ZfIR 2012, A 4

BGH: Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auf preisgebundenen Wohnraum verneint

Der BGH entschied am 9.5.2012 über die Frage, ob die Norm des § 569 Abs. 3 № 3 BGB, nach der ein Vermieter im Falle einer Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen kann, auch im preisgebundenen Wohnraum anwendbar ist (**BGH, Urt. v. 9.5.2012 – VIII ZR 327/11**).

Die Klägerin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, überließ der Beklagten durch Dauernutzungsvertrag vom 4. März 2005 aus ihrem Bestand eine öffentlich geförderte preisgebundene Wohnung in Hamburg. Aus Anlass der Betriebskostenabrechnung für 2007, bei der der Ansatz einzelner Posten zwischen den Parteien streitig ist, setzte die Klägerin für die Betriebs- und Heizkosten einen um 30,50 € höheren Vorauszahlungsbetrag für die Zeit ab Januar 2009 fest. Ferner erhöhte sie für die Zeit ab Juli 2009 die Grundnutzungsgebühr um 9,75 €. Die Beklagte zahlte in den Folgemonaten lediglich den bisherigen Betrag. Die Klägerin kündigte, gestützt auf den daraus errechneten Zahlungsrückstand, das Mietverhältnis mehrfach fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Die Räumungsklagen der Vermieterin blieben in den Vorinstanzen erfolglos. Das Berufungsgericht hat die Klageabweisung darauf gestützt, dass die Klägerin in entsprechender Anwendung des § 569 Abs. 3 № 3 BGB nicht zur Kündigung berechtigt sei. Diese Vorschrift finde auch im preisgebundenen Wohnraum Anwendung.

Nach dem BGH sind die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 № 3 BGB auf preisgebundenen Wohnraum jedoch nicht gegeben. Aus der Entstehungsgeschichte der Norm ergebe sich vielmehr, dass es an der für eine Analogie erforderlichen Regelungslücke im Gesetz fehlt. Die Vorgängervorschriften des § 569 Abs. 3 № 3 BGB in § 3 Abs. 5 WKSchG und § 9 Abs. 2 MHG haben preisgebundenen Wohnraum von ihrem Anwendungsbereich ausdrücklich ausgenommen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 63/2012 vom 9.5.2012)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG