

Update-Handbuch

Lexware hausverwalter 2020

Lexware hausverwalter plus 2020

Impressum

© 2019 Haufe-Lexware Real Estate AG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Anschrift: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Telefon: 0800 7234 249

Internet: <http://www.lexware.de>

Alle Rechte vorbehalten.

Die Software und das Handbuch wurden mit größter Sorgfalt erstellt.

Es kann jedoch keinerlei Gewähr für die Fehlerfreiheit der Software, der mitgelieferten Daten sowie des Handbuchs übernommen werden. Da nach Drucklegung des Handbuchs noch Änderungen an der Software vorgenommen wurden, können die im Handbuch beschriebenen Sachverhalte bzw. Vorgehensweisen u. U. von der Software abweichen.

Kein Teil des Handbuchs darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder in einem anderen Verfahren) ohne unsere vorherige schriftliche Genehmigung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die im Handbuch verwendeten Bezeichnungen und Markennamen der jeweiligen Firmen im Allgemeinen warenzeichen-, marken- oder patentrechtlichem Schutz unterliegen.

Konzept, Redaktion: docom, Freiburg

Inhaltsverzeichnis

Willkommen	5
Installation	6
Bestehenden Datenbestand sichern.....	7
Programmaktualisierung durchführen.....	8
Die Neuerungen im Überblick	10
Optimierte Heizkostenabrechnung.....	10
Grundprinzip der Heizkostenabrechnung	10
Angaben zur Heizanlage.....	14
Angaben zur Warmwasseraufbereitung	15
Angaben zur Heizanlage und zum verwendeten Brennstoff	15
Angaben zur Aufteilung in Heiz- und Warmwasserkosten	19
Speichern der Gebäudedaten	23
Überarbeitung der Umlagekonten für Heizkosten.....	24
Heizkostenabrechnung erstellen.....	25
Heizkostenabrechnung mit Hinweis auf Kostenaufschlüsselung	25
Detaillierte Heizkostenaufschlüsselung	26
Optimierte Verbrauchsdatenerfassung	28
Verbrauchszähler im Detail.....	30
Heizungsverbrauch	30
Warmwasseraufbereitung.....	31
Wasserverbrauch	32
Stromverbrauch.....	32
Sonstiger Verbrauch.....	33
Verbräuche erfassen.....	34
Eingabe bei kumulierenden Zählern.....	34
Eingabe bei nicht kumulierenden Zählern	35
Zählerstände speichern	36

Zähler bearbeiten	37
Zähler neu anlegen.....	37
Zählerbezeichnung ändern	38
Kontoumsätze importieren und verbuchen	39
Kontoauszüge erstmalig importieren.....	40
Weitere Kontoauszüge einlesen	44
Umsätze verbuchen	46
Buchungsvorschrift für Umsatz festlegen	47
Kontoumsätze über die Stapelverarbeitung buchen... ..	49
Umsatz manuell buchen	50
Buchungsvorschriften verwalten.....	51
Kontoauszüge mit doppelten	
Buchungsvorschriften bearbeiten.....	52
Service & Support	53

Willkommen

Herzlich Willkommen im neuen Lexware hausverwalter 2020. Profitieren Sie von der Produktaktualisierung und bringen Sie sich und Ihre Verwaltung auf den neuesten Stand der gesetzlichen Regelungen.

Dieses Handbuch ist speziell für Updatekunden erstellt. Sie erhalten einen Überblick über die Änderungen und Neuerungen im Lexware hausverwalter 2020.

Die nachfolgenden Inhalte helfen Ihnen, das Update direkt für Ihre Arbeit nutzen zu können. Auf den folgenden Seiten finden Sie

- Hinweise zur Update-Installation
- Informationen zu allen Neuerungen im Lexware hausverwalter 2020
- alle Service-Leistungen zum Update

Die vollständige Dokumentation zum Lexware hausverwalter 2020 ist als PDF auf der Installations-CD verfügbar.

Installation

Lexware hausverwalter 2020 liegt als Vollversion vor. Die Installation erfolgt bei Einhaltung der vom Setup vorgeschlagenen Installationspfade **parallel** zu Ihrer Vorgängerversion und überschreibt diese nicht.

Sie sollten das Programm-Update in den folgenden Schritten ausführen:

1. **Sichern:** Erstellen Sie vor der Update-Installation eine Sicherung Ihres Datenbestands. Die Datensicherung sollte auf einem externen Datenträger abgelegt werden.
2. **Installieren:** Führen Sie anschließend die **Installation** des Lexware hausverwalters 2020 durch.
3. **Testen:** Öffnen Sie den Lexware hausverwalter 2020 und testen Sie die neuen Funktionen auf Basis des mitgelieferten Beispielprojekts.
4. **Importieren:** Natürlich können Sie auch gleich mit Ihren Daten arbeiten. Erstellen Sie vor der Programmaktualisierung eine Sicherung Ihrer Datenbank und stellen Sie nach der Programmaktualisierung die Datensicherung der Vorversion wieder her.

Die alte Programmversion bleibt mit Ihren Daten erhalten.

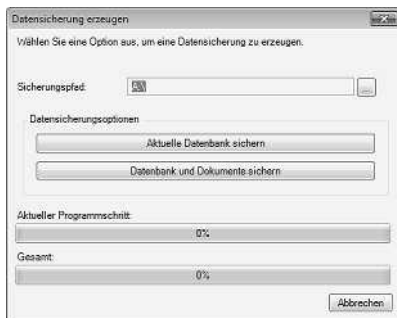
5. **Lizenzieren:** Schalten Sie nach Abschluss der Testphase Ihren neuen Lexware hausverwalter 2020 frei. Sie müssen hierzu nur die Lizenznummer eingeben.

Bestehenden Datenbestand sichern

Aufgrund der Parallelinstallation des Lexware hausverwalters 2020 bleibt ihr Datenbestand unverändert bestehen und kann mit der alten Programmversion weiterhin verwendet werden. Trotzdem empfiehlt es sich, vor dem Datenimport eine Datensicherung des bestehenden Datenbestandes durchzuführen.

Um eine aktuelle Sicherung Ihrer Daten zu erstellen, gehen Sie bitte wie folgt vor.

1. Sie befinden sich in Ihrem Lexware hausverwalter. Starten Sie die Datensicherung über den Befehl **Datei** → **Datenbank** → **Datensicherung** → **Erzeugen**.
2. Treffen Sie in dem nachfolgend angezeigten Dialogfenster Ihre Einstellungen, was den Umfang und den Sicherungspfad betrifft.



3. Klicken Sie auf die Schaltfläche **Aktuelle Datenbank sichern**, wenn Sie nur den Datenbestand der Datenbank sichern sollen. Über **Datenbank und Dokumente sichern** erstellen Sie eine Komplettsicherung des aktuellen Datenbestandes inklusive aller den Objekten zugeordneten Dokumente, wie z. B. Bilder, PDF-Dokumente oder Serienbriefe.

Eine Meldung weist auf die erfolgreich durchgeführte Datensicherung hin.

Programmaktualisierung durchführen

Der neue Lexware hausverwalter 2020 wird parallel zu der bereits bestehenden Programmversion installiert. Die Vorgängerversion wird also bei Einhaltung der vom Setup vorgeschlagenen Installationspfade nicht überschrieben.

1. Nach Einlegen des Datenträgers wird automatisch das Setup gestartet. Sollte dies nicht der Fall sein, starten Sie den Windows Explorer und wechseln zu Ihrem CD/DVD-Laufwerk. Starten Sie das Setup manuell, indem Sie auf die Datei **Setup.exe** klicken. Es erscheint der Startbildschirm des Installations-Assistenten.
2. Wählen Sie auf der Einstiegsseite des Setups die Option **Programm installieren**. Der Installations-Assistent wird gestartet.



3. Klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter**, um auf die zweite des Assistenten zu gelangen.



4. Wählen Sie das Programmverzeichnis. Das Setup schlägt an dieser Stelle ein Verzeichnis vor, das möglichst nicht geändert werden sollte, damit eine ordnungsgemäße Funktion des Lexware hausverwalters 2018 gewährleistet ist.
5. Klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter**, um die Installation durchzuführen. Die Programmdateien werden hierbei auf die Festplatte geschrieben.
Während der Installation wird ein neues Icon für den Lexware hausverwalter 2020 auf Ihrem Desktop erzeugt. Zudem erfolgt ein entsprechender Eintrag im Startmenü.

Lexware hausverwalter 2020 testen

Testen Sie die neuen Funktionen des Lexware hausverwalters 2020. Starten Sie hierzu den Lexware hausverwalter 2020 wie gewohnt über das Programm-Symbol, das auf dem Desktop Ihres Computers abgelegt wurde.



Sie erhalten nach dem erstmaligen Programmstart den Hinweis, aufgrund der Überarbeitung der internen Heizkostenabrechnung alle Einstellungen zur Heizanlage und zu den Berechnungskriterien der Warmwasseraufbereitung zu überprüfen.



Die entsprechenden Angaben erfolgen in den Gebäudestammdaten im Register **Heizanlage**.

Die Neuerungen im Überblick

Optimierte Heizkostenabrechnung

Bereits in der Vergangenheit hatten Sie die Möglichkeit, die Heizkostenabrechnung mit dem Lexware hausverwalter selbst durchzuführen. Die Benutzführung war an einigen Stellen des Prozesses jedoch nicht immer intuitiv und wurde deshalb im Lexware hausverwalter 2020 grundlegend überarbeitet.

- ❑ Alle Angaben zur Heizanlage und zur Berechnung der Gesamtwarmwasserkosten erfolgen jetzt an zentraler Stelle in den Gebäudestammdaten. Tooltips und Infotexte helfen bei der Eingabe.
- ❑ Die Anfangsbestandsbuchung bei lagerfähigen Brennstoffen wurde vereinfacht. Die Angaben hierzu erfolgen ebenso in den Gebäudestammdaten und nicht mehr im Umlagekonto 4500.
- ❑ Der globale Wärmezähler wird nicht mehr im Umlagekonto 4598, sondern in der Zählerverwaltung verwaltet.
- ❑ Im Zuge der Neukonzeption der Heizkostenabrechnung wurde auch die Zählerverwaltung überarbeitet und intuitiver gestaltet.
- ❑ Die Heizkostenaufschlüsselung stellt jetzt detailliert gebuchte Kosten und tatsächliche Verbrauchskosten summarisch einander gegenüber.



Unverändert geblieben ist das Buchen der Heizkosten auf den entsprechenden Umlagekonten und die Erfassung der Verbrauchswerte in der Zählerverwaltung als Grundlage für die Durchführung der Heizkostenabrechnung.

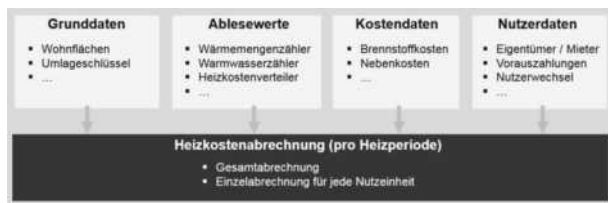
Grundprinzip der Heizkostenabrechnung

Bevor wir uns die Änderungen im Detail ansehen, möchte dieses Kapitel Sie kurz mit dem Grundprinzip der Heizkostenabrechnung vertraut machen.

Einflussfaktoren

Werden mit der Heizanlage eines Gebäudes nicht nur die Heizungen der einzelnen Wohnungen betrieben, sondern auch das Warmwasser erhitzt, muss eine Heizkostenabrechnung erstellt werden, welche den Kostenanteil der Heizanlage jeweils für die Warmwasseraufbereitung und für die Heizung ermittelt. Hierbei ist eine Vielzahl an maßgeblichen Berechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

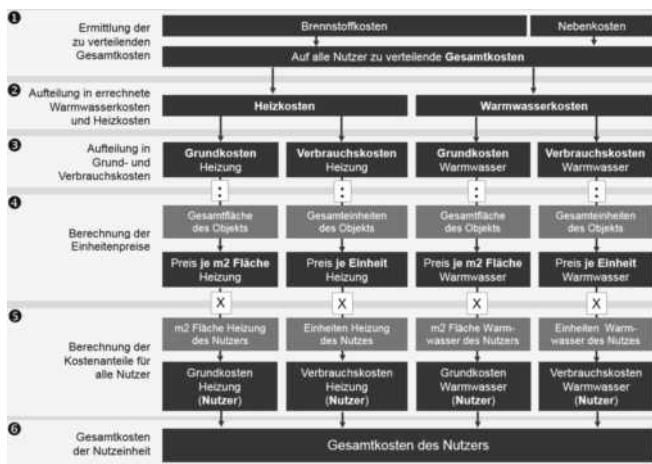
Um ihnen den Überblick zu erleichtern, fasst die folgende Abbildung die wesentlichen Faktoren zusammen.



Grundprinzip der Kostenaufteilung

Ziel der Heizkostenabrechnung ist eine Aufteilung der Brennstoffkosten in Heiz- und Warmwasserverbrauch für zentralbeheizte Gebäude und die verbrauchsabhängige Verteilung der hieraus entstandenen Kosten.

Die Abbildung visualisiert die grundsätzliche Berechnungslogik einer typischen Wärmekostenabrechnung in vereinfachter Form.



1. Ermittlung der zu verteilenden Gesamtkosten

Die Heizkostenabrechnung enthält eine Aufstellung aller Heizkosten, die in der Heizperiode angefallen sind. Zu den Heizkosten zählen die Brennstoffkosten (Öl, Gas, Pellets etc.) und die sog. umlagefähigen Nebenkosten, das sind z.B. die Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Reinigung der Heizungsanlage.

Die Kosten werden (wie bisher) auf den entsprechenden Umlagekonten gebucht.

2. Aufteilung in errechnete Warmwasserkosten und Heizkosten

Ist die Heizanlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, müssen die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs in Heiz- und Warmwasserkosten aufgeteilt werden.

Hierzu wird mithilfe der jeweils gültigen Formel gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung der Anteil der Kosten zur Warmwassererwärmung an den Gesamtkosten ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus den Gesamtkosten abzüglich der berechneten Warmwasserkosten.

Die erforderlichen Angaben zur Heizanlage und zur Berechnung der Gesamtwarmwasserkosten erfolgen jetzt zentral in den Gebäudestammdaten.

3. Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten

Heizkosten und Warmwasserkosten sind in Grund- und Verbrauchskosten aufzuteilen. Als Grundkosten wird derjenige Teil der Heiz- und Warmwasserkosten bezeichnet, der nach einer Fläche (z.B. Wohnfläche, Nutzfläche, beheizte Fläche) verteilt wird. Der Verbrauchskostenanteil wird nach dem tatsächlich erfassten Energieverbrauch abgerechnet, der über die entsprechenden Zähler ermittelt wird.

Die Heizkostenverordnung verlangt eine Abrechnung mit mindestens 30%, aber höchstens 50% Grundkosten. Die Verbrauchskosten dürfen entsprechend mindestens 70% und maximal 50% der Heiz- und Warmwasserkosten betragen.

Die Prozentwerte für die Aufteilung werden über die Umlageschlüssel der Umlagekonten **4599 Heizkosten** und **4598 Warmwasseraufbereitung** hinterlegt.

4. Berechnung der Einheitenpreise

Die ermittelten Grund- und Verbrauchskosten werden mit Hilfe von Umlageschlüsseln aufgeteilt. Umlageschlüssel sind bei den Grundkosten die Fläche, bei den Verbrauchskosten die Verbrauchseinheiten. Die Grundkosten werden durch die Gesamtfläche des Gebäudes und die Verbrauchskosten durch den Gesamtverbrauch für Heizung bzw. Warmwasser dividiert.

Das Ergebnis der Kostenaufteilung auf die Gesamteinheiten des Objekts (Gesamtwohnfläche bei den Grundkosten bzw. der Gesamtverbrauch des Objekts bei den Verbrauchskosten) liefert den Betrag pro Einheit. Das ist der Preis pro Quadratmeter Fläche für Heizung/Warmwasser und der Preis für die jeweilige Verbrauchseinheit (abhängig vom Zähler).

5. Berechnung der Kostenanteile für alle Nutzer

Abschließend werden die Beträge pro Einheit mit den Einheiten des jeweiligen Nutzers multipliziert: zur Ermittlung der nutzerbezogenen Verbrauchskosten sind dies die tatsächlichen Verbrauchswerte, zur Ermittlung der nutzerbezogenen Grundkosten die individuellen Flächen.

6. Gesamtkosten der Nutzereinheit

Aus den vorherigen Rechenschritten ergibt sich dann in Summe der Kostenanteil des jeweiligen Nutzers, also derjenige Teil der Gesamtkosten, der einem Eigentümer oder Mieter direkt zuzuordnen ist.

Von den für den Nutzer ermittelten Kosten werden die geleisteten Vorauszahlungen abgezogen. Es wird ein Guthaben oder eine Nachzahlung ermittelt.

Der Schritt 2 entfällt, wenn die Heizanlage kein Warmwasser aufbereitet.



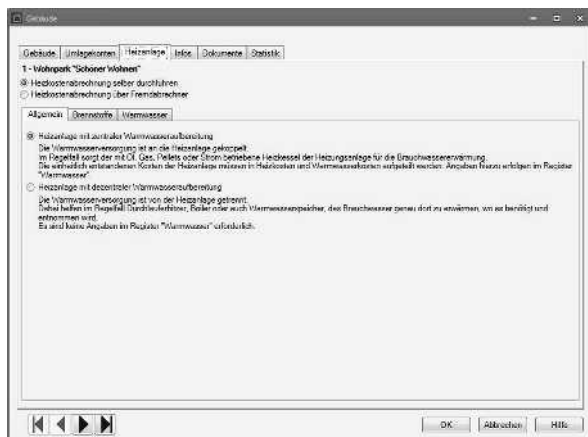
Angaben zur Heizanlage

Alle Angaben zur Heizanlage und zur Aufteilung der Brennstoffkosten in Heiz- und Warmwasserkosten erfolgen mit dem neuen Lexware hausverwalter 2020 jetzt zentral im Gebäude. Es sind keine Angaben mehr in den Umlagekonten erforderlich.

Einstieg

➤ Wechseln Sie in den Gebäudestammdaten in das Register **Heizanlage**.

In diesem Register entscheiden Sie, auf welche Art die Heizkostenabrechnung des Gebäudes durchgeführt werden soll. Die Option **Heizkostenabrechnung selber durchführen** ist standardmäßig aktiviert.



Wenn Sie die Heizkostenabrechnung selbst erstellen, müssen im unteren Fensterbereich weitere Angaben zur Heizanlage des Gebäudes, zum verwendeten Brennstoff und zur Warmwasseraufbereitung erfolgen. Die Angaben erfolgen über die drei Register **Allgemein**, **Brennstoffe** und **Warmwasser**.

Im anderen Fall sind die Register deaktiviert und für eine Eingabe gesperrt.

Der Abrechnungszeitraum für die Neben- und Heizkosten wird wie gewohnt im Register **Gebäude** festgelegt.



Angaben zur Warmwasseraufbereitung

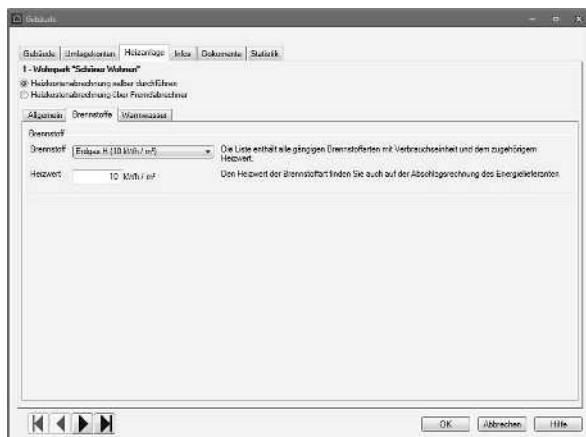
Im Register **Allgemein** geben Sie an, ob die Heizanlage des Gebäudes auch das Warmwasser erhitzt.

Ist die Warmwasserversorgung an die Heizanlage gekoppelt, müssen die einheitlich entstandenen Kosten der Heizanlage in Heizkosten und Warmwasserkosten aufgeteilt werden. Angaben hierzu erfolgen im Register **Warmwasser**.

Erfolgt die Warmwasserversorgung von der Heizanlage getrennt, sind nur Angaben zur Heizanlage und zum verwendeten Brennstoff erforderlich. Das Register **Warmwasser** ist deaktiviert und für eine Eingabe gesperrt.

Angaben zur Heizanlage und zum verwendeten Brennstoff

Detaillieren Sie im Register **Brennstoffe** Ihre Angaben zur Heizanlage. Sie können hierbei auch den Anfangsbestand von lagerfähigen Brennstoffen manuell erfassen, wenn Sie erstmalig mit dem Lexware hausverwalter 2020 eine Heizkostenabrechnung erstellen.



Angaben im Bereich 'Brennstoff'

➤ Geben Sie an, mit welchem Brennstoff Ihre Heizanlage betrieben wird.

Das Feld **Brennstoff** öffnet eine Liste mit den aktuellen Brennstoffen gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Die Brennstoffarten werden mit Verbrauchseinheit und Heizwert pro Verbrauchseinheit aufgeführt.

Durch die Auswahl des Brennstoffes wird das Feld **Heizwert** vorbelegt. Dieser Richtwert muss ggf. angepasst werden. Verwenden Sie auf jeden Fall den Wert, der auf der letzten Rechnung Ihres Energieversorgers angegeben ist.

Prüfen Sie, ob nach dem Programmupdate Brennstoff und Heizwert korrekt übernommen wurden.



Bestandsbewertung bei Vorratsbrennstoffen

Bei Vorratsbrennstoffen (= Öl, Pellets etc.) müssen die abzurechnenden Anfangs- und Endbestände im Abrechnungsjahr angegeben werden. Es wird in diesem Fall der Bereich **Bestandsbewertung bei Vorratsbrennstoffen** mit entsprechenden Eingabefeldern eingeblendet (siehe unten).

Bei Leitungsbrennstoffen (= Gas) müssen im Register **Brennstoffe** keine weiteren Angaben erfolgen. Die bezogenen Verbrauchsmengen werden über die Kostenbuchungen ermittelt. Es werden keine Felder eingeblendet.

The screenshot shows the 'Energie' software window with the 'Bestandsbewertung bei Vorratsbrennstoffen' section active. The interface includes several input fields and a table for inventory valuation.

Bestandsbewertung bei Vorratsbrennstoffen

Abrechnungsjahr: 01.01.2017 - 31.12.2017

Ergebnis: 0,0000 EUR

Ergebnis: 0,0000 EUR

Verbrauch: 0,0000 EUR

Abrechnungsjahr	Ergebnis	Ergebnis	Verbrauch
01.01.2017	0,0000	0,00	0,00
31.12.2017	0,0000	0,00	0,00

Buttons: OK, Abbrechen, Hilfe

1. Anfangsbestand und Preis

Wenn Sie erstmalig mit dem Lexware hausverwalter eine Heizkostenabrechnung erstellen, müssen Sie im Feld **Anfangsbestand** die Brennstoffmenge zum Beginn des Abrechnungsjahres erfassen. Die Datumsangabe wird dem Abrechnungszeitraum im Register **Gebäude** entnommen (**von**-Angabe). Eine dort hinterlegte abweichende Heizkostenperiode wird berücksichtigt.

Es handelt sich beim Anfangsbestand um den Restbestand der Vorperiode. Wenn Sie das Fenster später mit **OK** schließen, wird automatisch eine Anfangsbestandsbuchung für das Abrechnungsjahr auf dem Umlagekonto 4500 erzeugt.

Im Feld **Preis** erfassen Sie den Bruttobetrag des Anfangsbestands zum Ende der Vorperiode.

Später wird der Anfangsbestand vom Lexware hausverwalter automatisch bei einem Jahresabschluss berechnet und im Feld **Anfangsbestand** angewiesen. Das Feld ist dann für eine manuelle Eingabe gesperrt.

Das gleiche gilt für das Feld **Preis**. Nach einem Jahresabschluss handelt es sich dann um ein berechnetes Feld mit dem preislich bewerteten Restbestand der Vorperiode.

Wenn Sie die Anfangsbestandsbuchung für ein Abrechnungsjahr stornieren, können Sie den Anfangsbestand und den Preis für das Abrechnungsjahr ebenfalls manuell erfassen.



2. Einkäufe

Das Feld **Einkäufe** enthält alle im Abrechnungsjahr auf das Umlagekonto 4500 gebuchten Brennstoffkosten mit Mengenangabe und Gesamtsaldo.

Die einzelnen Buchungen können in einer Liste aufgeklappt werden. Die Darstellung ist angelehnt an die Buchungsmaske. Es werden folgende Angaben vorgeschlagen (Buchungsdatum, Menge, Buchungstext, Gesamtbetrag und Umlagekonto).

Bestandsbewertung bei Vorratsbrennstoffen			
Anfangsbestand zum 01.01.2017	200.0000	Preis	240.00 EUR
Einmalige manuelle Erfassung des Anfangsbestands. Im Folgejahr wird der Anfangsbestand durch den Jahresabschluss berechnet.			
Einkäufe	16001 2.190,00 € (Umlagekonto 4500)		
Buchungsdatum	Menge	Buchungstext	Betrag
01.03.2017	1.000,0000	Heizlieferung 01.03.2017	1.300,00 €
01.06.2017	300,0000	Heizlieferung 01.06.2017	340,00 €
01.09.2017	500,0000	Heizlieferung 01.09.2017	750,00 €
Im Abrechnungsjahr auf das Umlagekonto 4500 gebuchte Brennstoffkosten.			

3. Endbestand und Verbrauch

Der Endbestand muss vor einer Abrechnung von Ihnen ermittelt und hier manuell eingetragen werden. Nur so kann der Lexware hausverwalter den Verbrauch berechnen und die hierfür angefallenen Kosten korrekt verteilen. Die oftmals komplizierte Bewertung des Restbestands und des Verbrauchs übernimmt der Lexware hausverwalter für Sie.

Sobald Sie im Feld **Endbestand** die Brennstoffmenge zum Ende des Abrechnungsjahres erfasst haben, wird der Endbestand nach dem FIFO-Prinzip bewertet (first in, first out). Dies bedeutet, dass angenommen wird, dass das zuerst eingekaufte Öl auch zuerst verbraucht wird. Dies ist wichtig, wenn in einem Abrechnungszeitraum mehrere Öllieferungen zu verschiedenen Ölpreisen erfolgen.

Der berechnete Gesamtverbrauch für das Abrechnungsjahr wird im darunterliegenden Feld **Verbrauch** ausgewiesen.

Bestandsbewertung bei Vorabrechnungsstoffen			
Anfangsbestand zum 01.01.2017	200,0000 l	Preis	240,00 EUR
Einzellige manuelle Erfassung des Anfangsbestands. Im Folgejahr wird der Anfangsbestand durch den Jahresabschluss berechnet.			
Einkäufe	1600 l 2.190,00 € (Umlagekonto 4500)	Im Abrechnungsjahr auf das Umlagekonto 4500 gebuchte Brennstoffkosten	
Endbestand zum 31.12.2017	550,0000 l	Preis	520,00 EUR *
Berechnet nach dem FIFO-Prinzip (First in First out)			
Verbrauch	1.250,0000 l	Preis	1.610,00 EUR *
Berechnet nach dem FIFO-Prinzip (First in First out)			

Der Verbrauch ergibt sich aus dem Anfangsbestand zuzüglich der Menge aus den Einkäufen abzüglich des Restbestands (im Beispiel: 200 l + 1.600 l aus den Einkäufen abzüglich 550 l).

Die Bewertung des Brennstoffverbrauchs im Abrechnungsjahr erfolgt ebenfalls nach dem FIFO-Prinzip. Im Beispiel geht die Heizöllieferung von 1.000 l aus dem März über 1.300 EUR vollständig in die Berechnung ein, 50 l zu 70 EUR werden aus der zweiten Heizöllieferung berücksichtigt. Die restlichen Ölmengen gehen - da Restbestand und nicht verbraucht - nicht in die Bewertung mit ein.

Angaben zur Aufteilung in Heiz- und Warmwasserkosten

Im Register **Warmwasser** geben Sie an, nach welchen Kriterien bei verbundenen Heizanlagen die Aufteilung der Brennstoffkosten in Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt.

Für die Aufteilung der Brennstoffkosten in Heiz- und Warmwasserkosten existieren je nach Messausstattung und Energieart verschiedene Berechnungsmethoden, die in der Heizkostenverordnung §9 Heizkostenverordnung in den Absätzen 2 und 3 erläutert sind.

The screenshot shows a software window titled 'Gebäude' with several tabs: 'Gebäude', 'Umlaufkosten', 'Heizanlage', 'Infos', 'Dokumente', and 'Statistik'. The 'Warmwasser' tab is active, displaying the following options:

- 1-Heizspeicher "Zirkulieren nicht"
- Heizkostenabrechnung netter durchfließen
- Heizkostenabrechnung über Fremdmessgerät

Under the 'Allgemein' section, there is a 'Brauchwassertemperatur' field set to '60 °C'. Below this, there are three radio button options for distribution methods:

- Verteilung nach Warmemessgerät (§9 Absatz 1) HKV
 - globales Warmemessgerät
 - Warmemessgerät pro Wohnung
- Verteilung nach verdrahtetem Warmemessgerät (§9 Absatz 2) HKV
- Verteilung nach m³-Politik/Waerzähler (§9 Absatz 2) HKV

At the bottom of the window, there are navigation arrows and buttons for 'OK', 'Abbrechen', and 'Hilfe'.

Brauchwassertemperatur

Erfassen Sie im Feld **Brauchwassertemperatur** die an der Heizanlage eingestellte mittlere Temperatur für Warmwasser. Das Feld ist mit dem Wert 60 °C vorbelegt.

Die Angabe wird für die Berechnungsmethoden benötigt, wenn die für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage aufgewendete Wärmemenge nicht mit einem Wärmemengenzähler gemessen wird (siehe unten).

Verteilung nach Wärmezähler

☉ Verteilung nach Wärmezähler (§9 (Absatz 1) HKV)

☉ globaler Wärmezähler

○ Wärmezähler pro Wohnung

Gemäß Absatz 2 muss ab dem 31.12.2013 die für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage aufgewendete Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden.

Gemäß Absatz 2 muss ab dem 31.12.2013 die für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage aufgewendete Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden. In diesem Fall wird aus dem einheitlichen Gesamtbrennstoffverbrauch der anteilige Brennstoffverbrauch für die Warmwasserversorgung gemäß §9 (1) und (3) HKV nach folgender Formel herausgerechnet:

$B = \frac{Q}{H_i}$	B	=	Brennstoffverbrauch für Warmwasser
	Q	=	Wärmeverbrauch für Warmwasser
	H _i	=	Heizwert des Brennstoffs

- ☐ Ein **globaler Wärmezähler** misst die für die zentrale Warmwasserversorgung des Gebäudes aufgewendete Wärmemenge.
- ☐ Der **Wärmezähler pro Wohnung** misst die für die Warmwasserversorgung der jeweiligen Wohnung aufgewendete Wärmemenge. Die für die Warmwasserversorgung des Gebäudes insgesamt aufgewendete Wärmemenge ist aus den Einzelwerten der wohnungsbezogenen Wärmezähler zu ermitteln.

Die Verbrauchsangaben für die Wärmezähler erfolgen in der Zählerverwaltung. Die Wärmezähler sind dort abhängig von der hier getroffenen Einstellung bereits angelegt (siehe unten).

Verteilung nach verbrauchtem Warmwasser

④ Verteilung nach verbrauchtem Warmwasser (§9 (Absatz 2.2) HKV)

Bezug

Anlage mit Heizkessel
Brennwertanlage
Gewerbliche Wärmelieferung

In Ausnahmefällen kann die Verteilung nach verbrauchtem Warmwasser abhängig von der Brauchwassertemperatur berechnet werden. Der Berechnungsformel hängt davon ab, ob Sie eine Heizanlage mit Heizkessel oder eine Brennwertanlage betreiben oder ob eine gewerbliche Wärmelieferung vorliegt.

In Ausnahmefällen kann die **Verteilung nach verbrauchtem Warmwasser** abhängig von der Brauchwassertemperatur **berechnet** werden. Die Berechnungsformel hängt davon ab, ob Sie eine Heizanlage mit Heizkessel oder eine Brennwertanlage betreiben oder ob eine gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme) vorliegt.

- Wählen Sie im Feld **Bezug** den Eintrag **Anlage mit Heizkessel**, erfolgt die Anteilsberechnung der Gesamtwarmwasserkosten gemäß folgender Formeln:

$Q = 2,5 \times \frac{kWh}{m^3 \times K} \times V \times (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})$		und $B = \frac{Q}{H_i}$ mit	
Q	=	kWh-Bedarf für Warmwasser	
V	=	Warmwasserverbrauch in m ³	
t _w	=	mittlere Warmwassertemperatur in °C	
B	=	Brennstoffeinheiten für Warmwasser	
H _i	=	Heizwert einer Brennstoffeinheit in kWh	

- Wählen Sie bei einer brennwertbezogenen Abrechnung im Feld **Bezug** den Eintrag **Brennwertanlage**, ist die verbrauchte Wärmemenge mit dem Faktor 1,11 zu multiplizieren.

$Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C}) \times 1,11$	und	$B = \frac{Q}{H_i}$
---	-----	---------------------

- Wählen Sie bei Fernwärme im Feld **Bezug** den Eintrag **Gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme)**. Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung ist die verbrauchte Wärmemenge durch 1,15 zu dividieren. Angaben über den Heizwert einer Brennstoffeinheit werden hier nicht benötigt, da die Erwärmung nicht durch die eigene Heizanlage erfolgt.

$Q = 2,5 \times \frac{2,5 \times V \times (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})}{1,15}$

Verteilung nach m² Wohn-/Nutzfläche

Ⓢ Verteilung nach m²-Wohn-/Nutzfläche (§§ (Absatz 2.2) HKV)

Bezug Anlage mit Heizkessel Brennwertanlage Gewerbliche Wärmelieferung	Existieren keine Verbrauchszähler, kann in Ausnahmefällen die Verteilung nach der mit Warmwasser versorgten Wohn- und Nutzfläche berechnet werden. Der Berechnungsformel hängt davon ab, ob Sie eine Heizanlage mit Heizkessel oder eine Brennwertanlage betreiben oder ob eine gewerbliche Wärmelieferung vorliegt.
---	--

Existieren keine Verbrauchszähler, kann in Ausnahmefällen die Verteilung nach der mit Warmwasser versorgten Wohn- und Nutzfläche berechnet werden. Der Berechnungsformel hängt davon ab, ob Sie eine Heizanlage mit Heizkessel oder eine Brennwertanlage betreiben oder ob eine gewerbliche Wärmelieferung vorliegt.

- ☐ Wählen Sie im Feld **Bezug** den Eintrag **Anlage mit Heizkessel**, erfolgt die Anteilsberechnung der Gesamtwarmwasserkosten gemäß folgender Formel:

$Q = 32 \times \frac{kWh}{m^2 A_{Wohn}} \times A_{Wohn} \quad \text{und} \quad B = \frac{Q}{H_i} \quad \text{mit}$	
Q	= kWh-Bedarf für Warmwasser
A _{Wohn}	= mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche
$\frac{kWh}{m^2 A_{Wohn}}$	= Steht dabei nur für die Einheit, d.h. zur Berechnung des kWh-Bedarfs für das Warmwasser werden die Einheiten gekürzt zu Q = 32 x Wohn- oder Nutzfläche kWh

- ☐ Wählen Sie bei einer brennwertbezogenen Abrechnung im Feld **Bezug** den Eintrag **Brennwertanlage**, ist die verbrauchte Wärmemenge mit dem Faktor 1,11 zu multiplizieren.

$Q = 32 \times \frac{kWh}{m^2 A_{Wohn}} \times A_{Wohn} \times 1,11 \quad \text{und} \quad B = \frac{Q}{H_i}$

- ☐ Wählen Sie bei Fernwärme im Feld **Bezug** den Eintrag **Gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme)**. Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung ist die verbrauchte Wärmemenge durch 1,15 zu dividieren. Angaben über den Heizwert einer Brennstoffeinheit werden hier nicht benötigt, da die Erwärmung nicht durch die eigene Heizanlage erfolgt.

$Q = 32 \times \frac{\left(\frac{kWh}{m^2 A_{Wohn}}\right) \times A_{Wohn}}{1,15}$
--

Speichern der Gebäudedaten

Das Speichern der Gebäudedaten mit **Speichern** im Menüband oder mit **OK** im Gebäudefenster hat jetzt mehrere Auswirkungen.

Anfangsbestandsbuchung

- ❑ Es wird für das Abrechnungsjahr ein **automatischer Anfangsbestand** auf das Umlagekonto 4500 gebucht, wenn für den Abrechnungszeitraum noch keine Anfangsbestandsbuchung existiert bzw. eine bestehende Anfangsbestandsbuchung storniert wurde. Anfangsbestand und Preis wurden im Register **Brennstoffe** manuell eingetragen.
- ❑ Ein automatischer Anfangsbestand wird nicht gebucht, wenn eine Anfangsbestandsbuchung durch den Jahresabschluss der Vorperiode bereits erzeugt wurde. In diesem Fall sind auch die Felder **Anfangsbestand** und **Preis** im Register **Brennstoffe** für eine Eingabe gesperrt.

Konfiguration der Zählerverwaltung

- ❑ Je nach Einstellung der Option **Verteilung nach Wärmezähler** wird die Zählerverwaltung entsprechend vorkonfiguriert.
- ❑ Mit der Option **globaler Wärmezähler** enthält die Zählerverwaltung das Register **Globaler Wärmezähler**. Es ist ein entsprechender Zähler angelegt.
- ❑ Mit der Option **Wärmezähler pro Wohnung** enthält die Zählerverwaltung das Register **Wärmezähler pro Wohnung**. Es ist für jede Wohnung ein entsprechender Zähler angelegt.

Die Berechnungen der Felder im Register **Brennstoffe** erfolgen je nach Eingabe direkt im Register.

Eine geänderte Eingabe in den Feldern **Anfangsbestand**, **Preis**, **Restbestand** bzw. in den Kostenbuchungen ändert die Berechnungen direkt. Die Gebäudedaten müssen hierzu nicht gespeichert werden.

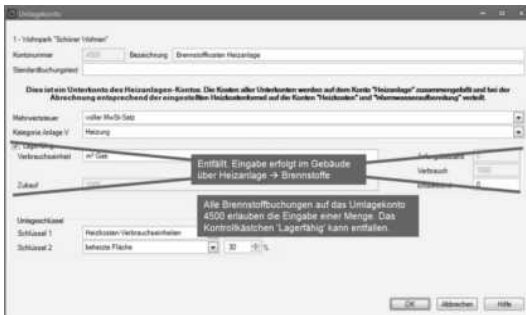


Überarbeitung der Umlagekonten für Heizkosten

Aufgrund der Bündelung der Angaben zur Heizanlage in den Gebäudestammdaten können Eingabefelder in den Umlagekonten 4500 und 4598 entfallen. An der grundsätzlichen Logik der Umlagekonten für die Heizkosten mit den entsprechenden Unterkonten hat sich nichts geändert.

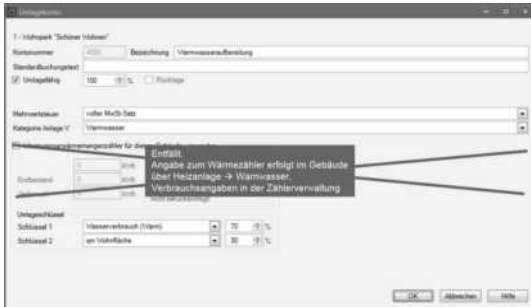
4500

Die Angaben zur Verbrauchseinheit sowie zum Anfangs- und Restbestand lagerfähiger Brennstoffe erfolgen ausschließlich im Gebäude über **Heizung** → **Brennstoffe**. Dort ist jetzt eine manuelle Eingabe des Anfangsbestands möglich. Alle Brennstoffbuchungen auf das Umlagekonto 4500 erlauben zukünftig die Angabe einer Menge. Das Kontrollkästchen **Lagerfähig** kann für alle Umlagekonten entfallen.



4598

Die Option für die Verwendung eines globalen Wärmezählers wird im Gebäude über **Heizung** → **Warmwasser** getroffen. Das Kontrollkästchen kann entfallen. Die Verbräuche des globalen Wärmezählers werden in der Zählerverwaltung eingegeben. Die Eingabefelder können entfallen.



Heizkostenabrechnung erstellen

Heizkostenabrechnung mit Hinweis auf Kostenaufschlüsselung

Die Heizkostenabrechnung wird wie in der Vergangenheit auch über die Registerkarte AUSWERTUNGEN erstellt.

Eine Heizkostenabrechnung kann jetzt auch erstellt werden, wenn der Anfangsbestand von lagerfähigen Brennstoffen gleich Null ist oder der Restbestand dem Anfangsbestand zuzüglich aller Zukäufe entsprechen sollte.

Die Heizkostenabrechnung wird im Punkt 3 durch einen Hinweis ergänzt.

Der Hinweis soll darauf aufmerksam machen, dass es sich bei den Kosten der Heizanlage um die tatsächlichen Kosten handelt.

Die tatsächlichen Kosten können von den gebuchten Kosten abweichen, wenn im Abrechnungsjahr ein Restbestand an Vorratsbrennstoffen vorhanden ist, dessen Kosten in das Folgejahr übernommen werden.

Heizkostenabrechnung		Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017
für Gebäude:	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen" Munzinger Str. 9 79111 Freiburg	
Die Aufteilung der Kosten der Heizanlage auf die Kosten der Warmwasseraufbereitung und die Kosten der Heizung erfolgt nach der in §9 der Heizkostenverordnung festgelegten Formel.		
1. Berechnung der für die Warmwasseraufbereitung benötigten Brennstoffeinheiten		
Die zur Erhitzung des Brauchwassers benötigten Brennstoffeinheiten berechnen sich aus der Formel:		
$B = Q / H_i$		
mit:	B:	Brennstoffeinheiten für Warmwasser
	Q:	Summe der Zählerwerte = 0,00
	H _i :	Heizwert einer Brennstoffeinheit in kWh = 10,90 kWh
unter Verwendung der oben angegebenen konkreten Werte für dieses Gebäude ergibt sich ein Brennstoffverbrauch für die Warmwasseraufbereitung von:		
$B = 0,00 / 10,90 = 0,00$		
2. Berechnung des Warmwasseraufbereitungsanteils an den Kosten der Heizanlage		
Aus den zur Warmwasseraufbereitung benötigten Brennstoffeinheiten können die Kosten zur Warmwasseraufbereitung unter Berücksichtigung der Gesamtkosten der Heizanlage sowie den insgesamt verbrauchten Brennstoffeinheiten wie folgt berechnet werden:		
Kosten (Warmwasser) = (Gesamtkosten / Brennstoffeinheiten) x Brennstoffeinheiten (Warmwasser)		
Kosten (Warmwasser) = (1.937,64 / 1.250,00) x 0,00 = 0,00		
3. Berechnung des Heizkosten-Anteils an den Kosten der Heizanlage		
Kosten der Heizanlage: 1.937,64*		
- Anteil Warmwasser: 0,00		
= Anteil Heizung: 1.937,64		
* Bei den Gesamtkosten der Heizanlage handelt es sich um tatsächliche Kosten. Eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten entnehmen Sie der Heizkostenaufteilung.		
4. Berechnung Heiz- und Warmwasserkosten		

Es erfolgt zudem der Hinweis, dass eine detaillierte Aufschlüsselung der Gesamtkosten in der **Heizkostenaufteilung** erfolgt.

Detaillierte Heizkostenaufschlüsselung

Die Auswertung **Heizkostenaufschlüsselung** wurde erweitert.

Die auf dem Umlagekonto 4500 gebuchten Kosten und die tatsächlichen Kosten werden summarisch einander gegenübergestellt. Die Brennstoffkosten des Kontos 4500 werden zudem detailliert aufgeschlüsselt.

1. Klicken Sie im Register **AUSWERTUNGEN** auf **Heizkostenaufstellung**.
2. Wählen Sie das Gebäude und die Abrechnungsoptionen und starten Sie den Ausdruck.

Die Heizkostenaufstellung ist jetzt in die drei Bereiche **Kontenübersicht**, **Brennstoffeinkäufe auf Konto 4500** und **Verbrauch** untergliedert.

Kostenübersicht Heizanlage			Seite 1
Gebäude:	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen" Munzinger Str. 9 79111 Freiburg		
Zeitraum:	01.01.2017 - 31.12.2017		
Konto	Kosten	Tatsächliche Kosten	
4500 - Brennstoffkosten Heizanlage	2.430,00 €	1.610,00 €	
4510 - Wartung Heizanlage	201,30 €	201,30 €	
4520 - Schornsteinfeger	56,34 €	56,34 €	
4530 - Ablesung HKV-Zähler	20,00 €	20,00 €	
4531 - Miete HKV-Zähler	50,00 €	50,00 €	
Gesamt	2.757,64 €	1.937,64 €	
→ Brennstoffeinkäufe auf Konto 4500			
	Menge	Preis pro Einheit	Gesamtpreis
Anfangsbestand zum 01.01.2017	200,0000	1,20 €	240,00 €
Einkauf zum 01.03.2017	1.000,0000	1,30 €	1.300,00 €
Einkauf zum 01.06.2017	100,0000	1,40 €	140,00 €
Einkauf zum 01.09.2017	500,0000	1,50 €	750,00 €
Gesamt zum 31.12.2017	1.800,0000		2.430,00 €
Verbrauch			
	Menge	Preis pro Einheit	Gesamtpreis
aus Einkauf zum 01.01.0001	200,0000	1,20 €	240,00 €
aus Einkauf zum 01.03.2017	1.000,0000	1,30 €	1.300,00 €
aus Einkauf zum 01.06.2017	50,0000	1,40 €	70,00 €
Gesamt zum 31.12.2017	1.250,0000		1.610,00 €

Kontenübersicht	
Spalte 'Kosten'	Weist alle auf dem Konto 4500 gebuchten Kosten aus. Der Betrag enthält <input type="checkbox"/> die gebuchten Kosten der Brennstoffeinkäufe UND <input type="checkbox"/> die Kosten aus dem gebuchten Anfangsbestand (= Restbestand des Vorjahres)
Spalte 'Tatsächliche Kosten'	Weist die tatsächlichen Verbrauchskosten aus. Die Verbrauchskosten berechnen sich gemäß dem FIFO-Prinzip: <input type="checkbox"/> Verbrauch aus Anfangsbestand + <input type="checkbox"/> Verbrauch aus Einkauf 1 + <input type="checkbox"/> Verbrauch aus Einkauf 2 etc.
Brennstoffeinkäufe auf Konto 4500 Detaillierte Aufschlüsselung der Buchungen auf dem Umlagekonto 4500.	
Zeile 'Anfangsbestand'	Kosten aus dem gebuchten Anfangsbestand (= Restbestand des Vorjahres) mit errechnetem Preis pro Einheit und Gesamtpreis. Diese Buchung existiert nur bei <u>Vorratsbrennstoffen</u> .
Zeile 'Einkauf zum Datum'	Kosten der gebuchten Brennstoffeinkäufe mit errechnetem Preis pro Einheit und Gesamtpreis.
Gesamt	Summe aus gebuchtem Anfangsbestand und den Brennstoffeinkäufen.
Verbrauch Detaillierte Aufschlüsselung des tatsächlichen Gesamtverbrauchs (gemäß Angaben und Berechnungen im Sub-Register Brennstoffe des Gebäudefensters) nach dem FIFO-Prinzip.	
Zeile 'aus Anfangsbestand'	Brennstoffverbrauch aus Anfangsbestand (= Restbestand des Vorjahres) mit entsprechender Mengenangabe, Preis pro Einheit und Gesamtpreis. Dieser Verbrauch existiert nur bei <u>Vorratsbrennstoffen</u> .
Zeile 'aus Einkauf zum Datum'	Verbrauch aus Einkauf 1 mit entsprechender Mengenangabe, Preis pro Einheit und Gesamtpreis. Verbrauch aus Einkauf 2 etc. mit entsprechender Mengenangabe, Preis pro Einheit und Gesamtpreis.
Gesamt zum Datum	Gesamtverbrauch und Gesamtpreis.

Optimierte Verbrauchsdatenerfassung

Auch die Zählerverwaltung wurde in Folge der neu gestalteten Heizkostenabrechnung überarbeitet.

➤ Öffnen Sie die Zählerverwaltung wie gewohnt über den Navigator.

Die Register der Zählerverwaltung sind gemäß den einzelnen Zählertypen mit entsprechenden Namen versehen. Der globale Wärmehzähler wird jetzt mit seinen Verbräuchen nicht mehr im Umlagekonto 4598 verwaltet, sondern analog zum wohnungsbezogenen Wärmehzähler in der Zählerverwaltung.

The screenshot shows a software window titled 'Verbrauchsdaten'. It has several dropdown menus for 'Gebäude' (set to '1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"'), 'Wohnung' (set to '1.1 - EG rechts (Mietwohnung)'), and 'Mietz.' (set to 'Meyer, Ragna (01.01.2011 - <offen>)'). Below these is a tabbed interface with 'Heizung' selected. The main table has columns: 'Zähler', 'UF', 'Alt', 'Neu', 'Verbrauch', 'Endfktl', and 'Typ'. Three rows of data are visible, all with 'UF' set to 1,000 and 'Typ' set to 'Heizung'.

Zähler	UF	Alt	Neu	Verbrauch	Endfktl	Typ
Wärmehzähler 1	1,000	0,0000	42,0000	42,0000	01.01.2021	Heizung
Wärmehzähler 2	1,000	0,0000	56,0000	56,0000	01.01.2021	Heizung
Wärmehzähler 3	1,000	0,0000	44,0000	44,0000	01.01.2021	Heizung

Die Spalten sind in allen Registern einheitlich und haben die folgende Bedeutung:

Zähler	Bezeichnung des Verbrauchszählers. Die Bezeichnung kann bei der Neuanlage eines Zählers frei gewählt und auch später in der Tabelle der Verbrauchszähler noch geändert werden.
UF	Umrechnungsfaktor. Bestimmt den Verbrauchswert für den jeweiligen Zähler. Ein Umrechnungsfaktor ungleich 1 ist nur bei Heizkostenverbrauchszählern vom Typ 'Heizkostenverteiler mit Einheitsskala' erforderlich (siehe die Hinweise im Kapitel <u>Heizungsverbrauch</u>) In allen anderen Fällen sollte der Umrechnungsfaktor auf 1 eingestellt sein.

Alt	<p>Hier wird bei kumulierenden Zählern der Zählerstand der letzten Ablesung (Jahresablesung, Zwischenablesung bei Nutzerwechseln) angezeigt bzw. erfasst.</p> <p>Beim Jahresabschluss werden die neuen Zählerstände in die Spalte Alt übertragen, so dass im nächsten Jahr nur noch der dann aktuelle Zählerstand im Feld Neu eingetragen werden muss.</p>
Neu	Hier wird der neue, also aktuell abgelesene Zählerstand eingetragen.
Verbrauch	<p>Der Verbrauch wird automatisch gemäß der folgenden Formel berechnet:</p> $\text{Verbrauch} = \text{Neu} - \text{Alt} \times \text{UF}$
Eichfrist	<p>Enthält das Datum, an dem die Eichfrist des Zählers abläuft.</p> <p>Das Datum wird über die Kalenderfunktion des Feldes ausgewählt.</p>
Typ	<p>Der Zählertyp wird in der Liste in einer eigenen Spalte angezeigt. Dies ist vor allem bei den Wasserzählern wichtig, um bei frei wählbarer Bezeichnung Kalt- von Warmwasserzählern zu unterscheiden.</p> <p>Es existieren die folgenden Zählertypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Heizung (Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler) <input type="checkbox"/> Wärmezähler (globaler und wohnungsbezogener Wärmezähler) <input type="checkbox"/> Kaltwasser (Kaltwasserzähler) <input type="checkbox"/> Warmwasser (Warmwasserzähler) <input type="checkbox"/> Strom (Stromzähler) <input type="checkbox"/> Sonstige

Zähler bearbeiten

Die Neuanlage von Zählern kann jetzt auch in der Fußzeile des Fensters zur Zählerverwaltung erfolgen.

Zähler, bei denen die Anzahl pro Wohnung variieren kann, können direkt beim Anlegen in alle Wohnungen des Gebäudes übernommen werden.

Verbrauchszähler im Detail

Heizungsverbrauch

Im Register **Heizung** werden alle Heizkostenverbrauchszähler verwaltet und die Verbrauchswerte erfasst.

Es werden zwei Formen von Heizkostenverbrauchszählern unterschieden:

- ❑ **Wärmemengenzähler** sind kumulierende Zähler. Sie messen direkt den Energieverbrauch in kWh.
- ❑ **Heizkostenverteiler** sind keine Messgeräte im eigentlichen Sinne. Sie messen keine physikalische Größe, sondern lediglich dimensionslose Verbrauchseinheiten. Diese sind mit einem Faktor zu bewerten. Heizkostenverteiler sind nicht kumulierende Zähler.

Es werden hierbei Heizkostenverteiler mit Produktskala und Heizkostenverteiler mit Einheitsskala unterschieden. Bei Heizkostenverteiler mit Produktskala ist der Umrechnungsfaktor immer 1.

Heizkostenverteiler mit einer sog. Einheitsskala sind alle mit der gleichen Skala ausgestattet. Bei diesen Geräten sind die Ablesewerte mit dem individuellen K-Faktor zu multiplizieren. Der Wert ist üblicherweise auf dem Heizkostenverteiler angebracht.

Beide Heizkostenverbrauchszähler besitzen den Zählertyp **Heizung** und den fest vorgegebenen Umlageschlüssel **Heizkosten-Verbrauchseinheiten**. Die Anzahl der Heizkostenverbrauchszähler hängt von der Größe und Ausstattung einer Wohnung ab.

Pro Wohnung ist ein Wärmemengenzähler mit dem Umrechnungsfaktor 1 angelegt. Weitere Zähler können der Wohnung hinzugefügt werden.

Damit die Verbräuche der einzelnen Heizkostenverbrauchszähler einer Wohnung in die Abrechnung einfließen können, werden diese addiert, woraus sich die der Wohnung zuzurechnenden Heizkostenverbrauchseinheiten ergeben.

Warmwasseraufbereitung

Je nach Einstellung in den Gebäudestammdaten werden in diesem Register globale oder wohnungsbezogene Wärmezähler zur Ermittlung der Wärmemenge für die Warmwasseraufbereitung verwaltet.

- Wurde ein globaler Wärmezähler festgelegt, enthält die Zählerverwaltung das Register **Globaler Wärmezähler**. Der globale Wärmezähler wird automatisch angelegt.

Der globale Wärmezähler ist gebäudebezogen. Im oberen Bereich der Zählerverwaltung ist die Auswahl für Wohnung und Nutzer ausgeblendet. Die Gebäudeauswahl ist möglich.

Ein bisher im Umlagekonto **4598** verwalteter globaler Wärmezähler wird nach dem Programmupdate in dieses Register übernommen.

- Wurde ein wohnungsbezogener Wärmezähler festgelegt, enthält die Zählerverwaltung das Register **Wärmezähler pro Wohnung**. Für jede Wohnung des Gebäudes wird ein wohnungsbezogener Wärmezähler angelegt.

Für die Heizkostenabrechnung werden die Verbräuche aller wohnungsbezogenen Wärmezähler aufsummiert.

Die bisher im Register **Warmwasser** verwalteten wohnungsbezogenen Warmwasserwärmemengenzähler werden nach dem Programmupdate in dieses Register übernommen.

Das Register fehlt, wenn unter **Gebäude** → **Heizanlage** → **Warmwasser** eine der Optionen **Verteilung nach verbrauchtem Warmwasser** ODER **Verteilung nach m2 Wohn-/Nutzfläche** gewählt wurde. In diesem Fall verfügt das Gebäude über keinen Wärmezähler.



Wasserverbrauch

Im Register **Wasser** werden alle Kalt- und Warmwasserzähler verwaltet und deren Zählerstände erfasst. Die Wasserzähler ermitteln die Verbrauchswerte für die Berechnung der Kostenanteile pro Nutzer.

- ❑ Kaltwasserzähler besitzen den Zählertyp **Kaltwasser** und den fest vorgegebenen Umlageschlüssel **Wasserverbrauch (Kaltwasser)**.
- ❑ Warmwasserzähler besitzen den Zählertyp **Warmwasser** und den fest vorgegebenen Umlageschlüssel **Wasserverbrauch (Warmwasser)**.

Pro Wohnung sind standardmäßig ein Kalt- und ein Warmwasserzähler angelegt. Weitere Zähler können der Wohnung hinzugefügt werden. Hierbei muss der Zählertyp angegeben werden.

Die bisher im Register **Wasser/Strom** verwalteten Wasserzähler werden nach dem Programmupdate in dieses Register übernommen.

Stromverbrauch

Im Register **Strom** werden alle Stromzähler verwaltet und deren Zählerstände erfasst.

Stromzähler besitzen den Zählertyp **Strom** und den vordefinierten **Umlageschlüssel Stromverbrauch**.

Die bisher im Register **Wasser/Strom** verwalteten Stromzähler werden nach dem Programmupdate in dieses Register übernommen.

Sonstiger Verbrauch

Im Register **Sonstige (frei definierbar)** werden wie bisher benutzerdefinierte Zähler verwaltet.

Externe Heizkosten erfassen

Ein Zähler mit der Bezeichnung **Externe Heizkostenabrechnung** ist standardmäßig angelegt. Über diesen Zähler werden die vom externen Wärmemessdienstleister ermittelten Heizkosten für jeden einzelnen Mieter als sonstiger Verbrauch erfasst.

Voraussetzung: Im Heizkostensammelkonto **4599** muss der Umlageschlüssel **externe Heizkostenabrechnung** mit einer prozentualen Verteilung von 100 % hinterlegt werden. Das Konto ist ein Sammelkonto, auf das alle Kosten für Heizung und Warmwasser, die das Wirtschaftsjahr über anfallen, gebucht werden.

Sind am Ende der Abrechnungsperiode alle Kosten auf dem Konto 4599 erfasst, müssen Sie diese dem Fremdadrechner mitteilen. Das kann bspw. durch den Versand der Rechnungsbelege oder über den Ausdruck des Kontos erfolgen.

Liegen Ihnen die Einzelabrechnungen für die einzelnen Mieter vor, können Sie die vom Dienstleister ermittelten Kosten direkt den entsprechenden Mieteinheiten zuordnen. Wählen Sie im Register **Sonstiges** Gebäude und Mieteinheit und geben Sie im Feld **Neu** den erhaltenen Einzelwert ein. Der für den Zähler **Externe Heizkostenabrechnung** eingegebene Wert wird vom Lexware hausverwalter 2020 später als EUR-Betrag interpretiert und in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

Benutzerdefinierte Zähler

Weitere Zähler können dazu genutzt werden, Verbräuche mieterbezogen unabhängig vom Mietzeitraum zu erfassen.

Der Zähler kann als frei definierbarer Umlageschlüssel in einem entsprechenden Umlagekonto genutzt werden.

Im Gegensatz zu den speziellen wohnungsbezogenen Schlüsseln der Wohnungstammdaten werden die hier erfassten Verbräuche für jeden einzelnen Mieter eingegeben. Der Zeitraum, in dem der Mieter in der Wohnung wohnt, ist dabei irrelevant.

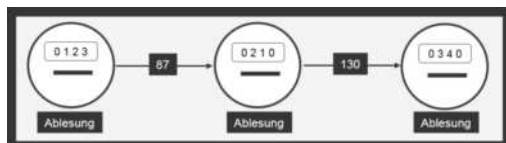
Verbräuche erfassen

Die über die Zähler ermittelten Verbräuche werden entsprechend der Jahres- und Zwischenablesungen erfasst und abgerechnet. Die routinemäßige Ableseung aller Zähler einmal im Jahr wird als Jahresablesung bezeichnet. Bei Mieter- oder Eigentümerwechsel müssen Sie außerdem zum Ende des alten Vertrages eine Zwischenablesung erfassen, damit die Verbräuche entsprechend dem alten und neuen Vertrag zugeordnet werden können.

Die Vorgehensweise beim Erfassen von Verbräuchen ist für alle Zählertypen gleich. Die Eingabe erfolgt direkt in der Zählerliste des jeweiligen Registers und muss mit **OK** bestätigt werden.

Eingabe bei kumulierenden Zählern

Zu den kumulierenden Zählern gehören die meisten Kalt- und Warmwasserzähler, Wärmemengenzähler oder auch Stromzähler. Die Zählerstände werden nicht zurückgesetzt, sondern immer weitergezählt. Der Gesamtverbrauch eines solchen Zählers ergibt sich am Ablesezeitpunkt aus der Differenz zwischen einem Endstand und einem Anfangs- bzw. Zwischenstand.

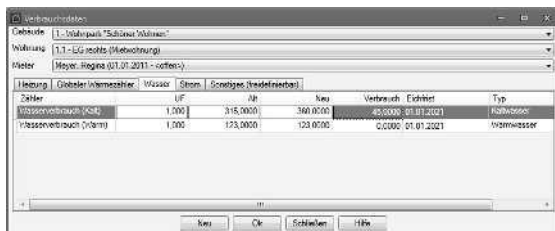


Wir zeigen kurz die Vorgehensweise anhand eines Kaltwasserzählers.

1. Wechseln Sie in das Register **Wasser**.
2. Der Umrechnungsfaktor muss auf 1 eingestellt sein.
3. Die Spalte **Alt** enthält im Beispiel den Zählerstand der letzten Ableseung. Der Alt-Wert wurde beim Jahresabschluss aus der Spalte **Neu** übernommen. Dadurch sind jetzt beide Zählerstände gleich.

Zähler	Globaler Istanzähler	Umfaktor	Alt	Neu	Verbrauch	Eichwert	Typ
Warmwasserbrauch (Kalt)		1,000	315,0000	315,0000	0,0000	01.01.2021	Kaltwasser
Warmwasserbrauch (Warm)		1,000	123,0000	123,0000	0,0000	01.01.2021	Warmwasser

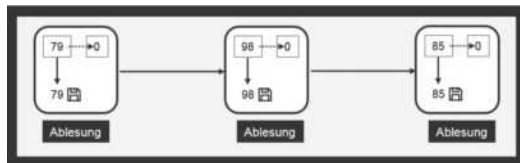
- Klicken Sie in das Feld der Spalte **Neu** und geben Sie den aktuell abgelesenen Zählerstand ein.
- Verlassen Sie das Feld mit der Tab-Taste. Der Verbrauch wird automatisch berechnet und in der Spalte **Verbrauch** ausgewiesen (= Zählerstand Neu - Zählerstand Alt). Dieses Feld kann manuell nicht bearbeitet werden.



Angabe bei nicht kumulierenden Zählern

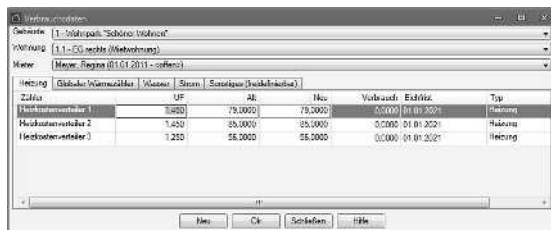
Zu den nicht kumulierenden Zählern gehören elektronische Heizkostenverteiler sowie Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten.

Der Zählerstand wird nach der Ablesung zurückgesetzt. Der letzte Verbrauchswert wird üblicherweise für ein Jahr im Gerät gespeichert. Der Gesamtverbrauch ergibt sich aus der Differenz von einem Endstand und einem Anfangsstand oder Zwischenstand, wobei der Anfangsstand immer Null beträgt.

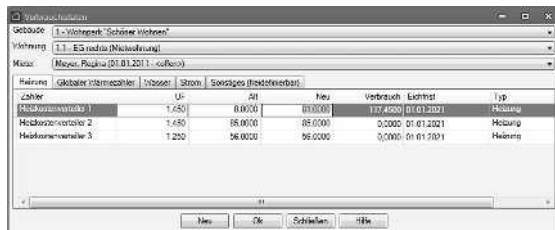


Wir zeigen kurz die Vorgehensweise anhand eines Heizkostenverteilers mit Einheitsskala.

1. Wechseln Sie in das Register **Heizung**.
2. Legen Sie im Feld **UF** den Kc-Faktor des Heizkostenverteilers fest. Mit diesem Faktor werden später die tatsächlichen Verbräuche bewertet. Der Faktor ist modellabhängig und vom Hersteller zu erfragen.



3. Da es sich um einen nicht kumulierenden Zähler handelt, müssen Sie den Zählerwert in der Spalte **Alt** auf 0 zurücksetzen.
4. Geben Sie jetzt den abgelesenen Wert in der Spalte **Neu** ein.
5. Der Verbrauch wird unter Berücksichtigung des Bewertungsfaktors berechnet und ausgewiesen.



Zählerstände speichern

Mit dem Lexware hausverwalter 2020 können alle Zählerstände der Zählerverwaltung explizit gespeichert werden.

- Klicken Sie hierzu in der Fußzeile des Fensters zur Zählerverwaltung auf die Schaltfläche **OK**.

Das Fenster der Zählerverwaltung wird geschlossen.

Zähler bearbeiten

Zähler neu anlegen

Neue Zähler können mit dem Lexware hausverwalter 2020 über das Menüband und jetzt auch direkt im Zählerfenster angelegt werden. Der Zähler wird (mit Ausnahme des globalen Wärmezählers) auf der Wohnungsebene für den aktuellen Nutzer angelegt.



Zur Neuanlage öffnet sich ein Dialogfenster, in dem Sie die Bezeichnung des Zählers und das Ablaufdatum der Eichfrist eingeben. Die Bezeichnung kann später noch geändert werden.

Der Zählertyp wird - abhängig vom aktiven Register oder der im Menüband gewählten Funktion - automatisch gesetzt oder (bei Wasserzählern) zur Auswahl angeboten.

Ein Zähler kann bei der Neuanlage in andere Wohnungen übernommen werden, wenn dies fachlich sinnvoll ist.

Wir zeigen die Vorgehensweise für einen Warmwasserzähler.

Beispiel

1. Sie befinden sich im Register **Wasser**. Klicken Sie in der Fußzeile auf **Neu**.



2. Geben einen sprechenden Zählernamen ein und legen Sie die Ablauffrist fest.

3. Im Fall eines Wasserzählers müssen Sie zwischen dem Zählertyp **Kaltwasser** oder **Warmwasser** wählen.
4. Setzen Sie ein Häkchen in das Kontrollkästchen **Zähler in alle Wohnungen übernehmen**. Der Zähler wird dann in allen Wohnungen des Gebäudes unter dem gleichen Namen angelegt. Sie müssen später nur noch die Bezeichnung der Zähler anpassen.
5. Klicken Sie auf **Anlegen und schließen**, wird der Zähler angelegt. Sie befinden sich anschließend wieder in der Zählerverwaltung.

Klicken Sie auf **Anlegen + neuer Eintrag**, wird der Zähler angelegt. Das Dialogfenster zur Neuanlage bleibt geöffnet. Sie können gleich im Anschluss einen neuen Zähler anlegen.

Zählerbezeichnung ändern

Mit dem Lexware hausverwalter 2020 kann die Bezeichnung der Zähler jetzt direkt in der Tabelle geändert werden. Die Bearbeitung erfolgt analog zur Bearbeitung der Felder **UF**, **Alt** und **Neu**.

- Klicken Sie in das Feld der Spalte **Zähler** und passen Sie die Bezeichnung entsprechend an.

Heizung	Globaler Wärmezähler	Wasser	Strom	Sonstiges (freidefinierbar)	
Zähler		UF	Alt	Neu	
V/ohnzj		1,450	0,0000	81,0000	
Heizkostenverteiler 2		1,450	85,0000	85,0000	
Heizkostenverteiler 3		1,250	56,0000	56,0000	

Kontoumsätze importieren und verbuchen

Im Lexware hausverwalter 2020 können Kontoauszüge manuell aus Umsatzdateien in das Programm eingelesen und im Anschluss verbucht werden.

Damit haben Anwender des Lexware hausverwalters ohne HBCI-Anbindung jetzt die Möglichkeit, bei online geführten Konten die Zahlungseingänge direkt den offenen Forderungen wie Miete und Nebenkosten oder Hausgeld und Rücklage zuweisen. So haben Sie eine direkte Kontrolle über die Zahlungseingänge, ohne dass Sie auf Papierkontoauszüge angewiesen sind.

Anwender des Lexware hausverwalter Plus können den manuellen Import alternativ oder zusätzlich zum Abruf der Kontoumsätze per HBCI benutzen.

Die Zuordnung von Kontoumsatz und Forderung kann in beiden Varianten in einer Buchungsvorschrift gespeichert werden. Bei einem erneuten Abrufen des Kontoauszugs werden dann die vom Kreditinstitut bereitgestellten Informationen mit der Buchungsvorschrift verglichen. Bei Übereinstimmung kann der Umsatz verbucht werden.

Ablauf

1. Die Kontoumsätze müssen in Umsatzdateien vorliegen. Die Umsatzdateien erhalten Sie entweder von Ihrer Bank oder Sie exportieren die Dateiformate aus Ihrer Banking Software wie z.B. *SFirm*.
2. Die Umsatzdateien werden dann in den Lexware hausverwalter importiert.
3. Die in der Umsatzdatei enthaltenen Umsätze werden anschließend verbucht.

Kontoauszüge erstmalig importieren

Der Import unterstützt die Dateiformate MT940 und camt.053.

- MT940-Dateien (*.STA) können Umsätze von einem oder mehreren Konten enthalten.
- Eine XML-basierte camt.053-Datei (*.xml) enthält immer nur die Umsätze eines Bankkontos.
- Es ist auch der Import von ZIP-Dateien mit darin gepackten camt.053-Dateien (*.zip) möglich. Die einzelnen camt.053-Dateien werden vor dem Import automatisch entpackt und dann eingelesen.



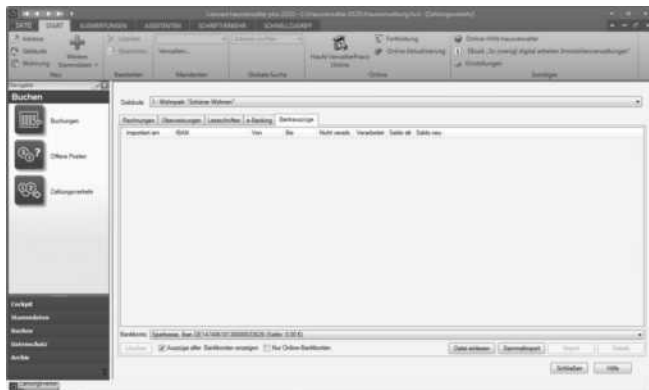
Es können nur Umsätze von Konten importiert werden, die im Bankstamm des Lexware hausverwalters angelegt wurden. Im Regelfall handelt es sich um Gebäudekonten, also Konten, die einem Gebäude zugeordnet sind.

Es lassen sich aber auch Umsätze von Nicht-Gebäudekonten importieren.

Einstieg

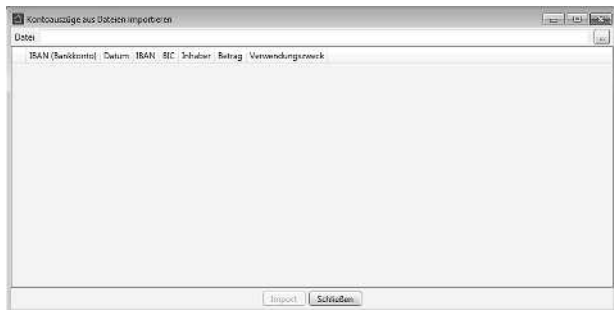
Der Import der Kontoauszüge erfolgt über das neue Register **Bankauszüge** im Bereich **Zahlungsverkehr**.

Wenn noch keine Umsatzdateien eingelesen wurden, ist die Liste der Bankauszüge leer. Sie können später hier auswählen, ob Sie die eingelesenen Umsätze für alle Konten anzeigen oder die Anzeige auf die Umsätze eines Kontos einschränken möchten.



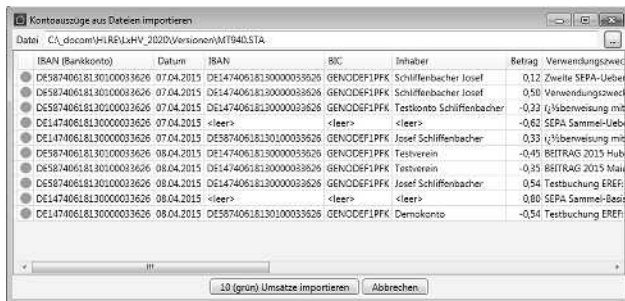
Import starten

1. Klicken Sie in der Fußzeile auf die Schaltfläche **Datei einlesen**. Es öffnet sich das Fenster **Kontoauszüge aus Dateien importieren**.



2. Klicken Sie in der Zeile **Datei** auf das Symbol mit den drei Punkten. Es öffnet sich das Windows-Fenster zur Auswahl von Dateien.
3. Wählen Sie die Umsatzdatei aus und bestätigen Sie mit **Öffnen**.
4. Die ausgewählte Umsatzdatei wird mit dem Verzeichnispfad angezeigt.

Die in der Umsatzdatei enthaltenen Umsätze werden ausgelesen und zeilenweise im Fenster **Kontoauszüge aus Dateien importieren** aufgeführt.



Die Umsätze sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht in den Lexware hausverwalter eingelesen. Dies erfolgt erst in einem nachgelagerten Schritt.

Liste der in Umsatzdatei enthaltenen Umsätze interpretieren

Die Liste kann die Umsätze von einem oder mehreren Konten enthalten. Dies hängt davon ab, ob eine *MT940*-Datei (mit Umsätzen von mehreren Konten) oder eine gezippte *camt.053*-Dateien importiert wurde. Eine ungezippte *camt.053*-Datei enthält immer nur die Umsätze eines Bankkontos.

Spalten

Interpretieren Sie die Spalten der Liste wie folgt:

IBAN (Bankkonto)	IBAN des Bankkontos, für das Umsätze abgerufen werden. Es wird anhand der IBAN geprüft, ob das Bankkonto im Programm vorhanden ist. In unserem Beispiel stammen die Umsätze von zwei verschiedenen Bankkonten.
Datum	Datum, an dem die Wertstellung des Umsatzes erfolgt ist. Anhand der Datumsangaben wird pro Bankkonto die Periode ermittelt, für die Umsätze abgerufen werden. Die Periode wird später mit Von und Bis -Datum in der Liste der abgerufenen Kontoauszüge gespeichert.
IBAN BIC	Bankkonto des Auftraggebers (z.B. Mieter) bzw. des Zahlungsempfängers (z.B. Lieferant).
Inhaber	Name des Kontoinhabers (Auftraggeber/Zahlungsempfänger).
Betrag	Betrag des Umsatzes.
Verwendungszweck	Verwendungszweck des Umsatzes.

Farbsymbolik

Die aus der Umsatzdatei ausgelesenen Umsätze werden mit zwei Symbolfarben gekennzeichnet.

In unserem Beispiel besitzen alle Umsätze ein grünes Symbol. Das heißt: Die Umsätze gehören zu einem vorhandenen Bankkonto und wurden für die (anhand der Datumsangaben der Umsätze) ermittelte Periode noch nicht eingelezen.

Die Umsätze können demnach in das Programm importiert werden.

Umsätze in QI importieren

1. Klicken Sie auf die Schaltfläche **n (grün) Umsätze importieren**. Die Umsätze werden eingelesen.

Das Fenster **Kontoauszüge aus Dateien importieren** bleibt geöffnet, so dass Sie in einem Arbeitsgang weitere Umsatzdateien auswählen und einlesen können.

2. Klicken Sie dann auf **Schließen**. Sie befinden sich wieder im Register **Bankauszüge**.

Ergebnis

Im Register **Bankauszüge** wird pro Bankkonto und Import eine neue Zeile angelegt. Die einzelnen Umsätze sind im Register **Bankauszüge** nicht aufgeführt. Sie werden im Detailfenster angezeigt und von dort auch verbucht (siehe hierzu Kapitel *Umsätze verbuchen*).

Im Beispiel wurden die Umsätze von zwei Bankkonten eingelesen, deshalb zwei Zeilen. Sie erkennen das anhand der Spalte **IBAN**. Die beiden Datumsangaben in den Spalten **Von** und **Bis** kennzeichnen die Periode, für die die Umsätze bereits eingelesen wurden.

Importiert am	IBAN	Von	Bis	Nachverialt.	Verarbeitet	Saldo alt.	Saldo neu
10.05.2019 12:53	DE14740618130100033626	28.04.2014	08.04.2015	4	0	25,72	25,69
10.05.2019 12:53	DE58740618130100033626	01.12.2014	08.04.2015	6	0	21,68	21,52

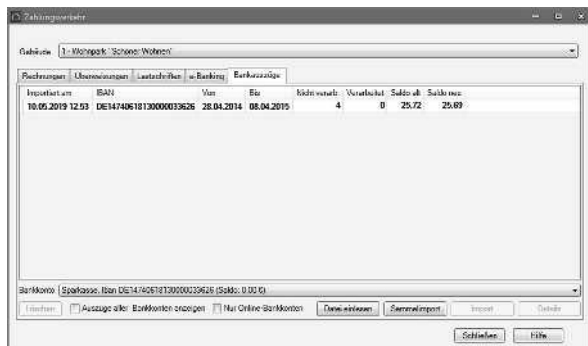
In Fettschrift hervorgehobene Auszüge wurde noch nicht in der Detailsicht geöffnet. Auszüge in Normalschrift wurden in der Detailsicht geöffnet. Die Normalschrift sagt aber nichts darüber aus, ob Umsätze auch verbucht wurden. Diese Informationen entnehmen Sie der Spalte **Verarbeitet**.



Liste einschränken

In der Standardeinstellung ist das Kontrollkästchen **Auszüge aller Konten anzeigen** aktiviert. Es werden die abgerufenen Umsätze von allen Bankkonten angezeigt.

Nehmen Sie das Häkchen aus dem Kontrollkästchen, können Sie über das Feld **Bankkonto** die Abrufe auf ein bestimmtes Bankkonto einschränken.



Im Lexware hausverwalter Plus können Sie die Anzeige der Kontoauszüge über das Kontrollkästchen **Nur Online-Bankkonten** auf die Kontoauszüge von HBCI-fähigen Bankkonten einschränken. Auch die Auswahl im Feld **Bankkonto** wird auf HBCI-fähige Bankkonten eingeschränkt.

Weitere Kontoauszüge einlesen

Bevor wir Ihnen zeigen, wie Sie die importierten Umsätze im Programm verbuchen, möchten wir weitere Kontoauszüge einlesen. Es ist dabei unerheblich, in welcher Reihenfolge Sie dies tun.

Es wird immer anhand des Umsatzdatums die Abrufperiode für ein Bankkonto ermittelt und geprüft, ob für die Periode schon Umsätze abgerufen wurden. Auf diese Weise können auch Lücken in den Abrufen erkannt und mit den jeweiligen Umsätzen gefüllt werden.

Aufgrund dieser Überprüfung ist auch ein mehrfacher Abruf der Umsätze an einem Tag möglich, ohne dass im Lexware hausverwalter doppelte Umsätze übernommen werden.

Wir zeigen das kurz an einem Beispiel.

1. Sie befinden sich im Register **Bankauszüge** des Bereichs **Zahlungsverkehr**.
2. Klicken Sie auf die Schaltfläche **Datei einlesen**.
3. Wählen Sie die Datei mit den Kontoauszügen. Alle rot gekennzeichnete Umsätze wurden zum Bankkonto für die ermittelte Periode bereits eingelesen. Ein nochmaliger Import dieser Umsätze ist nicht möglich. Nur ein Umsatz besitzt ein grünes Symbol und kann zur bestehenden Periode folglich auch nur importiert werden.

IBAN (Bankkonto)	Datum	IBAN	BIC	Inhaber	Betrag	Vorverlegungszeitraum
DE18740618130100013626	07.04.2013	DE14740618130000013626	DFNDDE33HAN	Schiffenbacher Josef	0,12	Zwische SEPA-Lohnauszahlung
DE18740618130100013626	07.04.2013	DE14740618130000013626	GLNODG12PHK	Schiffenbacher Josef	0,50	Verwendungszweck: ERFI-SI
DE18740618130100013626	07.04.2013	DE14740618130000013626	GENODE33HAN	Tourenkonto Schiffenbacher	0,88	(Hilfsverwendung mit VR-Konto)
DE14740618130000013626	07.04.2013	<leert>	<leert>	<leert>	-0,60	SEPA-Sammel-Lohnauszahlung
DE14740618130000013626	07.04.2013	DE18740618130100013626	GENODE33HAN	Josef Schiffenbacher	0,24	Systemauswertung mit VR-Konto
DE18740618130100013626	08.04.2013	DE14740618130000013626	GENODE33HAN	Tourenkonto	0,43	SEPA-BAG 2013 Klausur-Gebühren
DE18740618130100013626	08.04.2013	DE14740618130000013626	DFNDDE33HAN	Tourenkonto	-0,35	SEPA-BAG 2013 Klausur-Max.Fr.
DE18740618130100013626	08.04.2013	DE14740618130000013626	GENODE33HAN	Josef Schiffenbacher	0,34	Testbuchung ERFI: IS783-424
DE14740618130000013626	08.04.2013	<leert>	<leert>	<leert>	0,80	SEPA-Sammel-Bankauszahlung
DE14740618130000013626	08.04.2013	DE18740618130100013626	GENODE33HAN	Demokonto	-0,54	Testbuchung ERFI: IS783-154
DE14740618130000013626	08.04.2013	<leert>	<leert>	<leert>	0,80	SEPA-Weiterer-Umsatz-M50-1
DE14740618130000013626	08.04.2013	DE18740618130100013626	GLNODG12PHK	Demokonto	-0,54	Testbuchung ERFI: IS783-424

Fahren Sie mit dem Mauszeiger über das Farbsymbol, erhalten Sie einen Tooltip mit Erläuterungen zur Symbolfarbe.



Rot kann übrigens auch bedeuten: Sie haben die Umsätze eines Kontos ausgelesen, das im Lexware hausverwalter (noch) nicht angelegt worden ist. Auch in diesem Fall wird ein Import der Umsätze unterbunden.

4. Schließen Sie den Import des Umsatzes über die Schaltfläche **n (grün) Umsätze importieren** ab. Der Abruf wird im Register **Bankauszüge** in einer neuen Zeile aufgeführt.

Umsätze verbuchen

Die Buchung der abgerufenen Umsätze eines Kontoauszugs kann mit dem Lexware hausverwalter direkt aus dem Register **Bankauszüge** heraus erfolgen.

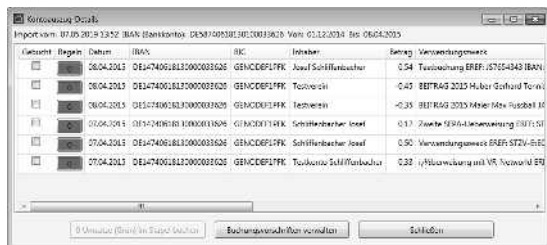
Damit Sie die Buchungen aber zukünftig nicht immer wieder manuell ausführen müssen, können Sie die Zuordnung von Kontoumsatz und Forderung in einer sog. Buchungsvorschrift speichern. Bei einem erneuten Abrufen des Kontoauszugs werden dann die vom Kreditinstitut bereitgestellten Informationen mit der Buchungsvorschrift verglichen. Bei Übereinstimmung kann der Umsatz anschließend in einer Stapelverarbeitung automatisch verbucht werden.

Einstieg - Detailfenster öffnen

1. Markieren Sie im Register **Bankauszüge** einen abgerufenen Kontoauszug.
2. Klicken Sie auf die Schaltfläche **Details**. Es öffnet sich das Fenster **Kontoauszug-Details** mit der Liste der einzelnen Umsatzpositionen.

Nach dem erstmaligen Aufruf sind alle Kontrollkästchen der Spalte **Gebucht** noch ohne Häkchen.

Der Spalte **Regeln** können Sie entnehmen, zu welchem Kontoumsatz bereits eine Buchungsvorschrift vorhanden ist und wo noch Buchungsvorschriften fehlen.



Im Beispiel besitzen alle Umsätze ein rotes Symbol mit der Ziffer 0. Das bedeutet, dass zum Kontoumsatz noch keine Buchungsvorschrift existiert. Eine Buchung der Umsätze über die Stapelverarbeitung ist aber nur möglich, wenn eine Buchungsvorschrift zugeordnet wurde.

Alternativ kann ein einzelner Umsatz über die Liste auch manuell gebucht werden.

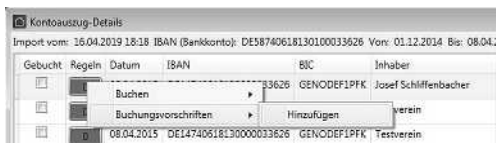
Buchungsvorschrift für Umsatz festlegen

Wiederkehrenden Kontoumsätzen werden Sie im Regelfall eine Buchungsvorschrift zuordnen. Sie können hierbei zu jedem Detail einer Kontoauszugsposition bestimmen, welche eindeutig übereinstimmen muss, damit diese Buchungsvorschrift greift.

Beim nächsten Mal wird die Buchung erkannt und im Fenster **Kontoauszug-Detail** zur Buchung vorgeschlagen.

Einstieg

1. Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf ein rotes Symbol mit der Ziffer 0 und wählen Sie im Kontextmenü den Befehl **Buchungsvorschriften** → **Hinzufügen**.



2. Es öffnet sich das Fenster **Buchungsvorschrift**.

Details zur Buchungsvorschrift festlegen

Erfassen Sie die Details der Buchungsvorschrift. Viele Felder sind bereits mit Inhalten aus dem abgerufenen Umsatz vorbelegt.

1. Prüfen Sie die Vorbelegungen und ergänzen bzw. ändern Sie diese ggf.

The screenshot shows a dialog box titled 'Buchungsvorschrift'. The 'Beschreibung (Name) der Buchungsvorschrift' field contains 'Josef Schiffenbacher'. The 'Iban' field contains 'DE1474061813000033626'. The 'Bic' field contains 'GENODEF1PFK'. The 'Inhaber' field contains 'Josef Schiffenbacher'. The 'Betreff' field contains 'Miete'. The 'Betrag' field contains '240,00'. To the right of these fields are radio buttons for matching criteria: 'beliebig', 'exakte Übereinstimmung', and 'enthält'. The 'exakte Übereinstimmung' option is selected for all fields. Below these fields is a section titled 'Buchung wird durchgeführt, wenn alle angegebenen Bedingungen erfüllt sind.' It includes a 'Zielkonto' section with a dropdown menu for 'Gebäude' containing '1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"'. Below the dropdown are radio buttons for 'Mieterkonto', 'Eigentümerkonto', and 'Umlagekonto'. At the bottom, there are two buttons: 'Abbrechen' and 'Speichern'.

- Wählen Sie im Beispiel in der Betreffzeile die Option **enthält**, wird die Mietzahlung auch dann berücksichtigt, wenn im Feld **Verwendungszweck** zusätzlich zum Betreff **Miete** noch ein Datum steht.
- Geben Sie das Zielkonto aus, auf dem der Betrag verbucht werden soll. Es wird auch die dazugehörige Wohnung angezeigt, der das Konto zugeordnet ist.
- Klicken Sie auf **Speichern**.
- Der Umsatz besitzt im Fenster **Kontoauszug-Details** jetzt ein grünes Symbol mit der Ziffer 1.

Import vom: 16.04.2015 16:28 IBAN (Bankkonto): DE58740618130000033626 Vom: 01.12.2014 Bis: 06.04.2015

Gebucht	Regeln	Datum	IBAN	BIC	Inhaber	Betrag	Verwendungszweck
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Josef Schifferbacher	0,54	Leibbuchung IREK-15/454243 (BA)
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	06.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Testveran	-0,45	BLI FRAG 2015 Haber Genard ten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Testveran	-0,25	BLI FRAG 2015 Maer Max Fussoll
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Schiffenbacher Josef	0,12	Zweite SEPA-Überweisung EREP-1
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Schiffenbacher Josef	0,10	Verwendungszweck EREP-STDV-BI
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07.04.2015	DE14740618130000033626	GENODE33HAN	Teilkonto Schiffenbacher	-0,33	q35berweisung mit VR-Nutzwand E

Buttons: 1 Umsätze (Strin) im Stapel buchen, Buchungsvorschriften verwaltan, Schließen

1

Ein grünes Symbol mit der Ziffer 1 signalisiert, dass zum Kontoumsatz genau eine Buchungsvorschrift existiert. Der Umsatz kann jetzt über die Stapelverarbeitung gebucht werden.



Eine bereits existierende Buchungsvorschrift kann aus der Liste der Umsätze über das Kontextmenü mit dem Befehl **Buchungsvorschriften** → **Name der Buchungsvorschrift** → **Bearbeiten** aufgerufen und bearbeitet werden.

Kontoumsätze über die Stapelverarbeitung buchen

Kontoumsätze, zu denen genau eine Buchungsvorschrift existiert, können über die Stapelverarbeitung gebucht werden. Die Buchung muss im Detailfenster des Kontoauszugs auf manuellem Wege angestoßen werden. Es existiert hierzu eine entsprechende Funktion.

Eine automatische Verbuchung von Umsätzen mit Buchungsvorschrift erfolgt nicht. Damit soll die Transparenz beim Buchen erhöht werden.



1. Sie befinden sich im Beispiel im Fenster **Kontoumsatz-Details**. Mit Ausnahme eines Umsatzes besitzen alle anderen Umsätze bereits eine Buchungsvorschrift.

Gebucht	Regeln	Datum	IBAN	BIC	Inhaber	Betrag	Verwendungszweck
<input type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Josef Schifferbacher	0,54	Teilbuchung ERF. 570548
<input type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testverein	-0,45	BEITRAG 2015 Huber Gerh
<input type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testverein	-0,35	BEITRAG 2015 Maier Max F
<input type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Schifferbacher Josef	0,12	Zweite SEPA-Überweisung
<input type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Schifferbacher Josef	0,50	Verwendungszweck ERF. S
<input type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testkonto Schifferbacher	-0,33	Überweisung mit VR-Nr.

2. Klicken Sie in der Fußzeile des Fensters auf die Schaltfläche **n Umsätze (Grün) im Stapel buchen**. Sie können dem Beschriftungstext der Schaltfläche entnehmen, wie viele Umsätze hierbei Berücksichtigung finden.
3. Im Anschluss enthalten alle Umsätze, die gebucht werden konnten, in der Spalte **Gebucht** ein Häkchen. Die Farbe des Symbols wechselt von Grün auf Grau.

Gebucht	Regeln	Datum	IBAN	BIC	Inhaber	Betrag	Verwendungszweck
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Josef Schifferbacher	0,54	Teilbuchung ERF. 570548
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testverein	-0,45	BEITRAG 2015 Huber Gerh
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testverein	-0,35	BEITRAG 2015 Maier Max F
<input checked="" type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Schifferbacher Josef	0,12	Zweite SEPA-Überweisung
<input checked="" type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Schifferbacher Josef	0,50	Verwendungszweck ERF. S
<input checked="" type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474061813000033626	GENODEF1PFK	Testkonto Schifferbacher	-0,33	Überweisung mit VR-Nr.

Ein graues Symbol mit der Ziffer 1 signalisiert, dass ein Kontoumsatz mit Buchungsvorschrift über die Stapelbuchung verbucht wurde.

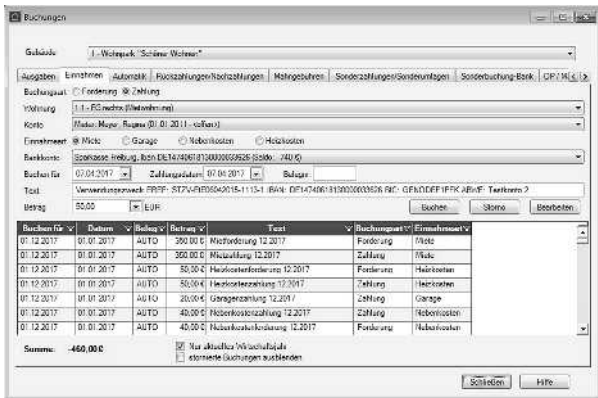
Umsatz manuell buchen

Umsätze, die nicht automatisch gebucht werden konnten - da eine Buchungsvorschrift fehlt - können manuell gebucht werden. Das manuelle Buchen bietet sich vor allem beim Buchen von einmaligen Umsätzen an.

1. Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf ein rotes Symbol mit der Ziffer 0. Es öffnet sich ein Kontextmenü.
2. Wählen Sie im Kontextmenü den Befehl **Buchen → Manuell**.



3. Es öffnet sich das Buchungsfenster im Register **Ausgaben** oder **Einnahmen**.



4. Buchen Sie den Umsatz. Der gebuchte Umsatz besitzt im Fenster **Buchungen Kontoauszug** jetzt ein graues Symbol, das Kontrollkästchen der Spalte **Gebucht** enthält ein Häkchen.

Die Ziffer 0 zeigt jedoch an, dass zu diesem Buchungssatz weiterhin keine Buchungsvorschrift existiert.

0

Gebucht	Regeln	Datum	IBAN	BIC	Inhaber	Betrag	Vwendungszweck
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Josef Schifffenbacher	0,54	Testbuchung EREF: J57654
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Testverein	-0,45	BBITRAG 2015 Huber Garh
<input checked="" type="checkbox"/>	1	08.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Testverein	-0,35	BEITRAG 2015 Mieter Mac
<input checked="" type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Schifffenbacher Josef	0,12	Zweite SEPA-Überweisung
<input checked="" type="checkbox"/>	0	07.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Schifffenbacher Josef	50,00	Vwendungszweck EREF
<input checked="" type="checkbox"/>	1	07.04.2015	DE1474051813000033626	GENODEF19FK	Testkonto Schifffenbacher	-0,33	f2Hörselweisung mit VR No

Bitte stellen Sie sicher, dass die ausgewählte Zahlung vollständig gebucht wird, da eine Kontoposition nur vollständig zugeordnet sein kann. Sollte eine Über- oder Unterzahlung erfolgt sein, verteilen Sie diese entsprechend auf die Kosten (Miete, NK, Hausgeld etc.). Diese Über- oder Unterzahlungen finden Sie dann wie gewohnt in den Offenen Posten.



Buchungsvorschriften verwalten

Eine Bearbeitung von Buchungsvorschriften ist auch über das Fenster **Buchungsvorschriften verwalten** möglich.

Sie öffnen dieses Fenster aus dem Fenster **Kontoauszug-Details** über die Schaltfläche **Buchungsvorschriften verwalten**.

Name	Buchungskonto	Gebäude
Josef Schifffenbacher	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Josef Schifffenbacher	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Josef Schifffenbacher	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Schifffenbacher Josef	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Testkonto Schifffenbacher	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Testverein	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"
Testverein	Mieter <Leerstand> [01.01.2011 - <offen>]	1 - Wohnpark "Schöner Wohnen"

Sie können in diesem Dialogfenster Buchungsvorschriften löschen, bearbeiten oder hinzufügen. Beachten Sie, dass mit **Hinzufügen** eine Buchungsvorschrift ohne Vorgabewerte erfasst wird.

Kontoauszüge mit doppelten Buchungsvorschriften bearbeiten

Sollten zu einem Kontoumsatz versehentlich mehrere Buchungsvorschriften existieren, müssen Sie redundante oder nicht zutreffende Buchungsvorschriften löschen.

2

Ein Umsatz mit mehreren Buchungsvorschriften ist im Fenster **Kontoumsatz-Details** durch ein gelbes Symbol mit einer Ziffer größer 1 gekennzeichnet.

Da keine Eindeutigkeit besteht, kann der Kontoumsatz nicht in der Stapelverarbeitung berücksichtigt werden.

Löschen Sie in diesem Fall die nicht relevanten Buchungsvorschriften, damit der Umsatz in der Stapelverarbeitung berücksichtigt wird. Alternativ können Sie den Umsatz auch manuell buchen.

1. Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf ein gelbes Symbol und öffnen Sie das Kontextmenü.
2. Löschen Sie über den Befehl **Buchungsvorschriften** → **Name der Buchungsvorschrift** → **Löschen** alle nicht relevanten Buchungsvorschriften.



3. Der Umsatz besitzt im Anschluss ein grünes Symbol mit der Ziffer 1.

Service & Support

Sie haben technische oder inhaltliche Fragen zu Ihrer Software? Dann empfehlen wir Ihnen unseren Telefon-Service:

Montag bis Freitag

8.00 bis 18.00 Uhr

Anwendungs-Beratung

0900 / 190 00 1044 (1,99 €/Minute)

Installations-Beratung

0800 / 380 00 1045 (kostenfrei)

Alle Gebührenangaben gelten aus dem dt. Festnetz, abweichende Mobilfunkpreise.

Gezielte Fragestellung reduziert die Gesprächsdauer. Deshalb sollten Sie im Vorfeld folgende Punkte klären und bevor Sie zum Hörer greifen, nachstehende Informationen unbedingt bereithalten:

- Um welches Programm handelt es sich?
- Welche Programmversion haben Sie im Einsatz?
- Welches Betriebssystem wird eingesetzt?
- Welche Komponenten sind angeschlossen?
- Formulieren Sie eine präzise Problembeschreibung.



Support

Finden Sie ganz schnell Updates, Beiträge, Informationen und Antworten auf häufig gestellte Fragen zu Lexware hausverwalter 2020:

www.lexware.de/support

