

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## Miethöhe und genossenschaftlicher Gleichbehandlungsgrundsatz

Setzt eine Genossenschaft im Hinblick auf das ungünstige Marktumfeld zur Vermeidung von Leerstand die Nutzungsentgelte, zu denen sie ihren Mitgliedern den Neuabschluss von Wohnraummietverhältnissen anbietet, herab, so folgt aus dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz nicht, dass auch die Mieten bereits bestehender Mietverhältnisse entsprechend zu reduzieren wären (Urteil des Landgerichts Berlin vom 27.02.2002, Az.: 63 S 227/00).

Die Kammer des Landgerichts hat an entscheidender Stelle das Urteil wie folgt begründet:

Aus dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz folgt kein Anspruch eines einzelnen Mitglieds, seine Wohnung zu gleichen Konditionen nutzen zu dürfen wie andere Genossen, deren Mietverhältnis erst später begann. Zwar entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz schuldrechtliche Verhältnisse, mit denen die Nutzung der genossenschaftlichen Einrichtungen geregelt werden, überlagert (BGH NJW 1960 S 2142).

Daraus folgt jedoch nicht, dass ein Genosse im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen Dauerschuldverhältnisses gegen die Genossenschaft stets Anspruch auf Einräumung der günstigsten Konditionen hätte, die die Genossenschaft einem anderen Genossen gewährt (KG Urteil vom 27.10.1998).

Vielmehr ist die Genossenschaft auch insoweit nur zu einer relativen Gleichbehandlung verpflichtet und darf daher bei Genossen an ungünstigeren Vertragskonditionen festhalten, soweit dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist. Solche Gründe können etwa dann vorliegen, wenn die spätere Herabsetzung des für die Nutzung der genossenschaftlichen Einrichtungen erhobenen Entgelts nicht etwa auf einer günstigeren Ertragsentwicklung beruht, die die Genossenschaft an ihre Mitglieder weitergibt, sondern auf einer Verschlechterung des Marktumfeldes. Denn im Interesse aller Genossen obliegt es der Genossenschaft zunächst, einen wirtschaftlichen und kostendeckenden Wirtschaftsbetrieb aufrecht zu erhalten. Erfordert dieses Ziel die Herabsetzung der Nutzungsgebühren für Neuvermietungen, u.U. sogar unter die Grenze der Kostendeckung, so liegt eine Ungleichbehandlung der Genossen mit früher abgeschlossenen Mietverträgen nicht darin, dass sie weiterhin die unverminderte Miete zu zahlen verpflichtet bleiben.

## STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz      RA Karsten Winkler      RA Manfred Alter  
RAin Noreen Walther      RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216      09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00      Fax: (03 71) 5 35 38 88