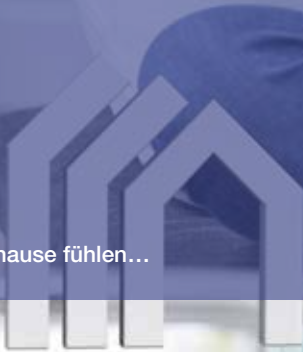


Betriebskosten kompakt

Informationen und
Tipps rund um das
Thema Betriebskosten



Zuhause fühlen...





Betriebskosten gewinnen zunehmend an Bedeutung. Preisveränderungen, z. B. bei den Ver- und Entsorgern, und neue gesetzliche Regelungen beeinflussen Ihre und unsere Kosten. Auch in den Medien wird die „zweite Miete“ immer wieder diskutiert. Umso wichtiger ist es, genau zu wissen, was Sie eigentlich jeden Monat zahlen und wo es Möglichkeiten zum Sparen gibt.

INHALT

1	Was sind Betriebskosten?	4
1.1	Allgemeines	6
1.2	Abrechnungszeitraum/Nutzungszeitraum	6
1.3	Vorauszahlungen	7
1.4	Fälligkeit der Abrechnung	8
1.5	Wirtschaftseinheit/Abrechnungseinheit	9
<hr/>		
2	Verteilung der Betriebskosten	10
2.1	Kalte Betriebskosten	12
2.2	Warme Betriebskosten	14
<hr/>		
3	Die Betriebskostenarten	16
3.1	Aufzugskosten	18
3.2	Allgemeinstrom/Beleuchtung	18
3.3	Dachrinnenreinigung	19
3.4	Feuerstättenschau/Feuerstättenbescheid	19
3.5	Garten-/Grünflächenpflege	20
3.6	Gasleitungsichtigkeitsprüfung	21
3.7	Gehwegreinigung/Winterdienst	21
3.8	Grundsteuer	21
3.9	Hauswartkosten	21
3.10	Hausreinigungskosten	22
3.11	Heizung und Warmwasserbereitung	22
3.12	Kabelfernsehen	23
3.13	Müllentsorgung	24
3.14	Oberflächenwassergebühr	25
3.15	Rauchmelder	26
3.16	Schornsteinfeger/Immissionsschutzmessung	27
3.17	Spielplatz/Sandreinigung	28
3.18	Straßenreinigung/Straßenrinnenreinigung	28
3.19	Trinkwasserüberprüfung	28
3.20	Ungezieferbekämpfung	28
3.21	Versicherungen	28
3.22	Wasserversorgung/Abwasser	30
3.23	Wartung Feuerlöscher	31
3.24	Wartung (Sonstige technische Anlagen/Einrichtungen)	31
<hr/>		
4	Ihre häufigsten Fragen	32
4.1	Heizkosten	34
4.2	Mieterwechsel	35
4.3	Müllkosten	36
4.4	Verbrauchsschätzungen	37
4.5	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen (§ 35 a EStG)	38



1. WAS SIND BETRIEBSKOSTEN?

Betriebskosten werden in der Betriebskostenverordnung definiert. Danach gelten alle Kosten als Betriebskosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit mit Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen. Einmalige Kosten sind deshalb keine Betriebskosten.

Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Instandhaltungsrücklagen sind keine Betriebskosten. Die Betriebskostenverordnung regelt, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden können.

1.1 ALLGEMEINES

Ihre Betriebskostenabrechnung muss folgende Mindestangaben enthalten:

- die Zusammenstellung der Gesamtkosten
 - die Angabe des Verteilerschlüssels
 - die Berechnung Ihres Kostenanteils
 - den Abzug Ihrer Vorauszahlungen
-

1.2 ABRECHNUNGSZEITRAUM/NUTZUNGSZEITRAUM

Einmal im Jahr erhalten Sie von uns eine Betriebskostenabrechnung, in der detailliert, nach Kostenpositionen, die tatsächlich angefallenen Betriebskosten dargelegt und mit Ihren Vorauszahlungen verrechnet werden.

Abrechnungszeitraum

Die Abrechnung, die Sie im laufenden Jahr erhalten, bezieht sich immer auf einen bereits vergangenen Zeitraum, der im Betreff des Abrechnungsschreibens genau angegeben ist. Der Abrechnungszeitraum wird vom Vermieter festgelegt. Die Frist von einem Jahr darf dieser aber nicht überschreiten. In der Regel ist bei uns die Abrechnungsperiode identisch mit einem Kalenderjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Nutzungszeitraum

Der Nutzungszeitraum ist der Zeitraum, in dem Sie innerhalb des Abrechnungszeitraums als Mieter in der Wohnung gewohnt haben. Die Abrechnung erfolgt immer für diesen Zeitraum und ist ebenfalls im Betreff des Abrechnungsschreibens angegeben.



1.3 VORAUSZAHLUNGEN

Wir dürfen laut Gesetz Vorauszahlungen in angemessener Höhe auf die entstehenden Betriebskosten vereinbaren. Das ist auch sinnvoll, denn es schützt Sie vor hohen Nachzahlungen und ermöglicht uns die Zahlung der laufenden Kosten. Die Vorauszahlungen werden monatlich zusätzlich zur Nettokaltmiete (Grundmiete) angesetzt:

NETTOKALTMIETE

- + Vorauszahlung kalte Betriebskosten
- + Vorauszahlung warme Betriebskosten
- + evtl. sonstige Zuschläge
- evtl. sonstige Abschläge

= monatliche Gesamtmiete

Für die Prüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung legen Sie die für den Abrechnungszeitraum vereinbarten Vorauszahlungen zugrunde – unter Berücksichtigung eventueller Veränderungen während dieses Abrechnungszeitraumes.

Der Vermieter darf die Vorauszahlungen für künftige Zeiträume ohne Ihre vorherige Zustimmung anpassen. Gründe hierfür können beispielsweise ein Mehrverbrauch im Vorjahr oder Preiserhöhungen bzw. Tarifänderungen der Versorgungsbetriebe sein. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt in der Regel direkt mit der jährlichen Abrechnung. Die in der Abrechnung enthaltenen Kosten dienen als Grundlage für diese Anpassungen.



1.4 FÄLLIGKEIT DER ABRECHNUNG

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind wir verpflichtet, Ihnen die jährliche Abrechnung spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzustellen.

Beispiel: Die Abrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 müssen Sie bis spätestens 31. Dezember 2015 erhalten haben.

1.5 WIRTSCHAFTSEINHEIT/ABRECHNUNGSEINHEIT

Wirtschaftseinheit (WE):

Eine Wirtschaftseinheit kann aus einzelnen oder mehreren Wohnhäusern bestehen. Der Vermieter kann mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen, wenn

- die Gebäude in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen,
- die Gebäude einheitlich verwaltet werden,
- keine wesentlichen Unterschiede im Alter, bautechnischen Zustand, in der Ausstattung, dem Zuschnitt oder in der Art der Nutzung bestehen.

Abrechnungseinheit (AE):

Die Abrechnungseinheit stellt die Grundlage für die Abrechnung der einzelnen Kosten dar. Sie setzt sich zusammen aus der Wirtschaftseinheit, der Kostenart und der Teilnehmergruppe.

z. B. Musterstraße 5-11 (= WE) + Wasser (Kostenart) + Musterstraße 5 (Teilnehmergruppe)

Grundsätzlich ermitteln wir – soweit möglich – die Betriebskosten für das einzelne Haus. Es gibt aber auch Kosten, die für die ganze Wirtschaftseinheit bzw. für eine bestimmte Gebäudegruppe zu ermitteln sind. Aus diesem Grund können innerhalb einer Wirtschaftseinheit Abrechnungseinheiten mit verschiedenen Teilnehmergruppen vorhanden sein.

Die Bezugsbasis für die Berechnung der Kostenanteile ergibt sich dabei aus der Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit.

BEISPIEL

Kostenart	Teilnehmergruppe	Bezugsbasis = Gesamtnutzfläche der AE
Wasser, Strom <i>(je Haus)</i>	Musterstraße 5	Gesamt-m ² Wohnhaus
Grundsteuer <i>(je WE)</i>	Musterstraße 5-11	Gesamt-m ² Wirtschaftseinheit
Heizung <i>(mehrere Gebäude)</i>	Musterstraße 5-9	Gesamt-m ² der einbezogenen Gebäude



2. VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten werden anteilig auf die Mieter umgelegt. Um dabei größtmögliche Gerechtigkeit zu gewährleisten, ergeben sich je nach Kostenart und Nutzung der Mietfläche unterschiedliche Verteilungssysteme. Diese werden nach Verteilerschlüsseln, wie z. B. Quadratmeter, Anzahl der Wohnungen oder Mengenzählern, festgelegt.

2.1 KALTE BETRIEBSKOSTEN

Ihre Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser

Je nach Kostenart wird nach Wohnfläche oder der Anzahl der Wohnungen verteilt. In den meisten Fällen gibt es eine Verteilung nach Wohnfläche. Das bedeutet: Die Kosten der Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit, multipliziert mit der Größe Ihrer Wohnung in Quadratmeter, ergeben Ihren Anteil. Anders ist es z. B. bei den Kosten für die Hausreinigung. Diese sind unabhängig von der Größe der Wohnung und werden deshalb nach Anzahl der Wohnungen verteilt.

BEISPIEL						
Kostenart	Gesamtkosten		Gesamteinheiten		Ihr Anteil	Ihre Kosten
			<i>(Gesamtnutzfläche der AE)</i>			
Winterdienst	150,00 €	:	400 m ²	x	100 m ²	= 38,00 €
Hausreinigung	400,00 €	:	4 Wohnungen	x	1 Wohnung	= 100,00 €



In der Regel bleibt die Bezugsbasis, also die Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit, in den einzelnen Jahren konstant. In Ausnahmefällen können sich jedoch Abweichungen ergeben, wenn es zu einer Veränderung der Wohn- bzw. Nutzfläche kommt:

- Bei Sanierung bzw. Modernisierung fallen bisherige Wohn- bzw. Nutzflächen weg oder verringern sich.
- Durch Um- und Ausbau werden Nutzflächen erschlossen und vermietet, die zuvor nicht vorhanden waren.
- Bei Sanierung bzw. Modernisierung kommen neue Wohn- bzw. Nutzflächen hinzu, z. B. durch den Anbau von Balkonen.



2.2 WARME BETRIEBSKOSTEN

Ihre Betriebskosten für Heizung und Warmwasser

Warme Betriebskosten sind die Kosten für Heizung und Wassererwärmung – der Wasserverbrauch selbst zählt nicht dazu. Die Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten sind in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben.

Seit dem 1. Januar 2009 gibt es eine Novellierung der Heizkostenverordnung (§ 7 und 8), die vorsieht, dass 70 % der Heizkosten nach Verbrauch und 30 % nach Heizfläche umgelegt werden. Diese Abrechnungsweise wurde zum ersten Mal in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 angewendet. Bisher war die Regelung: 50 % nach Verbrauch und 50 % nach Heizfläche. Dies führt nun zu einer anderen Verteilung der Kosten. Beispielsweise müssen Bewohner, die einen höheren Verbrauch haben, auch entsprechend mehr zahlen. In Ausnahmefällen kann es bei der 50:50-Regelung bleiben. Beispielsweise in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird.

Die Verteilung der Kosten für die Wassererwärmung erfolgt nach dem gleichen Umlageprinzip wie die Heizkosten (70:30/50:50). Ihr Verbrauch wird mit Hilfe des Warmwasserzählers in Ihrer Wohnung festgestellt. Laut Heizkostenverordnung werden hier nur die Kosten für die Wassererwärmung berechnet. Die Kosten für Ihren Verbrauch von Kalt- und Warmwasser finden Sie unter der Position Wasser/Abwasser in Ihrer Abrechnung.



SPARTIPPS

- ① In Zimmern, die wenig genutzt werden, muss die Heizung nicht auf vollen Touren laufen. Jedes Grad Temperatur weniger kann bis zu 6 % Heizkosten einsparen.
- ② Werden Räume unterschiedlich stark geheizt, sollten Sie die Innentüren geschlossen halten.
- ③ Stoßlüften anstatt dauerlüften: Wer bei laufender Heizung lange Zeit bei gekipptem Fenster lüftet, verschwendet Energie. Besser: Mindestens zweimal täglich die Fenster ganz öffnen und etwa fünf bis zehn Minuten stoßlüften.

Straßenreinigung

Gartenpflege

Gehwegreinigung

Heizkosten lt. Abrechnung

Beleuchtung

3. DIE BETRIEBSKOSTENARTEN

Betriebskosten setzen sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen.
Hier finden Sie Informationen zu allen Betriebskostenarten in Ihrer Abrechnung.



3.1 AUFZUGSKOSTEN

Dazu gehören die Kosten für Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage sowie für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie Reinigungskosten.

In der Regel beauftragen wir für Wartung, Notdienstbereitschaft und Instandhaltung ein Fachunternehmen. Prüfungen nach der Betriebssicherheitsverordnung übernehmen technische Prüfungsinstitute, wie z. B. der TÜV. Anfallende Kosten für die Instandhaltung tragen wir.

3.2 ALLGEMEINSTROM/BELEUCHTUNG

Neben der Außenbeleuchtung wird hier der Stromverbrauch für die gemeinsam genutzten Bereiche im Haus, wie z. B. Flur und Keller, berechnet.



3.3 DACHRINNENREINIGUNG

Zu dieser Position gehören die Kosten für die regelmäßige Beseitigung von Laub aus den Regennäpfen, da andernfalls eine Verstopfung zu erwarten wäre.

3.4 FEUERSTÄTTENSCHAU/FEUERSTÄTTENBESCHEID

Das neue Schornsteinfeger-Handwerkergesetz verpflichtet dazu, für jedes Gebäude eine Feuerstättenschau durchzuführen, für die dann ein Feuerstättenbescheid ausgestellt wird. Die Feuerstättenschau muss innerhalb von sieben Jahren zweimal stattfinden, wobei zwischen den beiden Terminen mindestens drei Jahre liegen müssen. Die Begutachtung aller Feuerungsanlagen dient dem vorbeugenden Brandschutz. Nach erfolgter Feuerstättenschau erhalten wir vom Schornsteinfeger den Feuerstättenbescheid. Dieser gibt Auskunft darüber, welche Reinigungs-, Überprüfungs- und Messarbeiten an den Feuerungsanlagen und in welchen Zeiträumen durchzuführen sind. Die Kosten finden Sie nicht in jeder Betriebskostenabrechnung, da diese nur in den Jahren erhoben werden, in denen die Feuerstättenschau stattfindet. Wenn diese Kosten im Abrechnungsjahr enthalten sind, werden diese zusammen mit den restlichen Schornsteinfegergebühren unter der Kostenposition Schornsteinfeger abgerechnet.



3.5 GARTEN-/GRÜNFLÄCHENPFLEGE

Zur Grünpflege gehört beispielsweise das Mähen des Rasens, das Schneiden von Büschen und Hecken sowie die Baumpflege. Die Grünpflege ist i. d. R. Sache des Vermieters.

Wohnt der Mieter jedoch nicht in einem Mehrfamilienhaus, sondern hat sich ein Einfamilienhaus gemietet, ist die Gartenpflege Sache des Mieters – dies ist dann vertraglich vereinbart. Hier übernimmt der Mieter die „kleineren“ Gartenarbeiten, wie z. B. Unkraut jäten oder Rasen mähen. Größere Arbeiten, wie beispielsweise der Baumschnitt, bleiben aber Sache des Vermieters.

Alle Bäume auf BASF Wohnen + Bauen-Grundstücken werden einmal pro Jahr begutachtet und danach die erforderlichen Pflegemaßnahmen für jeden einzelnen Baum festgelegt: Das reicht vom einfachen Pflegeschnitt bis zum vollständigen Rückschnitt, der beispielsweise bei Platanen alle zehn Jahre notwendig ist. Im Einzelfall müssen Bäume z. B. aufgrund von Krankheiten gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt werden. Dies erfolgt mit der Genehmigung der zuständigen Behörde bei der Stadt. Baumpflegearbeiten werden im Frühjahr durchgeführt. Danach beginnt die Brutzeit der Vögel. Ausnahmen gibt es dann, wenn es beispielsweise die Sicherheit – z. B. bei öffentlichen Wegen oder Spielplätzen – erfordert.

Jahreszeit und Wetter bestimmen die Vegetation. So sprießt Unkraut besonders gern bei warmer und feuchter Witterung, und der Herbst bringt Laubfall mit sich. BASF Wohnen + Bauen bittet ihre Mieter um

Verständnis, dass nicht überall sofort Abhilfe geschaffen werden kann. Die beauftragten Firmen tun ihr Bestes, die anfallenden Arbeiten gut und zügig zu erledigen, können jedoch nicht überall zur gleichen Zeit sein. Die Natur macht sich manches auch zunutze: Laub deckt beispielsweise den Boden ab und verhindert so dessen Austrocknung und Verdichtung. Blätter, die verrotten, führen den Pflanzen wieder Nährstoffe zu. Außerdem bieten sie Igel, Vögeln, Insekten und anderen Lebewesen Unterschlupf und Nahrung. Die gleiche Funktion hat auch die Krautschicht, die unter vielen Sträuchern zu sehen ist.

Die Neuanlage von Grünflächen wird finanziell von der BASF Wohnen + Bauen getragen. Für die Pflege der Grünanlagen legt BASF Wohnen + Bauen einen Pflegestandard fest, der neben der Optik auch berücksichtigt, dass die Gartenpflege für den Mieter bezahlbar bleibt.

3.6 GASLEITUNGSDICHTIGKEITSPRÜFUNG

Diese Kosten fallen für die regelmäßige Prüfung der Zuleitungen zur Heizanlage an. Die Gasleitungs-dichtigkeitsprüfung dient der Betriebssicherheit für zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten. Die Kosten werden erstmalig in der Betriebskostenabrechnung 2013 erhoben.

3.7 GEHWEGREINIGUNG/WINTERDIENST

Hierzu gehört unter anderem das Kehren, Räumen und Streuen von öffentlichen und privaten Gehwegen, Treppen, Müllplätzen etc.

3.8 GRUNDSTEUER

Bei der Grundsteuer handelt es sich um laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, die von den Städten bzw. Gemeinden erhoben wird.

3.9 HAUSWARTKOSTEN

Hauswartkosten sind die Kosten für die regelmäßige Verkehrssicherungsbegehung des Wohnobjektes.

3.10 HAUSREINIGUNGSKOSTEN

Unsere Verträge für die Hausreinigung beinhalten in der Regel eine wöchentliche Reinigung des Treppenhauses und des Aufzugs. Hinzu kommt eine monatliche bzw. quartalsweise Reinigung der Keller-/Speicherräume und der Fenster. Werden in einem Gebäude häufiger Reinigungen notwendig, steigen natürlich auch die Kosten. Noch kostenintensiver ist die Beseitigung besonderer Verschmutzungen, wie z. B. Hundekot. Anhaltende Sauberkeit und damit geringe Reinigungskosten und gute Wohnqualität erfordert also unser gemeinsames Engagement!

Eine Anmerkung: Eine Gründlichkeit, wie Sie sie aus Ihrem eigenen Haushalt kennen, können die Hausreinigungsfirmer nicht bieten. Reinigung „nach Hausfrauenart“ ist nicht bezahlbar!

3.11 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Diese Kostenpositionen fallen an, wenn Ihre Wohnung zentral beheizt wird bzw. auch das Warmwasser zentral zur Verfügung gestellt wird. Die gelieferte Energie wird zum Heizen und zur Erwärmung des Wassers genutzt.

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt in der Regel durch ein von uns beauftragtes Messdienstunternehmen.

Verfügt Ihre Wohnung über einen Kaltwasserzähler, werden Ihre Wasserkosten nicht anteilig nach Wohnfläche, sondern zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt in diesem Fall entweder direkt über den Versorgungsbetrieb oder über uns mit der Betriebskostenabrechnung. Die Stände der Kalt- und Warmwasserzähler ergeben Ihren Anteil am gesamten Wasserverbrauch Ihrer Abrechnungseinheit – und im gleichen Verhältnis natürlich auch am angefallenen Abwasser.



Folgende Kosten sind Bestandteil der Abrechnung:

- Energiekosten für Heizung und Warmwasserbereitung, berechnet nach gelieferter Energiemenge, multipliziert mit dem geltenden Tarif pro Wärmemengeneinheit, plus Grundpreis für die vorzuhaltende Vertragsleistung oder auch einem Zählergrundpreis.
- Kosten für Betrieb, Überwachung und Pflege der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage.
- Kosten für die regelmäßige Wartung und Prüfung der Betriebssicherheit.
- Kosten für Anmietung oder andere Gebrauchsüberlassung der Heizkostenverteiler, Wärmemengen- und Warmwasserzähler.
- Kosten für Berechnung und Aufteilung des Verbrauchs, z. B. Ablesegebühren für die Berechnung und Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten. Hierbei gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung – mehr Informationen dazu finden Sie in der Rubrik „Warme Betriebskosten“.

3.12 KABELFERNSEHEN

Jede Wohnung hat einen Kabelanschluss. Der Mieter schließt seinen Vertrag jedoch direkt mit dem Kabelanbieter ab. Bei Störungen kann nur der Netzbetreiber, d. h. Kabel Deutschland, Abhilfe schaffen. Private Satellitenanlagen sind nicht erlaubt.

3.13 MÜLLENTSORGUNG

Zu den Kosten der Müllentsorgung gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten für die Standplatzbetreuung und die Kosten für die Bereitstellung der Mülltonnen am Abfuhrtag durch Fremdfirmen. Des Weiteren können noch Kosten für das Beseitigen von Sperrmüll dazukommen. Die Kosten für die Müllgebühren sind von den geltenden Tarifen abhängig und von der Anzahl und Größe der jeweiligen Behälter.

Die Stadt Ludwigshafen berechnet die Gebühren für die Abfallentsorgung beginnend mit Januar 2012 nach einem neuen Modell:

Für Mieter, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen und sich mit anderen Mietern die Abfallbehälter teilen, bleibt alles, außer der Höhe der Gebühren, unverändert. Hier werden die Behälter vom Entsorgungsbetrieb zur Abfuhr herausgeholt (Vollservice). Dadurch ist die Anzahl der Leerungen vorgegeben. Bürger, deren Behälter im Vollservice geholt werden, können ihre Gebühr beeinflussen, indem sie durch optimiertes Trennen der Wertstoffe das Restabfallvolumen verkleinern. Damit kann gegebenenfalls eine kleinere, kostengünstigere Behältergröße gewählt werden.

Die Mieter, die eine Einzeltonne haben, haben die Möglichkeit, die Leerungshäufigkeit selbst zu beeinflussen. Wie beim Stromtarif wird eine Grundgebühr und eine Leistungsgebühr erhoben. Die Grundgebühr deckt die Fixkosten für die Abfallentsorgung und wird nur für die Restabfalltonne erhoben. Die Leistungsgebühren werden für Restabfall und Bioabfall zukünftig getrennt in Rechnung gestellt und richten sich danach, wie viele Leerungen der Mieter in Anspruch nimmt.

Hier gilt die Regel: Weniger Leerungen bedeuten geringere Kosten. Wie oft Sie Ihre Behälter zur Abfuhr bereitstellen, erfasst ein Chip.

Ein weiterer Vorteil: Erstmalig können die Behältergrößen für Rest- und Biomüll unabhängig voneinander gewählt werden.

Künftig setzen sich die Abfallgebühren aus folgenden Faktoren zusammen:

- Grundgebühr
- Gebühr für Mindestleerungen
- Gebühr für Zusatzleerungen

Weitere Informationen zum neuen Gebührenmodell erhalten Sie über die Broschüre der Stadt Ludwigshafen, die Ihnen gemeinsam mit dem neuen Wertstoffkalender ausgehändigt wird, oder über die Servicenummer 504-7000.

In allen anderen Wohngebieten gibt es bei der Müllentsorgung keine Änderungen.

3.14 OBERFLÄCHENWASSERGEBÜHR

Die Stadt erhebt eine Gebühr für Regenwasser, das nicht versickert sondern der Kanalisation zugeführt wird.



3.15 RAUCHMELDER

Rauchmelder tragen entscheidend dazu bei, dass ein Brand sofort bemerkt wird und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. BASF Wohnen + Bauen hat alle ihre Wohnungen mit Rauchmeldern bestückt.

Ausstattung

Rauchmelder sind nur dann besonders effektiv, wenn sie in Mehrfamilienhäusern in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren angebracht und stets betriebsbereit sind.

Wartung

Für alle Rauchmelder ist einmal jährlich eine Sichtprüfung mit Funktionskontrolle vorgeschrieben. Die Firma Pyrex führt diese Arbeiten im Auftrag der BASF Wohnen + Bauen GmbH durch und dokumentiert diese.

Tonsignale

Schriller Dauerton: Rauchmelder signalisiert Gefahr!

Kurzes Tonsignal im Abstand von ca. einer Minute: Melder zeigt Fehlfunktion an (z. B. verschmutzte Messsonde oder defekte Batterie).

Selbständige Behebung einer Fehlfunktion

Drücken Sie mit einem Besenstiel oder Ähnlichem auf die Unterseite des Gerätes. Sollte der Fehlalarm nicht aufhören, entfernen Sie den Rauchmelder von der Decke und drücken Sie mit einem spitzen Gegenstand in die dafür vorgesehene Öffnung. Auf der Rückseite wird dann ein Stift sichtbar und die Batterie ist deaktiviert.

Service

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, eine Fehlfunktion selbst zu beheben, können Sie jederzeit bei der BASF Wohnen + Bauen oder der Firma Pyrex anrufen. Dies gilt ebenso, wenn beispielsweise bei Ihrem Nachbarn der Rauchmelder eine Fehlfunktion auslöst und er nicht zu Hause ist bzw. sonstige Schwierigkeiten mit dem Rauchmelder auftreten.

BASF Wohnen + Bauen: 0800 60-41000 (Notdienst 0621 60-44044)

Firma Pyrex: 0180 599 84 900

3.16 SCHORNSTEINFEGER/IMMISSIONSSCHUTZMESSUNG

Neben der Schornsteinreinigung werden vorgeschriebene Immissionsschutzmessungen durchgeführt. Der Schornsteinfeger misst die Abgaswerte der Heizung. Die Immissions- bzw. CO₂-Messung dient zum Schutz der Gesundheit. Sie kann geruchslose Schadstoffe feststellen.

3.17 SPIELPLATZ/SANDREINIGUNG

Auf Spielplätzen muss aus hygienischen Gründen immer wieder der Sand gereinigt bzw. ausgetauscht werden. Des Weiteren ist eine regelmäßige Sicherheitsbegehung gesetzlich Pflicht.

3.18 STRASSENREINIGUNG/STRASSENRINNENREINIGUNG

Diese Kostenposition enthält die Kosten für die Reinigung von öffentlichen und privaten Straßen.

3.19 TRINKWASSERÜBERPRÜFUNG

Seit November 2011 müssen alle Trinkwasseranlagen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen (Großanlagen) auf Legionellen untersucht werden. Die Kosten für die Entnahme und Analyse werden erstmalig in der Betriebskostenabrechnung 2013 erhoben.

3.20 UNGEZIEFERBEKÄMPFUNG

Dieser Posten taucht auf, wenn im Wohnumfeld oder in Allgemeinräumen z. B. die Bekämpfung von Ratten, Wespen etc. notwendig wird. Der Turnus zur Bekämpfung kann ein Jahr überschreiten. Eine Ungezieferbekämpfung in der Wohnung wird nicht von BASF Wohnen + Bauen getragen.

3.21 VERSICHERUNGEN

Ihr Wohngebäude ist gegen Schäden durch Feuer, Sturm und Leitungswasser versichert. Außerdem besteht eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung für den Fall, dass Besuchern auf dem Grundstück Personen- und Sachschäden entstehen, sowie eine Gewässerschadenversicherung für die Gebäude, in denen noch Öltanks vorhanden sind. Regulierung von Schäden durch Feuer, Sturm und Leitungswasser an Ihrem Eigentum und private Haftpflichtleistungen für Schäden, die Sie, Ihre Familienmitglieder oder Haustiere verursachen, sind damit nicht abgedeckt – dafür benötigen Sie eigene Versicherungen.

Unser Tipp

Schließen Sie eine Hausrat- beziehungsweise private Haftpflichtversicherung ab, um für alle Fälle abgesichert zu sein:

Private Haftpflichtversicherung:

Diese ist für den Mieter die wichtigste Versicherung. Wird unbeabsichtigt ein Schaden verursacht – geht zum Beispiel eine Glasscheibe zu Bruch oder eine kostbare Vase fällt herunter – übernimmt diesen Schaden normalerweise die Haftpflichtversicherung.

Hausratversicherung:

Schnell können Feuer, Sturm, Wasserrohrbruch oder Einbruch Schäden am Hausrat hinterlassen. Zum Hausrat zählen beispielsweise Möbel, Schmuck, Kleidung, Haushaltsgeräte etc. Eine Hausratversicherung kann bei Verlust zumindest vor den finanziellen Folgen schützen.

Die Zusammenhänge – an zwei Beispielen geschildert:

1. Eine Wasserleitung platzt und setzt die Wohnung unter Wasser. Die Gebäudeversicherung der BASF Wohnen + Bauen GmbH deckt alle Gebäudeschäden ab, also beispielsweise auch den Bodenbelag oder die Tapete. Die Hausratversicherung des Mieters übernimmt den Schaden an Teppichen, Möbeln oder auch Geräten. Wichtig: Obwohl der Mieter den Bruch der Wasserleitung nicht verursacht hat, bleibt er auf den Schäden sitzen, sollte er keine Hausratversicherung haben.
2. Die Badewanne läuft über und verursacht einen Wasserschaden in der Wohnung und am Gebäude. Für den Schaden am Gebäude sollte die Haftpflichtversicherung des Mieters aufkommen – für den Schaden am eigenen Wohnungsinventar die Hausratversicherung.

3.22 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSER

Die von den Wasserbetrieben gelieferte Wassermenge, multipliziert mit dem geltenden Tarifpreis, ergibt die Kosten für den Wasserverbrauch. Dazu kommen die Kosten für die Zähler.

Für das Abwasser wird in der Regel genau die Menge in Rechnung gestellt, die für die Wasserversorgung geliefert wurde. Ausnahme: Wenn ein Gartenwasserzähler für die Bewässerung von Grünflächen vorhanden ist. In diesem Fall verringert sich die Menge des Abwassers um den Teil, der damit erfasst wurde.

SPARTIPPS

- ① Duschen statt baden: Für ein Vollbad benötigen Sie ca. 140 Liter, für ein Duschbad dagegen nur 30-50 Liter.
- ② Stellen Sie während des Einseifens die Dusche ab.
- ③ Benutzen Sie beim Zähneputzen einen Zahnputzbecher.
- ④ Schalten Sie Wasch- und Geschirrspülmaschinen möglichst nur ein, wenn sie komplett gefüllt sind.
- ⑤ Nutzen Sie für gering verschmutzte Wäsche oder für kleinere Füllmengen die Sparprogramme.



3.23 WARTUNG FEUERLÖSCHER

Die Wartung der in einem Haus vorhandenen Feuerlöscher findet alle zwei Jahre statt, weshalb die Kosten für die Wartung auch nur alle zwei Jahre in Ihrer Abrechnung vermerkt sind. Kosten für die Anschaffung von neuen Geräten trägt BASF Wohnen + Bauen.

3.24 WARTUNG *(Sonstige technische Anlagen/Einrichtungen)*

Sonstige technische Anlagen müssen ebenfalls regelmäßig gewartet und geprüft werden. Hierzu gehören die Kosten für die Wartungen der Brandmeldeanlagen, Blitzschutzanlagen, Druckerhöhungsanlagen, Etagenheizungen, Notstromaggregate und Rauchabzugsanlagen.



4. IHRE HÄUFIGSTEN FRAGEN

Betriebskosten sind ein umfangreiches und mitunter auch kompliziertes Thema. Gerade deshalb möchten wir, dass Sie zu jeder Zeit den Überblick behalten. Damit das möglichst schnell und einfach geht, haben wir hier die Fragen zusammengefasst und beantwortet, die uns am häufigsten von unseren Mietern gestellt werden.

4.1 HEIZKOSTEN

ICH WOHNE IM ERDGESCHOSS (ODER UNTERM DACH) UND HABE VIEL HÖHERE HEIZKOSTEN ALS ANDERE MIETER. WARUM?

Ihr Heizbedarf ist stark von baulich bedingten Wärmeverlusten, aber auch vom persönlichen Wärmeempfinden abhängig. Auch durch Fenster und Außenwände geht Wärme verloren. In vielen Objekten wurden neue Dämmungen installiert, Fugen saniert und Fenster erneuert. Wärmeverluste wurden so deutlich reduziert. Dennoch sind lagebedingte Unterschiede beim Wärmeverbrauch nicht zu vermeiden. Das wurde vom Gesetzgeber in der Heizkostenverordnung berücksichtigt: Mindestens 50 %, höchstens jedoch 70 % der Heizkosten dürfen Ihnen nach dem erfassten Verbrauch in Rechnung gestellt werden.

UNSERE HEIZKÖRPER SIND AUCH BEI ZUGEDREHTEN VENTILEN STÄNDIG WARM.

Ein gängiges Heizrohrsystem, das in einigen Wohnanlagen vorhanden ist, ist die sogenannte Einrohrheizung. Bei diesem Rohrleitungssystem gibt es nur eine gemeinsame Leitung für Heizungsvorlauf und Heizungsrücklauf. Bauartbedingt sind die Heizkörper nacheinander angeordnet. Könnte ein Heizkörper innerhalb dieser „Reihe“ komplett abgeschaltet werden, würden alle nachfolgenden Heizkörper ebenfalls nicht mehr mit warmem Wasser versorgt werden. Das hätte zur Folge, dass die Räume, in denen sich diese Heizkörper befinden, nicht mehr beheizt werden könnten. Aus diesem Grund dürfen die Heizkörperventile nicht vollständig schließen.

WARUM HABE ICH JEDES JAHR UNTERSCHIEDLICHE HEIZKOSTEN, OBWOHL SICH MEIN HEIZVERHALTEN NICHT GEÄNDERT HAT?

Das liegt zum einen an unterschiedlichen Witterungsverhältnissen: Die benötigte Wärmemenge schwankt je nach Außentemperatur und Dauer der Heizperiode. Zum anderen ist für die Heizkosten der Tarif des jeweiligen Versorgungsbetriebes ausschlaggebend, der sich ebenfalls ändern kann.

4.2 MIETERWECHSEL

WIE WERDEN HEIZUNG, WARMWASSER ODER GGF. AUCH KALTWASSER AUFGETEILT, WENN EIN MIETERWECHSEL STATTGEFUNDEN HAT?

Generell wird bei einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung durchgeführt, bei welcher die Stände der Wasserzähler und die Einheiten an den Heizkostenverteilern erfasst werden. Diese Zwischenablesungen werden an unser Dienstleistungsunternehmen gemeldet, welches die gemeldeten Stände bei der Erstellung der Abrechnung berücksichtigt.

ICH BIN ERST ANFANG DES VIERTEN QUARTALS EINGEZOGEN UND HABE SO HOHE HEIZKOSTEN, DASS ICH NACHZAHLEN MUSSTE. KANN DAS STIMMEN?

Ihre monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ist ein Durchschnittswert, der sich aus der Kalkulation für ein Jahr ergibt. Der Heizbedarf ist aber während des Jahres unterschiedlich. Wenn Sie z. B. zum Jahresende – also in der heizintensiven Phase – eingezogen sind, können Ihre Heizkosten für diesen Zeitraum höher als die Vorauszahlungen sein. Dann wird häufig eine Nachzahlung fällig.

IM HAUS STEHEN WOHNUNGEN LEER. BEZAHLE ICH ALS MIETER DIE BETRIEBSKOSTEN FÜR DIESE WOHNUNGEN MIT?

Nein. Die Kosten für die Leerwohnungen tragen wir. Dazu gehört beispielsweise auch die Grundbeheizung von leerstehenden Wohnungen.

4.3 MÜLLKOSTEN

WARUM BEZAHLE ICH SPERRMÜLLKOSTEN? ICH HABE DOCH GAR NICHTS ABGESTELLT. DAFÜR SOLLTE DER VERURSACHER ZUR KASSE GEBETEN WERDEN.

Jeder Privathaushalt hat einmal jährlich die Gelegenheit, Sperrmüll kostenlos von den Wirtschaftsbetrieben Ludwigshafen abholen zu lassen.

Wenn dieses Angebot nicht genutzt wird und sich Sperrmüll im oder vor dem Haus ansammelt, sind wir aus Sicherheitsgründen (Brand- und Unfallschutz) dazu verpflichtet, diesen abtransportieren zu lassen. Sofern der Verursacher nicht ermittelt werden kann, können wir diese Kosten auf alle Mieter umlegen.

WAS MUSS ICH BEACHTEN, WENN ICH EINEN ÄNDERUNGSWUNSCH BEI DEN MÜLL-BEHÄLTERN HABE?

Grundsätzlich sind alle Änderungen (Um-/Ab-/Neubestellungen) über uns zu beantragen. Dafür benötigen wir folgende Informationen: ID-Nr. des Behälters, Kassenzeichen und Standort des Müllbehälters.

Hinweise für unsere Mieter in Ludwigshafen:

Diese Informationen finden Sie auf dem am Müllbehälter angebrachten Aufkleber (wenn man vor der Mülltonne steht, befindet sich dieser Aufkleber auf der linken Seite).

Bitte notieren Sie sich diese Informationen, damit Sie uns diese mit Ihrem Änderungswunsch mitteilen können.

4.4 VERBRAUCHSSCHÄTZUNGEN

KÖNNEN HEIZUNG, WARM- UND KALTWASSER AUCH DANN ABGERECHNET WERDEN, WENN GAR NICHT ABGELESEN WURDE?

Wenn ein Mieter dem Ablesedienst den Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht oder bei der Ablesung keine verwertbaren Ergebnisse ermittelt werden konnten, z. B. durch Geräteausfall, darf der Verbrauch vom Messdienst geschätzt werden. Der Grund: Schätzungen sind für eine gerechte Abrechnung notwendig. Grundlage für die Berechnung sind die Werte aus den letzten zwei bis drei Jahren. Aus diesen Werten wird ein Durchschnittswert ermittelt, der für das aktuelle Jahr als Verbrauchswert herangezogen wird.

Am besten für Sie ist es natürlich, Ihre Wohnung zur Ablesung zugänglich zu machen – so treten Probleme mit Schätzungen erst gar nicht auf. Klare Richtlinien und eindeutige Vorgaben für die Anwendung der Schätzung von Verbrauchswerten definiert die Heizkostenverordnung.



4.5 HAUSHALTSNAHE DIENST- UND HANDWERKERLEISTUNGEN (§ 35a EStG)

Was kann ich tun, wenn ich meine Steuererklärung bis zum 31.05. abgeben muss, ich die Abrechnung der Betriebskosten mit der Bescheinigung aber erst danach erhalte?

Durch die gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Steuererklärung müssen diese zum Teil bis spätestens 31.05. eines Jahres eingereicht werden. Die Betriebskostenabrechnung muss dagegen jedoch erst bis 31.12. des Folgejahres abgerechnet sein. Dadurch kann es zu zeitlichen Überschneidungen kommen. Dies hat der Gesetzgeber berücksichtigt und folgende Möglichkeit für das Ansetzen der Kosten für die haushaltsnahen Dienstleistungen geschaffen: Es ist zulässig, die gesamten Aufwendungen erst für das Steuerjahr geltend zu machen, in dem die Abrechnung bzw. die Bescheinigung über die angefallenen Kosten dem Mieter zugeht. Das bedeutet beispielsweise, dass die Ihnen im Jahr 2014 zugestellte Bescheinigung über die angefallenen Kosten für 2013 in Ihrer Steuererklärung für 2014 geltend gemacht werden können.



SO ERREICHEN SIE UNS

Öffnungszeiten

BASF Wohnen + Bauen GmbH, Dienstleistungs- und Servicecenter:

Mo-Do 7.30 bis 16.30 Uhr

Fr 7.30 bis 15.00 Uhr

BASF Wohnen + Bauen GmbH

Brunckstraße 49

67063 Ludwigshafen

Unser schneller Draht für Sie Service-Zentrale für Neukunden:

Tel.: 0800 60-95430 (gebührenfrei)

Service-Zentrale Kundenbetreuung:

Tel.: 0800 60-41000 (gebührenfrei)

24-Stunden-Notdienst (Werkschutz BASF):

Tel.: 0621 60-44044

wohnen-und-bauen@basf.com

www.basf-wohnen-und-bauen.de