



Handbuch



© 2014 / 2015 – Zörbig Immobilien Fa.

Inhalt

Inhalt	2
1. Allgemeines	3
2. Deckblatt	3
2.1. Modus 1.....	3
2.2. Modus 2.....	4
2.3. Modus 3.....	5
3. Betriebskostenabrechnung	7
3.1. Übersicht	7

1. Allgemeines

Sehr geehrter Kunde,

Vielen Dank, dass Sie sich für das Produkt "Betriebskostenabrechnung" entschieden haben. Nach langer Entwicklungszeit, freuen wir uns nun endlich, Ihnen ein Tool zur Verfügung stellen zu können, mit dem Sie auf einer Einzig-igen Seite, die Nebenkostenabrechnung für ein ganzes Jahr, für bis zu 5 Wohneinheiten erstellen können.

Dies ist bislang einzigartig auf dem deutschen Markt via Excel.

Die unverbindliche Preisempfehlung für dieses Tool beträgt nur 19,95 €. Zum Vergleich bieten Ihnen andere Programme weit höhere Ausgaben zu Gleicher oder sogar minderer Leistung.

Selbst Mieterwechsel können jeweils pro Wohneinheit eingepflegt werden. Das Tool berechnet automatisch den Nutzungszeitraum und errechnet daraus die entstandenen anteiligen Kosten für die jeweilige Mietpartei. Sie brauchen die fertige Berechnung nur noch ausdrucken und Ihrem Mieter zur Unterschrift überreichen. Auch das Zahlungsziel ist bereits gem. den Vorgaben aus dem BGB errechnet.

Vielen Dank für Ihre Kaufentscheidung und jetzt viel Spaß und Erfolg mit Ihrem erworbenen Produkt.

2. Deckblatt

2.1. Modus 1



In dem rot markierten Bereich sehen Sie die Zahlen 1 – 3. Jede Zahl steht für eine Gruppierung. In unserem Fall, nennen wir dies Modus. Im Modus 1 geben Sie die Daten Ihres Objektes ein. Hierbei beschränken sich diese Angaben erst einmal auf die Adresse Ihrer Immobilie.

2.2. Modus 2

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

17

19

21

23

25

26

27

28

Betriebskostenabrechnung

Objekt	Straße	Leipziger Straße 14						
	PLZ / ORT	06789 - Zörbig						
Abrechnungszeitraum	Von	Bis	Tage					
	01.01.2014	31.12.2014	365					
Erstellt am	31.01.2015							
Objektangaben								
	Wohnfläche gesamt	520 m ²						
	Grundstücksfläche gesamt	520 m ²						
	Wohneinheiten Gesamt	5 Stck.						
	Personen insgesamt	15 Pers.						
Wohneinheit	bewohnt von	Berechnung ab	Monate	Personen	Wohn [A]	VZ / Mon.	AWZ / TWZ	Ergebnis
I	Mieter I	01.01.2014	12	1 Pers.	40 m ²	50,00 €	60 m ³	8,88 €
II	Mieter II	01.02.2014	11	2 Pers.	50 m ²	60,00 €	70 m ³	11,63 €
III	Mieter III	01.03.2014	10	3 Pers.	60 m ²	70,00 €	80 m ³	32,99 €
IV	Mieter IV	01.04.2014	9	4 Pers.	70 m ²	80,00 €	90 m ³	44,73 €
V	Mieter V	01.05.2014	8	5 Pers.	80 m ²	90,00 €	100 m ³	26,92 €
Ausgabenliste								

Klicken Sie anschließend auf die Zahl 2 um in den Modus 2 zu gelangen. Es öffnet sich nun das Eingabefenster für Ihre Wohneinheiten.

Bitte füllen Sie nur die rot hinterlegten Zahlen aus. Ein Ausfüllung von schwarz hinterlegten Zahlen, würde das Löschen der versteckt hinterlegten Formel zur Folge haben. Dieses würde die Berechnungen verfälschen.

Geben Sie im Modus 2 den Berechnungszeitraum an. Nach der Betr.Ko.VO. ist diese 1 Jahr. Im Anschluss geben Sie bei „Berechnung ab“ den Zeitraum an, ab welchem für diesen Mieter abgerechnet werden soll. Bewohnt der Mieter bereits das ganze Jahr die Wohneinheit, so ist das Startdatum der 01.01.20XX. Ist der Mieter erst im, zum Beispiel, März eingezogen, so ist das Startdatum der XX.03.20XX. Das Tool berechnet nun automatisch den Wohnzeitraum und nutzt diesen weiter als Berechnungsgrundlage.

2.2.1. [VZ / Mon.]:

Des Weiteren füllen Sie bitte die Daten für die Personen aus, wie viele die WE bewohnten. Das Gleiche gilt für die Wohnfläche [WOHN [A]]. [VZ / Mon.] ist die monatliche Vorauszahlung der Nebenkosten des Mieters. Hier ist NUR der Warmmietbetrag einzugeben.

Kaltmiete : = 300,00 €
 Warmmiete : = 100,00 € → VZ / Mon. = 100,00 €!
 Gesamtmiete : = 400,00 €

2.2.2. [AZW / TWZ:]

AZW / TWZ steht für die Abrechnung des Trinkwasser- sowie Abwasserzweckverbandes. Diese werden gem. den Verbrauch berechnet. Den Wasserverbrauch finden Sie auf der Abrechnung des Trinkwasserverbandes. Aus der Wasseruhrablesung der WE, erfahren Sie den jährlichen Verbrauch des Nutzers. Geben Sie den Nutzerverbrauch hier ein. Das System berechnet automatisch die anteiligen Gesamtkosten für den Nutzer.

2.2.3. [Ergebnis]

Das Ergebnis zeigt Ihnen bereits, ob für den Nutzer bzw. die Wohneinheit, eine Nachzahlung (ROT) oder ein Guthaben (GRÜN) entstanden ist. Das Programm errechnet ebenfalls automatisch die neue Nebenkostenvorauszahlung aus den Daten des Ergebnisses.

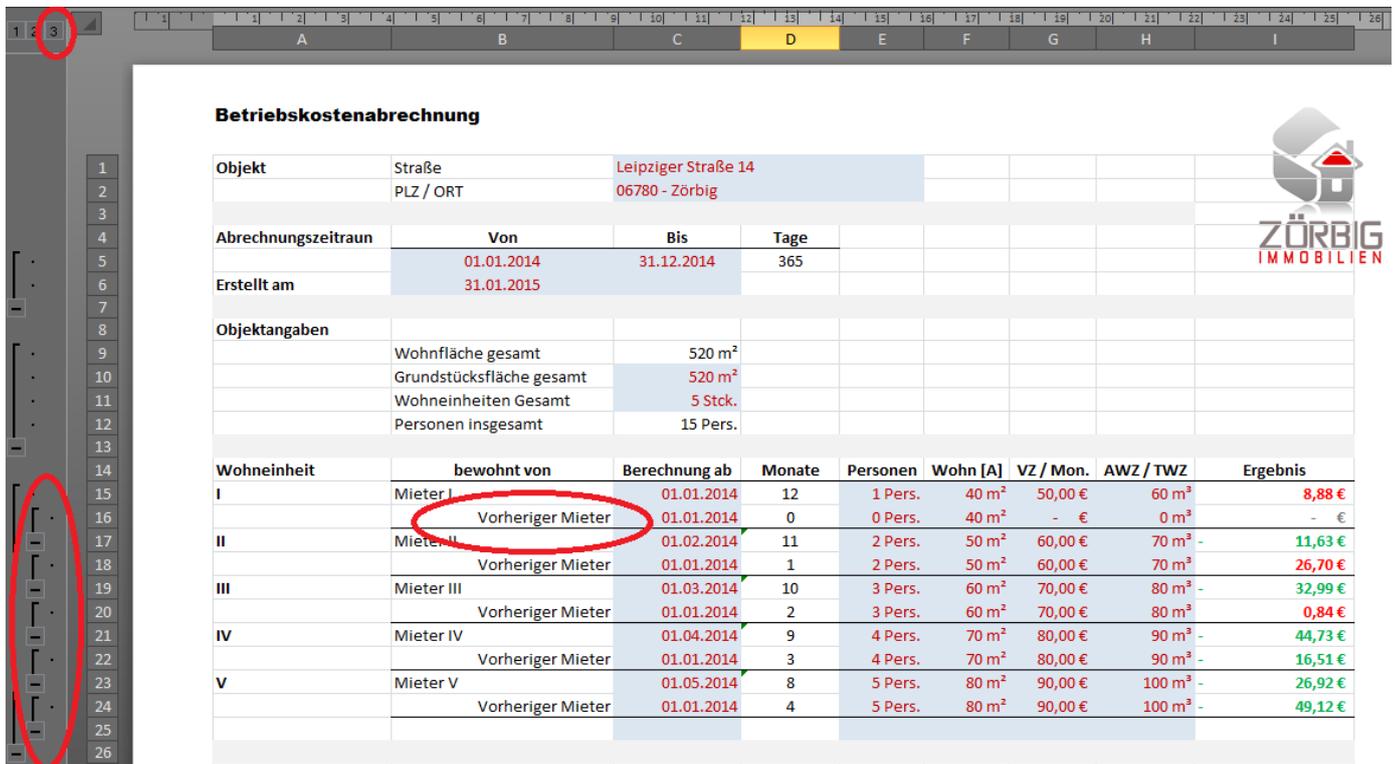
2.2.4. Die Ausgabenliste

Ausgabenliste							
	Versicherung	Haftpflicht					1.000,00 €
		Gebäude					1.000,00 €
	Grundsteuer						1.000,00 €
	Müllabfuhr						100,00 €
	Hauslicht						100,00 €
	Schornsteinfeger						100,00 €
	Hausmeister						100,00 €
	Wartung Heizungsanlage	Zentral					100,00 €
		Dezentral					- €
	Abwasserzweckverband AZW	Verbrauch Ges.				350 m³	100,00 €

In der Ausgabenliste, tragen Sie einfach Ihre Ausgaben ein, welche Sie für das gesamte Objekt in dem abzurechnenden Kalenderjahr hatten. Bitte tragen Sie hier die Jahressumme ein. Sie finden diese auf der jeweiligen Jahresrechnung.

2.3. Modus 3

Hin und wieder kommt ein Nutzerwechsel vor. Um diesen in der Abrechnung zu integrieren, benötigen Sie den Modus 3. Drücken Sie hierzu die „3“ aus dem Bild des Punktes 2.1.



Betriebskostenabrechnung								
Objekt	Straße		Leipziger Straße 14					
	PLZ / ORT		06780 - Zörbig					
Abrechnungszeitraum	Von	Bis	Tage					
	01.01.2014	31.12.2014	365					
Erstellt am	31.01.2015							
Objektangaben	Wohnfläche gesamt		520 m²					
	Grundstücksfläche gesamt		520 m²					
	Wohneinheiten Gesamt		5 Stck.					
	Personen insgesamt		15 Pers.					
Wohneinheit	bewohnt von	Berechnung ab	Monate	Personen	Wohn [A]	VZ / Mon.	AWZ / TWZ	Ergebnis
I	Mieter I	01.01.2014	12	1 Pers.	40 m²	50,00 €	60 m³	8,88 €
	Vorheriger Mieter	01.01.2014	0	0 Pers.	40 m²	- €	0 m³	- €
II	Mieter II	01.02.2014	11	2 Pers.	50 m²	60,00 €	70 m³	-11,63 €
	Vorheriger Mieter	01.01.2014	1	2 Pers.	50 m²	60,00 €	70 m³	26,70 €
III	Mieter III	01.03.2014	10	3 Pers.	60 m²	70,00 €	80 m³	-32,99 €
	Vorheriger Mieter	01.01.2014	2	3 Pers.	60 m²	70,00 €	80 m³	0,84 €
IV	Mieter IV	01.04.2014	9	4 Pers.	70 m²	80,00 €	90 m³	-44,73 €
	Vorheriger Mieter	01.01.2014	3	4 Pers.	70 m²	80,00 €	90 m³	16,51 €
V	Mieter V	01.05.2014	8	5 Pers.	80 m²	90,00 €	100 m³	-26,92 €
	Vorheriger Mieter	01.01.2014	4	5 Pers.	80 m²	90,00 €	100 m³	49,12 €

Es öffnet sich der Modus 3. Für jede Wohneinheit, können Sie jetzt den vorhergehenden Nutzer (soweit vorhanden) eintragen. Gab es keinen Nutzerwechsel, gehen Sie zurück auf Modus 2. Sollte nur für eine bestimmte WE ein Nutzwechsel erfolgt sein, so können Sie die restlichen WE mit der „-“ Taste im linken Bildfeld wieder ausblenden.

Die Kosten aus der Einzelabrechnung sind ebenfalls in der Ausgabeliste im Modus 3 einzutragen. Siehe folgendes Bild.

Service	Einheit	Wert
Schornsteinfeger		100,00 €
Hausmeister		100,00 €
Wartung Heizungsanlage	Zentral	100,00 €
	Dezentral	- €
Abwasserzweckverband AZW	Verbrauch Ges.	350 m³ / 100,00 €
Trinkwasserzweckverband TWZ	Verbrauch Ges.	350 m³ / 100,00 €
Niederschlagswasser		100,00 €
Gemeinschaftsantenne		100,00 €
Gewässerumlage		100,00 €
Heizkostenabrechnungsdienst		2.500,00 €
	WE I	100,00 €
	MW 01	- €
	WE II	100,00 €
	MW 02	- €
	WE III	100,00 €
	MW 03	- €
	WE IV	100,00 €
	MW 04	- €
	WE V	100,00 €
	MW 05	- €
Sonstiges		100,00 €

Um die Daten der vorhergehenden Nutzer abrufen zu können, müssen folgende Einstellungen im TAB Menü der Tabellenblätter vorgenommen werden.

13	Gemeinschaftsantenne	100,00 €	Monate	12	
14	Gewässerumlage	100,00 €	m2		40 m²
15	Heizkostenabrechnungsdienst	2.500,00 €	Anlage		
16	Sonstiges	100,00 €	Monate		
	Ausgaben	6.600,00 €			Neue Vorrat
	Ihr Anteil in	608,88 €			Zu zahlen ab
	Vorrauszah	600,00 €			Neue Gesam
	Guthaben				
	Nachforder	8,88 €			Zu zahlen bi:
	Unterschrif				Unterschrift

Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf ein Tabellenblatt und wählen Sie den Menüpunkt „Einblenden“. Es öffnet sich nun ein Fenster in welchem Sie alle ausgeblendeten Tabellenblätter sehen. Je nachdem, in welcher WE ein Nutzwechsel stattgefunden hat, können Sie sich nun das Tabellenblatt einblenden lassen.

22	15 Heizkostenabrechnungsdienst	2.500,00 €	Anlage			100,00 €	
23	16 Sonstiges	100,00 €	Monate				
25	Ausgaben gesamt in EUR					Neue Vorrauszahlung	67 €
26	Ihr Anteil in EUR					Zu zahlen ab dem	01.02.2015
27	Vorrauszahlung BK in EUR					Neue Gesamtmiete	
28	Guthaben					Zu zahlen bis	03.03.2015
29	Nachforderung (+) / Guthaben (-)					Unterschrift + Datum Vermieter	
31	Unterschrift + Datum Mieter						
32							

Deckblatt	Objekt I - WE1	MW - WE01	Objekt I - WE02	Objekt I - WE03	Objekt I - WE04	Objekt I - WE05	Vorlage ROH
-----------	----------------	-----------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------

Im Bild wurde das Tabellenblatt für den Nutzerwechsel aus der WE01 bereits eingefügt. Die Nutzerwechselblätter sind in jeweils grauer Registerfarbe hinterlegt, während die aktuellen Nutzer die Registerfarbe ROT haben.

3. Betriebskostenabrechnung

3.1. Übersicht

Betriebskostenabrechnung WE01		Leipziger Straße 14		06780 - Zörbig		ZÖRBIG IMMOBILIEN	
	Vorrauszahlung BK / Monat (EUR)	50,00 €	Monate 12	Von	Bis	Datum	31.01.2015
	Vorrauszahlung BK / Gesamt (EUR)	600,00 €	Zeitraum	01.01.2014	31.12.2014	Für:	Mieter I
	Verteilung						
POS.	Einnahmen / Ausgaben BK - Art	Gesamt EUR	verteilt nach	Einzel (m ²) / (m ³)	Gesamt (m ²) / (m ³)	Gesamt (Personen)	Ihr Anteil EUR / Jahr
1	Versicherung Haftpflicht	1.000,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		76,71 €
2	Versicherung Gebäude	1.000,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		76,71 €
3	Grundsteuer	1.000,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		76,71 €
4	Müllabfuhr	100,00 €	Personen	1		15	6,65 €
5	Hauslicht	100,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		7,67 €
6	Schornsteinfeger	100,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		7,67 €
7	Hausmeister	100,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		7,67 €
8	Wartung Heizungsanlage Zentral	100,00 €	Monate	12			99,73 €
9	Wartung Heizungsanlage Dezentral	- €	Monate	12			- €
10	Abwasserzweckverband	100,00 €	m3	60 m ³	350 m ³		17,14 €
11	Trinkwasserzweckverband	100,00 €	m3	60 m ³	350 m ³		17,14 €
12	Niederschlagswasser	100,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		7,67 €
13	Gemeinschaftsantenne	100,00 €	Monate	12			99,73 €
14	Gewässerumlage	100,00 €	m2	40 m ²	520 m ²		7,67 €
15	Heizkostenabrechnungsdienst	2.500,00 €	Anlage				100,00 €
16	Sonstiges	100,00 €	Monate				
	Ausgaben gesamt in EUR	6.600,00 €				Neue Vorrauszahlung	51 €
	Ihr Anteil in EUR	608,88 €				Zu zahlen ab dem	01.02.2015
	Vorrauszahlung BK in EUR	600,00 €				Neue Gesamtmiete	
	Guthaben					Zu zahlen bis	03.03.2015
	Nachforderung (+) / Guthaben (-)	8,88 €					
	Unterschrift + Datum Mieter			Unterschrift + Datum Vermieter			

Designed by M.Kuntze s.c.E.

Für jede angelegte WE ist eine einzelne Betriebskostenabrechnung hinterlegt. Diese beinhaltet die Berechnung sowie die jeweiligen Summen. Diese Form ist rechtlich auch bei eventuellen ARGE- Ämtern anerkannt. Sie brauchen nun nur noch das jeweilige Tabellenblatt für Ihren Nutzer ausdrucken. Ändern Sie nichts an diesem Blatt, da es alles automatisch aus dem Deckblatt berechnet.

POS.	Einnahmen / Ausgaben BK - Art	Gesamt EUR	verteilt nach
1	Versicherung Haftpflicht	1.000,00 €	m2
2	Versicherung Gebäude	1.000,00 €	m2
3	Grundsteuer	1.000,00 €	m2
4	Müllabfuhr	100,00 €	Personen
5	Hauslicht	100,00 €	m2
6	Schornsteinfeger	100,00 €	m2
7	Hausmeister	100,00 €	m2
8	Wartung Heizungsanlage Zentral	100,00 €	Monate
9	Wartung Heizungsanlage Dezentral	- €	Monate
10	Abwasserzweckverband	100,00 €	m3
11	Trinkwasserzweckverband	100,00 €	m3
12	Niederschlagswasser	100,00 €	m2
13	Gemeinschaftsantenne	100,00 €	Monate
14	Gewässerumlage	100,00 €	m2
15	Heizkostenabrechnungsdienst	2.500,00 €	Anlage
16	Sonstiges	100,00 €	Monate
	Ausgaben gesamt in EUR	6.600,00 €	
	Ihr Anteil in EUR	608,88 €	
	Vorrauszahlung BK in EUR	600,00 €	
	Guthaben		
	Nachforderung (+) / Guthaben (-)	8,88 €	
	Unterschrift + Datum Mieter		

Alle Kosten wurden automatisch aus dem Deckblatt eingetragen. Aus der Vorauszahlung zur Nutzungsdauer, berechnet das Programm je nach Verteilerschlüssel (bereits integriert) die jeweilige Nachforderung oder das Guthaben des Nutzers und das für jede Wohneinheit.

Wie das Programm LIVE funktioniert, sehen Sie auf unserem YOUTUBE Channel. Hier werden wir an einer Liveabrechnung, Ihnen das Tool mit allen Funktionen ganz genau vorstellen.

Erwerben können Sie das Tool unter www.kimag.de. Klicken Sie dort Bitte unseren SHOP an. Als registrierter Kunde bei Zörbig Immobilien, erhalten Sie einen Dauerrabatt in Höhe von 10% sofort auf Ihren Ersten und alle weiteren Einkäufe.

Vielen Dank
Ihre
Zörbig Immobilien (Fa.)
i.V.d. M.Kuntze, s.c.E.