



Quelle: Adobe

Eigentumsrecht vor Wohngewohnheit: Verfassungsgericht stärkt Kündigungsrecht bei Verwahrlosung

Ute Pappelbaum

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 21. Juli 2025 (Az. 1 BvR 1428/24) eine Verfassungsbeschwerde abgewiesen, mit der sich ein langjähriger Mieter gegen seine Verurteilung zur Räumung wehrte. Die Entscheidung der Fachgerichte, das Mietverhältnis wegen gravierender Verwahrlosung der Wohnung zu kündigen, verletze keine Grundrechte – so das höchste deutsche Gericht. Damit bestätigt Karlsruhe die Reichweite des Eigentumsschutzes auch zugunsten institutioneller Vermieter gegenüber langjährigen Mietern mit problematischem Wohnverhalten.

Hintergrund des Verfahrens

Der Beschwerdeführer lebte seit über 20 Jahren in der betroffenen Wohnung und insgesamt über 40 Jahre im selben Gebäude. Im April 2022 wurde die Feuerwehr zu einem Einsatz gerufen, nachdem der Mieter beim Kochen auf einer Herdplatte in der Duschkabine einen Brandalarm ausgelöst hatte. Wie Einsatzkräfte der Feuerwehr in einem anschließenden Polizeibericht dokumentierten, befand sich die Wohnung in einem „katastrophalen Zustand“. Die Vermieterin – ein Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung der Freien Hansestadt Bremen – kündigte daraufhin das Mietverhältnis wegen erheblicher Pflichtverletzungen, darunter Verwahrlosung und Vermüllung.

Die Vorinstanzen – Amtsgericht und Landgericht – bestätigten die Kündigung. Insbesondere das Landgericht sah die Grenzen einer vertragsgemäßen Nutzung überschritten: Die

Räume seien derart zugestellt gewesen, dass sie nicht mehr ausreichend gereinigt werden konnten – ein Indiz für drohende Substanzgefährdung.

Verfassungsrechtliche Rüge

Der Mieter machte in seiner Verfassungsbeschwerde geltend, seine Rechte aus Art. 14 GG (Eigentum), Art. 13 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung) sowie Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG (allgemeines Persönlichkeitsrecht) seien verletzt. Das Gericht habe seine persönliche Freiheit, seine Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu nutzen, nicht ausreichend berücksichtigt. Objektive Schäden seien nicht festgestellt worden, und das bloße Maß an Unordnung könne keine Kündigung rechtfertigen.

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Das Bundesverfassungsgericht lehnte die Annahme der Beschwerde zur Entscheidung ab. Zwar gewährte es dem Mieter Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, da die ursprüngliche Übermittlung per Fax nicht vollständig erfolgt war. Inhaltlich jedoch sei die Beschwerde unzulässig.

Das Gericht bekräftigte, dass auch das Besitzrecht an einer Mietwohnung unter dem Schutz von Art. 14 GG steht – insbesondere als Ausdruck persönlicher Lebensgestaltung. Jedoch sei dieser Schutz nicht schrankenlos: Eine Kündigung sei verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn Gerichte eine sachlich nachvollziehbare Gefährdung der Mietsache feststellen und eine Abwägung mit den Interessen des Mieters vornehmen.

Zwar dürften Gerichte Mietern nicht ihre Vorstellungen „angemessenen Wohnens“ aufzwingen – doch im vorliegenden Fall habe das Landgericht erkennbar auch auf drohende Substanzschäden abgestellt. Der Beschwerdeführer habe nicht ausreichend begründet, weshalb die Interessenabwägung der Vorinstanz verfassungswidrig gewesen sei.

Bedeutung

Der Beschluss verdeutlicht, dass das Eigentumsrecht des Vermieters auch gegenüber langjährig verwurzelten Mietern Bestand hat, wenn deren Wohnverhalten objektive Gefahren für die Mietsache begründet. Die Entscheidung ist auch deshalb bedeutsam, weil der Vermieter ein öffentlich beeinflusstes Unternehmen war – was den verfassungsrechtlichen Abwägungsmaßstab hätte verschärfen können. Gleichwohl blieb Karlsruhe bei seiner Linie: Nur eine konkret belegte Grundrechtsverletzung begründet eine Entscheidung des höchsten Gerichts – nicht bloße rechtspolitische Erwägungen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4941393/Eigentumsrecht-vor-Wohngewohnheit-Verfassungsgericht-staerkt-Kuendigungsrecht-bei-Verwaerlosung/>