



Haus- und Grundverwaltung
Betriebswirt Torsten Kunze



HUGVK / Verwaltung

BUCHENSTRASSE 31, 03149 FORST (LAUSITZ)

TELEFON: 03562-691235

FAX: 03562-691065

HANDY: 0160-964 74 574

WWW.HAUSVERWALTUNG-SPREE-NEISSE.DE

WWW.HAUSVERWALTUNGTORSTENKUNZE.DE

MAIL: POST@HAUSVERWALTUNG-SPREE-NEISSE.DE

MAIL: POST@HAUSVERWALTUNGTORSTENKUNZE.DE

STEUERNUMMER: 056/242/08570

UST-ID-Nr.: DE 260181616





Sehr geehrte Kunden,

lassen Sie mich einen kurzen Umriss meines Firmenprofils geben und Ihnen meine Firmenphilosophie vorstellen.

Mein Ziel ist, Ihnen eine **transparente** und **bezahlbare Immobilienverwaltung** zu garantieren.

Dies soll sich auf alle Verwaltungsebenen durchsetzen, angefangen vom verständlich formulierten und auf die Bedingungen des einzelnen Hauses zugeschnittenen Mietvertrages bis zur akkuraten und rechtssicheren Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Um dies zu erreichen, erarbeite ich Ihnen sämtliche Vorlagen, Verträge, Abrechnungen und Übersichten eigenständig, ohne die Verwendung von fertigen Vordrucken. Alles wird auf Ihre Bedürfnisse angepasst. Zudem setze ich ausgereifte und umfassende Softwarelösungen ein. Für die Verwaltung und Abrechnung Ihrer Mietwohnungen verwende ich Win-Casa 7.0, Quick Books *plus* und Quick *plus* 2008. Diese Software wird regelmäßig den angebotenen Updates unterzogen, sodass Änderungen des Gesetzgebers beständig Eingang in Ihre Unterlagen finden.

Ihre Immobilie soll den Zweck der Rendite erfüllen. Dazu werde ich Ihnen sämtliche Leistungen, die zum Unterhalt und Erhalt Ihrer Immobilie erforderlich sind zum marktfähigen Preis beschaffen. Alles wird ausgeschrieben! Zudem werde ich durch permanente vor Ort Begehungen sicherstellen, dass keine Reparatur zu spät und keine Leistung unnötig ausgeführt werden.

Besondere Aufmerksamkeit wurde auf ein, sich von selbst **erschließendes Preisgefüge** gelegt, dass in vier Servicegruppen aufgeteilt ist. Damit haben Sie die Möglichkeit, sich genau der Leistungen zu bedienen, die Sie benötigen. Dann verständigen wir uns zum Vertragsbeginn über Preise und Leistungen und können danach **produktiv zusammenarbeiten**.

Die einfachste Preisgruppe beinhaltet die Abrechnungsleistung für Betriebs- und Heizkosten, die ich Ihnen unabhängig von anderen Hausverwalterleistungen anbiete. Natürlich mit der entsprechenden Beratung einer Hausverwaltung. Für Eigentümer, die eine komplette Verwaltung wünschen, stehen die Serviceleistungen der „erweiterten“ und „exquisiten Hausverwaltung“ zur Verfügung. Hier sind Ihnen sämtliche Leistungen meiner Verwaltung zugänglich. Eine renommierte Anwaltskanzlei mit Schwerpunkt Steuerrecht sowie die InkassoCompany und die Maklercompany aus Cottbus zählen zu meinen und Ihren Partnern.

Machen Sie sich ein Bild über meine sonstigen Tätigkeiten auf meinen Internetseiten.

Ich wünsche Ihnen alles Gute und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Torsten Kunze

Ihr zuverlässiger Verwalter!



VERWALTUNG

Mietwohnungen, Gewerbeflächen, Lagerhallen, vorübergehend unbewohnte Einfamilienhäuser, Garagen, Sonstige

Aktenführung, Ablage, Schriftverkehr

BESCHAFFUNG

Mietverträge, Dienstleistungsbeschaffung, Ausschreibung Versicherungsverträge, Arbeitsverträge (Akquise von Reinigungs- und Hausmeisterpersonal), Vertretung ggü. Banken, Bausparkassen, Behörden, inkl. der Prüfung der Bescheide und ggf. Widerspruchsführung, Durchsetzung der Hausordnung

ABRECHNUNG

Mieteninkasso (Debitoren), Betriebskostenabrechnung, Heizkostenabrechnung, Lieferantenbuchhaltung (Kreditoren), Lohnbuchhaltung, Anlagebuchhaltung, Kosten- und Leistungsrechnung, Umlageberechnung, Umlageschlüssel, Geschäftsbuchhaltung bei mehreren Objekten (nur für Immobilien), Mahnverfahren / periodische Abschlüsse und Abrechnungen, grafische Auswertungen, BWA Immobilien, GuV, Bilanz, Journal, Gegenüberstellungen Soll/Ist-Vergleiche, Finanzplanung, Liquiditätsplanung, Vermögensplanung, Umlagekalkulation

AUSFÜHRUNG

Ausschreibung der Reinigung im Gewerbe- oder Wohnbereich, Winterdienst, Grünanlagenpflege, Medienbetreuung (Wasser, Abwasser, Gas, Heizung, Klima, Strom, Sanierungsleistungen Baunebengewerbe, Instandhaltungsplanung, Begehungen, Mängelprotokollierung und Beseitigung

HIER SIND AUSGEREIFTE SOFTWARELÖSUNGEN, DIE ES ERMÖGLICHEN, RECHTLICH ABGESICHERTE BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN ZU ERSTELLEN, IM EINSATZ!

TELEFON: 03562-691235

FAX: 03562-691065

HANDY: 0160-964 74 574



Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2008!

--- präzise, individuell, rechtssicher und preiswert ---

Stellen Sie Ihre Rechnungen zusammen, lichten Sie die Mietverträge ab und senden Sie uns alles zu. Wir legen Ihr Haus und Ihre Mietwohnungen in unserer Software an und bereiten alles für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2008 vor. Per 31.12.2008 lesen Sie die Zählerstände ab, oder beauftragen uns mit der Ablesung. Sind alle Unterlagen beschafft, so erstellen wir Ihnen sämtliche Abrechnungen und senden Ihnen alles Benötigte zu. Gern übernehmen wir Ihre Ablage und verwalten die Unterlagen bis zu 6 Jahren.



Sie liefern Rechnungen und Bescheide über: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung des Grundstücks, Heizung, Warmwasserversorgung, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hausmeister, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel sowie sonstige Betriebskosten, die Sie für wichtig erachten und selbst nicht zuordnen möchten.



Zudem die Brennstoffkosten, Betriebsstrom der Heizanlage, Bedienungskosten (Wartung und Kesseldienst Reinigung der Heizungsanlage und des Betriebsraumes, Kehrgebühr, Mietkosten der Messgeräte, Garantie- und Servicegebühren der Messgeräte,

Kosten für die Ablesung

Zusätzlich benötigen wir: Mietverträge, Aufmaß der Wohnungen und Gewerbeeinheiten bzw. sichere Mietflächengrößen, Zählernummern und Zählerstände des Vorjahres, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Vorjahres

Wir liefern: Betriebskostenabrechnung mit Eingang der Heizkostenabrechnung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, Nachweise über die Abrechnungen, Vorauszahlungslisten, Guthaben- Nachzahlungsliste, Liste der Festbeträge und Anteile, Umlagekontrollliste, Liste der Zählerstände, Abrechnungs- und Saldenlisten,



Kostenüberprüfung:

Alle Kosten, Ihre Rechnungen und Ihre Bescheide werden unsererseits überprüft. Wir arbeiten mit Steuerberatern und spezialisierten Fachanwälten zusammen und haben selbst eine Vielzahl von Kenntnissen im Verwaltungsrecht und der Betriebswirtschaft.

Alles wird unter die Lupe genommen und intensiv nach günstigeren Alternativen gesucht.

Sie und Ihre Mieter werden mit Sicherheit entlastet. Wir belassen es nicht bei der Buchungserfassung.

Lassen Sie sich beraten: 0160-964 74 574

Mail: Post@hausverwaltungtorstenkunze.de

Post@hausverwaltung-spree-neisse.de



Betriebskostenabrechnung

Grundsätzlich ist es Sache des Eigentümers und Vermieters, die anfallenden Betriebskosten einer Mietsache zu tragen. Nur wenn die Vertragsparteien vereinbart haben, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, kann der Vermieter vom Mieter die Erstattung der Betriebskosten verlangen. Fehlt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung, sind die Betriebskosten in der Zahlung des Mietzinses enthalten und können vom Vermieter nicht zusätzlich verlangt werden.

Die Betriebskosten eines Wohnhauses sind gemäß Betriebskostenverordnung Aufwendungen, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Anlagen und Einrichtungen des Grundstückes laufend entstehen. Diese Verordnung gibt über die möglichen Aufwendungen Aufschluss, die auf den Mieter umgelegt werden können. Dazu zählen insbesondere:

Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung des Grundstücks, Heizung, Warmwasserversorgung, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hausmeister, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel sowie sonstige Betriebskosten

Bei den sonstigen Betriebskosten sollten Sie als Vermieter bei der Vertragsgestaltung und als Mieter bei der Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung aufpassen. Nach zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom April 2004 (VIII ZR 167/03 und VIII ZR 146/03) sind sonstige Betriebskosten nur dann auf den Mieter abzugeben, wenn die Umlegung der vorher im Einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter vereinbart wurde. Dem Mieter muss also vorher deutlich gemacht worden sein, welche Betriebskosten künftig ihm gegenüber abgerechnet werden.

Gemäß § 556a BGB (1) sind die Betriebskosten nach Wohnfläche umzulegen, wenn nicht zwischen Mieter und Vermieter etwas anderes vereinbart wurde. Dabei gilt der Grundsatz Schlüssel zu verwenden, die eine verbrauchsnahe Abrechnung zulassen. So wird Kaltwasser in der Regel, sofern Zähler vorhanden sind, nach m³-Verbrauch abgerechnet, die Abfallgebühren können u. U. direkt auf die Wohnung verteilt werden, sofern hier einzelne Müllgefäße den WE's zugeordnet werden können. Für Heizkosten gelten die Festlegungen der Heizkostenverordnung. Um die Betriebskosten ordnungsgemäß abrechnen zu können, müssen sämtliche Rechnungen sowie die Variablen der Mieter (Anzahl der Bewohner der Wohnung, Ein- und Auszüge), deren Wohnung sowie des Hauses erfasst und nach den im Mietvertrag ausgewiesenen Umlageschlüsseln verteilt werden. Die Höhe der Betriebskosten des Vorjahres wird für die Vorauszahlungshöhe herangezogen.





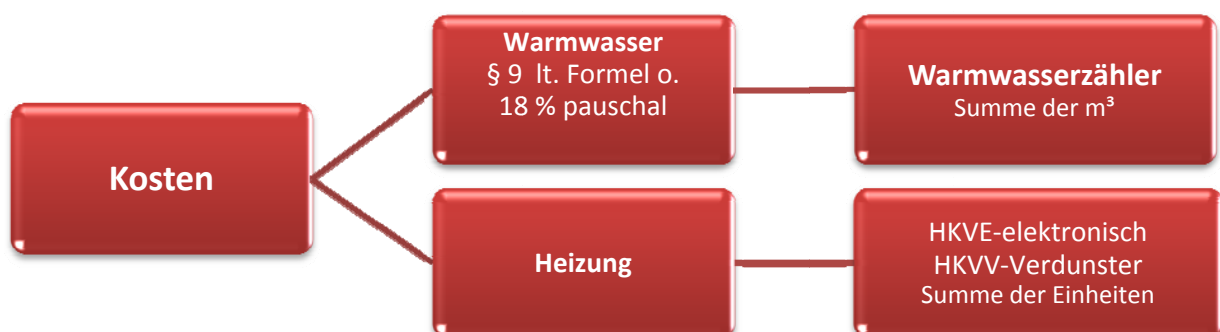
Heizkostenabrechnung

Grundlage der Heizkostenabrechnung bildet die Heizkostenverordnung vom [20.01.1989, BGBl. Teil I 1989, S. 115](#). Der zufolge der Eigentümer verpflichtet wird, die Erfassung der anteiligen Verbräuche von Wärme und Warmwasser vorzunehmen. Gemäß [§ 5 der HeizkostenV](#) erfolgt die Erfassung mit Wärmehzählern sowie Heizkostenverteilern, die Erfassung der Warmwassermengen erfolgt mit Warmwasserzähler. Dazu werden sämtliche in Wohnräumen genutzte Heizkörper mit Heizkostenverteilern (HKV) ausgestattet. Am Ende einer Periode werden diese abgelesen und die Gesamtheit der "Stricheinheiten" mit 100 % der Kosten gleichgesetzt. Die Division der Gesamtheit der Kosten durch die Menge der abgelesenen Stricheinheiten ergibt einen Kostenanteil, der wiederum mit den Anteilen der einzelnen Wohnungen multipliziert wird. Dabei werden jedoch lediglich zwischen 30% und 70% der Gesamtkosten verbrauchsabhängig abgerechnet, der verbleibenden Kosten sind über die Wohnfläche an die Mieter abzugeben. Folgende Kostenbestandteile werden gemäß [§ 7 HeizkostenV](#) berücksichtigt:

Brennstoffkosten • Betriebsstrom der Heizanlage • Bedienungskosten (Wartung und Kesseldienst

Reinigung der Heizungsanlage und des Betriebsraumes • Kehrgebühr
Mietkosten der Messgeräte • Garantie- und Servicegebühren der Messgeräte • Ablese- und Berechnungskosten

Trennung der Kosten für Warmwasser und Heizung: Die Wohnungen werden mit Warmwasserzählern ausgestattet, die einmal im Jahr abgelesen werden. Die Menge des verbrauchten Warmwassers wird für die anteilige Berechnung der Kosten herangezogen, indem die Menge in m³ Wasserverbrauch mit dem Faktor 2,5 und der Warmwassertemperatur minus 10 multipliziert wird. Das Ergebnis wird mit dem jeweiligen Heizwert, der für jede Brennstoffart unterschiedlich ist, dividiert ($2,5 * 45m^3 * (55 \text{ Grad} - 10) / 11,1$ (Erdgas Stadtwerke Forst) = 456 m³ Gasverbrauch für die Warmwasseraufbereitung). Den Heizwert Ihres Gases erfahren Sie bei Ihrem Lieferanten. Die Trennung der Kosten erfolgt in Grund- und mengenabhängige Kosten (zw. 50 % und 30 % pauschale Abrechnung nach m²). Die verbleibenden Kosten werden abhängig der verbrauchten Mengen auf die Wohneinheiten umgelegt.





Muster Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Haus- und Grundverwaltung HUGVK Betriebswirt Torsten Kunze Buchenstraße 31, 03149 Forst (Lausitz) Tel. 0160-96474574, Fax 03562-691065 EMail: Post@hausverwaltung-spree-neisse.de, Internet: www.hausverwaltung-spree-neisse.de	
Herr Torsten Kunze Buchenstraße 31 03149 Forst (Lausitz)	Forst (Lausitz), den 23.11.2008

Haus Buchenstraße 31, 03149 Forst (Lausitz) Büro 2 Obergeschoß

Sehr geehrter Herr Kunze,

anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen bei der HUGVK eingesehen werden.

Betriebskostenabrechnung mit Heizkosten

Abrechnungszeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008 366 Tage
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.04.2008 bis 31.12.2008 275 Tage

Umlageschlüssel						Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Gesamt	Ihr Anteil
Gartenarbeiten	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	9,00 EUR	2,31 EUR
Strom	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	774,21 EUR	198,78 EUR
Entwässerung	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	0,60 EUR	0,15 EUR
Breitbandkabel	Wohneinheit	2,000	1,000	Einh.	Anteilig	218,90 EUR	82,24 EUR
Müllbeseitigung	Prozent	100,000	5,000	%	Anteilig	51,58 EUR	1,94 EUR
Straßenreinigung	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	36,80 EUR	9,45 EUR
Grundsteuer	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	112,55 EUR	28,90 EUR
Versicherung Brand	Wohnfläche	106,170	36,280	qm	Anteilig	158,54 EUR	40,71 EUR
Rücklastgebühr	Rücklastschrift	1,000	1,000	EUR	Festbetrag	1,00 EUR	1,00 EUR
Mahngebühr	Mahngebühr	1,000	1,000	EUR	Festbetrag	1,00 EUR	1,00 EUR
Gesamtkosten Haus:						3.990,48 EUR	
Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum:							366,48 EUR
Ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:							286,86 EUR
Ihre Heizkosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:							342,58 EUR
Ihr Guthaben:							262,96 EUR

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.

Gesamtausgaben Haus:	3.990,48 EUR	Davon Betriebskosten:	1.364,18 EUR	Heizkosten:	2.626,30 EUR
Ihre neue monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt:					50,00 EUR
Ihre neue monatliche Heizkosten-Vorauszahlung beträgt:					0,00 EUR
Miete					135,81 EUR
Ihre neue monatliche Zahlung beträgt:					185,81 EUR



Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung

Erstellt von:

Haus- und Grundverwaltung HUGVK Betriebswirt Torsten Kunze
Buchenstraße 31, 03149 Forst (Lausitz)
Tel. 0160-96474574 Fax 03562-691065

Objekt HKZ Jeannette und Torsten 1

Einheit 1, Erdgeschoss
Buchenstraße 31, 03149 Forst (Lausitz)

Herrn/Frau/Firma

Max-Theodor Kunze
Buchenstraße 31

03149 Forst (Lausitz)

Abrechnungszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008

Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008

Abrechnung erstellt am 23.11.2008

Kostenaufstellung (detaillierte Aufstellung siehe Beiblatt)

Brennstoffkosten	1.983,30 EUR	+	Heiznebenkosten	32,30 EUR	=	Kosten Heizanlage	2.015,60 EUR
davon Heizung	1.644,73 EUR	+	Zusatzkosten Heizung	0,00 EUR	=	Heizkosten	1.644,73 EUR
Warmwasser	370,87 EUR	+	Zusatzkosten Warmwasser	0,00 EUR	=	Warmwasserkosten	370,87 EUR

Aufteilung der Kosten

Heizkosten:	1.644,73 EUR	davon 30,00% Grundkosten	=	493,42 EUR
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	1.151,31 EUR
Warmwasserkosten:	370,87 EUR	davon 30,00% Grundkosten	=	111,26 EUR
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	259,61 EUR

Erläuterung zur Ermittlung der Warmwasserkosten

$$\frac{2,5 \cdot 48,00 \text{ cbm} \cdot (55 - 10) \text{ Grad}}{10,50 \text{ kWh/cbm}} = 492,86 \text{ cbm Erdgas H}$$

wurden für die Wassererwärmung benötigt,
das entspricht 18,4000 % des Gesamtverbrauchs

Die Warmwasserkosten errechnen sich aus 18,4000 % der Brennstoffkosten zzgl. Heiznebenkosten
von 2.015,60 EUR = 370,87 EUR + Zusatzkosten Warmwasser 0,00 EUR = 370,87 EUR

Erläuterungen

Die Abrechnung wurde nach §9 der Heizkostenverordnung durchgeführt.

Ermittlung der Warmwasserkosten

$$2,5 \times \text{Wassermenge} \times (\text{Warmwassertemperatur} - 10) = \text{Brennstoffverbrauch für die Wassererwärmung}$$

Heizzeit des Brennstoffes

Der Anteil der Warmwasserkosten zu den Gesamtkosten ergibt sich aus dem Verhältnis des in der Formel ermittelten Brennstoffverbrauchs zum Gesamtverbrauch.

Verteilung der Kosten bei Nutzenwechsel (Gradtage GT):

Monat	Anteil	Monat	Anteil
Januar	179	Juli	49
Februar	159	August	49
März	139	September	39
April	99	Oktober	39
Mai	49	November	19
Juni	49	Dezember	19

Summe pro Jahr: 1099

Juni - Juli - August = 49 Tage

Ihre Abrechnung

	Betrag		Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	GT (HK)/Zeitr. (Wasser)	Ihre Kosten
Heizung						
Grundkosten	493,42 EUR	Wohnfläche	106,16 qm	53,08 qm		246,71 EUR
Verbrauchskosten	1.151,31 EUR	Wärme Zähler	3.238,00 Einh.	1.250,00 Einh.		444,45 EUR
Warmwasser						
Grundkosten	111,26 EUR	Wohnfläche	106,16 qm	53,08 qm		55,63 EUR
Verbrauchskosten	259,61 EUR	Warmwas.	46,00 cbm	25,00 cbm		141,09 EUR
Kaltwasser						
	314,35 EUR	Kaltw. Zähler	66,00 cbm	37,00 cbm		176,23 EUR
Ihre Heizkosten:						1.064,11 EUR