



**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](http://WWW.HAUSVERWALTUNG-SPREE-NEISSE.DE)

[WWW.HAUSVERWALTUNGTORSTENKUNZE.DE](http://WWW.HAUSVERWALTUNGTORSTENKUNZE.DE)

MAIL: [POST@HAUSVERWALTUNG-SPREE-NEISSE.DE](mailto:POST@HAUSVERWALTUNG-SPREE-NEISSE.DE)

MAIL: [POST@HAUSVERWALTUNGTORSTENKUNZE.DE](mailto: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](mailto:Post@hausverwaltungtorstenkunze.de)

[Post@hausverwaltung-spree-neisse.de](mailto: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 m<sup>3</sup>-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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>). 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. 01 60-96474574, 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
<b>Gesamtkosten Haus:</b>						<b>3.990,48 EUR</b>	
<b>Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum:</b>							<b>366,48 EUR</b>
<b>Ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:</b>							<b>286,86 EUR</b>
<b>Ihre Heizkosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:</b>							<b>342,58 EUR</b>
<b>Ihr Guthaben:</b>							<b>262,96 EUR</b>

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

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



## 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
<b>Heizung</b>						
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
<b>Warmwasser</b>						
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
<b>Kaltwasser</b>						
	314,35 EUR	Kaltw. Zähler	66,00 cbm	37,00 cbm		176,23 EUR
<b>Ihre Heizkosten:</b>						<b>1.064,11 EUR</b>