



# Abr. vor-BGH 44/09

## Einstellungen

Pos	Einstellung	Beschr
1	Obj.3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen	
2	WEG-Jahresabrechnung vor-BGH 44/09, Rückl.Zuführung als Info-Block. Sie können auf der Karteikarte WEG-JaAbr die Abrechnung BGH44-09 einstellen und in der Konfiguration die Musterabrechnung NRW wählen.	
3	Kein MWST-Ausweis	
4	Prangerliste wird ausgewiesen	
5	Gesamtdarstellung Einnahmen/Ausgaben drucken	
6	Vorauszahlungen (Sollstellungen) separat anrechnen	
7	Debitoren-Kontostand separat anrechnen	
8	Ausweis umlagefähig/nicht mit Stern-Markierung und in zwei Blöcke	
9	Hausgeld-Gesamtsumme (VZ) und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb ausweisen	
10	Zusammengef.Kundenabrechnungen werden ausgewiesen mit Abrechnungsspitzen	
11	Darstellung der Rücklagen-Zuführung für den jeweiligen Eig.	
12	Debitoren-Kontoauszug mit Sollstellungen ausweisen	
13	Mit Ausweis der Berechnung der Umlageschlüssel	
14	Mit Ausweis der Anf.u.End-Banksalden	
15	Mit Kontoauszügen der Rücklagekonten	
16	Gesamtabrechnung (alte Version) drucken	
17	Gesamtdarstellung der E / A (neue Version) drucken	
18	Liste der Ergebnisse aller Wohnungen in der Anlage darstellen	
19	-----	
20	Einstellungen der Sonderkonfiguration auf dem Server	
21		
22	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
23	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
24	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
25	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
26	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
27	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
28	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr.des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
29	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
30	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
31	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlussammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
32	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
33	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
34	WEG_JAABR_GESABR_ALT=JA	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der

		Gesamt-Abrechnungsspitze
35	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)
36	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises
37	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
38	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl.z.Rüchl.Zuführungsliste
39	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig.Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt.Eigentümer gedruckt
40	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb.Kto und Tit.Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des AbrJahres gedruckt
41	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JAGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt
42	-----	
43	Prioritäre Einstellungen auf dem LOKALEN PC	
44	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
45	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
46	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
47	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
48	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
49	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
50	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr.des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
51	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
52	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
53	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlusssammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
54	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
55	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
56	WEG_JAABR_GESABR_ALT=NEIN	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der Gesamt-Abrechnungsspitze
57	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)

58	WEG_JAABR_NRW_GESAMTABR=JA	***Entfallen und ersetzt durch die editierbare auf der Karteikarte
59	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises
60	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
61	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl.z.Rüchl.Zuführungsliste
62	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig.Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt.Eigentümer gedruckt
63	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb.Kto und Tit.Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des Abr.Jahres gedruckt
64	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt

Erstellt:09.07.2012

# Verwalter-Briefkopf

Verwalter-Briefkopf

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1  
11111 Musterstadt

09.07.2012

## Abrechnung

Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen  
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage  
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Nebenk.des Geldverk.	20,00	1000	Miteig.Anteil	400	8,00
Bruttozins a.Festgelder	-20,00	1000	Miteig.Anteil	400	-8,00
KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	1000	Miteig.Anteil	400	2,00
SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	1000	Miteig.Anteil	400	0,40
Instandhaltung/Dachreparatur	1.500,00	1000	Miteig.Anteil	400	600,00
Verwalter-Vergütung	1.200,00	2	Wohneinheit	1	600,00
Angeforderte Sonderumlage	-1.000,00	1000	MEA-SndUml	400	-400,00
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 802,40]
Umlagefähig auf Mieter:					
Versicherung Brandv.	200,00	1000	Miteig.Anteil	400	80,00 *
Versicherung Haftpfl	100,00	1000	Miteig.Anteil	400	40,00 *
Hausmeister-Vergütg.	600,00	200	Wohnfläche	80	240,00 *
Müllbeseitigung	100,00	200	Wohnfläche	80	40,00 *
Allgemein-Strom	50,00	2	Wohneinheit	1	25,00 *
Wasser, Kanalgebühr	400,00	75	Wasser Gesamt	30	160,00 *
Brennstoffe (Öl)	3.300,00	3300	Ext.HeizkAbr.	1000	1.000,00 *
<b>Abrechnungs-Gesamtsumme:</b>	<b>6.456,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.387,40</b>
Informativ:					
Zuführung zur Rücklage	600,00	1000	Miteig.Anteil	400	240,00
Zuführung Zinsen zur Rücklage	14,00	1000	Miteig.Anteil	400	5,60
Entnahme a/Rücklagen f.Rep.	-500,00	1000	Miteig.Anteil	400	-200,00
<b>Summe incl.Zuführung z.Rückl.</b>	<b>6.570,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.433,00</b>
<b>Angeforderte Vorauszahlungen</b>					<b>1.200,00</b>
<b>Ihre Nachzahlung</b>					<b>1.233,00</b>
<b>Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag (Nachzahlung) bei Fälligkeit</b>					
<b>Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*)</b>	<b>1.585,00 EUR</b>				
<b>Summe nicht umlagefähige Anteile</b>	<b>848,00 EUR</b>				

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Kontoauszug für Ihr Konto Nr. 1,00100 Mustermann,Max 1**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
Soll Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	20,00	
LSE Mustermann,	21	12,00100	02.01.2011		100,00
Soll Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	20,00	
LSE Mustermann,	22	12,00100	01.02.2011		100,00
Soll Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	20,00	
LSE Mustermann,	23	12,00100	01.03.2011		100,00
Soll Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	20,00	
LSE Mustermann,	24	12,00100	01.04.2011		100,00
Soll Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	20,00	
LSE Mustermann,	25	12,00100	01.05.2011		100,00
Soll Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	20,00	
LSE Mustermann,	26	12,00100	01.06.2011		100,00
Soll Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	20,00	
LSE Mustermann,	27	12,00100	01.07.2011		100,00
Sonderumlage Dachreparatur	42	49,40000	01.07.2011	400,00	
Zahlung Sonderumlage	50	12,00000	15.07.2011		400,00
Soll Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	20,00	
LSE Mustermann,	28	12,00100	01.08.2011		100,00
Soll Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	20,00	
LSE Mustermann,	29	12,00100	01.09.2011		100,00
Soll Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	20,00	
LSE Mustermann,	30	12,00100	01.10.2011		100,00
Soll Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	20,00	
LSE Mustermann,	31	12,00100	01.11.2011		100,00
Soll Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	20,00	
LSE Mustermann,	32	12,00100	01.12.2011		100,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum				1.600,00	1.600,00
Kontostand 1,00100 am 31.12.2011 Guthaben EUR					0,00
Angeforderte Vorauszahlungen EUR					1.200,00
Anrechenbare Vorauszahlungen					1.200,00

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

Umlageschlüssel:	Berechnung Ihres Umlageanteils:
Miteig.Anteil	Umlage-Betrag / 1000 * 400
Wohnfläche	Umlage-Betrag / 200 * 80
Wohneinheit	Umlage-Betrag / 2 * 1
Wasser Gesamt	Umlage-Betrag / 75 (Ges.Verbr.KW+WW) * 30 (Ihr Verbrauch KW+WW)
Ext.HeizkAbr.	Ihr Umlageanteil ist auf der beiliegenden Heizkosten-Abrechnung dargestellt
MEA-SndUml	Umlage-Betrag / 1000 * 400

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	0,000	30,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	30,000
Warmwasser	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Heizung	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Bank-Saldo am 01.01.2011 Guthaben EUR	4.000,00
Bank-Saldo am 31.12.2011 Guthaben EUR	94,00

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Kontoauszug 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	Einnahmen	Ausgaben
Umbuchung Entnahme a.Rü. (Dachrep)	39	12,00000	01.07.2011		500,00
Übertrag Rückl. auf Festgeld	7	12,00000	30.12.2011	600,00	
Übertrag Rücklagenzuweisung	47	12,00000	30.12.2011	600,00	
Saldovortrag EUR				5.000,00	
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				1.200,00	500,00
Kontostand 31,00000 am 31.12.2011 Soll EUR				5.700,00	

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.280,00

Ausweis der Zinsen für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000:

Vereinnahmte Zinsen EUR 20,00. Ihr Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil EUR 8,00

Einbeh.Kapitalertragsteuer EUR 5,00. Ihr Anteil nach Miteig.Anteil EUR 2,00

Einbeh.Solidaritätsabgabe auf KEST EUR 1,00. Ihr Anteil nach Miteig.Anteil EUR 0,40

Für Kapitaleinkünfte ab 2009 gilt zwar die Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer), Zinserträge sind jedoch in der ESt-Erklärung anzugeben, wenn Sie kirchensteuerpflichtig sind.

**Kontoauszug 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva)**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Nettozins Zuf.z.Rücklage	36	49,31000	30.06.2011		7,00
Entnahme aus Rückl./Dachrep.	51	49,50000	01.07.2011	500,00	
Zuführung z.Rücklage lt. WIPL	6	49,30000	30.12.2011		600,00
Nettozins Zuführung z. Rücklage	36	49,31000	30.12.2011		7,00
Saldovortrag EUR					5.000,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				500,00	614,00
Kontostand 68,00000 am 31.12.2011 Haben EUR					5.114,00

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva):

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig.Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.045,60

**Kontoauszug 41,10000 Brennstoffe (Öl) Umlage: Ext.HeizkAbr. auf Mieter**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.	HabenUms.
Endbestand aus 2010 übernehmen	49	39,00000	02.01.2011	800,00	
Heizöl-Einkauf	5	12,00000	22.06.2011	3.000,00	
Heizöl-Endbestand	8	39,00000	30.12.2011		500,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				3.800,00	500,00
Kontostand 41,10000 am 31.12.2011 Soll EUR				3.300,00	

**Alle Kunden-Abrechnungen zusammengefasst, Uml.Anteil zzgl.Zuführungen zur Rücklage gem.WiPI.**

VE Name	Abr.Zeitraum	Uml.Ant. ohne Rückl.	Rücklg. Zufühg.	Summe Uml.	Voraus. WiPI	Abr.- Spitze	Konto- Stand
001 Mustermann,Max	01.01.11-31.12.11	2.193,00	240,00	2.433,00	-1.200,00	1.233,00	0,00
002 Auermann,Anton	01.01.11-31.12.11	3.777,00	360,00	4.137,00	-1.800,00	2.337,00	0,00
Summen		5.970,00	600,00	6.570,00	3.000,00	3.570,00	0,00

Beträge ohne Vorzeichen sind geschuldet, Beträge in Spalte Nz/Guth. mit Minus-Vorz. sind Guthaben. (\*=netto)

Die Spalte <Summe Uml.> enthält ggf. auch die angeforderte Zuführung zur Rücklage. Die Spalte <Rücklg.Zuführung ist die Soll-Zuführung.

Die Summe der Einzelumlagen kann wegen Rundungsdifferenzen abweichen von der Summe der Gesamtumlage.

Die Spalte <Konto Stand> enthält den Kontostand des lft. Kontos vor Abr.Verbuchung, Vorj.Rückstände und ggf.separat geltend gemachte Forderungen sind hier nicht enthalten.

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Entwicklung Bank - allgem.Konto**

		EUR
Saldo Girokonto per 01.01.2011	Guthaben	4.000,00
zzgl.Einnahmen von Eigentümern	+	4.000,00
zzgl.Einnahmen auf Bewirtschaftungskosten	+	20,00
zzgl.Übertrag von Rücklagekonten	+	500,00
abzgl.Ausgaben Bewirtschaftung	-	7.176,00
abzgl.Übertrag auf Rücklagekonten	-	1.200,00
abzgl.Übertrag an Kasse	+	50,00
Saldo Girokonto per 31.12.2011	Guthaben	94,00

Erläuterung: Rechnungsabgrenzungen, z.B. bei Heizkosten, führen zu einer Differenz zwischen Bankumsatz und Ansatz in der Jahresabrechnung. Anforderte Vorauszahlungen können abweichen von Zahlungseingängen. Die Zuführung zur Rücklage kann abweichen von Überweisungen auf Geldanlagekonten.

**Gesamtabrechnung**

TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

Berichtszeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Abrechnungs-Position		EUR
Umlageabrechnung Ausgaben, evtl.incl.Zuführung zur Rücklage	8.090,00	
Umlageabrechnung-Einnahmen	-1.520,00	
Umlageabrechnung gesamt		6.570,00
Angeforderte Eigentümer-Vorauszahlungen gem.Wirtschaftsplan		-3.000,00
Abrechnungsspitze (Soll-Vorauszahlungen abzügl.Umlagen) Fehlbetrag		3.570,00
Abzügl.Rückstände auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Zuzügl.Überzahlungen auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Ausgaben-Unterdeckung vor Rechnungsabgrenzung(en)		3.570,00

Die Summe der Umlagen übersteigt die Soll-Vorauszahlungen gem. Wirtschaftsplan. (Abrechnungsspitze weist Fehlbetrag aus). Die Abrechnungsspitze zuzüglich Rückstände der Eigentümer und abzüglich Guthaben der Eigentümer ergibt einen Fehlbetrag.

**Zusatzinformationen**

Vermögens-Status per 31.12.2011 einschl. Jahres-Abrechnungs-Positionen

Position	Soll EUR	Haben EUR
Bankkonto (Kontokorrent)	94,00	
Ist-Rücklagen (Finanzanlagekonten)	5.700,00	
Soll-Rücklagen (Passiva-Ausweis)		5.114,00
Hauskasse	50,00	
Bestandskonten, Sonst.Vermögen u. Forderungen	500,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		4.800,00
Angeforderte Eigent.-Vorauszahlungen [91-94]		3.000,00
Rückstände auf Eigentümerkonten	0,00	
Überzahlungen auf Eigentümerkonten		0,00
Umlage Ausgaben/Einn., evtl.incl.Zuführung z.Rücklage	8.090,00	1.520,00
Nicht umlagefähige Kosten und Erlöse		
Summen	14.434,00	14.434,00

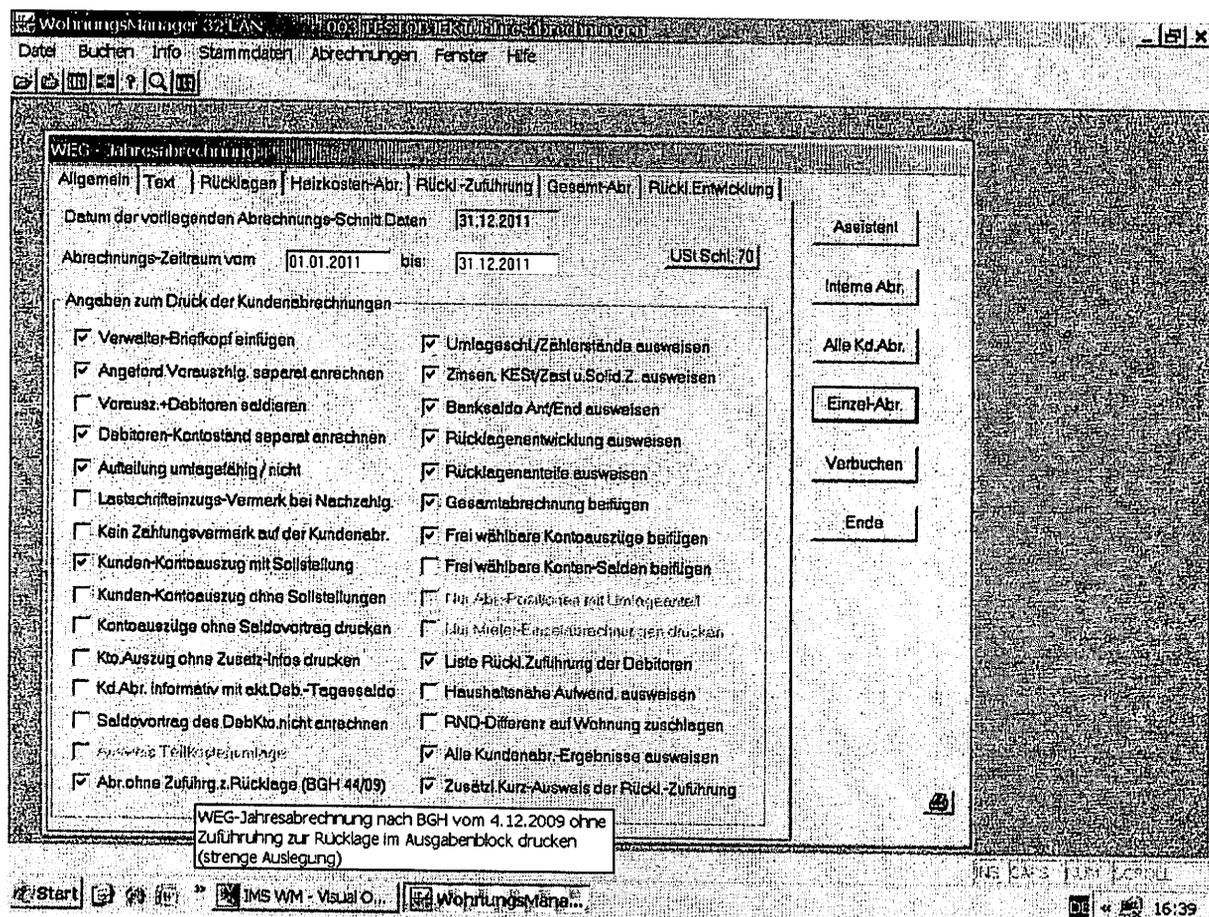
Erläuterung: Die Haben-Spalte zeigt die Mittelherkunft, die Soll-Spalte die Mittelverwendung

**Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben / Überträge (Bankkonten und Hauskassenentwicklung)**  
 Obj.Nr. 3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen 01.01.2011 - 31.12.2011

	Girokonto EUR	Festgeldktn. EUR	Hauskasse EUR	Gesamt EUR	Verteilungs- relevant
Anfangsbestand 01.01.2011	4.000,00	5.000,00	0,00	9.000,00	0,00
<b>I. Einnahmen</b>					
Hausgeld und evtl.SonderUml. einschl.Zahlungen für Vorjahresabr. Sonstige Erlöse	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00
49,11000 Bruttozins a.Festgelder	20,00	0,00	0,00	20,00	-20,00
49,40000 Angeforderte Sonderumlage	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000,00
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>4.020,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.020,00</b>	<b>-1.020,00</b>
<b>II. Ausgaben</b>					
Brennstoffbestand/Veränderung					
Vorrat am 01.01.2011	800,00				
Einkauf	3.000,00				
Endbestand 31.12.2011	500,00				
Verbrauch	3.300,00				
41,10000 Brennstoffe (Öl)	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	3.300,00
40,10000 Verwalter-Vergütung	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
40,20000 Hausmeister-Vergütg.	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00
42,10000 Wasser, Kanalgebühr	400,00	0,00	0,00	400,00	400,00
42,30000 Allgemein-Strom	50,00	0,00	0,00	50,00	50,00
43,20000 Müllbeseitigung	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
46,10000 Versicherung Brandv.	200,00	0,00	0,00	200,00	200,00
46,20000 Versicherung Haftpfl	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
49,10000 Nebenk.des Geldverk.	20,00	0,00	0,00	20,00	20,00
49,12000 KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00
49,13000 SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
49,20000 Instandhaltung/Dachreparatur Auszahlungen an Eigentümer	1.500,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.500,00 0,00	1.500,00 0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>7.176,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.176,00</b>	<b>7.476,00</b>
<b>III. Überträge</b>					
Überträge Giro auf Festgeld	-1.200,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Festgeld auf Giro	500,00	-500,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Giro auf Kasse	-50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
<b>Endbestand per 31.12.2011</b>	<b>94,00</b>	<b>5.700,00</b>	<b>50,00</b>	<b>5.844,00</b>	<b>6.456,00</b>
49,30000 Zuführung zur Rücklage (Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung)					600,00
49,31000 Zuführung Zinsen zur Rücklage					14,00
49,50000 Entnahme a/Rücklagen f.Rep.					-500,00
<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>					<b>6.570,00</b>

## WEG-Jahresabrechnung

Erste Darstellung nach BGH 44/09 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Haufe-Verlags. Die Rücklagen-Zuführung ist in der Umlageberechnung nicht enthalten. Konsequenterweise muss die Anrechnung der angeforderten Vorauszahlung um den Anteil der Rücklagen-Zuführung gekürzt werden, damit die Rücklagen-Anteile, die in den angeforderten Vorauszahlungen des Wirtschaftsplans enthalten sind, nicht wieder an die Eigentümer ausgezahlt werden.



# ABR.ohne Zuf. im Umlagebereich

## Einstellungen

Pos	Einstellung	Beschr
1	Obj.3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen	
2	WEG-Jahresabrechnung vor-BGH 44/09, Rückl.Zuführung als Info-Block. Sie können auf der Karteikarte WEG-JaAbr die Abrechnung BGH44-09 einstellen und in der Konfiguration die Musterabrechnung NRW wählen.	
3	Kein MWST-Ausweis	
4	Prangerliste wird ausgewiesen	
5	Gesamtdarstellung Einnahmen/Ausgaben drucken	
6	Vorauszahlungen (Sollstellungen) separat anrechnen	
7	Debitoren-Kontostand separat anrechnen	
8	Ausweis umlagefähig/nicht mit Stern-Markierung und in zwei Blöcke	
9	Hausgeld-Gesamtsumme (VZ) und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb ausweisen	
10	Zusammengef.Kundenabrechnungen werden ausgewiesen mit Abrechnungsspitzen	
11	Darstellung der Rücklagen-Zuführung für den jeweiligen Eig.	
12	Debitoren-Kontoauszug mit Sollstellungen ausweisen	
13	Mit Ausweis der Berechnung der Umlageschlüssel	
14	Mit Ausweis der Anf.u.End-Banksalden	
15	Mit Kontoauszügen der Rücklagekonten	
16	Gesamtabrechnung (alte Version) drucken	
17	Gesamtdarstellung der E / A (neue Version) drucken	
18	Liste der Ergebnisse aller Wohnungen in der Anlage darstellen	
19	-----	
20	Einstellungen der Sonderkonfiguration auf dem Server	
21		
22	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
23	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
24	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
25	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
26	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
27	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
28	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr.des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
29	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
30	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
31	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlussammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
32	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
33	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
34	WEG_JAABR_GESABR_ALT=JA	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der

		Gesamt-Abrechnungsspitze
35	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)
36	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises
37	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
38	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl.z.Rüchl.Zuführungsliste
39	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig.Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt.Eigentümer gedruckt
40	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb.Kto und Tit.Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des Abr.Jahres gedruckt
41	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JAGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt
42	-----	
43	Prioritäre Einstellungen auf dem LOKALEN PC	
44	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
45	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
46	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
47	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
48	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
49	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
50	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr.des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
51	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
52	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
53	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlussammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
54	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
55	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
56	WEG_JAABR_GESABR_ALT=NEIN	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der Gesamt-Abrechnungsspitze
57	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)

58	WEG_JAABR_NRW_GESAMTABR=JA	***Entfallen und ersetzt durch die editierbare auf der Karteikarte
59	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises
60	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
61	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl.z.Rüchl.Zuführungsliste
62	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig.Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt.Eigentümer gedruckt
63	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb.Kto und Tit.Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des AbrJahres gedruckt
64	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt

Erstellt 09.07.2012

# Verwalter-Briefkopf

Verwalter-Briefkopf

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1  
11111 Musterstadt

09.07.2012

## Abrechnung

Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen  
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage  
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Nebenk. des Geldverk.	20,00	1000	Miteig. Anteil	400	8,00
KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	1000	Miteig. Anteil	400	2,00
SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	1000	Miteig. Anteil	400	0,40
Instandhaltung/Dachreparatur	1.500,00	1000	Miteig. Anteil	400	600,00
Zuführung Zinsen zur Rücklage	14,00	1000	Miteig. Anteil	400	5,60
Verwalter-Vergütung	1.200,00	2	Wohneinheit	1	600,00
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 1.216,00]
Umlagefähig auf Mieter:					
Versicherung Brandv.	200,00	1000	Miteig. Anteil	400	80,00 *
Versicherung Haftpfl	100,00	1000	Miteig. Anteil	400	40,00 *
Hausmeister-Vergütg.	600,00	200	Wohnfläche	80	240,00 *
Müllbeseitigung	100,00	200	Wohnfläche	80	40,00 *
Allgemein-Strom	50,00	2	Wohneinheit	1	25,00 *
Wasser, Kanalgebühr	400,00	75	Wasser Gesamt	30	160,00 *
Brennstoffe (Öl)	3.300,00	3300	Ext.HeizkAbr.	1000	1.000,00 *
<b>Summe Ausgaben:</b>	<b>7.490,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.801,00</b>
Umlage Einnahmen:					
Bruttozins a. Festgelder	-20,00	1000	Miteig. Anteil	400	-8,00
Entnahme a/Rücklagen f. Rep.	-500,00	1000	Miteig. Anteil	400	-200,00
Angeforderte Sonderumlage	-1.000,00	1000	MEA-SndUml	400	-400,00
<b>Umlage-Summe gesamt</b>	<b>5.970,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.193,00</b>
Angeforderte Vorauszahlungen				1.200,00	
abzüglich sep.verrechnete Zuführung zu Rücklagen				240,00	960,00
Ihre Nachzahlung					<u>1.233,00</u>
Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag bei Fälligkeit					
Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*)	1.585,00 EUR				
Summe nicht umlagefähige Anteile	608,00 EUR				

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Kontoauszug für Ihr Konto Nr. 1,00100 Mustermann,Max 1**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
Soll Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	20,00	
LSE Mustermann,	21	12,00100	02.01.2011		100,00
Soll Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	20,00	
LSE Mustermann,	22	12,00100	01.02.2011		100,00
Soll Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	20,00	
LSE Mustermann,	23	12,00100	01.03.2011		100,00
Soll Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	20,00	
LSE Mustermann,	24	12,00100	01.04.2011		100,00
Soll Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	20,00	
LSE Mustermann,	25	12,00100	01.05.2011		100,00
Soll Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	20,00	
LSE Mustermann,	26	12,00100	01.06.2011		100,00
Soll Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	20,00	
LSE Mustermann,	27	12,00100	01.07.2011		100,00
Sonderumlage Dachreparatur	42	49,40000	01.07.2011	400,00	
Zahlung Sonderumlage	50	12,00000	15.07.2011		400,00
Soll Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	20,00	
LSE Mustermann,	28	12,00100	01.08.2011		100,00
Soll Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	20,00	
LSE Mustermann,	29	12,00100	01.09.2011		100,00
Soll Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	20,00	
LSE Mustermann,	30	12,00100	01.10.2011		100,00
Soll Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	20,00	
LSE Mustermann,	31	12,00100	01.11.2011		100,00
Soll Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	20,00	
LSE Mustermann,	32	12,00100	01.12.2011		100,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum				1.600,00	1.600,00
Kontostand 1,00100 am 31.12.2011 Guthaben EUR					0,00
Angeforderte Vorauszahlungen EUR					1.200,00
Anrechenbare Vorauszahlungen					1.200,00

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

<b>Umlageschlüssel:</b>	<b>Berechnung Ihres Umlageanteils:</b>
Miteig.Anteil	Umlage-Betrag / 1000 * 400
Wohnfläche	Umlage-Betrag / 200 * 80
Wohneinheit	Umlage-Betrag / 2 * 1
Wasser Gesamt	Umlage-Betrag / 75 (Ges.Verbr.KW+WW) * 30 (Ihr Verbrauch KW+WW)
Ext.HeizkAbr.	Ihr Umlageanteil ist auf der beiliegenden Heizkosten-Abrechnung dargestellt

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	0,000	30,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	30,000
Warmwasser	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Heizung	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Bank-Saldo am 01.01.2011 Guthaben EUR	4.000,00
Bank-Saldo am 31.12.2011 Guthaben EUR	94,00

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

Soll-Rücklagen-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	EUR	600,00	Ihr Anteil:	240,00
IST-Rücklagen-Zuführung	EUR	600,00	Ihr Anteil:	240,00
Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen	EUR	0,00	Ihr Anteil:	0,00

**Kontoauszug 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	Einnahmen	Ausgaben
Umbuchung Entnahme a. Rü. (Dachrep)	39	12,00000	01.07.2011		500,00
Übertrag Rückl. auf Festgeld	7	12,00000	30.12.2011	600,00	
Übertrag Rücklagenzuweisung	47	12,00000	30.12.2011	600,00	
Saldovortrag EUR				5.000,00	
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				1.200,00	500,00
Kontostand 31,00000 am 31.12.2011 Soll EUR				5.700,00	

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.280,00

Ausweis der Zinsen für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000:

Vereinnahmte Zinsen EUR 20,00. Ihr Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil EUR 8,00

Einbeh. Kapitalertragsteuer EUR 5,00. Ihr Anteil nach Miteig. Anteil EUR 2,00

Einbeh. Solidaritätsabgabe auf KEST EUR 1,00. Ihr Anteil nach Miteig. Anteil EUR 0,40

Für Kapitaleinkünfte ab 2009 gilt zwar die Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer), Zinserträge sind jedoch in der ESt-Erklärung anzugeben, wenn Sie kirchensteuerpflichtig sind.

**Kontoauszug 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva)**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	SollUms.	HabenUms.
Nettozins Zuf.z. Rücklage	36	49,31000	30.06.2011		7,00
Entnahme aus Rückl./Dachrep.	51	49,50000	01.07.2011	500,00	
Zuführung z. Rücklage lt. WIPL	6	49,30000	30.12.2011		600,00
Nettozins Zuführung z. Rücklage	36	49,31000	30.12.2011		7,00
Saldovortrag EUR					5.000,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				500,00	614,00
Kontostand 68,00000 am 31.12.2011 Haben EUR					5.114,00

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva):

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.045,60

**Kontoauszug 41,10000 Brennstoffe (Öl) Umlage: Ext.HeizkAbr. auf Mieter**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	SollUms.	HabenUms.
Endbestand aus 2010 übernehmen	49	39,00000	02.01.2011	800,00	
Heizöl-Einkauf	5	12,00000	22.06.2011	3.000,00	
Heizöl-Endbestand	8	39,00000	30.12.2011		500,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				3.800,00	500,00
Kontostand 41,10000 am 31.12.2011 Soll EUR				3.300,00	

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem. WIPI am 31.12.2011**

KontoNr	Name	Wirtsch. Pl. VZ gesamt	Rücklagen-Ant. Soll	Ihre Rückstand Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00100	Mustermann Max	1200,00	240,00	-1200,00	0,00	0,00	240,00

Fortsetzung S.4

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem.WiPI am 31.12.2011**

KontoNr	Name	Wirtsch.PI. VZ gesamt	Rücklagen- Ant.Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rüchl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00200	Auermann Anton	1800,00	360,00	-1800,00	0,00	0,00	360,00
Summen		3000,00	600,00	-3000,00	0,00	0,00	600,00

**Alle Kunden-Abrechnungen zusammengefasst, Uml.Anteil zzgl.Zuführungen zur Rücklage gem.WiPI.**

VE	Name	Abr.Zeitraum	Uml.Ant. ohne Rückl.	Rücklg. Zufühg.	Summe Uml.	Vorausz. WiPI	Abr.- Spitze	Konto- Stand
001	Mustermann,Max	01.01.11-31.12.11	2.193,00	240,00	2.433,00	-1.200,00	1.233,00	0,00
002	Auermann,Anton	01.01.11-31.12.11	3.777,00	360,00	4.137,00	-1.800,00	2.337,00	0,00
Summen			5.970,00	600,00	6.570,00	3.000,00	3.570,00	0,00

Beträge ohne Vorzeichen sind geschuldet, Beträge in Spalte Nz/Guth. mit Minus-Vorz. sind Guthaben. (\*=netto)

Die Spalte <Summe Uml.> enthält ggf. auch die angeforderte Zuführung zur Rücklage. Die Spalte <Rücklg.Zuführung ist die Soll-Zuführung.

Die Summe der Einzelumlagen kann wegen Rundungsdifferenzen abweichen von der Summe der Gesamtumlage.

Die Spalte <Konto Stand> enthält den Kontostand des lft. Kontos vor Abr.Verbuchung, Vorj.Rückstände und ggf.separat geltend gemachte Forderungen sind hier nicht enthalten.

**Entwicklung Bank - allgem.Konto**

		EUR
Saldo Girokonto per 01.01.2011	Guthaben	4.000,00
zzgl.Einnahmen von Eigentümern	+	4.000,00
zzgl.Einnahmen auf Bewirtschaftungskosten	+	20,00
zzgl.Übertrag von Rücklagekonten	+	500,00
abzgl.Ausgaben Bewirtschaftung	-	7.176,00
abzgl.Übertrag auf Rücklagekonten	-	1.200,00
abzgl.Übertrag an Kasse	+	50,00
Saldo Girokonto per 31.12.2011	Guthaben	94,00

Erläuterung: Rechnungsabgrenzungen, z.B. bei Heizkosten, führen zu einer Differenz zwischen Bankumsatz und Ansatz in der Jahresabrechnung. Angeforderte Vorauszahlungen können abweichen von Zahlungseingängen. Die Zuführung zur Rücklage kann abweichen von Überweisungen auf Geldanlagekonten.

**Gesamtabrechnung**

TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

Berichtszeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Abrechnungs-Position		EUR
Umlageabrechnung Ausgaben, evtl.incl.Zuführung zur Rücklage	8.090,00	
Umlageabrechnung-Einnahmen	-1.520,00	
Umlageabrechnung gesamt		6.570,00
Angeforderte Eigentümer-Vorauszahlungen gem.Wirtschaftsplan		-3.000,00
Abrechnungsspitze (Soll-Vorauszahlungen abzügl.Umlagen) Fehlbetrag		3.570,00
Abzügl.Rückstände auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Zuzügl.Überzahlungen auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Ausgaben-Unterdeckung vor Rechnungsabgrenzung(en)		3.570,00

Die Summe der Umlagen übersteigt die Soll-Vorauszahlungen gem. Wirtschaftsplan. (Abrechnungsspitze weist Fehlbetrag aus).  
Die Abrechnungsspitze zuzüglich Rückstände der Eigentümer und abzüglich Guthaben der Eigentümer ergibt einen Fehlbetrag.

**Zusatzinformationen**

Vermögens-Status per 31.12.2011 einschl. Jahres-Abrechnungs-Positionen

Position	Soll EUR	Haben EUR
Bankkonto (Kontokorrent)	94,00	
Ist-Rücklagen (Finanzanlagekonten)	5.700,00	
Soll-Rücklagen (Passiva-Ausweis)		5.114,00
Hauskasse	50,00	
Bestandskonten, Sonst.Vermögen u. Forderungen	500,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		4.800,00
Angeforderte Eigent.-Vorauszahlungen [91-94]		3.000,00
Rückstände auf Eigentümerkonten -	0,00	
Überzahlungen auf Eigentümerkonten		0,00
Umlage Ausgaben/Einn., evtl.incl.Zuführung z.Rücklage	8.090,00	1.520,00
Summen	14.434,00	14.434,00

Erläuterung: Die Haben-Spalte zeigt die Mittelherkunft, die Soll-Spalte die Mittelverwendung

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben / Überträge (Bankkonten und Hauskassenentwicklung)**  
 Obj.Nr. 3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen 01.01.2011 - 31.12.2011

	Girokonto EUR	Festgeldktn. EUR	Hauskasse EUR	Gesamt EUR	Verteilungs- relevant
Anfangsbestand 01.01.2011	4.000,00	5.000,00	0,00	9.000,00	0,00
<b>I. Einnahmen</b>					
Hausgeld und evtl.SonderUml. einschl.Zahlungen für Vorjahresabr. Sonstige Erlöse	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00
49,11000 Bruttozins a.Festgelder	20,00	0,00	0,00	20,00	-20,00
49,40000 Angeforderte Sonderumlage	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000,00
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>4.020,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.020,00</b>	<b>-1.020,00</b>
<b>II. Ausgaben</b>					
Brennstoffbestand/Veränderung					
Vorrat am 01.01.2011	800,00				
Einkauf	3.000,00				
Endbestand 31.12.2011	500,00				
Verbrauch	3.300,00				
41,10000 Brennstoffe (Öl)	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	3.300,00
40,10000 Verwalter-Vergütung	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
40,20000 Hausmeister-Vergütg.	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00
42,10000 Wasser, Kanalgebühr	400,00	0,00	0,00	400,00	400,00
42,30000 Allgemein-Strom	50,00	0,00	0,00	50,00	50,00
43,20000 Müllbeseitigung	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
46,10000 Versicherung Brandv.	200,00	0,00	0,00	200,00	200,00
46,20000 Versicherung Haftpfl	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
49,10000 Nebenk.des Geldverk.	20,00	0,00	0,00	20,00	20,00
49,12000 KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00
49,13000 SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
49,20000 Instandhaltung/Dachreparatur Auszahlungen an Eigentümer	1.500,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.500,00 0,00	1.500,00 0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>7.176,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.176,00</b>	<b>7.476,00</b>
<b>III. Überträge</b>					
Überträge Giro auf Festgeld	-1.200,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Festgeld auf Giro	500,00	-500,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Giro auf Kasse	-50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
<b>Endbestand per 31.12.2011</b>	<b>94,00</b>	<b>5.700,00</b>	<b>50,00</b>	<b>5.844,00</b>	<b>6.456,00</b>
49,30000 Zuführung zur Rücklage (Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung)					600,00
49,31000 Zuführung Zinsen zur Rücklage					14,00
49,50000 Entnahme a/Rücklagen f.Rep.					-500,00
<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>					<b>6.570,00</b>

## WEG-Jahresabrechnung

Darstellung der WEG-Jahresabrechnung in Anlehnung an die Musterabrechnung NRW und der Veröffentlichung im ZMR Sonderheft 1/2011 des DDIV. Diese Form der WEG-Jahresabrechnung wurde vom DDIV als weitestgehend rechtssicher bezeichnet.

Die Erstellung der Musterabrechnung NRW wurde begleitet durch die Experten:

Dr. Michael Klein, Richter am WEG-Senat des Bundesgerichtshofs

RA Michael Drasdo

Prof. Dr. Martin Häublein

Prof. Dr. Florian Jacoby

RA Dr. Georg Jennißen

und Dr. Karl-Heinz Stähling

WohnungsManager32 LEAN - 002 Musterabrechnung Jahresabrechnung

Datei Buchen Info Stammdaten Abrechnungen Einstellungen Hilfe

WEG-Jahresabrechnung

Allgemein | Taxi | Rücklagen | Heizkosten-Abr | Rück-Zuführung | Gesamt-Abr | Rück-Entwicklung

Datum der vorliegenden Abrechnungs-Schnitt Daten: 31.12.2011

Abrechnungs-Zeitraum vom: 01.01.2011 bis: 31.12.2011 (Umsatz 70)

Angaben zum Druck der Kundenabrechnungen:

<input checked="" type="checkbox"/> Verwalter-Briefkopf einfügen	<input checked="" type="checkbox"/> Umlagegeld/Zählerstände ausweisen
<input checked="" type="checkbox"/> Angeford. Vorausz. separat errechnen	<input checked="" type="checkbox"/> Zinsen, KESV/Zest u. Solid Z. ausweisen
<input type="checkbox"/> Vorausz.-Debitoren saldieren	<input checked="" type="checkbox"/> Banksaldo An/End ausweisen
<input checked="" type="checkbox"/> Debitoren-Kontostand separat errechnen	<input checked="" type="checkbox"/> Rücklagenentwicklung ausweisen
<input checked="" type="checkbox"/> Aufteilung umlagefähig/nicht	<input checked="" type="checkbox"/> Rücklagenanteile ausweisen
<input type="checkbox"/> Lastschriftzugs-Vormerk bei Nachzahlg.	<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtabrechnung beifügen
<input type="checkbox"/> Kein Zahlungsvermerk auf der Kundenebr.	<input checked="" type="checkbox"/> Frei wählbare Kontoauszüge beifügen
<input checked="" type="checkbox"/> Kunden-Kontoauszug mit Sollstellung	<input type="checkbox"/> Frei wählbare Konten-Salden beifügen
<input type="checkbox"/> Kunden-Kontoauszug ohne Sollstellungen	<input type="checkbox"/> Nur Abr. Positives mit im Ergebnis
<input type="checkbox"/> Kontoauszüge ohne Saldovortrag drucken	<input type="checkbox"/> Nur Mieter-einzelrechnungen drucken
<input type="checkbox"/> Kto. Auszug ohne Zusatz-Infos drucken	<input checked="" type="checkbox"/> Liste Rück-Zuführung der Debitoren
<input type="checkbox"/> Kd. Abr. informativ mit akt. Deb.-Tagessaldo	<input type="checkbox"/> Haushaltsnahe Aufwand. ausweisen
<input type="checkbox"/> Saldovortrag des D	<input type="checkbox"/> Berechnungsteil der Jahresabr. in Anlehnung an BGH-Urteil vom 4.12.2009 und an die Musterabrechnung des VNWI vom 5.11.2010
<input type="checkbox"/> Ausweis Teilzahlungen	<input type="checkbox"/> schlieden ausweisen
<input checked="" type="checkbox"/> Abr.nach BGH-44/03 Musterabr. NRW	<input checked="" type="checkbox"/> Zusatz Kurz-Ausweis der Rück-Zuführung

Assistant  
Interns Abr.  
Alle Kd. Abr.  
Einzel-Abr.  
Verbuchen  
Ende

INS ERPE, HILF, FÜR OL

## DDIV

## Einstellungen

Pos	Einstellung	Beschr
1	Obj.3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen	
2	WEG Musterabrechnung NRW in Anlehnung an ZMR Sonderheft 1/2011 des DDIV	
3	Mit Ausweis der Banksalden und der Bankentwicklung	
4	Mit Sammelabrechnung auf den neuen Eig.	
5	Kein MWST-Ausweis	
6	Ausweis der Rücklagen-Zuführung	
7	Gesamtdarstellung Einnahmen/Ausgaben drucken	
8	Vorauszahlungen (Sollstellungen) separat anrechnen	
9	Debitoren-Kontostand separat anrechnen	
10	Ausweis umlagefähig/nicht mit Stern-Markierung und in zwei Blöcke	
11	Hausgeld-Gesamtsumme (VZ) und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb ausweisen	
12	Zusammengef.Kundenabrechnungen werden ausgewiesen mit Abrechnungsspitzen	
13	Darstellung der Rücklagen-Zuführung für den jeweiligen Eig.	
14	Debitoren-Kontoauszug mit Sollstellungen ausweisen	
15	Mit Ausweis der Berechnung der Umlageschlüssel	
16	Mit Ausweis der Anf.u.End-Banksalden	
17	Mit Kontoauszügen der Rücklagekonten	
18	Gesamtabrechnung (alte Version) drucken	
19	Gesamtdarstellung der E / A (neue Version) drucken	
20	Liste der Ergebnisse aller Wohnungen in der Anlage darstellen	
21	-----	
22	Einstellungen der Sonderkonfiguration auf dem Server	
23		
24	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
25	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
26	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
27	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
28	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
29	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
30	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
31	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
32	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
33	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlussammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
34	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
35	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
36	WEG_JAABR_GESABR_ALT=JA	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der Gesamt-

		Abrechnungsspitze
37	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)
38	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises
39	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
40	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl.z.Rüchl.Zuführungsliste
41	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig.Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt.Eigentümer gedruckt
42	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb.Kto und Tit.Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des Abr.Jahres gedruckt
43	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JAGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt
44	-----	
45	Prioritäre Einstellungen auf dem LOKALEN PC	
46	CONTROLLING_BANK_WIE_JAABR=JA	JA=Einheitliche Darstellung der Bankentwicklung für JaAbr und Controlling, mit HTML-Protokoll
47	EBANKING_DOTNETVERSION=NEIN	Ja=Neues Programm-Modul für eBanking-Verbuchung (wie WohnungsManager.Net) wird ausgeführt
48	HTML_HZKABR_SCHRIFTGROESSE=9	Schriftgröße in der Heizkostenabrechnung im HTML-Format
49	INTERNE_MAHNUNG_DUPLIKATE=JA	JA=Mahnungen auch an hinterlegte Zweitadresse(n) drucken
50	JAABR_EINZELABRDRUCK_ALPHABETISCH=NEIN	JA=Ausdruck der Einzel-Jahresabrechnungen alphabetisch sortiert
51	SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG=	KtoNr für Rechnungsabgrenzung BK / Kaltmieten
52	SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=	KtoNr.des Sammelkontos bei Verwendung der Abrechnungs-Schnitt Methode 4 (Miethausabr.)
53	SAMMELKONTO_STADTWERKE_F_BANKENTW=	(KtoNr), gleiche Funktion wie Kontoart falls Sammelkonto kein Umlagekonto ist
54	WEG_BESCHLUESSE_SICHERN=JA	JA=Sicherung der Datei vor einer Änderung
55	WEG_BESCHLUSSSAMMLUNG_EXCEL_OLE=JA	JA=Bearbeitung der Beschlusssammlung in Excel (evtl.Probleme mit Word 2010 beim Editieren der HTML-Datei)
56	WEG_JAABR_ALLE_ABRSPITZEN=JA	JA=Zusammengef.Kundenabrechnungen mit Abrechnungs-Spitze statt Deb.Kontostand
57	WEG_JAABR_DEBKTO_MIT_SALDOV=NEIN	NEIN=Nur der Ausdruck der Zeile mit dem Saldovortrag entfällt
58	WEG_JAABR_GESABR_ALT=NEIN	JA= Gesamtabrechnung ohne Ausweis der Abrechnungsspitze, NEIN=Mit Ausweis der Gesamt-Abrechnungsspitze
59	WEG_JAABR_KTOAUSZ_O_DEB=NEIN	JA=Kontoauszug von Sachkonten auf der Anlage zur Abrechnung nur mit einer Sammelbuchung für Debitoren-Gegenbuchungen (falls AbrVerbu. des Vorj.mit Einzelbuchungen im neuen Abr.Jahr vorgenommen wurde)
60	WEG_JAABR_NRW_GESAMTABR=JA	***Entfallen und ersetzt durch die editierbare auf der Karteikarte
61	WEG_JAABR_NRW_HAUSGLDSUM=JA	JA=Druck Summe der angef.Hausgelder und Gesamt-Abrechnungsspitze unterhalb des Umlage-Gesamtausweises

62	WEG_JAABR_NRW_OHNE_MINUSZEICHEN=NEIN	JA=Keine Minusvorzeichen bei Einnahmen auf der Jahresabrechnung (Umlageberechnungs-Teil)
63	WEG_JAABR_PRANGER_BGH=NEIN	JA=Prangerliste (mit Alteigentümern) zusätzl. z. Rückl. Zuführungsliste
64	WEG_JAABR_SAMMELABR=JA	JA=Bei Eig. Wechsel wird eine Sammelabrechnung auf den akt. Eigentümer gedruckt
65	WEG_JAABR_TITFORD_ABRWJE=NEIN	JA=Beim der Wahl des Ausweises des Tagessaldos wird für Deb. Kto und Tit. Forderung nicht der Tagessaldo, sondern der Saldo zum Ende des Abr. Jahres gedruckt
66	WIPL_ANL_VERGLEICH_JAABR=JA	JA=Zusätzlich zum Einzel-WiPl wird ein Vergleich Gesamt-JaAbr/Gesamt-WiPl gedruckt

Erstellt: 09.07.2012

# Verwalter-Briefkopf

Verwalter-Briefkopf

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr.1  
11111 Musterstadt

09.07.2012

## Abrechnung

Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen  
Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage  
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2011 bis 31.12.2011 = 365 Tage

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Nebenk.des Geldverk.	20,00	1000	Miteig.Anteil	400	8,00
KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	1000	Miteig.Anteil	400	2,00
SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	1000	Miteig.Anteil	400	0,40
Instandhaltung/Dachreparatur	1.500,00	1000	Miteig.Anteil	400	600,00
Verwalter-Vergütung	1.200,00	2	Wohneinheit	1	600,00
Zwischensumme nicht umlagefähige Anteile					[EUR 1.210,40]
Umlagefähig auf Mieter:					
Versicherung Brandv.	200,00	1000	Miteig.Anteil	400	80,00 *
Versicherung Haftpfl	100,00	1000	Miteig.Anteil	400	40,00 *
Hausmeister-Vergütg.	600,00	200	Wohnfläche	80	240,00 *
Müllbeseitigung	100,00	200	Wohnfläche	80	40,00 *
Allgemein-Strom	50,00	2	Wohneinheit	1	25,00 *
Wasser, Kanalgebühr	400,00	75	Wasser Gesamt	30	160,00 *
Brennstoffe (Öl)	3.300,00	3300	Ext.HeizkAbr.	1000	1.000,00 *
<b>Summe Ausgaben:</b>	<b>7.476,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.795,40</b>
Umlage Einnahmen:					
Bruttozins a.Festgelder	-20,00	1000	Miteig.Anteil	400	-8,00
Angeforderte Sonderumlage	-1.000,00	1000	MEA-SndUml	400	-400,00
<b>Ausgaben abzgl.Einnahmen</b>	<b>6.456,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.387,40</b>
Beiträge zu Rücklagen:					
Zuführung zur Rücklage	600,00	1000	Miteig.Anteil	400	240,00
Zuführung Zinsen zur Rücklage	14,00	1000	Miteig.Anteil	400	5,60
Entnahme a/Rücklagen f.Rep.	-500,00	1000	Miteig.Anteil	400	-200,00
<b>Abrechnungs-Summe:</b>	<b>6.570,00</b>			<b>Ihr Anteil:</b>	<b>2.433,00</b>
Hausgeld-Soll gem.Wi.-Plan:	-3.000,00				
<b>Abrechnungsspitze insges.:</b>	<b>3.570,00</b>				
Ihre Soll-Vorauszahlungen gem. Einzelwirtschaftsplan					1.200,00
Ihre Nachzahlung zum Ende des Abrechnungszeitraumes (Abrechnungsspitze)					1.233,00
<b>Bitte überweisen Sie den zu zahlenden Betrag bei Fälligkeit</b>					
<b>Summe auf Mieter umlagefähige Anteile (*)</b>	<b>1.585,00 EUR</b>				
<b>Summe nicht umlagefähige Anteile</b>	<b>848,00 EUR</b>				

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

Kontoauszug für Ihr Konto Nr. 1,00100 Mustermann,Max 1

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu.Datum	SollUms.EUR	HabenUms.EUR
Soll Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	9	91,00100	02.01.2011	20,00	
LSE Mustermann,	21	12,00100	02.01.2011		100,00
Soll Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	10	91,00100	01.02.2011	20,00	
LSE Mustermann,	22	12,00100	01.02.2011		100,00
Soll Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	11	91,00100	01.03.2011	20,00	
LSE Mustermann,	23	12,00100	01.03.2011		100,00
Soll Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	12	91,00100	01.04.2011	20,00	
LSE Mustermann,	24	12,00100	01.04.2011		100,00
Soll Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	13	91,00100	01.05.2011	20,00	
LSE Mustermann,	25	12,00100	01.05.2011		100,00
Soll Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	14	91,00100	01.06.2011	20,00	
LSE Mustermann,	26	12,00100	01.06.2011		100,00
Soll Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	15	91,00100	01.07.2011	20,00	
LSE Mustermann,	27	12,00100	01.07.2011		100,00
Sonderumlage Dachreparatur	42	49,40000	01.07.2011	400,00	
Zahlung Sonderumlage	50	12,00000	15.07.2011		400,00
Soll Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	16	91,00100	01.08.2011	20,00	
LSE Mustermann,	28	12,00100	01.08.2011		100,00
Soll Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	17	91,00100	01.09.2011	20,00	
LSE Mustermann,	29	12,00100	01.09.2011		100,00
Soll Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	18	91,00100	01.10.2011	20,00	
LSE Mustermann,	30	12,00100	01.10.2011		100,00
Soll Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	19	91,00100	01.11.2011	20,00	
LSE Mustermann,	31	12,00100	01.11.2011		100,00
Soll Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	80,00	
Soll Zuf.Rücklage Mustermann,	20	91,00100	01.12.2011	20,00	
LSE Mustermann,	32	12,00100	01.12.2011		100,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum				1.600,00	1.600,00
Kontostand 1,00100 am 31.12.2011 Guthaben EUR					0,00
Angeforderte Vorauszahlungen EUR					1.200,00
Anrechenbare Vorauszahlungen					1.200,00

Sie können Ihre Umlageberechnung wie folgt nachvollziehen:

Umlageschlüssel: Berechnung Ihres Umlageanteils:  
Miteig.Anteil Umlage-Betrag / 1000 \* 400  
Wohnfläche Umlage-Betrag / 200 \* 80  
Wohneinheit Umlage-Betrag / 2 \* 1  
Wasser Gesamt Umlage-Betrag / 75 (Ges.Verbr.KW+WW) \* 30 (Ihr Verbrauch KW+WW)  
Ext.HeizkAbr. Ihr Umlageanteil ist auf der beiliegenden Heizkosten-Abrechnung dargestellt

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	0,000	30,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	30,000
Warmwasser	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Heizung	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Bank-Saldo am 01.01.2011 Guthaben EUR 4.000,00  
Bank-Saldo am 31.12.2011 Guthaben EUR 94,00

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

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

Soll-Rücklagen-Zuführung lt. Wirtschaftsplan	EUR	600,00	Ihr Anteil:	240,00
IST-Rücklagen-Zuführung	EUR	600,00	Ihr Anteil:	240,00
Rückstände auf die Zuführung zu Rücklagen	EUR	0,00	Ihr Anteil:	0,00

**Kontoauszug 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	Einnahmen	Ausgaben
Umbuchung Entnahme a. Rü. (Dachrep)	39	12,00000	01.07.2011		500,00
Übertrag Rückl. auf Festgeld	7	12,00000	30.12.2011	600,00	
Übertrag Rücklagenzuweisung	47	12,00000	30.12.2011	600,00	
Saldovortrag EUR				5.000,00	
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				1.200,00	500,00
Kontostand 31,00000 am 31.12.2011 Soll EUR				5.700,00	

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000 Bank Rücklagenkonto IST:

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.280,00

Ausweis der Zinsen für Rücklagen-Konto Nr. 31,00000:

Vereinnahmte Zinsen EUR 20,00. Ihr Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil EUR 8,00

Einbeh. Kapitalertragsteuer EUR 5,00. Ihr Anteil nach Miteig. Anteil EUR 2,00

Einbeh. Solidaritätsabgabe auf KESSt EUR 1,00. Ihr Anteil nach Miteig. Anteil EUR 0,40

Für Kapitaleinkünfte ab 2009 gilt zwar die Abgeltungssteuer (Kapitalertragsteuer), Zinserträge sind jedoch in der Est-Erklärung anzugeben, wenn Sie kirchensteuerpflichtig sind.

**Kontoauszug 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva)**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	SollUms.	HabenUms.
Nettozins Zuf. z. Rücklage	36	49,31000	30.06.2011		7,00
Entnahme aus Rückl./Dachrep.	51	49,50000	01.07.2011	500,00	
Zuführung z. Rücklage lt. WIPL	6	49,30000	30.12.2011		600,00
Nettozins Zuführung z. Rücklage	36	49,31000	30.12.2011		7,00
Saldovortrag EUR					5.000,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				500,00	614,00
Kontostand 68,00000 am 31.12.2011 Haben EUR					5.114,00

Ausweis für Rücklagen-Konto Nr. 68,00000 Rücklagen SOLL (Passiva):

Ihr ideeller Anteil, berechnet nach Miteig. Anteil (400,00/1000,00) beträgt EUR 2.045,60

**Kontoauszug 41,10000 Brennstoffe (Öl) Umlage: Ext. Heizk. Abr. auf Mieter**

Buchungen ab Buchungs-Datum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Buchungstext	BelegNr	Gegenkonto	Bu. Datum	SollUms.	HabenUms.
Endbestand aus 2010 übernehmen	49	39,00000	02.01.2011	800,00	
Heizöl-Einkauf	5	12,00000	22.06.2011	3.000,00	
Heizöl-Endbestand	8	39,00000	30.12.2011		500,00
Umsätze im Abrechnungs-Zeitraum EUR				3.800,00	500,00
Kontostand 41,10000 am 31.12.2011 Soll EUR				3.300,00	

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem. WIPL am 31.12.2011**

KontoNr	Name	Wirtsch. Pl. VZ gesamt	Rücklagen-Ant. Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00100	Mustermann Max	1200,00	240,00	-1200,00	0,00	0,00	240,00

Fortsetzung S.4

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Einzelausweis Rücklagenzuführung gem.WiPI am 31.12.2011**

KontoNr	Name	Wirtsch.Pl. VZ gesamt	Rücklagen- Ant.Soll	Ihre Zahlungen	Rückstand gesamt	Rückstand a/Rückl.	Ist-Zuführ. auf Rückl.
1,00200	Auermann Anton	1800,00	360,00	-1800,00	0,00	0,00	360,00
Summen		3000,00	600,00	-3000,00	0,00	0,00	600,00

**Alle Kunden-Abrechnungen zusammengefasst, Uml.Anteil zzgl.Zuführungen zur Rücklage gem.WiPI.**

VE	Name	Abr.Zeitraum	Uml.Ant. ohne Rückl.	Rücklg. Zuführg.	Summe Uml.	Vorausz. WiPI	Abr.- Spitze	Konto- Stand
001	Mustermann,Max	01.01.11-31.12.11	2.193,00	240,00	2.433,00	-1.200,00	1.233,00	0,00
002	Auermann,Anton	01.01.11-31.12.11	3.777,00	360,00	4.137,00	-1.800,00	2.337,00	0,00
Summen			5.970,00	600,00	6.570,00	3.000,00	3.570,00	0,00

Beträge ohne Vorzeichen sind geschuldet, Beträge in Spalte Nz/Guth. mit Minus-Vorz. sind Guthaben. (\*=netto)  
 Die Spalte <Summe Uml.> enthält ggf. auch die angeforderte Zuführung zur Rücklage. Die Spalte <Rücklg.Zuführung ist die Soll-Zuführung.  
 Die Summe der Einzelumlagen kann wegen Rundungsdifferenzen abweichen von der Summe der Gesamtumlage.  
 Die Spalte <Konto Stand> enthält den Kontostand des lft. Kontos vor Abr.Verbuchung, Vorj.Rückstände und ggf.separat geltend  
 gemachte Forderungen sind hier nicht enthalten.

**Entwicklung Bank - allgem.Konto**

		EUR
Saldo Girokonto per 01.01.2011	Guthaben	4.000,00
zzgl.Einnahmen von Eigentümern	+	4.000,00
zzgl.Einnahmen auf Bewirtschaftungskosten	+	20,00
zzgl.Übertrag von Rücklagekonten	+	500,00
abzgl.Ausgaben Bewirtschaftung	-	7.176,00
abzgl.Übertrag auf Rücklagekonten	-	1.200,00
abzgl.Übertrag an Kasse	+	50,00
Saldo Girokonto per 31.12.2011	Guthaben	94,00

Erläuterung: Rechnungsabgrenzungen, z.B. bei Heizkosten, führen zu einer Differenz zwischen Bankumsatz und Ansatz in der Jahresabrechnung. Angeforderte Vorauszahlungen können abweichen von Zahlungseingängen. Die Zuführung zur Rücklage kann abweichen von Überweisungen auf Geldanlagekonten.

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Gesamtabrechnung**

TESTOBJEKT Jahresabrechnungen  
Berichtszeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Abrechnungs-Position		EUR
Umlageabrechnung Ausgaben, evtl.incl.Zuführung zur Rücklage	8.090,00	
Umlageabrechnung-Einnahmen	-1.520,00	
Umlageabrechnung gesamt		6.570,00
Angeforderte Eigentümer-Vorauszahlungen gem.Wirtschaftsplan		-3.000,00
Abrechnungsspitze (Soll-Vorauszahlungen abzügl.Umlagen) Fehlbetrag		3.570,00
Abzügl.Rückstände auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Zuzügl.Überzahlungen auf Eigentümerkonten ges.		0,00
Ausgaben-Unterdeckung vor Rechnungsabgrenzung(en)		3.570,00

Die Summe der Umlagen übersteigt die Soll-Vorauszahlungen gem. Wirtschaftsplan. (Abrechnungsspitze weist Fehlbetrag aus).  
Die Abrechnungsspitze zuzüglich Rückstände der Eigentümer und abzüglich Guthaben der Eigentümer ergibt einen Fehlbetrag.

**Zusatzinformationen**

Vermögens-Status per 31.12.2011 einschl. Jahres-Abrechnungs-Positionen

Position	Soll EUR	Haben EUR
Bankkonto (Kontokorrent)	94,00	
Ist-Rücklagen (Finanzanlagekonten)	5.700,00	
Soll-Rücklagen (Passiva-Ausweis)		5.114,00
Hauskasse	50,00	
Bestandskonten, Sonst.Vermögen u. Forderungen	500,00	
Sonstige Verbindlichkeiten		4.800,00
Angeforderte Eigent.-Vorauszahlungen [91-94]		3.000,00
Rückstände auf Eigentümerkonten	0,00	
Überzahlungen auf Eigentümerkonten		0,00
Umlage Ausgaben/Einn., evtl.incl.Zuführung z.Rücklage	8.090,00	1.520,00
Summen	14.434,00	14.434,00

Erläuterung: Die Haben-Spalte zeigt die Mittelherkunft, die Soll-Spalte die Mittelverwendung

Fortsetzung Wohnung Nr. 1 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen

**Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben / Überträge (Bankkonten und Hauskassenentwicklung)**  
 Obj.Nr. 3 TESTOBJEKT Jahresabrechnungen 01.01.2011 - 31.12.2011

	Girokonto EUR	Festgeldktn. EUR	Hauskasse EUR	Gesamt EUR	Verteilungs- relevant
Anfangsbestand 01.01.2011	4.000,00	5.000,00	0,00	9.000,00	0,00
<b>I. Einnahmen</b>					
Hausgeld und evtl. Sonderuml. einschl. Zahlungen für Vorjahresabr.	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00
Sonstige Erlöse					
49,11000 Bruttozins a. Festgelder	20,00	0,00	0,00	20,00	-20,00
49,40000 Angeforderte Sonderumlage	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000,00
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>4.020,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.020,00</b>	<b>-1.020,00</b>
<b>II. Ausgaben</b>					
Brennstoffbestand/Veränderung					
Vorrat am 01.01.2011	800,00				
Einkauf	3.000,00				
Endbestand 31.12.2011	500,00				
Verbrauch	3.300,00				
41,10000 Brennstoffe (Öl)	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	3.300,00
40,10000 Verwalter-Vergütung	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
40,20000 Hausmeister-Vergütg.	600,00	0,00	0,00	600,00	600,00
42,10000 Wasser, Kanalgebühr	400,00	0,00	0,00	400,00	400,00
42,30000 Allgemein-Strom	50,00	0,00	0,00	50,00	50,00
43,20000 Müllbeseitigung	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
46,10000 Versicherung Brandv.	200,00	0,00	0,00	200,00	200,00
46,20000 Versicherung Haftpfl.	100,00	0,00	0,00	100,00	100,00
49,10000 Nebenk. des Geldverk.	20,00	0,00	0,00	20,00	20,00
49,12000 KEST auf Zinsen aus Festgeld	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00
49,13000 SOLI auf Zinsen aus Festgeld	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
49,20000 Instandhaltung/Dachreparatur	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Auszahlungen an Eigentümer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>7.176,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.176,00</b>	<b>7.476,00</b>
<b>III. Überträge</b>					
Überträge Giro auf Festgeld	-1.200,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Festgeld auf Giro	500,00	-500,00	0,00	0,00	0,00
Überträge Giro auf Kasse	-50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
<b>Endbestand per 31.12.2011</b>	<b>94,00</b>	<b>5.700,00</b>	<b>50,00</b>	<b>5.844,00</b>	<b>6.456,00</b>
49,30000 Zuführung zur Rücklage (Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung)					600,00
49,31000 Zuführung Zinsen zur Rücklage					14,00
49,50000 Entnahme a/Rücklagen f. Rep.					-500,00
<b>Summe der zu verteilenden Beträge</b>					<b>6.570,00</b>