

Betriebskosten

2. Teil: VERSICHERUNG UND HAUSWARTKOSTEN

(sh/yd/am) In der letzten Ausgabe unserer „Mietze“ informierten wir Sie allgemein über das Thema Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung.

In dieser und den nächsten Ausgaben möchten wir auf die einzelnen Betriebskostenarten eingehen.

Zwei alljährliche Positionen in Ihrer Betriebskostenabrechnung sind die laut § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Kosten der SACH- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG und der HAUSWARTKOSTEN.

An erster Stelle möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über den Inhalt der Kosten für die **SACH- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG** geben.

1. umlagefähige Sachversicherungen

Zu den **SACHVERSICHERUNGEN** gehören die Gebäudeversicherung und die Glasbruchversicherung.

• WAS IST GEGENSTAND DER GEBÄUDEVERSICHERUNG?

Grundsätzlich dient die Gebäudeversicherung der Erhaltung des Eigentums, wobei es dem Vermieter freigestellt ist, welche Gefahren er versichert. Sie wird im allgemeinen als Neuwert- oder gleitende Neuwertversicherung gegen mehrere Gefahren abgeschlossen. Bei der Neuwertversicherung wird als Versicherungswert der ortsübliche Neubauwert vereinbart. Bei der gleitenden Neuwertversicherung wird der Versicherungswert auf den Wert von 1914 zurückgerechnet und dann durch den gleitenden Neuwertfaktor, der sich zum 1. Januar eines jeden Jahres erhöht oder vermindert, neu angepasst. Der gleitende Neuwertfaktor berücksichtigt dabei die Baupreisentwicklung.

• WELCHES SIND DIE VERSICHERTEN GEFAHREN IN DER GEBÄUDEVERSICHERUNG?

Die **Wohnungsgesellschaft Güstrow** hat mit dem Versicherer eine Rahmenvereinbarung geschlossen, in der u. a. die Gefahren Feuer, einschließlich Gewitter-In-

duktion, Leitungswasser und Sturm einschließlich Hagel versichert sind. Mitversichert sind das Gebäudezubehör und außen am Gebäude angebrachte Sachen.

Achtung! *Nicht versichert sind in das Gebäude eingefügte Sachen, die ein Mieter auf seine Kosten beschafft oder übernommen hat und für die er die Gefahr trägt, beispielsweise der Hausrat und die Möbel in der Wohnung oder auch Fahrräder und Werkzeug im Keller. Hier empfiehlt es sich für den Mieter unbedingt eine private Hausratversicherung abzuschließen, da im Schadensfall die Gebäudeversicherung die Kosten nicht übernimmt.*

• DIE VERSICHERTE GEFahr DER GLASBRUCHVERSICHERUNG?

Versichert ist das Zerbrechen der mit dem Gebäude fest verbundenen Außen- und Innenscheiben unter Einschluss der Kosten einer erforderlichen Notverglasung. Der Versicherungsbeitrag passt sich dabei an die Glaspreisentwicklung an. Bei der Gebäude- und Glasbruchversicherung ist der Risikoort das jeweils im Versicherungsschein bezeichnete Versicherungsgrundstück.

2. umlagefähige Haftpflichtversicherung

Hierzu gehört die **HAFTPFLICHTVERSICHERUNG** für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Bei der **GEBÄUDEHAFTPFLICHTVERSICHERUNG** ist der Vermieter versichert gegen Ansprüche Dritter, die durch das versicherte Gebäude geschädigt werden. Bsp.: Ein Passant überquert den Bürgersteig und wird von einem herabfallenden Dachziegel verletzt.

Bei Gebäuden mit Ölheizung ist außerdem eine **GEWÄSSERSCHADENHAFTPFLICHTVERSICHERUNG** erforderlich und umlagefähig. Die Gewässerschadenhaftpflicht dient dabei zur Absicherung gegen die Folgen von Grundwasserschäden durch Öltanks.

Die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung werden nach der Wohn- und Nutzfläche der Wirtschaftseinheit umgelegt. Kosten für neu abgeschlossene Versicherungen können als Betriebskosten umgelegt werden, soweit sie im Rahmen einer ordentlichen Geschäftsführung notwendig waren und sind.

***Wichtiger Hinweis:** Zeitgleich mit der Mehrwertsteuer wird am 1. Januar 2007 auch die Versicherungssteuer steigen. Dabei steigt die Versicherungssteuer für die Haftpflicht- und Glasbruchversicherung genau wie der allgemeine Mehrwertsteuersatz von bisher 16 Prozent auf 19 Prozent und die verbundene Gebäudeversicherung mit Feuerversicherung von bisher 14,75 Prozent auf 17,75 Prozent.*

An zweiter Stelle möchten wir Sie über das Thema **HAUSWARTKOSTEN** informieren, zu dem uns u. a. folgender Brief erreichte:

Wieso ändern sich die Kosten für den Hausmeister jährlich? Obwohl Sie in der Mieta 3 geschrieben haben, die Reparaturen die der Hausmeister macht, werden nicht auf die Mieter umgelegt?? Was dann??
Frdr. Eniße
Schüller

Nach § 2 Nr. 14 der Betriebskostenverordnung gehört auch ein Teil der Kosten für den Hausmeister zu den umlagefähigen Betriebskosten. Kraft gesetzlicher Definition gehören hierzu: die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Die **Wohnungsgesellschaft** hat durch eine präzise Stundenschreibung der Hausmeister sichergestellt, dass die Kostenanteile für den Hausmeister, soweit diese die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen, **NICHT** als Betriebskosten abgerechnet werden. Hausmeister sind vorwiegend mit Überwachungs- und Kontrollarbeiten im Bereich der Wohnungen und im Wohnumfeld befasst. Außerdem üben sie Reinigungsarbeiten aus. Der Tagesablauf unserer Hausmeister gestaltet sich je nach den anfallenden Problemen immer unterschiedlich, dabei sind einige Aufga-

ben täglich oder aber auch wöchentlich zu erledigen. Der Tag beginnt meist mit Begehungen von Objekten, die der dafür zuständige Hausmeister betreut. Dabei wird sozusagen „nach dem Rechten gesehen“, ob alles in Ordnung ist, d. h. der Gesamtzustand der Außenanlagen und Eingangsbereiche wird kontrolliert und gegebenenfalls kleinere Reinigungsarbeiten wie z. B. Papier sammeln, Papierkörbe entleeren, ausgeführt.

Des Weiteren werden die Müllplätze auf Sauberkeit und die ordnungsgemäße Mülltrennung kontrolliert.

Kleinere Reparaturen, die an Ort und Stelle erledigt werden können, werden vorgenommen oder im Terminkalender vermerkt. Größere Schäden werden der zuständigen Stadtteilbetreuerin (im Nordstadtbüro Silvia Alisch, in der Südstadt Grit Hein) gemeldet, die daraufhin Aufträge an Firmen auslöst. Diese Tätigkeiten betreffen die nicht umlagefähigen Hauswartkosten und werden von den Hausmeistern in der Stundenschreibung extra erfasst.

Auch die Wohnungsabnahmen und -übergaben werden von unseren Hausmeistern durchgeführt, welche im Zuge der Betriebskostenabrechnungen nicht umgelegt werden. Dabei werden auch Keller und Dachböden mitbesichtigt, um auch dort auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Es dürfen z. B. keine brennbaren Stoffe gelagert und Fluchtwege müssen freigehalten werden - ggf. werden Maßnahmen zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes eingeleitet.

Auch zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören die in regelmäßigen Abständen von den Hausmeistern vorgenommenen Kontrollen der Heizungsanlagen und Hausanschlussräume auf Funktionstüchtigkeit, Sauberkeit und Verschlussicherheit. Auch die Kontrollen u. a. der Funktionstüchtigkeit der Haustüren, Brandschutztüren und der Beleuchtung in Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen, der Spielplätze sowie der Zugänglichkeit, Vollständigkeit und Unversehrtheit vorhandener Feuerlöschtechnik gehören dazu.

In den einzelnen Objekten ist der Umfang der Hausmeisterleistungen jedes Jahr unterschiedlich, sodass die Kosten für den Hausmeister in der Betriebskostenabrechnung von Jahr zu Jahr variieren können.

Wir hoffen, wir konnten Ihnen ein anschauliches Bild vermitteln, wie sich die Arbeit unserer Hausmeister gestaltet und was davon umlagefähig ist und was nicht.