

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Ludger Burdich

* öffentl.-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten FH/TU Kaiserslautern

* Dipl.-Betriebswirt (FH)

* Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

* Fördermitglied der Technischen Akademie Südwest e.V. (TAS e.V.)

Im Kirchrain 1a
65627 Elbtal (bei Limburg an der Lahn)
Fon: 06436-2882266
Fax: 06436-2882271
Mobil: 0177-6126394

Sachverständigenbüro L. Burdich * Im Kirchrain 1a * 65627 Elbtal

Web: www.SVBLB.de
Mail: SVBLB@t-online.de

Aktenzeichen: BK-Abrechnung/Management
Elbtal, den 16. Januar 2017

Angebot **umfassende sachverständige Erstellung von Betriebskostenabrechnungen** **(Leistungsbeschreibung Abrechnung Betriebskosten)**

Aufgrund der 28-jährigen Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft als:

- Property-Manager (28-jährige Erfahrung) und,
- Assetmanager (24-jährige Erfahrung) sowie
- öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger (11-jährige Erfahrung)

biete ich als ergänzende Dienstleistung im Rahmen der Leistungserstellung meines Unternehmens die Betriebskostenabrechnung.

0.0. Welche Dienstleistungen im Bereich Buchhaltung und Abrechnungserstellung werden angeboten?

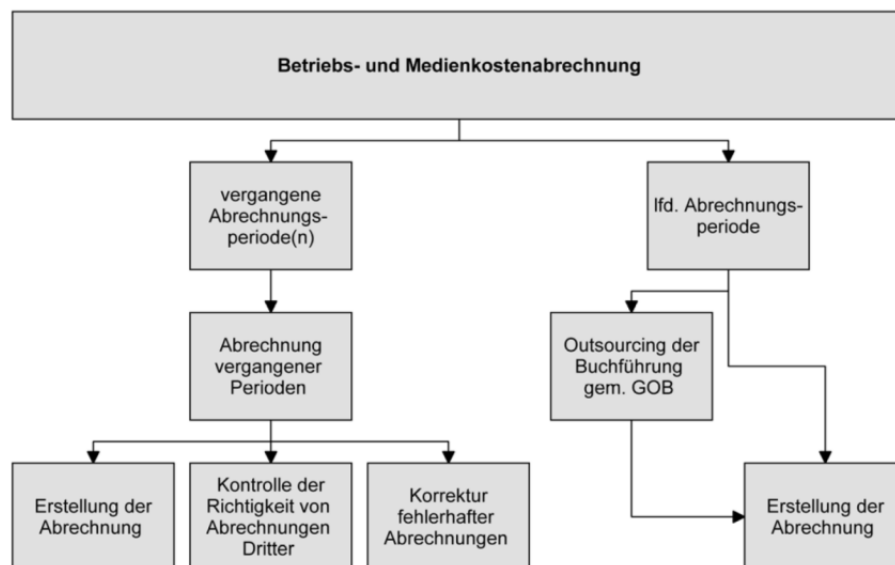


Abb. 1

0.1. Sind Sie ein Adressat dieses Angebots?

Dieses Angebot richtet sich an folgende Adressaten:

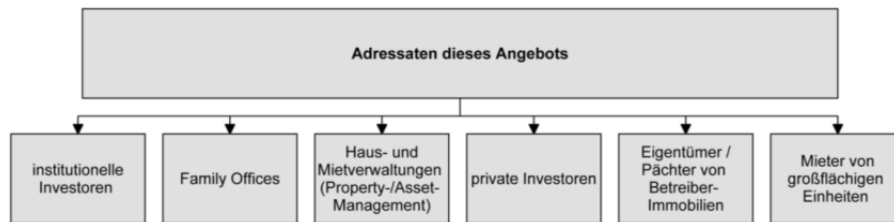


Abb. 2

Sie sind ein Adressat? Dann lesen Sie bitte weiter...

1.0. Möglichkeiten und Umfang des Betreuungsangebots

1.1. Immobilien welcher Nutzungsart werden betreut?

Abrechnungen sind in der Immobilienwirtschaft ubiquitär. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die nachfolgende Liste nicht abschließend sein kann. Namentlich abgedeckt werden insbesondere die Bereiche:

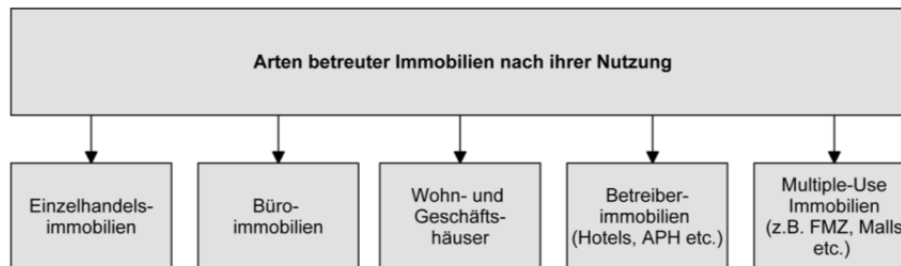


Abb. 3

Die Liste muss jedoch nicht abschließend sein. Gerne erarbeiten wir für Sie eine individuelle Lösung. Sprechen Sie uns an! Für den Bereich der Abrechnung können wir auf Erfahrungen von über fast drei Jahrzehnten zurückblicken.

1.2. Warum eine zentrale Lösung Ihrer Abrechnungsprobleme?

Da Objekt- und Abrechnungsgrößen, wohnungswirtschaftliche -oder gewerbliche und multi-industrieller/-gewerblicher Nutzung, aber auch abweichende vertragliche Vereinbarungen Sie als Eigentümer in eine schwierige Abrechnungssituation bringen können.

1.3. Wie lange ist der Zeitraum der Fertigstellung?

Allgemein ist der Zeitraum abhängig von der Objektgröße und der Komplexität vorhandener technischer Einrichtungen.

Normalerweise beträgt die Dauer zwischen Vorlage der vollständigen Unterlagen und Abrechnungserstellung 3 – 4 Wochen.

Bei besonderem Hinweis auf besondere Dringlichkeit sind wir gerne bereit, diesen Auftrag auch kurzfristiger für Sie abzuwickeln.

1.4. Was sind die Folgen falscher Abrechnung?

Offensichtliche fehlerhafte oder unplausible Abrechnungen kosten das Vertrauen Ihres/Ihrer Mieter(s). Verlorenes Vertrauen muss erst mühsam wiedergewonnen werden, teilweise mit gravierenden Folgen.

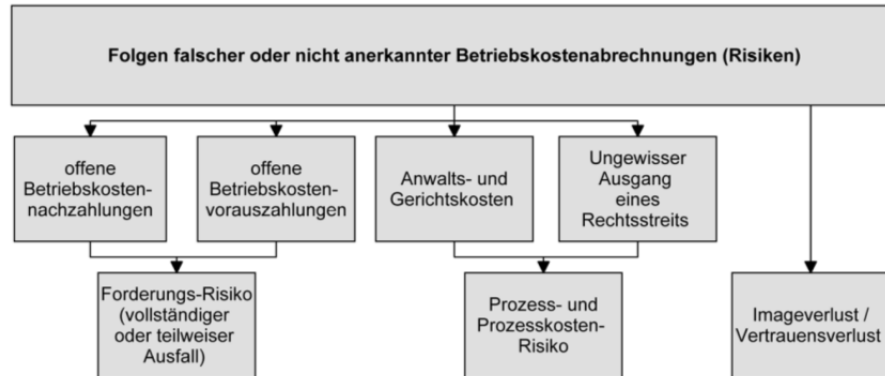


Abb. 4

Gerade in diesem Punkt setzt unser Sachverständigenbüro an. Wir lösen Ihre Probleme, bevor sie entstehen oder bewahren Sie davor, dass sie größer werden. Ggfs. gewinnen wir für Sie verloren gegangenes Vertrauen wieder zurück.

1.5. Können Ablesungen und Abrechnungen von Verbrauchskosten-Abrechnern eingebunden werden?

Externe Abrechnungsunternehmen (z.B. für Heiz- und Warmwasserkosten) werden integriert. Wir ziehen die Unterlagen nach entsprechender Bevollmächtigung von Ihrem Abrechnungsdienst bei und veranlassen die Abrechnung.

Bei Neubau-Erstbezügen holen wir für Sie Kostenvoranschläge dreier Anbieter ein und legen Ihnen diese verbunden mit einer Empfehlung vor.

1.6. Was sind meine Vorteile bei der Vergabe der Abrechnung in fachkundige Hände?

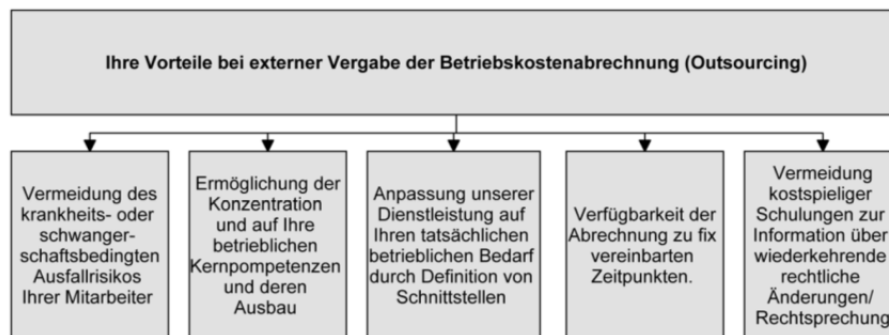


Abb. 5

2.0. Angebotsgrundlagen

2.1. Stammdatenerfassung

a. Erfassung der Stammdaten

Individuelles Erfassen der einzelnen Mietverträge nach Durchsicht der abrechnungsrelevanten Mietvertragsteile sowie aller Nachträge nach Studium der Kopien sowie aller Nachträge - alternativ an Ihrem Unternehmenssitz.

b. Erfassung der Verteilerschlüssel

Unsere Leistung beinhaltet:

- Erfassung der Flächen (Aufmaß der Mietflächen, Erfassung der anrechenbaren gegebenenfalls teilweise-anrechenbaren Mietflächen (z.B. auf Grundlage der gif, Norm DIN 277, II. BV, WoFIV),
- Erfassung von Flächenbeteiligungen (z.B. Aufstellerflächen),
- ggfs. Definition von Kostenkreisen gem. Mietverträgen (bei technischer Änderung, Gebäudeerweiterung oder strittigen Betriebskostenabrechnungen) ,
- Definition von Selbstbehalten aufgrund zeitlicher oder sächlicher Kostenausschlüsse,
- Sonderverteilung von Kosten aufgrund uneinheitlicher Verteilerschlüssel und
- Ermittlung von Abweichungen gegenüber dem ggfs. vorliegenden oder von uns erfassten Flächenaufmaß zu mietvertraglichen vereinbarten Flächen,

c. Bestehende Probleme mit Wohn- oder Nutzflächen

Falls Sie in der Vergangenheit Probleme mit den Wohn- oder Nutzflächen hatten, messen wir diese für Sie ggfs. auf.

d. Nicht zu klärende Widersprüche über mietvertragliche Vereinbarungen in den Verteilerschlüsseln

Tatsächlich kann es vorkommen, dass insbesondere bei älteren Einzelhandels- oder Büroimmobilien die mietvertragliche Gestaltung einzelner Mieter widersprüchlich ist und nicht vereinbar. Es steht zu befürchten, dass eine Abrechnung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde.

In diesem Fall übernehmen wir nach entsprechender Beauftragung und Bevollmächtigung die Aushandlung einer einheitlichen Vereinbarung, die durch Nachträge zum Mietvertrag dokumentiert wird. Unsere Leistung umfasst:

- Entwurf der Nachträge und Abstimmung mit Vermieter und Vermieter,
- Abklärung der Inhalte mit Ihrem Rechtsbeistand,
- Führung der Verhandlungen mit den Mietern und
- Abfassen des unterzeichnungsfähigen Nachtrags zum Mietvertrag und Bewirken der allseitigen Anerkennung und Zeichnung.

e. Erfassung periodengerechter Aufwendungen

Überjährige oder periodenverschobene Kosten werden periodengerecht als Aufwand abgegrenzt.

2.2. Abrechnung der Betriebskosten / ggfs. ergänzt um Medienkosten

Die Übernahme und/oder Einbeziehung von bestehenden oder zu erstellenden verbrauchsabhängigen Energie- oder Medienkostenabrechnung (Bus-System, Einzelzähler) separaten Abrechnungen sind selbstverständlich.

Gerne übernehmen wir in Ihrem Auftrag und Rechnung auch Meldung und Abstimmung (ISTA, TECHEM, Kalorimeta etc.) zur Integration in die Betriebskostenabrechnung.

2.3. Übernahme der laufenden Buchhaltung/

2.3.1. Erstellung der Schlussbuchungen und manuelle Verbuchung der Abrechnungsergebnisse der Mieter

Da im Unternehmen eine Buchhalterin beschäftigt wird, können wir Ihnen die Übernahme der Abrechnung und Abrechnungsergebnisse unmittelbar in Ihr Verwaltungsprogramm anbieten.

2.3.2. Vorbereitung von Löhnen und Gehältern zur Anmeldung

Dies gilt auch für die Vorbereitung der monatlichen Berechnung von Löhnen und Gehältern. Dies setzt eine Qualifikation als Lohnbuchhalterin (IHK), voraus, die sie besitzt. Die Vorbereitung von Löhnen und Gehältern zur Anmeldung bietet sich insbesondere für vollzeitbeschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte an.

Für die physische Übernahme der Buchführung gem. 2.3.1. und Vorbereitung von Löhnen und Gehältern gem. 2.3.2. benötigen wir einen freigeschalteten Online-Zugang sowie eine lizenzierte Online-Version Ihres Buchhaltungssystems.

2.4. Ziel aktives Betriebskostenmanagement

Bei mehrjähriger umfassender Betreuung nehmen wir ab dem 2. Jahr selbsttätig eine Analyse Ihrer Betriebskosten vor und schlagen zukunftsorientierte Einsparungspotenziale vor. Diese Leistung kann allerdings auch im 1. Jahr gesondert vereinbart werden.

2.5. Beschaffung fehlender Abrechnungsunterlagen und Sortieren von Unterlagen

Gerne übernehmen wir für Sie auch die zeitliche und sachliche Sortierung der Abrechnungsunterlagen.

Gerne beschaffen wir für Sie zur Abgrenzung oder Plausibilisierung aktueller Rechnungsbeträge oder Rechnungsbeträgen des Vorjahres oder nach Folgejahren fehlende Belege.

2.6. Überprüfung zweifelhafter Betriebskostenabrechnungen

2.6.1. Überprüfung von Abrechnungen

Wir übernehmen für Sie die Überprüfung zweifelhafter, unplausibler oder fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen. Abschließend wird eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

2.6.2. Korrektur von Abrechnungen

Auf Wunsch wird ergänzend zur gutachterlichen Stellungnahme eine parallele Korrekturrechnung angefertigt.

2.7. Optimieren der Betriebskosten

Sollten wir Ihre Betriebskosten nicht durch aktives Betriebskostenmanagement betreuen, bieten wir eine Analyse für Ihren Bestand auch „in einem Zug“ an. Falls vorhanden kann auch eine Fortschreibung Ihres bereits vorhandenen Betriebskosten-Controllings erfolgen.

3.0. Kosten der Abrechnung

3.1. Grundhonorar

Das nachfolgend beschriebene Angebot ist sicherlich nicht individuell auf Ihre Bedürfnisse angepasst. Gerne individualisieren wir auch unser Angebot speziell auf Ihre Vorstellungen.

Ab dem zweiten Jahr der Erstellung der Abrechnung kann eine Pauschale vereinbart werden. Der entstehende Aufwand ist dann für uns überschaubar und kalkulierbar.

Kalkulationsgrundlage im ersten Jahr ist:

- a. Fachkraft für Abrechnung 35,-- EUR / Stunde zzgl. MwSt. (entspricht brutto 41,65 €) und
- b. Sachverständiger 75,-- EUR / Stunde zzgl. MwSt. (entspricht brutto 89,25 €)

anbieten. Erfolgt die Abrechnung bei Ihnen Inhouse, gilt die Anfahrtszeit als Arbeitszeit.

Stundennachweise werden wochenweise erstellt und dem Auftraggeber mit einer Abschlagsrechnung zugesandt.

3.2. Nebenkosten zur Erledigung des Auftrags

- a. Fahrtkosten werden pauschal mit 0,45 EUR/km zzgl. MwSt. abgerechnet,
- b. H&H-Kosten (Kosten der externen Unterbringung),
- c. Telefon- und Faxkosten und
- d. sonstige Auslagen werden ggfs. als Nebenkosten gesondert aufgezeichnet und auf Selbstkostenbasis abgerechnet,

Nebenkostennachweise werden wochenweise erstellt und dem Auftraggeber mit einer Abschlagsrechnung zugesandt.

Ergänzende Angebote: Sie benötigen derzeit Unterstützung in den Bereichen:

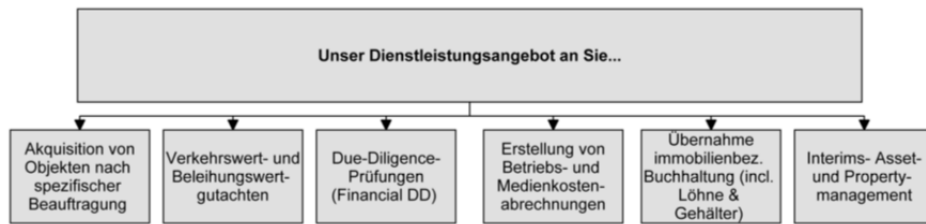


Abb. 6

Sprechen Sie uns auf die entsprechende Leistungsbeschreibung an, wir senden sie Ihnen gerne kostenlos und unverbindlich zu!

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Dipl.-Betriebswirt (FH)/ Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Ludger Burdich
Im Kirchrain 1a
65627 Elbtal (bei Limburg/Lahn)

Fon: 06 43 6 – 2 88 22 66

Fax: 06 43 6 – 2 88 22 71

Mail: SVBLB@t-online.de

HP: www.SVBLB.de (in Überarbeitung)

4.0. Beispiel einer Betriebs- und Medienkostenabrechnung

Vertragsdaten:	lfd. Einheitenummer	01
	lfd. No. Energiekostenabr.	50.
	Verw.-No. d. Abrechnung:	1.1.
	Lage im Gebäude:	UG, Bauteil Tiefgarage
Objekt-Anschrift:	Kostenstelle:	
	Rechnungsadressat:	
	Qualität d. Fläche:	Tiefgarage

Gesamtfläche ohne Flächenstaffelung gem. § 5.3.3.3. des Mietvertrags:			6.507,49 m²
Die Fläche von	1 m² < 400 m² sind gem. Vertrag anzurechnen zu:	100,00% x	400,00 m²
die darüber hinausgehende von	400 m² - 1.000 m² sind gem. Vertrag anzurechnen zu:	70,00% x	600,00 m²
	1.000 m² - 2.000 m² sind gem. Vertrag anzurechnen zu:	50,00% x	1.000,00 m²
	2.000 m² < x m² sind gem. Vertrag anzurechnen zu:	30,00% x	4.507,49 m²
Mietfläche in m² / anrechenbare Nutzfläche der Mietfläche in m²:			2.672,25 m²

Ermittlung des anteiligen Abrechnungszeitraums:			
Abgerechneter Zeitraum Mietsache gem. Mietvertrag	01.07.07	31.12.07	= 360 Tage
Gesamt-Abrechnungszeitraum der Abrechnung	01.07.07	31.12.07	= 360 Tage
Zeitanteil in % (abgerechneter Mietzeitraum)			= 100,00%

Betriebskostenart	Gesamtkosten	Gesamteinheiten	je	Verteiler-schlüssel	=	Preis je Einheit	x	Anzahl Ihrer Einheiten	x	Zeitanteil	=	Ihr Kostenanteil
MEDIENKOSTEN												
Heiz- und Heiznebenkosten	99.460,38 €	-	je	-	=	-	x	siehe Techem-Abrechnung Medien- und Energiekostenabrechnung				0,00 €
= Zwischensumme Heizkosten netto	99.460,38 €											0,00 €
Hausnebenkosten	187.510,38 €	-	je	-	=	-	x	siehe Techem-Abrechnung Medien- und Energiekostenabrechnung				70,33 €
= Zw.-Summe Kosten Medien netto	187.510,38 €											70,33 €
Zw.-Summe Kosten Techem-Abrechnung	286.970,76 €											70,33 €
NEBENKOSTEN												
Gebäudeversicherung Tiefgarage	5.171,51 €	2.672,25 m²	je	m² Nfl.	=	1,9353 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	5.171,51 €
Grundsteuer Tiefgarage	3.114,30 €	2.672,25 m²	je	m² Nfl.	=	1,1654 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	3.114,30 €
priv. Müllabfuhr ohne Büro	30.643,69 €	5.483,90 m²	je	m² Nfl.	=	5,5879 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
priv. Müllabfuhr Büro	3.362,91 €	2.315,33 m²	je	m² Nfl.	=	1,4525 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Centermanagement	159.158,14 €	8.794,77 m²	je	m² Nfl.	=	18,0969 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Sicherheit und Bewachung	54.887,11 €	8.928,77 m²	je	m² Nfl.	=	6,1472 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Strom Sonderaktionen	88,88 €	12.295,57 m²	je	m² Nfl.	=	0,0705 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	188,42 €
Glas- und Fassadenreinigung	31.231,66 €	11.110,10 m²	je	m² Nfl.	=	2,8111 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Technische Objektleitung + Wartungen	27.482,01 €	11.110,10 m²	je	m² Nfl.	=	10,8444 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Reinigungskosten innen	10.421,34 €	11.938,65 m²	je	m² Nfl.	=	5,0610 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Gebäudeversicherung ohne Tiefgarage	45.243,22 €	11.938,65 m²	je	m² Nfl.	=	3,7896 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Kaufmännisches Management	41.271,97 €	12.072,65 m²	je	m² Nfl.	=	3,4186 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Grundsteuer ohne Tiefgarage	87.829,86 €	12.072,65 m²	je	m² Nfl.	=	7,2751 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Haftpflichtversicherung ohne Tiefgarage	2.267,84 €	12.072,65 m²	je	m² Nfl.	=	0,1878 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Winterdienst	2.523,74 €	13.782,35 m²	je	m² Nfl.	=	0,1831 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	489,33 €
Pflege der Außenanlagen	8.005,14 €	13.916,35 m²	je	m² Nfl.	=	0,5752 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	1.537,16 €
Öffentl. Müllabfuhr	6.207,36 €	13.916,35 m²	je	m² Nfl.	=	0,4460 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	1.191,95 €
Aufzugskosten	5.326,55 €	14.610,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,3646 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	974,19 €
Brandschutz	6.536,85 €	14.610,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,4474 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	1.195,55 €
Reinigung techn. Einrichtungen	169,20 €	14.610,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0116 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	30,95 €
Material Reinigung / Haustechnik	7.723,13 €	14.610,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,5286 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	1.412,51 €
Schädlingsbekämpfung	1.040,05 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0705 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	188,49 €
Öffentl. Straßereinigung	3.579,64 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,2428 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	648,75 €
Erträge / Kosten Toilettenbewirt	985,06 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0668 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	178,52 €
Notstromgenerator	156,61 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0106 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	28,38 €
Hausnebenkosten	42.349,87 €	9.757,32 m²	je	m² Nfl.	=	4,3403 €	x	0,00 m²	x	100,00%	=	0,00 €
Kosten der Instandhaltung	380,36 €	14.610,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0260 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	69,57 €
Oberflächenentwässerung	5.397,24 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,3660 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	978,15 €
Sonstige Nebenkosten	598,68 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	0,0406 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	108,50 €
Zwischensumme Nebenkosten o. Medien	736.932,07 €											17.506,24 €
- Abzüge Erträge aus Mitnutzung	-1.435,38 €	14.744,90 m²	je	m² Nfl.	=	-0,0973 €	x	2.672,25 m²	x	100,00%	=	-280,14 €
+ Medienkosten	286.970,76 €											70,33 €
= Neben- und Medienkosten gesamt netto	1.022.467,45 €											17.316,43 €
- Betriebskostenvorauszahlung netto												23.043,38 €
= Ihr Guthaben (-) / Nachforderung (+) netto												-5.726,95 €
+ zzgl. MwSt. 19%												-1.088,12 €
= Ihr Guthaben (-) / Nachforderung (+) brutto												-6.815,07 €

Abb. 8: Anonymisierte Betriebs- und Medienkostenabrechnung eines süddeutschen EKZ