

## Abwassergebühren oft falsch berechnet

Das Oberverwaltungsgericht NRW in Münster hat in einem richtungsweisenden Urteil (17. Mai 2022 – 9 A 1019/20) entschieden, dass die Berechnungsmethode für Abwassergebühren, die in NRW verbreitet von den Kommunen genutzt wurde, fehlerhaft war. Konkret wurde ein Fall aus Oer-Erkenschwick behandelt, dort lagen die Gebühren um rund 18 Prozent zu hoch.

Hintergrund des Fehlers ist der Ansatz von Zinsen für Fremd- und Eigenkapital durch die Städte: Hier wurden regelmäßig Durchschnittszinsen der letzten 50 Jahre verwendet, ein Zeitraum, der die extrem hohen Zinsen der 1970er und 80er Jahre einkalkulierte. Das Gericht entschied, dass allen-

falls die Durchschnittszinsen der letzten zehn Jahre angemessen sind, das führte zu deutlichen Abweichungen in der Gebührenhöhe.

Bislang ist trotz des Urteils wohl in vielen Kommunen noch nicht reagiert worden, oft werden Bescheide immer noch unverändert versendet. Zudem ist nicht geklärt, ob sich das Urteil auch auf andere öffentliche Abgaben und Gebühren wie Müllbeseitigung oder Straßenreinigung auswirkt.

Im Prinzip könnte es hier ggf. Einsparungen bei den Betriebskosten geben – hier taucht aber ein Rechtsproblem auf: Mieter:innen sind nicht Adressat:innen der Gebührenbescheide. Nur Vermieter:innen können Wider-

## Das Maß ist voll!

Für das Jahr 2021 hat die Vonovia, Deutschlands größte Vermieterin mit Sitz in Bochum, eine Rekordsumme in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro an ihre Aktionär:in-

nen in dem viele Branchen mit herben Verlusten, bis hin zur Existenzbedrohung zu kämpfen hatten.

Grundsätzlich ist diskutabel, ob ein solches Geschäftsmodell noch anständig sein kann, zumal die Rückmeldungen aus den Mietervereinen zum Service der Vonovia sich in keiner Weise mit der Aussage des Unternehmens decken, die Zufriedenheit sei erfreulich hoch.

Für 2022 kommen neue, unerwartete Krisen hinzu: Ausgelöst durch problematische Lieferketten und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine haben wir seit langem wieder eine starke Inflation. Rund acht Prozent beträgt die Steigerung der Preise, getrieben vor allem von Energie- und Lebensmittelpreisen.

nen ausgezahlt. Das ist mehr als NRW, immerhin das größte Bundesland, jährlich in die Wohnraumförderung investiert und entspricht rund 45 Prozent der eingenommenen Kaltmieten des Unternehmens.

Die Gewinne für die Aktionär:innen wurden, auch das ist bemerkenswert, während der Coronapandemie im Krisenjahr 2021 ausgeschüttet,



Foto: imago images/YAY Images

spruch oder sonstige Rechtsmittel einlegen. Zudem ist aus Mieter:innensicht nicht erkennbar, ob Bescheide fehlerhaft sind und ob nicht bereits Rechtskraft eingetreten ist.

Daher empfiehlt der DMB NRW, dass Sie Hausverwaltung oder Vermieter:innen auf die Problematik hinweisen und zu Rechtsmitteln auffordern. Wird trotz Einsparmöglichkeit und Kenntnis schuldhaft nicht reagiert,

besteht zumindest die Chance, dass eine Abzugsmöglichkeit bei der nächsten Abrechnung entsteht, weil der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verletzt ist.

Seriöse und engagierte Vermieter:innen sollten unserer Einschätzung nach reagieren und, sofern möglich, fehlerhafte Bescheide angreifen, so dass zumindest hier die Chance besteht, dass Betriebskosten ausnahmsweise einmal sinken. ■

Seitens des Vorstandsvorsitzenden der Vonovia, Rolf Buch, wurde das zum Anlass genommen, Mieterhöhungen „aufgrund der Inflation“ anzukündigen.

Aus Sicht des Mieterbundes schlägt dies dem Fass den Boden aus: Jahrelang wollte man keinen Vergleich mit der Inflation, die Mietsteigerungen der Vonovia lagen mit durchschnittlich über drei Prozent deutlich höher als die Inflationsraten, aber in einer Zeit, in der die Preise sowieso steigen und gerade im Energiebereich für viele Haushalte unbezahlbar werden, mit Erhöhungen der Kaltmieten zu drohen, ist unanständig.

Die Vonovia ist übrigens zwar die größte Akteurin, aber mit dieser Einstellung nicht allein: Der Vorstands-

vorsitzende der LEG, Lars von Lackum, äußerte sich ähnlich. Das Problem liegt also weniger bei der konkreten Firma, als vielmehr im Geschäftsmodell börsennotierter Vermietungsgesellschaften begründet. ■



nen ausgezahlt. Das ist mehr als NRW, immerhin das größte Bundesland, jährlich in die Wohnraumförderung investiert und entspricht rund 45 Prozent der eingenommenen Kaltmieten des Unternehmens.

### Mieterverein Gelsenkirchen Sprechstunde GE-Horst

Für unsere Mitglieder in GE-Horst nehmen wir die Sprechstunde wieder auf. Ab 1. August 2022 ist Herr Rechtsanwalt Pracht für Sie zu sprechen **samstags von 10.00 bis 12.00 Uhr sowie mittwochs von 18.30 bis 20.30 Uhr.** Die Terminvergabe erfolgt telefonisch über die Geschäftsstelle GE-Buer: 0209/37 54 77