

VIII ZR 327/11 - Kündigung nach gerichtlicher Mieterhöhung bei preisgebundener Wohnung

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zu der Frage getroffen, ob die Norm des § [569 Abs. 3 Nr. 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.

In dem heute entschiedenen Fall überließ die Klägerin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, 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](#) hatten in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Klageabweisung darauf gestützt, dass die Klägerin in entsprechender Anwendung des § [569 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) nicht zur Kündigung berechtigt sei. Diese Vorschrift finde auch im preisgebundenen Wohnraum Anwendung.

Die dagegen gerichtete Revision der [Vermieterin](#) hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § [569 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) auf preisgebundenen Wohnraum nicht gegeben sind. Aus der Entstehungsgeschichte der Norm ergibt sich vielmehr, dass es an der für eine Analogie erforderlichen Regelungslücke im Gesetz fehlt. Denn die Vorgängervorschriften des § [569 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) in § 3 Abs. 5 WKSchG und § 9 Abs. 2 MHG haben preisgebundenen Wohnraum von ihrem Anwendungsbereich ausdrücklich ausgenommen, da der Gesetzgeber der Ansicht war, dass die durch die zulässige Kostenmiete und die dadurch gezogenen festen Grenzen geprägten Regelungen für Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum dem [Mieter](#) einen ausreichenden Schutz gewähren.

An dieser Rechtslage hat sich durch die Schaffung des § [569 Abs. 3 Nr. 3 BGB](#) nichts geändert, denn der Gesetzgeber wollte damit nur die Regelung des § 9 Abs. 2 MHG in das [BGB](#) übernehmen. Dies schließt es aus, anzunehmen, der Gesetzgeber habe den Geltungsbereich dieser Vorschrift über ihren Wortlaut hinaus auch auf den preisgebundenen Wohnraum ausdehnen [wollen](#).

Die [Sache](#) ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, damit die erforderlichen Feststellungen zu den Zahlungsrückständen der Beklagten und einem sich daraus ergebenden Kündigungsgrund getroffen werden können.

Urteil vom 9. Mai 2012 - [VIII ZR 327/11](#) - Quelle: PM BGH 63/12