



**KOPREK SERVICES**

KOPREK SERVICES - Klapper-Str. 93 - 45277 Essen

Herr Dipl. Ökonom  
Jakub Koprek  
1600 Pennsylvania Ave NW  
Washington, D.C. 20500

Essen, den 26.03.2014

Sehr geehrter Herr Koprek,  
anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum.

**Betriebskostenabrechnung mit Heizkosten**

Abrechnungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 365 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 365 Tage

Umlageschlüssel						Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Gesamt	Ihr Anteil
Hausmeister / Janitor	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	549,85 EUR	11,44 EUR
Hausreinigung / Cleaning	Wohnungen	2,000	1,000	Whgn.	Anteilig	309,40 EUR	154,70 EUR
Gartenarbeiten / Yard works	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	6.819,37 EUR	141,84 EUR
Winterdienst / Snow plowing	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	1.338,91 EUR	27,85 EUR
Abwasser / Sewage	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	4.126,19 EUR	85,82 EUR
Wasser / Water	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	3.789,79 EUR	78,83 EUR
Niederschlagswasser / Rainwater	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	1.246,14 EUR	25,92 EUR
Allgemeinstrom / Electricity	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	902,03 EUR	18,76 EUR
Müllbeseitigung / Garbage dispos	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	3.660,90 EUR	76,15 EUR
Straßenreinigung / Scavengery	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	2.716,62 EUR	56,51 EUR
Grundsteuer / Property tax	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	79,89 EUR	1,66 EUR
Gebäudeversich. / Building insura	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	6.000,66 EUR	124,81 EUR
Haftpflichtversich. / Liability insu	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	Anteilig	295,60 EUR	6,15 EUR
Heizkosten siehe Heizk.-Abr.	Heizk. Abr.	22.007,400	788,630	€	Festbetrag	22.007,40 EUR	788,63 EUR
Gesamtkosten WEG:						<b>53.842,75 EUR</b>	
Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum:							<b>1.599,07 EUR</b>
Grundsteuer B:						.....	.....
.....						.....	.....
.....						.....	.....
Ihre Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:						.....	.....
<b>Guthaben (+) / Nachzahlung (-):</b>						.....	.....

Ihre monatliche Grundmiete/en: .....

Ihre neue monatliche Vorauszahlung: .....

**Ihre neue monatliche Gesamtmiete:** .....

**Nachzahlung bitten wir auf das in Ihrem Mietvertrag benannte Bankkonto innerhalb von 10 Tagen zu überweisen. Die neue Miete gilt ab sofort.**



## KOPREK SERVICES

# Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung

Objekt WEG15

Einheit 16, 1st floor

Herrn/Frau/Firma

**Dipl. Ökonom Jakob Koprek**

1600 Pennsylvania Ave NW

Washington, D.C. 20500

Abrechnungszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013

Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013

Abrechnung erstellt am 26.03.2014

### Kostenaufstellung (detaillierte Aufstellung siehe Beiblatt)

Brennstoffkosten	20.180,67 EUR	+	Heiznebenkosten	1.826,73 EUR	=	Kosten Heizanlage	22.007,40 EUR
davon Heizung	22.007,40 EUR	+	Zusatzkosten	0,00 EUR	=	Heizkosten	22.007,40 EUR
Warmwasser	0,00 EUR	+	Zusatzkosten	0,00 EUR	=	Warmwasserkosten	0,00 EUR

### Aufteilung der Kosten

Heizkosten:	22.007,40	davon 30,00% Grundkosten	=	6.602,22 EUR
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	15.405,18 EUR
Warmwasserkosten:	0,00 EUR	davon 30,00% Grundkosten	=	0,00 EUR
		davon 70,00% Verbrauchskosten	=	0,00 EUR

Erläuterung zur Ermittlung der Warmwasserkosten

$$2,5 * 0,00 \text{ cbm} * (-10) \text{ Grad}$$

= kWh

wurden für die Wassererwärmung benötigt,

das entspricht 0,0000 % des Gesamtverbrauchs

Die Warmwasserkosten errechnen sich aus 0,0000 % der Brennstoffkosten zzgl. Heiznebenkosten

von 22.007,40 EUR 0,00 EUR + Zusatzkosten 0,00 EUR = 0,00 EUR

### Erläuterungen

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel (Gradtage GT):

Monat	Anteil	Monat	Anteil
Januar	170	Juli	
Februar	150	August	40
März	130	September	30
April	80	Oktober	80
Mai	40	November	120
Juni		Dezember	160

Juni - Juli - August = 40 Tage

### Ihre Abrechnung

	Betrag	Schlüssel	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	GT (HK) / Zeitf.(Wasser)	Kosten je Einheit	Ihre Kosten
<b>Heizung</b>							
Grundkosten	6.602,22 EUR	m <sup>2</sup> Heizfläche	1.723,090 m <sup>2</sup>	37,070 m <sup>2</sup>		3,832	142,04 EUR
Verbrauchskosten	15.405,18 EUR	Heizkostenvert.	102.825,61 HKV	4.315,850 HKV		0,150	646,59 EUR
<b>Warmwasser</b>							
Grundkosten	0,00 EUR	Eigentumsant	1.000,000 MEA	20,800 MEA		0,000	0,00 EUR
Verbrauchskosten	0,00 EUR	Eigentumsant	1.000,000 MEA	20,800 MEA		0,000	0,00 EUR

**Ihre Heizkosten: 788,63 EUR**



<b>01. Zähler "Heizkostenverteiler" in Einh. (Umrechnungsfaktor: 3,47) im Wohnzimmer (Nr. 9083 2. L)</b>					
Anfangsbestand	0,000	Endbestand:	583,000	Verbrauch:	<u>583.0000 * 3.47 = 2.023.0100</u>
<b>05. Zähler "Heizkostenverteiler" in Einh. (Umrechnungsfaktor: 2,284) im Schlafzimmer (Nr. 9083 1. L)</b>					
Anfangsbestand	0,000	Endbestand:	107,000	Verbrauch:	<u>107.0000 * 2.284 = 244.3880</u>
<b>07. Zähler "Heizkostenverteiler" in Einh. (Umrechnungsfaktor: 1,98) im Flur (Nr. 9084)</b>					
Anfangsbestand	0,000	Endbestand:	335,000	Verbrauch:	<u>335.0000 * 1.98 = 663.3000</u>
<b>08. Zähler "Heizkostenverteiler" in Einh. (Umrechnungsfaktor: 1,882) im Bad (Nr. 9082)</b>					
Anfangsbestand	0,000	Endbestand:	736,000	Verbrauch:	<u>736.0000 * 1.882 = 1.385.1520</u>
<b>09. Zähler "SCHÄTZUNG" in Einh.</b>					
Anfangsbestand	0,000	Endbestand:	0,000	Verbrauch:	-



KOPREK SERVICES

KOPREK VERWALTUNG

Am Bergbaumuseum 49  
44791 Bochum

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Herr Dipl. Ökonom  
Jakub Koprek  
1600 Pennsylvania Ave NW  
Washington, D.C. 20500

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Bewohners
Hausmeister	549,85 €	128,53 €	421,32 €	Eigentumsanteil	8,76 €
Winterdienst	1.338,91 €	11,90 €	1.327,01 €	Eigentumsanteil	27,60 €
Hausreinigung	309,40 €	0,00 €	309,40 €	Wohnungen	154,70 €
					Summe: 191,06 €

C) Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten <sup>1</sup>	Arbeitskosten <sup>2</sup>	Umlage nach	Anteil des Bewohners
Gartenarbeiten	6.388,07 €	1.793,81 €	4.594,26 €	Eigentumsanteil	95,56 €
					Summe: 95,56 €

Essen, den 26.03.2014

Ort und Datum

Unterschrift

Bitte beachten Sie, dass die oben ausgewiesenen Positionen aufgrund des Steuerrechts getrennt verbucht werden und NICHT mit Ihrer Abrechnung übereinstimmen müssen!



1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten