



GENOSSENSCHAFTLICHER GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ BEI MIETERHÖHUNG

21.10.2009 Fachinformation

Der BGH hat mit einem Urteil vom 14. Oktober 2009 (VIII ZR 159/08) eine von einer Genossenschaft nur gegen einzelne Mieter ausgesprochene Mieterhöhungen für rechtens gehalten und hierin keinen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gesehen. Damit bestätigte er eine vorinstanzliche Entscheidung des Landgerichts Köln, über die der BBU am 17. November 2008 berichtet hatte. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall war die Klägerin seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft und hatte mit dieser im gleichen Jahr einen Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung in Köln abgeschlossen. Im Herbst 2005 wurden in der Wohnanlage die Fenster ausgetauscht sowie Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchgeführt. Wegen der dadurch verursachten Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub minderte die Klägerin als einziges Genossenschaftsmitglied die Miete. Die Beklagte 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 Mietnutzungsgebühr zum nächsten zulässigen Zeitpunkt rechnen müsste. Dennoch bestand die Klägerin auf ihrem Recht zur Minderung, die daraufhin von der beklagten Genossenschaft akzeptiert wurde. Im März 2006 machte die beklagte Genossenschaft eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB geltend. Hiergegen wandte sich die Klägerin. Der BGH hat entschieden, dass die Klägerin keinen Anspruch darauf hat, dass die Beklagte ihr gegenüber auf eine nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung ebenso verzichtet wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmitgliedern, die ebenfalls zur Mietminderung berechtigt waren, diese aber nicht geltend gemacht hatten. Aus der Berechtigung der Klägerin zur Minderung und der Unabdingbarkeit dieses Rechts (§ 558 Abs. 4 BGB) folge nicht, dass der Genossenschaft gegenüber der Klägerin eine Mieterhöhung verwehrt sei. Die Klägerin hatte, wie auch alle anderen Genossenschaftsmitglieder, die Wahl zwischen der Geltendmachung der Minderung und dem (freiwilligen) Verzicht der Beklagten auf eine Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten. Bisher liegt zu dieser Entscheidung nur die Presseerklärung des BGH vor. Sobald die Urteilsgründe vorliegen, wird der BBU hierüber berichten. Download der BGH-Presseerklärung

Downloads

621A2_1909%20Gen%20Gleichbehandlungsgrundsatz

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/genossenschaftlicher-gleichbehandlungsgrundsatz-bei-mieterhoehung>