

## **Jahresabrechnung für Eigentümer nach den Urteilen des BGH und dem Vorschlag einer Musterabrechnung des VNWI e.V.**

Nach dem BGH-Urteil vom Dezember 2009, das am 17.02.2010 bekannt gegeben wurde, haben sich gravierende Änderungen für den Wirtschaftsplan und die WEG-Abrechnung ergeben. Im Wesentlichen gilt nun, dass die Jahreszuführung in die Instandhaltungsrücklage nicht mehr als Kosten bezeichnet werden dürfen, sondern als Einnahmen der Eigentümergemeinschaft gelten.

Des Weiteren ist beim Verbuchen der Hausgeldzahlungen die Zweckbestimmung zu beachten. Es ist ein Anteil für die Bewirtschaftungskosten und ein Anteil für die Instandhaltungsrücklage separat zu erfassen.

Beim **Wirtschaftsplan** muss dargestellt werden, welcher Betrag aus dem Hausgeld für die Rücklage und welcher für die Bewirtschaftungskosten gilt. Des Weiteren muss für den Bereich der Instandhaltungsrücklage der geplante Betrag (Soll) und der tatsächlich zugeführte Betrag, aufgrund der Zahlungen der Eigentümer (Ist), aufgeschlüsselt werden.

Zusätzlich müssen säumige Zahler für den Bereich der Instandhaltungsrücklage bei der Abrechnung mit vorgelegt werden.

Bei Nachzahlungen aus der **Jahresabrechnung** muss wiederum aufgeschlüsselt werden, welcher Betrag für die Instandhaltungsrücklage gilt und welcher Betrag für die Bewirtschaftungskosten gilt. Sämtliche Abrechnungen, auch die Abrechnung für das WJ 2009 werden grundsätzlich anfechtbar wenn diese neuen Richtlinien gemäß BGH-Urteil nicht eingehalten werden.

Um eine ordentliche Jahresabrechnung zu erstellen, die besonders die Themen Abrechnungsspitze und Instandhaltungsrückstellung, den Vermögensstatus und die Abstimmung bzw. Kontrolle der Abrechnung berücksichtigt, sind einige Änderungen im Kontenplan notwendig.

**Bitte lesen Sie sich diese Anleitung einmal komplett durch, bevor Sie beginnen. Am Ende finden Sie einige Tipps zur Vereinfachung Ihrer bevorstehenden Arbeit!**

Um ein Objekt im aktuellen WJ gemäß den Vorgaben für Abrechnung und Wirtschaftsplan vorzubereiten, müssen Sie im Vorjahr beginnen. Es ist bereits im Wirtschaftsplan aufzusplitten, welche Beträge für die Bewirtschaftungskosten und welche für die Instandhaltungsrücklage zu verwenden sind. Wenn Sie also den aktuellen WPL neu erstellen, müssen die Konten im **VORJAHR** bereits richtig eingestellt sein.

### Der Objektwirtschaftsplan „holt“ sich immer die Konten vom Vorjahr!

**Beginnen Sie stets im Kontenplan des Jahres VOR der letzten Abrechnung die Sie erstellt haben!** (Bsp.: letzte Abrechnung WJ 2011 -> Sie beginnen im Jahr 2010 den Kontenplan zu ergänzen)

Zuerst sorgen Sie dafür, dass im Kontenplan eine klare Reihenfolge herrscht. Diese sollte folgendermaßen sein:

- **Hausgeldkonten**
- **Bewirtschaftungskosten (umlagefähig und nicht-umlagefähig)**
- **Konto für die Jahreseinzahlung Instandhaltungsrücklage**
- **Bankkonten, Sparbücher**
- **Mitteilungskonten, Abgrenzungskonten und der Rest**

**Achtung! Die Reihenfolge der Konten wird durch die Kontonummer bestimmt!**

Beispiel (Ausschnitt Saldenliste)

00010.002	HG Mangold Heino	---	---	E	-1.920,00
00011.001	HG Lutz Eva	---	---	E	-2.280,00
	<b>-- Summe Hausgelder --</b>			<b>0,00</b>	<b>-18.020,00</b>
	<b>I. Bewirtschaftungskosten</b>				
1000.000	* Strassenreinigung	1 WHG-Tausendstel	---	A	102,12
1010.000	* Müllabfuhr	1 WHG-Tausendstel	---	A	648,00
1020.000	* Müllgrundgebühr	9 Einheiten	---	A	495,00
1030.000	* Wasserversorgung	13 Wasser Kubik	---	A	527,77
1040.000	* Kanalgebühren	13 Wasser Kubik	---	A	896,70
1100.000	* Allgemeinstrom	1 WHG-Tausendstel	---	A	141,48
1120.000	* Winterdienst eig. Grund.(§35a)	1 WHG-Tausendstel	---	A	511,99
1125.000	* Winterdienst öff. Gelände	1 WHG-Tausendstel	---	A	948,29
1130.000	* Treppenhausreinigung (§35a)	1 WHG-Tausendstel	---	A	2.454,24
1133.000	* Lohnnebenkosten (§35a)	1 WHG-Tausendstel	---	A	833,44
1180.000	* Kabelgebühren	9 Einheiten	---	A	1.335,24
1300.000	* Versicherungen	1 WHG-Tausendstel	---	A	840,48
1420.000	* Kaminkehrer (§35a)	9 Einheiten	---	A	375,96
1445.000	* Wartung Feuerlöscher (§35a)	1 WHG-Tausendstel	---	A	98,48
1450.000	Verbrauchsmaterial	1 WHG-Tausendstel	---	A	5,40
1500.000	Verwaltergebühren	9 Einheiten	---	A	2.513,28
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonkosten	1 WHG-Tausendstel	---	A	75,00
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	1 WHG-Tausendstel	---	A	84,00
1630.000	Lfd. Reparaturen (§35a)	1 WHG-Tausendstel	---	A	254,62
	<b>I. Summe Bew. Kosten</b>			<b>0,00</b>	<b>13.141,49</b>
	<b>II. Beitragsverpflichtung IHR</b>				
1710.000	Plan IHR Wohnungen	1 WHG-Tausendstel	---		4.000,00
	<b>Summe II. (Beitrag zur IHR)</b>			<b>0,00</b>	<b>4.000,00</b>
	<b>III. Einnahmen der WEG</b>				
	<b>Summe III. (Einnahmen)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1800.000	Lauf-Bank-Konto WEG	---	---		3.612,79
1805.000	Kasse	---	---		46,94
1810.000	GMK 514446285	---	---		9.035,86

## Gruppe I. Bewirtschaftungskosten - Ausgaben und Einnahmen

### Ausgaben für die Bewirtschaftung (Geld geht nach außen)

Alle Konten in dieser Gruppe haben in den Konteneinstellungen hinterlegt dass sie ein Ausgabekonto für Abrechnung sind; ein gültiger Verteilerschlüssel ist hinterlegt. Das ist unbedingt notwendig.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € <b>141,48</b>	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
<input type="text" value="1100"/> <input type="text" value="000"/>	<input type="text" value="Allgemeinstrom"/>		<input type="text" value="1 - WHG-Tausendstel"/>	<input type="text" value="0 - ----"/>
<input type="text" value="Kontoblatt"/>	<input type="text"/>			

<b>Einstellungen für das Konto*</b>		
<b>Konten-Typ</b>	<b>Abrechnung und WPL</b>	<b>Anzeige und Druck</b>
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ausgabekonto für Abrechnung</b>	<input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen
<input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.)	<input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen
<input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL	<input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung	<input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken
<input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto	<input type="checkbox"/> Mitteilung für §35a EStG	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung
<input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel	<input checked="" type="checkbox"/> <b>auf Mieter umlagefähig</b>	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR)
<input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input checked="" type="checkbox"/> <b>im Wirtschaftsplan verwenden</b>	<input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en)
	<input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech.	Zuordnung Saldenfortschreibung <b>0</b>

Evtl. werden diese Konten auch im Wirtschaftsplan verwendet und einige davon sind auch auf Mieter umlagefähig (kann angegeben werden, muss aber nicht).

### Einnahmen für die Bewirtschaftung (Geld kommt von außen)

Aus der **Bewirtschaftung** können auch **Einnahmen** entstehen; z.B. durch den Verkauf von Waschmünzen, evtl. Mieteinnahmen für den Zigarettenautomat am Gebäude etc.

Bei diesen Einnahmekonten, deren Einnahmen in der Jahresabrechnung auf die Eigentümer verteilt werden sollen, kreuzen Sie an, dass es sich um ein „**Einnahmekonto für Abrechnung**“ handelt. (z.B. Miete für Zigarettenautomat)

- Ankreuzen von „Einnahmekonto für Abrechnung“ und „im Wirtschaftsplan verwenden“
- Umlage für Eigentümer muss eingestellt werden
- Dieses Konto wird bebucht

Diese Einnahmen werden über die Jahresabrechnung an die Eigentümer verteilt und reduzieren somit deren Aufwand für die Bewirtschaftung.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € <b>-150,00</b>	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
<input type="text" value="1535"/> <input type="text" value="000"/>	<input type="text" value="Miete für Zigarettenautomat"/>		<input type="text" value="1 - WHG-Tausendstel"/>	<input type="text" value="0 - ----"/>
<input type="text" value="Kontoblatt"/>	<input type="text"/>			

<b>Einstellungen für das Konto*</b>		
<b>Konten-Typ</b>	<b>Abrechnung und WPL</b>	<b>Anzeige und Druck</b>
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse	<input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen
<input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Einnahmekonto für Abrechnung</b>	<input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen
<input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL	<input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung	<input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken
<input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto	<input type="checkbox"/> Mitteilung für §35a EStG	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung
<input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel	<input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR)
<input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input checked="" type="checkbox"/> <b>im Wirtschaftsplan verwenden</b>	<input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en)
	<input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech.	Zuordnung Saldenfortschreibung <b>0</b>

Als nächstes wird am Beginn der Bewirtschaftungskosten eine Überschriftenzeile eingefügt, die auch in der Abrechnung und im Wirtschaftsplan gedruckt wird.  
Wir betiteln sie als „**I. Bewirtschaftungskosten**“.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 0,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
0999 999	I. Bewirtschaftungskosten		0 - ----	0 - ----
Kontoblatt				

**Einstellungen für das Konto\***

<p><b>Konten-Typ</b></p> <input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse <input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.) <input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL <input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto <input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel <input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<p><b>Abrechnung und WPL</b></p> <input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR) <input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en) <input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig <input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<p><b>Anzeige und Druck</b></p> <input checked="" type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen <input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen <input checked="" type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucker <input checked="" type="checkbox"/> auch im WPL drucken <input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech. <input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung <input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)
--	---	---

Am Ende der Kostenkonten, noch vor Einzahlung der Rücklage, fügen wir eine Summenzeile ein. Wir benennen sie „**Summe I. Bew. Kosten**“. Das ist eine Summenzeile die auch in der Abrechnung und im Wirtschaftsplan gedruckt wird.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 0,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1690 000	I. Summe Bew. Kosten		0 - ----	0 - ----
Kontoblatt				

**Einstellungen für das Konto\***

<p><b>Konten-Typ</b></p> <input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse <input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.) <input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL <input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto <input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel <input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<p><b>Abrechnung und WPL</b></p> <input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR) <input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en) <input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig <input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<p><b>Anzeige und Druck</b></p> <input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen <input checked="" type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen <input checked="" type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucker <input checked="" type="checkbox"/> auch im WPL drucken <input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech. <input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung <input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)
--	---	---

Beispiel: Ausschnitt Saldenliste

<b>I. Bewirtschaftungskosten</b>					
1000.000	* Strassenreinigung	1 WHG-Tausendstel	----	A	102,12
1010.000	* Müllabfuhr	1 WHG-Tausendstel	----	A	648,00
1020.000	* Müllgrundgebühr	9 Einheiten	----	A	495,00
1030.000	* Wasserversorgung	13 Wasser Kubik	----	A	471,59
1040.000	* Kanalgebühren	13 Wasser Kubik	----	A	816,90
.....					
1448.000	Lfd. Reparaturen (§35a)	1 WHG-Tausendstel	----	A	3.500,00
1499.000	Verwaltergebühren	9 Einheiten	----	A	2.513,28
1510.000	Außerordentl. Verwaltungskoste	1 WHG-Tausendstel	----	A	44,63
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonkosten	1 WHG-Tausendstel	----	A	75,00
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	1 WHG-Tausendstel	----	A	85,40
1535.000	Miete für Zigarettensautomat	1 WHG-Tausendstel	----	E	-150,00
<b>Summe I. Bew. Kosten</b>				<b>0,00</b>	<b>16.190,48</b>

## Gruppe II. Beitragsverpflichtung zur IHR – Jährl. Einzahlung in die IHR

Die Konten der Gruppe II. sind die Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrücklage. Diese Konten haben folgende Einstellungen:

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 4.000,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1710 000	Plan IHR Wohnungen		1 - WHG-Tausendstel	0 - ----
Kontoblatt				

**Einstellungen für das Konto\***

<p><b>Konten-Typ</b></p> <input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse <input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Jahresrücklage für Abrechnung und WPL</b> <input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto <input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel <input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<p><b>Abrechnung und WPL</b></p> <input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR) <input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en) <input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig <input checked="" type="checkbox"/> <b>im Wirtschaftsplan verwenden</b>	<p><b>Anzeige und Druck</b></p> <input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen <input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen <input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken <input type="checkbox"/> auch im WPL drucken <input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech. <input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung <input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)
--	---	--

Im Wirtschaftsplan wird die Höhe der jährlichen Einzahlung in die IHR beschlossen. Das sind die Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrückstellung.

**Wichtig!**

**Der Verteilerschlüssel und der gebuchte IHR-Betrag müssen mit den Angaben im Objektwirtschaftsplan genau übereinstimmen!**

Objekt-Wirtschaftsplan: Objekt 101 - Hagenstraße 2, 87439 Kempten

Zeitraum: von 01.01.2010 bis 31.12.2010 = 12 Monate **Bitte geben Sie für jede Position die voraussichtlichen Kosten pro KALENDERJAHR ein.**

Konto-Nr.	Bezeichnung	schon gebucht *	Umlage WEG	IST Vorjahr	PLAN-Saldo	Änd. %
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonkosten	75,00	WHG-Tausendstel	75,00	75,00	0,00
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	84,00	WHG-Tausendstel	84,00	90,00	7,14
1630.000	Lfd. Reparaturen (§35a)	254,62	WHG-Tausendstel	254,62	500,00	96,37
1710.000	Plan IHR Wohnungen	4000,00	WHG-Tausendstel	4.000,00	4.000,00	0,00

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 4.000,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1710 000	Plan IHR Wohnungen		1 - WHG-Tausendstel	0 - ----
Kontoblatt				

**Einstellungen für das Konto\***

<p><b>Konten-Typ</b></p> <input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse <input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Jahresrücklage für Abrechnung und WPL</b> <input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto <input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel <input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<p><b>Abrechnung und WPL</b></p> <input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR) <input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en) <input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig <input checked="" type="checkbox"/> <b>im Wirtschaftsplan verwenden</b>	<p><b>Anzeige und Druck</b></p> <input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen <input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen <input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken <input type="checkbox"/> auch im WPL drucken <input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech. <input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung <input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)
--	---	--

## Wichtig!!!

**Jedes IHR-Konto muss einen eigenen Verteilerschlüssel bekommen.  
Mehrfache Verwendung desselben VS innerhalb dieser Gruppe ist strikt verboten!!**

Angenommen Sie haben getrennte IHR für Wohnungen und Garagen, dann wäre die Umlage z.B. wie folgt einzustellen:

<b>Beiträge für IHR Wohnungen</b>	<b>nach</b>	<b>WHG-Tausendstel</b>
<b>Beiträge für IHR Garagen</b>	<b>nach</b>	<b>Gar-Tausendstel</b>

Die beschlossene Einzahlung für diese IHR muss eingebucht werden.

Um die geplanten Beträge auf diese Konten zu buchen, empfehlen wir eine Buchung wie z.B.

**Konto: 1710.000      Zugang      4000,00 €      Gegenkonto: Durchlaufkonto**

Damit können Sie den Betrag in die Abrechnung einstellen, völlig unabhängig davon, welche Beträge Sie tatsächlich vom lfd. Bankkonto auf ein Rücklagen-Sparkonto überweisen.

Vor dem Konto für die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage wird eine weitere Überschriftenzeile eingefügt. Wir bezeichnen sie als „**II. Beitragsverpflichtung IHR**“. Nach dem Konto, oder den Konten, für die Einzahlung in die Rücklage, fügen wir eine weitere Summenzeile ein und bezeichnen sie als „**Summe II. (Beitrag zur IHR)**“. Die Einstellungen sind wie in der Gruppe I. vorzunehmen. Damit erreichen wir bereits, dass wir im Kontenplan und dahingehend auch im Wirtschaftsplan und in der Abrechnung die Kosten und die Einnahmen sauber getrennt werden.

Beispiel: Ausschnitt Saldenliste

	<b>II. Beitragsverpflichtung IHR</b>			
1710.000	Plan IHR Wohnungen	1 WHG-Tausendstel	---	<u>4.000,00</u>
	<b>Summe II. (Beitrag zur IHR)</b>		<b>0,00</b>	<b>4.000,00</b>

## Gruppe III. Einnahmen der WEG

Hier sind die Einnahmen aus **Hausgeldzahlungen**, aus **Sonderumlage** und **Zahlungen von außen** gemeint. Diese Einnahmen werden in die Bereiche Bewirtschaftung und Instandhaltungsrückstellung aufgeteilt.

Ein Teil dieser Einnahmen wird für die Bewirtschaftung verwendet, die Einnahmen für IHR verbleiben im Vermögen der Gemeinschaft.

Kostenart	Umlageschlüssel	Ges. Anteil	Ihr Anteil	Ges. Kosten	Ihre Kosten
<b>I. Bewirtschaftungskosten</b>					
* Strassenreinigung	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	102,12	8,95
* Müllabfuhr	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	648,00	56,80
* Müllgrundgebühr	Einheiten	11,000	1,000	495,00	45,00
* Wasserversorgung	Wasser Kubik	334,710	44,358	471,59	62,50
* Kanalgebühren	Wasser Kubik	334,710	44,358	816,90	108,26
* Allgmeinestrom	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	123,50	10,82
* Winterdienst eig. Grund.(§35a)	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	511,99	44,88
* Winterdienst öff. Gelände	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	948,29	83,12
* Treppenhausreinigung (§35a)	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	2.454,24	215,11
* Lohnnebenkosten (§35a)	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	832,81	73,00
* Verbrauchsmaterial	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	73,45	6,44
* Kabelgebühren	Einheiten	11,000	1,000	1.335,24	121,39
* Versicherungen	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	830,73	72,81
* Kaminkehrer (§35a)	Einheiten	11,000	1,000	478,31	43,48
Lfd. Reparaturen (§35a)	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	3.500,00	306,78
Verwaltergebühren	Einheiten	11,000	1,000	2.513,28	228,48
Außerordentl. Verwaltungskoste	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	44,63	3,91
Porto, Kopier-, Telefonkosten	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	75,00	6,57
Kosten des Geldverkehrs	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	85,40	7,49
Miete für Zigarettenautomat	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	-150,00	-13,15
<b>Summe I. Bew. Kosten</b>				<b>16.190,48</b>	<b>1.492,64</b>
<b>II. Beitragsverpflichtung IHR</b>					
Plan IHR Wohnungen	WHG-Tausendstel	1.000,000	87,650	4.000,00	350,60
Plan IHR Garagen	Garagen	8,000	1,000	500,00	62,50
<b>Summe II. (Beitrag zur IHR)</b>				<b>4.500,00</b>	<b>413,10</b>
<b>III. Einnahmen der WEG</b>					
HG für Bewirtschaftung				15.988,27	1.273,68
HG für IHR Wohnungen				4.000,00	350,60
HG für IHR Garagen				500,00	62,50
Netto-Zinseinnahmen IHR				10,67	
Waschmünzenverkauf				75,00	
<b>Summe III. (Einnahmen)</b>				<b>20.573,94</b>	<b>1.686,78</b>
				<b>IHRE NACHZAHLUNG</b>	
				<b>218,96</b>	

- Fortsetzung siehe Folgeseite -

Bankverbindung: Sparkasse Kempten (BLZ 733 500 00), Kto.Nr. 5 11 84 27

## Konteneinstellungen

### Einnahmen für Bewirtschaftung aus Hausgeld

- Ankreuzen von „Einnahmen für Bewirtschaftung“
- Umlage für Eigentümer muss eingestellt werden
- Dieses Konto wird **NICHT** bebucht

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 0,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1730 000	HG für Bewirtschaftung		1 - WHG-Tausendstel	0 - ----
Kontoblatt				

<b>Einstellungen für das Konto*</b>		
<b>Konten-Typ</b>	<b>Abrechnung und WPL</b>	<b>Anzeige und Druck</b>
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse	<input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen
<input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.)	<input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen
<input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Einnahmen für Bewirtschaftung</b>	<input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken
<input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR)	<input type="checkbox"/> auch im WPL drucken
<input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel	<input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en)	<input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech.
<input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig	<input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung
	<input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)

### Einnahmen für IHR aus HG

- Ankreuzen von „Einnahmen für Rücklage (IHR)“
- Umlage für Eigentümer muss eingestellt werden (passend zum Konto der Gruppe II)
- Dieses Konto wird **NICHT** bebucht

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 0,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1735 000	HG für IHR Wohnungen		1 - WHG-Tausendstel	0 - ----
Kontoblatt				

<b>Einstellungen für das Konto*</b>		
<b>Konten-Typ</b>	<b>Abrechnung und WPL</b>	<b>Anzeige und Druck</b>
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse	<input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen
<input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.)	<input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen
<input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung	<input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken
<input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Einnahmen für Rücklage (IHR)</b>	<input type="checkbox"/> auch im WPL drucken
<input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel	<input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en)	<input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech.
<input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig	<input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung
	<input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)

Die Beträge werden vom Abrechnungsprogramm ermittelt und automatisch eingetragen. Dabei hängt es davon ab, ob Sie die Rücklage bevorzugt bedienen oder streng nach der Quote laut WPL die Aufteilung der HG-Zahlungen für Bewirtschaftung und IHR vornehmen lassen. Dazu etwas später mehr...

### Tipp!

Lassen Sie einen Beschluss fassen, der es Ihnen erlaubt, die HG-Zahlungen bevorzugt für die Beitragsverpflichtung zur IHR zu verwenden.

Dann entstehen i.d.R. keine Defizite in der Beitragsverpflichtung wegen geringfügiger Abweichungen vom beschlossenen Hausgeld und das ganze Handling mit „Säumige Zahler aufzeigen“ und „Restschuld zu IHR-Zahlungen pflegen und nachbuchen“ etc. entfällt bzw. reduziert sich auf das absolut Nötige.

Sie brauchen mindestens ein Konto für die HG-Zahlungen für die Bewirtschaftung und jeweils ein Konto für jede IHR (z.B. IHR für Wohnungen und IHR für Garagen oder IHR für Haus1, IHR für Haus2 etc.)

Um für jeden Eigentümer zu ermitteln, ob die Beitragsverpflichtung (Gruppe II.) und die tatsächlich erfolgten Zahlungen (Gruppe III.) zusammenpassen, muss für jedes Konto zwischen diesen beiden Gruppen eine eindeutige Beziehung über den Umlageschlüssel bestehen. (siehe Konten Gruppe III.)

Kurz gesagt:

**Die IHR-Konten der Gruppe II. und III. sind über den Verteilerschlüssel miteinander verbunden.**

### Einnahmen für IHR (Geld kommt von außen)

Diese Einnahmen kommen von außen und sollen per Beschluss direkt der IHR zugewiesen werden. (Zweckbestimmung) z.B. „Netto-Zinseinnahmen IHR“ oder „Waschmünzenverkauf“

- Ankreuzen von „Einnahmen für Rücklage (IHR)“
- Es darf **KEINE** Umlage eingestellt werden
- Dieses Konto wird bebucht
- Der Saldo muss negativ sein

Diese Einnahmen fließen in die IHR und werden nicht an die Eigentümer verteilt. Die Buchung erfolgt stets über ein Durchgangskonto.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € <b>-10,25</b>	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1737 000	Netto Zinseinnahmen		0 - ----	0 - ----
Kontoblatt				

Einstellungen für das Konto*		
Konten-Typ	Abrechnung und WPL	Anzeige und Druck
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse	<input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen
<input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.)	<input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung	<input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen
<input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL	<input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung	<input type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucken
<input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Einnahmen für Rücklage (IHR)</b>	<input type="checkbox"/> auch im WPL drucken
<input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel	<input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en)	<input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech.
<input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig	<input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung
	<input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)

Vor dem Konto „HG für Bewirtschaftung wird eine weitere Überschriftenzeile eingefügt. Wir bezeichnen sie als „**III. Einnahmen der WEG**“. Nach den oben angegebenen Konten der Gruppe III., fügen wir eine weitere Summenzeile ein und bezeichnen sie als „**Summe III. (Einnahmen)**“. Damit erreichen wir bereits, dass wir im Kontenplan und in der Abrechnung die Kosten und die Einnahmen sauber getrennt werden.

Die Konten der Gruppe III. sind für den Wirtschaftsplan uninteressant. Deswegen setzt man bei der Überschrift und der Summenzeile der Gruppe III. den Haken für Wirtschaftsplan nicht.

Konto-Nr.*	Bezeichnung*	Saldo € 0,00	Umlage für Eigentümer	Umlage für Mieter
1725 000	III. Einnahmen der WEG		0 - ----	0 - ----
Kontoblatt				

<b>Einstellungen für das Konto*</b>		
<b>Konten-Typ</b>	<b>Abrechnung und WPL</b>	<b>Anzeige und Druck</b>
<input type="checkbox"/> Bankkonto oder Kasse <input type="checkbox"/> Rücklagekonto (Sparbücher etc.) <input type="checkbox"/> Jahresrücklage für Abrechnung und WPL <input type="checkbox"/> Jahres-Abgrenzungskonto <input type="checkbox"/> Saldenübernahme bei Jahreswechsel <input type="checkbox"/> mit Eigentümer/Mieter verknüpft	<input type="checkbox"/> Ausgabekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmekonto für Abrechnung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> Einnahmen für Rücklage (IHR) <input type="checkbox"/> Altschulden aus Vorjahr(en) <input type="checkbox"/> auf Mieter umlagefähig <input type="checkbox"/> im Wirtschaftsplan verwenden	<input checked="" type="checkbox"/> als Überschrift anzeigen <input type="checkbox"/> als Summenzeile anzeigen <input checked="" type="checkbox"/> auch in der Abrechnung drucker <input type="checkbox"/> auch im WPL drucken <input type="checkbox"/> für interne Wärmekostenabrech. <input type="checkbox"/> Mitteilungskonto in Abrechnung <input type="checkbox"/> Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)

Beispiel: Ausschnitt Saldenliste

<b>III. Einnahmen der WEG</b>				
1730.000	HG für Bewirtschaftung	1 WHG-Tausendstel	----	0,00
1735.000	HG für IHR Wohnungen	1 WHG-Tausendstel	----	0,00
1736.000	HG für IHR Garagen	2 Gar-Tausendstel	----	0,00
1737.000	Netto Zinseinnahmen	----	----	-10,25
	<b>Summe III. (Einnahmen)</b>			<b>0,00</b>
				<b>-10,25</b>

## Wirtschaftsplan – IHR-Jahresbeitrag und Quote ermitteln

Nachdem Sie den Kontenplan umgestellt haben, wechseln Sie ins nächste Wirtschaftsjahr. Erstellen Sie den Objekt-Wirtschaftsplan neu. Ist dieser bereits vorhanden, muss er gelöscht und neu erstellt werden, damit die Einstellungen im Kontenplan übernommen werden.

**Es ist wichtig, dass der gebuchte Betrag der IHR (Gruppe II.) der selbe ist wie im Wirtschaftsplan!**

Jetzt können Sie die Einzelwirtschaftspläne drucken lassen. Dabei wird angekreuzt, dass der **IHR Jahresbetrag gespeichert** werden soll.

The screenshot shows a software dialog box titled 'Abrechnung und WPL für Objekt 101 - Hagenstraße 2, 87439 Kempten / WJ 2010'. It contains several sections for configuration:

- für wen ?**: Radio buttons for 'Eigentümer' (selected) and 'Mieter'.
- erstellen von**: Radio buttons for 'Abrechnung' and 'Wirtschaftsplan' (selected).
- Seitenwechsel**: A dropdown menu set to 'bei Bedarf (automatisch)'. Below it is a checked checkbox 'Ausdruck laut Musterabrechnung des Verbandes'.
- Checklist**:
  - Kontroll-Listen ausdrucken
  - Ergebnisse in Stammdaten speichern
  - Summenblatt für EXCEL bereitstellen
  - Null-Konten sollen gedruckt werden
  - Summe der Kosten lt. §2 BetriebskostenVO drucken
  - Voriges Hausgeld bzw. Nebenkosten drucken
  - Zahlungsweise für WPL drucken
  - Ausdrücke auch für Archivierung (PDF-Format) ablegen
  - Salden in Saldenfortschreibung übernehmen
  - IHR Jahresbetrag speichern

Buttons include 'START', 'Druckerauswahl', and a section for 'Weitere Einstellungen zum Wirtschaftsplan:'.

Nachdem Sie auf START geklickt haben, werden Sie (nach den Kontrolllisten) gefragt ob Sie IHR-Jahresbetrag und Quote in die Stammdaten speichern wollen. Das beantworten Sie mit JA.

The screenshot shows a small dialog box titled '... zum Splitten des Hausgeldes und der IHR'. It contains a question mark icon and the text: 'Neuen IHR-Jahresbetrag und die IHR-Quote in den Stammdaten speichern?'. At the bottom are two buttons: 'Ja' and 'Nein'.

### ACHTUNG!

Laut BGH ist kein Eigentümerwechsel mehr zulässig weil die Abrechnung gegenüber der Wohnung und nicht gegenüber einer Person erstellt wird. Der gesamte IHR Jahresbeitrag und die Quote werden bei einem Wechsel also nur bei einem Eigentümer hinterlegt, beim anderen steht einfach „0“ in den Stammdaten.

Das heißt, wenn Sie dennoch Eigentümerwechsel haben, muss hier manuell nachkorrigiert werden. Die Quote kann 1:1 übernommen werden und der IHR-Jahresbeitrag muss tag-genau ausgerechnet werden und bei beiden Eigentümern eingetragen werden.

Tip: In der GH/NZ Liste der Abrechnung steht genau drin welcher Eigentümer wie viel IHR-Beitrag zu zahlen hat. Dort können Sie die Beträge sonst auch abschreiben.

In den Eigentümer-Stammdaten befinden sich 2 „neue“ Felder.

- **IHR € pro Jahr** – IHR-Jahresbetrag wird für jede Einheit berechnet und als Soll eingetragen.
- **IHR Quote in %** – der IHR-Jahresbetrag im Verhältnis zu den Bewirtschaftungskosten. Nach dieser Quote müssen später die Hausgeldzahlungen verbucht werden.

Information zum Mietvertrag		Ergebnisse - Abrechnung und WPL	
Grundmiete	0,00	Grundfläche	0,00
ltz. Erh.um	0,00	ltz. Erh.zum	. .
Art der Erhöhung	<input checked="" type="radio"/> keine	<input type="radio"/> Staffel	<input type="radio"/> individuell
	<input type="radio"/> Vergl.M.	<input type="radio"/> Index	<input type="radio"/> Gewerbe
Kaut. Info	0,00	bezahlt am	. .
Kaut. per	<input checked="" type="radio"/> Sparbuch	<input type="radio"/> Bar/ÜW	<input type="radio"/> Bürgschaft
Kaut. Bank			
Kaut. Info	Groß		
Kaut. RZ	0,00	Rückzahl.am	. .
IHR - Rückstände		F2 Änderung speichern	
		F5 Änderung verwerfen	

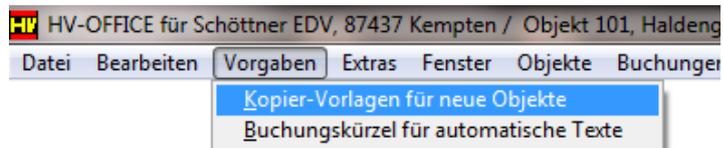
  

Ergebnisse - Abrechnung und WPL	
letzte Abrech	0,00
HG laut WPL	0,00
HG-Differenz	0,00
IHR € pro Jahr	350,60
IHR Quote in %	21,86985
Wärmekostenabrechnung	
Nutzerkreis	
Fremd-Id.Nr.	0 für ext. WKA
Interne Id.Nr.	1186 für ext. WKA

Beispiele dazu wie die Abrechnung und die Kontrolllisten auszusehen haben finden Sie auf unserer Homepage im PDF „Musterabrechnung“.

## Nachträgliches Einfügen von Konten in vorhandene Kontenpläne

Sie können sich viel Arbeit sparen indem Sie die Konten über die Funktion der Kopiervorlagen in HV-Office einfügen. Wählen Sie in der Menüleiste von HV-Office **Vorgaben/Kopier-Vorlagen für neue Objekte**.



Klicken Sie anschließend auf den Button **Extras Konten** und legen einen **Neuen, leeren Kontenplan an**. Geben Sie der Vorlage eine sinnvolle Bezeichnung.



Dann steht Ihnen eine leere Liste zur Erfassung der gewünschten Konten zur Verfügung



Hier können Sie **wie im Kontenplan** arbeiten und die neuen Konten anlegen, falls noch nicht im Kontenplan der Objekte vorhanden..

- Ü **Bewirtschaftungskosten** (Überschrift)
- Ü **Summe I. Bew.Kosten** (Summenzeile)
- Ü **Beitragsverpflichtung** (Überschrift)
- Ü **Summe II. Beitrag zur IHR** (Summenzeile)
- Ü **Einnahmen der WEG** (Überschrift)
- Ü **HG für Bewirtschaftung**
- Ü **HG für IHR ... (alle IHR Konten die Sie haben)**
- Ü **Summe III. Einnahmen** (Summenzeile)

**ACHTUNG!** Es ist wichtig, dass hier auf die Kontonummern geachtet wird, da bereits vorhandene Konten im Kontenplan Bestandsschutz haben und nicht überschrieben werden.

Sorgen Sie also dafür, dass der Bereich im Kontenplan frei ist um die Konten aus der Vorlage ohne Kollision von Konto-Nrn. einzulesen.

Um diese Konten in ein bestehendes Objekt einzufügen wählen Sie im Menü der Konten den Eintrag „Kontenplan aus Vorlage einlesen.“

Konten (8427)			
Konto	Bezeichnung	Verteilung WEG	Verteilung MV
00000.000	Hausgeldzahlungen	----	----
00001.001	HG Reimann	----	----
00002.001	HG Schaber Anja und Armin	----	----
	Kontenliste verkleinern		
	Saldenanzeige Ein/Aus		
	Neues Konto anlegen		
	Konto bearbeiten		
	Kontoblätter, Saldenliste, Einstellungen		
	Saldenfortschreibung, Ausgabenkontrolle		
	Kontenplan-Vorlage einlesen/speichern		
	MwSt-Satz in den Konten tauschen		
	Aktuelles Konto löschen		
	'HG' vor die Buchungstexte stellen		
	'SU' vor die Buchungstexte stellen		
1100.000	Einnahmestellen (Geld)	----	----
1170.000	Verbrauchsmaterial	WHG-Tausendstel	----

Übernahme eines Stammkontenrahmens

Welche Gruppe soll aus dem Stamm-Kontenrahmen als Vorlage für diesen Objektkontenrahmen dienen ?

Gruppenname:

- NORMAL
- BGH KONTENPLAN
- MEIOMEI
- NORMAL

Dann wählen Sie den gewünschten Kontenplan aus den Vorlagen aus

Beim Einlesen der Kontovorlage in den Kontenplan wird darauf hingewiesen wenn ein Konto mit der Nummer schon existiert.

Bitte beachten Sie außerdem, dass im Kontenplan keine überflüssigen Überschriften und Summenzeilen vorkommen. Dies würde die Summenbildung möglicherweise ungünstig verfälschen!