
Datum: 06.10.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 194/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:1006.201C194.06.00

Tenor:

- 1 Unter Abweisung der Klage wird die Klägerin auf die Widerklage verurteilt, einer Erhöhung der von ihr für die Wohnung im 4. Ober-geschoss des Hauses E. 9 In 50968 Köln zu zahlen-den Grundmiete auf 410,34 € ab dem 01.06.2006 zuzustimmen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des Jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagte In entsprechender Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

- 1
- 2 Die Klägerin ist seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft und schloss mit dieser am 27.04.1971 einen Nutzungsvertrag über die Genossenschaftswohnung im 4. Obergeschoss des Hauses E. 9 in Köln. Die Grundmiete beträgt seit dem 01.11.2004 376,20 € und seit dem 01.06.2003 341,95 €
- 3 Im Herbst 2005 wurden in der Wohnanlage sämtliche Fenster ausgetauscht und die Balkonuntersichten und Glaselemente der Balkonbrüstungen erneuert. Wegen der dadurch verursachten Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub minderte die Klägerin • als einzige Mieterin rückwirkend durch entsprechende Kürzungen der Miete für Januar 2006 die Miete KW November 2005 um 50 %. Mit Schreiben vom 21.12.2005 wies die Beklagte die Minderung zurück mit der Begründung, dass Lärm und Staub unvermeidlich gewesen seien und die Minderung unverhältnismäßig sei. Mit Schreiben vom 04.01.2006 wiederholte die

Beklagte diese Zurückweisung und erklärte, dass sie zum Wohl ihrer Mitglieder schon in der Regel von einer Mieterhöhung aus Anlass von Ver-

besserungsmaßnahmen absehe, aber Mitglieder, die auf ihrem Minderungsrecht bestünden, mit einer Erhöhung der Nutzungsgebühr zum nächst möglichen Zeitpunkt rechnen müssten, weil die Vornahme einer Minderung dem genossenschaftlichen Grundgedanken widerspreche, zumal da Mitglieder von den eingesetzten Mitteln für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen profitierten. Mit Antwortschreiben vom 07.01.2006 bestand die Klägerin auf ihrem Minderungsrecht. Mit Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 09.03.2006 beehrte die Beklagte von der Klägerin als einziger Mieterin die Zustimmung zur Anhebung der Grundmiete auf 410,34 €. Dabei ordnete sie die Wohnung nach folgenden Modellen des Kölner Mietspiegels ein:

Baualtersgruppe 2, mit Heizung/Bad/WC, Größenklasse 8 bei Wohnfläche von

70,36 qm, in mittlerer Wohnlage mit einem Mittelwert von 7,15 €/qm.

Obwohl die Modernisierungsmaßnahme Zuschläge rechtfertigten, werde bei einem Ausgangsmietzins von 341,95 € zum 01.06.2003 aufgrund der 20 %-igen Kappungsgrenze nur die Zustimmung zu einer Anhebung der Grundmiete auf 410,34 € ab dem 01.06.2008 begehrt. Mit Schreiben vom 25.03.2006 forderte die Klägerin die Beklagte vergeblich auf, das Mieterhöhungsverlangen bis zum 20.04.2006 zurückzunehmen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass Mieterhöhungsverlangen der Beklagten, bei denen die Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern der Beklagten ohne Rechtsgrund schlechter gestellt werde, unwirksam seien, und die Beklagte hieraus keine Rechte herleiten könne. Wegen der begehrten weitergehenden Feststellung, dass das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 08.03.2006 unwirksam sei und ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht bestehe, hat die Klägerin die Klage nach Erhebung der Widerklage zurückgenommen.

Die Klägerin vertritt die Ansicht, dass Feststellungsinteresse bestehe, weil die Beklagte bereits im Jahre 2000 ein Mieterhöhungsverlangen erhoben habe, das aufgrund der Ungleichbehandlung gegenüber den übrigen Genossen unwirksam gewesen sei. Damals habe die Beklagte versucht, auf Beanstandungen einer Betriebskostenabrechnung durch die Klägerin mit einer Mieterhöhung zu reagieren. In den nächsten Jahren sollten auch die Heizungsanlagen erneuert werden. Es sei auch zu befürchten, dass die Beklagte gegen andere Genossen Mieterhöhungen ausspreche, wenn diese ihre Mieterrechte wahrnehmen.

Das Zustimmungsverlangen sei die Sanktion für die Ausübung des unabdingbaren Minderungsrechts und sei rechtswidrig, weil gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz im Genossenschaftsrecht, der auch in den §§ 12, 15 der Satzung der Beklagten festgehalten sei, verstoßen werde. Obwohl die Belastungen durch Sanierungsmaßnahmen sehr unterschiedlich gewesen seien und von der Klägerin aufgrund ihres Alters schwerer zu ertragen gewesen seien, verbiete die Beklagte allen Mietern gleichmäßig eine Mietminderung.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass Mieterhöhungsverlangen der Beklagten, bei denen die

Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern der Beklagten ohne Rechtsgrund schlechter gestellt werde, unwirksam seien und die Beklagte hieraus keine Rechte herleiten könne.

Die Beklagte beantragt, 14

die Klage abzuweisen 15

und widerklagend, 16

wie erkannt. 17

Die Klägerin beantragt, 18

die Widerklage abzuweisen. 19

Die Beklagte trägt vor, das genossenschaftliche Gleichbehandlungsgebot beziehe sich *nur* 20
auf den Inhalt der Mitgliedschaft. Selbst wenn man einen darüber hinausgehenden
Gleichbehandlungsgrundsatz in Bezug auf den Förderverkehr annehmen wollte, verbiete
dieser nur, wesentlich Gleiches (ohne sachlichen Grund) ungleich zu behandeln. Dadurch,
dass die Klägerin im Unterschied zu anderen Genossen Minderungsrechte in Anspruch
genommen habe, was ihr frei stehe, habe sie einen Tatbestand geschaffen, der sich von allen
anderen Mietverhältnissen unterscheide. Auch die Klägerin sei dem genossenschaftlichen
Fördergedanken verpflichtet und habe durch ihre Minderungen der wirtschaftlichen Förderung
aller Mitglieder geschadet. Ferner wiederholt und vertieft die Beklagte ihr Vorbringen aus dem
Mieterhöhungsverfängen. Sie habe auch in der Vergangenheit Mieterhöhungen gegenüber
Mitgliedern ausgesprochen, die wegen Modernisierungsmaßnahmen die Miete gemindert
hätten. Darüber hinaus sei die Klägerin durch die bisherige Miete im Verhältnis zu anderen
Mieter begünstigt gewesen, da die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Hause E. 9 50,60 €
betrage. Die Mieterhöhung sei damit im Zuge der von der Klägerin reklamierten
Gleichbehandlung geradezu geboten. Es werde bestritten, dass die Klägerin durch die
Mieterhöhung stärker belastet sei als andere Mieter. Dies sei nicht der Fall. Die Arbeiten
hätten im ganzen Haus gleichmäßig stattgefunden. Subjektive Gegebenheiten wie das Alter
der Mieterin seien nicht zu berücksichtigen. § 15 b der Satzung sei nicht anwendbar, da

der Verzicht von Mietern auf ihr Mietminderungsrecht nur als Nebeneffekt des 21
genossenschaftlichen Eigentums fördere, es sich aber nicht um eine gezielte
Gemeinschaftshilfe handele.

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den 22
vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe: 23

Die Feststellungsklage der Klägerin ist bereits unzulässig. 24

Nach § 256. ZPO kann nur die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines 25
gegenwärtigen Rechtsverhältnisses begehrt werden. Die begehrte Feststellung, dass eine
Mieterhöhung der Beklagten, welche die Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern schlechter
stellt, unwirksam ist, ist das Begehren der Feststellung eines allgemeinen
Rechtsgrundsatzes, ohne dass dem ein konkretes Rechtsverhältnis zugrunde läge. Die
Feststellung ergibt auch keinen Sinn, da nur nach Anlass und Umständen einer konkreten
Mieterhöhung festgestellt werden kann, ob die Klägerin gegenüber anderen Mitgliedern ohne
Rechtsgrund schlechter gestellt ist. Darüber hinaus ist die Feststellungsklage auch

unbegründet, da die Beklagte die Klägerin nicht gegenüber anderen Mitgliedern der Beklagten ohne Rechtsgrund schlechter gestellt hat. Beim Gleichbehandlungsgebot von Genossen sind auch die Vorteile zu berücksichtigen, die den Genossen durch das Verhalten ihrer Genossenschaft entstehen. Wenn die Genossenschaft ihre Genossen dazu veranlasst auf Mietminderungen zu verzichten, können sie einen Bonus erhalten oder es steht mehr Geld für Investitionen ohne Mieterhöhung zur Verfügung. Das Gesetz verbietet auch keinen Verzicht auf eine Mietminderung, insbesondere wenn die durch die Verzichte frei werdenden Mittel den Mieter in Form von Boni oder Verzichte auf sonst angemessene Mieterhöhungen zugutekommen. Wenn die ganz überwiegende Anzahl von Genossen bei gleich gelagerten Minderungsgründen auf eine Minderung verzichtet, die Genossenschaften also von fast allen Mietern mehr Miete. erhält als von denjenigen, welche eine Modernisierungsmaßnahme zum Anlass einer Mietminderung nehmen, kann es ihr nicht verwehrt sein, die Beträge, die sie von den mindernden Genossen weniger erhalten, durch Mieterhöhungen ohne Verstoß gegen des Gleichbehandlungsgebot wieder zurückzufordern (Krautkrämer WM 06, 184). Darüber hinaus war die Beklagte im Interesse einer Gleichbehandlung ihrer Mitglieder geradezu gehalten, ein Mieterhöhungsverlangen gegenüber der Klägerin auszubringen. Denn die Klägerin hat den ins Einzelne gehenden Darlegungen der Beklagten nicht bestritten, dass die Klägerin eine deutlich niedrigere Miete zahlt als die Genossen mit vergleichbaren Wohnungen.

Eine Sonderbehandlung der Klägerin war auch nicht aufgrund ihm Alters gerechtfertigt. 26
Dieses stellt nach § 536 BGB keinen Grund da, erhöhte Mietminderungen vorzunehmen,
Darüber hinaus hat die Klägerin trotz Bestreitens durch die Beklagte nicht

Substantiiert dargetan, dass sie durch die Modernisierungsmaßnahmen in Ihrem 27
Mietgebrauch stärker betroffen war als andere Genossen.

Die Widerklage ist nach § 558 BGB begründet, wonach der Vermieter die Zustimmung 28

zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Dass die 29
verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet, hat die Klägerin nicht
bestritten. Daher War der Widerklage zu entsprechen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 I, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 30

Streitwert: 68,39 € x 12 x 2 = 1.641,36 €. 31

32