Bedarf von Reichweite gedeckt	140
(a) Teil der Literatur: Lebensmittelpunkt notwendig	141
(b) Überwiegende Rechtsprechung: Lebensmittelpunkt nicht notwendig	143
(c) Stellungnahme	144
3. Analoge Anwendung des § 573 BGB auf die GbR als Vermieterin	148
a) Streitstand	151
b) BGH: Eigenbedarfskündigung der GbR nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB analog	152
aa) BGH-Entscheidung 2007	153
(1) Sachverhalt BGH-Urteil 2007	153
(2) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2007	153
(3) Stellungnahme zum BGH-Urteil 2007	154
bb) BGH-Entscheidung 2009	155
(1) Sog. Münchener Modell	155
(2) Sachverhalt BGH-Urteil 2009	157
(3) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2009	158
(a) Keine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung im Rahmen von § 566 BGB	158
(b) Weder direkte noch analoge Anwendung des § 577a BGB	159
(4) Stellungnahme zum BGH-Urteil 2009	161
(a) Analoge Anwendung des § 577a BGB auf sog. Münchener Modell erforderlich	162
(b) Kein vergleichbarer Fall zur Entscheidung aus 1994	164
(c) Vergleichbare Interessenlage bei § 577a BGB und sog. Münchener Modell gegeben	166
(d) Inkonsequente Rechtsprechung des BGH zulasten des Mieterschutzes	167

(5) Zwischenergebnis	168
cc) BGH-Entscheidung 2011	169
dd) BGH-Entscheidung 2016	169
(1) Sachverhalt BGH-Urteil 2016	170
(2) Entscheidungsgründe BGH-Urteil 2016	172
(a) Kein grundsätzlicher Ausschlussgrund für die Annahme einer Analogie	172
(b) Voraussetzungen einer Analogie gegeben	175
ee) BGH-Entscheidung 2017	180
c) Literatur: Eigenbedarfskündigung der GbR über § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB analog grundsätzlich nicht möglich	181
aa) Anwendbarkeit des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bei persönlicher Nähebeziehung	181
bb) Grundsätzliche Behandlung wie Vermietermehrheit bei Eigenbedarf aller Gesellschafter	182
cc) Grundsätzlich kein Rückgriff auf Generalklausel	183
dd) Gleichlauf zur juristischen Person	183
ee) Lösung nach Regelsberger	184
(1) Gesellschaftszweck als erstes Kriterium	185
(2) Mitgliederstruktur als zweites Kriterium	187
d) Stellungnahme	188
aa) Kritik an der Rechtsprechung des BGH	189
(1) Voraussetzungen der Analogie nicht gegeben	189
(a) Keine Gesetzeslücke	190
(b) Keine vergleichbare Interessenlage	206
(2) Ungleichbehandlung von GbR und Personenhandelsgesellschaften	215
(a) Abschied vom „Zufallsargument“	216
(b) „Handelsgewerbe“ als maßgebliches Kriterium unzureichend	217
(c) Weitere unerwünschte Nebenfolgen	218
(d) Gleichbehandlung von GbR, oHG und KG vom Gesetzgeber intendiert	220

(3) Unpräzise Begrenzung der analogen Anwendung	222
(a) Unsaubere Subsumtion	222
(b) Keine präzise Umgrenzung der Ausschlusskriterien	224
(4) Zwischenergebnis	226
bb) Kritik an der Literatur	227
(1) Unzureichende Berücksichtigung des Wohnbedarfs durch Fallgruppe „Betriebsbedarf“	227
(2) Verbandsunabhängige Eigenbedarfskündigungsmöglichkeit zu weitgehend	228
(a) Eigenbedarfskündigung in § 573 Abs. 1 BGB unter Heranziehung der Wertungen von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	229
(b) Strukturverschiedenheit von juristischer Person und Personengesellschaften	242
(3) Zwischenergebnis	246
cc) Eigener Lösungsvorschlag	247
(1) Lösung aus Zusammenfassung der Kritik	247
(2) Neben Rechtsform auch Gesellschaftszweck maßgeblich	249
(3) Keine Anwendungssperre der Generalklausel aufgrund Sperrwirkung des Regelbeispiels	251
4. Zwischenergebnis	252
II. Schranken der Eigenbedarfskündigung – der Einfluss von Treu und Glauben	253
1. Einschränkung aufgrund Schutzwürdigkeit des Mieters	254
a) Anbietpflicht	255
aa) Schranken der Anbietpflicht	256
(1) Streitstand räumliche Schranke der Anbietpflicht	256
(2) Streitstand zeitliche Schranke der Anbietpflicht	256
bb) Anforderungen an die Alternativwohnung	257

cc) Rechtsfolge bei Verstoß gegen die Anbietpflicht	257
b) Stellungnahme	258
aa) Schranken der Anbietpflicht	258
(1) Zeitliche Schranke nach BGH	258
(2) Räumliche Schranke nach BGH	260
bb) Anforderungen an die Alternativwohnung nach BGH	261
cc) Rechtsprechungsänderung	263
(1) Kündigung nur grundsätzlich wirksam	264
(2) Anspruch entgegen BGH auch auf Besitzteinräumung	265
c) Lösungsvorschlag	267
aa) Rechtliche Konstruktion der Anbietpflicht als Wirksamkeitsvoraussetzung	268
bb) Anbietpflicht als Wirksamkeitsvoraussetzung in Gesetzesnovelle	268
d) Zwischenergebnis	269
2. Einschränkung aufgrund Schutzunwürdigkeit des Vermieters	270
a) Berufen auf Eigenbedarf trotz Wegfalls des Eigenbedarfs	270
aa) Unterschied zum Verstoß gegen die Anbietpflicht	270
bb) Streitstand hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunktes	273
(1) Ansicht Literatur: Bis zur Räumung	273
(2) Ansicht BGH: Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses	273
cc) Stellungnahme	274
(1) Ansicht BGH	274
(2) Ansicht Literatur	275
(3) Eigener Lösungsvorschlag	276
b) Strafbare Vortäuschung von Eigenbedarf	277
aa) Allgemeine Ausführung zur Vortäuschung	277
bb) Denkbare Betrugskonstellationen im Rahmen von Eigenbedarf	279

III. Rechtsfolge: Risiken des Eigenbedarfs für Vermieter und Mieter	279
1. Risiken des Vermieters: Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs	280
a) Grundprinzipien des deutschen Schadensrechts	280
b) Naturalrestitution	280
aa) Bei Berufen auf Eigenbedarf trotz nachträglichem Wegfall: Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes	281
bb) Bei Verstoß gegen Anbietpflicht: Rechtsfolge umstritten	282
c) Wertersatz nach § 251 BGB	283
aa) Geldersatzfähige Positionen bei unberechtigter – unwirksamer – Kündigung	283
bb) Geldersatzfähige Positionen bei berechtigter Kündigung, aber Verstoß gegen die Anbietpflicht	283
cc) Mietdifferenzschaden als Sanktion gegen Missbrauch	284
(1) Ansicht Rechtsprechung	285
(2) Ansicht Literatur	285
(3) Stellungnahme	286
d) Schmerzensgeld nach § 253 BGB	287
2. Risiken des Mieters	288
a) Wirtschaftliche Risiken	288
b) Verfahrensrechtliche Risiken	288
3. Fazit	290
E. Kritik, Alternativlösungen und Rechtsvergleich	291
I. Kritik	291
1. Rechtspolitische Kritik	291
a) Aufruf der Politik zur Verbesserung des Kündigungsschutzes	291
b) Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021	292
c) Sozialbindung von Wohnungen stark rückläufig, Wien als Vorbild	293
d) Fazit	297

2. Tatbestand zu weit und Abbau des Kündigungsschutzes durch BGH	297
a) Privilegierter Bedarfskreis zu weitgehend	298
aa) Tatbestandsmerkmal „Familienangehörige“	299
bb) Tatbestandsmerkmal „Angehörige seines Haushalts“	299
cc) Analoge Anwendung der Eigenbedarfskündigung auf GbR-Gesellschafter zu weitgehend	300
b) Privilegierter Bedarfsgrund zu weitgehend	300
aa) Tatbestandsmerkmal „als Wohnung benötigen“ bedarf eines Korrektivs	301
bb) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs unberücksichtigt gelassen	301
cc) Leerlaufen der Anbietpflicht in der Praxis	302
c) Zwischenergebnis	302
3. Überholte Konzeption des Kündigungsschutzes	304
a) Modifikation der ersten Stufe auf Tatbestandsebene	304
aa) Fehlendes Gleichgewicht zwischen den Positionen der Mietparteien hinsichtlich Wirksamkeit der Kündigung	305
bb) Konzeption der Dualität des Kündigungsschutzes wertungswidersprüchlich	307
b) Modifikation der zweiten Stufe auf Rechtsfolgenebene	309
aa) Beibehaltung des Widerspruchsrechts	309
bb) § 574 BGB hohe Anforderungen an Darlegungs- und Beweislast für Mieter	310
(1) Persönliche Härtegründe nach § 574 Abs. 1 BGB	310
(2) Fehlender Ersatzwohnraum nach § 574 Abs. 2 BGB	311
(a) Streitstand und Stellungnahme	313
(b) Ersatzbeschaffungsobliegenheit trifft Vermieter	314
c) Zwischenergebnis	316

II. Alternativlösung und Rechtsvergleich	316
2. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	319
a) Individualvertragliche Vereinbarung	319
aa) Beidseitiger Kündigungsverzicht	320
bb) Einseitiger Kündigungsverzicht	320
b) Allgemeine Geschäftsbedingungen	321
aa) Beidseitiger Kündigungsverzicht	321
bb) Einseitiger Kündigungsverzicht	322
c) Stellungnahme	323
3. Gesetzesänderung	323
a) Vergleich mit arbeitsrechtlicher Dogmatik	325
aa) Abfindung als maßgebliches Kriterium	326
bb) Soziale Ungerechtfertigkeit als maßgebliches Kriterium	327
b) Rechtsvergleich mit Österreich und der Schweiz	328
aa) Gleichgelagerte Bedeutung des Mietrechts in Deutschland, Österreich und der Schweiz	329
bb) Rechtsvergleich mit Schweiz	334
(1) Allgemeiner Überblick	334
(2) Mieterschutz bzw. Kündigungsschutz: historischer Überblick	336
(3) Systematische Einführung ins Mietrecht	341
(a) Einführung	341
(b) Beendigungsmöglichkeiten – ordentliche Kündigung	343
(c) Vergleich zum allgemeinen Kündigungsschutz in Deutschland	345
(4) Vergleich der Eigenbedarfskündigung	351
(a) Privilegierter Personenkreis	352
(b) Tatbestandsmerkmal „dringender Eigenbedarf“	356
(c) Anbietpflicht und Ersatzbeschaffung	358
(d) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs	358
(e) Zwischenergebnis	360
cc) Rechtsvergleich mit Österreich	362
(1) Allgemeiner Überblick	362
(2) Mieterschutz bzw. Kündigungsschutz: historischer Überblick	364

(3) Systematische Einführung ins Mietrecht	368
(a) Einführung	368
(b) Beendigungsmöglichkeiten – ordentliche Kündigung	371
(c) Vergleich mit allgemeinem Kündigungsschutz in Deutschland und der Schweiz	375
(4) Vergleich der Eigenbedarfskündigung	376
(a) Privilegierter Personenkreis	378
(b) Tatbestandsmerkmal „dringend benötigen“	382
(c) Ersatzbeschaffung oder Entschädigung: Wahlfreiheit des Mieters	384
(d) Nachträglicher Wegfall des Eigenbedarfs	387
(e) Zwischenergebnis	389
c) Zusammenfassung der maßgeblichen Kriterien für einen Lösungsvorschlag	391
aa) Eingrenzung des privilegierten Bedarfskreises	391
bb) Ergänzung des privilegierten Bedarfsgrundes	392
cc) Überwiegendes Interesse als maßgebliches Kriterium	394
dd) Berücksichtigung des nachträglichen Wegfalls	395
ee) Anbietpflicht als maßgebliches Kriterium	395
ff) Ersatzbeschaffung als maßgebliches Kriterium	396
gg) Abfindung bzw. Entschädigung als maßgebliches Kriterium	397
d) Lösungsvorschlag	397
III. Fazit	399
Kapitel 4: Gesamtergebnis – Zusammenfassung der Kernthesen	401
A. De lege lata	401
I. Untersuchungsgegenstand	401
II. Zusammenfassung der Ergebnisse	403
B. De lege ferenda	410
I. Allgemeines	410
II. Vorschlag für die Kodifizierung der neuen Eigenbedarfsvorschrift in §§ 573 ff. BGB	410
Literaturverzeichnis	413