

Studentenwerk Halle AöR
Wolfgang-Langebeck-Str. 5
06108 Halle (Saale)

– per Einschreiben –

Mieternummer:

Sehr geehrter Herr Kohrs,

mit Schreiben vom haben Sie eine neue Gesamtmiete mir Wirkung zum 01.04.2023 angekündigt auf der Grundlage einer einseitigen Preisbestimmung.

I.

Bitte teilen Sie mir binnen

14 Tagen

nach Zugang fest, ob Sie an der Erhöhung festhalten. Es bestehen nicht nur unerhebliche juristische Bedenken gegen die angekündigte Preisanpassung. Eventuell könnten so langwierige Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Die Bedenken begründen sich wie folgt:

Richtigerweise werden Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von der Recht-sprechung nur sehr eingeschränkt zugelassen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht und der Umfang des Leistungsbestimmungsrechts tatbestandlich hinreichend konkretisiert wird. Letzteres ist nicht der Fall. In den Allgemeinen Mietbedingungen fehlt ein tatbestandlich umrissener Mechanismus der Preisanpassung. Es fehlt somit an einem tatbestandlich definierten Bezugspunkt in der Preisanpassungsklausel des Studentenwerks Halle, der zumindest grobe Kriterien für die Preisanpassungsfall definiert. Exemplarisch wird auf § 3 Abs. 3 und 4 vom Studentenwerk Dresden verwiesen:

„(3) Eine Erhöhung des wohnwertorientierten Mietanteils ist auf der Grundlage des festgestellten und gem. § 111 Abs. 3 Nr. 3 sowie Satz 2 Sächsisches Hochschulgesetz genehmigten Wirtschaftsplans oder seiner bestätigten Ergänzung bzw. Änderung zulässig. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete ab dem nächsten Monatsersten, wenn das SWD ihm die Erhöhung bis spätestens zum Fünfzehnten des Vormonats in Textform mitgeteilt hat.

(4) Weichen die im Vorjahr dem SWD tatsächlich für das Wohnheim/die Wirtschaftseinheit entstandenen Aufwendungen einschließlich der Gesamtkosten für den Elektroenergieverbrauch (Ist) nach oben oder unten von den für das Vorjahr geplanten und pauschal auf die einzelnen Mietsachen umgelegten Aufwendungen einschließlich Kosten für den Elektroenergieverbrauch (Soll) ab, so passt das SWD die pauschale Umlage für jede Mietsache entsprechend an. Gleichzeitig wird der Planansatz des laufenden Jahres mit in die Betrachtung einbezogen. Ist dabei der Aufwand einschließlich der Gesamtkosten für den Elektroenergieverbrauch aufgrund der angekündigten Preissteigerungen größer als der höchste der beiden Vergleichswerte des Vorjahres (Soll / Ist), so wird diese entsprechende Differenz in der Abrechnung berücksichtigt. Den Mietern wird die jeweils auf ihre Mietsache entfallende angepasste pauschale Umlage möglichst bis 15. April des laufenden Kalenderjahres in Textform mitgeteilt mit der Folge, dass die angepasste pauschale Umlage ab Mai des laufenden Kalenderjahres bis zur nächsten Anpassung gilt. Verspätet sich die Mitteilung des SWD, so gilt die angepasste pauschale Umlage auch erst entsprechend später, d. h. bei Mitteilung bis jeweils zum Fünfzehnten eines beliebigen späteren Monats gilt sie ab dem jeweiligen Folgemonat.“

Quelle: <https://www.studentenwerk-dresden.de/wohnen/mietbedingungen.html>

An diesen Regelungen wird erkennbar, dass ein klarer Mechanismus definiert wird, der in Allgemeinen Mietbedingungen des Studentenwerks Halle fehlt. Rechtlich bedenklich erscheint auch, dass die Allgemeinen Mietbedingungen des Studentenwerks Halle keinerlei Beschränkung der Erhöhung in Bezug auf die Zeitspanne im Falle wiederkehrender Erhöhungen enthalten.

Auch bleibt unklar, ob bei der Anhebung der Grundmieten oder der Betriebskosten-pauschale sämtliche vom Studentenwerk Halle bewirtschafteten Wohnheime oder nur bestimmte Gruppen derselben Wirtschaftseinheit zu Grunde zu legen sind, was gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB verstößt.

Selbst wenn man von einer hinreichenden tatbestandlichen Konkretisierung der Preisanpassungsklausel ausgehen würde, wäre diese nicht klar und verständlich und würde deshalb nicht den Anforderungen des Transparenzgebotes (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) genügen. Es bleibt mithin unklar, was unter „veränderten Bedingungen“ im Rahmen der Anpassung der Grundmiete genau gemeint ist. Dies gilt ebenso für die „Änderung“ der Möblierungspauschale. Bei Letzterer ist zudem der Wortlaut der Ziffer 6.2 der Allgemeinen Mietbedingungen sprachlich zu ungenau und damit auch intransparent:

“6.2 Die Grundmiete kann durch Beschluss des Verwaltungsrates veränderten Bedingungen angepasst werden. Das Studentenwerk hat die Mieter über die Änderung der Grundmiete und der Möblierungspauschale schriftlich zu informieren.“

Letztlich bleibt unklar, wer die Änderung der Möblierungspauschale festlegt, da der Verwaltungsrat nach dem Wortlaut nur die veränderte Grundmiete beschließt.

Es ist auch nach Abwägung aller Umstände eine unangemessene Benachteiligung gegeben, weil aufgrund der relativ kurzfristigen Mietvertragslaufzeiten keine totale wirtschaftliche Überforderung auf Seiten des Studentenwerks eintreten dürfte. Die Regelwohnzeit beträgt sechs Semester. Hierbei ist auch zu sehen, dass der Gesetzgeber für die Erhöhung von regulären Wohnraummieten in § 557 Abs. 3 BGB eine Zeitspanne von drei Jahren vorgesehen hat, um welche sich die Miete nicht mehr als 20 Prozent erhöhen darf. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum bei der Vermietung an Studierende eine grundsätzlich andere Interessenlage gegeben sein sollte.

II.

Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, werde ich die ab 01.04.2023 erhöhte Miete nur unter Rückforderungsvorbehalt zu zahlen, sollte eine gerichtliche Nachprüfung erfolgreich sein.

Zugleich fordere ich Sie für diesen Fall binnen einer Frist von

14 Tagen

vorsorglich dazu auf, das Erhöhungsverlangen zu substantiieren.

In den Allgemeinen Mietbedingungen wird geregelt, dass die Mietbestandteile durch einseitige Erklärung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden können. Zu den gesetzlichen Bestimmungen gehört auch § 315 BGB. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift wird nicht durch § 549 Abs. 3 BGB ausgeschlossen.

Die Beweislast für das Vorliegen einer billigen Bestimmung im Sinne des § 315 BGB trifft die bestimmungsberechtigte Partei (BGH v. 02.04.1964 - KZR 10/62 - BGHZ 41, 271; BGH v. 30.06.1969 - VII ZR 170/67 - NJW 1969, 1809; BGH v. 06.03.1986 - III ZR 195/84 - BGHZ 97, 212; OLG Stuttgart v. 05.05.2010 - 3 U 79/09 - juris Rn. 24 - NJW-RR 2011, 202.) Dies folgt aus der Formulierung des § 315 Abs. 3 Satz 1 BGB, der eine Bestimmung nur für den Fall ihrer Billigkeit als verbindlich bezeichnet. Derjenige, der die Leistungsbestimmung getroffen hat und ihre Verbindlichkeit behauptet, muss die Umstände darlegen und beweisen, auf welche er die Angemessenheit der Leistungsbestimmung stützt, beispielsweise eine der Leistungsbestimmung zugrunde liegende Kalkulation offenlegen (BGH v. 10.10.1991 - III ZR 100/90 - juris Rn. 40 - BGHZ 115, 311; OLG Düsseldorf v. 25.10.1996 - 22 U 100/96 - NJW-RR 1997, 1004; BGH v. 05.02.2003 - VIII ZR 111/02 - juris Rn. 10 - BGHZ 154, 5; dazu Stappert, NJW 2003, 3177; BGH v. 18.10.2007 - III ZR 277/06 - juris Rn. 33 - BGHZ 174, 48; BGH v. 20.07.2010 - EnZR 23/09 - juris Rn. 40 - NJW 2011, 212 - Stromnetznutzungsentgelt IV; BAG v. 14.06.2017 - 10 AZR 330/16 - juris Rn. 45 - NZA 2017, 1185. Fehlender Vortrag des Bestimmungsberechtigten führt nicht zu einer besonderen Darlegungslast für der anderen Vertragspartei (BAG v. 03.08.2016 - 10 AZR 710/14 - juris Rn. 28, 30 - BAGE 156, 38; dazu Fischer, jurisPR-ArbR 42/2016 Anm. 3; Rütz/Straub, DB 2017, 132).

Die Aufschlüsselung muss getrennt erfolgen nach den jeweils erhöhten Mietbestandteilen (Grundmiete, Betriebskostenpauschale und Möblierungspauschale).

Vorsorglich sei angemerkt, dass mir Ihre vorliegende Begründung für das Erhöhungsverlangen (veränderte Betriebs- und Versorgungskosten, insb. gestiegener Energiekosten sowie stetige steigende Bau- und Instandhaltungskosten) leider keine konkrete Überprüfung der Billigkeit erlaubt.

Mit freundlichen Grüßen
