

Ausgabe

6|14

Dezember

# Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend  
Das Original seit 1995



Sommer  
Informatik

Sommer  
Informatik

Die Eigentümerversammlung | Verwalter-Website: Warum so gut versteckt? |  
Förderung von altersgerechtem Umbau | R+T: Rollläden, Tor und Sonnenschutz |  
Versteckte Wohn-Steuer | ISH: Alle Markt- und Technologieführer da



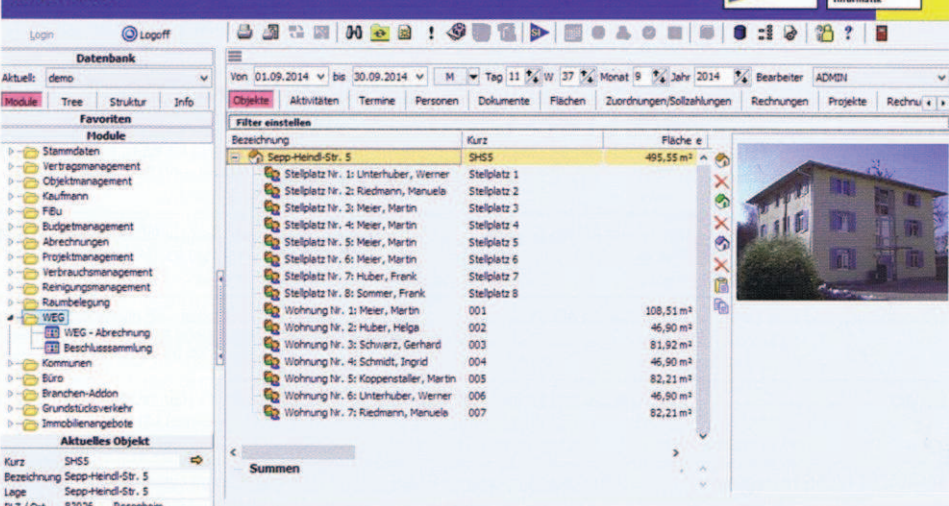
# Urteile des BGH setzen Wohneigentumsgemeinschaften unter Druck Software ermöglicht Abrechnung

Als Folge der derzeit niedrigen Zinsen investieren immer mehr Menschen in selbstgenutzte Eigentumswohnungen, mit der Idee, diese aus der gesparten Miete zu finanzieren. Häufig übernehmen sich solche neuen Immobilienbesitzer jedoch: Sie können die Kosten für die Wohnung nicht aufbringen, bleiben das Wohngeld schuldig und müssen im Extremfall Privatinsolvenz anmelden.

Wird die Wohnung zwangsversteigert, stehen die Wohneigentumsgemeinschaften (WEG) meist allein mit den noch offenen Forderungen gegen den Alteigentümer da. Die gestiegene Anzahl dieser Fälle hat nun zu höchst richterlichen Entscheidungen geführt, die klar beschreiben, wie derartige Forderungen deklariert werden müssen und wie eine rechtskonforme WEG-Abrechnung zu erstellen ist. Erste Spezialprogramme für die Immobilienverwaltung, wie Capitol von Sommer Informatik, wurden bereits an die neuen Anforderungen angepasst.

Kauft man eine Eigentumswohnung, wird man anteilig – meist berechnet nach der Quadratmeterzahl der Wohnung – auch Miteigentümer der sogenannten Instandhaltungsrücklage, aus der allgemeine Reparaturen und Wartungsmaßnahmen, wie eine neue Dachrinne oder ein frischer Hausanstrich, bezahlt werden. Das heißt der Käufer erwirbt neben dem Nutzungsrecht an seiner Wohnung auch die bereits angesparten Rücklagen. Auch sein Hausgeld dient nicht nur zur Deckung der allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskosten, sondern fließt ebenso in die Instandhaltungsrücklage mit ein. Aufgrund der steigenden Zahl von Privatinsolvenzen unter Wohnungseigentümern haben Hausverwalter und Eigentümergemeinschaften inzwischen jedoch immer häufiger mit zahlungsunfähigen Parteien zu kämpfen, die diesen Verpflichtungen nicht nachkommen und dadurch finanzielle Löcher in der Haushaltsplanung reißen.

## Capitol Classic Version 12.0



Alle Kostenpunkte werden mit dem WEG-Abrechnungsprogramm gemäß den Vorgaben des BGH detailliert aufgeführt.



**Sommer Informatik GmbH**  
Sepp-Heindl-Strasse 5  
83026 Rosenheim  
Tel.: 08031 / 24881  
Fax: 08031 / 24882  
info@sommer-informatik.de  
www.sommer-informatik.de



Sommer Informatik GmbH, Sepp-Heindl-Str. 5 83026 Rosenheim

Herr  
Martin Meier  
Sepp-Heindl-Str. 5  
83026 Rosenheim

Kundenr.:	E001
Vertragsnr.:	Z1
Objekt	WEG Sepp-Heindl-Str. 5 83026 Rosenheim
Abrechnung	01.01.2013 - 31.12.2013
Tage	365
Einheit	001
Nutzer	01.01.2013 - 31.12.2013
Tage	365

### WEG-Abrechnung

Kostenart	Umlage	Zeit	Schlüssel			
			Gesamt	Anteilig	Gesamt	Ihr Anteil
Umlagefähige Kosten						
Müllabfuhr	MEA WE	365/365	880,00	196,00	64,20	14,30
Straßenreinigung	MEA WE	365/365	880,00	196,00	43,55	9,70
Niederschlagswasser	MEA WE	365/365	880,00	196,00	63,60	14,17
Strom allgemein	MEA WE	365/365	880,00	196,00	70,97	15,81
Hausmeister	MEA WE	365/365	880,00	196,00	1.900,46	423,28
Pflege Außenanlagen	MEA WE	365/365	880,00	196,00	294,94	65,69
Gebäudeversicherung	MEA WE	365/365	880,00	196,00	1.197,14	266,64
Haftpflichtversicherung	MEA WE	365/365	880,00	196,00	44,98	10,02
Heizung/Warmwasser	Kalorimeta		4.796,01	846,13	4.796,01	846,13
Sonstige Betriebskosten	MEA WE	365/365	880,00	196,00	95,20	21,20
Zwischensumme Kosten umlagefähig					8.571,05	1.686,94
Nicht umlagefähige Kosten:						
Kosten Verwaltung	WE	365/365	7,00	1,00	2.270,52	324,36

Die neue Version der Capitol Hausverwaltungs-Software erstellt automatisch und rechtssicher die Hausgeldabrechnung nach der aktuellsten Rechtsprechung.

### Software soll Abrechnung übernehmen

Früher war es gängige Praxis, dass Wohngelder in der WEG-Abrechnung zwar

ausgewiesen wurden, aber nicht sofort erkennbar war, welche dieser Beträge eventuell noch ausstünden. Besonders Käufer von Gebrauchtimmobilen konnten so unliebsame Überraschungen erle-



ben. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat daher nun mit einigen Entscheidungen klare Vorgaben getroffen, welche Punkte in welcher Form auf der WEG-Abrechnung ausgewiesen werden müssen, um rechtskonform zu sein. Die WEG-Hausverwalter geben dieses Problem wiederum an die Entwickler und Anbieter von Immobilien-Software weiter. „Eine moderne, aktuelle Software-Lösung muss einfach in der Lage sein, die Anforderungen des BGH zu erfüllen und zuverlässig richtige Abrechnungen zu generieren“, sagt Martin Metzger, Hausverwalter und Fachreferent für WEG-Themen aus Rosenheim.

Generell sind die Abrechnungen durch die Urteile allerdings deutlich komplizierter und auch komplexer geworden, weil die „Offenen Posten“ (OP) als Teil der Finanzbuchhaltung dargestellt werden müssen. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat das Software-Unternehmen *Sommer Informatik*, das seit mehr als 15 Jahren auf dem Immobilien-Software-Markt tätig ist und unter anderem Branchenlösungen für die Haus- und WEG-Verwaltung anbietet, jetzt in der Version 12 seines Programms *Capitol* alle neuen Anforderungen der BGH-Rechtsprechung umgesetzt.

#### **Automatische Ist-Soll-Aufstellung und Jahresabrechnung**

Die Stammdaten für Gebäude, Wohnungen und Personen sowie die Eigentümerwechsel werden während der täglichen Arbeit mit *Capitol* Hausverwaltung erfasst. In der inte-

grierten Finanzbuchhaltung lassen sich dabei alle notwendigen Buchungen tätigen, darunter auch die Hausgelder, die getrennt nach Kosten und Rücklagen sollgestellt und in der OP-Liste auf ihren Zahlungseingang geprüft werden. Dadurch ergibt sich in der WEG-Abrechnung automatisch die Gegenüberstellung von zu zahlendem Soll und tatsächlich bezahltem Ist. Darüber hinaus verbucht das System auch Kosten und Rücklagen automatisiert.

In der *Capitol* WEG-Abrechnung werden diese Daten einmal jährlich zusammengefasst und daraus die Jahresabrechnung erstellt. Neben den Daten des Gebäudes, des Eigentümers und der Wohnung werden hier auch die umgelegten Kosten und Rücklagen sowie die geleisteten Hausgeldzahlungen zusammengeführt und entsprechend die sogenannte Abrechnungsspitze sowie das Abrechnungsergebnis als *Guthaben beziehungsweise Nachzahlung* ausgewiesen.

Mit der ergänzenden Anlage zur rechtssicheren BGH-Abrechnung erhält der Eigentümer eine übersichtliche Aufstellung aller relevanten Daten, die der aktuellen BGH-Rechtsprechung genügt. Darunter fallen beispielsweise Bewegungen auf dem Bankkonto, zusammengefasst nach Kategorien, periodenfremde Ausgaben und Einnahmen, Hausgeld-Kosten und -Rücklagen sowie die Gesamtkosten und das Ergebnis der Abrechnung.

[www.sommer-informatik.de](http://www.sommer-informatik.de)  
[www.capitol-classic.de](http://www.capitol-classic.de)