

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.10.2009 zum genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz bei Mieterhöhung nur gegenüber einem einzelnen Wohnungsmieter

1. Der Fall

Die Mieterin war seit 1971 Genossenschaftsmitglied und hatte in jenem Jahr auch einen Dauernutzungsvertrag über die streitgegenständliche Wohnung abgeschlossen, die sie seither bewohnte.

Im Jahre 2005 hatte die Genossenschaft in der Wohnanlage Fenster ausgetauscht und Balkone saniert. Im Bauzeitraum minderte die Mieterin deshalb die Miete im Hinblick auf die Lärm- und Staubbeeinträchtigungen. Die Genossenschaft wies die Mieterin darauf hin, dass sie üblicherweise von Mieterhöhungen aus Anlass von solchen Modernisierungsmaßnahmen absehe, falls der betreffende Mieter die Miete wegen der mit dem Bau verbundenen Beeinträchtigungen nicht mindere. Die Mieterin bestand auf der Minderung, die durch die Genossenschaft schließlich akzeptiert wurde.

In der Folge begehrte die Genossenschaft die Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Berechtigung zur Mieterhöhung war zwischen den Parteien nur insoweit streitig als fraglich war, ob die Genossenschaft mit der nur gegenüber dieser Mieterin vorgenommenen Mieterhöhung unzulässigerweise gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt.

2. Die Lösung des BGH

Der BGH erkennt der Mieterin keinen Anspruch gegen die Genossenschaft auf Verzicht hinsichtlich der Mieterhöhung zu.

Die Mieterin habe die gleiche Wahl wie alle anderen Mitglieder gehabt, auf Minderung zu verzichten und damit von der Mieterhöhung verschont zu bleiben. Sie könne sich nicht auf beide Vorteile gleichzeitig berufen.

3. Konsequenzen

Das Urteil ist auf Einzelvermieter und Gesellschaften mit beschränkter Haftung übertragbar. Bei diesen gilt zwar nicht der genossenschaftliche, wohl aber der allgemeine mietrechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz.

Wichtig ist in jedem Fall, den Mieter auf seine Wahlmöglichkeit hinzuweisen.

Ähnlich wäre auch in den Fällen zu entscheiden, in denen nicht mindernde Mieter eine geringere bzw. spätere Mieterhöhung erhalten.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE