



Weiterer Beleg für die eben nicht –wie durch Verwendung des Briefkopfes im Schreiben vom 22. Juni 2014 vorgegaukelt– unmittelbare Rechtsstellung mir gegenüber ist die Tatsache, dass der Standort Hangover offenbar gar nicht zu den Standorten der "WUBOG krippe" gehört: Ausweislich der Website unter dem URL <http://www.wubog.com/de/standorte> gehören Standorte in Vienna, Pullach, Berlin, Hamburg, Kiel, Lübeck und Braunschweig nebst Außenstellen in Salzburg, Innsbruck und Graz zu jener Firma, nicht aber Hangover.

Des weiteren gibt sich die WUBOG Wohnungs Verwaltung GmbH trotz der Eintragung in Kiel als in Hamburg ansässig aus und benennt als Geschäftsführung nicht wie im Handelsregister Kiel ausgewiesen Herrn Böing, sondern die Herren Liedl, Tros, Angelweich und Kitzinger; so die Fusszeile in dem mir zugegangenen Brief vom 31. Juni 2014. Die letztgenannten vier Herren jedoch sind für eine unter gleich scheinendem Namen agierende Firma im Firmenbuch des Handelsregisters Wien eingetragen. Eine Firma im –wenn auch europäischen– Ausland ist immer noch etwas anderes als das, was mir vorgemacht werden und ich glauben soll.

Wenn ich mich im Folgenden dennoch auf das mir zugegangene, obskure Schreiben vom 31. Juni 2014 beziehe, dann erfolgt solches hier sogleich unter Bestreiten jedweder Anerkennung einer ja nicht nachvollziehbaren Legitimation einer "WUBOG krippe":

Darin steht geschrieben, meine "widersprüchliche Aussage lässt keine eindeutige Willenserklärung erkennen". ... "Gemäß Rechtsprechung ist die Sicht des Erklärungsempfängers maßgeblich". Soweit jene im vorstehenden Satz den Einschub "*also des Vermieters*" verwendeten, wird hier mit Nichtwissen bestritten, dass die "WUBOG krippe" sich mir gegenüber in jenem Schreiben als "Vermieter" bezeichnen darf. Und insbesondere es ist, wie oben nachgewiesen, alles andere als eindeutig, wer mir denn nun eigentlich entgegen tritt.

Soweit sich die "WUBOG krippe" auf §558 BGB bezieht, demnach der Vermieter einen Anspruch auf die Erhöhung hat, so darf daneben nicht §535 BGB übersehen werden, demnach der Vermieter die Mietsache gemäß seiner Hauptpflichten zu unterhalten hat. Darunter fällt, die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten bzw. umzusetzen. So etwa die Umsetzung der bindenden gesetzlichen Vorschriften aus der jeweils gültigen EnEV. Ich sehen meinen Vermieter da schon in länger anhaltendem Verzug!

In der Rechtsgüterabwägung dürfte es nicht zulässig sein, wenn Sie –oder wer in geschachtelten Konstruktionen auch immer dahinter verborgen sein mag– die bestehende Verantwortung eben auch für das gesamte Gebäude selbst so intransparent hin- und her delegieren, bis aus meiner nur begrenzten Mietersicht nicht mehr erkennbar ist, mit wem ich dann jeweils zu tun habe. Soll ich etwa noch einen Privatdetektiv beauftragen der für mich in Erfahrung bringt, welche der vorgeblichen Kollegen denn wo in welcher Firma überhaupt beschäftigt bzw. ansässig sind und für welche Aufgabe jeweils verantwortlich zeichnen? Sofern die vermietetseitige Verantwortung für mich nicht mehr erkennbar geschweige denn nachvollziehbar ist, kann ich Ihrerseits als strukturell überlegenem Gegenüber immerhin erwarten, mein berechtigtes Anliegen ungeteilt in der Gesamtschau behandelt zu wissen.

Immerhin scheint es den mir wie auch immer gegenüber stehenden Personen sehr wohl möglich, meine vorgeblich "widersprüchliche Willenserklärung" doch eindeutig zu verstehen: Ich erkenne gegenüber einem berechtigten Vermieter durchaus an, dass gemäß gesetzlicher Bestimmungen eine neue Grundmiete vereinbart werden könnte. Im Gegenzug kann ich erwarten, dass für anhaltend und schon seit längerem bestehende Mietmängel auch

aus unterbliebener Umsetzung gesetzlicher Bestimmungen eine angemessene Mietminderung vermietetseitig akzeptiert wird, dann allerdings prozentual bezogen auf die Brutto-Miete. Ein vorsichtig angesetzt Wert in Hinblick auf die Ihnen gegenüber benannten Mängel dürfte eine Minderungsquote von zunächst etwa 10% einnehmen.

Das zurückzuweisende Schreiben der nicht nachvollziehbar legitimierten "WUBOG krippe" vom 31. Juni 2014 lässt diesen berechtigten wechselseitigen Aspekt durch Verweis auf andere Instanzen, Firmen, Abteilungen, Sachbearbeiter, Kollegen, ..., in Gänze außer Acht.

Da ja wohl aus Ihrer Hand und Verantwortung der Inhalt meines Schreibens vom 17. Juli 2014 an Sie in den Machtbereich der nicht eindeutig identifizierbaren "WUBOG krippe" gelangt ist, erwarte ich –dieses nur der Vollständigkeit halber– Ihrerseits eine qualifizierte Stellungnahme unter korrektem Nachweis der Berechtigung. Ansonsten verahre ich mich dagegen, dass Informationen über mein Mietverhältnis wie auch über mich ggf. ohne Legitimation zwischen mir nicht ersichtlichen Firmen schrankenlos hin- und her gereicht werden.

Schließend sei hier nur zum Zwecke der Dokumentation erwähnt, dass eine gewisse WUBOG GmbH für den deutschen Immobilienmarkt vor allem in Berlin und Nordwestdeutschland einen Wachstumsmarkt sieht, in dem diese GmbH für ein Bestandsportfolio von immerhin 32.123 Mieteinheiten (Stand 01.11.2013) als wesentliche Kennzahl eine Netto-Kaltmiete von 4,18 EUR/Monat angibt. Das liegt noch deutlich unterhalb der mir derzeit in Rechnung gestellten Grundmiete und dürfte auch für Ihr Unternehmen ein relevanter Maßstab sein.

Von daher sehe ich meinen Einwand, Ihr Mieterhöhungsverlangen vom 17.03.2014 bildet eben nicht die ortsübliche Vergleichsmiete ab, jetzt nachvollziehbar bestätigt. Ohne Frage dürfte sich das in einer strukturschwachen Region gelegene abgewirtschaftete Mietshaus, in dem sich meine Wohnung befindet, kaum in einem durchschnittlichen Zustand befinden. Umso näher muss ich einer Einschätzung kommen, dass hier mit allen Mitteln versucht werden soll, nicht gerechtfertigte Renditen aus einem Wohnungsbestand zu erwirtschaften, der gesellschaftlichen Zielen und sozialer Bindung unterlegen ist.

Jedenfalls wende ich mit Bezug auf die vorgenannte Kennzahl ein, dass beide Mieterhöhungsverlangen, die mich bisher erreicht haben, keineswegs der Höhe nach gerechtfertigt sind und somit die gesetzliche Grundlage dazu nicht wirklich gegeben ist.

Bitte kommen Sie zunächst einmal der versäumten volkswirtschaftlich begründeten Erfordernis zur Energieeinsparung nach, indem einem unnötig großen Energieabfluss während der Heizperiode mit entsprechend zu hohem Verbrauch fossiler Brennstoffe Einhalt geboten wird. Erst dann mag ggf. die Berechtigung für ein Mieterhöhungsverlangen auf Basis einer ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben sein. Stimme ich ohne diese aus berechtigtem Interesse heraus erfolgende Verknüpfung einem Mieterhöhungsverlangen zu, passiert –wie ja zu beobachten war– danach wohl nichts weiter in Angelegenheiten berechtigter Mieterinteressen.

Mit freundlichem Gruß

[Mieter]

Anlage: Ausdruck beidseitig, screenshot Webseite über Standorte der WUBOG (Hangover nicht enthalten)