Neues aus der Rechtsprechung

Wohnungsgenossenschaften

Rechte und Pflichten von Mietern einer Wohnungsgenossenschaft richten sich nicht nur nach dem Mietvertrag, sondern auch nach dem Genossenschaftsrecht, nach dem Statut oder der Satzung der Genossenschaft. Und hier ist vor allem der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz wichtig. Der verbietet beispielsweise, eine Mieterhöhung nur gegen die Mietpartei auszusprechen, die in der Vergangenheit wiederholt gerichtlich und außergerichtlich ihre Rechte geltend gemacht hat.

Hier verlangte die Wohnungsgenossenschaft von allen Mietern den gleichen Quadratmeterpreis. Dann erhöhte sie einem Mieter die Miete. Die unterschiedliche Behandlung der Mieter und Genossenschaftsmitglieder im Haus erklärte die Genossenschaft damit, der eine Mieter produziere durch die ständige Geltendmachung seiner Rechte einen exorbitanten Verwaltungsaufwand. Das Amtsgericht Köln (205 C 592/12) lehnte die Mieterhöhung ab. Das Gericht betonte, in einem genossenschaftlich geprägten Verhältnis gelte eine willkürfreie, auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Gleichbehandlung der Genossenschaftsmieter. Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Begründung, der erhöhte Verwaltungsaufwand für diesen Mieter müsse ausgeglichen werden, sei unzulässig. Es sei das allgemeine Risiko eines gewerblichen Vermieters, mit Forderungen der Mieter konfrontiert zu werden. Die Mieterhöhung dürfe keine Sanktion gegenüber einem Mieter und Genossen darstellen, der lediglich seine gesetzlichen Rechte geltend macht.

Zwei Millionen Mieterhöhungen im Jahr (Teil 3)

Mieter, die vorschnell und ungeprüft Mieterhöhungsforderungen ihres Vermieters erfüllen, zahlen Millionen Euro zu viel. In seiner neuen 76-seitigen Informationsbroschüre „Mieterhöhung“ hilft der Deutsche Mieterbund, unzulässige, fehlerhafte oder zu hohe Mieterhöhungen zu erkennen. Wir erklären hier schon einmal die wichtigsten Grundsätze und Fachbegriffe zum Thema Mieterhöhung nach einer Modernisierung:

- **Modernisierungskosten**: Zu einer Mieterhöhung führen Modernisierungskosten, soweit durch eine bauliche Maßnahme der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird (zum Beispiel Einbau eines Bades) oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (Kinderspielplatz, Stellplätze für Autos) oder nachweislich nachhaltig Energie eingespart wird, wobei eine Mindestenergieeinsparung nicht erforderlich ist, oder nachhaltig Wasser eingespart wird, zum Beispiel durch den Einbau von Kaltwasserzählern oder Spartasten.
- **Instandhaltungskosten abziehen**: Modernisiert wird häufig erst dann, wenn ohnehin Reparaturen vorgenommen werden müssen oder Erneuerungen notwendig sind. Fällige Instandhaltungskosten gehören aber nicht zu den umlagefähigen Modernisierungskosten, sie müssen von den Gesamtkosten abgezogen werden.
- **Öffentliche Fördermittel**: Viele Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Energieeinsparung, werden öffentlich gefördert durch zinsverbilligte Darlehen oder einmalige bzw. laufende Zuschüsse. Der geldwerte Vorteil dieser öffentlichen Förderung muss bei der Berechnung der Modernisierungskosten abgezogen werden.

Mieter-Tipp

Sonderkündigungsrecht

Wer als Mieter eine Einliegerwohnung bezieht oder in einem Zweifamilienhaus mit dem Vermieter unter einem Dach wohnt, hat praktisch keinen Kündigungsschutz. Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen, ohne dass er sich auf einen gesetzlichen Kündigungsgrund, wie Eigenbedarf, berufen muss. Allerdings verlängert sich in diesen Fällen die Kündigungsfrist für den Mieter um drei Monate.

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr mehr...

DMB-Broschüre
Mieterhöhung
76 Seiten, 6 €
mehr...

DMB-Broschüre
Wohnungsmängel und Mietminderung
96 Seiten, 6 €
mehr...