

Die Wohnung eines Menschen betrifft dessen unmittelbares Lebensumfeld und dessen engste Lebensgestaltung. Aufgrund dieser Besonderheit genießt das Besitzrecht des Mieters nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts den grundrechtlichen Schutz des Art. 14 GG.

Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, NJW 1993, 2035:

„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist. [...]

b) Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Mietrechts. Der Gesetzgeber muß die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Ein Eigentumsschutz des Mieters für sein Besitzrecht dient dabei der Abwehr solcher Regelungen, die das Bestandsinteresse des Mieters gänzlich mißachten oder unverhältnismäßig beschränken. [...]

*c) Die Fachgerichte haben bei der Auslegung und Anwendung des § 564b I, II Nr. 2 BGB ebenfalls die durch die Eigentumsgarantie gezogenen Grenzen zu beachten und müssen die im Gesetz aufgrund verfassungsmäßiger Grundlage zum Ausdruck kommende Interessenabwägung in einer Weise nachvollziehen, die den beiderseitigen Eigentumsschutz beachtet und unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen vermeidet. [...] Der Eigentumsschutz des Mieters steht also gerichtlichen Entscheidungen entgegen, die Bedeutung und Tragweite von Art. 14 I 1 GG für das Besitzrecht verkennen.“
(Hervorhebung. d.d. Verf.).*