



BETRIEBSKOSTENZEITUNG

AUSGABE 2015



LEBEN UND
WOHNEN
IN MERSEBURG

Inhaltsverzeichnis

Betriebskostenzeitung | Ausgabe 2015

- 03 Vorwort des Vorstandes
- 05 Aktuelles zum Thema - § 35a EStG
- 08 Änderungen des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) und deren Auswirkungen
- 11 Aktuelles zum Thema - Strom
- 12 Aktuelles zum Thema - Abfallentsorgung
- 18 Aktuelles zum Thema - Wasser/Abwasser
- 21 Aktuelles zum Thema - Fernwärme
- 24 Aktuelles zum Thema - Rauchwarnmelder
- 26 Aktuelles zum Thema - Wartung von Einzelgasetagenheizungen
- 28 Aktuelles zum Thema - Mindestlohn ab 01.01.2015
- 31 Ordnung ist das halbe Leben





Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen gemeinsam mit ihrer Nebenkostenabrechnung die neuesten Informationen zu verschiedenen Betriebs- und Heizkostenentwicklungen geben.

Wie wichtig und überaus notwendig der Einbau von Rauchwarnmeldern in unseren Wohnungen war, zeigt uns jeder frühzeitig erkannte Feueralarm. Nicht immer sind die betroffenen Wohnungsmieter anwesend, aber aufmerksame Mitmieter können den Lärm des Rauchwarnmelders und nicht selten auch den Brandgeruch wahrnehmen und die Feuerwehr rufen. Dadurch konnten im vergangenen Jahr einige schwere Brandschäden in unseren Wohnanlagen vermieden werden! Weitere Details finden Sie hierzu in dieser Betriebskostenzeitung.

Das in allen großen Medien vielfach kommunizierte Thema des Mindestlohnes ab 01.01.2015 haben auch wir zum Anlass genommen, Sie darüber aus Sicht Ihrer Betriebskosten zu informieren. Ganz konkret betrifft es die steigenden Kosten für die Hausreinigung, für den Winterdienst und für die Rasenmähd. Mindestlohn - auch wenn es uns ärgert, dass wir tiefer in die Tasche greifen müssen ohne mehr Leistung dafür zu bekommen - aber einen Lohn, wenigstens einen Mindestlohn zum Leben sollte jeder Mitarbeiter der Dienstleistungsfirmen erhalten. Dafür haben wir doch in jedem Fall Verständnis. Wie sich dieser Bestandteil auf Ihre Betriebskostenabrechnung auswirkt, haben wir ebenfalls hier dargestellt.

Eine besondere Herausforderung ist in diesem Jahr die Einführung des neuen Mess- und Eichgesetzes ab 01.01.2015. Obwohl es schon gilt, ist die Umsetzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen noch nicht umfassend geordnet. Im Moment führen wir noch Gespräche mit verschiedenen Dienstleistern, um die teilweise umfangreichen Meldungen bei Austausch eines Verbrauchsmessgerätes mit minimalem bürokratischen Aufwand und überschaubaren Kosten durchführen zu können. Aber mehr hierzu in dieser Betriebskostenzeitung.

b.w.



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

obwohl uns der Gesetzgeber immer 12 Monate Zeit gibt, Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Vorjahr ordnungsgemäß zu erstellen, können wir Ihnen bereits heute Ihre Abrechnung übergeben. Dafür möchten wir uns bei unseren beteiligten Firmen, den zuständigen Dienstleistern und insbesondere bei unseren engagierten Mitarbeitern recht herzlich bedanken.

Durch diese sehr zeitige Erstellung Ihrer Abrechnung erhalten Sie, liebe Mieter, schnellstmögliche Informationen über Ihre verbrauchsabhängigen und sonstigen Nebenkosten des vorangegangenen Jahres. Genauso wichtig sind aber die auf dieser Basis neu einzuschätzenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen für das aktuelle Kalenderjahr. Je schneller Ihre Abrechnung für das abgelaufene Jahr durch die Wohnungsgenossenschaft erfolgt, umso schneller wirken sich die neuen, den aktuellen Verbräuchen und Kosten angepassten Vorauszahlungen in diesem Jahr für Sie aus. Wir sind uns sicher, dass diese Verfahrensweise in Ihrem Sinne ist und hoffen, damit hohe Nachzahlungsbeträge für das folgende Jahr zu vermeiden.

Und nun wünschen wir Ihnen eine angenehme Lektüre der vielen aktuellen Informationen und interessante Beiträge in Ihrer neuen Betriebskostenzeitung 2015.

Vorstand





Aktuelles zum Thema - § 35a EStG

Seit 2003 regelt § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) die Möglichkeiten, haushaltsnahe Dienstleistungen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung für selbst genutzte Wohnungen steuerbegünstigend einzusetzen. Mit Schreiben vom 03.11.2006 zu § 35a EStG hatte das Bundesministerium für Finanzen (BMF) die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung nach § 35a erheblich verändert. Eine wesentliche Neuregelung war, dass seitdem auch Mieter einer Wohnung diese Steuerermäßigung nach § 35a EStG in Anspruch nehmen können.

Bereits in der Mieterzeitung 2007 haben wir Sie ausführlich über die Neuerungen, die im Zusammenhang mit Ihrer Betriebskostenabrechnung stehen, informiert.

In den letzten Jahren sind jedoch viele Urteile zur Steueranrechnung für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a Einkommensteuergesetz ergangen, so dass das Bundesfinanzministerium am 10. Januar 2014 ein überarbeitetes Anwendungsschreiben zur Steuerermäßigung bei haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen herausgegeben hat. Dabei werden bisherige Auffassungen zwar weitestgehend bestätigt, einige Punkte wurden jedoch konkretisiert.

So wurden mit dem neuen BMF-Schreiben Tatbestände für nicht steuerbegünstigte Tätigkeiten aufgenommen. Alle technischen Prüfdienste, Kontrollen und Gutachtertätigkeiten sind prinzipiell von der Anwendung des § 35 a EStG ausgeschlossen, sind also nicht steuerbegünstigt.

Dies trifft insbesondere auf folgende Kosten im Rahmen Ihrer Betriebskostenabrechnung zu.

Kosten der Legionellenprüfung – keine Steuerermäßigung im Rahmen des § 35a EStG

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat schon mit Schreiben vom 15.11.2013 an die ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. die Frage nach der Anerkennung der Legionellenprüfung als haushaltsnahe Dienstleistung grundsätzlich geklärt. Das Ministerium hat festgestellt,





dass es sich bei der gesetzlich vorgeschriebenen Trinkwasseruntersuchung auf Legionellen um Gutachtertätigkeiten handelt, die weder zu den haushaltnahen Dienstleistungen noch zu den Handwerkerleistungen zählen. Damit fallen die Kosten der Legionellenprüfung nicht unter die Steuerermäßigungsregelung des § 35a EStG.

Kosten für Schornsteinfegertätigkeiten – Splittung der Kosten in der Betriebskostenabrechnung ab 2014

Bis einschließlich dem Veranlagungszeitraum 2013 wurden Schornsteinfegerleistungen einheitlich als begünstigte Handwerkerleistungen steuerlich berücksichtigt. Ab 2014 müssen beim Finanzamt die Leistungen aufgeteilt werden in

1. steuerbegünstigte Handwerkerleistungen: das sind Kehrarbeiten, Reparatur- und Wartungsarbeiten
2. nicht steuerbegünstigte Handwerkerleistungen: dass sind Mess- oder Überprüfungsarbeiten und neuerdings die Feuerstättenschau.

In den Wohngebäuden, in denen Kosten für Schornsteinfegertätigkeiten anfallen, haben wir die Splittung der Kosten für die Schornsteinreinigung (betrifft jeweils das gesamte Haus) und für die Abgas-/Emmissionsmessung (betrifft die einzelne Wohnung) in der Betriebskostenabrechnung schon immer getrennt. In der Abrechnung 2014 erscheint jetzt auch die Kostenart „Feuerstättenschau“. Diese zählt zu den nicht steuerbegünstigten Prüftätigkeiten.

In diesem Zusammenhang noch ein Wort zu den

Kosten für die Wartung der Heizung

In diesem Jahr wurde uns von einem Mieter die Frage gestellt, warum in seiner Betriebskostenabrechnung Reparaturkosten für die Wartung der Heizung berechnet wurden.

Noch einmal ganz deutlich: In Ihrer Betriebskostenabrechnung stellen wir prinzipiell keine Reparaturkosten (für welche Kostenart auch immer) in Rechnung – auch nicht für die Wartung der Heizung!

In der Betriebskostenabrechnung werden aber die Kosten für die Wartung der Heizung in folgende zwei Positionen gesplittet:

1. Wartung Heizung – Lohn und
2. Wartung Heizung - Material



Diese Aufteilung erfolgt nur, um Ihnen den Nachweis für Ihre Steuererklärung für das Finanzamt zu vereinfachen. Denn steuerlich begünstigt sind grundsätzlich nur Aufwendungen für die Tätigkeit selbst, also Lohn- und Fahrkosten. Materialkosten sind nicht zu berücksichtigen.

Daher haben wir bereits seit 2007 von den jeweiligen Dienstleistungs- und Handwerkerfirmen die Aufspaltung Ihrer Rechnungen in diese zwei Kostenkomponenten gefordert.

Dies trifft auch auf die **Kostenart Ungezieferbekämpfung** zu. Hier erfolgt ebenfalls in Ihrer Betriebskostenabrechnung die Trennung in Lohn- und Materialkosten.

Winterdienst auf öffentlichen Grund – nun doch steuerbegünstigt

Laut BMF sind Arbeiten außerhalb des Grundstücks generell nicht steuerlich abzugsfähig.

Hierzu war jedoch u. a. ein Verfahren vor dem Bundesfinanzhof (BFH) anhängig, welches zu klären hatte, ob Aufwendungen für Straßenreinigungs- und Winterdienstleistungen auf Grundstück vorgelagerten Gehweg als haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG (,in einem ... Haushalt') zu berücksichtigen sind.

Mit Urteil vom 20. März 2014 hat der Bundesfinanzhof diese Frage endgültig bejaht und damit die vom Bundesministerium für Finanzen im Schreiben vom 10. Januar 2014 geäußerte gegenteilige Meinung korrigiert.

Nun ist z. B. auch der Winterdienst außerhalb der privaten Grundstücke, also auf öffentlichem Grund als haushaltsnahe Dienstleistungen anzurechnen. Voraussetzung ist, dass eine Verpflichtung zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Straßen und Gehwegen besteht. Das bedeutet für Sie, dass Sie die in Ihrer Betriebskostenabrechnung abgerechneten Kosten für Winterdienst in der Steuererklärung abrechnen dürfen.

Die Informationen für diesen Artikel haben wir aus der Zeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ 3, 6, 9/2014 sowie aus dem „Kanzlei-Forum“ unserer Rechtsanwaltskanzlei Strunz und Alter, Ausgabe September 2014, entnommen.

Sie ersetzen keine Steuerberatung!





Änderungen des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) und deren Auswirkungen

Zum 01.01.2015 ist das neue Mess- und Eichgesetz in Kraft getreten. Das Gesetz betrifft die Verwendung von Zählern zum Erfassen des Verbrauchs an Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser im geschäftlichen oder amtlichen Bereich. Mit der Novellierung des MessEG soll das Inverkehrbringen von Messgeräten für Verbrauchsgüter harmonisiert und vereinfacht werden.

Die Ersteinrichtung durch die zuständige Behörde, dem Eichamt, entfällt. Sie wird abgelöst durch eine sogenannte Konformitätserklärung von zugelassenen privatwirtschaftlichen Unternehmen. Damit haben die Eichbehörden keine Informationen mehr über den Standort der eingesetzten Geräte. Damit die Landeseichämter ihre hoheitlichen Aufgaben, insbesondere im Bereich des Verbraucherschutzes, weiter wahrnehmen können, benötigen die Behörden zur Kontrolle entsprechende Informationen.

Daher bringt die Novellierung des Mess- und Eichgesetzes für die Gebäudeeigentümer folgende gravierende Änderungen mit sich:

I. Anzeigepflicht von eichpflichtigen Messgeräten durch Wohnungseigentümer

Erstmals sind wir nun als „Verwender“ dieser Geräte verantwortlich ab dem 01.01.2015 neu installierte oder ausgetauschte Messgeräte dem Eichamt zu melden. Dies trifft auf eine Vielzahl von Messgeräten zu.

Übersicht aller eichpflichtigen Zähler samt Eichfrist

Geräteart	Eichfrist
Kaltwasserzähler	6 Jahre
Warmwasserzähler	5 Jahre
Wärmezähler	5 Jahre
Gaszähler	8 Jahre
Stromzähler	16 Jahre

Die Heizkostenverteiler unterliegen keiner Eichfrist und sind daher nicht meldungspflichtig.



Gemäß § 32 Abs. 2 MessEG sind den zuständigen Landesbehörden folgende Angaben mitzuteilen:

1. die Geräteart
2. der Hersteller
3. die Typenbezeichnung
4. das Jahr der Kennzeichnung des Messgerätes
5. die Anschrift desjenigen, der das Messgerät verwendet (Gebäudeeigentümer).

Die Mitteilung an das Eichamt muss innerhalb von 6 Wochen nach Inbetriebnahme des Messgerätes erfolgen.

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften schlussfolgert in seinem Artikel „Neues Mess- und Eichgesetz – mehr Bürokratie?“ (Zeitschrift „Wohnungswirtschaft“ 3/2014), dass diese Anzeigepflicht einen hohen und zusätzlichen bürokratischen Aufwand für den Vermieter bedeutet. Zumal bei einer Pflichtverletzung ein Bußgeld bis zu 20.000 € verhängt werden kann. Es erscheint daher sinnvoll, so der Verband, mit dem entsprechenden Messdienstleister zu vereinbaren, „dass dieser die Anzeigepflicht im Rahmen seines Dienstleistungsvertrages übernimmt“. Wir stehen daher zur Zeit mit den Firmen ISTA und Techem in Verhandlung.

2. Verwendung von Messwerten ungeeichter Zähler

Folgeschwer ist jedoch auch die Neuregelung, dass nach Ablauf der Eichfrist – und zwar taggenau! abgelesene Verbrauchswerte für die Abrechnung nicht mehr genutzt werden dürfen. D. h. selbst bei einem Tag Fristüberschreitung muss der Verbrauch für die Abrechnung geschätzt werden.

Ein Beispiel für die Abrechnung:

Die Eichfrist eines Kaltwasserzählers endet am 31.12.2014. Der Zählerstand wird erst am 05.01.2015 abgelesen. Er darf jetzt nach Ablauf der Eichfrist nicht mehr für die Berechnung des Verbrauches 2014 genutzt werden.

Konsequenz für uns:

Wie Sie wissen, haben wir alle Wohngebäude, in denen die Heizung und das Wasser verbrauchsgerecht abgerechnet werden, seit 2005 bereits mit Funkmessgeräten ausgestattet. In diesen Liegenschaften können die Zählerstände funktmesstechnisch zum Stichtag abgerufen werden, so dass hier keine Komplikationen mit der Eichfrist auftreten sollten. Die Wohngebäude (mit Gasetagenheizung), in denen nur das Kaltwasser abgerechnet wird, sind jedoch mit



„normalen“ Messgeräten ausgestattet. Hier erfolgt die Ablesung des Kaltwasserzählers zum Jahresende durch die Mieter; Funkmessgeräte wären nicht sinnvoll gewesen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Zählerstände nicht durch alle Mieter fristgemäß abgelesen werden.

Wir werden daher auch diese Liegenschaften zukünftig mit Funkmessgeräten ausstatten und die Abrechnung durch einen Abrechnungsdienstleister durchführen lassen.

Ein Beispiel für den fristgerechten Eichtausch von Messgeräten:

Die Eichfrist eines Kaltwasserzählers endet am 31.12.2014. Bisher konnte dieser Zähler zeitnah zum Jahresbeginn des Folgejahres (Januar 2015) ausgetauscht werden. Das neue MessEG schließt dies jetzt aus. Der Zähler muss bis spätestens 31.12.2014 gegen einen neuen geeichten oder konformitätsbewerteten Verbrauchszähler ausgetauscht sein!

Konsequenz für uns:

Wir bitten alle Mieter, den Austausch der Messgeräte durch die von uns beauftragten Firmen ISTA oder Techem termingerecht zu ermöglichen. Leider haben wir immer wieder Mieter, die mehrfach aufgefordert werden müssen, die Termine wahrzunehmen.

Eine Abrechnung dieser Betriebskostenart erfolgt trotzdem in vollem Umfang, z. B. auf Basis einer sachgerechten Schätzung entsprechend gesetzlicher Regelung.

Übrigens – schon gewusst?

Das Eichgesetz gehört zu den Verbraucherschutzgesetzen und beeinflusst indirekt unser tägliches Leben. Es ist ja nicht nur für die Wohnungszähler da, sondern regelt alles im Zusammenhang mit Messen, Zählen und Wiegen im geschäftlichen Bereich. Jedem ist bewusst, dass z. B. die Waage beim Gemüse oder Fleischverkäufer geeicht sein muss und die Eichmarke an der Zapfsäule der Tankstelle ist ebenfalls jedem ersichtlich.

Wohnungsgenossenschaft
WAG 1919 Herberg eG

Familie
Muttermann
90217 Mersburg

Wohnung:

Ablesung des Wohnungswasserzählers (Kaltwasser) zum 31.12.2014

Bitte tragen Sie zum Stichtag 31.12.2014 den Stand Ihres KW-Zählers ein!
Abgabetermin bei Ihrer Wohnungsgenossenschaft bis zum 11.01.2015

Gartenummer: 0000000000
Raum: 0

Datum	Zählerstand	Unterschrift	Anmerkungen
31.12.2012			
31.12.2013			
31.12.2014			

Für Fragen steht Ihnen Frau Dietrich unter der Rufnummer: 0346 11 3342 - 10
gern zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

KURIOS

Das neue Eichgesetz lässt ab 01. Januar 2015 Gläser mit 0,15 Litern zu. Somit kann man nun im wahrsten Sinne des Wortes „einen Schluck Bier“ bestellen und genießen.





Aktuelles zum Thema - Strom

Erhöhung Strompreis ab 01.03.2014

Mit Schreiben vom 16.01.2014 teilten uns die Stadtwerke Merseburg eine erneute Preiserhöhung für die Stromlieferung mit, die allerdings nicht ganz überraschend kam.

Wie Sie sicherlich noch wissen, haben wir Sie in der letzten Ausgabe ausführlich über die Entwicklung der Strompreise zum 01.01.2013 und die Hintergründe informiert. Und da war schon zu erkennen, dass das Ende der Preisspirale nicht abzusehen ist, da die EEG-Umlage weiter angestiegen ist.

Wie die vier Übertragungsnetzbetreiber mitgeteilt hatten, erhöhte sich die EEG-Umlage zum 01. Januar 2014 von 5,28 Cent/kWh auf 6,24 Cent/kWh. Dies war ein erneuter Anstieg um knapp 20 %.

Aufgrund der Erhöhung der Erneuerbaren-Energie-Umlage haben auch die Stadtwerke Merseburg ihre Strompreise wie folgt angepasst:

Kostenbestandteile	2009-2012 (Festpreis: Sondertarif Hauslicht)	01.01.2013 (Anpassung aufgrund der EEG-Umlage)	01.03.2014 (Anpassung aufgrund der EEG-Umlage)
Grundpreis	71,40 €	71,40 €	71,40 €
Arbeitspreis	21,039 Cent/kWh	26,82 Cent/kWh	27,54 Cent/kWh

Hier die Auswirkungen auf die Kosten in Ihrer Betriebskostenabrechnung bei einem Verbrauch von:

Verbrauch	Kosten 2009-2012	Kosten 2013	Kosten 2014
100 kWh	92,44 €	98,22 €	98,94 €
500 kWh	113,48 €	125,04 €	126,48 €
1.000 kWh	281,79 €	339,60 €	346,80 €
2.000 kWh	492,18 €	607,80 €	622,20 €
3.000 kWh	702,57 €	876,00 €	897,60 €



Aktuelles zum Thema - Abfallentsorgung

I. Senkung der Müllgebühren ab 01.01.2015

Die erfreuliche Nachricht:

Erstmals sinken seit 2009/2010 die gewichtsabhängigen Gebühren für den Rest- und Biomüll sowie die Behältergebühren (außer für die Biomüll 240 l-Tonne)



Quelle: MZ, 01.12.2014



Quelle: Super Sonntag, 28.12.2014

Kostenbestandteile der Müllgebühren	2011/2012	2013/2014	2015
1. Grundgebühr pro Haushalt (€/Jahr)	59,64 €	57,00 €	58,92 €
2. Grundgebühren (€/Jahr)			
für Restmüllcontainer (1.100 l)	235,20 €	242,50 €	208,80 €
für Restmüllcontainer (240 l)	37,44 €	38,64 €	38,40 €
für Restmüllcontainer (120 l)	17,76 €	18,24 €	16,56 €
für Restmüllcontainer (80 l)	12,96 €	13,08 €	10,32 €
für Biomülltonne (240 l)	11,04 €	11,04 €	13,32 €
für Biomülltonne (140 l)	9,12 €	9,00 €	7,80 €
3. gewichtsabhängige Gebühr (€/kg)			
für Restmüll	0,24 €	0,25 €	0,21 €
für Biomüll	0,19 €	0,20 €	0,19 €



Entsorgung

Das heißt: **Wer weniger Müll produziert, bezahlt auch weniger!**
oder anders gesagt: **Wer nicht ordnungsgemäß trennt, zahlt drauf!**

Diese Dinge gehören in die entsprechenden Tonnen:



Nutzen Sie auch die Wertstoffcontainer, wie z. B. die Glascontainer oder Altkleidercontainer

2. Änderungen bei der Gewichtsermittlung unterhalb der Eichgrenzen

Man sollte es nicht glauben, die Vorschriften der Eichordnung haben auch einen Einfluss auf unsere Müllgebühren.

So unterliegen die 80, 120, 140 und 240 l Tonnen einer Eichgrenze von 5 kg und die 1.100 l Container einer Eichgrenze von 50 kg Leerungsgewichten.



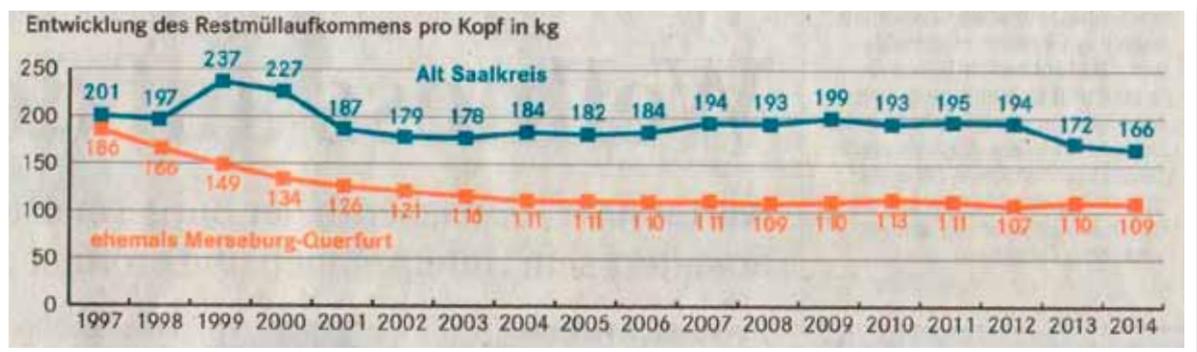
Daher werden von der Entsorgungsgesellschaft ab 2015 Leerungen von Mülltonnen die unterhalb dieser Eichgrenzen liegen immer mit 5 kg bzw. 50 kg abgerechnet.

Sie erreichen die Abfallberatung des Saalekreises unter der Telefonnummer: 03461 401419.

Schon gewusst?

Sicherlich ist Ihnen bekannt, dass im Saalekreis zwei unterschiedliche Entsorgungssysteme existieren. Im südlichen Saalekreis (ehemals Merseburg-Querfurt) wird der Rest- und Biomüll gewogen und entsprechend nach Gewicht bezahlt. Im nördlichen Saalekreis (ehemals Alt Saalkreis) werden die Gebühren nach Anzahl der Behälterleerungen berechnet. Gewicht spielt hier keine Rolle. Und dies zeigt sich ganz deutlich bei der Entwicklung des Restmüllaufkommens.

Quelle: MZ, 01.12.2014



Stellt sich hier doch die Frage:

Ist umweltbewusstes Handeln nur über Geld zu regeln?

3. Neue Regelung bei der Entsorgung von Plaste- und Kunststoffprodukten

Die Entsorgung der gelben Tonnen wird von der Duales System Deutschland AG pauschal abgegolten. Wie bisher können die sogenannten Leichtverpackungen (LVP) über die gelben Tonnen kostenfrei entsorgt werden. Das sind Verkaufsverpackungen aus Kunststoff, Metall, Aluminium, Weißblech oder Verbundmaterialien.

Was macht man aber mit den Sachen, die aus den gleichen Materialien bestehen, aber keine Verpackungen sind? Man spricht hier von den „stoffgleichen Nichtverpackungen“ (SNV). Bisher wurden diese über den Restmüll oder



Sperrmüll entsorgt.

Ab 2015 werden diese kostenfrei von der Merseburger Entsorgungsgesellschaft am Kleinanlieferbereich in Beuna angenommen. Dazu gehören z. B. folgende Artikel: Kunststoffkörbe, Wannen, Eimer, Wasserkanister, Schüsseln, Getränkeboxen, Gießkannen, Regentonnen, Kunststoffgartenmöbel.

Quelle: Umweltkalender 2015

In eigener Sache

Für die Entsorgung dieser Tonnen in Merseburg ist die Firma All Abfall-Logistik Leipzig GmbH zuständig.

Es häufen sich die nebenstehenden Aufkleber auf den gelben Wertstoffcontainern für Leichtverpackungen. Sind die gelben Container mit „falschem“ Müll bestückt, werden diese nicht mehr von der Leipziger Entsorgungsgesellschaft All Abfall-Logistik kostenfrei geleert.

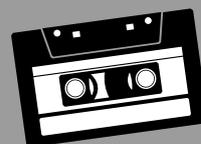
Das hat zur Folge, dass diese Behälter kostenpflichtig für die jeweilige Hausgemeinschaft als Restmüll entsorgt werden.



In die schwarze Tonne gehören:



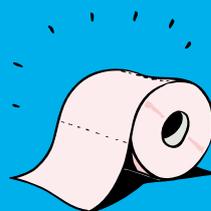
Staubsaugerbeutel
Wattestäbchen, Windeln
Putzlappen
Glühlampen
Geschirr, Scherben
Tapetenreste
Video- und Musikkassetten
Teppichreste
Töpfe, Pfannen
Kerzenreste
Fegereste
Plastespielzeug



In die blaue Tonne gehören:



Papier oder Pappe
(Kartons für Cornflakes, Salz o.ä.)
Papiertüten
Tiefkühlverpackungen
Umzugskartons
Zeitungen, Zeitschriften
Schulhefte, Schreibpapier, Computerpapier
Briefumschläge





In die braune Tonne gehören:



Speisereste

Verdorbene Lebensmittel

Obst-/Gemüseabfälle

Eier-, Nußschalen

Teebeutel

Kaffeesatz und -filter

Papiertaschentücher, -servietten, Küchenrolle

Blumen, Zweige, alte Blumenerde

Katzen- und Kleintierstreu



In die gelbe Tonne gehören:

Metalle (Büchsen, Dosen, Verschlüsse, Alu-Folien)

Verbundstoffe (Getränke- und Milchkartons)

Kunststoffe (Beutel, Einwickelfolien, Wurstverpackungen)

Flaschen (Spül- und Waschmittelflaschen)

Becher (Joghurt- und Margarinebecher)

Schaumstoffe (Obst- und Gemüseschälchen)





Aktuelles zum Thema - Wasser/Abwasser

I. Erhöhung der Preise für Trinkwasser ab 01.01.2015

Wie Sie aus der Tagespresse bereits entnehmen konnten, erhöhte die MIDEWA ab 01.01.2015 die Preise für Trinkwasser.

Der Trinkwasserpreis setzt sich zusammen aus dem

- **Grundpreis** (abhängig von der Zählergröße/ Nenndurchfluss - QN - der Hauptwasseruhr) und
- **Mengenpreis** (abhängig vom Verbrauch in m³)

Da es sich bei Trinkwasser um ein Lebensmittel handelt, wird derzeit ein Mehrwertsteuersatz von 7 % erhoben.



Quelle: Super Sonntag, 28.12.2014

Lt. Bekanntmachung der MIDEWA gelten ab 01.01. 2015 folgende Preise:

1. Der jährliche Grundpreis erhöht sich entsprechend der Größe der Hauptwasseruhr (siehe Tabelle).
2. Der Mengenpreis bleibt 2015 bei 1,59 €/e Kubikmeter Wasser unverändert.

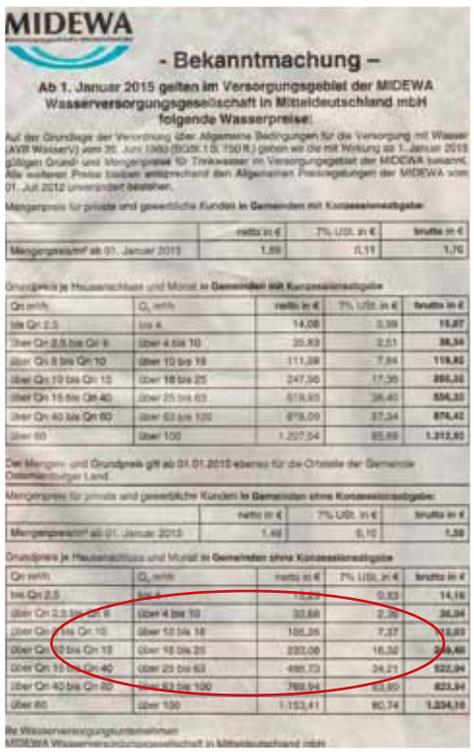
Entwicklung Grundpreis:

Zählergröße QN m ³ /h	€/Jahr Brutto 2014	€/Jahr Brutto 2015	Mehrbetrag 2015
2,5	150,60 €	169,92 €	19,32 €
6	413,19 €	432,48 €	9,30 €

Zu große Wasseruhren sind in unserem Wohnungsbestand nicht eingebaut. Eine Überdimensionierung und damit verbundene höhere Kosten bei dem Grundpreis kann ausgeschlossen werden.

2. Abwasser

Entsprechend der entnommenen Frischwassermenge gelangt die gleiche Menge Abwasser in die Kanalisation.



Quelle: Wochenspiegel, 30.12.2014



Die Preise für Abwasser sind 2015 stabil geblieben.

1. Der jährliche Grundpreis beträgt je nach Größe der Hauptwasseruhr 60,00 € bzw. 144,00 €
2. Der Mengenpreis beträgt 2,60 €/Kubikmeter Abwasser.

Der Kanal ist kein Abfalleimer

Aber er wird von manchen Menschen als ein solcher genutzt. Aus dem Auge, aus dem Sinn – für manchen Mieter, der das stille Örtchen als Müllhalde zweckentfremdet, scheint die Sache mit dem Herunterspülen erledigt. Jedoch hat dieses Handeln oft weitreichende Konsequenzen. Denn die Folge sind verstopfte Rohre und verschmutzte Gewässer.

Die Beseitigung der Schäden ist stets mit einem hohen Kostenaufwand verbunden und auch die Beseitigung der Reststoffe ist kostenintensiv. So steigen langfristig die öffentlichen Entsorgungsgebühren – von der Belastung der Umwelt ganz zu schweigen.

Aus unserer Praxis:

Man kann es kaum glauben – aber immer wieder sind auf mehreren Etagen die Abflussrohre verstopft, weil ein Mieter das Katzenstreu einfach in das Küchenwaschbecken entsorgt hat! Wasser drauf, fertig! Ja fertig- mehrere Mieter hatten einige Tage verstopfte Rohre, von den Reparaturkosten gar nicht zu reden.

Folgende Stoffe gehören nicht in die Toilette oder den Ausguss:

Beispiele für feste Abfälle:

- Zigarren- und Zigarettenreste
- Korken, Verschlüsse
- Kleidungsstücke, Strümpfe
- Wegwerfwindeln
- Tampons, Binden, Slipeinlagen, Kondome
- Watte, Ohrenstäbchen
- Rasierklingen, Einmal-Rasierapparate
- Kleintiersand, Katzenstreu
- leere Schachteln und Verpackungen

Diese Stoffe können zu Ablagerungen und Verstopfungen in den Rohren und Kanälen führen. Während bei den o. g. Produkten viele vielleicht mit dem Kopf schütteln und sich fragen: „Wer macht denn so was?“, erfolgt die Entsorgung von Lebensmitteln und Fetten doch vielfach unüberlegt über die Toilette.





Neben den o. g. Folgen locken die Lebensmittelreste außerdem Ratten an.

Beispiele für flüssige Abfälle:

- tierische Abfallstoffe (Jauche, Gülle, Mist)
- Abfallstoffe aus Schlachtereien (Blut, Panseninhalte, Därme)
- Altöl, Bremsflüssigkeit, Kühlerfrostschutz, Batteriesäure
- Lacke, Verdünnungen, Dispersionsfarben, Beiz- und Bleichflüssigkeiten
- Giftstoffe, etwa Schädlingsbekämpfungs- und Pflanzenschutzmittel.

Diese Stoffe sind nicht, beziehungsweise schwer abbaubar und in der Kläranlage nur unvollständig aus dem Abwasser entfernbar. Sie belasten in erheblichem Maße unsere Gewässer. Außerdem können einige dieser Stoffe in der Kanalisation explosive Gase bilden.

Ein dritter Schwerpunkt sind nicht mehr benötigte oder überlagerte Medikamente. Diese nehmen Apotheken kostenlos entgegen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die darin enthaltenen Substanzen vollständig verbrannt und damit unschädlich gemacht werden.



Unser Hinweis!

Verwenden Sie keine chemischen Abfluss-, Sanitär- und WC-Reiniger - Sie sind überflüssig! Sie enthalten sehr aggressive Inhaltsstoffe und können Ihre Rohrleitungen und Dichtungen zerfressen. Rohrverstopfungen können mechanisch behoben werden. Benutzen Sie die altbewährte Saugglocke oder Rohrreinigungsspirale. In den meisten Fällen helfen sie im Verstopfungsfall.

Gleichzeitig tun Sie etwas für die Umwelt. Die chemischen Reiniger vergiften das Abwasser und behindern die biologische Abwasserreinigung, da sie nützliche Mikroorganismen abtöten. Das trifft auch für Toilettensteine zu. Alternativ kann man Schmierseife oder auch Essigessenz und Zitronensäure als Reinigungsmittel verwenden.

Umweltschutz beginnt also direkt vor unserer eigenen Haustür!



Aktuelles zum Thema - Fernwärme

I. Entwicklung Fernwärmepreis 2014/2015

In unserer Betriebskostenzeitung 2014 haben wir Ihnen bereits ausführlich die Erhöhung des Fernwärmepreises ab 01.01.2014 und die Auswirkungen auf die zu erwartenden Kosten 2014 erläutert.

2015 erfolgte durch die Stadtwerke Merseburg eine Grundpreiserhöhung aber auch eine Arbeitspreisreduzierung.

Kostenbestandteil Fernwärmepreis	Festpreis 2011-2013	2014	2015
Grundpreis	56,29 €/kW	57,89 €/kW	58,25 €/kW
Arbeitspreis	68,42 €/MWh	85,56 €/MWh	83,26 €/MWh

Ausführliche Erläuterungen zu den Kostenbestandteilen finden Sie in Ihrer Betriebskostenzeitung 2012.

Auswirkungen am Beispiel Klobikauer Straße 64 a-c:

Verbrauch 2013: 109,071 MWh (für 2014 und 2015 Verbrauch von 2013 berechnet)

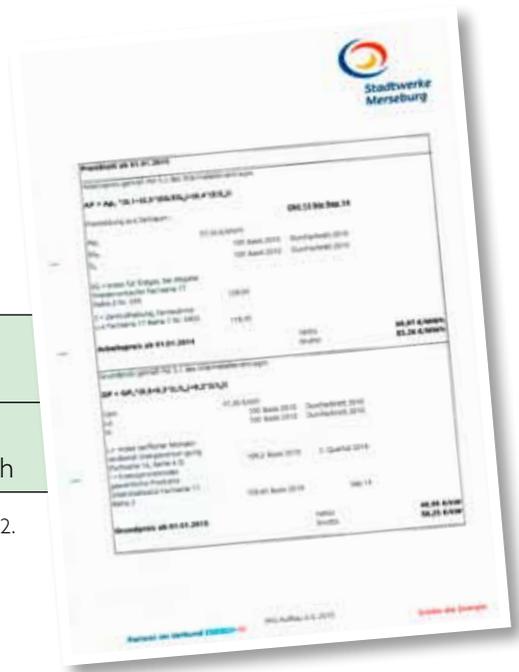
Leistung: 75 KW

Wohnfläche: 1.082,40 m²

Kostenbestandteil Fernwärmepreis	Kosten 2013	Kosten 2014	Kosten 2015
Grundpreis	4.221,75 €	4.341,75 €	4.368,75 €
Arbeitspreis	7.462,64 €	9.332,11 €	9.081,25 €
gesamt Brutto	11.684,39 €	13.673,86 €	13.450,00 €
monatl. Kosten je m ² -Wohnfläche	0,90 €	1,05 €	1,03 €

2. Unser Hinweis - Alle zahlen für einen

Einer friert... und alle bezahlen? Sicherlich ist die Frage provokant aber nicht praxisfremd. Denn gerade in den Übergangszeiten (Frühjahr, Herbst) empfinden einige Mieter mit einem hohen individuellen Wärmebedürfnis die Raum-





temperatur zu kalt. Dann erhalten wir oft Anrufe von Mietern, die sich beklagen, dass die Heizung in ihrer Wohnung nicht funktioniert und die Heizanlage höher eingestellt werden soll.

Solche Forderungen nach überdurchschnittlich hohen Raumtemperaturen sind technisch jedoch nur mit der Erhöhung der zentralen Vorlauftemperatur für das gesamte Gebäude zu erfüllen. Gegen ein Verstellen der Heizkurve für höhere Raumtemperaturen des Einzelnen ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Aber das Argument: „Schließlich bezahle man ja auch dafür“, können wir nicht so stehen lassen.

Über den an den Wärmemessgeräten gemessenen Verbrauch werden nur 50 - 70 % der gesamten Wärmekosten abgerechnet. Der andere Teil wird als Grundkosten über die Quadratmeter Wohnfläche abgerechnet. Höhere Gesamtkosten erhöhen somit auch den Grundkostenanteil, den alle Mieter zu zahlen haben.

Außerdem erhöhen sich die Wärmeverluste in der Heizung bei einer höheren Vorlauftemperatur deutlich und müssen auch von allen Mietern mitbezahlt werden.

Das Institut für Energietechnik an der Technischen Universität Dresden hatte im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung anhand von Fallbeispielen untersucht, inwieweit sich das stärkere Wärmebedürfnis einzelner Bewohner auf die Wärmebilanz und damit auf die Kosten des gesamten Hauses auswirkt.

Die erhöhte Raumtemperaturanforderung einer Wohnung kann auf diese Weise einen Endenergie-Mehrbedarf für alle Bewohner von 4 bis 11 % verursachen. Deshalb sollten Vorlauftemperatureinstellungen nicht leichtfertig erhöht werden. Die meist unnötigen Kosten dafür müssen alle Bewohner des Gebäudes bezahlen.

Diese Folgen für die gesamte Hausgemeinschaft werden oft nicht bedacht und meistens unterschätzt.

Erhöhte Vorlauftemperaturen bezahlen alle!





Bitte beachten Sie!

Gerade in den Übergangszeiten sind daher folgende Hinweise zu beachten, damit sich Ihre individuellen Wohlfühltemperaturen in Ihrer Wohnung einstellen.

- **Achten Sie auf die richtige Thermostateinstellung!**

Um Ihre gewünschte Raumtemperatur zu erreichen, ist es notwendig, die Thermostate an den Heizkörpern konstant auf Stellung 3-5 zu regeln.

Oft hören wir auf unsere Nachfrage: „Haben sie denn mal auf Stellung 5 gedreht?“ die Antwort: „Dann muss ich ja bezahlen!“. Ja das ist so: Wer Wärme möchte und braucht, muss auch dafür bezahlen.

- **Drehen Sie das Ventil nicht ständig auf und zu!**

Wer zum Beispiel das Wohnzimmer über Nacht und Tag auskühlen lässt und nur abends für ein paar Stunden aufheizt, kann feststellen, dass er trotz entsprechender Temperaturen fröstelt.

Zum Temperaturempfinden trägt nämlich auch die Strahlungswärme der Wände bei. Lassen Sie diese also nicht auskühlen.

Übrigens: Beim Autofahren wissen wir alle, das ein schnelles Gas geben und dann bremsen und wieder Gas geben zu einem hohen Benzinverbrauch führt, aber gleichmäßiges Fahren den Benzinverbrauch hingegen deutlich reduziert.

Derselbe Effekt tritt bei der Heizung ein. Bei gleichmäßigem Heizen wird in den meisten Fällen eine ausreichende Temperatur in den Wohnungen erreicht.

- **Heizkörper und Thermostatventile dürfen nicht verdeckt werden!**

Diese müssen die Wärme frei an die Raumluft abgeben können. Das heißt: Gardinen, Vorhänge und Möbelstücke haben nichts vor den Heizkörpern zu suchen.

- **Schließen Sie die Raumtüren!**

So wird das Abführen von Wärme an kältere Räume vermieden.



Aktuelles zum Thema - Rauchwarnmelder

Immer wieder hören wir in den Nachrichten von Wohnungsbränden und wir sitzen fassungslos vor den Bildern, wenn Menschenleben (mehrmals betroffen in diesem Jahr waren Kinderleben) dem Brand zum Opfer fallen. Auch in unseren Wohnhäusern gab es 2014 mehrfach Feueralarm. Glücklicherweise sind in den Wohnungen nur Sachschäden aufgetreten.



Quelle: MZ, 11.08.2014



Quelle: MZ, 27.12.2014

Unser Hinweis:

Lassen Sie die Wartung der Rauchwarnmelder durch die Firma ISTA zum abgesprochenen Termin durchführen. Sollte in einem Schadensfall nachgewiesen werden, dass der Rauchwarnmelder aufgrund der fehlenden Wartung nicht funktionierte, könnten Sie für den Schaden haftbar gemacht werden.

Das Land Sachsen-Anhalt hatte bereits im Dezember 2009 die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und die jährliche Wartung beschlossen. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2015 dementsprechend mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Unsere Genossenschaft hatte bereits in den Jahren 2010 bis 2013 Rauchwarnmelder in unseren Wohnanlagen durch die Firma ISTA einbauen lassen. Angesichts o. g. Tatsachen war dieser vorfristige Einbau keine falsche Entscheidung – denn in beiden Fällen schlug der Rauchwarnmelder an, und es konnte rechtzeitig Hilfe geleistet werden. Und dennoch müssen wir uns leider oft auf die Diskussion einlassen, ob Rauchwarnmelder denn notwendig sind, da sie Kosten in der Betriebskostenabrechnung verursachen.

Wartung der Rauchwarnmelder 2014 – nicht zufriedenstellend

Im Jahr 2014 hatten wir einige Probleme mit der Durchführung der Wartung der Rauchwarnmelder durch die von der ISTA beauftragte Firma Wild. Dies betraf vor allem die terminliche Absprache mit den Mietern. Diesbezüglich



wurden mit der ISTA bereits Auswertungen vorgenommen, so dass wir hoffen, 2015 wieder die bewährte Qualität bei der Durchführung der Wartung zu erreichen.

Aktuelles Urteil: Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter bei bereits vorhandenen Rauchwarnmeldern des Mieters

Der Hintergrund:

Ein Mieter möchte den Einbau von Rauchwarnmelder in seiner Wohnung durch den Vermieter nicht mit der Begründung, dass er auf eigene Kosten bereits Rauchwarnmelder eingebaut hatte.

Das Urteil:

In erster Instanz hatte bereits das Amtsgericht Zeitz den Duldungsanspruch des Vermieters bestätigt. Mit Urteil vom 22.09.2014 schloss sich auch das Landgericht Halle dieser Auffassung an und bestätigte den Duldungsanspruch des Vermieters als Normadressatin zur Anbringung der Rauchwarnmelder gemäß § 47 Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Der Mieter ist keinesfalls der Normadressat dieser gesetzlichen Vorschrift, da er lediglich die Nutzungsberechtigung an der Wohnung hat. Wenn ein Mieter nach seinen Bedürfnissen sinnvolle Rauchmelder einbaut, erfüllt er nicht die eigentlichen Pflichten des Bauherrn.

Bei der Anbringung von Rauchwarnmeldern handelt es sich daher um duldungspflichtige Maßnahmen gemäß § 555 b Nr. 4 und 6 BGB als maßgeblicher Sicherheitszuwachs. Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass bei fehlendem Nachweis einer ordnungsgemäßen Wartung der Rauchwarnmelder nach DIN-Vorschriften der uneingeschränkte Versicherungsschutz des Gebäudes insgesamt gefährdet ist. Darüber hinaus bestehen Schutzpflichten des Vermieters gegenüber den anderen Mietern, die durch den kontrollierten und ordnungsgemäßen Einbau durch Fachfirmen von geprüften und einheitlichen Rauchwarnmeldern zu schützen sind. Das LG Halle führte des Weiteren aus, dass für den Mieter auch keine Härtegründe für eine Mieterhöhung und die Umlage der Betriebskosten bestehen.

Es wurde auch die Frage nach dem Zeitpunkt des Einbaus von Rauchwarnmeldern geklärt. So wurde festgestellt, dass es ebenfalls in der Entscheidungsfindung des Vermieters liegt, wann er entsprechende Firmen für den Einbau von Rauchwarnmeldern innerhalb des zur Verfügung stehenden Zeitraumes bis Ende 2015 beauftragt. Somit wurde ein „vorfristiger“ Einbau durch den Vermieter bestätigt, zumal dann umso früher ein umfassender Schutz für die Mieter eintritt.

Quelle: LG Halle/S. Urteil vom 22.09.2014, AZ 3 S 25/14





Aktuelles zum Thema - Wartung der Einzelgasetagenheizungen

Die Mieter der Wohnungen mit Gasetagenheizungen erinnern sich sicherlich an unsere Schreiben vom Dezember 2012 und November 2013, in dem wir um ihre Mithilfe gebeten hatten. Hintergrund war, dass wir trotz mehrfacher mündlicher und schriftlicher Aufforderungen an die mit der Wartung beauftragte Firma keine Bestätigung erhalten hatten, ob die Wartung der Gasetagenheizung in den jeweiligen Jahren erfolgt war. Wir baten Sie daher um kurzfristige Information, wenn die Wartung der Gasetagenheizung in Ihrer Wohnung nicht erfolgt war und selbständiger Terminvereinbarung mit der Firma Gölldner.

Auch für das Jahr 2014 fehlen uns zum heutigen Zeitpunkt (09.01.2015) noch 145 Rechnungen und damit der Nachweis, dass die Wartung der Heizungen, wie vertraglich vereinbart, termingerecht durch die Firma Gölldner durchgeführt wurde. Auf unser Schreiben vom 04.11.2014, in dem wir den Nachweis der Wartungen gefordert haben, bekamen wir bis heute keine Antwort.

Wie Ihnen bekannt ist, ergibt sich gemäß den technischen Regeln der TRGI 2008 eine jährliche Prüf- und Wartungspflicht für Gasgeräte. **Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht ist die Einhaltung des zeitlichen Prüfabstandes für die Genossenschaft besonders wichtig.**

Aufgrund der häufig angesprochenen vielfachen Probleme der letzten Jahre haben wir daher den Wartungsvertrag mit der Firma Gölldner zum 31.12.2014 gekündigt. Wir bedauern dies, da wir mit der qualitativen Ausführung der Reparatur- und Wartungsleistungen durch die Monteure der Firma Gölldner immer sehr zufrieden waren.

Eine Ausschreibung zur Neuvergabe dieser Dienstleistung wurde bereits durchgeführt. Die Auswertung der Angebote und die Angebotsgespräche erfolgen derzeit. Über die Ergebnisse werden wir Sie informieren.

Familie Mustermann
06217 Merseburg

die 26.11.2013

Wartung der Gasetagenheizung im Jahr 2013
Sehr geehrte Familie

Wie Ihnen aus den Vorjahren bereits bekannt ist, ergibt sich gemäß den technischen Regeln der TRGI 2008 eine jährliche Prüf- und Wartungspflicht für Gasgeräte. Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht ist die Einhaltung des zeitlichen Prüfabstandes für die Genossenschaft besonders wichtig.

Trotz mehrfacher mündlicher und schriftlicher Aufforderungen an die mit der Wartung beauftragte Firma haben wir bisher keine Bestätigung erhalten, ob die Wartung der Gasetagenheizung in diesem Jahr in Ihrer Wohnung erfolgt ist. Bisher erfolgte auch keine Rechnungslegung für die Wartung Ihrer Gasetagenheizung für das Jahr 2013, so dass dieser Nachweis der Durchführung der Wartung fehlt.

Wir bitten Sie daher um kurzfristige Information, wenn die Wartung der Gasetagenheizung in Ihrer Wohnung im Jahr 2013 bisher nicht erfolgt ist.

Telefonisch: Frau Dietrich – 03461 / 3342-19
oder
Rücksendung des beigelegten Antwortschreibens

Sollte die Wartung noch nicht erfolgt sein, bitten wir gleichzeitig um selbständige Terminabsprache mit der Firma Gölldner: Herr Gölldner: 0160 97337903. Selbstverständlich erfolgt die Rechnungslegung an die Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Dietrich (03461 3342-19) gern zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und Ihre Mitarbeit und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Vorstand

Dietrich
Betriebskosten



In eigener Sache!

Sicher heizen mit Gas - Wartungsarbeiten an den Gasgeräten

Immer wieder werden wir gefragt, muss denn eine Wartung der Gasgeräte durchgeführt werden? Der Schornsteinfeger kommt doch auch noch zur Überprüfung! – Sind das nicht doppelte Kosten?

Die Wartung der Gasheizung durch einen Fachbetrieb und die Überprüfung durch den Schornsteinfeger sind nicht dasselbe. Der Schornsteinfeger hat vom Gesetzgeber den Auftrag, die Heizungsanlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes zu prüfen.

Bei der Wartung hingegen wird die Heizung u. a. auch gas- und wasserseitig geprüft (**Dichtheitsprüfungen**). Der Nachweis der Wartung ist besonders notwendig im Schadensfall, der durch eine defekte Gasheizung hervorgerufen wird. Entsprechend der **Gastec-Richtlinien muss der Eigentümer seiner Sorgfaltspflicht nachkommen**, indem er den Wärmeerzeuger regelmäßig durch einen Innungsfachbetrieb des Heizungshandwerks überprüfen lässt. **Wir weisen daher alle Mieter, die eine eigene Gasetagenheizung besitzen darauf hin, ebenfalls jährlich eine Wartung durchführen zu lassen.**

Aber die Wartung der Gasgeräte dient nicht nur der Sicherheit, sondern sie kann gleichzeitig den Wirkungsgrad der Heizungsanlage erhöhen. Man beachte – die Jahresleistung eines Heizkessels entspricht in etwa der Laufleistung eines Autos von 80.000-100.000 km. Und wie auch beim Pkw erhält die regelmäßige Wartung des Gasgerätes den Wert desselben und dient der dauerhaften Betriebsbereitschaft.

Neben den o. g. Dichtheitsprüfungen und Reinigungsarbeiten werden auch die Einstellungen des Gerätes überprüft, um eine optimale Energieausnutzung zu gewährleisten.

So lassen sich auch Energie und damit Kosten einsparen.





Aktuelles zum Thema - Mindestlohn ab 01.01.2015

Wie sie sicherlich aus den Diskussionen rund um den Mindestlohn in den Medien mitverfolgt haben, legt das Mindestlohngesetz (MiLoG) zum 01.01.2015 einen Mindestlohn für Arbeitnehmer von 8,50 € gesetzlich fest. Dies entspricht einer Erhöhung des Mindestlohnes um 6,78%.

Aufgrund der gesetzlichen Tarifierhöhung müssen wir auch die Erhöhung der bisher vereinbarten Preise für folgende Kostenarten – **Hausreinigung, Winterdienst, Grünlandpflege** – akzeptieren. Wir teilen Ihnen daher die Preisanpassungen, die die entsprechenden Dienstleistungsfirmen bereits angekündigt haben, mit.

I. Preiserhöhung Hausreinigung

Da die Preise für die Hausreinigung je nach Leistungsumfang in den Wohnhäusern unterschiedlich sind, zeigen wir Ihnen die Entwicklung der Kosten am Beispiel: **Klobikauer Straße 64 a - Kosten pro Mieteneinheit/Monat (ME/mtl.)**

Jahr	Kosten pro ME/mtl.	
5/2002	7,15 €	
2/2003	6,57 €	8 % Rabatt (Erhöhung Anzahl der beteiligten Häuser)
8/2004	6,24 €	5 % Rabatt (Erhöhung Anzahl der beteiligten Häuser)
1/2007	6,40 €	Erhöhung Mehrwertsteuer von 16 % auf 19 %
1/2008	6,92 €	Wegfall 8 % Rabatt
1/2009	7,12 €	Wegfall 3 % Rabatt
2/2011	7,50 €	Tarifierhöhung - Mindestlohn
1/2012	7,88 €	Tarifierhöhung - Mindestlohn
1/2013	8,24 €	Tarifierhöhung - Mindestlohn
1/2014	8,61 €	Tarifierhöhung - Mindestlohn
1/2015	9,11 €	Tarifierhöhung - Mindestlohn





Die Preiserhöhung um 6,78 % bei der Hausreinigung bezieht sich aber nur auf die Lohnkosten und die Arbeitgeberbeiträge zur Gesamtsozialversicherung, die derzeit 85 % der Gesamtreinigungskosten ausmachen.

Berechnung der Preisanpassung am Beispiel Klobikauer Straße 64 a

Preis je Mieter/Monat	davon 15 % Materialkosten	davon 85 % Lohnkosten	darauf 6,78 % Erhöhung	Preis je Mieter/Monat ab 01.01.2015
8,61 €	1,29 €	7,32 €	7,82 € (7,32 € + 0,50 €)	9,11 € (1,29 € + 7,82 €)

2. Preiserhöhung Winterdienst

- durch die Firma ReWug GmbH

Jahr	Preis in €/laufenden Meter	Kosten je 100 m/Durchgang	Mehrkosten in €
2010 bis I. Winterhalbjahr 2012	0,190 €	19,00 €	
II. Winterhalbjahr 2012 – I. Winterhalbjahr 2015	0,238 €	23,80 €	4,80 €
ab II. Winterhalbjahr 2015 Tariferhöhung Mindestlohn um 6,78 %	0,254 €	25,40 €	1,60 €

- durch die Firma Keller & Borchard

Die Firma Keller & Borchard führt nur für die Weiße Mauer 46, 48 und Melchior-Brenner-Straße 2 den Winterdienst durch. Hier wird lt. Vertrag nach Personaleinsatz zuzüglich Materialverbrauch (Streumittel) die Winterdienstleistung abgerechnet. Ab 01.11.2014 erhöhte sich der Arbeitspreis von 24,63 €/Stunde auf 26,18 €/Stunde. Das Streumaterial bleibt bei 0,238 €/kg unverändert.

Unser Hinweis: Im Winter gilt der Grundsatz: Streuen bei Glatteis ist wichtiger als Schnee fegen. Sand und Kies verhindern ein Ausrutschen auf glatten Wegen. Wenn Schnee und Eis aber getaut sind, bleiben die Streumittel zurück. Dann werden wir gefragt, wann die Gehwege beräumt werden. Lt. Straßenreinigungssatzung der Stadt Merseburg, die den Inhalt, Art, Umfang und Häufigkeit der Straßenreinigung in der Stadt Merseburg festlegt, ist zurückgebliebenes Streugut erst nach der Eis- und Schneeschmelze zu beseitigen.





3. Preiserhöhung Rasenmähd

Für die Rasenmähd, die durch die Firma ReWug durchgeführt wird, gilt ebenfalls die Erhöhung um 6,78 %.

Jahr	Preis in € / m ² Rasenfläche	Kosten je 1000 m ² / Durchgang	Mehrkosten in €
2010 - 2013	0,0699 €	69,90 €	
2014 Tariferhöhung Mindestlohn um 5,29 %	0,0736 €	73,60 €	3,70 €
2015 Tariferhöhung Mindestlohn um 6,78 %	0,0786 €	78,60 €	5,00 €

Neben den Preiserhöhungen verschärfen sich als Folge der Änderung des MiLoG auch die Haftungsrisiken des Vermieters, denn:

Vermieter müssen Mindestlohn-Vorgabe beachten.

Dabei sind sie nicht nur dafür verantwortlich, dass sie selbst den Mindestlohn zahlen, sondern auch dafür, dass sich von ihnen beauftragte Firmen (Dienstleistungsunternehmen, Baufirmen ...) an diese Regeln halten.

Der Auftraggeber haftet somit verschuldensunabhängig für Verstöße der von ihm beauftragten Firmen. Und die Verstöße können weitreichende Folgen haben. Der Strafenkatalog des MiLoG umfasst von der Auferlegung hoher Geldbußen bis hin zum Ausschluss von öffentlichen Vergabeaufträgen zahlreiche Sanktionen. In Extremfällen kann sich der Auftraggeber sogar dem Vorwurf der Beihilfe zu Straftaten (§§ 291, 266 a StGB) ausgesetzt sehen.

Ursprünglich war im Gesetzesentwurf der Bundesregierung unter bestimmten Voraussetzungen eine Haftungsbefreiung vorgesehen. Ohne positive Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von Verstößen der Firmen, hätte sich der Auftraggeber befreien lassen können. Dafür hätte er nachweisen müssen, dass er bei Auswahl und Kontrolle der von ihm beauftragten Firmen besondere Sorgfalt hat walten lassen. Diese Regelung wurde jedoch nicht in die endgültige Fassung des Mindestlohngesetzes aufgenommen.

Die o. g. weitreichenden Konsequenzen werden sich nur durch sorgfältige Auswahl unserer Vertragspartner und einer entsprechenden Vertragsgestaltung vermeiden lassen. Jedoch die geringen Kontrollmöglichkeiten der Firmen mit gleichzeitiger umfassender Haftung unsererseits werden zu einem schwer kalkulierbaren Risiko für jeden Auftraggeber.





Ordnung ist das halbe Leben

In Ihrer Betriebskostenzeitung haben Sie Aufkleber mit dem Aufdruck „Bitte keine Werbung einwerfen“ vorgefunden. Was soll das bedeuten?

Wie Sie sicher im alten Jahr schon bemerkt haben, ist eine Praktikantin in unserem Auftrag unterwegs gewesen und hat die Briefkasten- und Klingelanlagen fotografiert und dokumentiert. Uns ist seit längerem schon bewusst, dass unsere Anlagen leider nicht einheitlich beschriftet sind. Das wollen wir jetzt ändern, um unseren Anspruch auf ein einheitliches Erscheinungsbild gerecht zu werden.

Die alten Briefkasten- und Klingelanlagen sehen sehr oft wie auf diesen Bildern aus.



Das soll sich ändern!



Wir werden (beginnend ab 01/2015) die Beschilderung an den Anlagen erneuern, damit sie ein einheitliches Aussehen erhalten. Im Vorfeld dazu werden die Briefkastenanlagen noch gereinigt und alle vorhandenen Aufkleber entfernt.

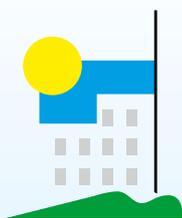
Sollte ein Aufkleber mit „Bitte keine Werbung einwerfen“ vorhanden sein, werden wir diesen gegen unseren eigenen Aufkleber tauschen.

Für alle anderen Mieter gilt:

Bitte nutzen Sie nur die neuen Aufkleber der Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG. Sie erhalten sie heute mit dieser Betriebskostenzeitung zu Ihrer Verwendung.

Sollten Sie noch weitere Aufkleber benötigen – ein Anruf in der Geschäftsstelle genügt. Wir werden Sie Ihnen gern zur Verfügung stellen.





Wohnungsgenossenschaft **Aufbau** Merseburg eG

Telefonnummern Hausmeister:

Herr Sachse 0171 - 7 45 28 49

Frau Mönch 0171 - 7 45 28 50

Herr Marx 0170 - 2 94 19 08

Impressum

Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ Merseburg eG

Brauhausstraße 4

06217 Merseburg

Telefon: 03461 33 42 - 0

Telefax: 03461 33 42 - 23

info@wg-aufbau-merseburg.de



LEBEN UND
WOHNEN
IN MERSEBURG

www.wg-aufbau-merseburg.de

