



# KOPREK VERWALTUNG

Am Bergbaumuseum 49, 44791 Bochum  
T 0234 95063040, F 03212 1030039  
verwaltung@koprek.eu, www.koprek.eu

KOPREK VERWALTUNG, Am Bergbaumuseum 49, 44791 Bochum

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 Hausgeldabrechnung für den untenstehenden Zeitraum.  
Bitte beachten Sie, daß die Verwaltergebühren nur auf Ihre Gewerbemieter umlegbar sind.

## 1. Hausgeldabrechnung

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

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Kosten		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil

### Kosten

#### **Zur Umlage auf Bewohner bestimmte Kosten**

Hausmeister / Janitor	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	549,85 €	11,44 €
Hausreinigung / Cleaning	Wohnungen	2,000	1,000	Whgn.	309,40 €	154,70 €
Gartenarbeiten / Yard works	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	6.819,37 €	141,84 €
Winterdienst / Snow plowing	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	1.338,91 €	27,85 €
Heizkosten siehe Heizk.-Abr.	Heizk. Abr.	22.007,400	788,630	€	22.007,40 €	788,63 €
Abwasser / Sewage	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	4.126,19 €	85,82 €
Wasser / Water	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	3.789,79 €	78,83 €
Niederschlagswasser / Rainwater	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	1.246,14 €	25,92 €
Allgemeinstrom / Electricity	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	902,03 €	18,76 €
Müllbeseitigung / Garbage	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	3.660,90 €	76,15 €
Straßenreinigung / Scavengery	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	2.716,62 €	56,51 €
Grundsteuer / Property tax	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	79,89 €	1,66 €
Gebäudeversich. / Building	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	6.000,66 €	124,81 €
Haftpflichtversich. / Liability	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	295,60 €	6,15 €

Summe Kosten (Ihr Anteil): **1.599,07 EUR**

#### **Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten**

Rechtsanwalt / Lawyer	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	136,46 €	2,84 €
Verwaltung / Management	Einheiten	31,000	1,000	Einh.	7.104,82 €	229,19 €
Bank	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	113,76 €	2,37 €
Instandhaltung / Maintenance	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	15.591,34 €	324,30 €

Summe Kosten (Ihr Anteil): **558,70 EUR**

**Erträge**

Zinsertrag, Pacht	Eigentumsanteil	1.000,000	20,800	MEA	2.031,94 €	42,26 €
Summe Einnahmen (Ihr Anteil):						<b>42,26 EUR</b>

Kosten und Lasten:		<b>77.830,28 EUR</b>
Ihr Anteil an den Kosten und Lasten:		<b>2.115,51 EUR</b>
Ihr Anteil Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung):		<b>208,00 EUR</b>
Ihr Anteil:		<b>2.323,51 EUR</b>
Ihre Vorauszahlungen auf Kosten und Lasten und Instandhaltungsrücklage:		<b>1.860,00 EUR</b>
Entnahme Rücklagen (Anteil):		<b>99,01 EUR</b>

<b>Ihre Nachzahlung:</b>		<b>364,50 EUR</b>
Ihre Nachzahlung auf die Kosten und Lasten:		-364,50 EUR
Ihre Nachzahlung auf die Instandhaltungsrücklage (s. Rücklagenabrechnung):		0,00 EUR

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.

Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung eingezogen.

Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter umzulegen.

**2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen**

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	862,44 €	17,94 €	862,44	17,94
Umbuchung	-862,44 €	-17,94 €	-862,44	-17,94
Zinsen	0,04 €	0,00 €	0,04	0,00
Kapitalertragssteuer	-0,01 €	0,00 €	-0,01	0,00
Endstand:	0,03 €	0,00 €	0,03	0,00

Rücklagen (Sparbuch)	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	34.743,25 €	722,66 €	34.743,25	722,66
Umbuchung	862,44 €	17,94 €	862,44	17,94
Zuführung	10.000,00 €	208,00 €	10.000,00	208,00
Entnahme	-4.760,00 €	-99,01 €	-4.760,00	-99,01
Zinsen	284,88 €	5,93 €	284,88	5,93
Solidaritätszuschlag	-3,91 €	-0,08 €	-3,91	-0,08
Kapitalertragssteuer	-71,22 €	-1,48 €	-71,22	-1,48
Endstand:	41.055,44 €	853,95 €	41.055,44	853,95

**3. Entwicklung der Geldkonten**

Saldo am 01.01.2013:	30.605,72
Saldo am 31.12.2013:	19.400,06
<hr/>	
Saldo am 01.01.2013:	862,44
Saldo am 31.12.2013:	0,00
<hr/>	
Saldo am 01.01.2013:	34.743,25
Saldo am 31.12.2013:	41.055,44



KOPREK VERWALTUNG

**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:

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

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkosten<sup>1</sup></u>	<u>Arbeitskosten<sup>2</sup></u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Eigentümers</u>
Instandhaltung	18.043,59 €	7.254,57 €	10.789,02 €	Eigentumsanteil	224,41 €
					Summe: 224,41 €

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!





## 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: -

# Kosten- & Verbrauchsanalyse

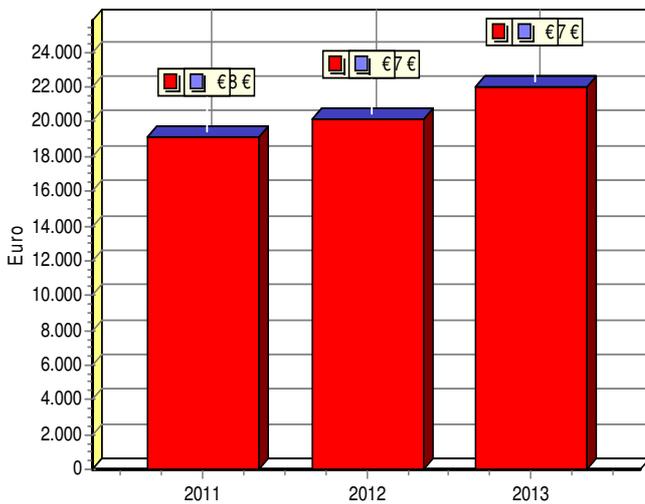
Liegenschaftsnummer: 15

Erstellt am: 26.03.2014

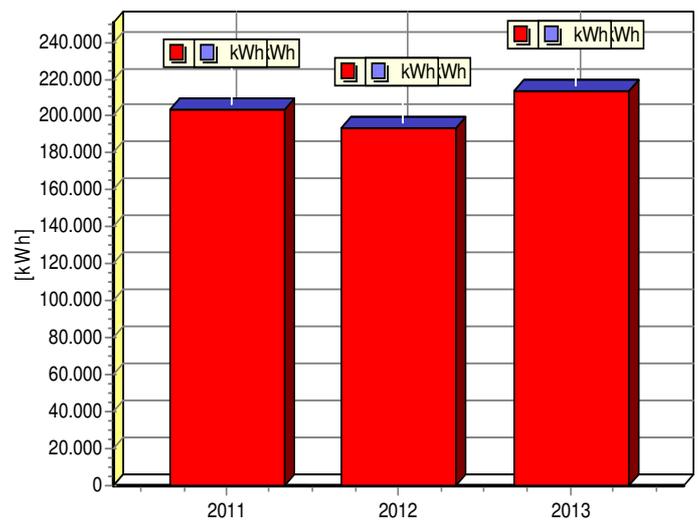
für die Liegenschaft:

Die Kosten- und Verbrauchsanalyse nach §7 Abs. 2 HKVO soll vor allem die Entwicklung der Kosten und den Verbrauch der vergangenen Jahre transparenter machen.

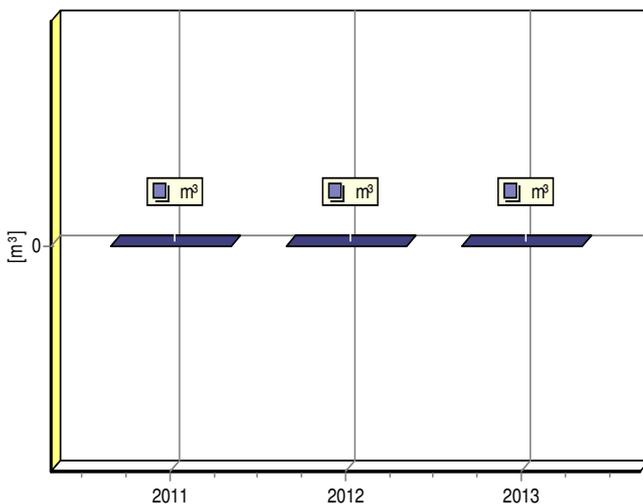
**Kosten Heizung / Warmwasser in €** <sup>1</sup>



**Verbrauch Heizung / Warmwasser in kWh** <sup>2</sup>



**Verbrauch Warmwasser in** <sup>3</sup>



- 1 ■ Kosten Heizung in €
- Kosten Warmwasser in €
- 2 ■ Verbrauch Heizung in kWh
- Verbrauch Warmwasser in kWh
- 3 ■ Verbrauch Warmwasser in m³

Energieverbrauchskennwert (Durchschnitt) dieses Gebäudes: 118 kWh/(m²a)

