

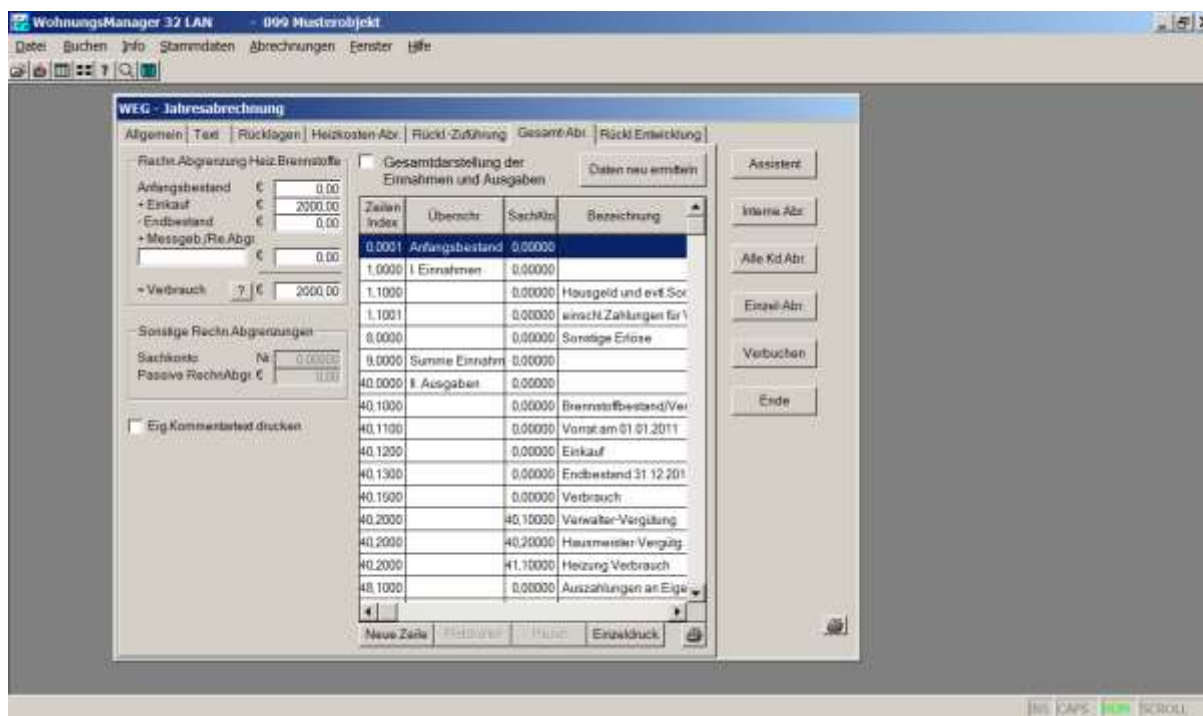
Update Januar 2013 Inhalt

Neue Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben.....	1
Neue Darstellung der Rücklagen-Entwicklung.....	2
Automatische IBAN-Umrechnung für SEPA.....	3
Objektübergreifender, ausführlicher Stammdaten-Report.....	4
Objektübergreifende Dokumenten-Suche.....	4
Serien-eMail für Lieferanten/Allgemeine Adressen.....	5
Heizkostenverteiler-/Wasserzähler-Schnittstelle für Siemeca-Geräte.....	5
Konfiguration der WEG-Jahresabrechnung.....	5
Briefadresse gem. DIN ohne Länderkennzeichen.....	5

Neue Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben

Als Anlage zur WEG-Jahresabrechnung kann weiterhin die bisherige, jetzt „alte“ Gesamtabrechnung und der „alte“ Vermögensstatus gedruckt werden. Dies geschieht durch Markierung des Felds „Gesamtabrechnung beifügen“ auf dem Bildschirm für die WEG Jahresabrechnung.

In der Musterabrechnung NRW, veröffentlicht vom DDIV im ZMR-Sonderheft 1/2011 wird eine detailliertere Darstellung der Einnahmen und Ausgaben gezeigt. Wir haben in Anlehnung an diese Vorlage eine neue Gesamtabrechnung / Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben in das Programm aufgenommen.



Diese Darstellung wird auf der neu enthaltenen Karteikarte „Gesamt Abr.“ erstellt, wird dort vom Verwalter kontrolliert und zum Druck freigegeben. Diese neue Darstellung ersetzt dann die bisherige Kurzform der Gesamtabrechnung und des Vermögensstatus.

Diese neue Darstellung ist im Grunde eine Auswertung des Journals, also der Buchungen in dem Abrechnungsjahr. Die Zuordnung erfolgt über die Bank als Soll- oder Habenkonto und die Kontoart des Gegenkontos. Interne Umbuchungen werden in diesem Auswertungsrastrer nicht berücksichtigt, weil die Bank als Soll- oder Habenkonto fehlt. Mit Klicken auf den Knopf „Daten neu ermitteln“ werden die Daten erfasst und in der Tabelle dargestellt. Falls Korrekturen der automatisch ermittelten Daten erforderlich sind, dann können Sie diese Korrekturen durch Doppelklick in die Tabelle einfügen. Bitte berücksichtigen Sie ggf. auch die manuelle Korrektur der Summierung.

Heizmaterial-Einkäufe, Anfangs- und Endstände können links in diesem Bildschirmfenster eingetragen werden, z.B. bei Ölheizung. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das BGH-Urteil V ZR 251/10 vom 17.2.2012 hin, wonach Brennstoffbestände nicht abgegrenzt, sondern in der Jahresabrechnung umgelegt werden sollen.

Nur mit Markierung der Option „Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben“ wird diese Liste als Anlage zur Abrechnung auf jeder Kundenabrechnung gedruckt.

Auf der Karteikarte Text kann zusätzlich eine Erläuterung zur Gesamtdarstellung der E u. A eingegeben werden. Dieser Text wird dann ggf. auch zur alten Gesamtabrechnung gedruckt.

Auf der Karteikarte für die Gesamt-Abr. kann ein einzelner Kontroll-Ausdruck dieser Aufstellung erstellt werden, danach ist die Bildschirm-Darstellung des HTML-Erfassungs-Protokolls möglich, das bei der Ermittlung der Daten aus dem Journal erstellt wurde. In diesem Protokoll wird jede ausgewertete Buchung dargestellt mit deren Zuordnung. Damit können Sie prüfen, welche Einzelumsätze in welcher Untergruppe der Einnahmen und Ausgaben erfasst wurden.

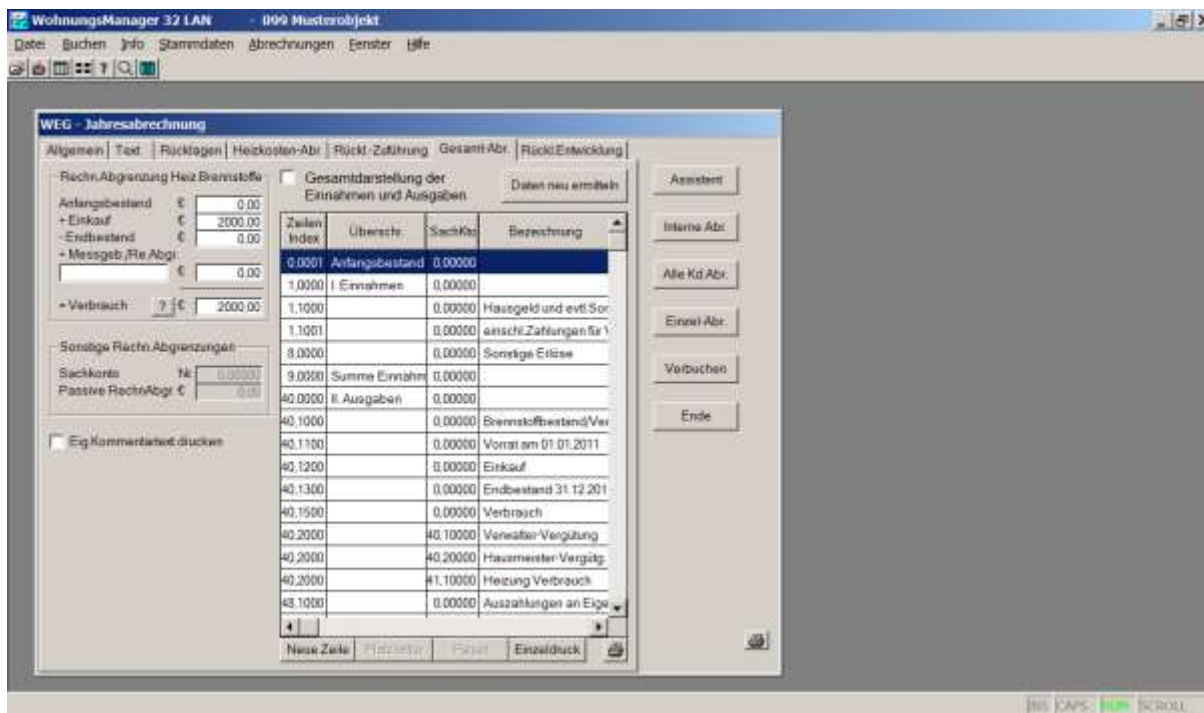
Die detailliertere Beschreibung dieser Funktion finden Sie auf unserem Web unter folgendem Link: http://www.wohnungsmanager.com/GesAbr_REntw.pdf

Neue Darstellung der Rücklagen-Entwicklung

Diese neue Auswertung dient als Kontrollrechnung für die Eigentümer. Die Kontrollrechnung zeigt im Überblick die finanzielle Entwicklung des Gesamtvermögens der Gemeinschaft im Abrechnungsjahr. Diese Auswertung ist umfassender als die Kontrollrechnung der Musterabrechnung NRW, weil nicht nur der Endstand, sondern auch der Anfangsstand ausgewiesen wird. Damit ist die Entwicklung der Vermögens- und Schuldwerte im Abrechnungszeitraum sichtbar. Wir haben uns mit dieser Darstellung auch an der Veröffentlichung von Gisela E. Lang in der Sonderbeilage zu WE Wohnungseigentum Mietrecht 8/2010 orientiert.

Da sich die Rücklagen-Entwicklung auch aus der Differenz des Netto-Vermögens zum Anfang und Ende des Abrechnungszeitraums ergibt, sind alle Konten in dieser „saldenbilanzmäßigen“ Darstellung enthalten.

Der „alte“ Vermögensstatus ist weiterhin mit der Option „Gesamtabrechnung beifügen“ enthalten. Er ist im Grunde überholt durch den neuen Ausweis der „Rücklagenentwicklung und Vermögensstatus“. Auf der Karteikarte „Rüchl.Entwicklung“ können Sie diese neue Auswertung erstellen lassen, auf der die Bestände, Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft und deren Veränderung vom Abrechnungs-Beginn bis zum Abrechnungs-Endzeitpunkt dargestellt werden.



Der frei eingebbare Kommentar auf der Karteikarte „Texte“ ermöglicht die Kommentierung mit Platzhaltern aus der Tabelle. Sie können/sollen Ihre eigene Darstellung/Kommentierung der Rücklagenverprobung in diesem Text darstellen.

Wenn auf der Karteikarte „Rücklagen“ die Konten für IST- und SOLL-Rücklage eingetragen sind, dann wird im Anschluß an den Druck der Tabelle die Entwicklung der IST- und SOLL-Rücklage als verkürzter Kontoauszug ausgewiesen. Verkürzt ist der Kontoauszug in der Weise, dass z.B. monatlich wiederkehrende gleichartige Buchungen (z.B. Überträge vom lfd. Bankkonto) zur besseren Übersicht zu einer Umsatzzeile zusammengefasst werden.

Die detailliertere Beschreibung dieser Funktion finden Sie auf unserem Web unter folgendem Link: http://www.wohnungsmanager.com/GesAbr_REntw.pdf

Automatische IBAN-Umrechnung für SEPA

Die IBAN-Umrechnung wäre normalerweise eine einfache Angelegenheit, wenn es keine Sonderfälle gäbe. Sonderfälle sind z.B. die Stammkontonummern und Unterkontonummern der Geschäftsbanken.

Der Zahlungsverkehr mit Konten bei Banken mit Unterkonten/Geschäftsbanken erfolgte nach dem bisherigen System (DTA) mit der Stammkontonummer. Für den Zahlungsverkehr mit IBAN ist jedoch in Sonderfällen die Unterkontonummer erforderlich. Diese ist dem Verwalter jedoch in den meisten Fällen nicht bekannt, da diese bisher nicht erforderlich war.

Im WohnungsManager erfolgt die Umrechnung nach der in den Stammdaten gespeicherten Bankkontonummern, das ist in den Sonderfällen meist die Stammkontonummer. Wenn bei der Umrechnung von der alten Bankkontonummer auf IBAN festgestellt wird, dass es sich um ein Konto bei der Deutschen Bank, Commerzbank oder Dreba handelt, dann wird im

Umrechnungsprotokoll ein Warnhinweis ausgegeben. Sie müssten in diesem Fall beim Kunden nach der korrekten IBAN anfragen und diese in den Stammdaten eingeben.

Wir versuchen, soweit es Veröffentlichungen der Bundesbank ermöglichen, im WohnungsManager bis Mitte 2013 noch eine Erkennung von Stamm- und Unterkonten zu realisieren, damit für eine Stammkontonummer die IBAN der Unterkontonummer erzeugt wird. Im Hinblick darauf, dass eine IBAN nur von der betreffenden Bank ermittelt werden kann, müssen wir die Haftung ausschließen. Das Risiko einer falschen IBAN im Lastschriftinzug liegt in der Regel bei der Rücklastschriftgebühr, bei Überweisungen kann das Risiko größer sein.

Im WohnungsManager ist auf Globalebene, Menü Datei – IBAN/BIC... ein Kontrollausdruck der alten und neuen Kontoverbindungen möglich, diese Bearbeitung kann zur Kontrolle beliebig oft ausgeführt werden

Bei der Umstellung auf SEPA müssten normalerweise auch im Inland auch der BIC ermittelt werden. Nach unserem aktuellen Kenntnisstand könnte es möglich sein, dass der BIC im Inlandszahlungsverkehr nicht erforderlich ist, weil die bisherige BLZ in der IBAN enthalten ist.

Die Umstellung auf SEPA erfolgt spätestens am 1.2.2014. Es könnte ratsam sein, nicht zu früh umzustellen. Wir haben die vollständige Verfügbarkeit von SEPA im WohnungsManager für den 1.4.2013 geplant und werden danach ein weiteres Programm-Update versenden.

Bereits mit diesem Update werden die Datenbestände um die notwendigen Datenfelder für SEPA erweitert. Kontrollieren Sie den neuen Bestand von Überweisungen und Individual-Lastschriften mit den Listen, die auf Globalebene im Menü Cash-Management Tools enthalten sind (DTA-Überweisungsliste, DTA Individual-Lastschriftinzugs-Liste. Falls die Altdaten nicht korrekt übernommen wurden, können Sie im Menü Globalablauf - Cash-Management Tools - IBAN-konvertierte ÜBW/Ind.LSE mit Altdatei abgleichen. Eventuell fehlende Daten können nachträglich übernommen werden. Nach Abschluss dieser Bearbeitung wird eine Protokolldatei angezeigt. Führen Sie diese Option nur dann aus, wenn die automatische Datenübernahme nicht erfolgreich war.

Objektübergreifender, ausführlicher Stammdaten-Report

Auf Globalebene, Globalablauf - Div.Listen kann jetzt der bisher nur auf Objektebene enthaltene Stammdatenreport objektübergreifend erstellt werden. Dieser Report kann jedoch sehr umfangreich werden (hunderttausende von Datenzellen), die das Einlesen in Excel im Extremfall sehr zeitaufwendig gestalten (Stunden?). Wenn Sie die gleiche HTML-Datei im Internet-Explorer darstellen, denn erfolgt die Darstellung wesentlich schneller. Der zeitliche Engpass besteht bei Excel.

Es ist möglich, umfangreiche und komplexe Listen zu erstellen, die auch gespeichert und später wieder verwendet werden können.

Objektübergreifende Dokumenten-Suche

Auf Globalebene ist jetzt ein Icon wählbar, mit dem objektübergreifend alle mit WM-Doku

erfassten Dokumente angezeigt werden. Über das Selektionskriterium ist die Einschränkung der Anzeige möglich.

Serien-eMail für Lieferanten/Allgemeine Adressen

Neu ist die Funktion der Serien-eMail an Lieferanten/Handwerker im Menü Lieferanten/Adressen. Im den Text der Serien-eMail an Handwerker können auch Platzhalter eingefügt werden.

Heizkostenverteiler-/Wasserzähler-Schnittstelle für Siemeca-Geräte

Neben dem Datenträgeraustausch mit Heizkosten-Abrechnungsdiensten können jetzt auch Siemeca-Funkablesedaten in den WohnungsManager eingelesen werden.

Beim Datenaustausch mit Heizkosten-Abrechnungsdiensten wird die Heizkostenabrechnung beim Abrechnungsdienst erstellt. Bei dem neuen System können Funkablesedaten aus Siemeca-Heizungsverteiltern und Wasserzählern automatisch in den WohnungsManager importiert werden und dienen dann zur direkten Erstellung der Jahresabrechnung mit der im WohnungsManager enthaltenen Heizkostenabrechnung. Auch Wasserzähler werden in diesem System berücksichtigt, wenn Funk-Wasserzähler vorhanden sind.

Hier finden Sie die detaillierte Beschreibung: <http://www.wohnungsmanager.com/Siemeca.pdf>

Konfiguration der WEG-Jahresabrechnung

Für die WEG-Jahresabrechnung kann eine Liste der Zuführung zur Rücklage aller Eigentümer erstellt werden. In dieser Liste können mit Hilfe der Sonderkonfiguration zusätzlich auch rückständige Alteigentümer und titulierte Forderungen aufgelistet werden. Anstelle dieser umfangreichen Liste kann in der Abrechnung nach BGH 44/09 auch eine die kurze, alte Pranger-Liste gedruckt werden. Die Beschreibung zur Sonderkonfiguration finden Sie auf unserer Internet Supportseite, klicken Sie dort auf den Link Konfig2_Doku.

Briefadresse gem. DIN ohne Länderkennzeichen

Nach DIN werden in den Adressen die Länderkennzeichen vor der Postleitzahl in Volltext umgewandelt (z.B."CH" in SCHWEIZ), im vorliegenden Update ist AUS für Australien neu enthalten. Bei dieser Gelegenheit weisen wir darauf hin, dass bei Serienbriefen im Adressblock zusätzlich auch der Platzhalter für das Land eingefügt werden muss. Fehlt dieser Platzhalter, dann wird wie üblich das Länderkennzeichen vor der Postleitzahl abgeschnitten, aber das Land in der nächsten Zeile nicht eingefügt!