

Aktuelles BGH-Urteil zum preisgebundenen Wohnraum

Ist ein Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete verurteilt worden, so kann ihm der Vermieter nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Wirkung des Gerichtsentscheids kündigen. So ist es in § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB festgelegt. Am 9. Mai hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob diese Norm auch im preisgebundenen Wohnraum anwendbar ist.

Im konkreten Fall überließ eine Wohnungsbaugenossenschaft der beklagten Mieterin durch Dauernutzungsvertrag 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 Euro höheren Vorauszahlungsbetrag für die Zeit ab Januar 2009 fest. Ferner erhöhte sie für die Zeit ab Juli 2009 die Grundnutzungsgebühr um 9,75 Euro. Die Beklagte zahlte in den Folgemonaten lediglich den bisherigen Betrag. Daraufhin kündigte die

Klägerin gestützt auf den errechneten Zahlungsrückstand das Mietverhältnis mehrfach fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Räumungsklagen der Vermieterin scheiterten in den Vorinstanzen und auch das Berufungsgericht hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass die Klägerin in entsprechender Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auch im preisgebundenen Wohnraum nicht zur Kündigung berechtigt sei. Dem widersprach nun der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH).

Aus der Entstehungsgeschichte der Norm ergibt sich vielmehr, dass es an der für eine Analogie erforderlichen Regelungslücke im Gesetz fehlt. Durch die zulässige Kostenmiete und die begrenzten Möglichkeiten für Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum wird dem Mieter ein ausreichender Schutz gewährt. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. (BGH)