

Studentenwerk Bonn AöR - Nassestraße 11 - 53113 Bonn

Abteilung Studentisches Wohnen
Nassestraße 11

53113 Bonn

Telefon: 0228 73-6393 / 6197

Telefax: 0228 73-7192

E-Mail: mieterhoehung@studentenwerk-bonn.de

Datum: 24.02.2015

Sven Zemanek
Pariser Straße 54 // [REDACTED]
53117 Bonn

**Ihr Widerspruch gegen die Mieterhöhung
Neufestsetzung der Wohnanlagenmieten**

VO-Nummer: [REDACTED] Personennummer: [REDACTED]

Sehr geehrte(r) Frau/ Herr Zemanek,

Ihr Schreiben vom 16.01.2015 haben wir erhalten.

Wir bestätigen Ihnen den Widerruf, hinsichtlich des Erhöhungsbetrages. Sofern Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, konnten wir diesen aufgrund der Vorlaufzeit der SEPA-Lastschrift erst ab März 2015 berücksichtigen. Den Differenzbetrag der Mietzahlung für Februar 2015 werden wir Ihnen zeitnah per Überweisung erstatten.

Die Ihnen mit Schreiben vom Dezember 2014 angekündigte Mieterhöhung um 8 %, die wir mit Schreiben vom Januar 2015 mit Wirkung zum 01.02.2015 neu festsetzten, nehmen wir zurück.

Unter Bezugnahme auf den von Ihnen erhobenen Widerspruch kommen wir hiermit gerne Ihrer Aufforderung zur Erläuterung der dem Grunde nach mitgeteilten Steigerung der Kosten seit dem Jahr 2011 (Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung) nach.

Aus der Anlage können Sie die Entwicklung der Kosten für die Positionen Strom, Gas/Heizung, Wasser, Reinigung und Abgaben entnehmen. Zur Überprüfung der dortigen Angaben bieten wir Ihnen gerne die Belegeinsicht während unserer Sprechstundenzeiten an. Die Zeiten entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Unserer Kostenkalkulation liegen ausschließlich Kosten(gruppen) zu Grunde, die weitestgehend unmittelbar durch energiebewusstes und nachhaltiges Mieterverhalten zu steuern sind. Nicht berücksichtigt wurden gesetzlich oder betrieblich zwingend vorgesehene Dienstleistungen, wie z.B. Aufzugswartung, Brandschau etc...

Im Nachgang zu unserem letzteren Schreiben wurden wir sowohl seitens der Vertreter der Mieter- und Studierendenschaft, als auch durch individuelle Einwendungen darauf hingewiesen, dass der Berechnungsweg nicht hinreichend transparent dargestellt wurde. Insbesondere wurde eingewendet, dass in der Zeile Summe nicht der Quotient des Mittelwerts aus 2011-2013 zu 2013 gebildet wurde, sondern die Summe der prozentualen Mittelwerte zu 2013 durch die Anzahl der exemplarisch ausgewählten Summanden dividiert wurde.

Wir sind diesem Argument gefolgt. Die dargestellte Tabelle beruht auf dem korrigierten Berechnungsweg. Je nach Wohnanlage ergeben sich höhere, mindere oder gleichbleibende Mieterhöhungen. Zur Vermeidung sozialer Härten übersteigt die Mieterhöhung keinesfalls 10%.

Weiterhin wurde oftmals eingewendet, dass keine Aufteilung der Pauschalmitte in einen Anteil der Kaltmitte und einen Anteil der Betriebskosten erfolgte und nicht sämtliche Kosten Ihrer Wohnanlage dargestellt wurden.

Gem. § 3. Abs. 1 des Mietvertrags wurde eine Pauschalmitte vereinbart. Dies ist gesetzlich zulässig, eine Differenzierung zwischen der Kaltmitte und den Betriebskosten ist nicht zu treffen. Mietanpassungen beziehen sich immer auf die vereinbarte Pauschalmitte.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die Mitte für Ihre Wohneinheit mit Wirkung zum 01.02.2015 neu festsetzen mussten.

Ab 01. Februar 2015 wird Ihre Mitte deshalb um 4 % erhöht.

Somit beträgt die von Ihnen ab dem 01. Februar 2015 zu entrichtende Pauschalmitte 240,24 EUR.

Wie Ihnen bereits mitgeteilt, ist Rechtsgrundlage für die Neufestsetzung der Mitte § 3 Abs. 2 des mit Ihnen geschlossenen Mietvertrags. Die Vorschriften der §§ 557 - 561 BGB gelten unter Hinweis auf § 549 Abs. 3 BGB bei Wohnräumen in Studentenwohnanlagen nicht.

Zur Vereinfachung des hiesigen Verwaltungsaufwandes - und auch für Sie - bitten wir mit beiliegenden Formschriften um Ihre Mitteilung, ob der Widerspruch zur Mieterhöhung und/oder der Widerruf Ihres SEPA-Lastschriftmandates über den Erhöhungsbetrag von Ihnen weiterhin aufrecht erhalten bleibt und/oder Sie von Ihrem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch machen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Forst
Stellvertretender Abteilungsleiter