



GENOSSENSCHAFTLICHE TREUEPFLICHT BEIM VERZICHT AUF MIETERHÖHUNGEN

17.11.2008 Fachinformation

Das LG Köln hat im Mai 2008 ein Urteil zur genossenschaftlichen Treuepflicht beim Verzicht auf Mieterhöhungen gefällt, welches für die Wohnungswirtschaft von grundsätzlicher Bedeutung ist. Das LG Köln hat mit Urteil vom 8. Mai 2008 Az. 1 S 387/06 entschieden, dass eine Genossenschaft, die ihren Mitgliedern anbietet, von einer Mieterhöhung nach § 558 BGB für eine gewisse Dauer abzusehen, sofern Modernisierungsmaßnahmen ohne Ausübung des Minderungsrechts geduldet werden, aus dem genossenschaftlichen Treuegedanken heraus nicht gehindert ist, gegenüber einem mindernden Mitglied eine Mieterhöhung nach § 558 BGB im vollem Umfang geltend zu machen. Die beklagte Genossenschaft hatte im Herbst 2005 Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, weswegen das klagende Genossenschaftsmitglied die Miete minderte. Die Genossenschaft erklärte gegenüber dem Mitglied, dass sie in der Regel von einer Erhöhung der Miete aus Anlass der Modernisierungsmaßnahmen absehe, dass aber Mitglieder, die auf ihrem Minderungsrecht bestünden, mit einer Erhöhung der Nutzungsgebühr zum nächsten zulässigen Termin rechnen müssten. Das Mitglied bestand weiterhin auf seinem Minderungsrecht, woraufhin die Genossenschaft die Miete nach § 558 BGB erhöhte. Das Mitglied begründete seine Klage gegen die Mieterhöhung damit, dass die individuelle Sanktion in Form einer Mieterhöhung zu Lasten eines einzelnen Genossenschaftsmitgliedes dem Genossenschaftsgedanken widerspreche. Das Gericht bestätigte, dass in diesem Fall grundsätzlich der genossenschaftliche Gleichheitsgrundsatz zu gelten habe. Er basiere auf dem genossenschaftlichen Treueverhältnis und werde als oberster beherrschender Grundsatz im Verhältnis der Genossenschaft zu den Mitgliedern bezeichnet. Er beherrsche nicht nur die mitgliedschaftliche Stellung, sondern sei von der Genossenschaft auch im Nutzungsverhältnis zu beachten. So müsse im Mietsverhältnis eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Behandlung der Mitglieder erfolgen. Jedoch wies das Gericht darauf hin, dass die rechtliche Gleichstellung der Mitglieder allerdings nicht absolut sei. Inhalt des Gleichbehandlungsgrundsatzes sei vielmehr, einzelne Mitglieder der Genossenschaften nicht anders zu behandeln als andere Mitglieder. Der Gleichheitsgrundsatz des Genossenschaftsrechts verlange mithin einen einheitlichen Gleichbehandlungsmaßstab. Der Vorstand einer Genossenschaft habe in diesem Rahmen einen weiten Ermessensspielraum. Diesen müsse er im Sinne des § 27 Abs. 1 S. 1 GenG eigenverantwortlich ausfüllen. Im zu entscheidenden Fall hatte das klagende Mitglied wegen der mit den Modernisierungsmaßnahmen einhergehenden Beeinträchtigungen von seinem Recht auf Minderung der Miete nach § 536 BGB Gebrauch gemacht. Aus § 536 Abs. 4 BGB ergibt sich, dass dieses Recht nicht eingeschränkt werden darf. Indem das Mitglied die Miete gemindert hatte, während andere Mitglieder der Genossenschaft im Interesse derselben von einer möglichen Minderung abgesehen hatten, habe es selbst einen Unterschied zu den übrigen Mitgliedern geschaffen, so das Gericht. An diesen Unterschied könne die Genossenschaft unterschiedliche Folgen knüpfen, ohne gegen das Verbot der Willkür zu verstoßen. Unterschiedliche Tatbestände erforderten unterschiedliche Beurteilungen, während gleich liegende Tatbestände gleich behandelt werden müssen. Anmerkung des BBU: Dieses Urteil ist zu begrüßen und stellt insbesondere noch einmal deutlich darauf ab, dass zwischen dem absoluten und dem relativen Gleichbehandlungsgrundsatz unterschieden werden muss. Im Rahmen des Nutzungsverhältnisses gilt der relative Gleichbehandlungsgrundsatz, sodass unterschiedliche Sachverhalte auch unterschiedlich behandelt werden können. Dies ist für die Wohnungsgenossenschaften von besonderer Bedeutung, da immer wieder Mitglieder darauf bestehen, wie die übrigen Mitglieder behandelt zu werden, auch wenn sie

abweichende Sachverhalte vortragen. Das Urteil liegt in PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Urteil des LG Köln vom 08.05.2008

Downloads

12E5A_2008%20treuepflicht	162 PDF
---------------------------	------------

<https://bbu.de/beitraege/genossenschaftliche-treuepflicht-beim-verzicht-auf-mieterhoeheungen>