HAUFE POWERHAUS

Moduldatenblatt

LEISTUNGS-ABRECHNUNG

Verwaltervergütung
Zwangsverwaltung

Mit der Grundausstattung von Haufe PowerHaus verwalten Sie alle Objekte professionell, ganz egal, ob Sie den Schwerpunkt auf der WEG-, Eigentums- oder Mietverwaltung haben oder viele Gewerbeobjekte betreuen. Die Software vernetzt Daten, Informationen und Aufgaben auf intelligente Weise. Die Mehrwerte liegen in schnelleren Workflows, einer reibungslosen Zusammenarbeit im Team und hochwertigen Produkten für Ihre Eigentümer und Mieter.

Ob bei der Dateneingabe oder ihrer Verwaltung, der mit zahlreichen Merkmalen ausdifferenzierte Stammdatenbereich überzeugt Anwender genauso wie die ausgereiften Korrespondenzfunktionen. Ausgeklügelte Bausteine wie das Termin- und Vorgangsmanagement oder das Mahnwesen sorgen durch automatisierte Schritte dafür, dass Ihre Mitarbeiter von lästigen Routinen entlastet sind.

Die Jahresabrechnungen – Betriebskostenabrechnung und Hausgeldabrechnung – sowie die Wirtschaftspläne in Haufe PowerHaus sind professionell und transparent aufgebaut. Die Buchhaltung enthält sowohl eine Finanzbuchhaltung als auch Einnahmen-Überschuss-Rechnung.

Was Haufe PowerHaus einzigartig macht, ist die inkludierte Fachdatenbank Haufe VerwalterPraxis Online. Damit können Sie rechtlich geprüftes Fachwissen, Mustervorlagen und Formulare zu allen Aufgaben der Immobilienverwaltung mit wenigen Klicks abrufen.

GRUNDMODUL

- WEG- und Mietverwaltung
- Gewerbe
- Dokumentenablage
- Betriebskostenabrechnung
- Hausgeldabrechnung & Wirtschaftsplan
- Einnahmen-Überschuss-Rechnung
- Kautionsverwaltung & Verzinsung
- Vorgangs- und Terminmanagement
- Zahlungsverkehr, Import von Kontoauszügen
- Aareal Account
- Mahnwesen
- Zugriff auf Fachwissen & Mustervorlagen & Formulare der Haufe VerwalterPraxis Online

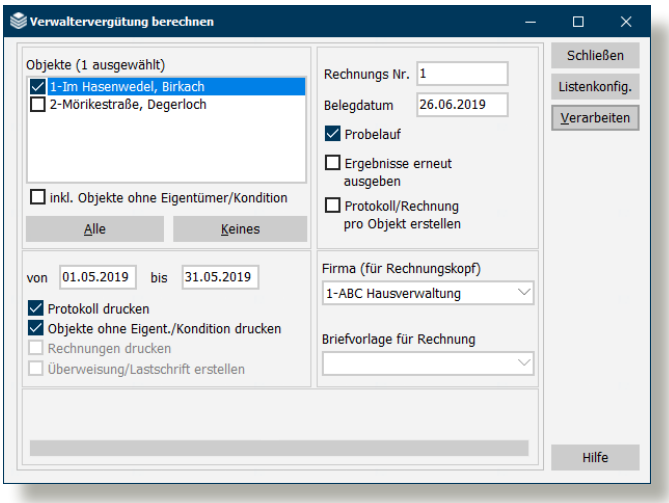
+

TECHNISCHE BASIS

- Berechtigungsverwaltung
- Mandantenverwaltung
- Stammdatenverwaltung
- DATEV
- Exportfunktionalitäten
- Security Pack
- GoBD-Zertifizierung
- Anbindung an Word & Excel
- TAPI-Schnittstelle

Verwaltervergütung

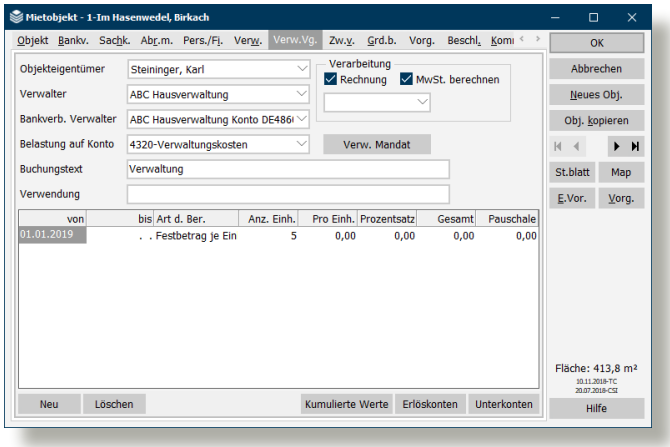
Das Erweiterungsprogramm **Verwaltervergütung** ermöglicht es dem treuhänderischen Verwalter, seine Verwaltervergütung gegenüber dem Eigentümer einer Mietanlage oder einer Eigentümergemeinschaft zu berechnen.



Die Berechnung kann nach folgenden Methoden erfolgen:

- Berechnung nach einem Festbetrag pro Einheit des Objekts
- Berechnung nach einem Gesamtbetrag je Objekt
- Berechnung nach einem Prozentwert bezogen auf die Soll-Forderungen
- Berechnung nach einem Prozentwert bezogen auf Ist-Zahlungen
- Wenn Basisvergütungen oder Gutschriften vereinbart sind, können diese einbezogen werden.

Bei der Berechnung nach Ist- oder Sollmiete kann je Erlöskonto bzw. je Personen-Unterkonto unterschieden werden, welche Buchungen abgerechnet werden sollen.



Über die Berechnungsart lässt sich steuern, ob die Abrechnung nach Brutto- bzw. Nettoumsätzen erfolgen soll.

Die Steuerungen können zeitabhängig erfolgen, daher ist es möglich, unterjährige Vertragsänderungen einzubeziehen.

Das Programm kann auch bei WEG-Objekten eingesetzt werden. Hier ist lediglich anstelle der Mieten das Hausgeld anzusprechen.

FOLGEARBEITEN

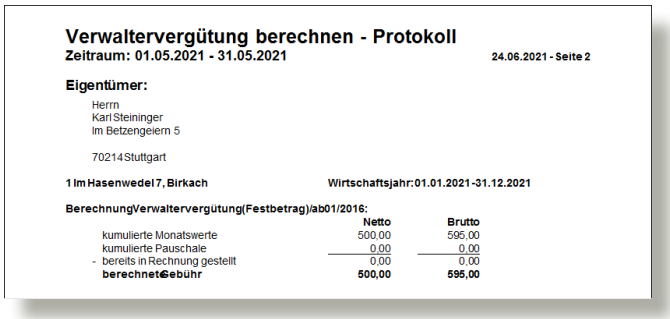
Die Verwaltergebühr kann wahlweise automatisch vom Verwaltungskonto des Objekts auf das Bankkonto des Verwalters überwiesen werden. Dabei werden die Verwaltergebühren als Kosten im jeweiligen Objekt gebucht.

Alternativ dazu kann ohne Buchung oder Überweisung gearbeitet werden oder es kann eine Austauschdatei für eine Sammellastschrift auf dem Objekteigentümerkonto erstellt werden. In den drei genannten Fällen wird die Belastung über die Bankbewegungen des Objekts verbucht.

BERECHNUNGSPROTOKOLL

Bei jeder Berechnung der Verwaltervergütung wird ein Berechnungsprotokoll gedruckt. Anhand dieses Protokolls kann der Verwalter die Berechnung kontrollieren.

Dieses Protokoll enthält die Salden aus den der Berechnung zugrunde liegenden Buchungen der berücksichtigten Konten (Erlöskonten, Unterkonten) und eine eventuelle Mehr- oder Minderbelastung aus der Vorperiode. Des weiteren enthält das Protokoll den Gesamtbetrag der bisherigen Verwaltervergütung (kumuliert) und die bereits berechnete Vergütung für dieses Jahr.



Verwaltervergütung berechnen - Protokoll
Zeitraum: 01.05.2021 - 31.05.2021 **24.06.2021 - Seite 2**

Eigentümer:
Herrn
Karl Steininger
Im Betzengeiern 5

70214 Stuttgart

1 Im Hasenwedel 7, Birkach **Wirtschaftsjahr: 01.01.2021-31.12.2021**

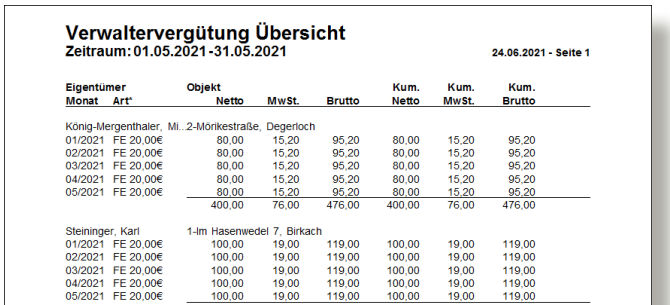
Berechnung Verwaltervergütung (Festbetrag) ab 01/2016:

	Netto	Brutto
kumulierte Monatswerte	500,00	595,00
kumulierte Pauschale	0,00	0,00
- bereits in Rechnung gestellt	0,00	0,00
berechnete Gebühr	**500,00**	**595,00**

PROBELAUF UND KONTROLLEN

Zur Vorab-Kontrolle eines Abrufs kann dieser als Probelauf erfolgen. Bei einem Probelauf werden die Beträge zwar berechnet, aber es erfolgt keine weitere Verarbeitung.

Vor der Buchung der Überweisungen können diese z.B. mit Hilfe der Kontrolliste *Überweisungen* überprüft werden.



Verwaltervergütung Übersicht
Zeitraum: 01.05.2021-31.05.2021 **24.06.2021 - Seite 1**

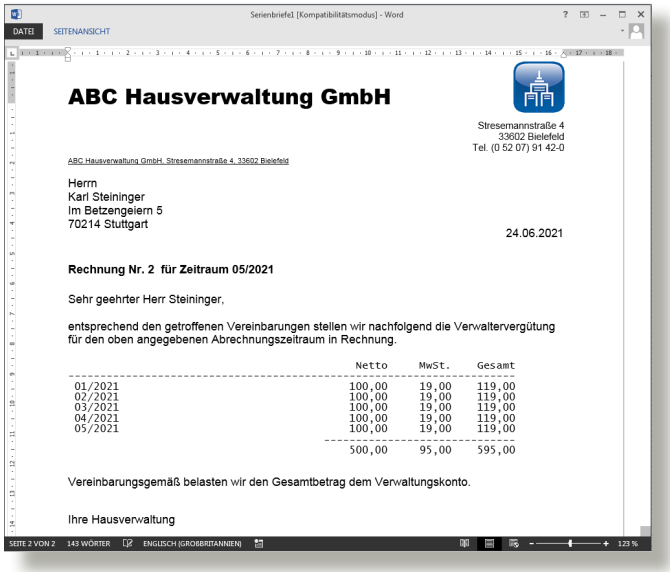
Eigentümer Monat	Art*	Objekt	Netto	MwSt.	Brutto	Kum. Netto	Kum. MwSt.	Kum. Brutto
König-Mergenthaler, Mi...		2-Mörikestraße, Degerloch						
01/2021	FE 20,00€		80,00	15,20	95,20	80,00	15,20	95,20
02/2021	FE 20,00€		80,00	15,20	95,20	80,00	15,20	95,20
03/2021	FE 20,00€		80,00	15,20	95,20	80,00	15,20	95,20
04/2021	FE 20,00€		80,00	15,20	95,20	80,00	15,20	95,20
05/2021	FE 20,00€		80,00	15,20	95,20	80,00	15,20	95,20
			400,00	76,00	476,00	400,00	76,00	476,00
Steininger, Karl		1-Im Hasenwedel 7, Birkach						
01/2021	FE 20,00€		100,00	19,00	119,00	100,00	19,00	119,00
02/2021	FE 20,00€		100,00	19,00	119,00	100,00	19,00	119,00
03/2021	FE 20,00€		100,00	19,00	119,00	100,00	19,00	119,00
04/2021	FE 20,00€		100,00	19,00	119,00	100,00	19,00	119,00
05/2021	FE 20,00€		100,00	19,00	119,00	100,00	19,00	119,00
			500,00	95,00	595,00	500,00	95,00	595,00
Summe gesamt			900,00	171,00	1.071,00	900,00	171,00	1.071,00

RECHNUNG ERSTELLEN

Der Verwalter hat die Möglichkeit, über jede errechnete Verwaltervergütung eine Rechnung zu drucken.

Wahlweise kann eine einzelne Rechnung je Objekt erstellt werden oder eine Rechnung pro Empfänger, die alle Objekte dieses Rechnungsempfängers umfasst.

Die Berechnung des zuletzt abgerufenen Monats kann wiederholt werden – hierbei können sowohl die Rechnungen als auch die Überweisungen erstellt werden.



Serienbriefe1 [Kompatibilitätsmodus] - Word

ABC Hausverwaltung GmbH

Stresemannstraße 4
33602 Bielefeld
Tel. (0 52 07) 91 42-0

ABC Hausverwaltung GmbH, Stresemannstraße 4, 33602 Bielefeld

Herrn
Karl Steininger
Im Betzengeiern 5
70214 Stuttgart

24.06.2021

Rechnung Nr. 2 für Zeitraum 05/2021

Sehr geehrter Herr Steininger,

entsprechend den getroffenen Vereinbarungen stellen wir nachfolgend die Verwaltervergütung für den oben angegebenen Abrechnungszeitraum in Rechnung.

	Netto	MwSt.	Gesamt
01/2021	100,00	19,00	119,00
02/2021	100,00	19,00	119,00
03/2021	100,00	19,00	119,00
04/2021	100,00	19,00	119,00
05/2021	100,00	19,00	119,00
	500,00	95,00	595,00

Vereinbarungsgemäß belasten wir den Gesamtbetrag dem Verwaltungskonto.

Ihre Hausverwaltung

Zwangsverwaltung

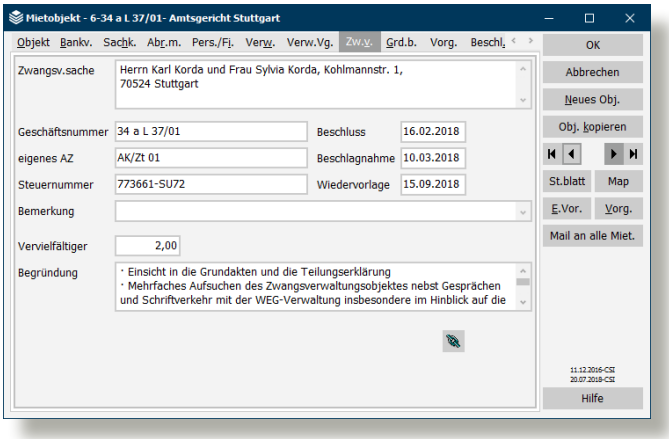
Das Erweiterungsprogramm **Zwangsverwaltung** in **Haufe PowerHaus** unterstützt die speziellen Anforderungen der Zwangsverwaltung für Objekte.

Das Erweiterungsprogramm besteht aus einem Stammdatenteil und der Liste *Vergütungsantrag*.

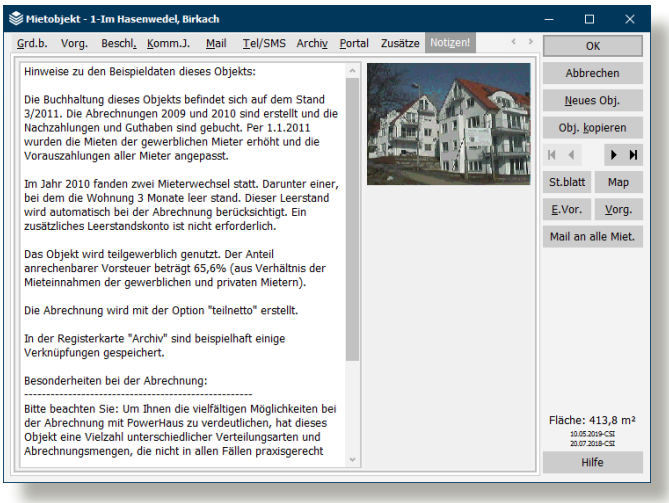
STAMMDATEN

Registerkarte Objekt: Auf der Registerkarte *Objekt* wird als Objektbezeichnung das Aktenzeichen mit Angabe des Gerichts eingetragen. Weiterhin wird dort die Anschrift des Objekts hinterlegt.

Registerkarte Zw.v: Auf der Registerkarte *Zw.v* werden die für die Zwangsverwaltung benötigten Daten eingetragen. Alle Felder sind in der Textverarbeitung als Seriendruckfelder abrufbar.



Registerkarte Notizen: Die Objektbeschreibung befindet sich auf der Registerkarte *Notizen*. Auch die Notizen können als Seriendruckfelder in der Textverarbeitung angesprochen werden



VERGÜTUNGSANTRAG ZWANGSVERWALTUNG

Diese Liste wird objektweise erstellt. Das Beschlussdatum muss für die Berechnung im Objekt eingetragen sein. Für die *Berechnung nach Mieten* sind die Sollstellung und die Buchung der Zahlungseingänge bei den betreffenden Verträgen erforderlich. Bei der *Berechnung nach Pauschalen* ist dies nicht erforderlich. Im Bereich *Auszuwertende Unterkonten* werden diejenigen Unterkonten gekennzeichnet, die in die Berechnung einfließen sollen.

Unter *Antragszeitraum* wird derjenige Zeitraum eingegeben, für den die Berechnung erfolgen soll.

Auf einer Registerkarte *Einstellungen* werden weitere Daten zum Vergütungsantrag eingegeben.

Über die Option *Anschreiben generieren* bzw. *auslassen* lässt sich steuern, ob die erste Seite des Anschreiben mit gedruckt wird oder nicht. Wenn die erste Seite mit gedruckt wird, ist zu beachten, dass für die erste Seite ein vorgedrucktes Firmenformular verwendet wird, da der Firmenkopf nicht mitgedruckt werden kann.

Auf der dritten Registerkarte werden die Pauschalen und Vergütungssätze entsprechend der *Zwangsverwaltungsvergütungsverordnung* §24 definiert.

BEISPIEL VERGÜTUNGSANTRAG ZWANGSVERWALTUNG

Seite 1 des Vergütungsantrags

Amtsgericht Stuttgart
- Vollstreckungsgericht -
Neckarstr. 341
70191 Stuttgart

Geschäfts-Nr.: 34 a L 37/01 24.06.2021

Zwangsverwaltungssache:

Aktenzeichen:

- **34 a L 37/01 - Amtsgericht Stuttgart**

Objekt:

- **Im Grundbuch von Stuttgart Blatt 535 auf den Namen der: a) Karl Korda, geb. am 14.5.1948, b) Sylvia Korda geb. Lartmann, geb. am 13.09.1951, zu je ½ Anteil eingetragenes Grundstück: Gemarkung Stuttgart Flur 16, Flurstück 194, Gebäude- und Freifläche, Polterberger Str. 35, Kohlmannstr. 1, K 18 Polterberger Straße, Größe: 5,58 a**

VERGÜTUNGSANTRAG

In obiger Zwangsverwaltungsache gestatte ich mir, für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 folgenden Vergütungsantrag zu stellen:

Seite 2 des Vergütungsantrags

Seite 2 zum Schreiben vom 24.06.2021 **an das**

Amtsgericht Stuttgart
-Vollstreckungsgericht-
Neckarstr. 341
70191 Stuttgart
Geschäfts-Nr: 34 a L 37/01

Abrechnungszeitraum 2016

1-1. OG links

Pauschalvergütung gemäß §24 III ZwVerwVO:

Betrag		EUR	60,00
x Vervielfältiger	2 auf Grund erhöhten Aufwandes* =	EUR	120,00
zuzgl.:	USt 19,0 v. H.		
	gem. § 23 I ZwVerwVO	EUR	22,80
Gesamtbetrag		EUR	142,80

* Der erhöhte Aufwand stellte sich wie folgt dar:

· Einsicht in die Grundakten und die Teilungserklärung
· Mehrfaches Aufsuchen des Zwangsverwaltungsobjektes nebst Gesprächen und Schriftverkehr mit der WEG-Verwaltung insbesondere im Hinblick auf die Kellersituation (Belegung abweichend vom Aufteilungsplan) und die Mangelthematik bzgl. des Gemeinschaftseigentums Fassade
· Anfertigung von Fotomaterial
· Besichtigungen, Personen-/Bonitätsüberprüfungen im Rahmen von Neuvermietungen

Impressum

Haufe-Lexware Real Estate AG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Munzinger Straße 9

79111 Freiburg

Kontakt

0800 79 56 724

realestate@haufe-lexware.com

www.powerhaus.de

HAUFE.