

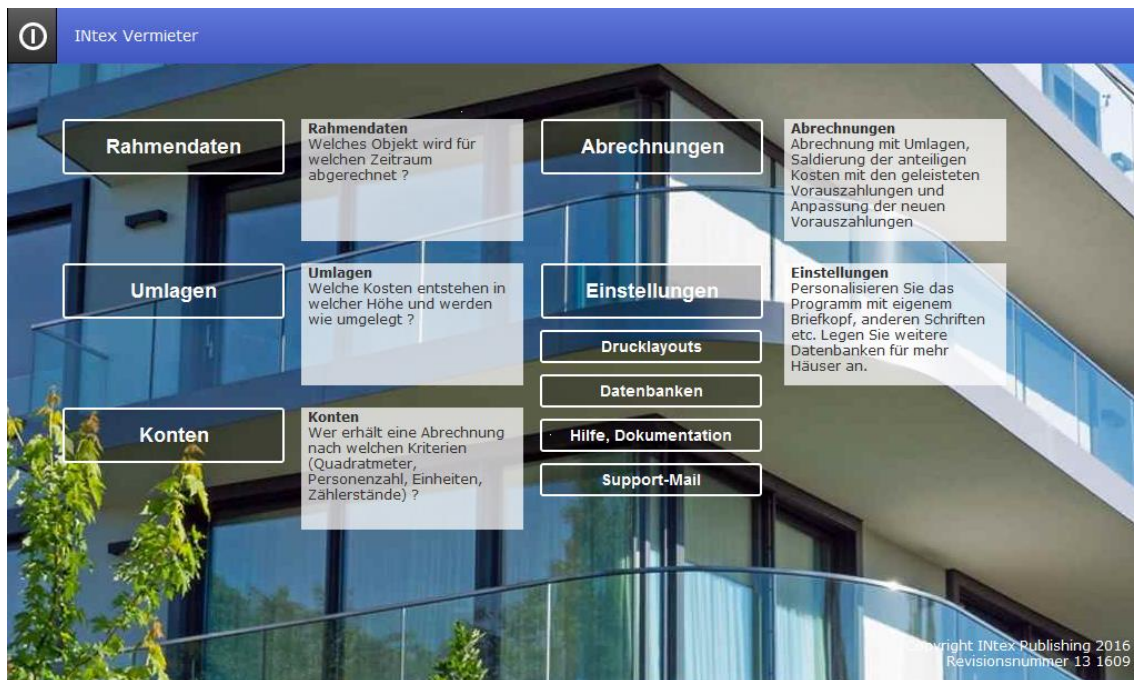
INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| Schnellanleitung Vermieter und INTex WEG | 2 |
| 1. Schritt - Rahmendaten eingeben | 2 |
| 2. Schritt - Umlagen festlegen | 3 |
| 3. Schritt - Konten anlegen | 4 |
| 4. Schritt - Abrechnung | 6 |

SCHNELLANLEITUNG VERMIETER UND INTEX WEG

In diesem Einstieg wollen wir Ihnen einen Wegweiser durch das Programm geben und zeigen, wie man in vier einfachen Schritten eine Abrechnung erzeugt.

Nach dem Start der Software gelangen Sie in den Eingangsbildschirm, der Ihnen die Programm-Module zeigt und damit auch schon indirekt die vier Schritte bis zu einer fertigen Abrechnung vorgibt.



1. SCHRITT - RAHMENDATEN EINGEBEN

Bei den Rahmendaten geben Sie eine Bezeichnung für das abzurechnende Objekt und dessen Anschrift ein - überschreiben Sie einfach die Musterdaten. Weiterhin wird hier festgelegt, wie viele Quadratmeter insgesamt die Abrechnungsgrundlage bilden (die Summe der vermieteten und abzurechnenden Flächen, nicht die Gesamtquadratmeter des Hauses mit Keller, Dachstuhl und Treppenhaus) und von wann bis wann abgerechnet werden soll.

Rahmendaten

Jakobstraße 2015

| Rahmendaten | Alphabetische Kontenliste |
|--|---------------------------|
| Bezeichnung* <input type="text" value="Jakobstraße 2015"/> | EG Jakobstraße Schulte |
| Anschrift Objekt* <input type="text" value="Jakobstrasse 9 53783 Eitorf"/> | DG Jakobstraße Müller |
| Quadratmeter* <input type="text" value="321,30"/> | OG Jakobstraße Musterfrau |
| Abrechnungszeitr.* <input type="text" value="01.01.2015"/> <input type="text" value="31.12.2015"/> | |
| Abrechnungsjahr 2015 | |
| Abrechnungstage 365 | |
| Anzahl Einheiten <input type="text" value="3"/> | |
| Bemerkungen <div style="border: 1px solid gray; height: 40px;"></div> | |
| * Pflichtfelder | |

In Folgejahren ändern Sie diese Eingaben einfach entsprechend.

2. SCHRITT - UMLAGEN FESTLEGEN

Klicken Sie entweder auf das Home-Symbol oben links und dann im Eingangsbildschirm auf "Umlagen" oder gehen Sie über das Hamburger-Menü oben links.

Im Modul "Umlagen" wird festgelegt, welche Kosten entstehen, wie diese umgelegt werden und ob die Kosten abweichend von der Betriebskostenverordnung anders benannt werden sollen. Bei dem Begriff "Öffentliche Lasten" aus der Betriebskostenverordnung etwa ist nicht jedem klar, dass es sich hierbei um die Grundsteuer handelt. Außerdem kann man "Empfang TV Radio" etwa auf "Kabelgebühren" setzen und "Sonstiges" konkretisieren.

Umlagen

Jakobstraße 2015

| Umlagearten & Umlegbare Kosten | Diagramm | Umgelegt nach | Abweichende Bezeichnung | Alphabetische Kontenliste |
|--------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|---------------------------|
| Öffentliche Lasten | 1.200,00 | Quadratmeter ▼ | Öffentliche Lasten | EG Jakobstraße Schulte |
| Wasserkosten | 400,00 | Verbrauch ▼ | Wasserkosten | DG Jakobstraße Müller |
| Wassergrundkosten | 50,00 | Quadratmeter ▼ | Wassergrundkosten | OG Jakobstraße Musterfrau |
| Entwässerung | 360,00 | Verbrauch ▼ | Entwässerung | |
| Aufzugkosten | | Einheiten ▼ | Aufzugskosten | |
| Müll | 500,00 | Quadratmeter ▼ | Müll | |
| Straßenreinigung | 200,00 | Einheiten ▼ | Straßenreinigung | |
| Hausreinigung | 1.200,00 | Quadratmeter ▼ | Hausreinigung | |
| Gartenpflege | 500,00 | Einheiten ▼ | Gartenpflege | |
| Beleuchtung | 120,00 | Einheiten ▼ | Beleuchtung | |
| Gebäudeversicherung | 1.600,00 | Quadratmeter ▼ | Gebäudeversich. | |
| Haftpflichtversicherung | 200,00 | Quadratmeter ▼ | Haftpflichtversich. | |
| Hausmeister | | Quadratmeter ▼ | Hausmeister | |
| Empfang TV Radio | 120,00 | Einheiten ▼ | Empfang TV Kabel | |
| Waschküche | | Quadratmeter ▼ | Waschküche | |
| Sonstiges | | Quadratmeter ▼ | Sonstiges | |
| Sicherheit | | Quadratmeter ▼ | Sicherheit | |
| Gesamt | 6.450,00 | EUR | | |

Bedienung INTex Vermieter/INTex WEG – INTex Publishing

Als Umlagearten stehen je nach Kostenblock Verbrauch (Wasserzähler, dazu in Schritt 3 mehr), Personen (bei Müll, Wasser, wenn keine Zähler vorhanden sind), Einheiten und Quadratmeter zur Auswahl. Eine übliche Auswahl ist getroffen, kann aber von Ihnen geändert werden.

Bei INTex WEG steht als zusätzliche Umlageart auch Tausendstel Miteigentumsanteile (MEA) zur Auswahl. Außerdem ist die Zahl der Kostenblöcke um die eigentümerbezogenen Kosten für die Verwaltung, Instandsetzungen, Finanzierungen und Investitionen erweitert. Wollen Sie mit INTex WEG einen Wirtschaftsplan erstellen und drucken, tragen Sie statt Ist-Kosten die geplanten Soll-Kosten ein.

Tragen Sie dann die umlagefähigen Jahres-Gesamtkosten getrennt nach Kostenarten in die erste Spalte ein. In den Folgejahren müssen Sie nur noch die Kosten ändern.

3. SCHRITT - KONTEN ANLEGEN

Über die Konten legen Sie fest, wer eine Abrechnung erhält. Sie legen also für jeden Mieter (*bei WEG jeden Eigentümer*) mit dem blauen Plus für "NEU+" oben ein Konto an sowie für jeden Leerstand. Konten ausgezogener Mieter, nicht mehr vorhandener Leerstände oder versehentlich angelegte Konten können Sie mit dem „Entfernen“-Schalter für "Löschen" entfernen. Zwischen den Konten wechseln Sie mit den Pfeiltasten links unten oder in der Liste rechts.

Jedes Konto erhält zur besseren Übersicht einen Namen. Dann geben Sie die Anschrift der abzurechnenden Wohnung und danach die Adresse des Abrechnungsempfängers ein. Diese muss nicht identisch sein, denn ein Mieter könnte bereits ausgezogen/umgezogen sein und ein Eigentümer wird nicht in seiner leerstehenden Mietwohnung wohnen.

Bei WEGs muß der Eigentümer ebenfalls nicht auch Bewohner seiner Wohnung sein.

| Anschriften | Verteilerschlüssel | Wasserzähler | Alphabetische Kontenliste |
|--|--|--------------|---------------------------|
| EG Jakobstraße Schulte, Jakobstraße 2015 | | | |
| Kontobezeichnung* | EG Jakobstraße Schulte | | |
| Anschrift Einheit* | Wohnung 1 EG Jakobstrasse 9 53783 Eitorf | | |
| Anschrift Empfänger* | Heinz Schulte Jakobstr. 9 53783 Eitorf | | |
| Anrede | Sehr geehrter Herr Schulte, | | |
| Bank | Aachener Bank -Volksbank- | | |
| BIC | 39060180 | | |
| IBAN | 2342344 | | |
| Kontoinhaber | Heinz Schulte | | |
| Bemerkungen | | | |
| * Pflichtfelder | | | |

In der Registerkarte "Verteilerschlüssel" legen Sie die Umlagefaktoren und Anteile des Kontos fest. Dazu müssen Sie die Personenbelegung und Quadratmeter angeben. Bei Leerständen ist gemäß BGH-Rechtsprechung ebenfalls eine Person anzugeben, damit ganz schlaue Vermieter bei vielen Leerständen nicht alles nach Personen umlegen, um so Leerstandskosten zu vermeiden.

Bei INTex WEG ist der Tausendstel Miteigentumsanteil zwingend anzugeben.

The screenshot shows the 'Abrechnungskonten' interface. The main title is 'EG Jakobstraße Schulte, Jakobstraße 2015'. Below the title, there are tabs for 'Anschriften', 'Verteilerschlüssel', 'Wasserzähler', and 'Alphabetische Kontenliste'. The 'Wasserzähler' tab is active. The interface is divided into several sections:

- Abrechnung für:** 01.01.2015 to 31.12.2015
- Personen/Zeiten*:** A table with columns for 'Personen', 'Von Datum', and 'Bis Datum'. It shows two rows of data: one for 2 persons from 01.01.2015 to 31.05.2015, and another for 3 persons from 01.06.2015 to 31.12.2015.
- Abrechnungszeitraum:** A section for 'Personenwechsel durch Geburt, Tod, Trennung, Partnerwechsel, Heirat' with empty input fields.
- Quadratmeter*:** A text input field containing '120,7'.
- Summary Statistics:**
 - Durchschnitt: 2,59
 - Tage: 365
 - Personenanteil: 36,07% (with an 'Info' button)
 - Quadratm. Anteil: 37,57% (with an 'Info' button)
 - Einheitenanteil: 33,33% (with an 'Info' button)
- Alphabetische Kontenliste:** A list on the right side with a search bar. It contains three entries: 'DG Jakobstraße Müller', 'EG Jakobstraße Schulte' (highlighted), and 'OG Jakobstraße Musterfrau'.

At the bottom right, there is a note: '* Pflichtfelder'.

Auf Basis Ihrer Angaben rechnet das Programm die prozentualen Anteile für Personen, Einheiten und Quadratmeter taggenau und ständig neu. Erst, wenn alle Konten eingegeben und fixiert sind, werden die Prozentanteile den endgültigen für die Abrechnung gültigen Anteilen entsprechen.

In der Registerkarte "Wasserzähler" schließlich sind die Ablesergebnisse von bis zu zehn Wasserzählern in den jeweiligen Wohnungen zu hinterlegen. Die erfassten Werte werden mit "Übernehmen" in die erste Spalte übertragen. Sie können aber im Falle von Abweichungen, für Rundungen oder bei falschen Messergebnissen noch Korrekturen vornehmen.

The screenshot shows the 'Abrechnungskonten' interface with the 'Wasserzähler' tab active. The main title is 'EG Jakobstraße Schulte, Jakobstraße 2015'. Below the title, there are tabs for 'Anschriften', 'Verteilerschlüssel', 'Wasserzähler', and 'Alphabetische Kontenliste'. The 'Wasserzähler' tab is active. The interface is divided into several sections:

- Wasserzähler:** A table with columns for 'Wasserzähler', 'alter Zählerst.', 'neuer Zählerst.', 'Faktoren', and 'Zählernummern'. The 'Wasserzähler' column contains the values 15, 20, 11, and 55. The 'alter Zählerst.' column contains the value 101. The 'neuer Zählerst.' column contains the value 51,01%. There is an 'Übernehmen' button below the table.
- Meßeinheit:** A text input field containing 'Kubikmeter'.
- Alphabetische Kontenliste:** A list on the right side with a search bar. It contains three entries: 'DG Jakobstraße Müller', 'EG Jakobstraße Schulte' (highlighted), and 'OG Jakobstraße Musterfrau'.

4. SCHRITT - ABRECHNUNG

Nun erfolgt die eigentliche Abrechnung - dazu wechseln Sie in das Modul "Abrechnungen".

| EG Jakobstraße Schulte, Jakobstraße 2015 | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------------------|
| Kostenanteile | Saldierung | Anmerkungen | Alphabetische Kontenliste |
| Umlegbare Gesamtkosten | | Umgelegt nach | Anteile |
| Öffentliche Lasten | 1.200,00 | Quadratmeter | 450,79 |
| Wasserkosten | 400,00 | Verbrauch | 204,04 |
| Wassergrundkosten | 50,00 | Quadratmeter | 18,78 |
| Entwässerung | 360,00 | Verbrauch | 183,64 |
| Aufzugskosten | | Einheiten | 0,00 |
| Müll | 500,00 | Quadratmeter | 187,83 |
| Straßenreinigung | 200,00 | Einheiten | 66,67 |
| Hausreinigung | 1.200,00 | Quadratmeter | 450,79 |
| Gartenpflege | 500,00 | Einheiten | 166,67 |
| Beleuchtung | 120,00 | Einheiten | 40,00 |
| Gebäudeversich. | 1.600,00 | Quadratmeter | 601,06 |
| Haftpflichtversich. | 200,00 | Quadratmeter | 75,13 |
| Hausmeister | | Quadratmeter | 0,00 |
| Empfang TV Kabel | 120,00 | Einheiten | 40,00 |
| Waschküche | | Quadratmeter | 0,00 |
| Sonstiges | | Quadratmeter | 0,00 |
| Sicherheit | | Quadratmeter | 0,00 |
| Gesamt | 6.450,00 | EUR | 2.485,40 |

Hier sehen Sie bereits die umgelegten Gesamtkosten und die jeweiligen Anteile des gerade angezeigten Kontos.

In der Registerkarte "Saldierung" werden die Forderungen einer externen Heizkostenabrechnung - etwa von Brunata, Kalorimeta, ista etc. - addiert, Sonderposten einzelner Mieter ergänzt und die geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt.

| EG Jakobstraße Schulte, Jakobstraße 2015 | | | |
|--|---|---|---------------------------|
| Kostenanteile | Saldierung | Anmerkungen | Alphabetische Kontenliste |
| Gesamtkosten Anteil | 2.485,40 | | |
| Heizkostenabrech. | <input type="text" value="50,00"/> | 225,00 | |
| Gesamt | 2.535,40 | | |
| Sonderposten | <input type="text" value="20,00"/> | Ersatzschlüssel Kopien Abrechnungsbelege Streusalz Auslage Rückerstattung | |
| Beträge und Bezeichnung | <input type="text" value="5,00"/> | | |
| | <input type="text" value="-50,00"/> | | |
| | <input type="text" value="-25,00"/> | | |
| Gesamt | 2.510,40 | | |
| Vorauszahlungen* | <input type="text" value="2.400,00"/> | | |
| Saldo/Nachzahlung | 110,40 | davon gezahlt <input type="text"/> | |
| | <input type="text" value="Bezahlcode"/> | noch offen <input type="text" value="110,40"/> | |
| Anpassung | <input type="text" value="9,20"/> | EUR | |
| Anpassung manuell | <input type="text"/> | | |

Bedienung INTex Vermieter/INTex WEG – INTex Publishing

Bei INTex WEG werden in der Registerkarte Rücklagen zu dem die Daten und Informationen zur Rücklagenbildung der Wohneigentümergeinschaft erfasst. Geht es um einen Wirtschaftsplan, sind immer Plan-Zahlen einzutragen.

Das Programm errechnet die Gesamtforderung und saldiert diese mit den Vorauszahlungen. Außerdem wird ein Vorschlag für die Anpassung der Vorauszahlungen errechnet.

Um die Abrechnung zu drucken, klicken Sie auf das Drucken-Symbol oben in der blauen Funktionsleiste. Der Druckassistent wird Ihnen getrennt in der Anleitung „Bedienungsgrundlagen“ erläutert.

Das Layout der Abrechnung ist über "Einstellungen/Drucklayouts" veränderbar.