

Bundesgerichtshof – Gleichbehandlung bei Mieterhöhung

14.10.2009, 17:06 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Christoph Gaudecki*

Presseagentur: *Prof. Dr. Christoph Gaudecki*

Die Klägerin ist seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft und schloss mit dieser im gleichen Jahr einen Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung in Köln. Seit dem 1. November 2004 beträgt die Grundmiete 376,20 €. 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 für November 2005 durch entsprechende Kürzung für Januar 2006 rückwirkend um 50 %. 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 Nutzungsgebühr zum nächsten zulässigen Zeitpunkt rechnen müssten. Die Klägerin bestand auf ihrem Recht zur Minderung, die daraufhin von der Beklagten akzeptiert wurde. Mit Schreiben vom 9. März 2006 begehrte die Beklagte von der Klägerin gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) die Zustimmung zur Anhebung der Grundmiete auf 410,34 €. Die Klägerin stimmte nicht zu.

Die Klägerin hat sich zunächst im Wege der Feststellungsklage gegen die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens gewandt. Die Beklagte hat Widerklage auf Zustimmung der Klägerin zur begehrten Mieterhöhung erhoben. Die Parteien streiten in der Revisionsinstanz nur noch darum, ob die Beklagte die Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung verlangen kann. Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung gerichteten Widerklage der Beklagten stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beklagte mit ihrem auf § 558 BGB gestützten – insoweit unstreitig berechtigten - Mieterhöhungsverlangen nicht gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt. Da die Klägerin - als einziges Mitglied der Genossenschaft - die Miete wegen der durch die Bauarbeiten verursachten Beeinträchtigungen gemindert hat, hat sie keinen Anspruch darauf, 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 haben. Aus der Berechtigung der Klägerin zur Minderung und der Unabdingbarkeit dieses Rechts (§ 558 Abs. 4 BGB) folgt nicht, dass der Genossenschaft gegenüber der Klägerin eine Mieterhöhung verwehrt wäre. Die Klägerin hatte - in gleicher Weise wie die anderen Genossenschaftsmitglieder - die Wahl zwischen der Geltendmachung der Minderung und dem (freiwilligen) Verzicht der Beklagten auf eine Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten. 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.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Oktober 2009 - VIII ZR 159/08

Portrait

Professor Dr. Christoph Gaudecki ist - neben seiner Tätigkeit als ordentlicher Professor für Arbeits- und

Wirtschaftsrecht an einer Wirtschaftshochschule in Hamburg und in Berlin - Rechtsanwalt für Wirtschafts- und Arbeitsrecht in der Eisenbeis-Rechtsanwaltsgesellschaft, Niederlassung Berlin.

Eisenbeis-Rechtsanwälte bilden in zwei Rechtsanwaltsgesellschaften mit derzeit über 70 Rechtsanwälten an 20 Standorten im In- und Ausland einen starken Verbund.

Die Größe dieses Anwaltsnetzwerkes bietet unseren Mandanten eine umfassende Beratung und Betreuung in allen Rechtsfragen sowie ein hohes Maß an spezialisierter anwaltlicher Dienstleistung. Durch die Struktur der Kanzleien finden die Mandanten ihren persönlichen Ansprechpartner vor Ort. Die erfolgreiche Bearbeitung komplexer Fragestellungen erfordert die fachübergreifende Zusammenarbeit von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten. Gemeinsam mit über 1.000 Berufsträgern der European Tax & Law (ETL) unterstützen wir unsere Mandanten und erarbeiten umfassende Lösungen.

News-ID: 360243 • Views: 1230 (Stand: 31.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/360243/Bundesgerichtshof-Gleichbehandlung-bei-Mieterhoehung.html>