

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

### ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG



In den nächsten Wochen erhalten alle Mieter der Oschatzer Wohnstätten

GmbH ihre Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2019. Immer wieder erreichen uns Fragen zu den Abrechnungen, welche sich oft um die gleichen Themen drehen. Deshalb möchten wir an dieser Stelle die am häufigsten gestellten Fragen hierzu für Sie beantworten.

#### Bezahle ich die Kosten für den Leerstand im Haus mit?

Nein. Alle verbrauchsunabhängigen Kosten werden auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes, einschließlich der Leerwohnungen, verteilt. Damit entstehen für Sie lediglich Kosten für Ihren Anteil an der Gesamtwohnfläche. Die verbrauchsabhängigen Kosten werden nach Verbrauch abgerechnet.

#### Wie kommen jedes Jahr unterschiedliche Heizkosten zustande, obwohl sich mein Heizverhalten nicht geändert hat?

Unterschiedliche Witterungsverhältnisse führen zu einem schwankenden Energiebedarf. Dieser wird sowohl von der Außentemperatur als auch von der Dauer der Heizperiode beeinflusst. Zudem kann es zu Schwankungen durch sich verändernde Marktpreise kommen.

#### Warum habe ich so hohe Heizkosten, obwohl ich erst seit wenigen Monaten in meiner Wohnung lebe?

Bei der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung handelt es sich um einen Durchschnittswert, welcher für ein gesamtes Abrechnungsjahr kalkuliert wird. Liegt der Einzug der Mieter in den heizintensiven Monaten, bspw. im Oktober, können die Heizkosten für diesen Zeitraum höher als die Vorauszahlungen sein. Dies führt dann häufig zu einer Nachzahlung. Da in den Sommermonaten nahezu keine Verbräuche anfallen, entsteht hier eine Ersparnis, durch welche eine Deckung der heizintensiven Monate gewährleistet wird.

#### Es war niemand in meiner Wohnung zum Ablesen da. Wie wurde mein Heizungsverbrauch ermittelt?

In vielen unserer Wohnungen wurden bereits Wasserzähler und Heizkostenverteiler auf Funkbasis eingebaut. Am Ende des Abrechnungszeitraumes werden diese Geräte vom Messdienst per Funk ausgelesen. Somit ist das Betreten der Wohnung zur Ablesung in vielen Fällen nicht mehr erforderlich.

#### Warum entstehen mir Kosten für den Wärmemessdienst, obwohl ich eine eigene Gastherme habe?

Auch wenn Sie nicht an die Zentralheizung angeschlossen sind und statt dessen über eine Gastherme heizen, wird durch die ista eine Servicegebühr für die Ablesung Ihres Wasserzählers erhoben. Dieser Versand- und Kommunikationsaufwand wird in unserer Abrechnung als „Kosten Wärmemessdienst“ zusammengefasst.

Auf Ihrer Betriebskostenabrechnung finden Sie alle Hinweise zu Ihren Vorauszahlungen und allen angefallenen Kosten. Sollte eine individuelle Anpassung der Vorauszahlungen notwendig sein, finden Sie einen entsprechenden Hinweis auf Ihren Abrechnungsunterlagen. Bei Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung, setzen Sie sich bitte mit Ihrem zuständigen Verwalter in Verbindung. Die Kontaktdaten finden Sie auf Ihrer Abrechnung.

## ZUM VERKAUF

### MEHRFAMILIENHAUS IN LONNEWITZ

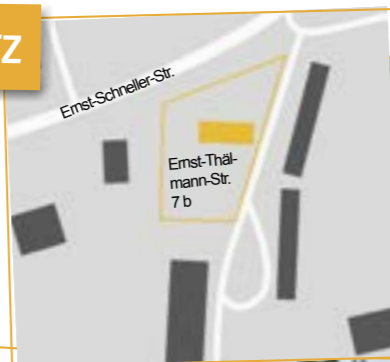
Das kleine Mehrfamilienhaus liegt im Oschatzer Stadtteil Lonnewitz und wurde 1987 in Massivbauweise errichtet. Es verfügt derzeit über insgesamt 6 leer stehende Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 39 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 315 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das zum Wohnhaus gehörende Grundstück umfasst eine noch zu vermessende Grundstücksfläche von ca. 1.130 m<sup>2</sup>.

Der Stadtteil Lonnewitz befindet sich in ruhiger und dennoch stadtnaher Lage. Die umliegende Bebauung ist überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten. Eine Anbindung zum ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

#### Grundstücksdaten:

- Lage: Ernst-Thälmann-Str. 7 b
- Gesamtwohnfläche: ca. 315 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.130 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: nach Vereinbarung
- Verfügbarkeit: sofort



#### UNSERE MITARBEITER SIND GERN FÜR SIE DA!

Oschatzer Wohnstätten GmbH | Lutherstraße 17 | 04758 Oschatz

Telefon: 03435 652-0  
Fax: 03435 652-16  
www.oschatz-wohnen.de  
info@oschatz-wohnen.de

**Mietersprechzeiten:**  
Aufgrund der Corona-Pandemie finden persönliche Gespräche vorerst nur nach telefonischer Terminvereinbarung statt.

**Geschäftszeiten:**  
Mo. und Mi. 08:00 - 16:00 Uhr  
Di. und Do. 08:00 - 18:00 Uhr  
Fr. 08:00 - 13:00 Uhr

# hàuspost

DAS MIETERMAGAZIN DER

OSCHATZER

Wohnstätten GmbH



## IN DEN LETZTEN ZÜGEN

NEUBAU IN DER BADERGASSE 14

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

## AKTUELLER STAND

UMBAU IN DER RUDOLF-BREITSCHIED-STR. 14 - 18



**EDITORIAL**

**LIEBE MIETERINNEN UND MIETER,**

die Corona-Pandemie hat in den letzten Monaten zweifellos für viel Wirbel und Verunsicherung gesorgt. Auch für uns gab es Veränderungen in unserer täglichen Arbeit. Um unsere Mitarbeiter und Kunden zu schützen, blieb auch unsere Geschäftsstelle für einige Wochen für den Publikumsverkehr geschlossen und auch jetzt sind persönliche Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Wir freuen uns, dass Sie, liebe Mieterinnen und Mieter, so viel Verständnis für die von uns getroffenen Maßnahmen haben. Hierfür möchten wir uns herzlich bei Ihnen bedanken.

Trotz der vielen Einschränkungen freuen wir uns aber dennoch, dass unsere beiden größten Projekte in diesem Jahr ohne größere Verzögerungen fortgesetzt werden konnten. Die Arbeiten an unserem Neubau beispielsweise befinden sich in den letzten Zügen. Auch die Sanierung in der Rudolf-Breitscheid-Str. 14 - 18 läuft wie geplant. Wie weit unsere Partnerfirmen bereits sind, erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Und da in den kommenden Wochen wieder unsere Betriebskostenabrechnungen verschickt werden, haben wir für Sie die am häufigsten gestellten Fragen zusammengefasst.

Wie immer wünsche ich Ihnen viel Vergnügen beim Durchblättern unseres Magazins und angenehme Sommerferien.

Ihr  
**Marc Etzold**  
 Geschäftsführer  
 Oschatzer Wohnstätten GmbH

**IN DEN LETZTEN ZÜGEN**

**NEUBAU IN DER BADERGASSE 14**

Im September 2017 gab es den Startschuss zu unserem seit langem größten Projekt - dem Neubau in der Badergasse 14. Nicht nur im Stadtrat führten die Pläne, ein modernes Mehrfamilienhaus mitten in der historischen Altstadt zu errichten, zu diversen Diskussionen. In knapp einem Dutzend Punkten wich der Entwurf von der hiesigen Gestaltungssatzung ab. Letztendlich konnte er aber doch überzeugen und in der geplanten Form realisiert werden.

Entstanden ist ein Gebäude, welches den Ansprüchen modernen Wohnens entspricht, sich aber gleichzeitig hervorragend in das historische Stadtbild einfügt. Außergewöhnlich sind hier besonders die lichtdurchflutet gestalteten Wohnräume. Große Fenster und die teils offene Wohnraumgestaltung bieten höchsten Wohnkomfort.

Während im vorderen, zur Straße zugewandten Gebäudeteil ca. 64 m<sup>2</sup> große 2-Raum-Wohnungen liegen, haben im hinteren Gebäudeteil ca. 77 - 87 m<sup>2</sup> große 3-Raum-Wohnungen ihren Platz gefunden. Jede der Wohnungen verfügt über eine Loggia. Die beiden 3-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss darüber hinaus sogar noch über eine zusätzliche Terrasse, welche gemütliche Sommerabende garantiert.

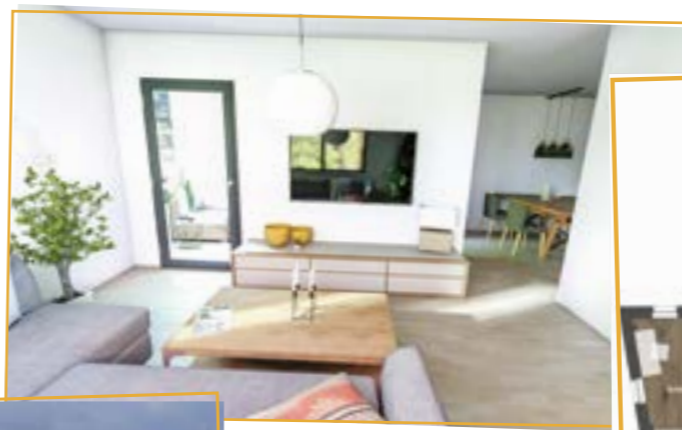
Highlight des Gebäudes ist das im Dachgeschoss liegende Penthouse. Auf 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit einer an drei Seiten umlaufenden Dachterrasse wohnt man hier

wirklich exklusiv. Die bodentiefen Fenster und der offen gestaltete Wohnraum machen das moderne Wohngefühl perfekt.

Im benachbarten denkmalgeschützten „Gerberhaus“ befinden sich der Technik- und ein Fahrradraum sowie kleine abschließbare Abstellräume. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet.

Wir freuen uns über das große Interesse an unserem Neubau. Bereits bei Baubeginn gab es die ersten Anfragen von potenziellen Mietern. Voraussichtlich Ende Juli ist es dann, nach zweieinhalb Jahren Bauzeit, endlich soweit und die ersten

Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer  
 Außenansicht



Einrichtungsbeispiel Küche



Grundriss\* EG

\* Die Größe der dargestellten Fenster und Türen einschließlich ihrer Schlagrichtungen sowie ihre Anordnung können im Original von der Darstellung abweichen. Gleiches gilt für mögliche Einbauten oder Sanitärkeramiken. Der Grundriss dient lediglich zur Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.

Besichtigungen können starten. Auch wenn es bereits eine gut gefüllte Interessentenliste gibt, besteht natürlich jederzeit die Möglichkeit, einen Besichtigungstermin mit unserem Mitarbeiter Herrn Katzschke aus der Vermietung zu vereinbaren.

Wenden Sie sich hierzu einfach während unserer Geschäftszeiten telefonisch unter **TEL. 03435 652-0** an unseren Kundendienst. Unsere Mitarbeiter freuen sich auf Ihren Anruf.

**ALLE INFOS AUF**

[www.oschatz-wohnen.de](http://www.oschatz-wohnen.de)

**AKTUELLER STAND**

**UMB AU IN DER RUDOLF-BREITSCH EID-STR. 14 - 18**

Wie wir bereits in unserem letzten Mietermagazin berichteten, befindet sich das zweite große Projekt in diesem Jahr in der Rudolf-Breitscheid-Str. 14 - 18.

Erfreulicherweise konnten die Sanierungsarbeiten trotz der Corona-Pandemie bereits im 1. Quartal beginnen. Bisher ging es hauptsächlich um die Entkernung des Gebäudes. Beispielsweise entfernten die Handwerksfirmen alle Einbauten, sämtliche Sanitärgegenstände, Fliesen, Bodenbeläge und Leitungen im Haus. Außerdem wurden einige Zwischenwände entfernt und Mauerdurchbrüche geschaffen. Parallel dazu begann bereits der Austausch der Fenster und es konnten in Vorbereitung auf den Bal-

konanbau Mauersägearbeiten für die Balkontüren durchgeführt werden. Auch an der Fassade beginnen bereits die ersten Arbeiten. Das Gebäude wurde vollständig eingerüstet und das Dach abgedeckt. Im nächsten Schritt erfolgt dann die Neueindeckung des Daches sowie die Arbeiten an der Fassade inkl. einer neuen Dämmung.

Bis zur voraussichtlichen Fertigstellung Ende 2021 entstehen hier insgesamt 26 2- und 3-Raum-Wohnungen, welche dank barrierefreier Zugänge und Aufzüge für alle

Lebensabschnitte - vom Single, über die kleine Familie bis hin zu Senioren - ideal geeignet sind.



**IMPRESSUM**

Oschatzer Wohnstätten GmbH  
 Lutherstraße 17  
 04758 Oschatz  
 Telefon: 03435 652-0  
 Telefax: 03435 652-16  
[www.oschatz-wohnen.de](http://www.oschatz-wohnen.de)  
[info@oschatz-wohnen.de](mailto:info@oschatz-wohnen.de)

Geschäftsführer: Marc Etzold

Redaktion/Gestaltung:  
 Oschatzer Wohnstätten GmbH, Katrin Lehnert

**Bildnachweise:**  
 © shutterstock (Titelbild)  
 © Oschatzer Wohnstätten GmbH (Fotografien und Grundrisse Seite 2, 3 und 4)  
 © Home by me (Einrichtungsbeispiele Seite 2 und Seite 3)  
 © Freepik (Seite 4 oben)



Grundriss\* Penthouse Badergasse 14

