

# Alles über die Nebenkosten Teil 4

Sach- und Haftpflichtversicherungen sind ein regelmäßiger Posten auf Ihrer Betriebskostenabrechnung

## Damit bei Sturmschäden niemand im Regen steht ...

... hat der Gesetzgeber dafür gesorgt, dass die Kosten für Feuer-, Wasser- und Sturmschäden am Gebäude auf alle Beteiligten – sprich Mietparteien – verteilt werden.

Wenn Stürme übers Land fegen, Dächer beschädigen oder Wasser durch geborstene Fenster peitscht, dann ist das für die Betroffenen schlimm. Doch sie haben zumindest eine Gewissheit: Die Sach- und Haftpflichtversicherungen des Vermieters decken alle Schäden ab, die beispielsweise durch Naturgewalten, wie Blitzschlag, Sturm oder Hagel entstehen. Und das zu Recht: Schließlich haben Sie über die Nebenkosten anteilig Ihren Beitrag an diesen Policen gezahlt.

Sach- und Haftpflichtversicherungen für das Gebäude sind ein fester Posten der Nebenkostenabrechnungen. Sie gehören zu den so genannten kalten Nebenkosten, die nicht verbrauchsabhängig sind und auch nicht vom einzelnen Mieter beeinflusst werden können. Dennoch sorgen die »Wohnstätten« dafür, dass der wichtige Versicherungsschutz ausreichend gewährleistet ist – und das bei möglichst niedrigen Gebühren.

Prinzipiell werden Versicherungen nach der Wohnfläche abgerechnet – das ist am gerechtesten und benachteiligt

niemanden. Die »Wohnstätten« überprüfen die Kosten und Leistungen der Versicherungen regelmäßig, um beste Bedingungen für ihre Mieter herauszuhandeln.

Auf der Abrechnung stehen die Beiträge für die Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, gegen Elementar- und gegen Glasschäden sowie die Kosten für die Gebäude-Haftpflichtversicherung, die alle Schäden abdeckt, die kein Mieter zu verantworten hat. Dazu gehören zum Beispiel Frostschäden, Wasserrohrbrüche, Defekte am Öltank – so vorhanden – oder am Aufzug. Auch der Schaden eines Dritten, der im Zusammenhang mit dem Gebäude steht, kann versichert sein, etwa wenn ein parkendes Auto durch eine Dachlawine beschädigt wird.

### Info:

**Die Gebäudeversicherungen des Vermieters zahlen nur Schäden, die außen am Haus selbst entstehen, zum Beispiel am Dach, an den Mauern, Fenstern und Türen. Innen werden nur die Schäden übernommen, die an den Decken, Böden und Wänden auftreten. Das schließt auch fest mit der Wand verbundene Einrichtungsgegenstände wie zum Beispiel eine Einbauküche mit ein. Auch ein kaputter Teppichboden würde ersetzt werden.**

Aber sonst nichts: Keine Möbel, keine Kleidung, kein Hausrat, keine Wertgegenstände.

### Die Frage ist: Wer zahlt wann?

Wenn **Sie** einen Schaden **selbst** verursachen, zum Beispiel vergessen, den Wasserhahn abzudrehen und die Wohnung unter Ihnen steht unter Wasser, dann brauchen sie eine **(private) Haftpflichtversicherung**. Ohne diese Versicherung trägt der Verursacher den kompletten Schaden allein. Und das kann richtig teuer werden, vor allem dann, wenn das ganze Haus betroffen ist. Noch einmal: Diese Schäden sind durch die Versicherungen des Vermieters nicht abgedeckt.

Trotzdem ist nur jeder dritte Bundesbürger selbst privat haftpflichtversichert, auch wenn ein Schaden das ganze Leben ruinieren kann. Dabei gibt es

Policen schon ab zirka 60 Euro im Jahr, die das Risiko tragen.

Dazu kommt: Mieter haften in voller Höhe für von ihnen verursachte Schäden an der Mietsache, sofern diese Schäden über eine „normale“ Abnutzung hinausgehen. Das heißt im Klartext, dass man unter Umständen für alle solche Schäden aufkommen und die Kosten notfalls jahrelang abstottern muss. Selbst wenn nicht gleich das ganze Badezimmer überschwemmt oder die Wohnung abgebrannt ist – auch ein Loch im neuen Parkett, ein Sprung im Duschbecken oder ein paar zerbrochene Bodenfliesen in der Küche können schon teuer kommen. Zwar ist niemand zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet, der Vorteil aber ist, dass auch kleinere Schäden gedeckt sind, die Sie, Ihre Kinder oder ein anderes Familienmitglied am Eigentum des Vermieters verursacht haben.

### Info:

**Schäden, die Sie bei anderen Mitbewohnern verursachen, übernimmt die Haftpflichtversicherung, egal ob Bagatelle oder Totalschaden. Ausnahme: Ihre eigenen Kosten. Die interessieren die Haftpflicht nicht.**

### Für den Fall des Falles

Wenn ein Mieter seine **eigene Wohnung** unabsichtlich unter Wasser gesetzt hat, fällt dieser Schaden in den Bereich der **Hausratversicherung**. Sie ver-

# Knackpunkt

## Hauptsache Sicherheit

sichert alle Sachen, die in einem Haushalt zur Einrichtung, zum Gebrauch oder zum Verbrauch vorhanden sind – gleich, ob es sich dabei um eigene, geliehene oder gemietete Gegenstände handelt. Allerdings zahlt die Hausratversicherung nur bei Schäden, die durch Brand, Sturm, Hagel oder Leitungswasser entstanden sind oder bei Raub und Einbruchsdiebstahl – und das auch nur, wenn der Schaden nicht „grob fahrlässig“ herbeigeführt wurde.

Vorsicht: Als grob fahrlässig gilt beispielsweise, den Wasserhahn für Wasch- oder Spülmaschine nicht abzusperren, bevor man die Wohnung verlässt. Kommt es daraufhin zu einer Überschwemmung, würde zwar die Haftpflichtversicherung den Schaden des Vermieters oder des Nachbarn ersetzen (wie Durchfeuchtung des Bodens, abbröckelnder Putz in der Wohnung darunter), aber nicht den Schaden an den eigenen Küchenmöbeln.

### Info:

**Für den eigenen Schaden in Ihrer Wohnung kommt nur die Hausratversicherung auf – vorausgesetzt, Sie haben nicht fahrlässig gehandelt.**

Es gibt immer was zu tun: In den drei Hochhäusern in der Viehweide, Sindelfingen, zum Beispiel ergab die turnusmäßige Überprüfung der Sicherheit, dass der Brandschutz noch verbessert werden kann. Die »Wohnstätten« hatten im vergangenen Jahr gerade auf diesen sensiblen Technikbereich besonders geachtet.

Das Ergebnis für die drei Blocks in der Ernst-Barlach-Straße: Sicherheitsmaßnahmen auf dem neuesten Stand der Gebäudetechnik, die nach einer ausführlichen Vorbereitungsphase ab Mitte August bereits in die Tat umgesetzt wurden: Haus für Haus, Stockwerk für Stockwerk tauschten Handwerker die alten

Wohnungstüren gegen neue, brandhemmende aus, Bohrungen in den Böden und Decken der Flure nahmen die neuen Lüftungsleitungen auf, auch die Treppenhäuser erhielten neue Türen. Moderne Rauchwarnanlagen, Brandschutzabschottungen und Feuerlöschwassersteigleitungen sorgen dafür, dass auch in den obersten Stockwerken der Brandschutz auf dem neuesten Stand ist. Allein dafür gaben die »Wohnstätten« im letzten Jahr in der Viehweide über drei Millionen Euro aus.

Angenehmer Nebeneffekt: Die Mieter freuen sich außerdem über frisch gestrichene und mit neuem Bodenbelag versehene Flure und Treppenhäuser.



**Alles auf dem neuesten Stand in Sachen Brandschutz: Die Hochhäuser in der Viehweide sind komplett umgerüstet.**

**Probleme** in Haus und Wohnung außerhalb der normalen Arbeitszeiten von Hausmeistern und Technischem Dienst der »Wohnstätten« sind ein Fall für den Technischen Notruf:

Die Telefonnummer des Technischen Notrufs lautet:

**0172 7197679**

Bei nicht eiligen Anliegen wenden Sie sich bitte direkt an Ihren zuständigen Hausmeister oder den Handwerker, der tagsüber zu den normalen Sprechzeiten zu erreichen ist.

## Hier sind Senioren gefragt!



Immer mehr ältere Menschen leben in den Wohnquartieren der »Wohnstätten«. Das ist der natürliche Weg des Lebens. Die Kinder sind ausgezogen, der Partner gestorben, viele sind allein.

Das muss nicht sein.

In den meisten Quartieren gibt es spezielle Angebote für ältere Mieter, die von anderen

freiwillig organisiert werden. Denn eines ist sicher. Lieder singen, Kleinigkeiten basteln und Kaffeeklatsch macht nur mit anderen Menschen richtig Freude. Warum einsam zu Hause sitzen, wenn beim geselligen Beisammensein Kurzweil und Spaß geboten sind?

Nehmen Sie doch mit Bewohnern in Ihrem Haus, die in



der gleichen Lage sind, Kontakt auf und organisieren Sie einen gemeinsamen Nachmittag. Die »Wohnstätten« unterstützen Sie dabei.

Das Haus Guttenbrunnstraße 110 zum Beispiel sucht noch interessierte Senioren und Seniorinnen, die alle zwei Wochen am Freitag zum gemütlichen Kaffeetrinken mit Programm um 14 Uhr in den Clubraum im Altenwohnheim kommen. Einfach vorbeischaun oder mit der Clubleiterin, Frau Braun, sprechen. Telefon: 38 54 19

Auch in anderen Quartieren gibt es schon organisierte Freizeit mit Ansprechpartnern.

Zum Beispiel:

**im Eichholz**

Margarete Luther,  
Telefon 80 29 17

**in der Pfarrwiesenallee**

Eva Weißhappel,  
Telefon 38 48 69

**in der Burghalde**

Margarete Schwämmle,  
81 55 51

**im Treff Viehweide**

Timea Peier,  
Telefon 87 05 38

Die Quartiere Sommerhofen und Spitzholz sind noch nicht organisiert. Vielleicht können Sie ja eine Initiative starten. Sprechen sie doch mal mit Ihren Nachbarn und machen Sie einen ersten Termin aus. Sie werden sehen, geselliges Zusammensein macht mehr Spaß.



## Machen Sie sich ein Bild!

Die attraktiven, familienfreundlichen Split-Level-Häuser der »Stadtbau« in der Großen Hecke im Sindelfinger Wohnquartier Grünäcker zeigen jetzt bis ins Detail, was sie zu bieten haben: Seit Januar können Kaufinteressenten jeden Sonntag von 15 bis 17 Uhr im komplett fertig gestellten Musterhaus die Vorteile des offenen Grundrisses und die Raumaufteilung vor Ort besichtigen.

Zu haben sind noch vier moderne und solide gebaute Mittelhäuser mit je 147 Quadratmeter Wohnfläche, und das schon ab 220.300 Euro im Erbbaurecht. Überzeugen Sie sich selbst. Oder lassen sie sich individuell beraten:

Ihre Ansprechpartnerinnen sind Heike Martin, Telefon 6109-51 und Heike Stahl, Telefon 6109-52, vormittags.

**Die Lage ist perfekt: gute Verkehrsanbindung und alles vor Ort, was junge Familien brauchen.**





# Knackpunkt

Zum Jubiläum:

## Jubel, Trubel, Heiterkeit

**Seit 45 Jahren** im Spitzholz und bei den »Wohnstätten« zu Hause: Das muss gefeiert werden. Und so fand am 27. Oktober ab 15 Uhr das große Mieter-Jubiläumsfest für die 43 Mieter statt, die seit dem Bau der Häuser dort wohnen.

Es ging los mit Kaffee und Kuchen und viel Vergnügen mit dem Programm des Tages: Nach Bingospiel und Unterhaltung konnten sich die Jubilare abends dann am kalten und warmen Büfett und mit dem einen oder anderen Glas Trollinger oder Bier verwöhnen lassen. Für Leib und Seele war bestens gesorgt, ebenso für den Transport zum Restaurant.

**Seit 35 Jahren** gibt es die Häuser in der Rostocker Straße in Stuttgart-Bad Cannstatt.

**45 Jahre Mieter und kein bisschen eingerostet: Das Buffet war schnell abgeräumt.**



Auch das war den »Wohnstätten« ein Mieter-Jubelfest wert, zu dem alle betroffenen Jubilare eingeladen waren.

Am 5. Oktober ging es deshalb im »Wirtshaus Auf der Steige« mit über 70 Mietern und vollem Programm hoch her. Die Stimmung war bestens. Dafür sorgten neben Speis und Trank vor allem die Programmpunkte »Zeitreise der Erstmietler« (Was war früher und wer hat hier schon gewohnt?) und der Auftritt eines Zauberers.

 Wohnstätten

## Fix und fertig

Die ersten Eigentümer haben noch im letzten Jahr die Wohnungsschlüssel erhalten und ihre eigenen vier Wände bezogen – termingerecht und sehr zufrieden.

Auch Sie können noch in die verkehrsgünstig gelegene kleine Wohneinheit im Böblinger Wohngebiet Rübländer ziehen – noch. Denn von den insgesamt zwölf 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen von 71 bis 104 Quadratmetern in zwei neben-



**Herzlich willkommen in den eigenen vier Wänden: Die »Wohnstätten« gratulieren den frisch gebackenen Eigentümern zum Einzug.**

einander liegenden Gebäuden sind noch sechs Wohnungen zu haben, jede mit großflächigem Balkon und Tiefgaragenplatz.

Die Einheit ist nach Südwesten orientiert, liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig, mit direkter Anbindung zu Freizeitwegen, aber auch zum Industriegebiet Hulb und zum Werk von DaimlerChrysler.

Wie es sich dort wohnen lässt, zeigt die Musterwohnung, die Sie gerne besichtigen können.

Termine und weitere Informationen erhalten sie bei Hans-Andreas Schwarz, Telefon 6109-20.

## Ende gut, alles gut



Die sanierten Häuser Watzmannstraße 10–17.

Das war ein Grund zum Feiern: Nach vielen Wochen Staub, Lärm und Bauarbeiten luden die »Wohnstätten« alle Mieter und Handwerker zu Abschlussfeiern ein. Zwei Termine für die Mieter und ein spezielles Handwerkerfest setzten letztes Jahr einen gemeinsamen und fröhlichen Schlusspunkt unter die aufwändigen und intensiven Sanierungsarbeiten in der Sindelfinger Watzmannstraße.

„Wir haben vor allem in Sicherheits- und Energiesparmaßnahmen investiert, denn das Wohl unserer Mieter liegt uns sehr am Herzen“, betonte »Wohnstätten«-Geschäftsführer Georg Rothfelder in einer kurzen Ansprache. Er ließ nach Beendigung des zweiten Bauabschnitts des 5-Millionen-Euro-Projekts noch einmal Schritt für Schritt alle Maßnahmen Revue passieren.

Und das fand 2004 im Eichholz statt: Im Wochentakt sanierten die »Wohnstätten« je acht beziehungsweise 16 Wohnungen gleichzeitig: Neue Sanitäreinrichtungen, neue Fenster und isolierte Fassaden sowie neue Elektrik kamen auf diese Weise in die 256 Wohnungen der Watzmannstraße 6 bis 21. Maler und Fliesenleger sorgten darüber hinaus auch für eine gepflegte Optik.

**Die Mieter waren verzaubert – und amüsierten sich prächtig.**

„Mit diesen Festen sagen die »Wohnstätten« nochmals allen betroffenen Mietern und allen Handwerkern herzlichen Dank für die Unterstützung, für das Verständnis der nicht immer einfachen Arbeiten und die gute Zusammenarbeit“, so Rothfel-

der abschließend. Dann überließ er das Feld einem Zauberer und Gaukler und der Küche, die mit einem schwäbischen Rostbraten die Grundlage jeweils für einen langen, amüsanten und gelungenen Abend legte.



»Wohnstätten«-Geschäftsführer Georg Rothfelder eröffnet die Feier.



## Achtung, junge Familien!



**Sie suchen eine kinderfreundliche Wohnung zu einem familientauglichen Preis?**

**Dann sprechen Sie mit uns: Die »Wohnstätten« vermieten große Wohnungen in gewachsenen Wohngebieten mit allem in der Nähe, was Eltern und Kinder brauchen: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und gute Verkehrsanbindung.**

**Interesse? Dann sprechen Sie mit uns! Telefon: 61 09-0.**