

# WohnungsManager Version 5.20 Update Mai 2012

Installationshinweise .....	1
Wichtiger Hinweis zur Gesamtabrechnung in der WEG-Jahresabrechnung .....	1
Empfehlung zum Ausweis des Abrechnungs-Ergebnisses in der WEG-Jahresabrechnung.....	1
Abrechnungs-Schnitt WEG .....	2
Abrechnungs-Schnitt Mietverwaltung .....	2
Neu: Berechnung der Stimmanteile bei der WEG-Versammlung .....	2
Neue Platzhalter für den Serienbrief .....	2
Eigenerstellte Heizkostenabrechnung mit Ausweis der einzelnen Heizöleinkäufe.....	2
Neue Liste im Cash-Management für die Auflistung der Indiv.Lastschriften .....	2
SEPA Kombimandat entfällt, wenn für DTA-Verfahren Ermächtigung vorliegt .....	2
Neue Einstellmöglichkeiten bei der Sonderkonfiguration .....	3
Aktualisierung unserer Geschäfts- und Lizenzbedingungen.....	4

## Installationshinweise

Die Installation kann über die Update-CD erfolgen oder über unser Internet Portal <http://www.wohnungsmanager.com>, dort über das Menü Support und Programm-Aktualisierung. Die Installation über Internet enthält später auch Änderungen, die nach der Auslieferung der CD erfolgt sind.

Bitte installieren Sie dieses Update über die vorherige Version 5.20 in das Verzeichnis WM32d. Legen Sie einfach die CD in den PC ein. Bitte lesen Sie den neuen Lizenzvertrag und bestätigen Sie Ihre Zustimmung. Nachfolgende Fragen können Sie mit Ja bzw. OK bestätigen. Mit der Update-CD wird die Datei WM32.EXE ersetzt. Nach Abschluß der Installation rufen Sie das Programm auf und kontrollieren über das Menü Hilfe – Info, ob tatsächlich das Programm vom Mai 2012 gemeldet wird. Danach ist es sinnvoll, auf Globalebene mit den Standardeinstellungen zu indexieren.

Nachfolgend die wichtigsten Neuerungen des Updates.

## Wichtiger Hinweis zur Gesamtabrechnung in der WEG-Jahresabrechnung

Wir arbeiten an der Erweiterung des Programms beim Ausweis der Gesamtabrechnung zur Berücksichtigung des neuen BGH-Urteils V ZR 251/10, verkündet am 17. Februar 2012. Bis zur Verfügbarkeit kann es evtl. erforderlich sein, dass Sie eine ausführliche Gesamtabrechnung manuell erstellen und er Abrechnung beifügen. Dabei sollten Rechnungsabgrenzungen, die z.B. bei der Heizkostenabrechnung erforderlich sein können, im Detail dargestellt werden. Allein der Hinweis beim Ausweis der Bankentwicklung, dass Ausgaben für Bewirtschaftungskosten wegen Rechnungsabgrenzungen abweichen können von den Ausgaben, die in der Jahresabrechnung umgelegt werden, könnte nicht ausreichend sein.

Sobald diese neue Funktion im Programm verfügbar ist, können Wartungskunden dieses Update vorab – vor der Versendung eines neuen Update-Versands – über Internet herunterladen.

## Empfehlung zum Ausweis des Abrechnungs-Ergebnisses in der WEG-Jahresabrechnung

Grundsätzlich empfehlen wir - wie bereits früher dokumentiert -, für die WEG Jahresabrechnung die Form der Musterabrechnung NRW zu verwenden, die im Programm enthalten ist. Bei der Musterabrechnung NRW wird der Summe der auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Umlage die angeforderte Vorauszahlung lt. Wirtschaftsplan angerechnet (= Summe der Sollstellungen). Daraus ergibt sich die Abrechnungs-Spitze. Erst danach kann der Debitorensaldo separat ausgewiesen werden. Wir empfehlen deshalb, möglichst nicht die Einstellung „Vorausz.+Debitoren saldiert“ zu verwenden, sondern Vorauszahlungen separat anrechnen zu lassen und wenn gewünscht auch den Debitoren-Kontostand

separat auszuweisen. Beim zusätzlich wählbaren Ausweis des Debitoren-Tagessaldos wird ggf. auch ein ausgebuchter Saldo aus dem Vorjahr ausgewiesen (s. Dokumentation zum Update 12/2006 und 01/2009 Seite 4). Eine Ausbuchung des Saldovortrags als „Sonstige oder titulierte Forderung“ vermeidet Saldovorträge und dokumentiert buchhalterisch Vorjahres-Rückstände und titulierte Forderungen.

### Abrechnungs-Schnitt WEG

Wichtige Änderung beim Abrechnungs-Schnitt mit der Option "Nur Umsätze im Abr.Zeitraum erfassen". Hier werden jetzt auch Umlagekonten und Verrechnungskonten wie Bestandskonten behandelt, so dass Saldovorträge bzw. Bestände vom Vorjahr nur noch in Debitorenkonten unterdrückt werden.

### Abrechnungs-Schnitt Mietverwaltung

Für die Mieter-Jahresabrechnung kann jetzt eine neue Methode des Abrechnungs-Schnitt verwendet werden, der für die 5er Konten nur noch einen eventuellen Rückstand auf Betriebskosten-Vorauszahlungen ausweist. Beim "normalen" Abrechnungsschnitt wären auch eventuelle Rückstände auf Kaltmieten enthalten. Die umfangreiche Dokumentation zu dieser neuen Funktion finden Sie auf diesem Link [http://www.wohnungsmanager.com/MieAbr\\_mit\\_BK\\_Rueckstand.pdf](http://www.wohnungsmanager.com/MieAbr_mit_BK_Rueckstand.pdf)

Bei der Erstellung des neuen Abrechnungs-Schnitts, für Mieter nur mit BK-Rückständen, wird eine Protokolldatei zur Kontrolle angezeigt und im Hintergrund eine zusätzliche Protokolldatei mit allen Einzel-Buchungen gespeichert

### Neu: Berechnung der Stimmanteile bei der WEG-Versammlung

Bei der Erstellung der Liste "WEG-Versammlungsliste" kann jetzt markiert werden, dass eine HTML-Liste für die Erfassung der Abstimmung angezeigt wird. Auf dieser Erfassungsliste für die Stimmabgabe bei der Versammlung werden Ja-Stimmen auf der Tabelle bei jedem Eigentümer erfasst. Der Button "Berechne Ja-Stimmen" zeigt die absoluten MEA-Anteile der Ja-Stimmen in Summe, das prozentuale Ergebnis und die Anzahl der "Köpfe", die mit JA gestimmt haben. Wenn Enthaltungen gezählt werden sollen, dann kann die Spalte rechts daneben für Enthaltungen verwendet werden, auch Nein-Stimmen können in einer separaten Spalte ausgewertet werden. Diese Liste kann alternativ über das Menü Info - Div.Listen - ..Archiv mit dem Dateinamen WEG-Abstimmliste\_20111114.html aufgerufen werden. Der Dateinamensbestandteil 20111114 bezeichnet das Erstellungsdatum, am 1.2.2012 wäre dies 20120201 usw.

### Neue Platzhalter für den Serienbrief

Zusätzliche Platzhalter im Serienbrief für IBAN und BIC

### Eigenerstellte Heizkostenabrechnung mit Ausweis der einzelnen Heizöleinkäufe

Bei der eigenerstellten Heizkostenabrechnung wird in dem Objekt-Archiv eine abweichende Form der Heizkostenabrechnung gespeichert, auf der auch die einzelnen Heizöl-Einkäufe aufgelistet sind, sofern diese im Programm auf der Karteikarte „Heizkostenabr.“ erfasst sind.. Bei Bedarf können Sie auf diese alternative Darstellung im Menü Info – Div.Listen zurückgreifen. Im separaten Programm WohnungsManager.NET wird diese neue Darstellung standardmäßig verwendet.

### Neue Liste im Cash-Management für die Auflistung der Individ.Lastschriften

Im Menü Globalablauf - Cash-Management ... besteht jetzt die Möglichkeit, ebenso wie Überweisungen auch Individ.Lastschriften als Liste auszugeben.

### SEPA Kombimandat entfällt, wenn für DTA-Verfahren Ermächtigung vorliegt

Nachdem wir im Jahr 2011 den Druck des SEPA-Kombimandats in das Programm aufgenommen haben, stellt sich im Jahr 2012 heraus, dass bei Vorliegen von Lastschriftinzugsermächtigungen für das bisherige Datenformat die Einholung eines zusätzlichen Kombimandats nicht mehr erforderlich ist. Umsonst war unsere Arbeit nicht, weil Sie neu erteilte Ermächtigungen in Form des Kombimandats über die bestehende Funktion ausdrucken können.

### Neue Einstellmöglichkeiten bei der Sonderkonfiguration

Druck der "internen" Mahnung mit Adress-Duplikaten: Wenn Sie nichts ändern, dann ist jetzt der Druck der Mahnungen an Adress-Duplikate freigeschaltet. Nur wenn Sie in der Sonderkonfiguration bei der Zeile "INTERNE\_MAHNUNG\_DUPLIKATE=NEIN" eingeben, erfolgt kein Duplikat-Ausdruck.

In der Sonderkonfiguration ist eine neue Einstellmöglichkeit vorhanden.

WIPL\_ANL\_VERGLEICH\_JAABR=NEIN kann geändert werden in JA, wodurch auf dem Wirtschaftsplan als Anlage ein Vergleich der Umlagebeträge der Jahresabrechnung mit denen des neuen Wirtschaftsplans ausgedruckt wird.

WEG-Jahresabrechnung: Folgender Fall kann vorliegen. Sie verbuchen die Jahresabrechnung zum Datum der Beschlussfassung in das neue Wirtschaftsjahr. Wenn Sie dann im neuen Jahr auf einer Jahresabrechnung den Kontoauszug eines Umlagekontos ausdrucken, dann wird pro Wohnung eine Buchung gegen das Debitorenkonto aufgeführt. Diese Buchungen können zusammengefasst werden zu einer Buchungszeile, wenn in der Sonderkonfiguration in der Zeile "WEG\_JAABR\_KTOAUSZ\_O\_DEB=JA" eingetragen wird.

Ergänzung zum Bankausweis in der Jahresabrechnung: Falls Abbuchungen der Stadtwerke während des Jahres auf ein Sammelkonto gebucht werden und erst vor der Jahresabrechnung auf die Einzelpositionen umgebucht wird, dann würden die monatlichen Abbuchungen - da das Sammelkonto keinen Umlageschlüssel enthält - als "nicht zugeordnet" aufgeführt werden. Um dies zu vermeiden, geben Sie in einem solchen Fall in der Sonderkonfiguration (Datei-Konfiguration-Sonderkonfiguration) in der Zeile "SAMMELKONTO\_STADTWERKE\_F\_BANKENTW=" die Kontonummer des Sammelkontos ein, z.B. "...=40,00000". Da normalerweise nur die Heizkosten abgegrenzt werden, buchen Sie "normalerweise" nur die Summe der Vorauszahlungen um (sofern kein anderslautender Beschluß der Eigentümer vorliegt). Da die Bankentwicklung jedoch nur die tatsächlichen Bankbewegungen im Abrechnungs-Zeitraum darstellt, ist u.E. für Wasser, Abwasser und Müll der Ansatz der Pauschbeträge in die Jahresabrechnung aufzunehmen. Bei Gasheizung trifft das nicht zu, hier ist eine Rechnungsabgrenzung gem HeizkV erforderlich. Dies hat jedoch auch zur Folge, dass die Summe der Umlagen abweicht von der Summe der Umlagen in der Jahresabrechnung (s. Gesamtabrechnung)

Das Editieren und Speichern der WEG-Beschluss-Sammlung kann mit Word 2010 Probleme verursachen. Deshalb ist in der Sonderkonfiguration mit der Zeile WEG\_BESCHLUSSSAMMLUNG\_EXCEL\_OLE=JA die Möglichkeit einstellbar, dass Excel im OLE-Modus als Programm für das Editieren der Beschluss-Sammlung gestartet wird. Serienbriefe werden selbstverständlich weiterhin in Word erstellt. Das Ändern und Speichern der Beschluss-Sammlung haben wir mit Windows 7 und der "Desktop-Version" von Excel 2010 getestet, nicht mit der "Click-to-Run"-Version (Internet-Version).

Wahlmöglichkeit in der Sonderkonfiguration für den Ausweis aller Kundenabrechnungs-Ergebnisse (Anlage zur Jahresabrechnung) wahlweise wie bisher oder neu mit Ausweis der Abrechnungs-Spitze anstelle der Spalte "Nachzahlungen/Guthaben" (Standard ist WEG\_JAABR\_ALLE\_ABRSPITZEN=JA). Dies gilt nur für die WEG-Jahresabrechnung nach BGH 44/09, Musterabrechnung NRW.

In der Sonderkonfiguration kann jetzt gewählt werden, ob die Darstellung des Bankkontos bei "Bank-Controlling..." der Darstellung in der Jahresabrechnung entsprechen soll. Dies erfolgt in der Zeile CONTROLLING\_BANK\_WIE\_JAABR=JA. Im Bank-Controlling werden zusätzlich auch Zahlungen der Mieter als solche erfasst. Die Dokumentation, welche Einzelbuchungen in welche Kategorie erfasst wurden, sind in HTML-Dateien protokolliert. Die HTML-Datei Bankausweis\_ABR\_2010.htm zeigt die Bankentwicklung in der Jahresabrechnung. Die Datei Bankausweis\_EA\_2011.html zeigt die Bankentwicklung der Bank-Controlling-Auswertung, beide können aufgrund unterschiedlicher Berichtszeiträume unterschiedliche Inhalte aufweisen.

### Aktualisierung unserer Geschäfts- und Lizenzbedingungen

Bei der Installation des Programms wird die Zustimmung zu unserem geänderten Lizenzvertrag erfragt. Dieser neue Lizenzvertrag ist eine Anpassung an den aktuellen Rechtsstand. Bitte lesen Sie diesen Vertrag. Sie können ohne Ihre Zustimmung an dieser Stelle die Installation abbrechen.