



Zum genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz bei Mieterhöhungen

- News vom 18.10.2009 -

Eine Genossenschaft als Eigentümerin einer Wohnanlage muss ihre Mitglieder bei der Erhöhung der Miete prinzipiell gleichbehandeln. Jedoch können sich im Einzelfall Ausnahmen von diesem Grundsatz ergeben.

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Oktober 2009, AZ: VIII ZR 159/08)

Sachverhalt:

Die Mieterin ist seit 1971 Mitglied einer Genossenschaft; darüber hinaus besteht seit 1971 ein Nutzungsvertrag (Mietvertrag) mit der Genossenschaft.

Im Jahre 2005 wurden in der Wohnanlage Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden die Fenster ausgetauscht sowie Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchgeführt. Wegen der Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub minderte die Klägerin die Miete für einen Monat um 50 %.

Die Genossenschaft wies darauf hin, dass sie in der Regel von einer Erhöhung der Miete aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen absehe, aber Mitglieder, die auf ihrem Minderungsrecht bestünden, mit einer Erhöhung der Nutzungsgebühr zum nächsten zulässigen Zeitpunkt rechnen müssten.

Die Genossenschaft verlangte wenig später die Zustimmung der Mieterin zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieterin versagte die Zustimmung. Sie meint, sie könne wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht in Anspruch genommen werden.

■ BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

■ HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

■ BRANDENBURG (HAVEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

■ DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBERG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Entscheidung:

Der BGH verwehrt in diesem Fall der Mieterin und Genossin eine Berufung auf den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz.

Grundsätzlich besagt dieser, dass sich die Genossenschaft als Vermieter allen Mitgliedern gegenüber willkürfrei und sachlich nachvollziehbar behandelt. Wird beispielsweise kurz nach Abschluss eines Mietvertrages über eine Genossenschaftswohnung eine andere Wohnung im Hause zu deutlich niedrigerem Mietzins vermietet, ohne dass dafür ein sachlicher Grund erkennbar ist, kann der Mieter wegen Verletzung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes die Herabsetzung des Mietzinses seiner Wohnung verlangen; Urteil LG Berlin vom 23.03.1999 GZ 63 S 231/98.

Im entschiedenen Fall hatte die Mieterin die freie Wahl: entweder Inanspruchnahme der Minderung oder die Annahme des (insoweit freiwilligen) Verzichts auf eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen.

Der BGH führte aus: Die Klägerin kann unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nicht verlangen, in den Genuss sowohl der Mietminderung als auch des freiwilligen Verzichts der Beklagten auf die nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung zu kommen.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht