BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 159/08

Verkündet am:
14. Oktober 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558

Zum genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz im Fall eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB nur gegenüber einem einzelnen Mitglied der Genossenschaft.

BGH, Urteil vom 14. Oktober 2009 - VIII ZR 159/08 - LG Köln
AG Köln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider und die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 8. Mai 2008 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft und schloss mit dieser am 27. April 1971 einen Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung in K. . Seit dem 1. Juni 2003 betrug die Grundmiete 341,95 €; seit dem 1. November 2004 beträgt sie 376,20 €.

2 Im Herbst 2005 wurden in der Wohnanlage die Fenster ausgetauscht und Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchgeführt. Wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub minderte die Klägerin - als einziges Genossenschaftsmitglied - die Miete für November 2005 durch entsprechende Kürzung der Miete für Januar 2006 rückwirkend um 50 %. Die Beklagte wies mit Schreiben vom 21. Dezember 2005 und 4. Januar 2006 die an-

gekündigte Minderung zunächst als unverhältnismäßig zurück. Weiter heißt es im Schreiben vom 4. Januar 2006:

> "Wir möchten Sie nochmals darauf aufmerksam machen, dass Sie Mitglied in einer Genossenschaft, also einer Solidargemeinschaft, sind. Ohne diese Gemeinschaft, deren Leitgedanke u.a. ein Miteinander und Füreinander ist, wäre die von uns durchgeführte Maßnahme an dem Objekt R. 5-11 nicht realisierbar.
>
> Zudem würden Sie auf dem freien Markt direkt nach Abschluss der Maßnahme eine Erhöhung der Grundnutzungsgebühr aufgrund der Modernisierungsarbeiten erhalten. Da wir auf das Wohl unserer Mitglieder achten und wir uns zudem über die Beeinträchtigungen während der Bauphase für unsere Mitglieder bewusst sind, sehen wir von einer solchen Erhöhung in der Regel ab. Mitglieder, die jedoch auf ihr Mietminderungsrecht bestehen, müssen mit einer Erhöhung der Nutzungsgebühr zum nächstmöglichen Zeitpunkt rechnen.
>
> Natürlich sprechen wir unseren Mitgliedern das Recht zur Vornahme der Minderung nicht ab. Wir weisen allerdings darauf hin, dass die Vornahme einer Mietminderung dem genossenschaftlichen Grundgedanken widerspricht und appellieren an unsere Mitglieder, auf dieses Minderungsrecht zu verzichten. Letztendlich profitieren Sie als Mitglied mit den übrigen Mitgliedern von den von uns eingesetzten Mitteln für Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten.
>
> Vor diesem Hintergrund empfehlen wir Ihnen, Ihre Mietminderung nochmals zu überdenken."

3 Die Klägerin bestand auf der von ihr vorgenommenen Minderung, die daraufhin von der Beklagten akzeptiert wurde. Mit Schreiben vom 9. März 2006 begehrte die Beklagte unter Berücksichtigung von Zuschlägen unter anderem für die neuen Isolierglasfenster die Zustimmung der Klägerin zu einer Anhebung der Grundmiete ab dem 1. Juni 2006 auf 410,34 €. Die Klägerin stimmte nicht zu.

4 Mit ihrer Klage hat die Klägerin zunächst die Feststellung begehrt, dass Mieterhöhungsverlangen, bei denen die Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern der Beklagten ohne Rechtsgrund schlechter gestellt werde, unwirksam

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

sind. Die Beklagte hat Widerklage auf Zustimmung der Klägerin zur begehrten Mieterhöhung erhoben. Das Amtsgericht hat die Feststellungsklage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung der Klägerin, mit der diese ihren Feststellungsantrag in einen Unterlassungsantrag abgeändert hat, ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin nur noch ihren auf Abweisung der Widerklage gerichteten Berufungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Köln, ZMR 2008, 718 f.) hat, soweit im Revisionsverfahren von Interesse, ausgeführt:

7 Das Amtsgericht habe zu Recht der Widerklage entsprochen. Die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB lägen vor. Die Klägerin behaupte selbst nicht, dass die ortsübliche Vergleichsmiete durch die seitens der Beklagten geforderte Erhöhung der Miete überschritten werde. Sie berufe sich allein darauf, dass die individuelle Sanktion in Form einer Mieterhöhung zu Lasten eines einzelnen Genossenschaftsmitglieds dem Genossenschaftsgedanken widerspreche. Damit habe die Klägerin keinen Erfolg. Zutreffend sei zwar, dass der genossenschaftliche Gleichheitsgrundsatz nicht nur die mitgliedschaftliche Stellung als solche beherrsche, sondern von der Genossenschaft auch im Nutzungsverhältnis zu beachten sei. Die rechtliche Gleichstellung der Mitglieder sei allerdings nicht absolut. Inhalt des Gleichbehandlungsgrundsatzes sei vielmehr, einzelne Mitglieder der Genossenschaft nicht ohne sachlichen

Grund anders zu behandeln als andere Mitglieder. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin wegen der mit den Modernisierungsmaßnahmen einhergehenden Beeinträchtigungen von ihrem - unabdingbaren - Recht auf Minderung der Miete nach § 536 BGB Gebrauch gemacht, während die anderen Mitglieder der Genossenschaft im Interesse der Genossenschaft von einer möglichen Minderung abgesehen hätten. Damit habe die Klägerin selbst einen Unterschied geschaffen zu den übrigen Mitgliedern der Genossenschaft, an den die Genossenschaft unterschiedliche Folgen knüpfen könne, ohne gegen das Verbot von Willkür zu verstoßen. Die Beklagte habe daher von dem ihr nach § 558 BGB zustehenden Recht zur Mieterhöhung in zulässiger Weise Gebrauch gemacht; ein Ermessensfehlgebrauch oder -missbrauch liege nicht vor.

II.

8 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass der Beklagten der mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung der Klägerin zur Erhöhung der Grundmiete auf 410,34 € ab dem 1. Juni 2006 zusteht. Das Mieterhöhungsverlangen verstößt weder gegen das genossenschaftsrechtliche Gebot zur Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft noch gegen die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht der Beklagten oder gegen deren Satzung.

9 1. Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der geltend gemachte Anspruch der Beklagten auf Zustimmung der Klägerin zur Erhöhung der Grundmiete nach § 558 BGB zu beurteilen ist. Denn bei dem genossenschaftsrechtlichen Nutzungsvertrag vom 27. April 1971 handelt es sich der Sache nach um einen Mietvertrag (vgl. Senatsurteil vom 10. September 2003 - VIII ZR 22/03, WuM 2003, 691, unter II).

10 2. Die formellen und materiellen Voraussetzungen des § 558 BGB für das Zustimmungsbegehren der Beklagten sind nach den rechtsfehlerfreien, von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts erfüllt.

11 3. Dem Anspruch der Beklagten aus § 558 BGB steht das genossenschaftsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft nicht entgegen. Mit dem nur gegenüber der Klägerin geltend gemachten Erhöhungsverlangen verstößt die Beklagte, anders als die Revision meint, nicht gegen den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz oder gegen ihre genossenschaftsrechtliche Treuepflicht.

12 a) Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz gilt nicht nur für die sich aus der Mitgliedschaft ergebenden Beziehungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern, sondern auch für die Rechte und Pflichten, die sich für die einzelnen Mitglieder aus der Inanspruchnahme von Genossenschaftseinrichtungen ergeben (BGH, Urteil vom 11. Juli 1960 - II ZR 24/58, NJW 1960, 2142). Er fordert im genossenschaftlich geprägten Mietverhältnis eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Behandlung der Genossenschaftsmieter (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 535 BGB Rdnr. 98; Börstinghaus, jurisPR-Mietrecht 2/2009, Anm. 4; Keßler, Der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz im Recht der Wohnungsgenossenschaften, in: Genossenschaftliches Nutzungsverhältnis und Mietrecht, 2003, S. 38 f.). Die Genossenschaft und ihre Organe sind daher berechtigt, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise zu differenzieren (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO; Börstinghaus, aaO; Keßler, aaO: "Relative Gleichbehandlung"; vgl. auch BGH, Urteil vom 11. Juli 1960, aaO).

13 b) Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann zwar den Anspruch begründen, die benachteiligten Genossen so zu stellen, wie die bevorzugten Mitglieder gestellt worden sind (BGH, Urteil vom 11. Juli 1960, aaO, Ls.). Ein solcher Anspruch steht der Klägerin aber nicht zu. Denn das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass die Beklagte mit dem auf die Klägerin beschränkten Erhöhungsverlangen 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 das - nach § 558 BGB berechtigte - Mieterhöhungsverlangen ebenso verzichtet wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmietern, die ebenfalls zur Mietminderung berechtigt waren, darauf aber verzichtet haben (ebenso Börstinghaus, aaO; Krautschneider, WuM 2006, 184).

14 aa) Die Revision meint dagegen, die Beklagte dürfe die allein von der Klägerin vorgenommene Minderung der Miete nicht zum Anlass für eine Mieterhöhung nur gegenüber der Klägerin nehmen. Dies trifft nicht zu, auch wenn die Klägerin unstreitig zur Minderung berechtigt war und das Minderungsrecht unabdingbar ist (§ 536 Abs. 4 BGB). Die Beklagte hat das Minderungsrecht der Klägerin nicht in Frage gestellt; sie hat die Minderung akzeptiert. Aus der Berechtigung der Klägerin zur Minderung folgt aber nicht, dass es der Beklagten verwehrt wäre, auf die berechtigte Minderung seitens der Klägerin mit einem - nach § 558 BGB berechtigten - Mieterhöhungsverlangen zu reagieren.

15 Das Minderungsrecht nach § 536 BGB ist zwar unabdingbar (§ 536 Abs. 4 BGB); gleichwohl kann der Mieter auf eine konkrete, aus einem bestimmtem Anlass gerechtfertigte Minderung verzichten. Die Beklagte hatte der Klägerin im Schreiben vom 4. Januar 2006 in Aussicht gestellt, dass sie gegenüber der Klägerin - ebenso wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmie-

tern - von einer Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten absehen wird, wenn die Klägerin - ebenso wie die anderen Genossenschaftsmieter - auf eine Minderung verzichtet. Damit hatte die Klägerin die Wahl zwischen einer Minderung, zu der sie berechtigt war, und einem freiwilligen Verzicht der Beklagten auf eine nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung. Es liegt kein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darin, dass sich die Beklagte gegenüber der Klägerin ebenso verhielt wie gegenüber den anderen Genossenschaftsmietern, die ebenso wie die Klägerin vor der Wahl standen, auf eine Minderung zu verzichten oder eine Mieterhöhung in Kauf zu nehmen. Wenn sich die Klägerin für die Minderung entschied, so hat sie keinen Anspruch auf den von der Beklagten angebotenen Verzicht auf eine Mieterhöhung. Die Klägerin kann unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit den anderen Genossenschaftsmietern nicht verlangen, in den Genuss sowohl der Mietminderung als auch des freiwilligen Verzichts der Beklagten auf eine nach § 558 BGB zulässige Mieterhöhung zu kommen (ebenso Börstinghaus, aaO).

16 bb) Entgegen der Auffassung der Revision ist die von der Beklagten nunmehr begehrte Mieterhöhung auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer übermäßigen Reaktion unzulässig. Zwar hat die Klägerin aufgrund der dauerhaften Mieterhöhung ab dem 1. Juni 2006 im Ergebnis mehr an Miete zu zahlen als den Betrag, um den sie die Miete für November 2005 gemindert hat. Auch dies ist aber die von der Klägerin hinzunehmende Folge ihrer eigenen Entscheidung gegen das Angebot der Beklagten, von einer Mieterhöhung nach § 558 BGB abzusehen, wenn die Klägerin ebenso wie die anderen Genossenschaftsmitglieder auf eine Mietminderung verzichtete. Die Beklagte ist auch nicht verpflichtet, die erhöhte Miete nur so lange zu verlangen, bis sie die geminderten Beträge wieder erhalten hat (aA Krautschneider, aaO). Für eine derartige zeitliche Beschränkung des Anspruchs auf Zustimmung zur Mieterhöhung bietet § 558 BGB keinen Raum.

17 4. Entgegen der Auffassung der Revision folgt die Unzulässigkeit der Mieterhöhung auch nicht aus § 15 Abs. 1 Buchst. b der Satzung. Um Gemeinschaftshilfe im Sinne der Satzung geht es hier nicht. Der freiwillige Verzicht aller Mitglieder der Genossenschaft - mit Ausnahme der Klägerin - auf eine Minderung der Miete stellt, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, keine Gemeinschaftshilfe im Sinne dieser Satzungsbestimmung dar.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 06.10.2006 - 201 C 194/06 -
LG Köln, Entscheidung vom 08.05.2008 - 1 S 387/06 -