

Jahreshauptversammlung

Die Jahreshauptversammlung des Mietervereins Lübeck findet am **Freitag, den 7. Oktober 2022, ab 14.00 Uhr** im Atlantic Hotel Lübeck, **Schmiedestraße 9–15, 23552 Lübeck**, statt. Hierzu wird herzlich eingeladen.

Für eine Teilnahme wird um vorherige Anmeldung gebeten. Bitte den Mitgliedsausweis mitbringen, er dient zugleich als Stimmkarte.

Tagesordnung:

Beginn: 14.00 Uhr

1. Eröffnung und Begrüßung

2. Ehrung von Vereinsmitgliedern
 3. Geschäftsbericht
 4. Bericht der Rechnungsprüfer
 5. Aussprache zu den Berichten
 6. Entlastung des Vorstandes
 7. Aktuelles aus Wohnungspolitik und Mietrecht
 8. Wahlen
 - a) Vorsitzende:r
 - b) zwei Beisitzer:innen
 9. Verschiedenes
- Ende:** ca. 15.30 Uhr

Müllgebührenranking 2022

Die Platzierung der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) beim Müllgebührenranking 2022 von Haus & Grund Deutschland (Platz 17/100) ist aus Sicht des Mietervereins schwer zu bewerten, da die Belastbarkeit des Berichts der IW Köln Consult GmbH, die mit der Untersuchung der Gebühren in den 100 größten Städten Deutschlands beauftragt war, nicht beurteilt werden kann.

Im Kapitel „Methodik Müllgebührenranking 2022“ ist etwa nichts darüber zu lesen, ob die regional unterschiedlichen Einkommensverhältnisse, die über die Personalkosten der Entsorgungsbetriebe einen maßgeblichen Einfluss auf die Gebührenerkalkulation haben, berücksichtigt wurden und nach wissenschaftlichen Methoden eine Vergleichbarkeit hergestellt worden ist.

Grundsätzlich ist Transparenz bei Gebührenerkalkulationen positiv und ein Ranking kann motivieren, Gebühren niedrig zu halten. Es könnte aber auch anregen, die Gebührenschaube anzuziehen. Jedenfalls war von den EBL noch während der vielen lobenden Äußerungen über die gute Platzierung zu hören, dass es

2023 eine moderate Gebührenerhöhung geben soll.

Die Müllgebühren der EBL sind in den Beratungen des Mietervereins derzeit kein großes Problem. Soweit es Betriebskostenabrechnungen betrifft, ist es etwa der enorme Anstieg bei der Gebäudeversicherung, der u.a. auf die rasante Entwicklung bei Immobilienpreisen und Baukosten zurückzuführen sein dürfte. Hier liegen die Beträge in den Betriebskostenabrechnungen 2020 und 2021 bei etwa 0,30 bis 0,45 Euro pro Quadratmeter im Monat, was für eine 80-Quadratmeter-Wohnung einen Jahresbetrag in Höhe von 288 bis 432 Euro ergibt.

Im Vergleich dazu weist der Betriebskostenspiegel des DMB für 2014 bis 2017 durchschnittliche Kosten für Gebäudeversicherung von 0,17 bis 0,19 Euro pro m² im Monat aus. Im Betriebskostenspiegel für 2018 waren es zuletzt 0,21 Euro, was deutlich macht, wie sehr sich die Kostenart innerhalb weniger Jahre nahezu verdoppelt hat. In diesem Zusammenhang ist das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß Paragraf 556 Absatz 3 Satz 1 BGB hervorzuheben und an Vermieterinnen



Auch der Mieterverein ist mit seinem Vereinshaus in der Mühlenstraße 28 Kunde der Entsorgungsbetriebe Lübeck

und Vermieter zu appellieren, einen starken Anstieg des Gebäudeversicherungsbeitrages zum Anlass für Kostenvergleiche zu nehmen und Angebote anderer Versicherungen einzuholen. Denn nach Beobachtungen des Mietervereins gibt es signifikante Beitragsunterschiede, so dass sich ein Wechsel lohnen kann.

Das gilt für weitere Betriebskosten gleichermaßen, besonders für Dienstleistungen in den Bereichen Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Hauswart oder Winterdienst. Auch hier sollte das Preis-Leistungs-Verhältnis regelmäßig beobachtet und darauf geachtet werden, dass Mieter aufgrund überdurchschnittlich hoher Betriebskosten fi-

nanziell nicht überfordert werden.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot besagt, dass sich Vermieter bei der Bewirtschaftung ihrer Anwesen so verhalten müssen, wie sich ein wirtschaftlich denkender Eigentümer verhalten würde, wenn die Möglichkeit der Kostenumlage auf den Mieter nicht bestünde.

Besonders in der privaten Vermietung und bei einigen gewerblichen Vermietern, die entsprechende Geschäftsmodelle entwickelt haben, ist die Umlagemöglichkeit der Grund, sich entweder nicht um Preisentwicklungen zu kümmern oder durch Kooperation mit eigenen oder externen Dienstleistern Wertschöpfungen zu generieren. ■