

7. Liegenschaften externer Abrechner von Heiz-/Wasserkosten

Zum Datenaustausch mit externen Abrechnungsunternehmen für die Abrechnung der

- Heiz- und Warmwasserkosten
(Brennstoffkosten, Wartung Heizung, Immissionsmessung etc.)
- Kaltwasserkosten
(Trink- und Abwasser, Zählermiete Kaltwasser-Zähler, Abrechnungsservice Wasser etc.)
- sonstige Kosten = Gerätemiete für Rauchwarnmelder

wird durch den *bved* (Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement) eine Datenaustausch-Schnittstelle angeboten, die Sie mit Immoware24 verbinden können.

Kosten und Nutzerdaten werden in eine Datei exportiert und Abrechnungsergebnisse für Mieter/Eigentümer importiert. Die manuelle Eingabe für Betriebskostenabrechnungen/Heizkostenabrechnungen/Hausgeldabrechnungen entfällt damit.

Hinweis: Für eine möglichst praxisnahe Darstellung wurde für einige Screenshots das Abrechnungsunternehmen *ista* verwendet. Dies stellt ausdrücklich keine Werbung dar.

7.1 Abrechnungsunternehmen anlegen

- (1) Erstellen Sie im Adressbuch einen Kontakt für den Messdienstleister bzw. externen Dienstleister und ordnen Sie diesen der Gruppe *Dienstleister/Handwerker* sowie die Kategorie *Abrechnungsunternehmen* zu.

The screenshot shows the contact management interface in Immoware24. The contact 'ista Deutschland GmbH, Essen' is selected, and its details are displayed. The contact is categorized as 'Dienstleister / Handwerker' and 'Abrechnungsunternehmen'. The address is: Straße: Gruggelitz 2, Stadt: Essen, Postleitzahl: 45131, Bundesland: Nordrhein-Westfalen, Land: Deutschland. Below the address, there is a table of 'Beziehungen' (relationships) with columns for Beziehung, Beschreibung, Adresse, Beginn, Ende, Verwaltungsort, Verwaltungseinheit, and Aktion.

Beziehung	Beschreibung	Adresse	Beginn	Ende	Verwaltungsort	Verwaltungseinheit	Aktion
Dienstleister / Handwerker	EKA Miethaus	Mägdeburger Straße 51 06112 Halle (Saale)	01.01.2015	-	Mietverwaltung		
Dienstleister / Handwerker	EKA Miethaus - iMh Liegenschaft	Mägdeburger Straße 51 06112 Halle (Saale)	01.01.2015	-	Mietverwaltung		
Dienstleister / Handwerker	MFH Sportforum 2	Am Sportforum 2 01060 Dresden	01.01.2014	-	Mietverwaltung		
Dienstleister / Handwerker	WEG mit SEV für HK-Schrittschleife	Ulfrupstraße 1 09108 Halle (Saale)	01.01.2016	-	WEG mit SE-Verwaltung		
Dienstleister / Handwerker	WEG Strandweg 53	Strandweg 53 ab 04416 Leipzig	01.01.2018	-	WEG mit SE-Verwaltung		
Dienstleister / Handwerker	WEG-Immoware ETV	Mägdeburger Straße 51 ab 06112 Halle (Saale)	01.01.2016	-	WEG-Verwaltung		

- (2) Wechseln Sie in die globalen *Einstellungen* und wählen Sie in der Kategorie *Integrationsprofile* den Menüpunkt *HeiWaKo-Profil/externe Abrechner*.

The screenshot shows the 'Integrationsprofile' menu in Immoware24. The menu items are: E-Mail, Onlinebanking, Kautionsmodul, Dokumentensammler, Gesammelte Dokumente, E-Post, Digitale Unterschrift, Anrufplaner, Anrufplaner-Kategorien, Anrufbeantworter, Immobilienportale, HeiWaKo/ externe Abrechner, and Postausgang.

(3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *hinzufügen*.

(4) Erfassen Sie die angezeigten Daten.

Hinweis: Legen Sie pro Kundennummer Ihres Verwalters beim Messdienstleister genau ein Profil an.

Dieses Profil kann anschließend für mehrere Objekte genutzt werden.

Bezeichnung	eindeutige Bezeichnung des HeiWaKo-Profiles (z. B. Abrechnungsunternehmen und Kundennummer)
Abrechnungsunternehmen	Kontaktauswahl des Abrechnungsunternehmens
Kundennummer	Kundennummer (wird durch Abrechnungsunternehmen bekannt gegeben)
Schlüssel des Abrechnungsunternehmens	Wird durch Abrechnungsunternehmen bekannt gegeben. Klicken Sie in das Feld. Die Liste öffnet sich. Wählen Sie den passenden Eintrag aus. Die Abrechnungsunternehmen können Sie der Tabelle „U“ im Standard-Datenaustausch des <i>bved</i> entnehmen.
DTA-Version (Datenaustausch-Version)	Version des Datenaustausch gemäß <i>bved</i> Sie können zwischen den Versionen 3.05, 3.06, 3.07, 3.08 und 3.10 wählen. Standardmäßig wird die aktuellste Version vorausgewählt. Hinweis: Nehmen Sie Änderungen an der DTA-Version immer in Absprache mit dem Messdienst vor.
Webservice-Zugangsdaten	Mit der Webservice-/EED-Zusatzleistung können Sie hier die durch den Messdienst bereitgestellten Zugangsdaten für die Webservice-Schnittstelle erfassen. Hinweis: Diese Leistung ist kostenpflichtig. Wenden Sie sich bei Interesse an unseren Vertrieb .

7.2 Liegenschaft anlegen

- (1) Ordnen Sie das Abrechnungsunternehmen im betreffenden Objekt, für das Sie die Liegenschaft anlegen möchten, als *Dienstleister/Handwerker* zu.

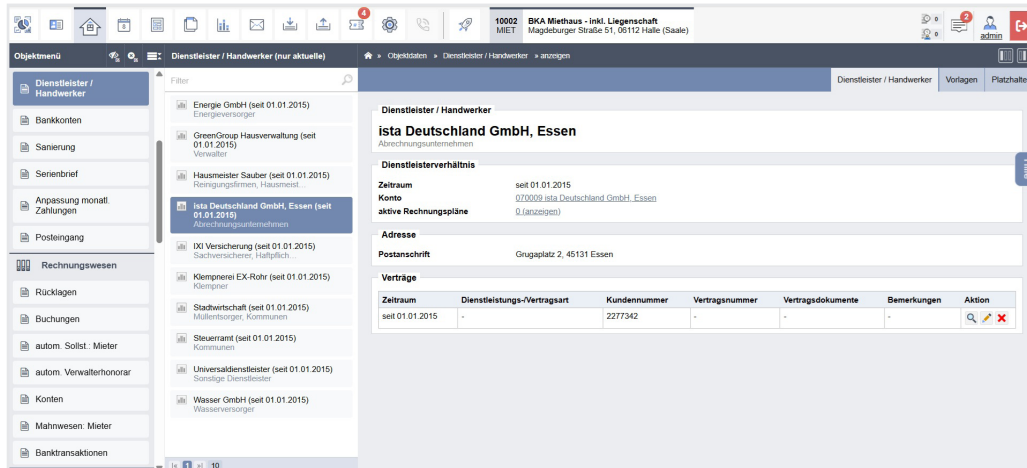


Abb. 88: Abrechner als Dienstleister mit dem Objekt verknüpfen

- (2) Rufen Sie im Objekt den Menüpunkt *Liegenschaften* auf.
Fügen Sie eine neue Liegenschaft hinzu, indem Sie auf das Symbol + klicken.
- (3) Erfassen Sie die angezeigten Informationen.

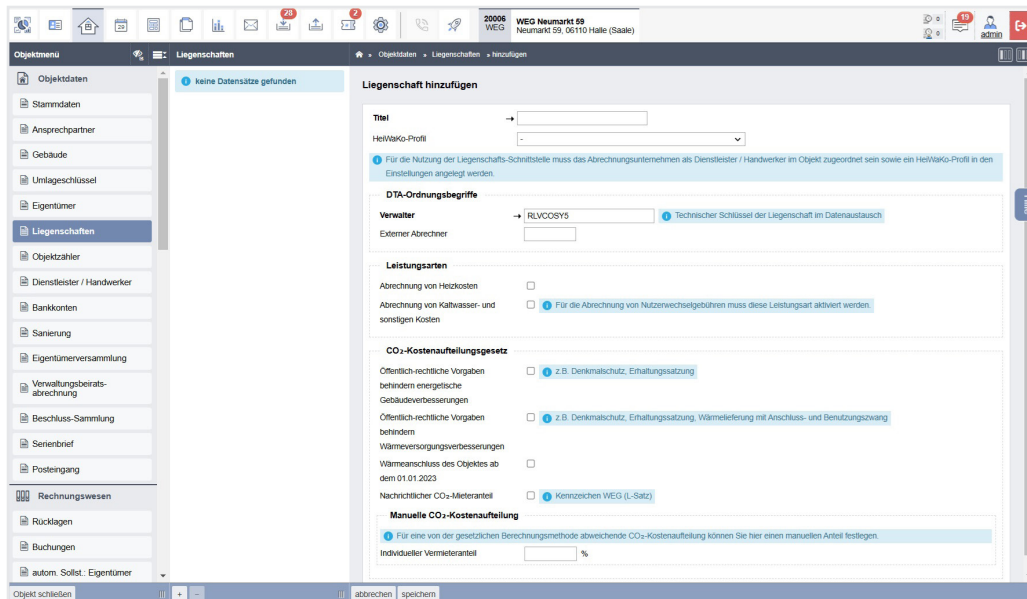
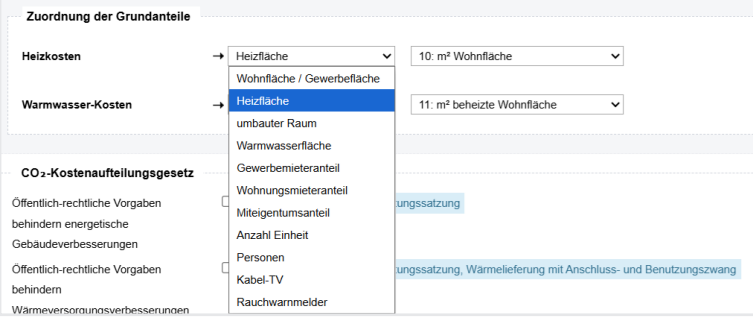


Abb. 89: Liegenschaft anlegen

Eingabefelder

Titel	Bezeichnung der Liegenschaft
HeiWaKo-Profil	Schnittstelle für HeiWaKo-Profil auswählen
Mietverträge ohne SEV/SEV+ Einstellung berücksichtigen	<p><i>Nur in Objekten mit Verwaltungsart WEG mit SEV</i></p> <p>Im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformation und im Datenaustausch für die Abrechnung werden mit Aktivierung auch informatorische Mietverträge außerhalb einer SEV-Periode berücksichtigt</p> <p>Hinweis: Wird die Checkbox nicht aktiviert, werden in einer WEG mit SEV keine Mieterdaten an den Messdienstleister übertragen, sofern die SEV oder SEV+ am Eigentümervertrag nicht aktiviert ist.</p>
Leistungsarten	<p>Heizkosten → für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten</p> <p>Kaltwasser- und Sonstige Kosten → für die Abrechnung der Kaltwasser-/Rauchwarmmeldekosten</p> <p>Nutzerwechselgebühren können den <i>Heizkosten</i> oder den <i>Sonstigen Kosten</i> zugeordnet werden.</p>
Brennstoffart	<p>Geben Sie für die Heiz- und Warmwasserkosten alle verwendeten Brennstoffarten ein.</p> <p>Bei verschiedenen Brennstoffen müssen Sie jeder Brennstoffart später ein gesondertes Konto zuordnen.</p> <div data-bbox="598 1265 1356 1429" data-label="Image"> </div> <p>Abb. 90: Brennstoffarten auswählen</p>
Zuordnung der Grundanteile	<p>Heiz- und Warmwasserkosten werden nach Verbrauch und Grundanteilen abgerechnet. Geben Sie an, nach welchem Umlageschlüssel die Grundanteile berechnet werden sollen.</p> <p>Für die Heizkosten-Grundanteile (i.d.R. 30 % der Heizkosten) sieht die Heizkostenverordnung in § 7 als Umlageungsmaßstab die Heizfläche, den umbauten Raum oder die Wohnfläche vor.</p> <p>Grundanteile Heizkosten nach Heizfläche, Wohnfläche ODER umbauter Raum. Für Grundanteile Warmwasser-Kosten sind alle verfügbaren Umlageschlüssel frei wählbar.</p>

	 <p>Abb. 91: Zuordnung der Grundanteile Heiz- und WW-Kosten nach Grundtabelle</p> <p>Hinweis: Beachten Sie, dass die gewählten System-Umlageschlüssel den Verwaltungseinheiten bzw. Mietverträgen zugeordnet sind.</p>
<p>CO₂-Kostenaufteilungsgesetz</p>	<p>Geben Sie an, welche Einschränkungen zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz für die Liegenschaft zutreffend sind, deren Berücksichtigung z.B. Einkürzungen der Anteile zur Folge haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentlich-rechtliche Vorgaben behindern energetische Gebäudeverbesserungen (z.B. Denkmalschutz, Erhaltungssatzung) • öffentlich-rechtliche Vorgaben behindern Wärmerversorgungsverbesserungen (z.B. Denkmalschutz, Erhaltungssatzung, Wärmelieferung mit Anschluss- und Benutzungszwang) • Wärmanschluss des Objektes ab dem 01.01.2023 • manuelle CO₂-Kostenaufteilung (Anteil für eine von der gesetzlichen Berechnungsmethode abweichende CO₂-Kostenaufteilung)

Durch das Anlegen der Liegenschaft werden die Umlageeigenschaften in den Stammdaten aller Verwaltungseinheiten/Eigentümer/Mieter und die Umlageschlüssel an den Kostenkonten im Objekt automatisch geändert, aus

- externe Heizkosten-Abrechnung wird z.B. *Heizkosten-Abrechnung Ista* (€)
- externe Wasser-Abrechnung wird z.B. *Kaltwasser-Abrechnung/Sonstiges Ista*

7.3 Konten anlegen und verknüpfen

Jede Liegenschaft besitzt eigene Konten, die im Rahmen des Datenaustauschs und Kostenermittlung herangezogen werden.

- (1) Klicken Sie auf die Registerkarte *Konten*.

Alle bereits existierenden Konten mit dem Umlageschlüssel der gewählten Leistungsart (*externe Heizkosten/externe Wasserkosten*), die noch keiner Liegenschaft zugeordnet wurden, werden in der Spalte *Buchungskonto* angezeigt.

Buchungskonto		Kostenschlüssel		Kostenart	
Name	Auswahl	Schlüssel	Beschreibung	Brennstoffart	Kostenart
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Lieferung / Rechnung (E)	041000 Brennstoffkosten x	201	Lieferung / Rechnung	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - CO ₂ -Kosten (nicht umlag)	neues Konto anlegen	201	CO ₂ -Kosten (nicht umlagfähig)	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Immissionsmessung (Er)	041200 Emissionsmessung x	224	Immissionsmessung	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Wartungskosten (Erdgas)	041300 Wartung Heizung x	221	Wartungskosten	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Warmwass	041700 Miete Warmwass... x	301	Gerätemiete Warmwasserzähler	Erdgas L (leicht)	Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Servicekosten der Mess	041800 Servicekosten-He... x	227	Servicekosten der Messdienstfirma	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Wärmerner	041500 Miete Heizungs... x	302	Gerätemiete Wärmemengenzähler	Erdgas L (leicht)	Heizung
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Betriebsstrom (Erdgas L)	043020 Strom für Heizung x	220	Betriebsstrom	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kaminfeger (Erdgas L (H	041100 Schornsteinfeger x	225	Kaminfeger	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Kaltwasser	041600 Miete Kaltwasser... x	303	Gerätemiete Kaltwasserzähler		Kaltwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kosten Frisch- und Abw	042000 Wasser allgemein x	236	Kosten Frisch- und Abwasser		Kaltwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kosten Frischwasser	042100 Trinkwasser x	237	Kosten Frischwasser		Kaltwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kosten Abwasser	042200 Abwasser x	238	Kosten Abwasser		Kaltwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Servicekosten der Mess	041801 Servicekosten-W... x	227	Servicekosten der Messdienstfirma		Kaltwasser
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kosten Nutzerwechsel	041802 Nutzerwechselge... x	251	Kosten Nutzerwechsel		sonstige Dienstleistungen

Abb. 92: Zuordnung der Konten zur Liegenschaft

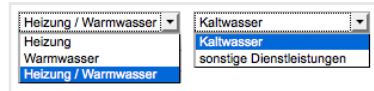
- (2) Stellen Sie die korrekte Zuordnung eines bisherigen zu einem neuen Buchungskonto her. Mit der Auswahl der Leistungsart *Abrechnung von Kaltwasser und sonstigen Kosten* wird auch ein Kostenkonto für die Gerätemiete *Rauchwarmmelder* als neues Buchungskonto angezeigt, die mit den Kaltwasserkosten als *Sonstige Kosten* abgerechnet werden.



Für alle Einstellungen/Zuordnungen wird in Immoware24 eine Vorauswahl angezeigt, die Sie überprüfen und gemäß Ihren Anforderungen bearbeiten müssen.

- (3) Die Verwendung der neuen Buchungskonten durch die externen Abrechner wird in der Spalte *Kostenarten* angezeigt. Das erleichtert Ihnen die Zuordnung der Konten zur Liegenschaft. Sie können später die Zugehörigkeit zur Kostenart/zum Sammelkonto ändern.
- (4) Markieren Sie nur die Konten, deren Kosten im Rahmen dieser Liegenschaft abgerechnet werden.
- (5) Den **Namen des neuen Buchungskontos können Sie manuell überschreiben (z. B. bei Umbenennung Ista-Lieferung /Rechnung in Ista-Gas-Lieferung oder in Ista-Öl-Lieferung /Rechnung etc.).**
- (6) Die auf den bisherigen Buchungskonten gebuchten Beträge werden auf die zugeordneten neuen Konten übernommen. Achten Sie besonders bei mehreren Brennstoffarten einer Liegenschaft auf die korrekte Zuordnung bisheriger zu neuen Konten. Wählen Sie dort die zugehörige Brennstoffart in der letzten Spalte aus.

- (7) Ordnen Sie jedes Konto einem **Sammelkonto** zu, indem Sie die Auswahlbox aufklappen und eine Auswahl anklicken:



- Heiz- und Warmwasserkosten (z. B. Brennstoff, Wartung Heizung, Immissionsmessung etc.)
- Heizkosten (z. B. Gerätemiete Wärmemengenzähler)
- Warmwasserkosten (z. B. Gerätemiete Warmwasser-Zähler)
- Kaltwasserkosten (z. B. Trinkwasser, Abwasser, Gerätemiete Kaltwasserzähler)
- sonstige Dienstleistungen (z. B. Gerätemiete Rauchwarnmelder)

- (8) Klicken Sie auf *Standard-Konten anlegen*.

Die neuen der Liegenschaft zugeordneten Buchungskonten werden angezeigt:

Name	Kostenschlüssel			Kostenart	Aktion
	Schlüssel	Beschreibung	Brennstoffart		
Heizkosten-Abrechnung Ista					
041000 Ista - Lieferung / Rechnung	201	Lieferung / Rechnung	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser	
041200 Ista - Immissionsmessung	224	Immissionsmessung		Heizung / Warmwasser	
041300 Ista - Wartungskosten	221	Wartungskosten		Heizung / Warmwasser	

Abb. 93: der Liegenschaft zugeordnete Konten

- (9) Um später der Liegenschaft ein weiteres Konto zuzuordnen, verknüpfen Sie das Konto, indem Sie den Menüpunkt *Konten* öffnen und dort mit dem passenden Umlageschlüssel *Heizkosten-Abrechnung Ista* (€) oder *Kaltwasser-Abrechnung/Sonstiges Ista* (€) verknüpfen.
- (10) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Konto zuordnen* in der Fußleiste, um dieses nachträglich der Liegenschaft zuzuordnen.
- (11) Achten Sie darauf, ob Sie das im *Musterkontenrahmen* für Mieter nicht umlagefähig gesetzte Konto **Nutzerwechselgebühren** der Liegenschaft zuordnen können. Stellen Sie im Kontenrahmen des Kontos den Umlageschlüssel auf *Heizkosten-Abrechnung Ista* (€).

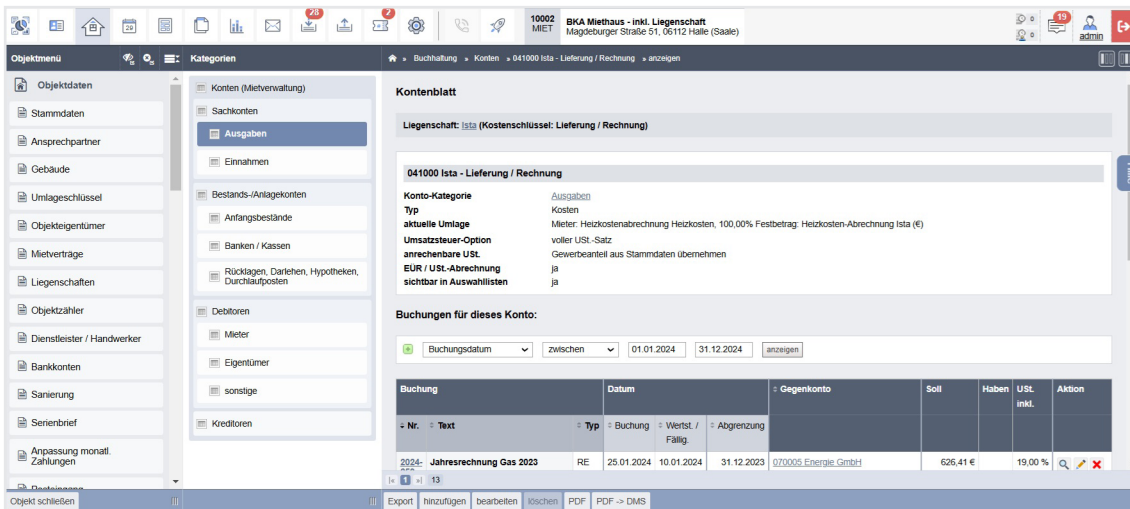


Abb. 94: Konto bearbeiten – Umlageschlüssel Festbetrag: Kaltwasser-Abrechnung/Sonstiges (Ista) einstellen

(12) Ordnen Sie das Konto der Liegenschaft hinzu.

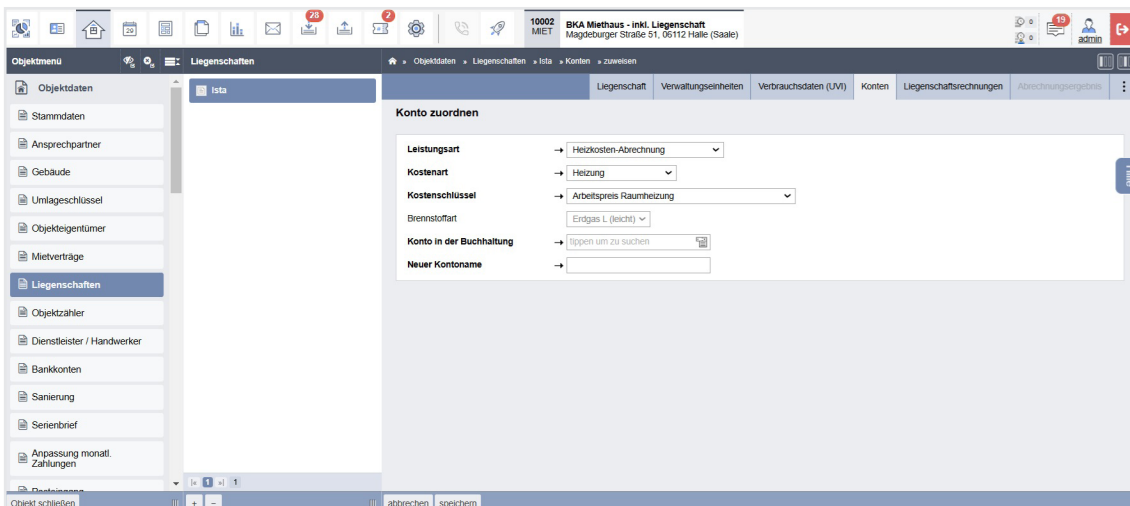


Abb. 95: Liegenschaft einem Konto einzeln zuordnen

(13) Ob ein Mieter die Nutzerwechselgebühr ggf. tragen muss, können Sie in den Stammdaten des Mieters hinterlegen.



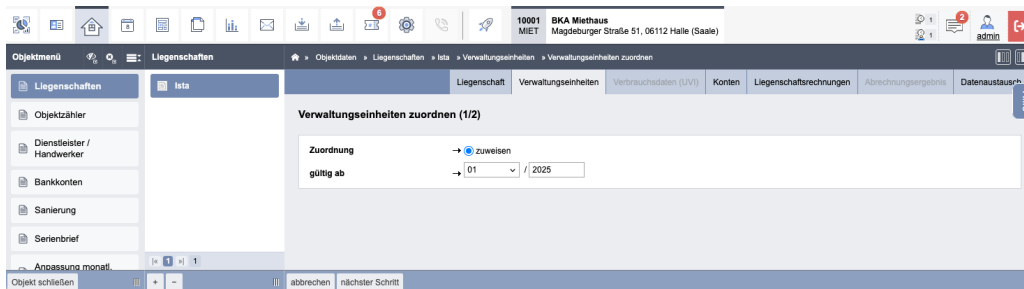
Abb. 96: Umlage Nutzerwechselgebühren einstellen

Hinweis: Eigentümer in der WEG und der WEG mit Sondereigentumsverwaltung müssen diese Kennzeichnung immer erhalten.

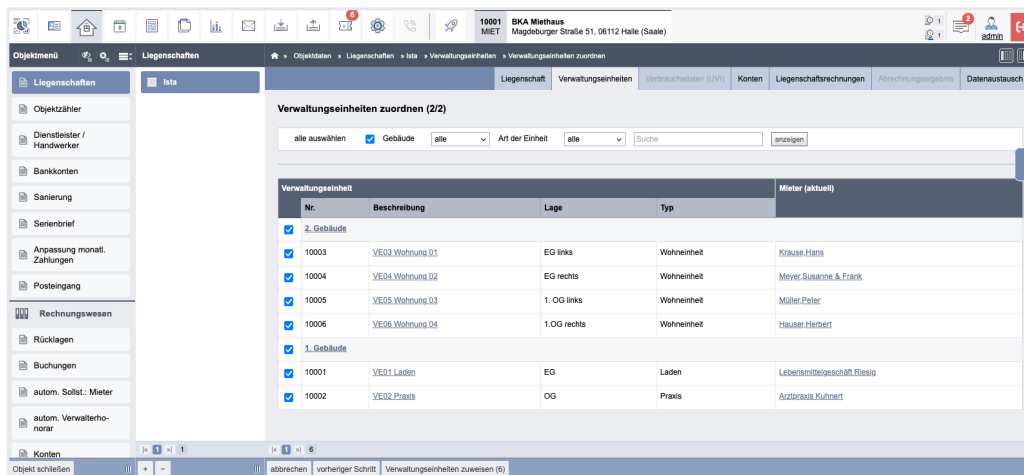
Für Mieter in SEV-Objekten wird die Nutzerwechselgebühr umgelegt, sobald der Eigentümer als sein Vermieter die Kennzeichnung hat. Eine Unterscheidung zwischen Eigentümer und Mieter für diese Umlage lässt die Datenaustausch-Schnittstelle der *bved* nicht zu.

7.4 Verwaltungseinheiten zuordnen

- (1) Öffnen Sie die Registerkarte *Verwaltungseinheiten*.



- (2) Tragen Sie den Gültigkeitszeitraum ein. Beachten Sie, dass der Abrechnungszeitraum des aktuellen Jahres berücksichtigt wird.
- (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *nächster Schritt*. Die Übersicht über Ihre Verwaltungseinheiten erscheint.



- (4) Wählen Sie die Verwaltungseinheiten, die Sie zuordnen möchten, aus. Ordnen Sie nur die Verwaltungseinheiten der Liegenschaft zu, die eine Heiz- oder Wasserkostenabrechnung erhalten sollen. Klicken Sie für die Auswahl in das Kästchen am Anfang der Zeile. Sie können alle Verwaltungseinheiten des Gebäudes markieren, indem Sie nur das Kästchen für die jeweiligen Gebäude anklicken.
- (5) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Verwaltungseinheiten zuweisen (n)*.
- (6) Klicken Sie auf *Zuordnung anpassen* und folgen Sie den Assistenten-Schritten, um eine zeitlich aufgelöste Zuordnung der Verwaltungseinheiten vornehmen zu können.
- (7) Wenn Sie die gewünschte Zuordnung vorgenommen haben, werden die zutreffenden Verwaltungseinheiten in der Liste angezeigt.

7.5 A-Satz einspielen



A-Satz

Der A-Satz im Datenaustausch ist speziell für den Austausch von Ordnungsbegriffen konzipiert. Er legt den Grundstein für die Struktur und Organisation des gesamten Datentransfers. Durch den Import von Ordnungsbegriffen ermöglicht der A-Satz eine klare und eindeutige Zuordnung der nachfolgenden Daten und Sätze.

Schritt 1: Nutzerliste erzeugen

Für jede Liegenschaft können Sie eine **Nutzerliste erzeugen**, die Sie an das Abrechnungsunternehmen übermitteln. Das Abrechnungsunternehmen stellt Ihnen daraufhin den sogenannten **A-Satz** für den nächsten Schritt z. B. per Mail zur Verfügung.

- (1) Öffnen Sie die Registerkarte *Verwaltungseinheiten*.
- (2) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Nutzerliste erzeugen*.

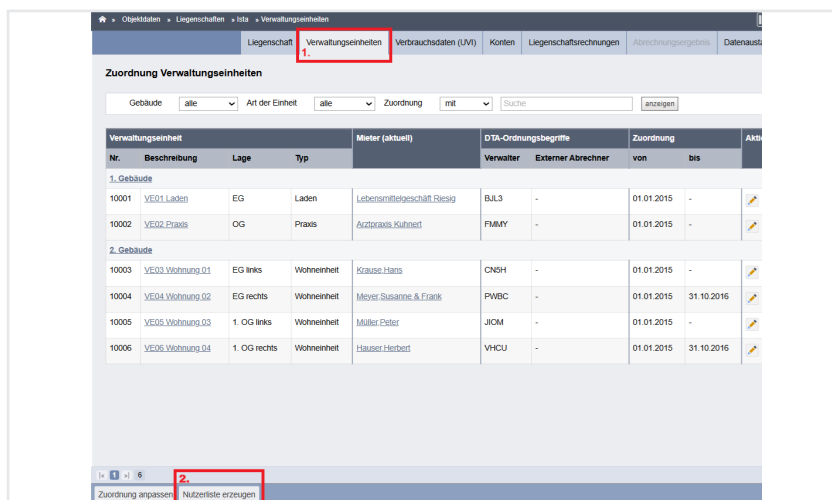


Abb. 97: Nutzerliste erzeugen

- (3) In einem neuen Browserfenster erscheint die Nutzerliste, die Sie als Datei auf Ihr System herunterladen können.

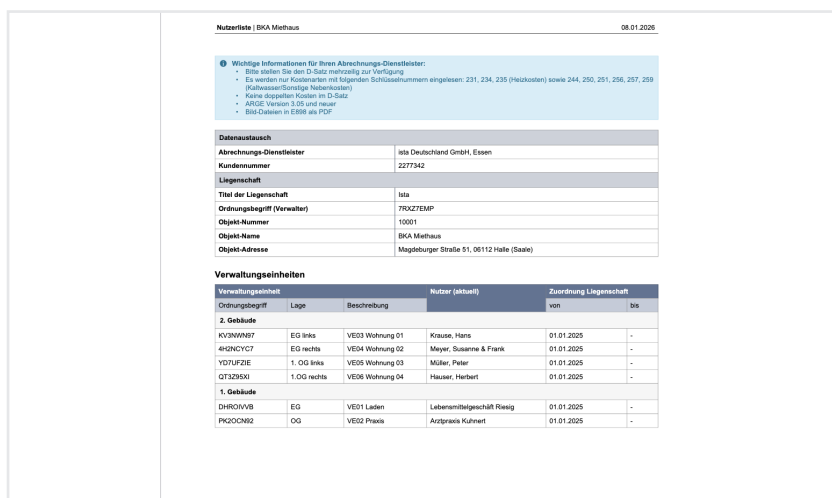


Abb. 98: erstellte Nutzerliste

- (4) Übermitteln Sie diese Datei an Ihr Abrechnungsunternehmen. Sie erhalten von diesem daraufhin die A-Satz-Datei.

Schritt 2: A-Satz importieren

- (1) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Dokumente hochladen*.
Wählen Sie die A-Satz-Datei von Ihrem lokalen System.

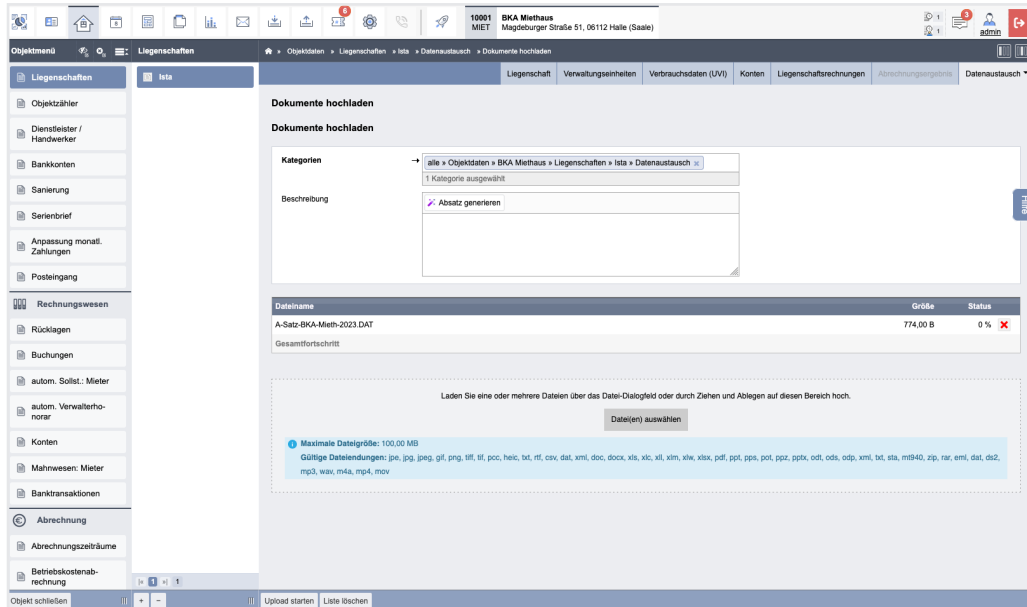


Abb. 99: A-Satz hochladen

- (2) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Upload starten*.
- (3) Öffnen Sie die Registerkarte *Datenaustausch* → *Dokumente*.

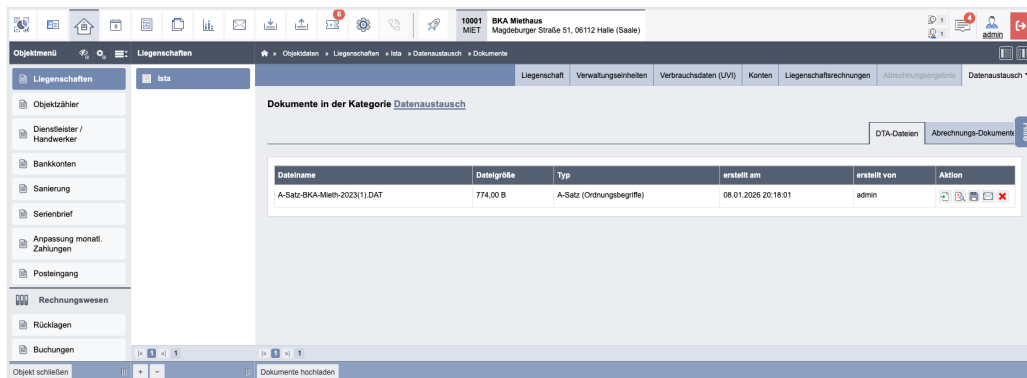



Abb. 100: A-Satz importieren

- (4) Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu importieren.
Die Übersicht *DTA-Import* erscheint:

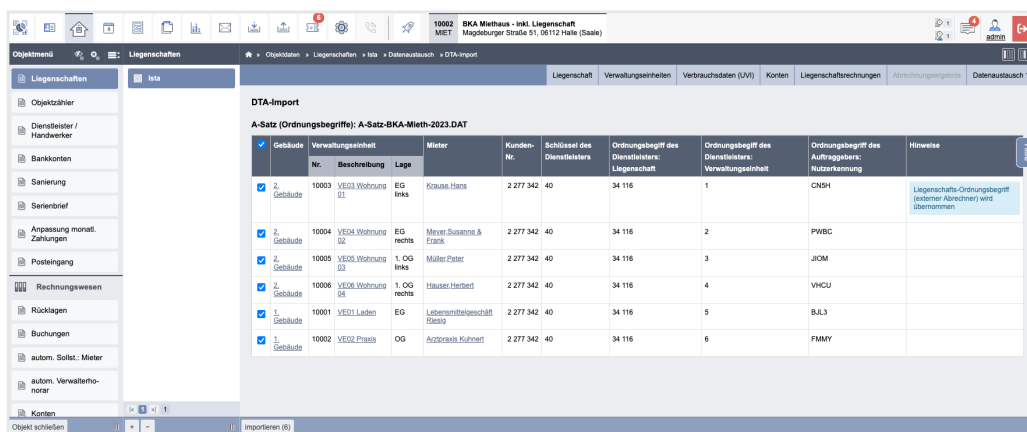


Abb. 101: Übersicht DTA-Import

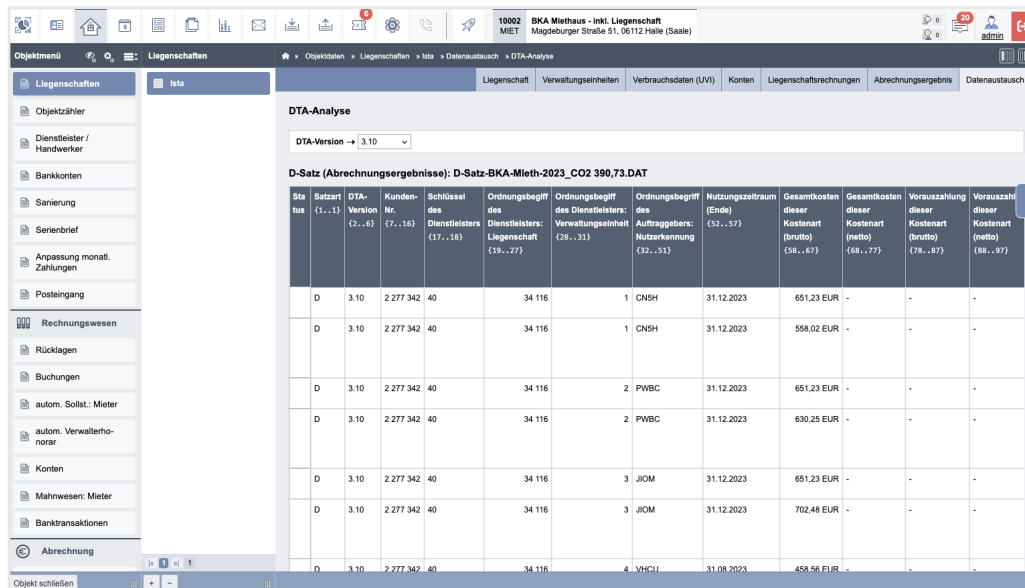
In dieser Übersicht sehen Sie detaillierte Informationen zum Datenaustausch.

In der Spalte *Hinweise* sehen Sie ggf. Abweichungen und Fehler.

Überprüfen Sie diese.

- (5) Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu analysieren.

Die Ansicht *DTA-Analyse* öffnet sich:



The screenshot shows the 'DTA-Analyse' interface with a table titled 'D-Satz (Abrechnungsergebnisse): D-Satz-BKA-Mleth-2023_CO2 390,73.DAT'. The table has the following columns: Sta tus, Satzart, DTA-Version, Kunden-Nr., Schlüssel des Dienstleiters, Ordnungsbegriff des Dienstleiters, Verwaltungseinheit, Ordnungsbegriff des Auftragsgebers, Nutzungszeitraum (Ende), Gesamtkosten dieser Kostart (brutto), Gesamtkosten dieser Kostart (netto), Vorauszahlung dieser Kostart (brutto), and Vorauszahlung dieser Kostart (netto). The data rows show various entries for different dates and cost types.

Sta tus	Satzart	DTA-Version	Kunden-Nr.	Schlüssel des Dienstleiters	Ordnungsbegriff des Dienstleiters	Verwaltungseinheit	Ordnungsbegriff des Auftragsgebers	Nutzungszeitraum (Ende)	Gesamtkosten dieser Kostart (brutto)	Gesamtkosten dieser Kostart (netto)	Vorauszahlung dieser Kostart (brutto)	Vorauszahlung dieser Kostart (netto)
D	3.10	2.277.342	40		34.116		1 CNSH	31.12.2023	651,23 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		1 CNSH	31.12.2023	558,02 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		2 PWBC	31.12.2023	651,23 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		2 PWBC	31.12.2023	630,25 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		3 JIOM	31.12.2023	651,23 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		3 JIOM	31.12.2023	702,48 EUR	-	-	-
D	3.10	2.277.342	40		34.116		4 VHC1	31.08.2023	458,56 EUR	-	-	-

Abb. 102: DTA-Analyse

Hier werden Ihnen die einzelnen Ziffern der Satz-Datei, jeweils in Spalten aufgeteilt, dargestellt. Liegt ein Fehler vor, wird die fehlerhafte Stelle farblich hervorgehoben.

In der Aufklappliste *DTA-Version* oberhalb der Tabelle können Sie die anzuzeigende Datenaustausch-Version des HeiWaKo-Profiles festlegen.

Sie können zwischen folgenden Versionen wählen: 3.10, 3.08, 3.07, 3.06 und 3.05.

7.6 Kosten und Nutzerdaten exportieren

Sie können die Kosten aus der Buchhaltung und die Nutzerdaten im Objekt für einen zuvor im Menüpunkt *Abrechnungszeiträume* definierten Zeitraum an den externen Abrechner exportieren.

Schritt 1: Export vorbereiten

- (1) Fügen Sie auf der Registerkarte *Liegenschaftsrechnungen* relevante Rechnungen, wie z. B. für Brennstoffe hinzu, um dort relevante Informationen wie Rechnungsdatum, Menge oder auch staatliche Subventionen zu erfassen.
- (2) Liegen für ein Konto keine *Liegenschaftsrechnungen* vor, wird im Export eine fiktive Rechnung berücksichtigt, welche die Buchungen des Kontos nach Abgrenzungsdatum saldiert berücksichtigt. Beachten Sie, dass bei Auswahl bestimmter Abrechnungszeiträume zusätzliche Angaben erforderlich sein können.
- (3) Wählen Sie in der Aufklappliste *Zeitraum* einen solchen Zeitraum aus, wird in der Ansicht ein entsprechender Eingabe-Bereich sichtbar, wie beispielsweise **Enthaltene Soforthilfe nach § 5 EWVG** für Zeiträume, die den gewählten Monat berühren.
- (4) Tragen Sie die entsprechenden Informationen hier zusätzlich ein.

- (5) Wählen Sie in der Klappliste *Konto in der Buchhaltung* ein Konto aus, erscheint in der Ansicht noch ein weiterer Bereich **CO₂-Emission**:

Buchung	Datum	Soll	Haben	USt. inkl.	
Nr. Text	Buchung Typ	Buchung Wertst. / Fällig.	Betrag Konto	Betrag Konto	
<input type="checkbox"/> 2024-20 Abschlagszahlungen Gas 2023 1/12	RE 25.01.2024	03.01.2023	142,86 € 041000 Ista - Lieferun...	142,86 € 070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/> 2024-21 Abschlagszahlungen Gas 2023 2/12	RE 25.01.2024	03.02.2023	142,86 € 041000 Ista - Lieferun...	142,86 € 070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/> 2024-22 Abschlagszahlungen Gas 2023 3/12	RE 25.01.2024	03.03.2023	142,86 € 041000 Ista - Lieferun...	142,86 € 070005 Energie GmbH	19,00 %

Abb. 103: Ansicht Brennstoff-Rechnung mit Angabe der CO₂-Emission

- (6) Tragen Sie die Werte entsprechend der Angabe auf der Rechnung des Lieferanten ein. Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *speichern*.
- (7) Ihnen werden die Buchungen mit Abgrenzungsdatum im gewählten Abrechnungszeitraum für jedes Brennstoffkostenkonto der Liegenschaft angezeigt.
- (8) **Nicht lagerhaltiger Brennstoff, z. B. Gas**
Wählen Sie das korrekte Brennstoffkonto aus und tragen das Rechnungsdatum und die Liefermenge (z.B. einer Gas-Endabrechnung) ein. Angezeigt sind alle Buchungen mit Abgrenzungsdatum im Abrechnungszeitraum und mit Wertstellung/Fälligkeit im oder nach Abrechnungszeitraum.
Markieren Sie im Bereich *Buchung* alle Buchungen, die zusammen eine Rechnung ergeben, indem Sie in das Kästchen am Anfang der Zeile klicken.
- (9) **Lagerhaltiger Brennstoff, z. B. Öl, Pellets etc.**
Wählen Sie das korrekte Brennstoffkonto aus und tragen das Rechnungsdatum und die Liefermenge (z.B. einer Ölkauf-Rechnung) ein. Angezeigt sind alle Buchungen mit Abgrenzungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraums und mit Wertstellung/Fälligkeit ab Beginn des Abrechnungszeitraums.



Hinweis:

Buchungen mit Wertstellung/Fälligkeit vor dem Abrechnungszeitraum beinhalten den Anfangsbestand und werden hier nicht angezeigt.
Angaben zum Anfangsbestand können Sie später noch für den Export eingeben.

- (10) Markieren Sie aus Buchungen ggf. mehrere Liegenschaftsrechnungen für mehrere Lieferungen und klicken Sie auf die Schaltfläche *speichern*.

- (11) Im Ergebnis stehen Rechnungen für nicht lagerhaltigen bzw. lagerhaltigen Brennstoff mit Rechnungsdatum und Liefermenge, wie Sie Ihnen von Ihren Versorgern/Lieferanten vorliegen und der Belegeinsicht durch die Mieter/Eigentümer dienen:

Konto	Kostenschlüssel	Brennstoff	Rechnungsdatum	Abgrenzungsdatum	Brutto	Netto	Menge	Action
041000.00a - Lieferung / Rechnung	Lieferung / Rechnung (01)	Erdgas L (recht)	10.01.2024	31.12.2023	2.340,73 €	1.966,99 €	5.000,000 m³	🔍 ✖

Abb. 104: erstellte Liegenchaftsrechnungen mit Rechnungsdatum und Liefermenge



Hinweis:

Die letzte Rechnung kann dabei den **Endbestand** = Kosten für im Abrechnungszeitraum nicht verbrauchten Brennstoff beinhalten, die erst durch den externen Abrechner berechnet werden und später einer Korrektur der gebuchten Rechnung bedürfen.

Schritt 2: Export durchführen

- (1) Wechseln Sie auf die Registerkarte *Datenaustausch – Export*.

Abb. 105: Wechsel zur Registerkarte *Datenaustausch – Export*

- (2) Wählen Sie den Abrechnungszeitraum aus.
 (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.



Hinweis zur Bearbeitung:

Anfangsbestand (AB) und Endbestand (EB) betreffen nur lagerhaltigen Brennstoff. Die Kosten für den Anfangsbestand ergeben sich aus Buchungen, deren Wertstellung oder Fälligkeit vor dem Abrechnungszeitraum liegt, während das Abgrenzungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraums fällt – also aus Beträgen, die im Vorjahr bezahlt und für das Abrechnungsjahr abgegrenzt wurden.

Anfangsbestand:

Für den Anfangsbestand wurde im vorherigen Schritt keine Liegenschaftsrechnung erstellt.

Die Menge zum Anfangsbestand müssen Sie nur angeben, wenn diese Werte Ihrem Abrechnungsunternehmen noch nicht vorliegen.

Die gebuchten Kosten für Anfangsbestände können Sie unter *Buchungen – gruppiert nach Konten* einsehen. Nutzen Sie dazu die Filtereinstellung *Abgrenzungsdatum*, um Buchungen anzuzeigen, deren Wertstellung oder Fälligkeit außerhalb des Abrechnungszeitraums liegt, jedoch in den Abrechnungszeitraum fallen.

Endbestand:

Für den Endbestand müssen Sie das Ablesedatum und die Menge angeben, woraus das Abrechnungsunternehmen die Kosten für den Endbestand ermittelt und diese von Ihren angegebenen Lieferrechnungen abzieht.

- (4) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *nächster Schritt*, um eine Übersicht aller für die externe Abrechnung gebuchten Kosten aufzurufen. Die Maske *DTA-Export* erscheint.

DTA-Export

Achtung! Exportieren Sie nur die Kosten, die Ihrem externen Abrechner nicht bekannt sind. AB Brennstoffkosten oder Kosten Gerätemiete/Servicekosten werden i.d.R. vom ext. Abrechner eigenständig den Kosten zugeschlagen.

Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Erddgas L (heiß)

Heizwert: 9,0000 kWh
Warmwasser-Temperatur: 65,00 °C

Konto in der Buchhaltung	Kostenschlüssel	Beschreibung	Brennstoffart	Datum	Menge	Betrag		
						Brutto	Netto	
Heizkosten-Abrechnung Ista								
<input checked="" type="checkbox"/> 041900 Ista - Lieferung / Rechnung	201	Lieferung / Rechnung	Erddgas L (heiß)	10.01.2024	5.000,00 m³	2.340,73 €	1.966,99 €	
<input checked="" type="checkbox"/> 041200 Ista - Immissionsmessung	224	Immissionsmessung	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	75,00 €	63,03 €	
<input checked="" type="checkbox"/> 041300 Ista - Wartungskosten	221	Wartungskosten	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	220,56 €	185,34 €	
<input type="checkbox"/> 041500 Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	302	Gerätemiete Wärmemengenzähler	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	419,70 €	352,69 €	
<input type="checkbox"/> 041700 Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	301	Gerätemiete Warmwasserzähler	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	394,00 €	331,09 €	
<input type="checkbox"/> 041800 Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	621,81 €	522,53 €	
<input checked="" type="checkbox"/> 043020 Ista - Betriebsstrom	220	Betriebsstrom	Erddgas L (heiß)	31.12.2023	-	226,30 €	190,17 €	
Summe (ausgewählte)						Σ	2.862,59 €	2.405,53 €
Kalwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista								
<input type="checkbox"/> 041600 Ista - Gerätemiete Kalwasserzähler	303	Gerätemiete Kalwasserzähler	-	31.12.2023	-	370,00 €	310,92 €	
<input type="checkbox"/> 041801 Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma	-	31.12.2023	-	37,75 €	31,72 €	
<input checked="" type="checkbox"/> 042100 Ista - Kosten Frischwasser	237	Kosten Frischwasser	-	31.12.2023	-	1.426,30 €	1.332,99 €	
<input checked="" type="checkbox"/> 042200 Ista - Kosten Abwasser	238	Kosten Abwasser	-	31.12.2023	-	1.800,00 €	1.512,61 €	

Abb. 106: Ansicht Auswahl *DTA-Export*

- (5) Die Buchungen sind je Kostenart zu einer Summe zusammengefasst, wobei Brennstoffkosten zusätzlich in zuvor erstellte Liegenschaftsrechnungen untergliedert sind.

- (6) Markieren Sie ausschließlich die Kosten, die Sie an den externen Abrechner exportieren möchten, indem Sie in das Kästchen am Anfang der Zeile klicken.



Hinweis:

Beachten Sie, dass die *Anfangsbestände Brennstoff-Kosten* sowie ggf. bereits gebuchte Posten wie Gerätemiete und Servicekosten für den Abrechnungszeitraum dem externen Abrechner bereits bekannt sind.

- (7) Exportieren Sie die Kosten zum Anfangsbestand, werden die Ihrem externen Abrechner durch den Endbestand des Vorjahres bereits bekannten Werte mit diesen Angaben überschrieben.
Um dies zu vermeiden, löschen Sie die Markierung, indem Sie erneut in das Kästchen klicken. Das gesetzte Häkchen verschwindet dann.



Hinweis:

Bereits gebuchte Gerätemiete- und Servicekosten des externen Abrechners für den Abrechnungszeitraum dürfen Sie nicht exportieren, da diese sonst doppelt in das Abrechnungsergebnis einbezogen werden.

Exportieren Sie nur Kosten, die möglicherweise durch Leistungen anderer Anbieter entstanden und Ihrem externen Abrechner deshalb unbekannt sind.

- (8) Für den **Endbestand** behalten Sie die Markierung bei, um die vorhandene Restmenge ohne bereits berechnete Kosten zu exportieren.
- (9) Nach Setzen/Entfernen der Markierungen klicken Sie auf die Schaltfläche *erneuern*, um die Kostensummen der Leistungsarten für den Export zu aktualisieren.
- (10) Eine Übersicht aller zu exportierenden Werte für Ihr externes Abrechnungsunternehmen zur Prüfung erscheint.
- (11) Sind diese korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche *Export*.

Schritt 3: Dateien exportieren

B-Satz

Der B-Satz liefert detaillierte Angaben über den Abrechnungszeitraum und die verwendeten Brennstoffe. Anfangs- und Endbestände für Brennstoffe werden dokumentiert, was für die korrekte Abrechnung essenziell ist.

K-Satz

Der K-Satz fokussiert sich auf Rechnungsdaten und Kosten, die im Kontext einer Immobilie anfallen. Dies beinhaltet beispielsweise Liegenschaftsrechnungen, Wartungskosten und andere relevante Ausgaben. In diesem Datensatz werden wichtige Informationen wie steuerliche Vergünstigungen und CO2-Emissionen angegeben.

L-Satz

Beim L-Satz handelt es sich um den Liegenschaftssatz:

Der L-Satz dient als Sammlung grundlegender Informationen zu einer Immobilie oder einem Gebäude. Hierzu zählen beispielsweise Angaben wie Adresse, Größe oder Nutzungszweck.

M-Satz

Der M-Satz ist der Nutzersatz einer Liegenschaft.

Im M-Satz werden Informationen über die Nutzenden (Mieter oder Eigentümer) der jeweiligen Immobilie erfasst. Dies umfasst Details wie persönliche Daten, den Nutzungszeitraum und weitere relevante Angaben.

- (1) Zwei neue Dateien werden erstellt. Diese befinden sich auf der Registerkarte *Datenaustausch-Dokumente* und im DMS im jeweiligen Objekt im Ordner *Liegenschaft*.



Dateiname	Dateigröße	Typ	erstellt am	erstellt von	Aktion
DTK310_20260108202033507.DAT	7,01 KB	BK-Satz (Brennstoff- und Kostendaten)	08.01.2026 20:20:33	admin	[Icons]
DTM310_20260108202033493.DAT	22,02 KB	LM-Satz (Nutzer- und Liegenschaftsdaten)	08.01.2026 20:20:33	admin	[Icons]

Ansicht B-/K-Satz und L-/M-Satz

Es handelt sich um den

- **Brennstoff-/Kosten-Datensatz (B-/K-Satz)** aus o. g. Werten und den
 - **Liegenschafts-/Nutzer-Datensatz (L-/M-Satz)** mit den Namen und Umlageeigenschaften der Mieter/Eigentümer
- (2) Diese Dateien exportieren Sie und übermitteln diese (z. B. als E-Mail-Anhang) zum externen Abrechnungsunternehmen.



Hinweis

Die innerhalb des Abrechnungszeitraumes bei ggf. stattgefundenem Nutzerwechsel abgelesenen Zählerstandswerte können nicht als Bestandteil des L-/M-Satzes übermittelt werden.

Da die Schnittstelle dies nicht zulässt, müssen Zwischenzählerwerte gesondert kommuniziert werden.

7.7 Abrechnungsergebnisse importieren

In Immoware24 sind die von der *bved* festgelegten standardisierten Datensätze integriert, um einen nahtlosen und zuverlässigen Austausch von Informationen zwischen Immoware24 und den Systemen der Messdienstleister sicherzustellen. Durch die Anwendung dieser Standards ist garantiert, dass die übermittelten Daten einheitlich, zuverlässig und für alle Beteiligten verständlich sind.


D-Satz

Der D-Satz im Datenaustausch stellt die zentrale Komponente für die Übermittlung von Abrechnungsergebnissen dar. Er enthält detaillierte Informationen zu den jeweiligen Kostenarten, wie beispielsweise *Heizung und Warmwasser* oder *Kaltwasser*. Jeder Nutzer erhält in der Regel einen individuellen D-Satz, der seine spezifischen Abrechnungsergebnisse widerspiegelt. Dies ermöglicht eine klare und strukturierte Darstellung der anfallenden Kosten und Verbräuche. Der D-Satz ist somit das Kernelement des Abrechnungsdatenaustauschs und gewährleistet eine präzise und transparente Kommunikation der Abrechnungsinformationen zwischen den beteiligten Parteien.

E-898

Der E898-Satz im Datenaustausch dient als Verbindungsglied zwischen den Abrechnungsergebnissen und den zugehörigen Abrechnungsdokumenten. Bevor Sie den E898-Satz importieren können, müssen Sie den D-Satz zwingend zuerst einlesen. Mit Hilfe des E898-Satzes können Sie spezifische Bilddokumente, wie die Heizkostenabrechnung, Betriebskostenabrechnung oder die Verbrauchsanalyse für Heizkosten, direkt einem Nutzer zuordnen. Dies ist besonders nützlich, um diese Dokumente entweder digital bereitzustellen oder in gedruckter Form zusammen mit den Betriebskostenabrechnungen auszugeben. Der E898-Satz fungiert also als eine Art Index, der sicherstellt, dass die richtigen Abrechnungsdokumente dem entsprechenden Nutzer zugeordnet werden.

Die erstellte Abrechnung wird Ihnen vom externen Abrechnungsunternehmen in Dateiform (i. d. R. als ZIP-Datei) mit dem D-Satz und dem E-Satz und allen Abrechnungsdokumenten übersendet.

- (1) Entpacken Sie die ZIP-Datei. Wie beim Import des A-Satzes zur Anlage der Liegenschaft (siehe ↗ Kapitel „7.5 A-Satz einspielen“) werden die Datensätze einschließlich der PDF-Abrechnungsdokumente in die Registerkarte *Datenaustausch* → *Dokumente* hochgeladen.
- (2) Importieren Sie D- und E-Satz, indem Sie die Registerkarte *Datenaustausch* → *Dokumente* öffnen. Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu importieren.

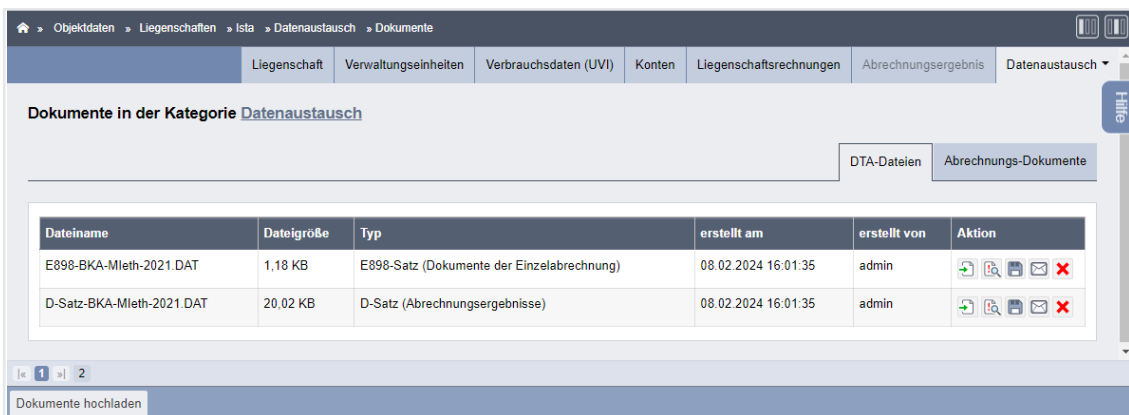


Abb. 107: D- und E-Satz importieren, Ansicht Dokumente

- (3) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Dokumente hochladen*. Wählen Sie die D-Satz-Datei/E898-Datei.

Klicken Sie auf die Schaltfläche *Upload starten*.

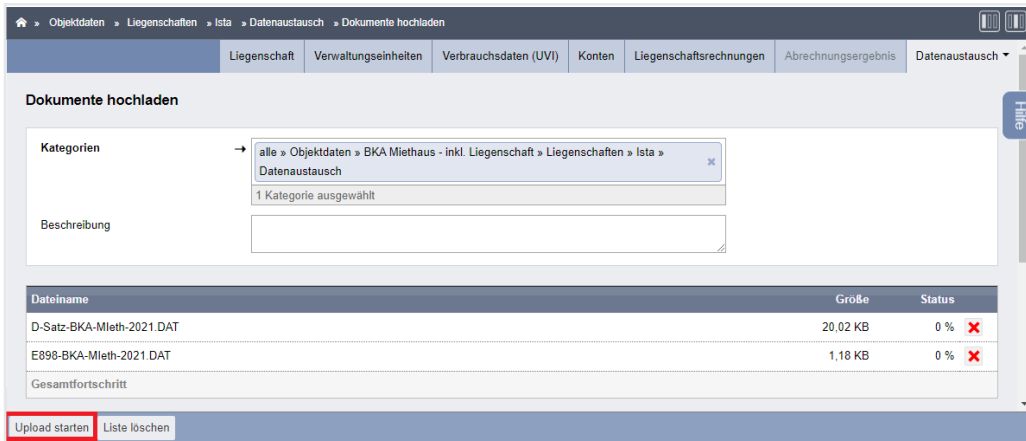


Abb. 108: D-Satz/E898-Satz hochladen

(4) Öffnen Sie die Registerkarte *Datenaustausch* → *Dokumente*.

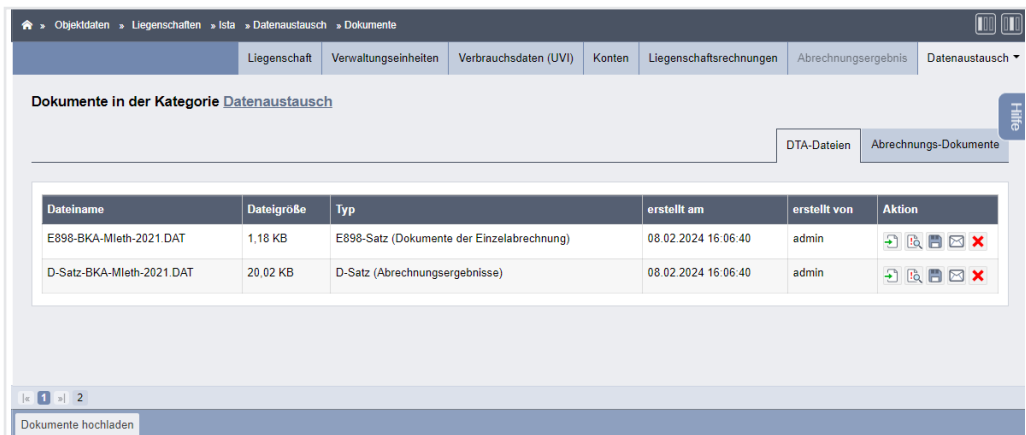


Abb. 109: D-Satz/E898-Satz importieren

(5) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Dokumente hochladen*.

Laden Sie die Datei(en) **erneut** hoch.

(6) Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu importieren.

Die Übersicht *DTA-Import* erscheint:

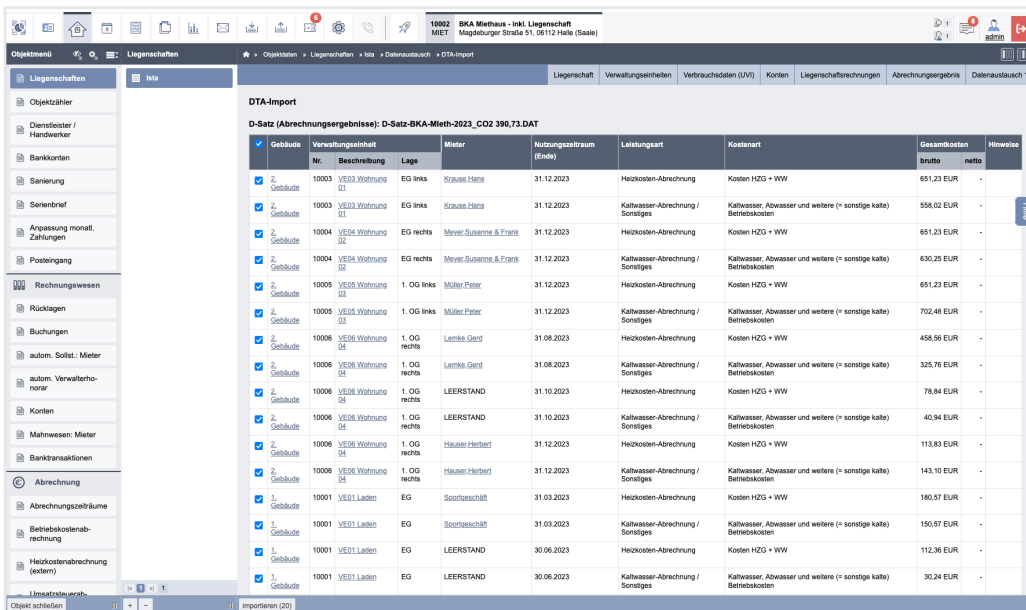


Abb. 110: Ansicht DTA-Import mit detaillierten Informationen

In dieser Übersicht sehen Sie detaillierte Informationen zum Datenaustausch. In der Spalte *Hinweise* sehen Sie ggf. Abweichungen und Fehler. Überprüfen Sie diese.

Auf der Registerkarte *Abrechnungs-Dokumente* erscheinen die zugehörigen relevanten Abrechnungsdokumente.

- (7) Klicken Sie nach der Überprüfung der Daten in der Fußleiste auf die Schaltfläche *importieren (n)*.
- (8) Die ausgewählten Dateien werden importiert, eine Meldung informiert Sie über den erfolgten Import:

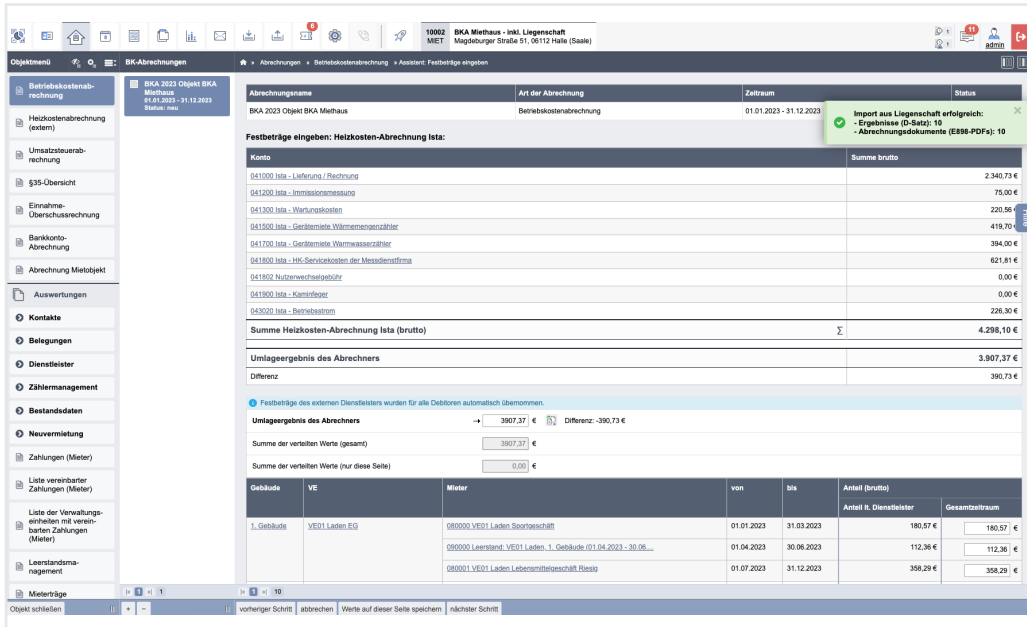


Abb. 111: Ansicht DTA-Import erfolgreich

- (9) Die Abrechnungsdokumente werden durch Import des E-Satzes zugeordnet. Diese werden auf der Registerkarte *Datenaustausch-Dokument* → *Abrechnungs-Dokumente* aufgelistet.

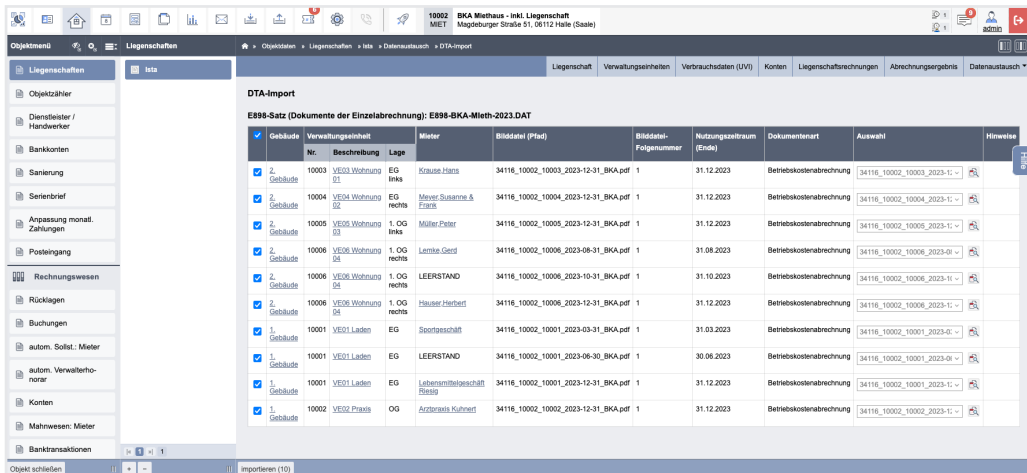


Abb. 112: Ansicht Dokumente E-Satz



Um die extern berechneten Ergebnisse in Ihre Immoware24-Abrechnung zu übernehmen und die externen PDF-Dateien den Immoware24-PDF zuzuordnen, müssen Sie alle Datensätze und die externen PDF vor der Erstellung der Abrechnungen hochladen.

Beachten Sie dabei die Reihenfolge:

1. D-Satz → 3. E-Satz

- (10) Rufen Sie auf der Registerkarte *Abrechnungsergebnisse* durch Auswahl des Abrechnungszeitraumes die Ergebnisse auf:

Abrechnungsergebnis

Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Leistungsart	Betrag
Heizkosten-Abrechnung	3.907,37 €
Kalwasser-Abrechnung / Sonstiges	3.705,21 €
Summe (brutto)	7.612,58 €

Verwaltungseinheit	Nr.	Beschreibung	Lage	Typ	Nutzungszeitraum		Mieter	Leistungsart	Kostenart	CO ₂ -Kosten (nicht umlagefähig)		Gesamtkosten	Dokument
					Beginn	Ende				brutto	brutto		
1. Gebäude													
	10001	VE01 Laden	EG	Laden	01.01.2023	31.03.2023	Soortgesch.	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	18,06 €		180,57 €	
								Kalwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kalwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten			150,57 €	
	10001	VE01 Laden	EG	Laden	01.04.2023	30.06.2023		Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	11,24 €		112,36 €	
								Kalwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kalwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten			30,24 €	
	10001	VE01 Laden	EG	Laden	01.07.2023	31.12.2023	Leberr/Betriebschaft	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	58,83 €		588,29 €	
								Kalwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kalwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten			320,80 €	
	10002	VP02 Praxis	ING	Praxis	01.01.2023	31.12.2023	Karlmann Kühnert	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	65,12 €		651,23 €	

Abb. 113: Ansicht Abrechnungsergebnis

- (11) Je Nutzer werden die Einzelkosten je Leistungsart angezeigt.
Die Summen je Leistungsart stehen im Kopf der Tabelle.
- (12) Für die berechneten *Kosten Endbestand* bei lagerhaltigem Brennstoff müssen Sie die Buchung der letzten Lieferung im Abrechnungszeitraum ändern (Splitbuchung mit unterschiedlichem Abgrenzungsdatum).
Dies ist für den Anfangsbestand der Abrechnung im Folgejahr wichtig.
- (13) War Ihre Rechnung bereits mit einer Zahlungsbuchung verknüpft, lösen Sie die Verknüpfung, korrigieren die Rechnung und verrechnen anschließend in der Offenen-Posten-Liste die Rechnung mit der Zahlung.



Hinweis:

In der Abrechnung enthaltene und noch nicht gebuchte Gerätemieten und Servicekosten müssen Sie als Rechnungen buchen, damit die Heiz-/Wasserkosten der Buchhaltung den vom externen Abrechner zugrunde gelegten Kosten entsprechen.



Hinweis:

In der WEG-Verwaltung müssen die CO₂-Kostenanteile, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, auf ein separates Konto umgebucht werden.

Hierfür steht das Liegenschafts-Standardkonto *CO₂-Kosten nicht umlagefähig* zur Verfügung. (siehe ↗ Kapitel „7.7.1 CO₂-Kostenaufteilung in der Miet- und Sondereigentumsverwaltung“).

Sie können folgende Abrechnungen erstellen:

- Betriebskostenabrechnung oder Heizkostenabrechnung für Mieter
- Hausgeldabrechnung für Eigentümer

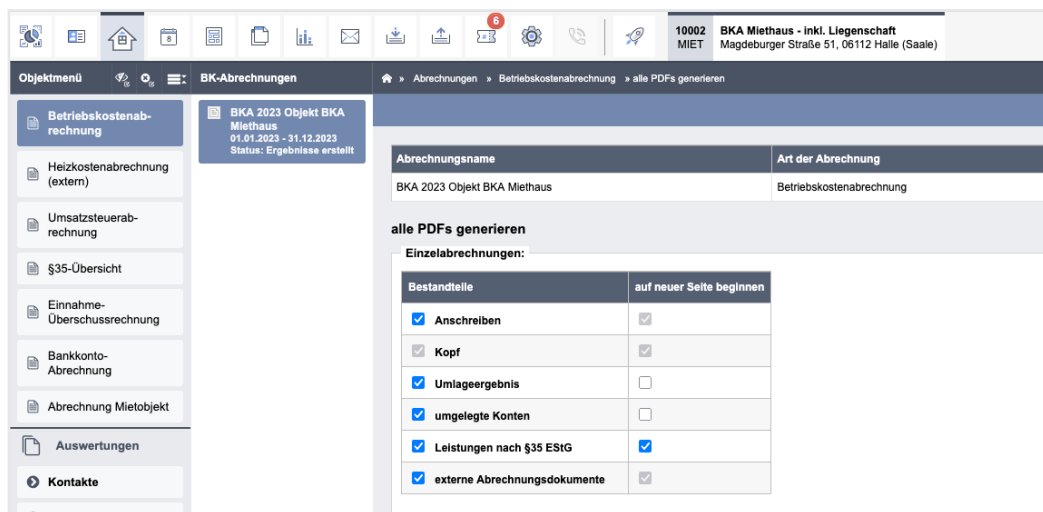


Abb. 114: Betriebskostenabrechnung generieren



Hinweis

Sie müssen für extern berechnete Kosten die Einzelbeträge je Mieter/Eigentümer nicht manuell eingeben.

Wurde der D-Satz für das Objekt für genau diesen Abrechnungszeitraum zuvor importiert, werden die Werte automatisch in Ihre Abrechnung übernommen.

Mögliche Differenzen

Zwischen der Summe aller in ImmoWare24 gebuchten (Heiz- oder Wasser-) Kosten und dem Umlageergebnis Ihres externen Abrechners können Differenzen auftreten, wenn

- es im Objekt umsatzsteuerpflichtige Debitoren gibt (Umsatzsteuer des Mieteranteils ist 19 % – auch für Kosten mit ursprünglich 0 % bzw. 7 % Umsatzsteuer) oder
- der externe Dienstleister auf die gegenüber den Mietern umgelegten Kosten bereits ein Umlageausfallwagnis berechnet hat oder
- der externe Dienstleister die Ergebnisse nicht summengerecht rundet und somit Rundungsdifferenzen im Cent-Bereich auftreten
- in einem WEG-Objekt mit Sondereigentumsverwaltung nicht für alle Verwaltungseinheiten die Betriebskostenabrechnungen erstellt werden.

Sonderfall: Umlageausfallwagnis (UAW)

Sind für Objekte der Miet- oder Sondereigentumsverwaltung in den Stammdaten des Objektes einen

Prozentsatz für die Anwendung des Umlageausfallwagnisses hinterlegt, wird vom externen Abrechnungsunternehmen durch Aufschlag von x % das Umlageausfallwagnis bezogen auf Heiz-/Wasserkosten in die Ergebnisse der Mieter bereits eingerechnet.

Umlageausfallwagnis in WEG mit Sondereigentumsverwaltung

Da es nur eine externe Abrechnung für Mieter und Eigentümer im Objekt gibt, rechnet Immo-ware24 bei Übernahme der externen Ergebnisse in die Hausgeldabrechnung das Umlageausfallwagnis aus den Ergebnissen für die Eigentümer heraus. Damit weicht in solchen Fällen der Wert in der Hausgeldabrechnung Immo-ware24 vom Dokument des externen Abrechnungsunternehmens ab.

In WEG-Objekten mit Sondereigentumsverwaltung wird der D-Satz sowohl für die Hausgeld- als auch für die Betriebs-/Heizkostenabrechnung genutzt; dasselbe Dokument gilt somit für Eigentümer und Mieter.

Bei der PDF-Generierung werden die externen Abrechnungsdokumente automatisch mit den in Immo-ware24 erstellten Unterlagen zusammengeführt und als nach Eigentümern bzw. Mietern sortierter Sammelausdruck bzw. für den gemeinsamen E-Post-Versand bereitgestellt.

7.7.1 CO₂-Kostenaufteilung in der Miet- und Sondereigentumsverwaltung

Nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz sind die auf Rechnungen ausgewiesenen CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufzuteilen, in der Regel durch einen Messdienst oder externen Abrechner.

In der Software können die nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteile des Vermieters nachrichtlich ausgewiesen werden; sie gehen nicht in die Nutzerabrechnung ein.

Nach dem Import des D-Satzes werden sowohl die umlagefähigen Kosten als auch die nicht umlagefähigen CO₂-Anteile des Vermieters separat im Abrechnungsergebnis angezeigt:

Leistungstyp		Betrag	
Heizkosten-Abrechnung		3.907,37 €	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges		3.705,21 €	
Summe (brutto)		7.612,58 €	

Verwaltungseinheit	Nr.	Beschreibung	Lage	Typ	Nutzungszeitraum		Mieter	Leistungsart	Kostenart	CO ₂ -Kosten (nicht umlagefähig)		Gesamtkosten	Dokument
					Beginn	Ende				brutto	netto		
1. Gebäude													
10001	VE01	Laden	EG	Laden	01.01.2023	31.03.2023	Sortengeschäft	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	18,06 €	-	180,57 €	
								Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kaltwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten	-	-	150,57 €	
10001	VE01	Laden	EG	Laden	01.04.2023	30.06.2023	-	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	11,24 €	-	112,36 €	
								Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kaltwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten	-	-	30,24 €	
10001	VE01	Laden	EG	Laden	01.07.2023	31.12.2023	Lebensmittelgeschäft / Büro	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	35,83 €	-	358,29 €	
								Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kaltwasser, Abwasser und weitere (= sonstige kalte) Betriebskosten	-	-	320,80 €	
10002	VE02	Praxis	OG	Praxis	01.01.2023	31.12.2023	Arztpraxis Kuhnert	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	65,12 €	-	651,23 €	

Abb. 115: Ansicht Abrechnungsergebnis CO₂-Kostenanteile

Betriebskosten und Hausgeldabrechnung:

In der Betriebskostenabrechnung werden nur die umlagefähigen Nutzerergebnisse berücksichtigt.

Die Hausgeldabrechnung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) umfasst zusätzlich die nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteile des Vermieters, die separat ausgewiesen werden (siehe ↗ Kapitel „7.7.1 CO₂-Kostenaufteilung in der Miet- und Sondereigentumsverwaltung“).

Bei Objekten mit Mietern ist daher eine Umbuchung dieser nicht umlagefähigen CO₂-Anteile auf ein separates Standardkonto der Liegenschaft erforderlich, das ausschließlich in der Hausgeldabrechnung verwendet wird.

Vorgehensweise

- (1) Öffnen Sie die Liegenschaft.
- (2) Klicken Sie auf der rechten Fensterseite auf die Registerkarte *Konten*.
- (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *Standard-Konten anlegen*.

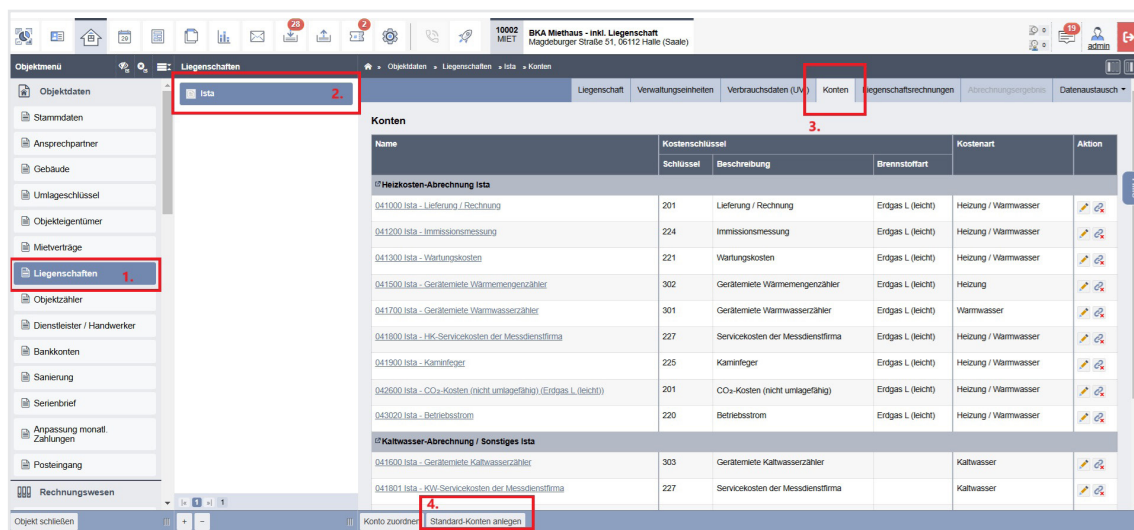


Abb. 116: „Ansicht Liegenschaften – Konten – Standardkonto anlegen

- (4) Die Ansicht neu zu verknüpfender Konten erscheint.
Wählen Sie das Konto für die CO₂-Kostenaufteilung aus:

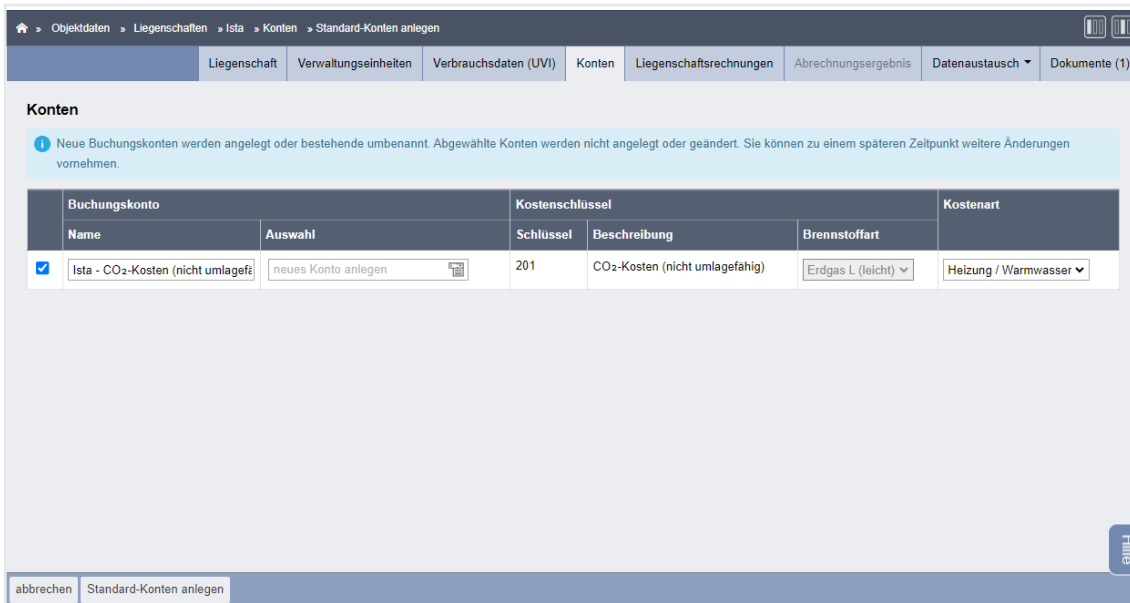
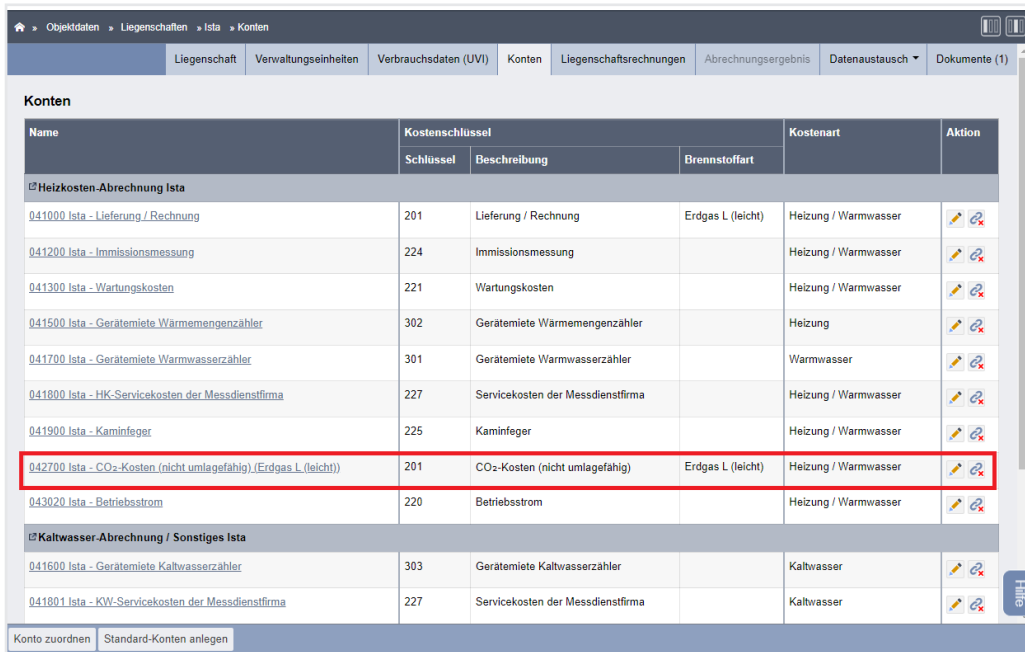


Abb. 117: Auswahl Konto für die CO₂-Kostenaufteilung

- (5) Wählen Sie das Konto aus, indem Sie in die Checkbox am Anfang der Zeile klicken, so dass das Auswahlhäkchen gesetzt ist.
- (6) Klicken Sie in der Fußleiste erneut auf die Schaltfläche *Standard-Konten anlegen*.
- (7) Das Konto für die CO₂-Kostenaufteilung ist als Standard-Konto hinterlegt:



- (8) Das Standard-Konto ist in der Buchhaltung verknüpft:

Die Abrechnungseinstellungen enthalten eine Verteilung der Kosten in der Hausgeldabrechnung. Eine Verteilung in der Heizkostenabrechnung/Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht.

Nehmen Sie die notwendige Kostenumbuchung der CO₂-Kosten vor.

(9) Im Rahmen der Hausgeldabrechnung wird ein separates Sammelkonto für nicht umlagefähige Heizkosten eingerichtet, in das die externen CO₂-Kostenanteile einfließen.

Zusätzlich wird durch die Reduzierung der umlagefähigen Kosten eine Anpassung der gebuchten umlagefähigen Heizkosten an die Summe externen umlagefähigen Abrechnungsergebnisse der Nutzer vorgenommen.

7.8 Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) – Webservice einrichten

Falls funkauslesbare Zähler in den Verwaltungseinheiten verbaut sind, muss den **Bewohnern** monatlich eine unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) zum individuellen Heizungs- und Warmwasserverbrauch zur Verfügung gestellt werden.

Dafür ist optional eine **uVI-Zusatzfunktion** verfügbar, die ermöglicht, dass Mieter und Eigentümer über die monatlichen Verbräuche via Portal oder Serienbrief informiert werden.

Hinweis: Diese Leistung ist kostenpflichtig. Wenden Sie sich bei Interesse an unseren [Vertrieb](#).

Webservice einrichten

- (1) Wechseln Sie in die globalen *Einstellungen* und wählen Sie in der Kategorie *Integrationsprofile* den Menüpunkt *HeiWaKo-Profil/externe Abrechner*.



- (2) Wählen Sie das in der betroffenen Liegenschaft verwendete HeiWaKo-Profil aus.
- (3) Erfassen Sie die vom Abrechnungsunternehmen mitgeteilten Webservice *uVI*-Zugangsdaten und klicken Sie auf die Schaltfläche *speichern*.

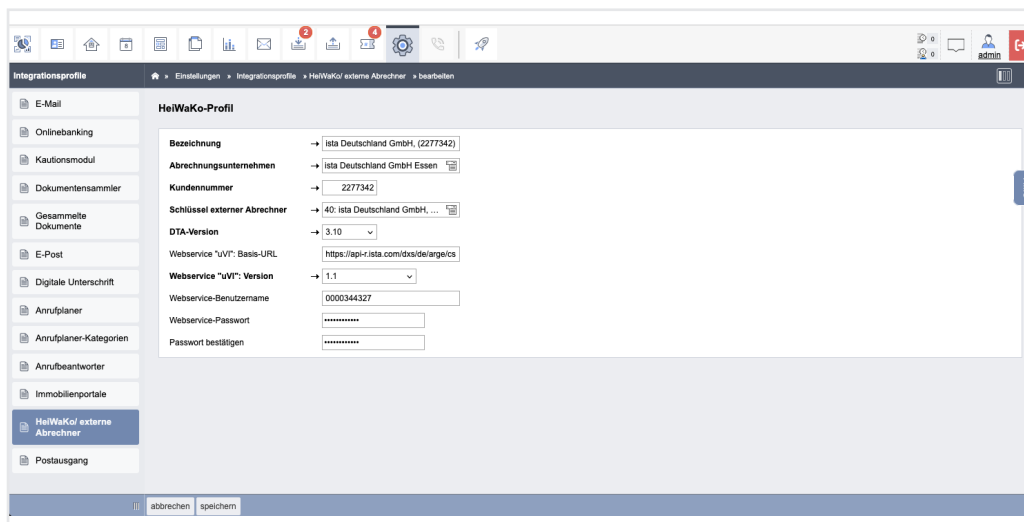


Abb. 118: uVI-Zugangsdaten ins HeiWaKo-Profil eintragen

- (4) Sobald Sie die uVI-Zugangsdaten in Ihrem HeiWaKo-Profil hinterlegt haben, erscheint in der Ansicht eine zusätzliche Spalte mit der Bezeichnung *Schnittstellen-Test*. Sie können die Verbindung zum Messdienstleister überprüfen.
- (5) Im Falle von Kommunikationsproblemen oder anderen Unregelmäßigkeiten beim Datenabruf wird eine Fehlermeldung generiert.

Bewohnerwechsel	Erfolgt ein Nutzerwechsel innerhalb eines Monats, dürfen Sie die Verbrauchsdaten aus Datenschutzgründen nicht zur Verfügung stellen. Der im Rahmen der uVI zu berücksichtigende Nutzer/ Bewohner wird systemseitig ermittelt. Beispiel: Mietvertrag = Mieter ist Bewohner Leerstand/ohne Mietvertrag = Eigentümer ist Bewohner
Leistungsart	z. B. Heizung, Warmwasser
Verbrauch	Verbrauchswert mit Maßeinheit
Benchmark	Vergleichswert eines durchschnittlichen Nutzers derselben Nutzerkategorie
ist geschätzt	Hinweis, ob es sich um einen geschätzten Verbrauchswert handelt
aktualisiert am	letztes Änderungsdatum des Verbrauchsdatensatzes
für Import gesperrt	Verbrauchsdatensatz wird vor dem Überschreiben im Rahmen des Datenaustauschs mit dem Abrechnungsunternehmen geschützt.

Portal24-Nutzer erhalten nach Import und Änderung von Verbrauchsdaten eine aktuelle Benachrichtigung, dass neue Verbrauchsdaten vorliegen.

Die Verbrauchsdaten stehen den Portal24-Nutzern grafisch aufbereitet zur Verfügung.



Hinweis:

Die Verbrauchswerte werden vom Messdienst in der Regel zu Monatsbeginn bereitgestellt, während Benchmarks und Vergleichswerte meist erst ab Mitte des Monats verfügbar sind.

In der WEG-Verwaltung ohne Mietvertrag ist der tatsächliche Nutzer nicht bekannt, daher müssen Eigentümer die Berechtigung je Verbrauchsperiode im Portal24 bestätigen.

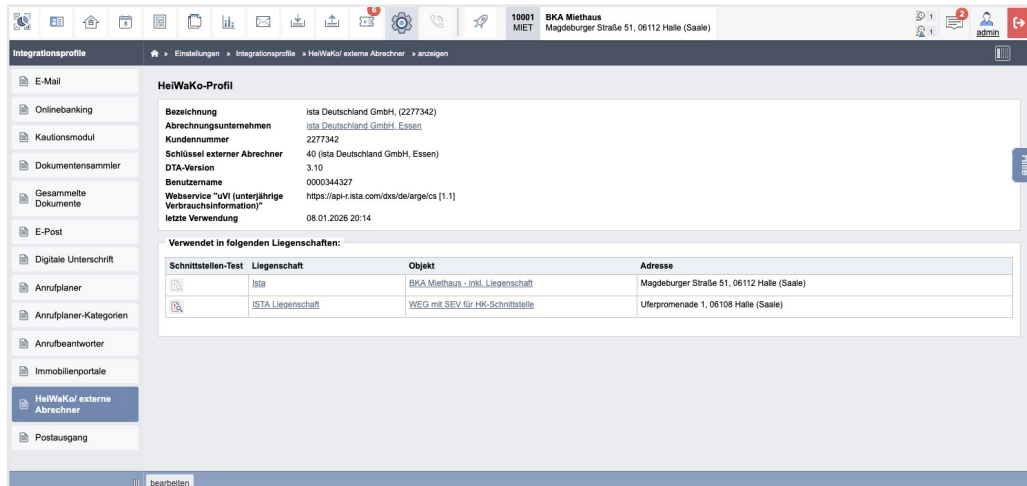
Bei der Verwaltungsart WEG mit SEV kann die Berücksichtigung von Mietverträgen ohne SEV-/SEV+-Einstellung aktiviert werden, sodass diese in die Bewohnerermittlung einbezogen werden.

Sie können bereits eingerichtete DTA-Schnittstellen durch Mehrfachauswahl auf eine andere Version umstellen:

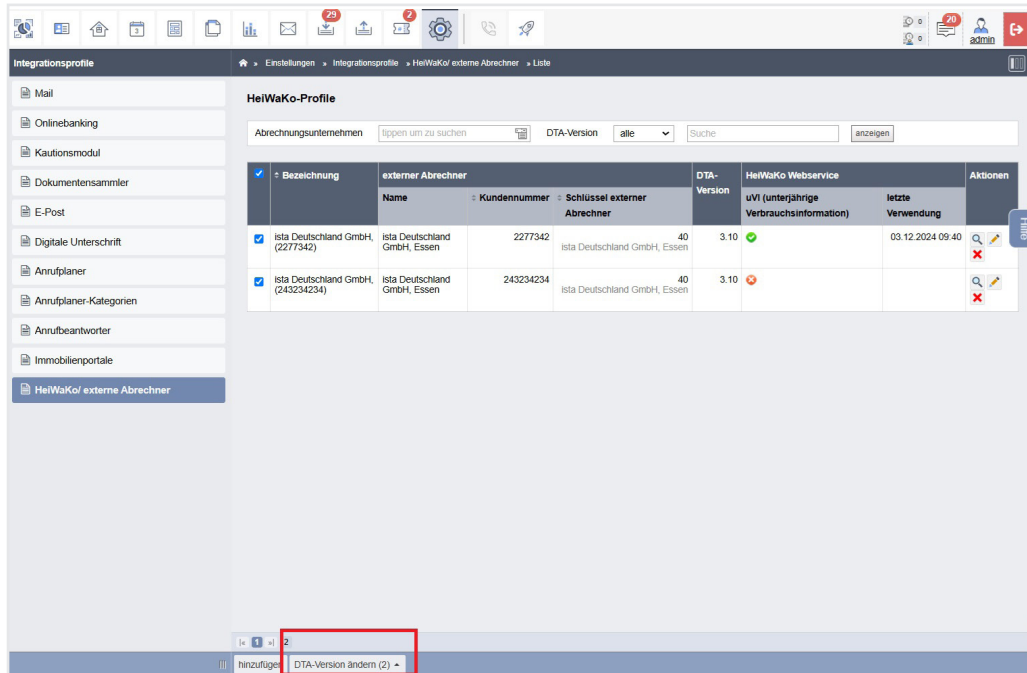
- (1) Wechseln Sie in die globalen *Einstellungen* und wählen Sie in der Kategorie *Integrationsprofile* den Menüpunkt *HeiWaKo-Profile/externe Abrechner*.



(2) Ihnen werden alle bereits angelegten HeiWaKo-Profile angezeigt:



- (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *bearbeiten*.
- (4) Setzen Sie die Auswahl für alle Profile, indem Sie im Tabellenkopf links oben das Häkchen setzen. Alle Profile erhalten das Auswahlhäkchen. Einzelne Profile wählen Sie aus, indem Sie jeweils am Zeilenanfang des Eintrags das Häkchen setzen.
- (5) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche *DTA-Version ändern*. Wählen Sie das gewünschte HeiWako-Profil aus der Aufklappliste aus, indem Sie darauf klicken.
- (6) Das gewählte Profil wird in die Vorauswahl übernommen.



7.9 Unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) – Serienbrief erstellen

Sind relevante Eigentümer und Mieter vorhanden, die nicht das Portal nutzen, können Sie die uVI auch mit Hilfe der integrierten Serienbrieffunktion durchführen.

- (1) Klicken Sie innerhalb der Liegenschaft auf der Registerkarte *Verbrauchsdaten (uVI)* auf die Schaltfläche *Verbrauchsinformation erstellen*.
- (2) Wählen Sie die zutreffende Periode sowie die benötigte Vorlage. Verwenden Sie vorzugsweise die Mastervorlage *Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI)*. Klicken Sie auf die Schaltfläche *alle PDFs generieren*.

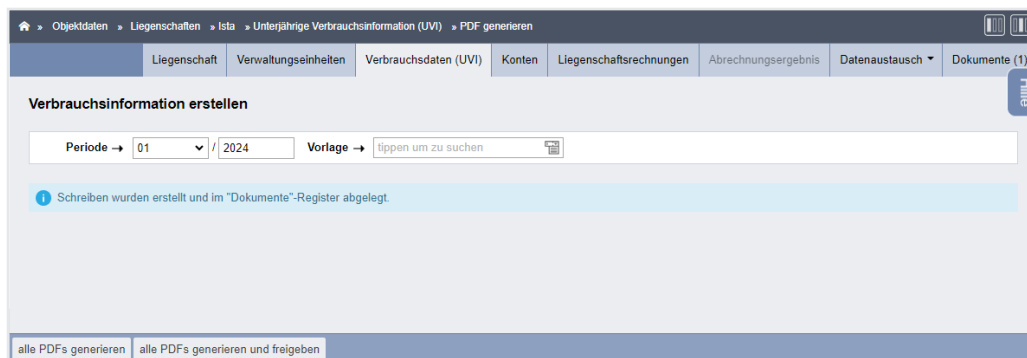


Abb. 120: uVI – Serienbrief erstellen

- (3) Sie werden automatisch zur Registerkarte *Dokumente* weitergeleitet. Sie finden alle für eine mögliche Zustellung relevanten Schreiben.

**Hinweis:**

Bei einem Bewohnerwechsel innerhalb einer Verbrauchsperiode wird kein Schreiben erstellt.

In der WEG-Verwaltung ohne Mietvertrag gilt der Eigentümer als empfangsberechtigt und ist entsprechend beim Versand und bei der Freigabe von Schreiben zu berücksichtigen.

Bei *WEG mit SEV* können Mietverträge auch ohne SEV-/SEV+-Einstellung aktiviert und für die Bewohnerermittlung herangezogen werden.

**Geschafft!**

Sie beherrschen nun die grundlegenden Funktionen zur Verwaltung Ihrer Liegenschaften und können die beschriebenen Schritte einsetzen.

Im nächsten Kapitel erfahren Sie, wie Sie das Thema *Rechnungswesen* mit Immoware24 umsetzen können.