

7. Liegenschaften externer Abrechner von Heiz-/Wasserkosten

Zum Datenaustausch mit externen Abrechnungsunternehmen für die Abrechnung der

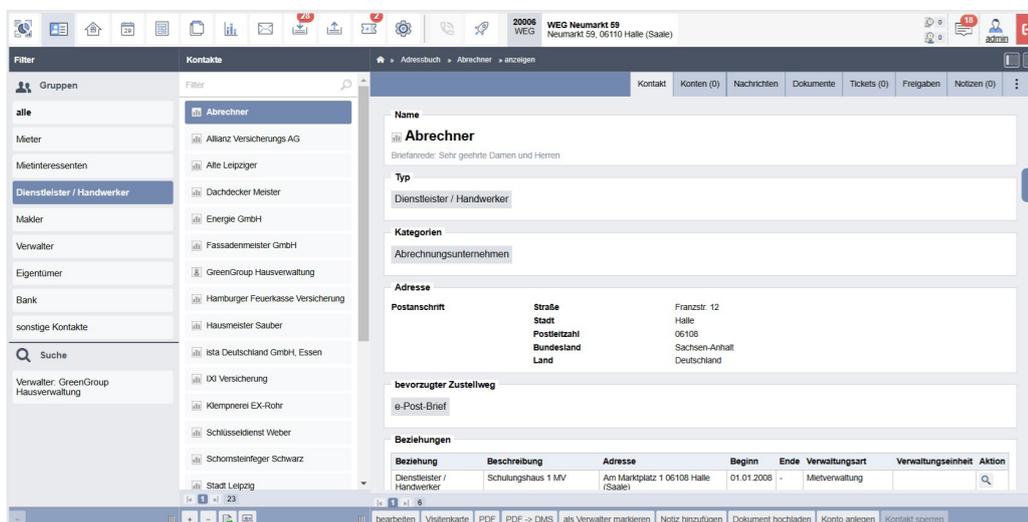
- Heiz- und Warmwasserkosten
(Brennstoffkosten, Wartung Heizung, Immissionsmessung etc.)
- Kaltwasserkosten
(Trink- und Abwasser, Zählermiete KW-Zähler, Abrechnungsservice Wasser etc.)
- sonstige Kosten = Gerätemiete für Rauchwarnmelder

wird durch die ARGE „Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.“ (HeiWaKo) 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 BKA/HKA bzw. HGA entfällt damit.

7.1 Abrechnungsunternehmen anlegen

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



- (2) Wechseln Sie in die globalen „Einstellungen“ und wählen Sie in der Kategorie „Abrechnung“ den Menüpunkt „HeiWaKo-Profil“.
- (3) Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche „hinzufügen“.
- (4) Erfassen Sie die angezeigten Daten.

» Einstellungen » HeiWaKo-Profil » hinzufügen

HeiWaKo-Profil

Bezeichnung	→	<input type="text" value="Abrechner neu"/>	Hilfe
Abrechnungsunternehmen	→	<input type="text" value="Abrechner"/>	
Kundennummer	→	<input type="text" value="123456"/>	
Schlüssel externer Abrechner	→	<input type="text" value="00: unbekannt"/>	
DTA-Version	→	<input type="text" value="3.10"/>	
Webservice "uVI": Basis-URL		<input type="text"/>	
Webservice "uVI": Version		<input type="text" value="1.2.1"/>	
Webservice-Benutzername		<input type="text"/>	
Webservice-Passwort		<input type="password"/>	
Passwort bestätigen		<input type="password"/>	

abbrechen | speichern

Bezeichnung eindeutige Bezeichnung des HeiWaKo-Profiles
(z. B. Abrechnungsunternehmen und Kundennummer)

**Abrechnungs-
unternehmen** Kontaktauswahl des Abrechnungsunternehmens

Kundennummer Kundennummer
(wird durch Abrechnungsunternehmen bekannt gegeben)

Schlüssel des Abrechnungsunternehmens

Wird durch Abrechnungsunternehmen bekannt gegeben. Alternativ können Sie eine Reihe von Abrechnungsunternehmen der [Tabelle „U“](#) im Standard-Datenaustausch der ARGE HeiWaKo entnehmen.

Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.
Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen e.V.

Letztes Update: 09.03.2023
Veröffentlicht: Juni 2023

Tabelle	Schlüssel	Name des Abrechnungsunternehmens
U	01	Webservice Fremdadrechnung alphanKern
U	02	W&W Messtechnik
U	03	Stadwerke Dellitzsch GmbH
U	04	TMZ
U	05	WVG Greifswald
U	06	VoWo Service Karlsruhe
U	07	GWS Service
U	08	Stadwerke Prenzlau
U	09	Stadwerke Werdau
U	10	SRH Mess- & Systemtechnik GmbH & Co KG
U	11	Messkec KG
U	12	Molls GmbH
U	13	HGH Service & Abrechnungen GmbH
U	14	HP Heizkosten Plattform GmbH
U	15	Thermo-Tronic GmbH
U	16	GuWo.services GmbH Guben
U	17	Flüwo
U	18	FBV Wärmeversorgungs GmbH
U	19	Bauverein Energie & Service GmbH
U	20	IBAEnergie
U	21	Müller Mess-Wärme
U	22	DIGImeto GmbH & Co. KG
U	23	Di.wa- projektgesellschaft gmbh
U	24	DIWO
U	25	SBV Solingen
U	26	VGW Facility Management
U	27	Thermomess
U	28	Somentec Software GmbH
U	29	Städtische Werke Magdeburg (SWM)
U	30	Techem, Eschborn
U	31	Brunata, Hamburg
U	32	Brunata, Köln
U	33	Brunata-Minol, Stuttgart
U	34	Brunata, München
U	35	Landis & Gyr, Berlin
U	36	Wärmesendienst Altmark
U	37	BFW, München
U	38	BFW, Karlsruhe
U	39	IBIA, Solingen
U	40	ista Deutschland GmbH, Essen
U	41	Kalorimeta, Hamburg

Seite 1 von 3

Abb. 66: Schlüsselnummern der Abrechnungsunternehmen

DTA-Version (Datenaustausch- Version)

Version des Datenaustausch gemäß ARGE HeiWaKo. 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.

7.2 Liegenschaft erstellen

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

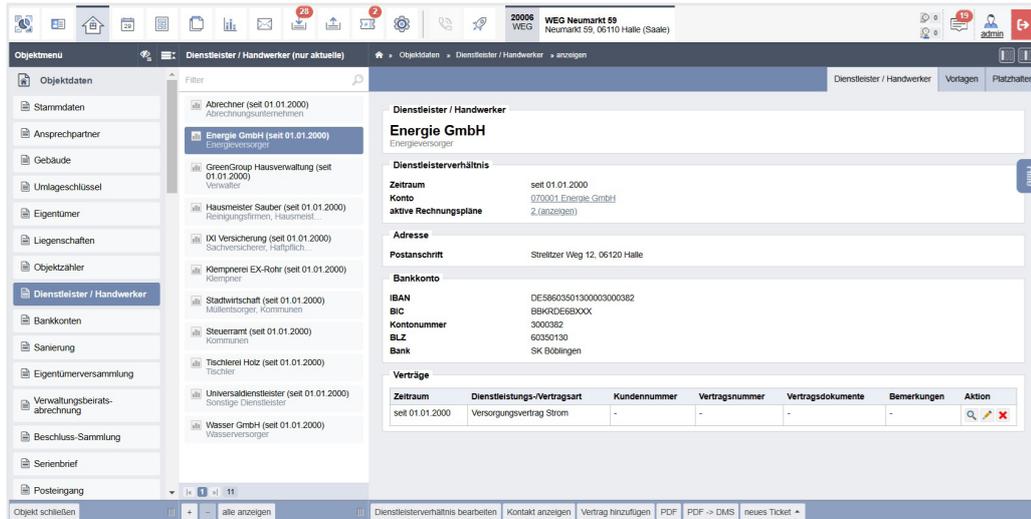


Abb. 67: Abrechner als Dienstleister mit dem Objekt verknüpfen

- (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.

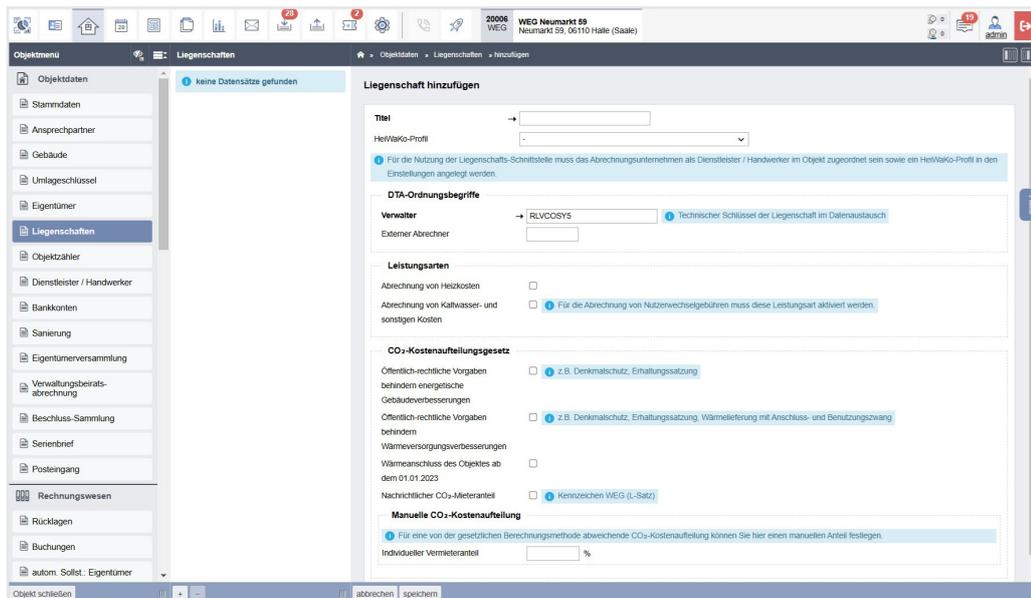


Abb. 68: Liegenschaft anlegen

Titel	Bezeichnung der Liegenschaft
HeiWaKo-Profil	Auswahl des für die Schnittstelle erforderlichen HeiWaKo-Profiles
Mietverträge ohne SEV/SEV+ Einstellung berücksichtigen	<i>Nur in Objekten mit Verwaltungsart „WEG mit SEV“</i> Im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformation und im Datenaustausch für die Abrechnung (M-Satz, D-Satz, E898, HK-E) werden mit Aktivierung auch informatorische Mietverträge außerhalb einer SEV-Periode berücksichtigt.

Hinweis: Wird die Checkbox nicht aktiviert, entspricht das Ende einer SEV-Periode dem Ende des Nutzungszeitraums für einen möglichen Mieter.

Leistungsarten Heizkosten → für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

Kaltwasser- und Sonstige Kosten → für die Abrechnung der Kaltwasser-/Rauchwarnmeldekosten

Nutzerwechselgebühren können den „Heizkosten“ oder den „Sonstigen Kosten“ zugeordnet werden.

Brennstoffart Geben Sie für die Heiz- und Warmwasserkosten alle verwendeten Brennstoffarten ein.
Bei verschiedenen Brennstoffen müssen Sie jeder Brennstoffart später ein gesondertes Konto zuordnen.



Abb. 69: Brennstoffarten auswählen

Zuordnung der Grundanteile Heiz- und Warmwasserkosten (HK, WW) werden nach Verbrauch und Grundanteilen abgerechnet. Geben Sie an, nach welchem Umlageschlüssel die Grundanteile berechnet werden sollen.

Für die Heizkosten-Grundanteile (i.d.R. 30% der Heizkosten) sieht die Heizkostenverordnung in § 7 als Umlegungsmaßstab die Heizfläche oder den umbauten Raum vor.

Grundanteile Heizkosten nach **Heizfläche** ODER **umbauter Raum**.

Für Grundanteile WW-Kosten gibt es die Wahl zwischen **Heizfläche** oder nach gesondert definierter **WW-Fläche**.

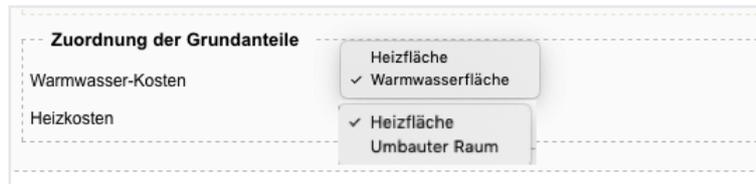


Abb. 70: Zuordnung der Grundanteile Heiz- und WW-Kosten nach Grundtabelle

Beachten Sie, dass die gewählten System-Umlageschlüssel den Verwaltungseinheiten bzw. Mietverträgen zugeordnet sind.

CO₂-Kosten-aufteilungsgesetz

Geben Sie an, welche Einschränkungen zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes für die Liegenschaft zutreffend sind, deren Berücksichtigung z.B. Einkürzungen der Anteile zur Folge haben:

- **öffentlich-rechtliche Vorgaben behindern energetische Gebäudeverbesserungen** (z.B. Denkmalschutz, Erhaltungssatzung)
- **öffentlich-rechtliche Vorgaben behindern Wärmeversorgungsverbesserungen** (z.B. Denkmalschutz, Erhaltungssatzung, Wärmelieferung mit Anschluss- und Benutzungszwang)
- Wärmeanschluss 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 VE/ET/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.

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

Objektdaten > Liegenschaften > Ista > Konten							
Liegenschaft		Verwaltungseinheiten	Verbrauchsdaten (UVI)	Konten	Liegenschaftsrechnungen	Abrechnungsergebnis	Datenaustausch
Konten							
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			
041500 Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	302	Gerätemiete Wärmemengenzähler		Heizung			
041700 Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	301	Gerätemiete Warmwasserzähler		Warmwasser			
041800 Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma		Heizung / Warmwasser			
041900 Ista - Kaminfeger	225	Kaminfeger		Heizung / Warmwasser			
043020 Ista - Betriebsstrom	220	Betriebsstrom		Heizung / Warmwasser			
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista							
041600 Ista - Gerätemiete Kaltwasserzähler	303	Gerätemiete Kaltwasserzähler		Kaltwasser			
041801 Ista - KW-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma		Kaltwasser			
042000 Ista - Kosten Frisch- und Abwasser	236	Kosten Frisch- und Abwasser		Kaltwasser			

Abb. 71: Zuordnung der Konten zur Liegenschaft

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 „Rauchwarnmelder“ 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.

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.

Markieren Sie nur die Konten, deren Kosten im Rahmen dieser Liegenschaft abgerechnet werden.

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.).**

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 z.B. **Erdgas L (leicht)** oder **Leichtes Heizöl**.

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

Heizung / Warmwasser	Kaltwasser
Heizung	Kaltwasser
Warmwasser	sonstige Dienstleistungen
Heizung / Warmwasser	

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

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	[Edit] [Delete]
041200 Ista - Immissionsmessung	224	Immissionsmessung		Heizung / Warmwasser	[Edit] [Delete]
041300 Ista - Wartungskosten	221	Wartungskosten		Heizung / Warmwasser	[Edit] [Delete]

Abb. 72: der Liegenschaft zugeordnete Konten

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.

Klicken Sie auf die Schaltfläche in der Fußleiste, um dieses nachträglich der Liegenschaft zuzuordnen.

Achten Sie darauf, ob Sie das früher 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 (€)“.

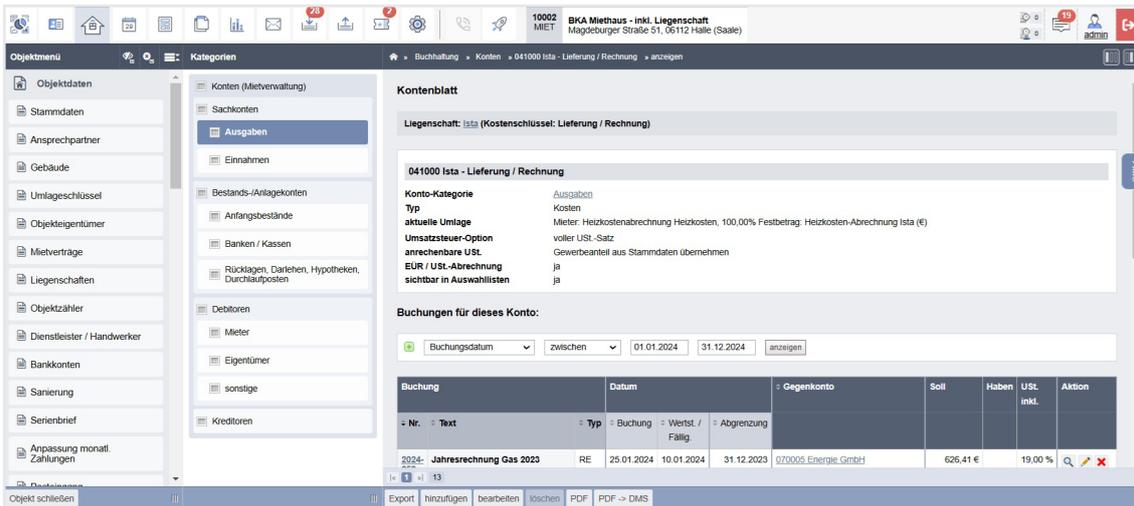


Abb. 73: Konto bearbeiten – Umlageschlüssel Festbetrag: Kaltwasser-Abrechnung/Sonstiges (Ista) einstellen

Ordnen Sie das Konto der Liegenschaft hinzu.

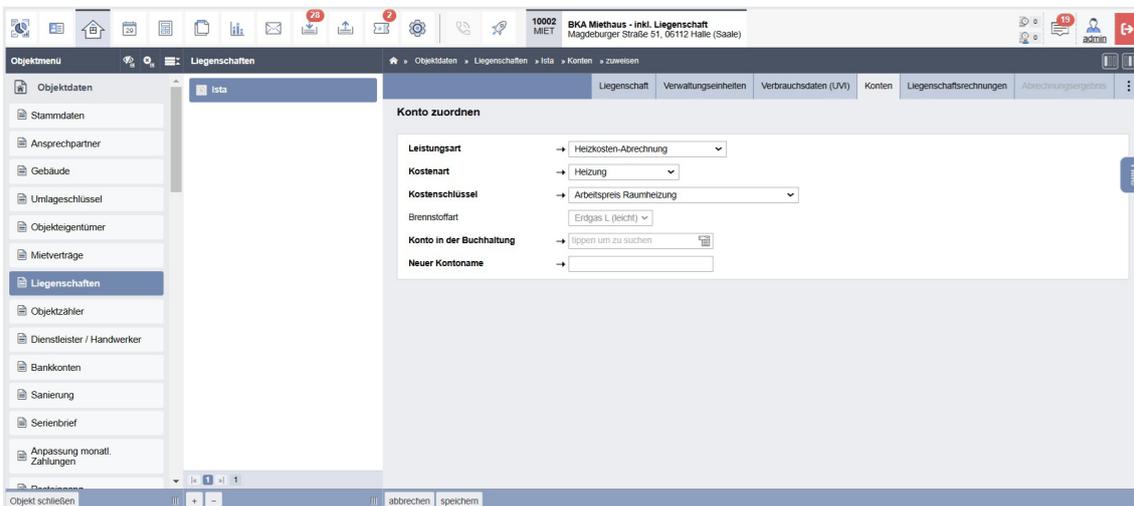


Abb. 74: Liegenschaft einem Konto einzeln zuordnen

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

ET in der WEG und der WEG mit SEV müssen diese Kennzeichnung immer erhalten.

Für Mieter in SEV-Objekten wird die Nutzerwechselgebühr umgelegt, sobald der ET als sein Vermieter die Kennzeichnung hat.

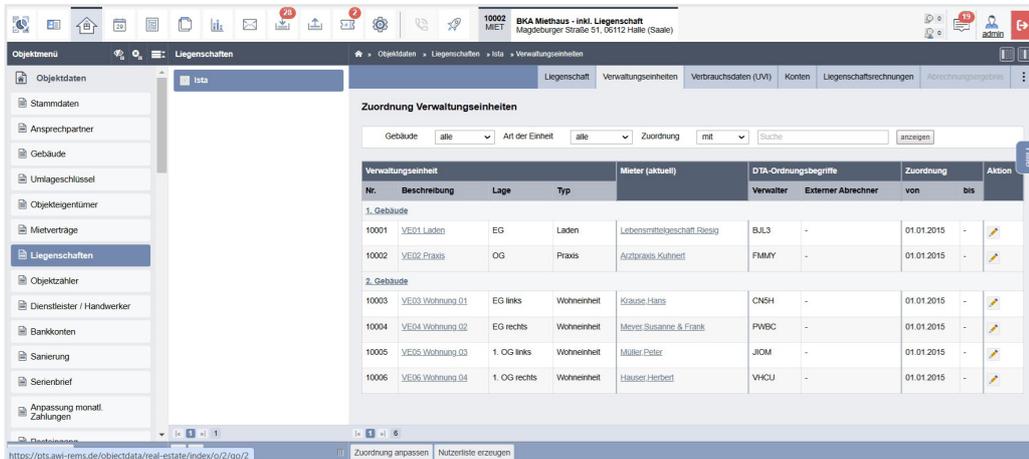
Eine Unterscheidung zwischen ET und Mieter für diese Umlage lässt die Datenaustausch-Schnittstelle der ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. nicht zu.

Mieter: Susanne & Frank Meyer Verwaltungseinheit: WE04 seit: 01.01.2000 Lastschrift: ja Mahnsperre: nein Nutzerwechselgebühr: ja Umlageausfallwagnis: nein Gewerbe: kein Gewerbe Buchungskonto: 080003 WE04 Susanne & Frank Meyer aktueller Saldo Debitor: 0,00 € Bemerkungen: -	Eigentümer: Andreas Gärtner Verwaltungseinheit: WE02 seit: 01.01.2000 Lastschrift: ja Mahnsperre: nein Nutzerwechselgebühr: ja Umlageausfallwagnis: nein Gewerbe: kein Gewerbe Buchungskonto: 090003 WE02 Andreas Gärtner aktueller Saldo Debitor: -33,58 € Bemerkungen: -
---	---

Abb. 75: Umlage Nutzerwechselgebühren für Mieter für Eigentümer einstellen

7.4 Verwaltungseinheiten zuordnen

- (1) Öffnen Sie die Registerkarte „Verwaltungseinheiten“.



- (2) Klicken Sie auf „Zuordnung anpassen“ und folgen Sie den Assistenten-Schritten, um eine zeitlich aufgelöste Zuordnung der Verwaltungseinheiten vornehmen zu können.
- (3) 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.

Für jede Liegenschaft können Sie eine **Nutzerliste erzeugen**, die Sie an das Abrechnungsunternehmen übermitteln. Das Abrechnungsunternehmen stellt Ihnen daraufhin den sogenannten „A-Satz“ z. B. per Mail zur Verfügung. Nutzen Sie diese Datei, um für den weiteren Datenaustausch notwendige Ordnungsbegriffe zu

importieren.

- (1) Klicken Sie auf die Schaltfläche „Dokumente hochladen“. Wählen Sie die A-Satz-Datei. Klicken Sie auf die Schaltfläche „Upload starten“.

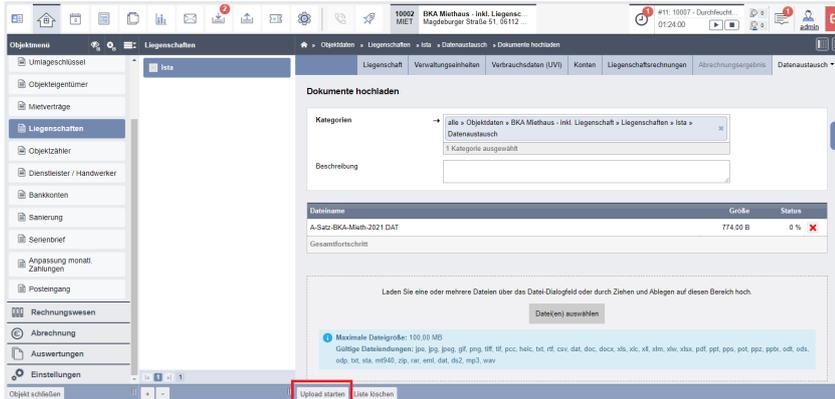


Abb. 76: A-Satz hochladen

- (2) Öffnen Sie die Registerkarte „Datenaustausch → Dokumente“.

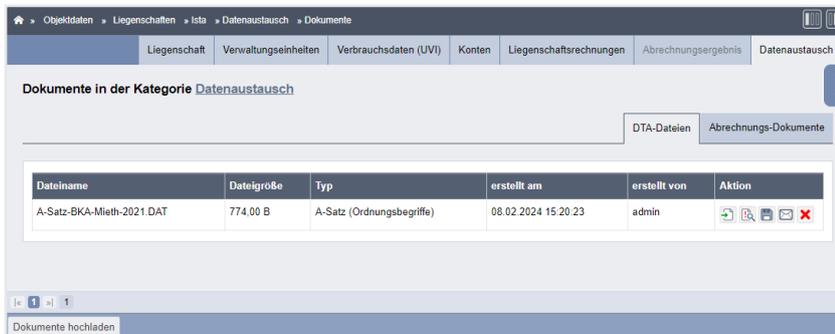
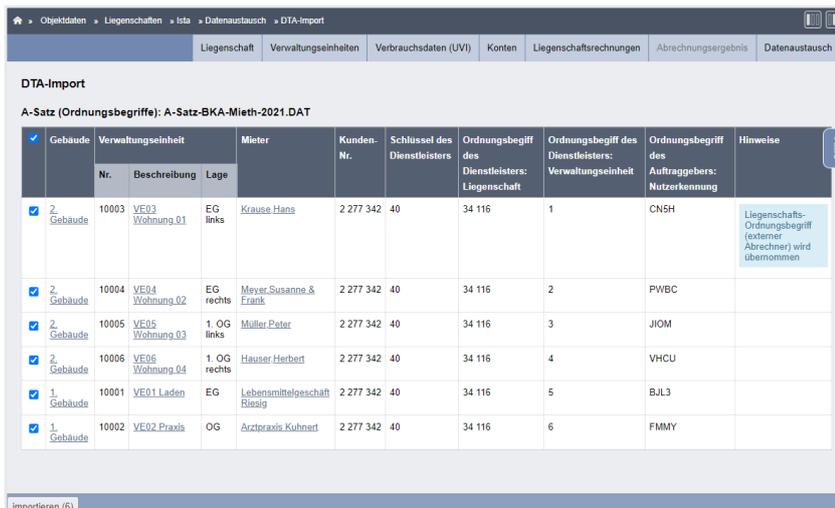


Abb. 77: A-Satz importieren

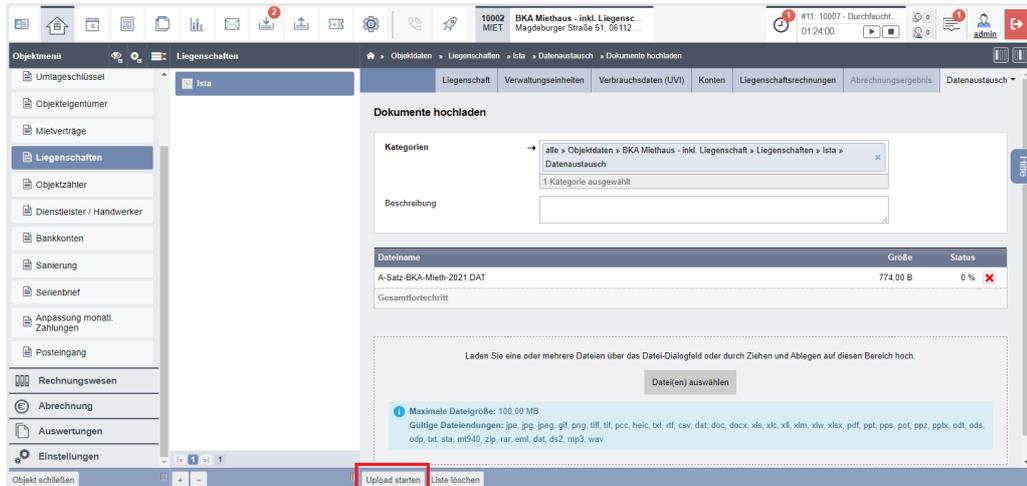
- (3) Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu importieren. Die Übersicht „DTA-Import“ erscheint:



Ansicht „DTA-Import“ mit detaillierten Datei-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.
 Klicken Sie nach der Überprüfung der Daten in der Fußleiste auf die Schaltfläche „Dokumente hochladen“.
 Das Fenster „Dokumente hochladen“ öffnet sich:



Klicken Sie auf die Schaltfläche „Datei(en) auswählen“ und wählen Sie das Dokument bzw. die Dokumente für den Upload aus dem Datei-Explorer aus.
 Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche „Upload starten“, um die gewählten Dateien zu importieren.

- (4) Klicken Sie auf die Registerkarte „Datenaustausch/Dokumente“, um zur Hauptansicht für den Datenaustausch zurückzukehren.
- (5) Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu analysieren.

Die Ansicht „DTA-Analyse“ öffnet sich:

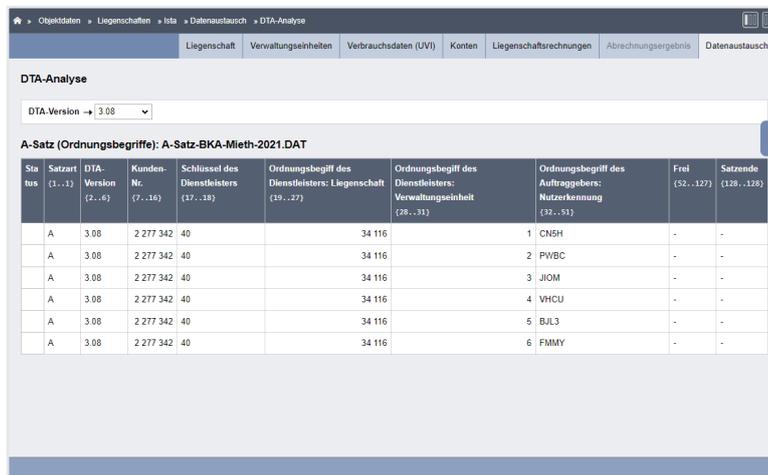


Abb. 78: DTA-Analyse

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

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.

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. Wählen Sie in der Aufklappliste „Zeitraum“ einen solchen Zeitraum aus, wird in der Ansicht ein entsprechender Eingabe-Bereich sichtbar, wie beispielsweise „**Enthaltenne Soforthilfe nach § 5 EWVG**“ für Zeiträume, die den Monat Dezember 2022 berühren.

Tragen Sie die entsprechenden Informationen hier zusätzlich ein.

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	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig	Betrag	Konto	Betrag	Konto		
<input type="checkbox"/>	2021-20	Abschlagszahlungen Gas 2021 1/12	RE	13.04.2022	03.01.2021	142,86 €	041000 Ista - L. Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/>	2021-21	Abschlagszahlungen Gas 2021 2/12	RE	13.04.2022	03.02.2021	142,86 €	041000 Ista - L. Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/>	2021-22	Abschlagszahlungen Gas 2021 3/12	RE	13.04.2022	03.03.2021	142,86 €	041000 Ista - L. Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/>	2021-23	Abschlagszahlungen Gas 2021 4/12	RE	13.04.2022	03.04.2021	142,86 €	041000 Ista - L. Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %

Abb. 79: Ansicht Brennstoff-Rechnung mit Angabe der CO₂-Emission

Tragen Sie die Werte entsprechend der Angabe auf der Rechnung des Lieferanten ein.

Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche "speichern".

Ihnen werden die Buchungen mit Abgrenzungsdatum im gewählten Abrechnungszeitraum für jedes Brennstoffkostenkonto der Liegenschaft angezeigt.

Nicht lagerhaltiger Brennstoff, z.B. Gas

Nach Wahl des Abrechnungszeitraums wählen Sie im nächsten Schritt 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 alle Buchungen, die zusammen eine Rechnung ergeben (z.B. Buchungen der

Abschlagszahlungen in 2020 und des gebuchten Restbetrages der Jahresabrechnung in 2021, auch Gutschrift):

Buchung	Buchung		Datum	Soll		Haben		USt. inkl.		
	Nr.	Text		Buchung	Wertst. / Fällig.	Betrag	Konto		Betrag	Konto
<input type="checkbox"/>	2021-20	Abschlagszahlungen Gas 2021 1/12	RE	13.04.2022	03.01.2021	142,86 €	041000 Ista - Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/>	2021-21	Abschlagszahlungen Gas 2021 2/12	RE	13.04.2022	03.02.2021	142,86 €	041000 Ista - Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %
<input type="checkbox"/>	2021-22	Abschlagszahlungen Gas 2021 3/12	RE	13.04.2022	03.03.2021	142,86 €	041000 Ista - Lieferun...	142,86 €	070005 Energie GmbH	19,00 %

Abb. 80: Buchungen zur Liegenschafts-Rechnung bei nicht lagerhaltigem Brennstoff zusammenfassen

Lagerhaltiger Brennstoff, z.B. Öl, Pellets etc.

Nach Wahl des Abrechnungszeitraums wählen Sie im nächsten Schritt das ordnungsgemäße 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.

Buchungen mit Wertstellung/Fälligkeit vor dem Abrechnungszeitraum beinhalten den Anfangsbestand und werden hier nicht angezeigt (z.B. in 2022 gekauftes, aber in 2022 unverbrauchtes Öl = Buchung abgegrenzt ins Folgejahr 2023).

Angaben zum AB können Sie später noch für den Export eingeben.

Markieren Sie aus Buchungen ggf. mehrere Liegenschaftsrechnungen für mehrere Lieferungen und klicken Sie auf die Schaltfläche „speichern“.

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 RE bedürfen.

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/ET dienen:

Kostenschlüssel	Brennstoffart	Rechnungsdatum	Abgrenzungsdatum	Brutto	Netto	Menge	Aktion
Immissionsmessung (224)	-	20.12.2022	31.12.2021	75.00 €	63.03 €	-	

Abb. 81: erstellte Liegenschaftsrechnungen mit Rechnungsdatum und Liefermenge

Schritt 2

Wechseln Sie in die Registerkarte „**Datenaustausch-Export**“

Wählen Sie den Abrechnungszeitraum aus, klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche „nächster Schritt“ und füllen Sie die folgende Maske aus.

Anfangsbestand (AB) und Endbestand (EB) betreffen nur lagerhaltigen Brennstoff.

Die Kosten für den Anfangsbestand (AB) 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.

Für den AB wurde im vorherigen Schritt keine Liegenschaftsrechnung erstellt. Die Menge zum AB müssen Sie nur angeben, wenn diese Werte Ihrem Abrechnungsunternehmen noch nicht vorliegen.



Hinweis:

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.

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

Klicken Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche „nächster Schritt“, um eine Übersicht aller für die externe Abrechnung gebuchten Kosten aufzurufen. Die Buchungen sind je Kostenart zu einer Summe zusammengefasst, wobei Brennstoffkosten zusätzlich in zuvor erstellte Liegenschaftsrechnungen untergliedert sind.

Markieren Sie ausschließlich die Kosten, die Sie an den externen Abrechner exportieren möchten.

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

Exportieren Sie die **Kosten zum AB**, 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.

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.

Für den **EB** behalten Sie die Markierung bei, um die vorhandene Restmenge ohne bereits berechnete Kosten zu exportieren.

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: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konto in der Buchhaltung		Datum	Menge	Brutto	Netto	Export
Heizkosten-Abrechnung Ista						
041000	Ista - Öl -Lieferung / Rechnung	20.06.2014	3.300,00	2.000,00 €	1.620,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041200	Ista - Immissionsmessung	31.12.2014	-	75,00 €	60,75 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041300	Ista - Wartungskosten	31.12.2014	-	120,50 €	97,60 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041500	Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	31.12.2014	-	400,00 €	324,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041700	Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	31.12.2014	-	400,00 €	324,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041800	Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	31.12.2014	-	921,81 €	746,67 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041900	Ista - Gas -Lieferung / Rechnung	20.06.2014	3.300,00	2.950,00 €	2.389,50 €	<input checked="" type="checkbox"/>
043001	Ista - Betriebsstrom	31.12.2014	-	147,50 €	119,47 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041000	Ista - Öl -Lieferung / Rechnung / Anfangsbestand	31.12.2013	900,00	1.000,00 €	840,34 €	<input type="checkbox"/>
041000	Ista - Öl -Lieferung / Rechnung / Endbestand	31.12.2014	1.312,00	0,00 €	0,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
Summe (ausgewählte)				Σ 7.014,81 €	5.681,99 €	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista						
041600	Ista - Gerätemiete Kaltwasserzähler	31.12.2014	-	594,60 €	481,63 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041801	Ista - KW-Servicekosten der Messdienstfirma	31.12.2014	-	37,75 €	30,58 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041802	Ista - Kosten Nutzerwechsel	31.12.2014	-	51,15 €	41,43 €	<input checked="" type="checkbox"/>
042100	Ista - Kosten Frischwasser	31.12.2014	-	1.726,30 €	1.398,30 €	<input checked="" type="checkbox"/>
042200	Ista - Kosten Abwasser	31.12.2014	-	2.100,00 €	1.701,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
Summe (ausgewählte)				Σ 4.509,80 €	3.652,94 €	

vorheriger Schritt | erneuern | Export | PDF | PDF -> DMS

Abb. 82: Auflistung der Kosten für den Export zum externen Abrechner

Nach Setzen/Entfernen der Markierungen klicken Sie auf die Schaltfläche **erneuern**, um die Kostensummen der Leistungsarten für den Export zu aktualisieren.

Eine Übersicht aller zu exportierenden Werte für Ihr externes Abrechnungsunternehmen zur Prüfung erscheint.

Sind diese korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche **Export**.

Schritt 3



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.

Zwei neue Dateien werden erstellt. Diese befinden sich auf der Registerkarte „Datenaustausch-Dokumente“ und im DMS im jeweiligen Objekt im Ordner „Liegenschaft“.

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 (ET)

Diese Dateien übermitteln bzw. exportieren Sie (z.B. als E-Mail-Anhang) zum externen Abrechnungsunternehmen.

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

Da die von der ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. angebotene Schnittstelle dies nicht zulässt, müssen Zwischenzählerwerte gesondert kommuniziert werden.

7.7 Abrechnungsergebnisse importieren

In Immore24 sind die von der ARGE HeiWaKo festgelegten standardisierten Datensätze integriert, um einen nahtlosen und zuverlässigen Austausch von Informationen zwischen Immore24 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. 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.

Importieren Sie D- und E-Satz, indem Sie die Registerkarte „Datenaustausch“ → „Dokumente“ öffnen. Klicken Sie auf das Symbol , um die Daten zu importieren.

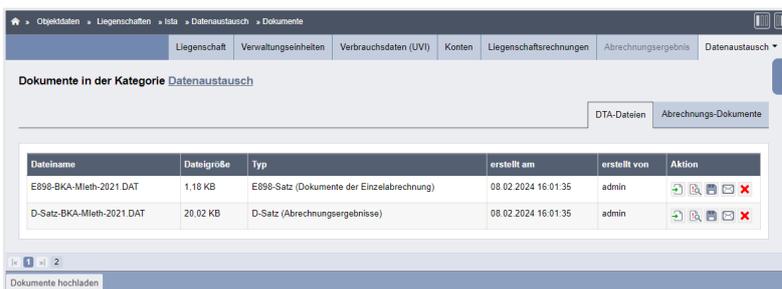


Abb. 83: D- und E-Satz importieren, Ansicht Dokumente

- (1) Klicken Sie auf die Schaltfläche „Dokumente hochladen“.
Wählen Sie die D-Satz-Datei/E898-Datei.
Klicken Sie auf die Schaltfläche „Upload starten“.

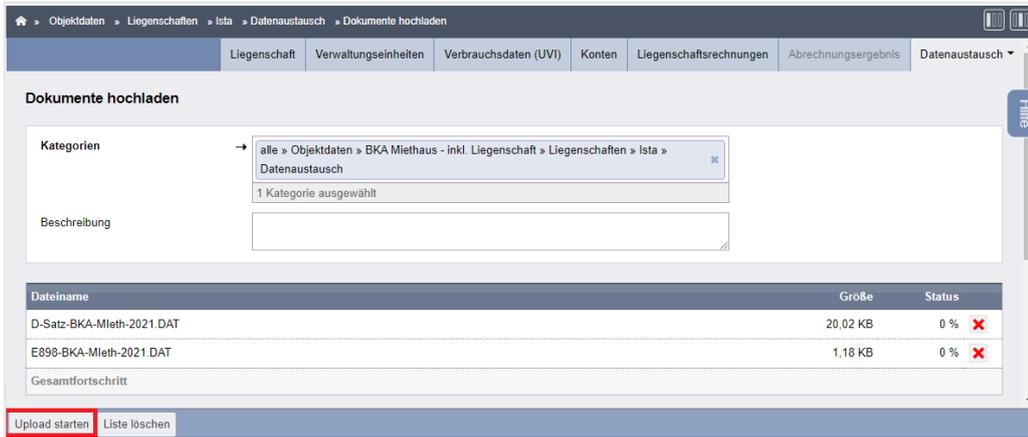


Abb. 84: D-Satz/E898-Satz hochladen

- (2) Öffnen Sie die Registerkarte „Datenaustausch → Dokumente“.

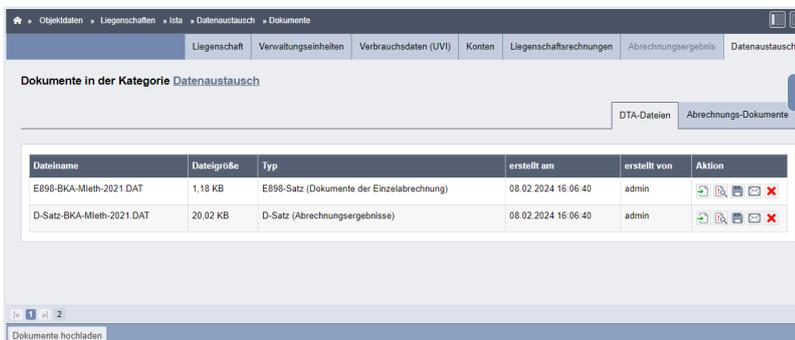


Abb. 85: D-Satz/E898-Satz importieren

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

Gebäude	Verwaltungseinheit	Mischer	Nutzungszeitraum (Ende)	Leistungsart	Kostenart	Gesamtkosten	Hinweise
Nr.	Beschreibung	Lage				brutto	netto
-	-	-	31.12.2021	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	651.23 EUR	-
-	-	-	31.12.2021	Kalhwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kalhwasser, Abwasser und waltere (= sonstige kalte) Betriebskosten	558.02 EUR	-
-	-	-	31.12.2021	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	651.23 EUR	-
-	-	-	31.12.2021	Kalhwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kalhwasser, Abwasser und waltere (= sonstige kalte) Betriebskosten	630.25 EUR	-
-	-	-	31.12.2021	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	651.23 EUR	-

Ansicht „DTA-Import“ mit detaillierten Datei-Informationen



Hinweis:

In der WEG-Verwaltung müssen die CO₂-Kostenanteile, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können, auf ein separates Konto umgebucht werden. Dafür steht das Liegenschafts-Standardkonto „CO₂-Kosten nicht umlagefähig“ zur Verfügung. (siehe ↗ Kapitel „7.7.1 CO₂-Kostenaufteilung in der Miet- und SEV-Verwaltung“).

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.

Klicken Sie nach der Überprüfung der Daten in der Fußleiste auf die Schaltfläche „importieren(*Anzahl Dokumente*)“.

Die ausgewählten Dateien werden importiert, eine Meldung informiert Sie über den erfolgten Import.

Die Abrechnungsdokumente werden durch Import des E-Satzes zugeordnet. Diese werden auf der Registerkarte „Datenaustausch-Dokument“ → „Abrechnungs-Dokumente“ aufgelistet.



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 Immoware24-Abrechnungen hochladen.

Beachten Sie dabei die Reihenfolge:

1. D-Satz → 2. externe PDF-Dateien → 3. E-Satz

Rufen Sie auf der Registerkarte „Abrechnungsergebnisse“ durch Auswahl des Abrechnungszeitraumes die Ergebnisse auf.

Je Nutzer werden die Einzelkosten je Leistungsart angezeigt.

Die Summen je Leistungsart stehen im Kopf der Tabelle.

Für die berechneten **Kosten Endbestand** bei lagerhaltigem Brennstoff müssen Sie die **Buchung der letzten Lieferung im Abrechnungszeitraum ändern** (Splittbuchung mit unterschiedlichem Abgrenzungsdatum). Das ist für den AB der Abrechnung im Folgejahr wichtig.

Beispiel:

Bisher gebuchte Rechnung

3000 € Ölkauf Wertstellung/Fälligkeit und Abgrenzungsdatum = Abrechnungszeitraum

Korrigierte Rechnung

2000 € Ölkauf Wertstellung/Fälligkeit und Abgrenzungsdatum = Abrechnungszeitraum

und 1000 € Ölkauf Wertstellung/Fälligkeit = Abrechnungszeitraum, Abgrenzung → Folgejahr.

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.

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

Sie können Abrechnungen erstellen:

BKA oder HKA für Mieter

HGA für Eigentümer

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

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

Festbeträge eingeben: Heizkosten-Abrechnung Ista:

Konto	Summe brutto
041000 Ista - Öl - Lieferung / Rechnung	3.000,00 €
041100 Ista - Kaminofen	0,00 €
041200 Ista - Immissionsmessung	75,00 €
041300 Ista - Wartungskosten	120,50 €
041500 Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	400,00 €
041700 Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	400,00 €
041800 Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	921,81 €
041900 Ista - Gas - Lieferung / Rechnung	2.950,00 €
043001 Ista - Betriebsstrom	147,50 €
043002 Strom Brenner	0,00 €
Summe Heizkosten-Abrechnung Ista (brutto)	8.014,81 €

Festbeträge des externen Dienstleisters wurden für alle Debitoren automatisch übernommen.

Abb. 86: Anzeige der Heizkosten beim Erstellen der HGA/BKA/HKA

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 SEV nicht für alle VE die BKA erstellt werden.

Sonderfall: Umlageausfallwagnis (UAW)

Sind für Objekte der Miet- oder SE-Verwaltung in den Stammdaten des Objektes einen Prozentsatz für die Anwendung des Umlageausfallwagnisses hinterlegt, wird vom externen Abrechnungsunternehmen durch Aufschlag von x% das UAW bezogen auf Heiz-/Wasserkosten in die Ergebnisse der Mieter bereits eingerechnet.

Umlageausfallwagnis in WEG-mit-SEV

Da es nur eine externe Abrechnung für Mieter und ET im Objekt gibt, rechnet Immoware24 bei Übernahme der externen Ergebnisse in die HGA das UAW aus den Ergebnissen für die ET heraus. Damit weicht in solchen Fällen der Wert in der HGA Immoware24 vom Dokument des externen Abrechnungsunternehmens ab.

Beispiel:

HK des Mieters in der BKA/HKA 811,34 € + 2% Umlageausfallwagnis (UAW) = 827,57 €
HK des ET in der HGA = 811,34 €
HK im Dokument des ext. Abrechners, welches Mieter und ET erhalten = 827,57 € = 811,34 € + 16,23 € UAW

Der D-Satz wird in Objekten der WEG mit SEV sowohl für die HGA als auch die BKA/HKA genutzt. Das gleiche Dokument des externen Abrechners gehört also zur Abrechnung des ET und zur Abrechnung des Mieters.

Wenn Sie für Ihre erstellte HGA oder BKA/HKA alle PDF-Dateien generieren, werden die in der Liegenschaft hochgeladenen Abrechnungs-Dokumente Ihres externen Abrechnungsunternehmens und Ihre mit Immoware24 erstellten Abrechnungsdokumente automatisch zusammengeführt.

Damit wird Ihnen ein nach Mietern/ET sortierter Sammel-Ausdruck (bzw. die gemeinsame Versendung per E-Post) ohne manuellen Sortieraufwand ermöglicht.

7.7.1 CO2-Kostenaufteilung in der Miet- und SEV-Verwaltung

Aufgrund des CO2-Kostenaufteilungsgesetzes müssen die CO2-Kosten, die auf den Rechnungen ausgewiesen sind, zwischen Mieter und Vermieter nach festgelegten Kriterien aufgeteilt werden.

Diese Aufgabe wird üblicherweise von einem Messdienst oder einem externen Abrechner übernommen.

Sie können in der Software die nicht umlagefähigen CO2-Kostenanteile des Vermieters ausweisen lassen. Durch den nachrichtlichen Ausweis fließen die CO2-Kostenanteile des Vermieters nicht in die Gesamtkosten der Nutzerabrechnungen ein. Dadurch können die korrekten umlagefähigen und nicht umlagefähigen Heizkosten ermittelt werden.

Nach dem Import des D-Satzes, der die Abrechnungsergebnisse enthält, werden die auf den Nutzer umlegbaren Kosten sowie die nicht umlagefähigen CO2-Kostenanteile des Vermieters ausgewiesen. Letztere fließen nicht in die Nutzer-Abrechnungsergebnisse ein.

Sie erhalten diese Übersicht in der Ansicht des Abrechnungsergebnisses:

Leistungsort		Betrag	
Heizkosten-Abrechnung		3.119,00 €	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges		107,00 €	
Summe (brutto)		3.226,00 €	

Verwaltungseinheit	Nutzungszeitraum	Eigentümer	Mieter	Leistungsart	Kostenart	CO ₂ -Kosten (nicht umlagefähig) brutto	Gesamtkosten brutto	Dokument		
Hausnebenabgabe										
10001 WEG01	EGR	Wohnseinheit	01.07.2023 - 26.01.2024	Andreas Gläntzer	Herbert Hauser	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	99,16 €	259,91 €	
						Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kosten Frisch- und Abwasser	-	8,91 €	
10002 WEG02	EGL	Wohnseinheit	01.07.2023 - 26.01.2024	Andreas Gläntzer	Hans Krause	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	99,16 €	259,91 €	
						Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kosten Frisch- und Abwasser	-	8,91 €	
10003 WEG03	1. OGR	Wohnseinheit	01.07.2023 - 26.01.2024	Maria Maier	Susanne & Frank Meyer	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	99,17 €	259,91 €	
						Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kosten Frisch- und Abwasser	-	8,91 €	
10004 WEG04	1. OGL	Wohnseinheit	01.07.2023 - 26.01.2024	Jenni Lorenz	Susanne & Frank Meyer	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	99,17 €	259,91 €	
						Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Kosten Frisch- und Abwasser	-	8,91 €	
10005 WEG05	2. OGR	Wohnseinheit	01.07.2023 - 26.01.2024	Hubert	-	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	99,17 €	259,92 €	

Betriebskosten und Hausgeldabrechnung:

Für die Betriebskostenabrechnung werden die umlagefähigen Nutzer-Abrechnungsergebnisse berücksichtigt. Im Gegensatz dazu beinhaltet die Hausgeldabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sowohl die umlagefähigen Heizkosten als auch die nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteile des Vermieters.

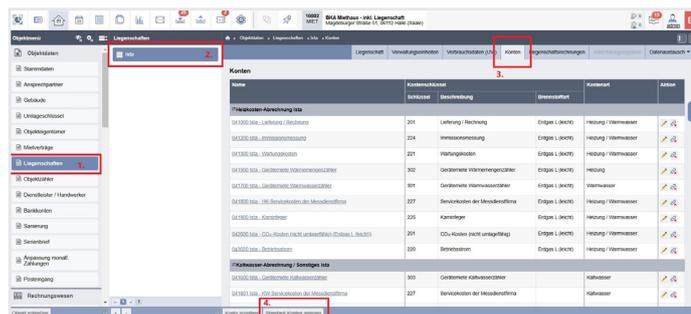
Die nicht umlagefähigen Anteile werden dabei separat erfasst und ausgewiesen.

Die Hausgeldabrechnung einer WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) (siehe ↗ Kapitel „11.2 Hausgeldabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen)“) umfasst sowohl die Nutzer-Abrechnungsergebnisse als auch die nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteile des Vermieters.

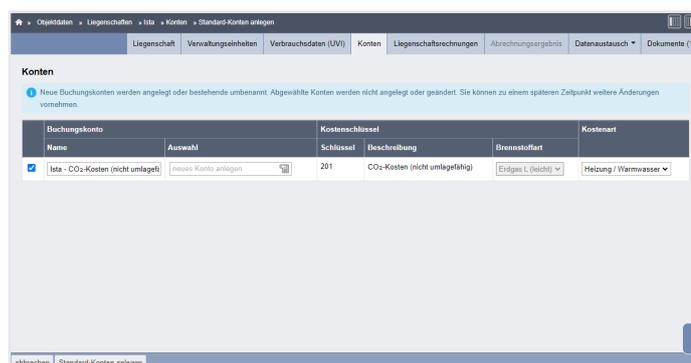
Bei Objekten mit Mietern und Betriebskostenabrechnungen müssen Sie durch den Unterschied in den Gesamtkosten zwischen Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung die Umbuchung der nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteile des Vermieters auf ein separates Konto veranlassen. Sie finden dieses Konto als Standardkonto der Liegenschaft.

Fügen Sie diese hinzu, um dieses für die Verteilung dieser Kosten in der Hausgeldabrechnung zu nutzen. In der Betriebskostenabrechnung findet dieses Konto keine Anwendung.

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“.



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



5. Wählen Sie das Konto aus, indem Sie in die Checkbox 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:

Name	Kostenschlüssel		Brennstoffart	Kostenart	Aktion
	Schlüssel	Beschreibung			
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	
041500 Ista - Geräteriete Warmwasserszähler	302	Geräteriete Warmwasserszähler		Heizung	
041700 Ista - Geräteriete Warmwasserszähler	301	Geräteriete Warmwasserszähler		Warmwasser	
041800 Ista - HK-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma		Heizung / Warmwasser	
041900 Ista - Kamiefeger	225	Kamiefeger		Heizung / Warmwasser	
042700 Ista - CO ₂ -Kosten (nicht umlagefähig) (Erdgas L (leicht))	201	CO ₂ -Kosten (nicht umlagefähig)	Erdgas L (leicht)	Heizung / Warmwasser	
043000 Ista - Betriebsstrom	220	Betriebsstrom		Heizung / Warmwasser	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista					
041600 Ista - Geräteriete Kaltwasserszähler	303	Geräteriete Kaltwasserszähler		Kaltwasser	
041801 Ista - KW-Servicekosten der Messdienstfirma	227	Servicekosten der Messdienstfirma		Kaltwasser	

8. Das Standard-Konto ist in der Buchhaltung verknüpft:

Kategorien » Buchhaltung » Konten » 043600 erst. Messdienst - CO₂-Kosten (nicht umlagefähig) (Erdgas H (schwer)) » bearbeiten

- Konten (WEG mit SE)
- Sachkonten
- Ausgaben**
- Einnahmen
- Bestands-/Anlagekonten
- Anfangsbestände
- Banken / Kassen
- Objektbankkonten
- SEV Mietkonten
- SEV ET-Privatkonten
- Rücklagen, Darlehen, Hypotheken, Durchlaufposten
- Wertkonten ET
- Debitoren
- Mieter
- Eigentümer
- sonstige
- Kreditoren

Konto bearbeiten

Konto-Kategorie: [Ausgaben](#)

Typ: **Kosten**

Kontonummer: → 043600

Name: → ext. Messdienst - CO₂-Kosten (nicht)

Umsatzsteuer-Option: → voller USt.-Satz (wird beim Buchen als Vorgabe verwendet)

anrechenbare USt.: → Gewerbesteuer aus Stammdaten übernehmen

EUR / USt.-Abrechnung: → ja nein

sichtbar in Auswahl: → sichtbar unsichtbar

Abrechnungseinstellungen

Eigentümer

Art der Abrechnung: Hausgeldabrechnung

Kategorie: nicht umlagefähig (Mieter): Heizung/Warmwasser

Verteilung: 100,00 % ext. Messdienst (HKWW) (€)

Mieter

Art der Abrechnung: -

Buchungstexte

Buchungstext 1: ext. Messdienst - CO₂-Kosten (nicht)

Buchungstext 2:

Buchungstext 3:

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

9. Nehmen Sie die notwendige Kostenumbuchung der CO₂-Kosten vor.

🏠 > Buchhaltung > Buchungen > Buchung hinzufügen

Journal | gruppiert nach Konten | offene Posten | Zahlungen off. Posten | Rechnungspläne | Periodenabschluss

Kostenumbuchung:

⚠️ Erfolgt für das Objekt eine USt.-Abrechnung, dürfen Sie nur zwischen Kostenkonten mit gleichem USt.-Satz umbuchen.

⚠️ Achtung: Sie müssen u.U. die §35-Einträge der betreffenden Rechnungen entsprechend der Umbuchung reduzieren.

Buchungsdatum → 28.02.2024
 Wertstellungsdatum → 31.12.2023
 Buchungstext → Umb. CO2-Kosten des Vermieters 2

Buchungsbeleg

Beleg-Nr.
 Beleg-Blatt

Buchungspositionen

+

von Konto → 041000 ext. Messdienst - Lief...
 auf Konto → 043600 ext. Messdienst - CO...
 Betrag → 298,66 €
 USt. inkl. → 19,00 %
 Abgrenzungsdatum → 31.12.2023

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.

Webservice einrichten

- (1) Wechseln Sie in die globalen Einstellungen. Wählen Sie in der Kategorie „Abrechnung“ den Menüpunkt „HeiWaKo-Profile“.
Wählen Sie das in der betroffenen Liegenschaft verwendete HeiWaKo-Profil aus.
- (2) Erfassen Sie die vom Abrechnungsunternehmen mitgeteilten Webservice „uVI“-Zugangsdaten und klicken Sie auf die Schaltfläche „speichern“.

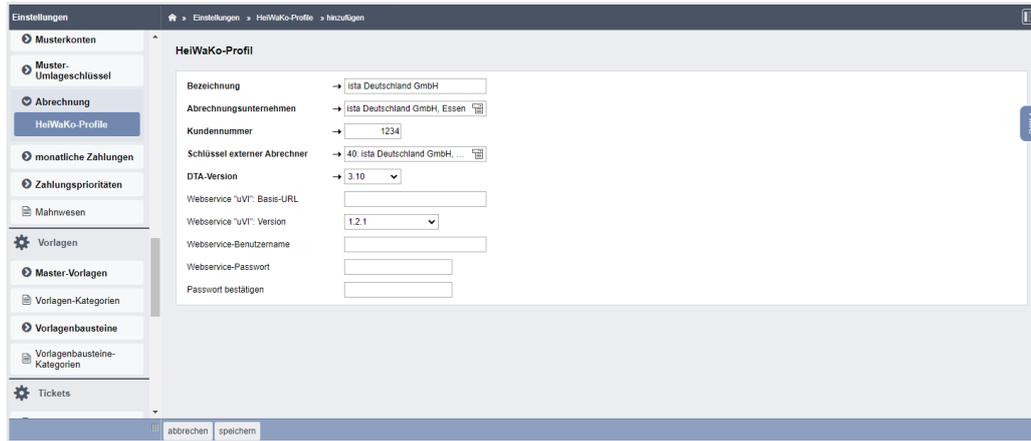


Abb. 87: uVI-Zugangsdaten ins HeiWaKo-Profil eintragen

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.

Im Falle von Kommunikationsproblemen oder anderen Unregelmäßigkeiten beim Datenabruf wird eine Fehlermeldung generiert.

Entnehmen Sie dem Feld „message“ die genauen Informationen.

Diese detaillierte Fehlermeldung gibt Ihnen wichtige Hinweise darauf, worin der Fehler besteht. Wenden Sie sich zur Fehlerbehebung an support@immoware24.de



- (3) Systemseitig werden in der Liegenschaft auf der Registerkarte „Verbrauchsdaten (UVI)“ zur Verfügung gestellt.

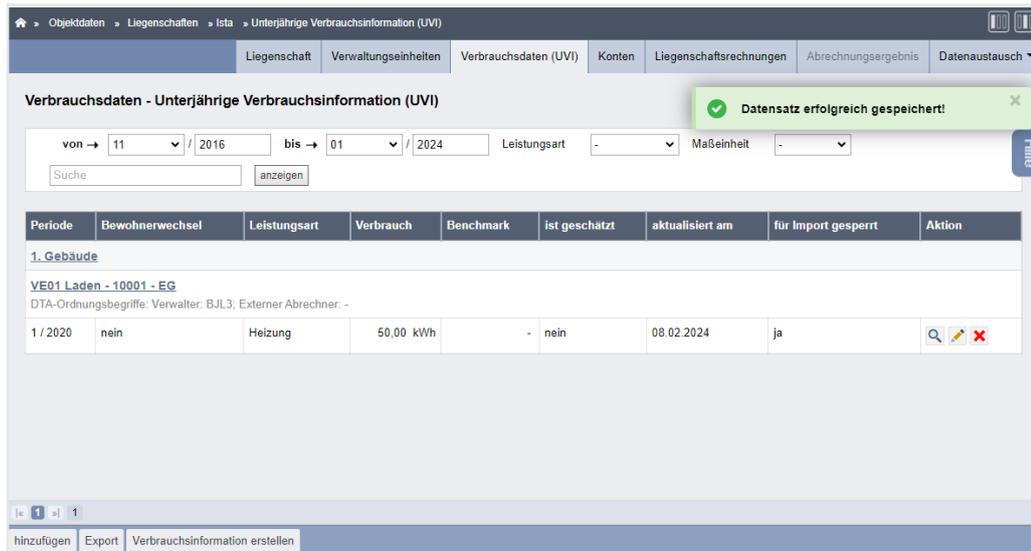


Abb. 88: Anzeige uVI - Verbrauchsdaten

Verwaltungseinheit Nummer	Nummer der Verwaltungseinheit
Verwaltungseinheit Beschreibung	Bezeichnung der Verwaltungseinheit
Verwaltungseinheit Lage	Lage der Verwaltungseinheit
Datenaustausch Ordnungsbegriff	Ordnungsbegriff von Immoware24 für die Verwaltungseinheit. Die Feldlänge darf maximal 15 Zeichen betragen.
Datenaustausch VE	Ordnungsbegriff des Abrechnungsunternehmens für die Verwaltungseinheit
Periode	Verbrauchsmonat
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.

Portalnutzer erhalten nach Import und Änderung von Verbrauchsdaten eine aktuelle Benachrichtigung, dass neue Verbrauchsdaten vorliegen.
Die Verbrauchsdaten stehen den Portalnutzern grafisch aufbereitet zur Verfügung.



Hinweis:

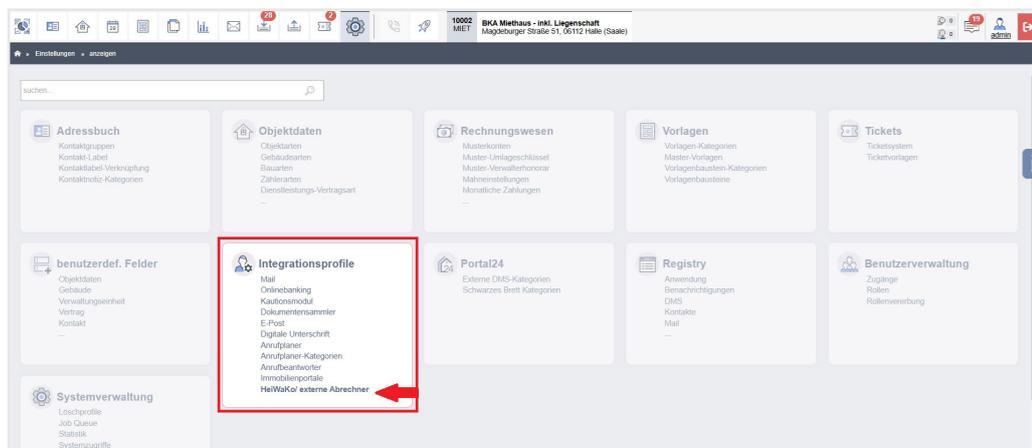
Der Messdienst stellt die Verbrauchswerte in der Regel zu Beginn des Monats zur Verfügung. Benchmarks und Vergleichswerte werden jedoch aufgrund messtechnischer Gegebenheiten meist erst ab Mitte des Monats nachgeliefert.

In der WEG-Verwaltung (ohne Mietvertrag) ist der tatsächliche Nutzer der Einheit unbekannt. Daher müssen Eigentümer, die das Portal nutzen, die Berechtigung für jede Verbrauchsperiode eigenständig innerhalb des Portals bestätigen.

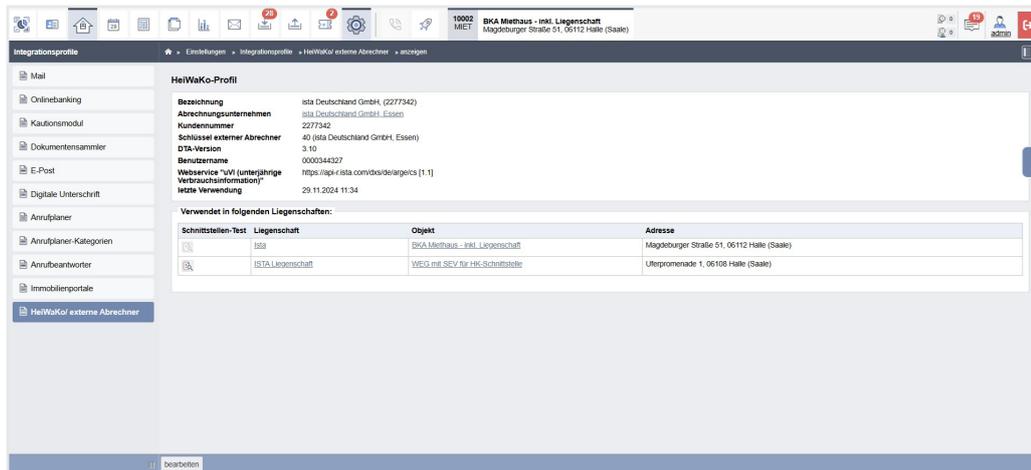
Bei Objekten mit der Verwaltungsart „WEG mit SEV“ können Sie in der Liegenschaft die Berücksichtigung von Mietverträgen ohne SEV-/SEV+-Einstellung aktivieren. Dadurch werden bisher rein informative Mietverträge als reale Mietverträge in die Bewohnerermittlung einbezogen.

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

- (1) Öffnen Sie den Menüpunkt "Einstellungen" und wählen Sie im Navigationsbereich den Unterpunkt "Integrationsprofile". Wählen Sie den Menüpunkt „HeiwaKo-Profil/externe Abrechner“.

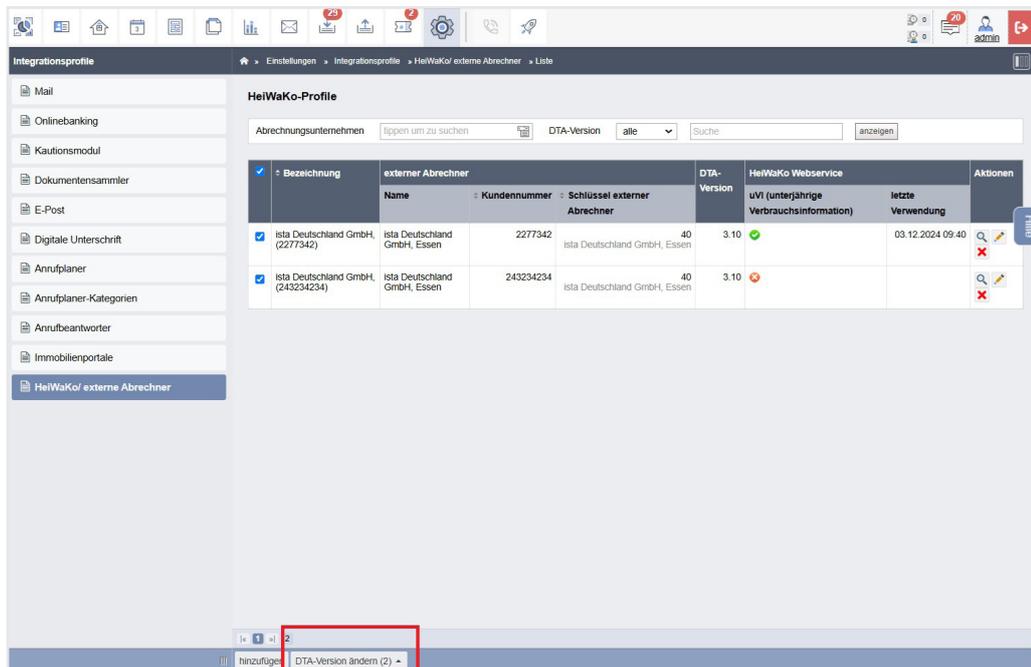


Ihnen werden alle bereits angelegten HeiWaKo-Profil angezeigt:



Klicken Sie auf die Schaltfläche "bearbeiten" in der Fußleiste.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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“.

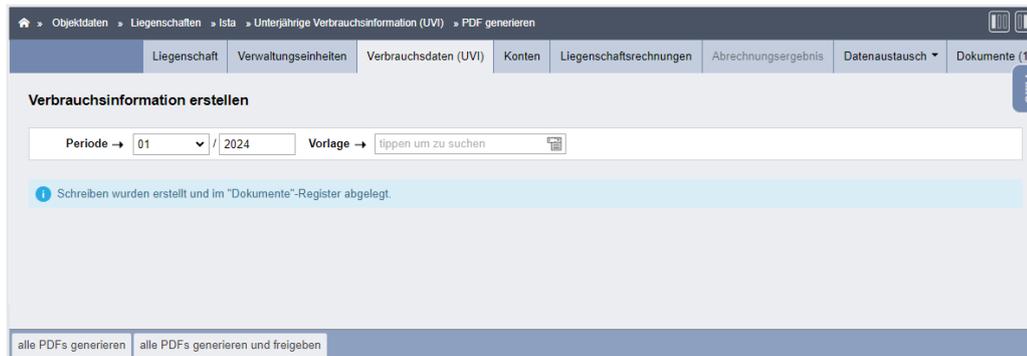


Abb. 89: uVI – Serienbrief erstellen

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



Hinweis:

Wird innerhalb einer Verbrauchsperiode ein Bewohnerwechsel festgestellt, erfolgt keine Erstellung eines Schreibens.

Im Rahmen der WEG-Verwaltung (ohne Mietvertrag) ist der tatsächliche Nutzer der Einheit nicht bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer empfangsberechtigt ist. Berücksichtigen Sie dies beim Versand und bei der Freigabe von Schreiben.

In Objekten mit der Verwaltungsart „WEG mit SEV“ können Sie innerhalb der Liegenschaft die Berücksichtigung von Mietverträgen aktivieren, auch ohne die Einstellung SEV/SEV+. In diesem Fall werden bisher nur informativ erfasste Mietverträge als reale Mietverträge für die Bewohnerermittlung herangezogen.