

Sonderfall Berlin

Sonderfall Berlin, Mietverwaltung mit dem Fall, dass im Mietvertrag die Heizkosten-Vorauszahlungen separat zu den sonstigen Betriebskosten-Vorauszahlungen vereinbart sind.

Heizkostenabrechnung und sonstige Betriebskostenabrechnungen sollen deshalb separat erstellt werden. Für die Heizkostenabrechnung sollen nur die hierfür spezifizierten Heizkosten-Vorauszahlungen angerechnet werden, für die Abrechnung der sonstigen Betriebskosten sollen die restlichen Vorauszahlungen angerechnet werden.

Nach dem Urteil des LG Berlin, vom 24. April 1995, -62 S 35/95 wird eine Aufrechnung der Abrechnungsspitzen als unzulässig erklärt. Als Begründung wird aufgeführt, dass es sich um zwei separate Treuhandverhältnisse handelt.

Anders jedoch das AG Hohenschönhausen, GE 1997, 191. Dieses Urteil widerspricht dem LG Berlin (s.o.), verneint das Vorliegen von zwei getrennten Treuhandverhältnissen mit der Folgerung, dass die Abrechnungsspitzen aufgerechnet werden können.

Obwohl uns das Verbot der Aufrechnung praxisfremd erscheint, zeigen wir Ihnen hier, wie im Programm WohnungsManager die Trennung der Heizkostenabrechnung und deren Abrechnungsergebnis von der Abrechnung der sonstigen Betriebskosten möglich ist. Dieser Weg ist umständlicher, zur Vermeidung empfehlen wir, die Mietverträge so zu gestalten, dass sich die Frage der doppelten Jahresabrechnung nicht stellt.

Hier die Step-by-Step Beschreibung:

1. Tragen Sie in den Wohnungs-Stammdaten auf der Karteikarte „Mieter Umlageschlüssel“ im Feld „Ap.Heizkosten-Abrechnung“ den auf die Heizkosten entfallende Jahresanteil der Vorauszahlungen ein. Diese Heizkosten-Vorauszahlungsbeträge müssen bei jeder Wohnung als Jahresbetrag eingetragen werden.

WohnungsManager 32 LAN - 906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Datei Buchen Info Stammdaten Abrechnungen Fenster Hilfe

Stammdaten Wohnung Nr. 1 - Mietgut

Wohnung | Eigentümer | Mieter | Eigent.Umlageschl. | Mieter Umlageschl. | Freie Schlüssel 11-50 | Notizen

| | | | | | |
|---------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ablese-Datum | | HZ Zähler 1 | HZ Zähler 2 | HZ Zähler 3 | HZ Zähler 4 |
| Wärme-Zähler alt | .. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Wärme-Zähler neu | .. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| | | KW Zähler 1 | KW Zähler 2 | KW Zähler 3 | KW Zähler 4 |
| Kaltwasser-Zhl. alt | .. | 55,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Kaltwasser-Zhl. neu | .. | 66,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| | | WW Zähler 1 | WW Zähler 2 | WW Zähler 3 | WW Zähler 4 |
| Warmwasser-Zhl. alt | .. | 20,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Warmwasser-Zhl. neu | .. | 25,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Ext.Heizkosten DM: 1500,00

Personenzahl (gewichtetes Mittel): 0,000

Freie Umlageschlüssel 51 bis 70

- Uml.Schl.51
- Uml.Schl.52
- Uml.Schl.53
- Uml.Schl.54
- Uml.Schl.55
- Uml.Schl.56
- Uml.Schl.57
- Uml.Schl.58
- Uml.Schl.59
- Uml.Schl.60

(Schlüssel wählen und Wert eingeben)

Aperiod.Heizk.Abr.: 1200,00

Vereinb.Mietkaution: 0,00

Gezahlte Mietkaution: 0,00

Bank+Treuhandkonto: ..

Brutto-Kaut.Zinsen: 0,00

Zinsabschl.Steuer: 0,00

Solid-Zuschlag: 0,00

Ltz.Mahn. . .

Vertragsdauer: ..

Vertrags-Beginn: ..

Einzug informativ: ..

Auszug inform.: ..

Speichern

INS CAPS NUM SCROLL

2. Erstellen Sie den Abrechnungs-Schnitt im Menü „Abrechnungen“, Untermenü „Abrechnungs-Schnitt“ und „Abrechnungs-Schnitt erstellen“

Abrechnungs-Saldenliste 2000

906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

| Konto-Nr. | Kontobezeichnung | Ltz. Buchung | Soll DM | Haben DM | Uml. | BzP |
|-----------|------------------------|--------------|----------|----------|------|-----|
| 5,00100 | Mietgut, Monika | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 5,00200 | Schulze, Egon | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 12,00000 | Bank - allgem. Konto | 31.12.2000 | 400,00 | | - | |
| 15,00000 | Vorsteuer | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 18,70000 | Mehrwertsteuer | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 20,00000 | Hauseigentümer Priv. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 31,00000 | Bank Rücklagenkonto | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 39,00000 | Heizmaterial Bestand | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 40,10000 | Verwalter-Vergütung | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 40,20000 | Hausmeister-Vergütg. | 31.12.2000 | 600,00 | | 502 | |
| 40,30000 | Hausreinigung | 31.12.2000 | 700,00 | | 502 | |
| 41,10000 | Heizung Verbrauch | 31.12.2000 | 6.000,00 | | 510 | |
| 41,20000 | Kaminkehrer | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 41,30000 | Heizungs-Wartung | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 42,10000 | Wasser, Kanalgebühr | 31.12.2000 | 500,00 | | 506 | |
| 42,30000 | Allgemein-Strom | 31.12.2000 | 200,00 | | 502 | |
| 43,20000 | Möglbeseitigung | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 43,30000 | Straßenreinigung | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 45,10000 | Grundsteuer | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 46,10000 | Versicherung Brandv. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 46,20000 | Versicherung Haftpf | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 46,30000 | Versicherung sonst. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 47,00000 | Großreparaturen | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 47,50000 | Material f. Kleinrep. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 48,10000 | Rechts-u. Beratungsg. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 49,10000 | Nebenk. des Geldverk. | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 49,20000 | Instandhaltung | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 49,60000 | Sonstige Kosten | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 85,00100 | MietV. Mietgut, Monika | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 85,00200 | MietV. Schulze, Egon | 31.12.2000 | 0,00 | | - | |
| 95,00100 | WGV. Mietgut, Monika | 31.12.2000 | | 3.600,00 | - | |
| 95,00200 | WGV. Schulze, Egon | 31.12.2000 | | 4.800,00 | - | |
| | Summen | | 6.400,00 | 6.400,00 | | |

3. Wählen Sie im Menü „Abrechnungen“ das Untermenü „Gesonderte aperiod. Heizkosten-Abrechnung“ und tragen Sie die erforderlichen Daten ein. Abgerechnet wird hier nur der Betrag, den Sie unter „Umlage-Summe“ eintragen, nicht der Kontosaldo der Abrechnungs-Saldenliste (s.o.)

WohnungsManager 32 LAN - 906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Datei Buchen Info Stammdaten Abrechnungen Fenster Hilfe

Unterjährige Teil-Abrechnung für aperiodische Heizkosten

Umlage-Bezeichnung: Heizkosten-Verbrauch
 Umlage-Summe DM: 6000,00
 Abrechnungs-Zeitraum vom: 01.01.2001
 Abrechnungs-Zeitraum bis: 31.12.2001

Umlagekonto:
 Umlage auf Eigentümer

40,20000 Hausmeister-Vergütg. Uml.502
 40,30000 Hausreinigung Uml.502
 41,10000 Heizung Verbrauch Uml.510
 42,10000 Wasser, Kanalgebühr Uml.506
 42,30000 Allgemein-Strom Uml.502

Textbaustein mit Briefkopf drucken

Mitteilung auf der Kunden-Abrechnung
 Die Heizkostenabrechnung wurde von Firma Brunata erstellt
 (freier Text)

Nur im Falle der Umlage nach Wärmehzähler ausfüllen

Verbrauchs-Menge: 0 Verbr.Ant.Hz%: 50 WW-Temp.: 60
 Vbr.Ant.WW%: 50 HU-Wert: 10

Kontr.Liste
 Ges.Druck
 Einzeldruck
 Verbuchen
 Abbruch

INS CAPS NUM SCROLL

4. Drucken Sie die Kundenabrechnungen aus.

- Ihr Briefkopf -

Frau
Monika Mietgut
Kudamm 1

10000 Berlin

11.11.2001

Unterjährige Teil-Abrechnung

Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage
Wohnung Nr. 1 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

| Umsatz-Beschreibung | Umlage-Saldo | Gesamt-Schlüssel | Schlüssel-Beschreibung | Ihr Umlage-Schlüssel | Ihr Umlage-Anteil DM. |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Heizkosten-Verbrauch | 5.000,00 | 0 | Ext.HeizkAbr. | 0 | 1.500,00 |
| Anrechenbare Vorauszahlungen | | | | | 1.200,00 |
| Ihre Nachzahlung | | | | | <u>300,00</u> |

Die Heizkostenabrechnung wurde von Firma Brunata erstellt und ist in der Anlage beigelegt.

11.11.2001 17:56:08

Seite 1

5. Verbuchen Sie diese Heizkostenabrechnung mit Klicken auf „Verbuchen“.

Automatisch werden pro Mieter zwei Buchungen ausgeführt:

- Die Heizkosten-Vorauszahlungen, die Sie in den Mieter-Stammdaten eingegeben haben, vom Mieter-BK-Verrechnungskonto z.B. 95.00100 umgebucht auf das Mieter-Debitorenkonto z.B. 5,00100.
- Die Heizkosten, die auf jeden Mieter entfallen, werden im Soll dessen Debitorenkonto (z.B. 5,00100) belastet und dem Heizkosten-Verbrauchskonto im Haben erkannt.

Hier der Kontoauszug des Mieters „Mietgut“ nach der Verbuchung der Heizkostenabrechnung.

Frau
Monika Mietgut
Kudamm 1

10000 Berlin

11.11.2001

Kontoauszug

Obj.Nr. 908 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Konto Nr. 5,00100 Mietgut, Monika

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2001 bis 31.12.2001

| Buchungstext | Releg.Nr | Gegenkonto | Bu. Datum | Soll/Ums. DM | Haben/Ums. DM |
|---|----------|------------|------------|--------------|---------------|
| Soll Mietgut,Monika | 1 | 95,00100 | 01.01.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 1 | 12,00000 | 01.01.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 2 | 95,00100 | 01.02.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 2 | 12,00000 | 01.02.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 3 | 95,00100 | 01.03.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 3 | 12,00000 | 01.03.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 4 | 95,00100 | 01.04.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 4 | 12,00000 | 01.04.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 5 | 95,00100 | 01.05.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 5 | 12,00000 | 01.05.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 6 | 95,00100 | 01.06.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 6 | 12,00000 | 01.06.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 7 | 95,00100 | 01.07.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 7 | 12,00000 | 01.07.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 8 | 95,00100 | 01.08.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 8 | 12,00000 | 01.08.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 9 | 95,00100 | 01.09.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 9 | 12,00000 | 01.09.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 10 | 95,00100 | 01.10.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 10 | 12,00000 | 01.10.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 11 | 95,00100 | 01.11.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 11 | 12,00000 | 01.11.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 12 | 95,00100 | 01.12.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietgut,Monika | 12 | 12,00000 | 01.12.2001 | | 300,00 |
| Umbuchung Teil-Vorauszahlungen | 1 | 95,00100 | 31.12.2001 | | 1.200,00 |
| Unter Abr. Heizkosten-Verbraue | 1 | 41.10000 | 31.12.2001 | 1.500,00 | |
| Umsätze im Ber.-Zeitraum | | | | 5.100,00 | 4.800,00 |
| Kontostand am 31.12.2001 in EUR = 153,39 Soll | | | | 300,00 | |

6. Auf dem Kontoauszug des Heizkosten-Verbrauchskontos 41.10000 sind dann im Haben die umgelegten Beträge ausgebucht.

Kontoauszug

Obj.Nr. 906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Konto Nr. 41,10000 Heizung Verbrauch

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2001 bis 31.12.2001

| Buchungstext | Beleg/Nr | Gegenkonto | Bu-Datum | Soll/Ums.DM | Haben/Ums.DM |
|---|----------|------------|------------|-------------|--------------|
| Heizöl | 15 | 12,00000 | 11.11.2001 | 6.000,00 | |
| Umsatz_Abr.Heizkosten-Verbrauch | 1 | 5,00100 | 31.12.2001 | | 1.500,00 |
| Umsatz_Abr.Heizkosten-Verbrauch | 1 | 5,00200 | 31.12.2001 | | 2.600,00 |
| Umsätze im Ber.-Zeitraum | | | | 6.000,00 | 4.100,00 |
| Kontostand am 31.12.2001 in EUR = 971,45 Soll | | | | 1.900,00 | |

Kontoauszug

Obj.Nr. 906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Konto Nr. 95.00100 WGV.Mietgut, Monika

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2001 bis 31.12.2001

| Buchungstext | Belegnr | Gegenkonto | Bu.Datum | Soll/Ums.DM | Haben/Ums.DM |
|--|---------|------------|------------|-------------|--------------|
| Soll Mietgut,Monika | 1 | 5,00100 | 01.01.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 2 | 5,00100 | 01.02.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 3 | 5,00100 | 01.03.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 4 | 5,00100 | 01.04.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 5 | 5,00100 | 01.05.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 6 | 5,00100 | 01.06.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 7 | 5,00100 | 01.07.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 8 | 5,00100 | 01.08.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 9 | 5,00100 | 01.09.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 10 | 5,00100 | 01.10.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 11 | 5,00100 | 01.11.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietgut,Monika | 12 | 5,00100 | 01.12.2001 | | 300,00 |
| Umbuchung Teil-Vorauszahlungen | 1 | 5,00100 | 31.12.2001 | 1.200,00 | |
| Umsätze im Ber.-Zeitraum | | | | 1.200,00 | 3.600,00 |
| Kontostand am 31.12.2001 in EUR = 1.227,10 Haben | | | | | 2.400,00 |

7. Damit ist die separate Heizkostenabrechnung erstellt und verbucht. Es folgt jetzt die Abrechnung der sonstigen Betriebskosten. In dieser Abrechnung darf der Posten „Heizkosten“ nicht mehr enthalten sein. Deshalb muss im Menü „Abrechnungen“, Untermenü „Abrechnungs-Schnitt“ und „Abrechnungskonten-Anzeige“ beim Konto 41.10000 (Heizkosten) der Umlageschlüssel auf NULL gesetzt werden. Klicken Sie bei diesem Konto in der Spalte „Umlage“ und geben Sie die „0“ ein.

| Konto Nr. | Kontobezeichnung | Saldo DM | Ums. Buchung | Konwert | Umlage | Wert Anteil |
|-----------------|--------------------------|----------------|-------------------|---------|----------|-------------|
| 5,00100 | Miteigent. Monica | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 5,00200 | Schüler Egon | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 12,00000 | Bank - allgem.Konto | 400,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 15,00000 | Vorsteuer | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 18,00000 | Mehrwertsteuer | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 20,00000 | Hausesigentümer Priv | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 31,00000 | Bank Rücklagenkonto | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 39,00000 | Halbmaterial Bestand | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 40,10000 | Vorwahr-Vorgütung | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 40,20000 | Hausesigent. Vergütung | 400,00 | 31.12.2000 | 900 | 0,00 | |
| 40,30000 | Heuteinsparung | 700,00 | 31.12.2000 | | 100 | 0,00 |
| 41,00000 | Heizung Verbreich | 6000,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 41,00000 | Kaminkehrer | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 41,30000 | Heizung-Wartung | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 42,10000 | Wasser, Kanalgelbühr | 500,00 | 31.12.2000 | | 100 | 0,00 |
| 42,30000 | Allgemein-Strom | 190,00 | 31.12.2000 | | 100 | 0,00 |
| 43,00000 | Müllbeseitigung | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 43,30000 | Strassenreinigung | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 45,10000 | Grundsteuer | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 46,10000 | Versicherung Brandv | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |
| 46,20000 | Versicherung Haftp | 0,00 | 31.12.2000 | | 0 | 0,00 |

8. Erstellen Sie im Menü „Abrechnung“, Untermenü „Abrechnungs-Schnitt“ und „Abrechnungs-Schnitt erstellen“ nochmals einen Abrechnungsschnitt für den gewünschten Zeitraum. In der unten gezeigten Abrechnungs-Saldenliste ist dann für das Konto 41.10000 kein Umlageschlüssel mehr vorhanden.

Abrechnungs-Schnitt



Beginn Abrechnungs-Zeitraum

01.01.2001

Ende Abrechnungs-Zeitraum

31.12.2001

Quelle der Abrechnungs-Daten

- Aktuelle Kontensalden als Abr.Salden übernehmen
- Abr.Daten aus dem Journal zeitabhängig errechnen
- DM-Abr.Daten aus EUR-Journal errechnen

Verwenden Sie diese Methode des Abrechnungs-Schnitts,
wenn noch keine Buchungen im neuen Wirtschaftsjahr
vorhanden sind.



OK

Abbruch

NEU

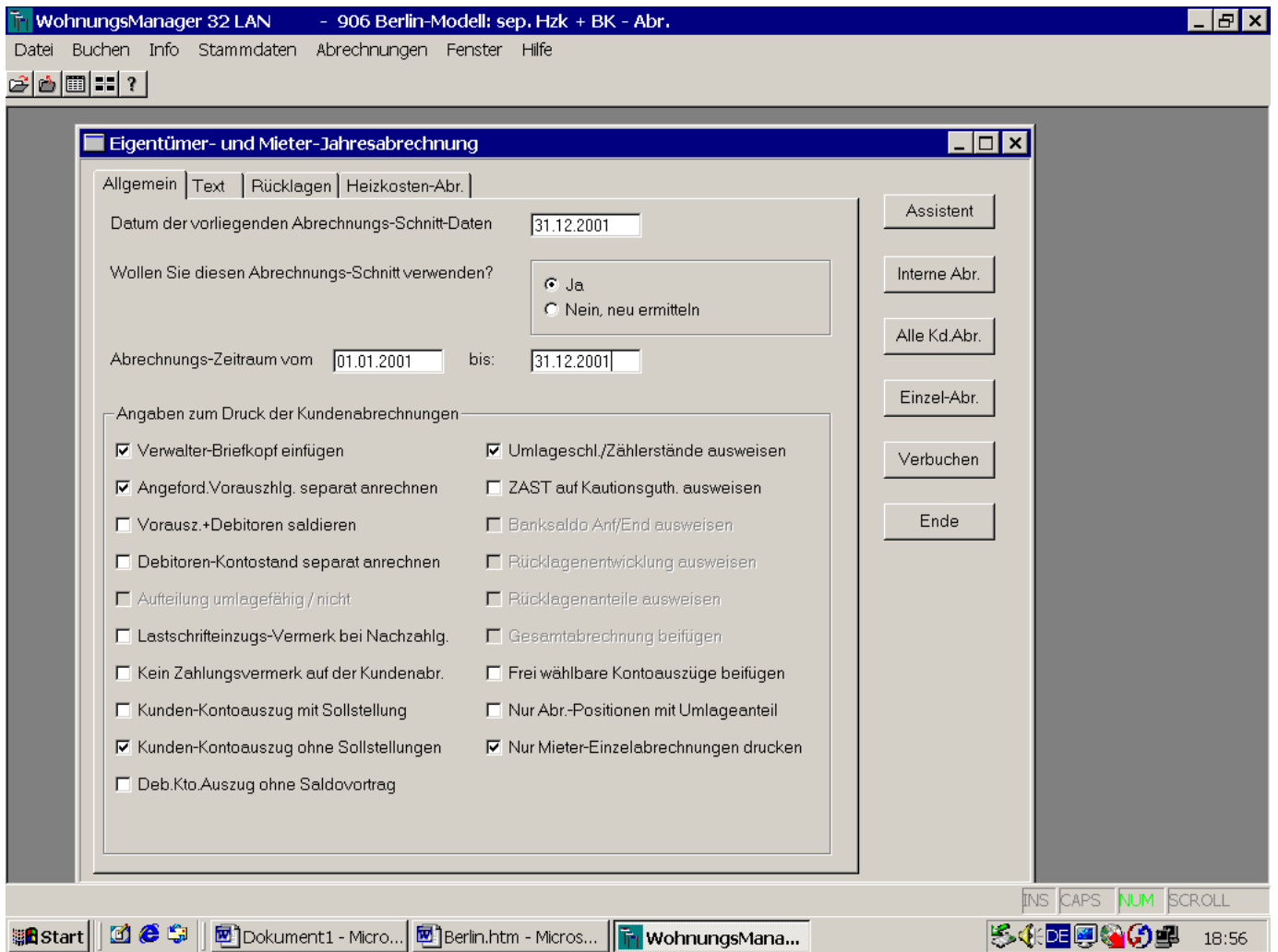
Abrechnungs-Saldenliste 2001

906 Berlin-Modell: sep. Htzk + BK - Abr.

| Konto-Nr. | Kontobezeichnung | Ltz. Buchung | Soll DM | Haben DM | Uml. | BIIP |
|-----------|------------------------|--------------|----------|----------|------|------|
| 5,00100 | Mietgut, Monika | 31.12.2001 | 300,00 | | - | |
| 5,00200 | Schulze, Egon | 31.12.2001 | | 600,00 | - | |
| 12,00000 | Bank - allgem. Konto | 31.12.2001 | 400,00 | | - | |
| 15,00000 | Vorsteuer | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 18,70000 | Mehrwertsteuer | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 20,00000 | Hauseigentümer Priv. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 31,00000 | Bank Rücklagenkonto | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 39,00000 | Heizmaterial Bestand | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 40,10000 | Verwalter-Vergütung | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 40,20000 | Hausmeister-Vergüt. | 31.12.2001 | 600,00 | | 502 | |
| 40,30000 | Hausreinigung | 31.12.2001 | 700,00 | | 502 | |
| 41,10000 | Heizung Verbrauch | 31.12.2001 | 1.900,00 | | - | |
| 41,20000 | Kaminkehrer | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 41,30000 | Heizungs-Wartung | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 42,10000 | Wasser, Kanalgebühr | 31.12.2001 | 500,00 | | 506 | |
| 42,30000 | Allgemein-Strom | 31.12.2001 | 200,00 | | 502 | |
| 43,20000 | Müllbeseitigung | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 43,30000 | Straßenreinigung | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 45,10000 | Grundsteuer | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 46,10000 | Versicherung Brandv. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 46,20000 | Versicherung Haftpf. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 46,30000 | Versicherung sonst. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 47,00000 | Großreparaturen | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 47,50000 | Material f. Kleinrep. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 48,10000 | Rechts-u. Beratungsk. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 49,10000 | Nebenk. des Geldverk. | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 49,20000 | Instandhaltung | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 49,80000 | Sonstige Kosten | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 85,00100 | MietV. Mietgut, Monika | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 85,00200 | MietV. Schulze, Egon | 31.12.2001 | 0,00 | | - | |
| 95,00100 | WGV. Mietgut, Monika | 31.12.2001 | | 2.400,00 | - | |
| 95,00200 | WGV. Schulze, Egon | 31.12.2001 | | 1.600,00 | - | |
| | Summen | | 4.600,00 | 4.600,00 | | |

keine Uml.

9. Jetzt kann die Abrechnung der sonstigen Betriebskosten (ohne Heizkosten) durchgeführt werden.



10. Die Betriebskosten-Abrechnung enthält nur noch die sonstigen Betriebskosten. Es werden auch nur noch die Betriebskosten-Vorauszahlungen angerechnet, die sich rechnerisch ergeben nach Abzug der auf die Heizkosten entfallenen Anteile.

Frau
Monika Mietgut
Kudamm 1

10000 Berlin

11.11.2001

Betriebskosten-Abrechnung

Wohnung Nr. 1 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2001 bis 31.12.2001 = 365 Tage

| Konto-Bezeichnung | Umlage-Saldo DM | Gesamt- Schlüssel | Schlüssel- Bezeichnung | Ihr Umlage- Schlüssel | Ihr Umlage- Anteil DM |
|------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hausmeister-Vergütg. | 600,00 | 180 | Wohnfläche | 80 | 266,67 |
| Hausreinigung | 700,00 | 180 | Wohnfläche | 80 | 311,11 |
| Wasser, Kanalgebühr | 500,00 | 33 | Wasser Gesamt | 16 | 242,42 |
| Allgemein-Strom | 200,00 | 180 | Wohnfläche | 80 | 88,89 |
| Abrechnungs-Gesamtsumme: | 2.000,00 | | | Ihr Anteil: | 909,09 |
| Angeforderte Vorauszahlungen | | | | | 2.400,00 |
| Ihr Guthaben | | | | in EUR = 762,29 | <u>1.490,91</u> |

Ihr Guthaben wird bei Fälligkeit überwiesen.

Die Anlage zur Abrechnung:

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Kontoauszug für Ihr Konto Nr. 5,00100 Mietgut, Monika
Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2001 bis 31.12.2001

| Buchungszeit | Belegnr. | Gegenkonto | Bu.Datum | Soll/Ums. DM | Haben/Ums. DM |
|---|----------|------------|------------|--------------|---------------|
| Zahlg. Mietgut Monika | 1 | 12.00000 | 01.01.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 2 | 12.00000 | 01.02.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 3 | 12.00000 | 01.03.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 4 | 12.00000 | 01.04.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 5 | 12.00000 | 01.05.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 6 | 12.00000 | 01.06.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 7 | 12.00000 | 01.07.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 8 | 12.00000 | 01.08.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 9 | 12.00000 | 01.09.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 10 | 12.00000 | 01.10.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | 11 | 12.00000 | 01.11.2001 | | 300,00 |
| Zahlg. Mietgut Monika | | | 01.12.2001 | | 300,00 |
| Umlerj. Abr. Heizkosten-Verbrauch | 1 | 41.10000 | 31.12.2001 | 1.500,00 | |
| Sollstellungen für Vorauszahlungen insgesamt | | | | 2.400,00 | |
| Habenstellungen für Mieten insgesamt | | | | | 0,00 |
| Übersätze im Abrechnungs-Zielraum (ohne Sollstellungen) | | | | 1.500,00 | 3.600,00 |
| Kontostand 5,00100 am 31.12.2001 Rückstand DM | | | | 300,00 | |
| Angeforderte Vorauszahlungen DM | | | | | 2.400,00 |
| Anrechenbare Vorauszahlungen in EUR = | 1.073,71 | | | | 2.100,00 |

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

Umlageschlüssel:

Wohnfläche Umlage-Betrag / 180 * 80 = Ihr Anteil

Wasser: Gesamt Umlage-Betrag / 33 (Ges. Verbr. KW+WW) * 16 (Ihr Verbrauch KW+WW) = Ihr Anteil

| Zähler | Nr.1-alt | Nr.1-neu | Nr.2-alt | Nr.2-neu | Nr.3-alt | Nr.3-neu | Nr.4-alt | Nr.4-neu | Verbrauch |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Kaltwasser | 55,000 | 66,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 11,000 |
| Warmwasser | 20,000 | 25,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 5,000 |
| Heizung | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Die Kontroll-Übersicht über alle Abrechnungen der sonstigen Betriebskosten für den Hausverwalter:

Übersicht alle Einzelabrechnungen

Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr. Abr Zeitraum 01.01.2001 bis 31.12.2001


| Sonderzg./Wtg Nr. Name Vorname | 1 Malagut Monika | 2 Schulze Egon | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|------|------|------|------|------|------|
| Hausmieten-Vergütung | 266,67 | 333,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hausreinigung | 211,11 | 388,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wasser-Kanalgebühr | 242,42 | 257,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Allgemein-Übrun | 88,89 | 111,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summen | 909,09 | 1090,91 | | | | | | |

11.11.2001 18:13:15

Seite 1

Der Buchungsbeleg nach Ausführung der Verbuchung der sonstigen Betriebskostenabrechnung.

Ende der Synchronisation



Alle Original-Objektdaten wurden IN WM-mobil importiert, alle übernommenen Buchungen sind in WM-mobil als <alt> gekennzeichnet und werden nicht mehr rück-übertragen

OK

11. Jetzt liegen zwei getrennte Abrechnungen für jeden Mieter vor, die jeweils separate Abrechnungsspitzen ausweist. Der Zahlungsverkehr muss wohl doppelt durchgeführt werden.

Nach der Verbuchung der sonstigen Jahresabrechnung zeigt das Debitorenkonto des jeweiligen Mieters die Abrechnung der Heizkosten und die Abrechnung der sonstigen Betriebskosten. Beide Abrechnung sind auf dem Mieter-Debitorenkonto nachvollziehbar.

Frau
 Monika Mietegut
 Kudamm 1

10000 Berlin

11-11-2001

Kontoauszug

Obj.Nr. 906 Berlin-Modell: sep. Hzk + BK - Abr.

Konto Nr. 5,00100 Mietegut, Monika

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2001 bis 31.12.2001

| Buchungstext | Belegnr. | Gegenkonto | Bu. Datum | SollUms. DM | HabenUms. DM |
|--|----------|------------|------------|-------------|--------------|
| Soll Mietegut, Monika | 1 | 95,00100 | 01.01.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 1 | 12,00000 | 01.01.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 2 | 95,00100 | 01.02.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 2 | 12,00000 | 01.02.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 3 | 95,00100 | 01.03.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 3 | 12,00000 | 01.03.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 4 | 95,00100 | 01.04.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 4 | 12,00000 | 01.04.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 5 | 95,00100 | 01.05.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 5 | 12,00000 | 01.05.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 6 | 95,00100 | 01.06.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 6 | 12,00000 | 01.06.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 7 | 95,00100 | 01.07.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 7 | 12,00000 | 01.07.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 8 | 95,00100 | 01.08.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 8 | 12,00000 | 01.08.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 9 | 95,00100 | 01.09.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 12 | 12,00000 | 01.09.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 10 | 95,00100 | 01.10.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 9 | 12,00000 | 01.10.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 11 | 95,00100 | 01.11.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 10 | 12,00000 | 01.11.2001 | | 300,00 |
| Soll Mietegut, Monika | 12 | 95,00100 | 01.12.2001 | 300,00 | |
| Zahlg. Mietegut, Monika | 11 | 12,00000 | 01.12.2001 | | 300,00 |
| Umbuchung Teil-Vorauszahlungen | 1 | 95,00100 | 31.12.2001 | | 1.200,00 |
| Unterj.Äbr. Heizkosten-Verbrauch | 1 | 41,10000 | 31.12.2001 | 1.500,00 | |
| Umbuchung Vorauszahlungen | 1 | 95,00100 | 31.12.2001 | | 2.400,00 |
| NK-Umlage-Verbuchung | 1 | 40,20000 | 31.12.2001 | 266,67 | |
| NK-Umlage-Verbuchung | 1 | 40,30000 | 31.12.2001 | 311,11 | |
| NK-Umlage-Verbuchung | 1 | 42,10000 | 31.12.2001 | 242,42 | |
| NK-Umlage-Verbuchung | 1 | 42,30000 | 31.12.2001 | 88,89 | |
| Umsätze im Bar-Zeitraum | | | | 6.009,00 | 7.200,00 |
| Kontostand am 31.12.2001 in EUR = 608,90 Haben | | | | | 1.190,91 |