

WohnungsManager Update Januar 2011

| | |
|--|----|
| Entwicklungen und Auslegungen zu BGH 44/09 | 1 |
| Alte Abrechnung „vor-BGH 44/09“ | 1 |
| Alte Abrechnung, jedoch mit separat dargestellter Zuführung zur Rücklage. | 2 |
| Darstellung der „strengen“ Auslegung von BGH 44/09 (Update Mai 2010) | 2 |
| Jahresabrechnung in Anlehnung an die Musterabrechnung NRW | 3 |
| Wirtschaftsplan | 10 |
| Zensus 2011 | 12 |
| Auslands-Serienbriefe | 16 |
| Datenexport im XML- und CSV-Format | 16 |
| Serien eMail erweitert | 17 |
| Infos zu Neuentwicklungen | 17 |

Entwicklungen und Auslegungen zu BGH 44/09

Vor dem BGH-Urteil vom 4.12.2009 (ZR 44/09) konnte sich der Hausverwalter an Rechtsprechung, z.B. OLG München orientieren, wonach die Zuführung zur Rücklage ausgewiesen werden kann, obwohl es sich nicht um eine Ausgabe handelt.

Mit dem BGH-Urteil 44/09 hat sich die Jahresabrechnung wesentlich geändert. Das Urteil wurde am 16.2.2010 veröffentlicht. Wir haben uns für den WohnungsManager an einer Musterabrechnung orientiert, die der Haufe-Verlag im März 2010 (Index 2296748) zur Verfügung gestellt hat. Unsere Interpretation des BGH-Urteils 44/09 haben wir im Mai 2010 als Update zur Verfügung gestellt.

Mit Datum vom 5.11.2010 hat der Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter zwei Musterabrechnungen veröffentlicht. Diese Musterabrechnungen, nachfolgend Musterabrechnung NRW genannt, sind in ihrer Erstellung begleitet von:

Dr. Michael Klein, Richter am WEG-Senat des BGH
RA Michael Drasdo
Prof. Dr. Martin Häublein
Prof. Dr. Florian Jacoby
RA Dr. Georg Jennißen
und Dr. Karl-Heinz Stähling

In Anbetracht dieser Unterzeichner haben wir zusätzlich zu unserer Interpretation im Update Mai 2010 eine weitere Form der Abrechnung im WohnungsManager hinzugefügt („Musterabrechnung NRW“).

Mit der Programmversion Dezember 2010 können Sie zwischen folgenden Abrechnungs-Darstellungen wählen:

1. Alte Abrechnung „vor-BGH 44/09“
2. Alte Abrechnung mit separater Darstellung der Zuführung zur Rücklage („informativ“)
3. Darstellung der Abrechnung ohne Zuführung zur Rücklage (Update Mai 2010)
4. Darstellung der Abrechnung mit Zuführung zur Rücklage (Musterabrechnung NRW)

Alte Abrechnung „vor-BGH 44/09“

Diese Form der Jahresabrechnung wird voraussichtlich in Zukunft keinen Bestand vor der Rechtsprechung haben. Die Abrechnung wird in der alten Form erstellt, wenn Sie keine der nachstehenden Änderungen vornehmen. Die Zuführung zur Rücklage wird wie früher gebucht und umgelegt, es erfolgt auch kein Eintrag der Kontoart beim Konto „Zuführung zur Rücklage“ im Konten-Service-Center.

Alte Abrechnung, jedoch mit separat dargestellter Zuführung zur Rücklage.

Diese Form der Jahresabrechnung ist ein „milder“ Ansatz bei der Darstellung der Jahresabrechnung. Das Konto Zuführung zur Rücklage erhält im Konten-Service-Center die Kennzeichnung der Kontoart „X“. Auf der Karteikarte „Allgemein“ der WEG-Jahresabrechnung wird die Option „Ohne Zuführung zur Rücklage (BGH)“ nicht angeklickt..

Bei dieser Art der Darstellung kann auch die Tabelle auf der Karteikarte „Rüchl.Zuführung“ automatisch erstellt werden. Aus dieser Tabelle wird der zusätzliche Kurz-Ausweis der Rücklagen-Zuführung ermittelt und kann somit in der Anlage der Jahresabrechnung ausgewiesen werden.

Diese Form der Abrechnung entspricht jedoch nicht der Musterabrechnung NRW, die wir unten beschreiben.

Darstellung der „strengen“ Auslegung von BGH 44/09 (Update Mai 2010)

Die Form der Jahresabrechnung, die wir im Update Mai 2010 empfohlen haben, orientierte sich teilweise an der Haufe-Darstellung vom März 2010.

Diese Darstellung der Jahresabrechnung wird im WohnungsManager verwendet, wenn Sie das Konto „Zuführung zur Rücklage“ mit Kontoart „X“ versehen und zusätzlich auf der Karteikarte „Allgemein“ der WEG-Jahresabrechnung die Option „Ohne Zuführung zur Rücklage (BGH)“ markieren.

Die Kennzeichnung für die Kontoart X erfolgt im Konten-Service-Center, indem Sie das Konto Zuführung zur Rücklage markieren, rechts auf die Bedienfläche „Kontoart“ klicken und daraufhin „Zuführung zur Rücklage gem. WIPL“ klicken.

In diesem Fall ist es erforderlich, die Tabelle auf der Karteikarte „Rüchl.Zuführung“ erstellen zu lassen. Dazu klicken Sie auf die Bedienfläche „Daten neu ermitteln“. Das Programm ermittelt dann aus den Sollstellungen und aus der Buchung der Zuführung zu Rücklagen (mit Kontoart X) die Soll-Zuführung zur Rücklage. Im Vergleich zu den Ist-Zahlungen wird die Ist-Zuführung zur Rücklage errechnet.

Die Ist-Zuführung kann wahlweise so erfolgen, dass in Anwendung von § 366 BGB ein Rückstand auf die Zahlungsverpflichtung gem. Wirtschaftsplan zuerst voll auf die Rücklagen-Zuführung angerechnet (abgezogen) wird. Die Anrechnung des Rückstands auf die Rücklagen-Zuweisung ist der Standard im WohnungsManager. Es wird jedoch auch die Meinung vertreten, dass ein Rückstand prozentual auf die Rücklagen-Zuführung und auf die Betriebskosten-Vorauszahlungen erfolgen soll. Wenn Sie der Meinung sind, dass eine prozentuale Aufteilung erfolgen soll, dann müssen Sie für alle Objekte auf Globalebene in

der Konfiguration eine Einstellung vornehmen. Wählen Sie dazu auf Globalebene die Menü Datei – Konfiguration – Programmeinstellungen, dann die Karteikarte Abrechnung und markieren Sie die Option „Anrechnung des Zahlungsrückstands auf Rücklagen-Zuführung prozentual.“

Wenn Sie zuerst nach §366 ermittelt haben, aber danach umstellen auf die prozentuale Einstellung, dann müssen Sie nochmals auf „Daten neu ermitteln“ klicken, damit die neue Verteilung errechnet wird.

Bei dieser „strengen“ Auslegung des BGH-Urteils 44/09 wird die erforderliche Buchung der Zuführung zur Rücklage nicht mehr als Ausgabe erfasst. Bei der Gegenüberstellung der laut Wirtschaftsplan geleisteten Zahlung und den Ausgaben ohne den Posten Zuführung zur Rücklage würde rechnerisch ein unberechtigtes Guthaben entstehen. Um dies zu vermeiden, werden von den angeforderten Zahlungen lt. Wirtschaftsplan die Zuführungen zu Rücklagen abgezogen. Nur so erfolgt eine korrekte Berechnung der Abrechnungs-Spitze.

Diese Darstellung der Jahresabrechnung ohne Zuführung zu Rücklagen erfordert höhere Anforderungen an das Verständnis der Eigentümer.

In der Anlage zur Jahresabrechnung können im Vergleich zur „alten“ Abrechnung folgende Daten zusätzlich ausgewiesen werden:

1. Zusätzlicher Kurzausweis der Rücklagen-Zuführung (nur Gesamt und Wohnung)
2. Liste der Rücklage-Zuführungen aller Eigentümer (Lang-Ausweis von 1.)
3. Alle Kundenabr.-Ergebnisse ausweisen
4. Detaillierte Darstellung der Bankentwicklung (anstelle des bisher ausgewiesenen Anfangs-/Endstands der Bank).

Wie bisher empfehlen wir den Ausweis der Soll- und Ist-Rücklagekonten. Der alleinige Ausweis des Soll-Rücklagekontos war je bekanntlich auch Gegenstand des BGH-Urteils 44/09. Damit auf der Anlage zur Jahresabrechnung sowohl das Rücklagen-Anlagekonto (Ist-Rücklage) wie auch das Rücklagen-Soll-Konto (Rücklagen-Passiva) ausgewiesen wird, müssen Sie auf der Karteikarte „Rücklagen“ in der WEG-Jahresabrechnung alle Konten, d.h. Rücklagen-Ist- und Soll-Konto eintragen.

Dass die Summe der Ist-Rücklagekonten nicht unbedingt übereinstimmen muss mit der Soll-Rücklage, ergibt sich daraus, dass möglicherweise nicht alle Soll-Zuführungen zur Rücklage auf das Geldanlagekonto überwiesen wurden oder dass z.B. ein Heizköleinkauf aus Rücklagen bezahlt wurde. Wir weisen darauf hin, dass lt. Dr. Jennißen ein Beschluß vorliegen muss, dass Teile der Rücklagenzuführung für laufende Betriebskosten verwendet werden können.

Wie bei der „alten“ Jahresabrechnung ist auch weiterhin in allen Formen der Abrechnung eine Aufteilung in die Gruppen „Nicht umlagefähig“ und „Umlagefähig“ möglich, wenn Sie in der Konfiguration die Option „Kundenabrechnung sortiert und Zwischensumme für umlagefähige Kostengruppe“ markieren und auf der WEG-Jahresabrechnung die Option „Aufteilung umlagefähig/nicht“ anklicken. Nach einer solchen Änderung ist eine Neuerstellung der Umlageberechnung erforderlich.

Jahresabrechnung in Anlehnung an die Musterabrechnung NRW

Auf dem Workshop vom 26.11.2010 hat Frau Huber unsere neue Variante der Jahresabrechnung dargestellt.

Diese neue Art der Jahresabrechnung haben wir in das Programm aufgenommen, weil wir annehmen, dass die „hochkarätigen“ Unterzeichner der Musterabrechnung NRW vor Gericht ein gutes Argument für den rechtlichen Bestand der Abrechnung darstellen.

Im Unterschied zur „strengen“ Darstellung im Update Mai 2010 wird in der Musterabrechnung NRW die Zuführung zur Rücklage separat dargestellt, ähnlich wie bei unserer „alten“ Abrechnung. Dies ist für Eigentümer besser verständlich.

Um diese neue Form der Jahresabrechnung zu erhalten, müssen Sie in der Konfiguration auf der Karteikarte „Abrechnung“ die Option „JaAbr.in Anlehnung an die BGH-Musterabrechnung VNWI (NRW) vom 5.11.2010“ markieren und im Objekt, Menü WEG-Jahresabrechnung die Option „Abr.nach BGH 44/09 Musterabr. NRW“ wählen.

The screenshot shows a software configuration window titled 'Konfiguration'. It has several tabs: 'Allgemein', 'Abrechnung', 'eBanking', 'Textverarb.', 'Sonst.', 'HHnD', and 'eMail'. The 'Abrechnung' tab is selected. Inside this tab, there is a list of options with checkboxes. The option 'JaAbr.in Anlehnung an die BGH-Musterabrechnung VNWI (NRW) vom 5.11.2010' is checked. Below this option, there are two text input fields. The first field contains the text 'Text auf Jahresabrechnung <Angeforderte Vorauszahlungen> ersetzen durch'. The second field contains the text 'Text auf .JAbr.<Rückstand insges.>/<Anrechenbare Zahlungen insges.> ersetzen'. At the bottom of the window, there are two buttons: 'OK' and 'Abbruch'.

| Option | Status |
|---|-------------------------------------|
| Option aktivieren: JaAbr mit Wahl a)Saldovortrag unterdrücken b) Ausweis Deb.Tagessaldo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Umlagepositionen ohne Umlageanteil mit tats.Uml.Schl. ausweisen statt 'Kein Umlageant' | <input type="checkbox"/> |
| Anteile an Zinsen/Zast/Soli/Rü.-Entnahme/HHnD auch auf ALT- Eigentümer unterjährig nach Tagen ausweisen | <input type="checkbox"/> |
| Wasser-/Hz.Zähler auf der Jahresabrechnung immer ausweisen, auch wenn nicht als Schlüssel verwendet | <input type="checkbox"/> |
| Auf der Kundenabrechnung zusätzlich zur Überschrift 'Abrechnung' auch den Abr.Zeitraum drucken | <input type="checkbox"/> |
| Option aktivieren: RND-Diff. der Jahresabrechnung einer Whg. zuschlagen (nur WEG) | <input type="checkbox"/> |
| Jahresabr.,WIPL und div. ohne Datum/Uhrzeit drucken | <input type="checkbox"/> |
| Bei Ausweis der Umlageschlüssel die indiv. Zählerbezeichnungen verwenden | <input type="checkbox"/> |
| Verbrauchsrechnung aus Zähler mit Negativwerten zulassen | <input type="checkbox"/> |
| Kundenabrechnung sortiert u.Zwischensumme für nichtumlagefähige Kostengruppe | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keine Sammelbelege für die Verbuchung der Jahresabrechnung drucken | <input type="checkbox"/> |
| Spaltenüberschrift <Umlage-Saldo> ersetzen durch <Umlage Gesamt> | <input type="checkbox"/> |
| Ausweis der Entwicklung des Bankkontos (12) mit Aufschlüsselung der Einnahmen und Ausgaben | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Anrechnung des Zahlungsrückstands auf Rücklagen-Zuführung nur prozentual (Rckl./Gesamt) | <input type="checkbox"/> |
| Kein Ausweis der Rechnungsnummer auf JaAbr wenn MWST/Vorsteuer nur informativ ausgewiesen wird | <input type="checkbox"/> |
| JaAbr in Anlehnung an die BGH-Musterabrechnung des VNWI (NRW) vom 5.11.2010 | <input checked="" type="checkbox"/> |

Text auf Jahresabrechnung <Angeforderte Vorauszahlungen> ersetzen durch
Text auf .JAbr.<Rückstand insges.>/<Anrechenbare Zahlungen insges.> ersetzen

OK Abbruch

Diese neue Form der Abrechnung gem. Musterabrechnung NRW zeigt im Berechnungsteil drei Hauptgruppen mit Zwischensummen, das sind

1. Ausgaben
2. Einnahmen
3. Beiträge zu Rücklagen

Die Gruppe 1, Ausgaben, können in die Untergruppen „Nicht umlagefähig“ und „Umlagefähig“ unterteilt werden, wenn Sie a) in der Konfiguration auf Globalebene die Option „Kundenabrechnung sortiert und Zwischensumme für nicht umlagefähige Kostengruppe“ markieren und im Objekt selbst in WEG-Jahresabrechnung die Option „Aufteilung umlagefähig/nicht“ markieren.

In der Gruppe „Einnahmen“ werden alle Umlagekonten aufgeführt, bei denen ein Haben-Saldo gutgeschrieben wird.

Die Gruppe 3 „Beiträge zu Rücklagen“ enthält das auch hier zu bebuchende Konto „Zuführung zur Rücklage“ (bzw. mehrere Konten) als auch – und das ist neu – Zuführungen zu Rücklagen, die nicht auf dem Wirtschaftsplan beruhen. Beispiel: Zinsen auf Geldanlagen werden den Rücklagen zugeführt. Da es sich um eine Einnahme handelt, muss diese Einnahme auch in der Jahresabrechnung erscheinen. Dazu legen Sie im Konten-Service-Center zwei neue Konten an. Zuerst das Konto „Zinseinnahme Sparkonto xxx“, dann das Konto „Zuführung Zinsen zur Rücklage“ und buchen wie folgt:

1. Nettozinsen auf das Sparkonto: Soll Sparkonto an Haben Zinseinnahmen. Das Konto Zinseinnahmen erhält i.d.R. den Umlageschlüssel MEA
2. Zuführung dieser Zinsen zur Rücklage: Soll Zuführung Zinsen z.R.“ an Haben Rücklagen Passiva. Das Konto „Zuführung Zinsen zur Rücklage“ erhält ebenfalls den Umlageschlüssel MEA und zusätzlich die Kontoart „Y“. Die Kontoart Y bezeichnet Zuführungen, die nicht aufgrund des Wirtschaftsplans getätigt werden.

Beide Umlagekonten, „Zinseinnahme....“ und „Zuführung Zinsen...“ erscheinen im Berechnungsteil der Jahresabrechnung als Einnahmen und Ausgaben, heben sich im Ergebnis jedoch auf.

Auch die Bezahlung einer Rechnung aus Rücklagen muss im Berechnungsteil der Jahresabrechnung erscheinen. Die Ausgabe (Rechnungsbetrag) wird auf dem Sachkonto im Soll gebucht, Gegenkonto Bank. Das Sachkonto Soll erhält einen Umlageschlüssel, z.B. MEA. Weil die Reparaturmaßnahme aus Rücklagen bezahlt wird, wird die Rücklage in gleicher Höhe aufgelöst mit folgender Buchung: Soll Rücklagen-Passiva an Haben ein neu einzurichtendes Konto „Entnahme aus Rücklagen“ mit dem Umlageschlüssel MEA.

Die oben beschriebene Entnahme aus Rücklagen würde normalerweise in der Kontengruppe „Einnahmen“ erscheinen. Sinnvoller ist jedoch u.E., dass diese Position in der dritten Gruppe „Beiträge zu Rücklagen“ als Gutschrift erscheint. Dies erreichen Sie, indem Sie dem Konto „Entnahme aus Rücklagen“ die Kontoart „Y“ zuweisen. Ob die Entnahme nun in Einnahmen oder in Beiträge zu Rücklagen erscheint, ist unter dem Strich ohne Bedeutung. Die Umlage der Handwerkerrechnung im Soll und die Entnahme aus Rücklagen im Haben heben sich auf.

Beispiel für eine Sonderumlage für Dachreparatur:

1. Sie fordern die Sonderumlage an und lassen diese verbuchen: Soll Eigentümer-Debitorenkonto an Haben ein evtl. neu einzurichtendes Konto „Sonderumlage“. So wird jeder Eigentümer belastet, die Gutschrift erfolgt in diesem Fall nicht auf das 91er-Konto, sondern auf einem Sachkonto „Sonderumlage“. Der Vorteil der Verbuchung auf „Sonderumlage“ besteht darin, dass bei jahresübergreifender Maßnahme keine Abgrenzung erfolgen muss, wie Sie anschließend sehen.
2. Der Eigentümer zahlt die angeforderte Sonderumlage, Buchung ganz normal Bank Soll an Eigentümer Haben.
3. Die Bezahlung der Handwerkerrechnung erfolgt ebenfalls normal, Sachkonto Dachreparatur im Soll an Haben Bank. Das Konto Dachreparatur erhält den Umlageschlüssel MEA, aber nur für die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, das ist z.B. der Schlüssel 61, den Sie bei der Erstellung der Sonderumlage gewählt haben.
4. Für die Jahresabrechnung wird eine Gutschrift in Höhe der Rechnung für die Dachreparatur erstellt, Soll Sonderumlage an Haben neues Konto „Gutschrift Sonderumlage“. Das Konto „Gutschrift Sonderumlage“ erhält den Umlageschlüssel MEA/Schlüssel 61.

Damit gleichen sich die Belastung aus der Dachreparatur und die Gutschrift aus Sonderumlage aus. Bei einer jahresübergreifenden Reparaturmaßnahme werden aus dem Konto Sonderumlage nur die in dem Abrechnungsjahr verausgabten Beträge entnommen. Im Folgejahr wird in gleicher Weise der Rest entnommen.

Beispiel für eine Sonderumlage für Liquiditätsverbesserung:

1. Sie fordern die Sonderumlage an und lassen diese verbuchen: Soll Eigentümer-Debitorenkonto an Haben ein evtl. neu einzurichtendes Konto „Sonderumlage“. So wird jeder Eigentümer belastet, die Gutschrift erfolgt in diesem Fall nicht auf das 91er-Konto, sondern auf einem Sachkonto „Sonderumlage“. Der Vorteil der Verbuchung auf „Sonderumlage“ besteht darin, dass bei jahresübergreifender Maßnahme keine Abgrenzung erfolgen muss, wie Sie anschließend sehen.
2. Der Eigentümer zahlt die angeforderte Sonderumlage, Buchung ganz normal Bank Soll an Eigentümer Haben.
3. Entweder Sie verbrauchen die angeforderte Liquiditätshilfe vom laufenden Konto oder Sie buchen diese um auf das Sparkonto: Soll Sparkonto an Haben Bank. Das Konto Sonderumlage können Sie auflösen gegen das Rücklagen-Passivkonto: Soll Sonderumlage an Haben Rücklagen-Passiva.

Ausgaben, Einnahmen und Beiträge zu Rücklagen werden im Berechnungsteil ausgewiesen. Unter dem Strich ergibt sich die Gesamt-Abrechnungssumme und „Ihr Anteil“.

Der unter „Ihr Anteil“ ausgewiesenen Zahlungspflicht werden die Soll-Vorauszahlungen gem. Einzelwirtschaftsplan angerechnet.

Per Saldo ergibt sich daraus die Abrechnungs-Spitze, d.h. Guthaben oder Nachzahlung. Dieser Abrechnungs-Spitze wird nachrichtlich ein Rückstand oder ein

Guthaben auf dem laufenden Konto angerechnet. Daraus ergibt sich das Guthaben oder die Nachzahlung zum Ende des Abrechnungszeitraums.

Damit die Aufteilung in die Soll-Vorauszahlungen und nachrichtlich Rückstand oder Guthaben auf dem laufenden Konto erfolgen kann, müssen Sie auf der Karteikarte „Allgemein“ in der linken Hälfte folgende Optionen anklicken: „Angeforderte Vorauszahlungen separat anrechnen“ und „Debitoren-Kontostand separat anrechnen“. Die Aufteilung wäre nicht möglich, wenn Sie „Vorauszahlungen und Debitoren saldieren“ markieren.

Alle bisherigen Ausweise auf der Anlage zur Jahresabrechnung sind weiterhin wählbar.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Rechtssicherheit der Abrechnung besteht in der Vermeidung von Saldovorträgen aus dem Vorjahr.

Seit Jahren haben wir die Möglichkeit im Programm, dass ein Saldovortrag automatisch unterdrückt werden kann. Beispiel: Verbuchung der Jahresabrechnung des Vorjahres zum 31.12. des Vorjahres. Es entsteht ein Saldovortrag per 1.1. des Folgejahres in Höhe des Abrechnungs-Ergebnisses. Wenn der Kunde die Nachzahlung oder das Guthaben im Folgejahr korrekt ausgleicht, dann erkennt das Programm den Saldovortrag und die Zahlung im laufenden Abrechnungsjahr und korrigiert automatisch. In Ausnahmefällen, z.B. wenn Teilbeträge ausgeglichen werden, dann muss bei diesem System ein manueller Eingriff erfolgen, indem im Menü Abrechnung – Abrechnungs-Schnitt – Anrechenbare Debitorensalden – Anrechenbare Debitorensalden eine Korrektur eingegeben wird.

Bereits mit dem Update Oktober 2009 haben wir eine neue Möglichkeit zur Ermittlung des Abrechnungs-Schnitts eingeführt. Diese dritte Methode besteht darin, dass für alle Konten mit Ausnahme der Bestandskonten im Abrechnungs-Schnitt nur die Buchungen im Abrechnungs-Zeitraum erfasst werden.

Wichtige Voraussetzung ist, dass die Verbuchung der Jahresabrechnung des Vorjahres nicht mehr zum 31.12. des Vorjahres erfolgt, sondern zum Tag der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer. Ist dies der Fall, dann erfolgt die Belastung oder Gutschrift aus der vorherigen Jahresabrechnung im neuen Abrechnungsjahr. Auch die Zahlung von oder an die Eigentümer erfolgt im gleichen Abrechnungszeitraum, so dass weder ein Saldovortrag aus dem Vorjahr vorliegt noch eine Verfälschung durch die Verbuchung der Jahresabrechnung eintritt.

Diese dritte Methode des Abrechnungs-Schnitts ist sicherer und schneller erledigt als bei der alten Methode.

Die hier gezeigte Jahresabrechnung enthält aus dem obigen Beispiel die Großreparatur, die aus Entnahme aus Rücklagen finanziert wurde. Die Zinseinnahmen von EUR 50,-- wurden der Rücklage zugeführt.

Musterverwaltung
77815 Bühl

Musterverwaltung 77815 Bühl

Herrn
Manfred Mustermann
Hauptstr. 1
77815 Bühl

04.12.2010

Abrechnung

Wohnung Nr. 1 Musterabrechnung BGH / Vorlage NRW
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 365 Tage
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 365 Tage

| Konto-Bezeichnung | Umlage-Saldo EUR | Gesamt- Schlüssel | Schlüssel- Bezeichnung | Ihr Umlage- Schlüssel | Ihr Umlage- Anteil EUR |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Großreparaturen | 5.000,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | 750,00 |
| Verwalter-Vergütung | 1.000,00 | 2 | Wohneinheit | 1 | 500,00 |
| Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile | | | | | [EUR 1.250,00] |
| Umlagefähig auf Mieter: | | | | | |
| Hausmeister-Vergütg. | 800,00 | 270 | Wohnfläche | 70 | 207,41 * |
| Heizung Verbrauch | 2.000,00 | 2000 | Ext.HeizkAbr. | 1000 | 1.000,00 * |
| Abr.Summe Ausgaben: | 8.800,00 | | | Ihr Anteil: | 2.457,41 |
| Umlage Einnahmen: | | | | | |
| Versicherung sonst. | -100,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | -15,00 |
| Zinseinnahmen auf Geldanlage | -50,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | -7,50 |
| Kosten abzgl.Erträge | 8.650,00 | | | Ihr Anteil: | 2.434,91 |
| Beiträge zu Rücklagen: | | | | | |
| Entnahme aus Rückl. f.Reparat. | -5.000,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | -750,00 |
| Zuführung zur Rücklage | 500,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | 75,00 |
| Zins-Zuführung an Rücklagen | 50,00 | 1000 | Miteig.Anteil | 150 | 7,50 |
| Abrechnungs-Summe: | 4.200,00 | | | Ihr Anteil: | 1.767,41 |
| Soll-Vorauszahlungen gem. Einzelwirtschaftsplan | | | | | 1.788,00 |
| Guthaben aus der Jahresabrechnung (Abrechnungsspitze) | | | | | 20,59 |
| Nachrichtlich: Rückstand auf Ihrem laufenden Konto Nr.1.00100 am 31.12.2010 | | | | | 38,00 |
| Ihre Nachzahlung zum Ende des Abrechnungszeitraumes | | | | | 17,41 |
| Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag bei Fälligkeit | | | | | |
| Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*) | 1.207,41 EUR | | | | |
| Summe nicht umlagefähige Anteile | 560,00 EUR | | | | |

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Musterabrechnung BGH / Vorlage NRW

Abrechnung über die Zuführung zu Rücklagen gem. Wirtschaftsplan insgesamt im Abr. Jahr

| | | | | |
|--|-----|--------|-------------|-------|
| Soll-Rücklagen-Zuführung lt. Wirtschaftsplan | EUR | 500,00 | Ihr Anteil: | 75,00 |
| IST-Rücklagen-Zuführung | EUR | 462,00 | Ihr Anteil: | 37,00 |
| Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen | EUR | 38,00 | Ihr Anteil: | 38,00 |

Der Rückstand auf die Zuführung zur Rücklage entstand, weil bei einer Soll-Rücklage von EUR 75,-- ein Zahlungsrückstand von EUR 38,-- voll angerechnet wurde (in diesem Beispiel nicht prozentual), so dass eine Ist-Zuführung von 75,00 minus 38,00

= EUR 37,-- ausgewiesen wird. Dies zeigt auch das nachfolgende Bild der Tabelle auf der Karteikarte „Rückl.Zuführung“.

WEG - Jahresabrechnung

Tab: Allgemein | Text | Rücklagen | Heizkosten Abr. | **Rückl.-Zuführung**

Daten neu ermitteln

| WiPl-Zehlg. pflicht gesamt | Davon Rückl- zuführung Soll | Tats. Zahlung | Gesamt Rückstand | Rückstand auf Rückl-Zuf. | IST- Zuführung zur Rückl. |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 1788,00 | 75,00 | -1750,00 | 38,00 | 38,00 | 37,00 |
| 0,00 | 425,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 425,00 |

Buttons: Assistent, Interne Abr., Alle Kd.Abr., Einzel.Abr., Verbuchen, Ende

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird wie bisher einschließlich der Zuführung zur Rücklage erstellt.

WEG - Wirtschaftsplan

Tab: Allgemein | Text | **Hochrechnung** | Heizkostenabr.

Planperiode: 2010

Daten neu | Umlage

| Konto Nr | Kontobezeichnung für WIPL änderbar | Neue Planvorgabe EUR | Umlage- Schlüssel | KtoArt |
|----------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------|
| 40.10000 | Verwalter-Vergütung | 1000,00 | 105 | |
| 40.20000 | Hausmeister-Vergüt. | 800,00 | 502 | |
| 41.10000 | Heizung Verbrauch | 2000,00 | 510 | |
| 46.00000 | Entnahme aus Rückl. f.Reparat. | 0,00 | 101 | |
| 46.30000 | Versicherung sonst | 0,00 | 101 | |
| 47.00000 | Großreparaturen | 5000,00 | 101 | |
| 49.00000 | Zuführung zur Rücklage | 500,00 | 101 | X |
| 49.00100 | Zins-Zuführung an Rücklagen | 0,00 | 101 | |
| 81.00000 | Zinseinnahmen auf Geldanlage | 0,00 | 101 | |

Buttons: Gesamtplan, Kontr.-Liste, Alle Kunden, Einzelkunde, Soll-Vortrag, Ende

Options: ☐ Briefkopf drucken, ☐ Aufteilen umlagefähig/nicht, ☐ Hochrechnung verwenden, ☐ Drucke nur Pos.mit Umlage

Rundung: volle EUR, keine, 10-Cent, Zehn EUR

Vorauszahlungs-Intervall: monatlich, zweimonatlich, vierteljährlich, halbjährlich, jährlich

Das Konto Zuführung zur Rücklage ist mit Kontoart „X“ gekennzeichnet. Dies hat zur Folge, dass bei der Soll—Übernahme der neuen Vorauszahlungen der Anteil der Zuführung separat in das Feld „Darin enthaltene Zuführung zur Rücklage“ eingestellt wird mit der Folge, dass bei der Sollstellung zwei Buchungen anstelle von bisher einer Buchung ausgeführt wird.

Diese separate Buchung haben wir in Anlehnung an Informationen des Haufe-Verlages in das Programm aufgenommen. Für die Jahresabrechnung ist diese separate Buchung ohne Bedeutung. Diese separate Buchung kann also auch entfallen, wenn Sie der Meinung sind, dass die separate Buchung nicht erforderlich ist.

Der Eintrag im Feld „Darin enthaltene Zuführung zur Rücklage“ erfolgt nur dann, wenn auf der Karteikarte Allgemein im Wirtschaftsplan die Zuführung zur Rücklage mit Kontoart „X“ gekennzeichnet ist. Wenn Sie die Kennzeichnung „X“ im Wirtschaftsplan löschen, dann erfolgt kein Eintrag im Feld „Darin enthaltene Zuführung zur Rücklage“ und deshalb auch keine separate Buchung für die Zuführung zur Rücklage.

Wir haben die Möglichkeit der separaten Sollstellung der Rücklage in das Programm aufgenommen, für den Fall, dass dies erforderlich sein könnte. Zur Zeit sehen wir keine Notwendigkeit für die separate Sollstellung und stellen Ihnen frei, die Kennzeichnung der Kontoart „X“ beim Wirtschaftsplan zu entfernen, so dass wie bisher nur eine einzige Sollstellungs-Buchung erfolgt.

Für die Jahresabrechnung ist die separate Sollstellung nicht erforderlich, weil sich das Programm für die Abrechnung an der Buchung für die Zuführung zur Rücklage orientiert.

Nachtrag am 9.12.2010:

In der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft“ 12-01 2011 vom Haufe-Verlag wird auf Seite 46 ein Beitrag von RA Blankenstein veröffentlicht. Darin ist der Autor der Meinung, dass die Ausgabe und Entnahme aus Rücklagen nicht zwingend in den Berechnungsteil aufzunehmen sei. Eine Darstellung ausserhalb des Berechnungsteils sei zulässig. Wird die Ausgabe jedoch im Berechnungsteil aufgenommen, dann sei die Darstellung einer Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage als Einnahme falsch.

RA Blankenstein ist wie Dr. Deckert Mitglied der Haufe-Lexware Real Estate AG Prüfkommision, beide haben vermutlich an der Musterabrechnung NRW nicht direkt mitgewirkt.

In der Musterabrechnung NRW vom 5.11.2010 sind in der Variante 2 die Ausgaben aus Rücklagen-Entnahme im Kostenblock enthalten, die Entnahme aus Rücklagen (Gutschrift) wird in der Gruppe „Instandhaltungsrückstellung (Zuweisungen und Entnahmen)“ aufgeführt. Diese Darstellung erfolgt im WohnungsManager, wenn das Konto für die Entnahme aus Rücklagen mit Kontoart Y gekennzeichnet ist (s.o.).

Die von RA Blankenstein vertretene Meinung, dass die Reparaturmaßnahme, die aus Rücklagen bezahlt wird, nicht im Berechnungsteil dargestellt werden braucht, entspricht der früheren Handhabung im WohnungsManager, wo die Entnahme rein informativ in der Anlage zur Abrechnung ausgewiesen wurde. Diese Darstellung ist wie bisher auch weiterhin im WohnungsManager möglich, wenn weder die Ausgabe noch die Entnahme aus Rücklagen im Berechnungsteil umgelegt werden, sondern nur über die Karteikarte „Rücklagen“ in der Spalte „Entnahme aus Rücklagen“ der entsprechende Betrag eingetragen wird und auf der Karteikarte „Allgemein“ die Option „Rücklagenentwicklung ausweisen“ gewählt wird.

Wir schließen uns der in der Musterabrechnung NRW vertretenen Meinung an, lassen jedoch die bisherige Vorgehensweise mit informativem Ausweis im WohnungsManager als Option bestehen.

Zensus 2011

Für den Zensus 2011 müssen Sie möglicherweise Daten an Ihr Statistisches Landesamt liefern. Diese Daten können elektronisch gemeldet werden. Sie können im WohnungsManager die im Programm vorhandenen Daten automatisch in die Tabellen exportieren, jedoch ist eine große Zahl der angefragten Daten nicht im Programm hinterlegt, so dass Sie auch manuelle Eingaben tätigen müssen. Folgende Daten können mit dem WohnungsManager im csv-Format an das Statistische Landesamt übermittelt werden:

1. DSB_Bestandsliste (Gebäudedaten)
2. WEG-Liste (objektbezogene Eigentümerliste)
3. DSB_Erhebungsdaten (wohnungsbezogene Daten)

Die automatisch erstellten und manuell ergänzten Daten werden über die Programme Core.Reporter bzw. IDEV an das Statistische Landesamt übertragen. Diese Programme müssen Sie sich falls erforderlich selbst besorgen und beim Statistischen Landesamt Ihre Zugangsdaten erfragen.

Der WohnungsManager exportiert die Daten im zulässigen csv-Format, die Dateien werden mit folgenden Namen in das HTML-Verzeichnis Ihrer Arbeitsdaten (Globalebene) gespeichert:

1. Zensus2011Bestand.csv (DSB_Bestandsliste)
2. Zensus2011Adressen.csv (objektbezogene WEG-Eigentümerliste)
3. Zensus2011Erhebung.csv (wohnungsbezogene Daten)

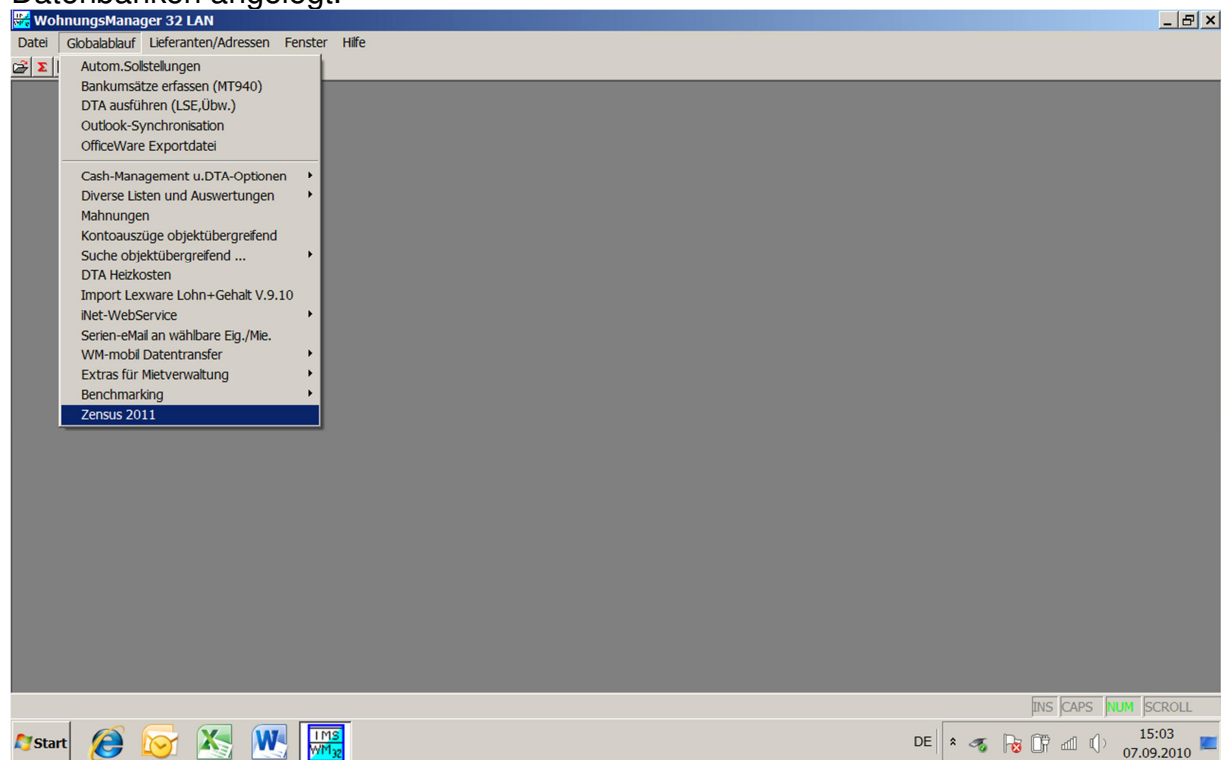
Wenn Sie aufgefordert werden, die aufgeführten Daten an das Statistische Landesamt zu melden, dann sollten Sie das aktuelle Programm-Update über unseren Wartungs-Server herunterladen, damit Sie die neueste Version für den Zensus 2011 verfügen.

Im WohnungsManager sind die oben genannten drei elektronischen Meldelisten enthalten. Als WEG-Verwalter benötigen Sie möglicherweise nur die Listen 1 und 2. In Fachzeitschriften wird die Möglichkeit genannt, auch als WEG-Verwalter die wohnungsbezogenen Daten als Service-Leistung für die Eigentümer zu liefern. Abhängig von der Art der zu liefernden Daten benötigen Sie im WohnungsManager eventuell nur die Ermittlung der DSB_Bestandsliste. Bereits hier sind jedoch manuelle

Eingaben erforderlich für Daten, die im WohnungsManager nicht hinterlegt sind. Die objektbezogene Eigentümerliste wird automatisch abgeleitet von der DSB-Bestandsliste und den im WohnungsManager vorhandenen Adressen. Die wohnungsbezogenen Daten basieren auf der DSB_Bestandsliste. Diese Tabelle erfordert jedoch einige manuelle Eingaben u.a. zur Ausstattung der Wohnung. Bitte informieren Sie sich anhand der Unterlagen, die Sie von Ihrem Statistischen Landesamt erhalten zu Details der teilweise verschlüsselten Dateneingabe.

Der Ablauf der Datenerfassung und des Datenexports im WohnungsManager

Starten Sie im WohnungsManager auf Globalebene im Menü Globalablauf das Menü „Zensus 2011“. Beim ersten Start dieses Menüs werden die erforderlichen Datenbanken angelegt.



Sie sehen danach eine leere Tabelle für die DSB_Bestandsliste.

Klicken Sie auf „Erfasse alle“. Sie erhalten danach eine Objektauswahl der erfassbaren Objekte. Objekte, die zum Überspringen markiert sind, sind nicht markiert. Sie können über „Selektion“, „alle“ oder „keine“ auch eine Auswahl für die Markierungen treffen. Die im WohnungsManager verfügbaren Daten werden dann in die Tabelle übernommen. Pro Objekt wird eine Zeile angelegt. Ergänzen Sie die erforderlichen zusätzlichen Angaben.

Über den Knopf „Dateneingabe“ können Sie die markierte Zeile editieren. Die Felder 2.15 bis 2.17 können in alle anderen Objekte kopiert werden.

Dateneingabe für ObjNr.099 [X]

Eingabe für den markierten Datensatz

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| EF 2.4 Amtlicher Gemeindeschlüssel | <input type="text"/> | |
| EF 2.5 Amtlicher Gemeindename | <input type="text"/> | |
| EF 2.6 Postleitzahl | <input type="text"/> | |
| EF 2.7 Ortsname (postalisch) | <input type="text"/> | |
| EF 2.8 Ortsteilname (falls Anshr.Bestandteil) | <input type="text"/> | |
| EF 2.9 Straßenname | <input type="text"/> | |
| EF 2.10 Hausnummer | <input type="text"/> | |
| EF 2.11 Hausnummer bis (Geb.m.mehreren HausNr) | <input type="text"/> | |
| EF 2.12 Hausnummernzusatz | <input type="text"/> | |
| EF 2.13 Hausnummernzusatz bis (falls mehrere HsNr) | <input type="text"/> | |
| EF 2.14 Gebäudelage (falls >1 Gebd.unter 1 Anschrift) | <input type="text"/> | |
| EF 2.15 Gebäude mit Wohneigentum (0=nein 1=ja) | <input type="text"/> | <input type="button" value="Kopie>alle"/> |
| EF 2.16 Typ des Auskunftspflichtigen (2=Verwalter) | <input type="text"/> | <input type="button" value="Kopie>alle"/> |
| EF 2.17 Umfang der Auskunftspflicht (1=alles 2=teilw.) | <input type="text" value="2"/> | <input type="button" value="Kopie>alle"/> |

Nachdem Sie die Daten ergänzt haben, können Sie mit Klicken auf „Export Bestandsliste“ die csv-Bestandsdatei mit dem Namen Zensus2011Bestand.csv in das HTML-Verzeichnis exportieren. Der Datenpfad wird Ihnen auf dem Bildschirm angezeigt. Diese Datei können Sie dann über das Fremdprogramm Core.Reporter an das Statistische Landesamt senden.

Mit Klicken auf den Button „Export Eigentümerliste“ folgt das Auswahlfenster für die zu exportierenden Objekte und deren Eigentümerlisten. Der Dateiname und der Datenpfad werden auf dem Bildschirm angezeigt. Die Übermittlung an das Statistische Landesamt erfolgt mit dem Fremdprogramm Core.Reporter oder IDEV. Diese Programme erhalten Sie kostenlos über Internet-Download. Vermutlich können Sie alle Daten über den Core.Reporter übermitteln, sobald die Programmierung für die Erweiterung für Erhebungsdaten im Core.Reporter abgeschlossen ist (voraussichtlich Oktober 2010).

Nach unserem Verständnis dient diese WEG-Eigentümerliste folgendem Zweck. Der WEG-Verwalter kennt zwar die Daten für die Bestandsliste, aber nicht unbedingt die Ausstattung der Wohnungen, die für die Erstellung der Erhebungsdaten erforderlich sind. Deshalb fordert das Statistische Landesamt die Adressen der Eigentümer an, um die Erhebungsdaten direkt beim Eigentümer anfordern zu können. Mieter sind in diesen Ablauf nicht einbezogen.

Ein Miethausverwalter benötigt die WEG-Eigentümerliste nicht, weil er selbst (oder der Miethauseigentümer) auf Anforderung verpflichtet ist, die Erhebungsdaten zu liefern.

Mit Klicken auf den Knopf „Erhebungsdaten“ sehen Sie eine neue – anfangs noch leere Tabelle. Über den Knopf „Datenerfassung“ können Sie die zu erfassenden Objekte selektieren.

In diese Tabelle werden dann alle Wohnungen aus allen selektierten Objekten eingefügt mit den im WohnungsManager verfügbaren Daten. Über den Knopf „Kopie EF1...“ können die Datenfelder, die in jedem Objekt identisch sind, innerhalb des Objektes in alle Wohnungen kopiert werden.

[illegible]

Wir haben Ihnen diese Vereinfachung Ihrer Meldepflicht kurzfristig zur Verfügung gestellt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Hilfe zur Datenübermittlung mit den Fremdprogrammen Core.Reporter oder IDEV geben können.

Bei Verwendung des Platzhalters PLZORT für Serienbriefe in das Ausland wird das vorangestellte Länderkennzeichen automatisch abgeschnitten. Deshalb müssen Sie unterhalb des Platzhalters PLZORT den neu hinzugekommenen Platzhalter LAND einfügen. Diese Schreibweise ist neu und entspricht der DIN.

Wenn Sie über das Menü Info / Diverse Listen .../ Datenbanklisten im HTML/XML-Format erstellen, dann wird die Auswertung in folgenden Formaten ausgegeben: HTML, bei Ausgabe an Excel auch XLS, neu ist jetzt das zusätzliche Format XML und CSV.

Serien eMail erweitert

Beim Versand von Serien-eMails können jetzt mehrere Anhänge beigefügt werden, z.B. Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und Bescheinigung nach § 35a, jeweils im PDF-Format.

Infos zu Neuentwicklungen

Microsoft führt verschiedene Programmiersprachen zu einer gemeinsamen Software-Plattform zusammen. Das ist die Gegenwart und die Zukunft der Software-Entwicklung. Dot-Net Programme laufen mit Microsoft FRAMEWORK. Das Framework ist Bestandteil des Betriebssystems und kann kostenlos heruntergeladen werden.

Wir folgen dieser Strategie und haben eine WohnungsManager .Net (Dot-Net) Version entwickelt, die bei verschiedenen Kunden im Einsatz ist. Wir betrachten diesen Schritt als Investitionssicherung für unsere Kunden. Neben WohnungsManager .Net ist auch WM-Doku .Net und WMTools .Net verfügbar. Alle genannten Programme sind lieferbar und in unserer Online-Preisliste enthalten.

Zur Zeit pflegen wir alle Erweiterungen sowohl in den „klassischen“ WohnungsManager ein als auch in WohnungsManager .Net

Im „klassischen“ Bereich haben wir unser Zusatzprogramm WM-Split um einen Mitarbeiter-Slot erweitert, so dass jetzt eine große MT940-Datei auf maximal 9 Mitarbeiter aufgesplittet werden kann. Das Programm WM-Split wird bei großen Verwaltungen eingesetzt, bei denen zum Monatsanfang mehrere Mitarbeiter eine große Menge von Bankumsätzen über eBanking kurzfristig verbuchen müssen. WM-Split ist nicht spezifisch für den WohnungsManager, sondern kann auch für Fremdprogramme eingesetzt werden. Das Programm ist auf unserer Online-Preisliste enthalten.

Für das Jahr 2011 planen wir als wichtige Ergänzung die zusätzliche Einbindung des SEPA-Verfahrens für den DTA. Die Voraussetzungen IBAN und BIC sind im WohnungsManager bereits enthalten. Eine weitere Neuerung für 2011 ist die Möglichkeit, für eine Wohnung mehrere Adressen zu hinterlegen und eine Jahresabrechnung oder einen Wirtschaftsplan als Duplikat an weitere Anschriften zu versenden.

Für das technische Objektmanagement haben wir 2010 eine Schnittstelle zu OfficeWare Easy erstellt. Wir empfehlen Ihnen dieses Programm für das Objektmanagement (OM).