

## WARUM KOMMT MEINE / UNSERE ABRECHNUNG NICHT FRÜHER?

Um Ihnen als unseren Kunden die Zusammenhänge zwischen Ursache und Wirkung von Terminen und deren Konsequenzen für Abrechnung und Eigentümerversammlung zu verdeutlichen, reicht die Erklärung am Telefon selten aus.

Wie auch? Dafür haben Sie ja uns als Verwaltung mit der vertrauensvollen Aufgabe der Betreuung Ihrer Immobilie beauftragt.



### Wofür wir dankbar sind!

Wer, außer uns als gelernter Verwalter, beschäftigt sich so häufig mit der Zusammenstellung umlagefähiger Kosten, dem Ausfüllen von Heizkostenaufgaben und der Überwachung der Termine, beispielsweise für die Ablesung der Gaszähler?



### Zusammenhänge sind nicht ohne Erläuterung zu verstehen

Sie als Kunde unserer Hausverwaltung stecken in Ihren eigenen Systemen, sprich eigenen Terminen und Abhängigkeiten. Für jeden Menschen sind die eigenen Probleme stets die Wichtigsten.

Mit den folgenden Informationen zu Terminen und Abhängigkeiten verknüpfen wir für Sie vielleicht bis dato unverständliche Sachverhalte miteinander und machen sie transparent.

Erfolg für beide Seiten: Wir erstellen einmalig eine solche Aufstellung. Sie können dauerhaft nachvollziehen, was wir als Verwaltung wann und warum erledigen und in welcher Reihenfolge dies möglich ist.

**Die folgende Grafik macht deutlich, wie die unterschiedlichen Ebenen der Abrechnungserstellung inhaltlich und fachlich zusammen- und voneinander abhängen.**

### Unsere Bürozeiten

Zu den normalen Bürozeiten können Sie uns telefonisch wie folgt erreichen:

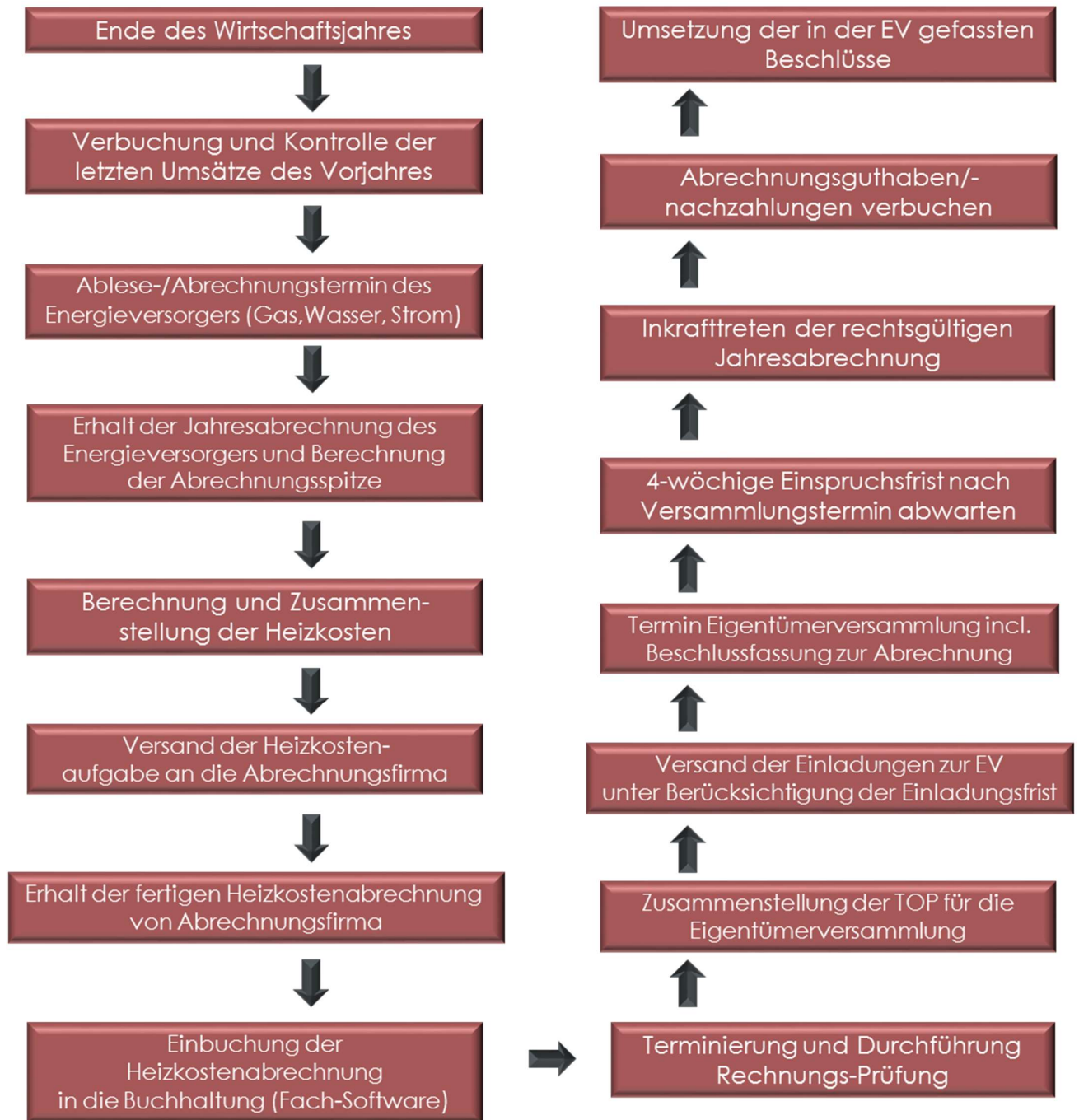
**Montag – Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr**

**Fon 02622 -  
7064310**

Außerhalb dieser Zeiten hinterlassen Sie uns bitte eine Nachricht auf unserem Anrufbeantworter. Wir rufen dann baldmöglichst zurück.

Im Notfall, d.h. bei einem Rohrbruch, Sturm- oder Feuerschaden, nutzen Sie bitte die Ihnen vorliegenden Infos + Ansprechpartner – siehe „Erreichbarkeit + Notfälle“ und wenden sich direkt an die dort aufgeführten Ansprechpartner / Unternehmen.

## Ablauf-Schema Erstellung Jahresabrechnung und Terminierung Eigentümerversammlung



Wir möchten Sie an dieser Stelle nicht mit den Details zu allen Punkten der obigen Grafik belasten. Diese sind für Sie sicherlich nicht so interessant oder aussagekräftig.

**Was wir Ihnen allerdings anhand von 3 Beispielen erläutern möchten, sind die zeitlichen Abläufe und deren Konsequenzen auf die Erstellung der Abrechnung bzw. die mögliche Versendung der Einladung zur Eigentümerversammlung.**

### Verbuchung und Kontrolle der letzten Umsätze des Vorjahres

Fangen wir mit so etwas einfachem wie dem zweiten Punkt aus der oben aufgeführten Grafik an.

Dieser hört sich recht einfach an und der Laie staunt und selbst der Profi wundert sich:

Eigentlich, so nimmt man an, sollte dieser Punkt doch schnell und höchstens ein paar Tage nach Ende des Wirtschaftsjahrs erledigt sein. Eigentlich ...

Vom reinen Zeitablauf her werden zu den vom Verwalter für die einzelnen Verwaltungsobjekte geführten Konten die Kontenabschlüsse erst 10 bis 14 Tage nach Ende des Wirtschaftsjahres an die Verwaltung übersandt.

Die Zinsberechnungen der Geldanlagen-Konten, sprich Rücklage-Konten, kommen meist sogar noch später. Auf die Versendung dieser Kontoauszüge hat der Verwalter keinen Einfluss – braucht aber zwingend diese Zahlen für die Eingabe in die Buchhaltung. **Ohne diese Endwerte wäre eine Abrechnung nicht gültig.**

Was also „eigentlich“ recht schnell über die Bühne gehen sollte, ist ein zeitlich schon ziemlich verzögerter Prozess – auf den der Verwalter keinen Einfluss hat.

Denn welche Bank läßt sich schon von einem Hausverwalter vorschreiben, wann sie ihre Auszüge zu versenden hat?!

### Erhalt der Jahresabrechnung des Energieversorgers und Berechnung der Abrechnungsspitze

Mit der wichtigste Punkt im Gerüst der Termine und Voraussetzungen für die Erstellung einer Abrechnung ist der vierte Punkt der Grafik.

Dieser Termin ist - egal ob separate Heizkostenabrechnung notwendig oder nicht - auf jeden Fall von entscheidender Bedeutung. Die Kostenarten Wasser, Strom, Kanal und Energie werden vom Dienstleister (Stadtwerke, RWE o.ä.) zu diesem Termin abgerechnet. In der Regel stimmen Wirtschaftsjahr und dieser Abrechnungszeitraum nicht überein.

Die aus dieser Endabrechnung des vergangenen Jahres sich ergebende Abrechnungsspitze gehört auf jeden Fall noch in die zu erstellende Abrechnung (siehe entsprechendes BGH-Urteil).

**BEISPIEL:**

Das Wirtschaftsjahr endet am 31.12. des Jahres.

Der Ablesetermin seitens der Stadtwerke für die oben genannten Zähler ist erst am **15.02. des Folgejahres**, was keine Seltenheit sondern eher die Regel ist.

Erhalt der Jahresabrechnung des  
Energieversorgers und Berechnung  
der Abrechnungsspitze

Dies bedeutet, dass die zwingend erforderliche Abrechnung der Stadtwerke oft erst im **März / April des Folgejahres** bei der Verwaltung eingeht und dann erst die Verbräuche des vergangenen Jahres genau berechnet werden können. Diese Verbräuche sind Grundlage für die Berechnung der einzelnen Kostenpositionen

- Wasser
- Kanal
- Gas / Fernwärme
- Strom

und bilden die Grundlage für die Berechnung der in die Heizkosten einzustellenden Kostenpositionen.

**Spinnt man den „Abrechnungsfaden“ jetzt weiter, ergibt sich folgender Ablauf:**

1. Ende des Wirtschaftsjahrs: **31.12.**
2. Ablesetermin Hauptzähler: **15.02. des Folgejahres**
3. Erhalt der Abrechnung Gas: **März/April des Folgejahres**
4. Aufstellung der Verbrauchskosten für Strom, Gas, Wasser, Kanal: **März/April d. F.**
5. Versand der Heizkostenaufgabe an externen Dienstleister (Techem, Brunata oder andere): **März/April d. F.**
6. Erhalt der fertigen Heizkosten-abrechnung vom Dienstleister: **April/Mai d. F.**
7. Einbuchung der Abrechnungsergebnisse der Heizkosten-abrechnung in die Fach-Software: **April/Mai d. F.**
8. Fortsetzung des weiteren Prozederes wie Rechnungsprüfung und Einladung zur Eigentümerversammlung: **Mai d. F.**

Dieser zeitliche Ablauf, auf den wir als Verwaltung nur an einigen wenigen Stellen Einfluss nehmen können, zeigt die Komplexität des gesamten Projekts der Abrechnungserstellung.

**INFO**

Eine Rechnungsprüfung mit dem zuständigen Beirat oder Prüfer macht erst dann Sinn, wenn alle Salden und Ergebnisse einer Abrechnung vorliegen. Dazu zählt auch die Heizkostenabrechnung. Vorher wäre eine Abrechnung nicht komplett und damit auch aus rechtlicher Hinsicht nicht prüffähig.

**FAZIT:**

Die Erstellung der Jahresabrechnung für Sie als Eigentümergemeinschaft ist ein komplexer und von vielen Faktoren abhängiger Prozess.

Einige dieser Faktoren haben wir in der Hand ... einige davon aber leider nicht.

Wir bitten daher bei Ihnen um Verständnis dafür, wenn Sie die Abrechnung oder die Einladung zur Eigentümerversammlung nicht immer so schnell vorliegen, wie Sie sich das als unser Kunde wünschen.

Wir bemühen uns, Ihre Wünsche und Anforderungen weitestgehend und so schnell wie möglich zu erfüllen, aber auch uns sind Grenzen gesetzt.

Diese Info soll Ihnen einen kleinen Einblick in unsere Arbeit als Verwaltung und in die vielen diversen zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeiten rund um die Themen Abrechnung und Versammlung geben und Sie über den einen oder anderen Sachstand aufklären.

Wir hoffen, Sie mit den gelieferten Infos ein wenig schlauer gemacht zu haben und auf Ihr Verständnis, wenn Sie wieder einmal denken sollten:

„Warum kommt denn meine Abrechnung oder die Einladung zur Versammlung so spät!“

Danke für Ihre Geduld und viele Grüße

Ihre Hausverwaltung