



„Früher war alles viel besser“, ist ein Märchen aus 1000 und einer Nacht.

Als Verwalter*in erinnern Sie sich bestimmt noch daran, wie man die WEG-Einladungen zusammen mit WEG- und Verbrauchsabrechnung, Wirtschaftsplan und 35a-Nachweis erst ausdrucken und dann per Post versenden musste. Für jeden einzelnen Eigentümer.

Druckstau, endlose Papierstapel und Krämpfe vom Falten und Kuvertieren inklusive.

Alle Jahre wieder ein unbeschreiblicher Aufwand.

Mit dem Einsatz eines vollintegrierten Systems wie der Novalis-Software gehört dieses Szenario mittlerweile der Vergangenheit an. **In weniger als einer Stunde je Objekt** kann man damit die WEG-Einladungen erstellen, WEG- und Mietabrechnungen erzeugen (incl. 35a, Rücklageblatt und Vermögensaufstellung), Verbrauchsabrechnungen beipacken und alles automatisiert versenden.

Zusätzlich werden die Dokumente für Eigentümer und Mieter zur dauerhaften Ablage im Online-Portal bereitgestellt.

Schritt 1: WEG-Einladung erstellen

In Novalis Online-Vote wird die Einladung mit den Tagesordnungspunkten für die WEG-Versammlung erstellt und an Novalis DokuWork übergeben.

Zeitaufwand für ein Objekt ca. 10 - 15 Minuten

Schritt 2: WEG-Abrechnungen erstellen

In Novalis HausWin wird die WEG-Abrechnung erzeugt und an Novalis DokuWork übergeben (einschließlich 35a, Rücklageblatt und Vermögensübersicht). Für die Weitergabe an deren Mieter lässt sich zudem für die Eigentümer eine Mietabrechnung beifügen (als Serviceleistung).

Zeitaufwand für ein Objekt ca. 15 - 20 Minuten

Schritt 3: Wirtschaftspläne erstellen

In Novalis HausWin werden die Wirtschaftspläne erzeugt und an Novalis DokuWork übergeben. Gleichzeitig können die neuen Sollstellungen für die Zahlungsläufe der künftigen (angepassten) Hausgelder generiert werden.

Zeitaufwand für ein Objekt ca. 5 - 10 Minuten

Schritt 4: Verbrauchsabrechnungen beifügen

Mit Novalis HausWin selbst erstellte Verbrauchsabrechnungen lassen sich bei der Ausgabe automatisch an Novalis DokuWork übergeben. Von Verbrauchsabrechnungsdienstleistern (z.B. Ista) bereitgestellte PDF-Dateien werden wahlweise automatisiert an Novalis DokuWork übergeben (Schnittstellenverarbeitung) oder ersatzweise manuell verarbeitet.



Zeitaufwand bei manueller Verarbeitung etwa 30 - 60 Sek. je Verbrauchsabrechnung, bei Verarbeitung mittels Schnittstelle ca. 10 - 15 Minuten für ein Objekt.

Schritt 5: Versendung der Dokumente

Eigentümer mit hinterlegter Mailadresse erhalten die Sendung per E-Mail zugestellt. Eigentümer ohne Mailadresse bekommen die Sendung per Post über einen E-Post-Dienstleister übermittelt.

Zeitaufwand ca. 5 Minuten.

Der Gesamtzeitaufwand für ein Objekt mit 10 - 100 WE beträgt demnach ca. 45 - 60 Minuten.

Bensheim, 15.04.2025

Stephan Kraft

Ablauf in Bildern:

1. WEG-Einladung erstellen und ausgeben

The screenshot shows the 'NOVALIS® Online-Vote' interface for a 2024 assembly. The main window displays a table of resolutions (TOP) and a 'Beteiligte Einheiten' table. A 'Drucken' dialog box is open, showing options for output (individual), PDF generation, and distribution (online portal + e-post + e-mail).

Sort	TOP	Kategorie	Bezeichnung	Stimmrecht zu TOP
1	1	Einleitung	Feststellung Beschlussfähigkeit und Bericht des Verwalters	Nach Anzahl Köpfen
2	2	Jahresabrechnung	Jahresabrechnung 2024	Nach Anzahl Köpfen
3	3	Jahresabrechnung	Entlastung des Verwalters für 2024	Nach Anzahl Köpfen
4	4	Jahresabrechnung	Entlastung des Beirats für 2024	Nach Anzahl Köpfen
5	5	Beschlussfassung	Wirtschaftsplan 2025 / Erhaltungsrücklagen	Nach Anzahl Köpfen
6	6	Beschlussfassung	Einführung einer rein virtuellen Eigentümerversammlung	Nach Anzahl Köpfen

Einheit	Bezeichnung	WFL m²	Anteil
1	EG. re.	62,79	174,09
2	EG. li.	62,79	174,09
3	OG. re.	62,79	174,09
4	OG. li.	62,79	174,09
5	DG. re.	54,76	151,82
6	DG. li.	54,76	151,82



2. WEG-Abrechnung erstellen und ausgeben

NOVALIS® HausWin -> Haus- und Mietverwaltung 2025

Abrechnung (ausführlich): Objekt-Auswahl: 30 - GdWE Im Rin

Wirtschaftsjahr von: 01.01.2024 bis: 31.12.2024 abgerechnet

Gesamtabrechnung bei ET-Wechsel Mit Abrechnungsspitze
 Abrechnungspositionen mit Ihr Anteil 0,00 weglassen ?
 Ausgabe des Adressfeldes ?

Gesamtdarstellung Einnahmen/Ausgaben
 Übersicht Abrechnungsergebnisse incl. Liste Rückstände
 Vermögensbericht
 Rücklagenblatt
 Ausgaben § 35a incl. Mieter-Aufstellungen

Einzelne Einheit: 4 - OG. li. Kippl
 Abrechnung für Duplexdrucker
 PDF an DokuWork Online-Portal + E-Post + E-Mail
 PDF an externe Programme

Rundungsrest: 0,04
Abrechnungs-Datum: 13.04.2025

Ausgabe:
Berichte: Mieterabrechnung -Gesamt-, Vermögensbericht
Rücklagen: Mieterabrechnung -Detail-, Seitenvorschub einrichten (WEG)
Abrechnung: Mieterabrechnung -Nur Nebenkosten-, PDF-Dateien

Erzeuge 5 von 7

Abrechnen Storno Drucken Abrechnung

Drucken Dialog: Ausgabe von 'Abrechnung (ausführlich)' in die Datei 'D:\Kunden\Huss\2025_04_07\Datenbanken\PDFExport\30-GdWE Im Rin\6\2024\30-2024 WEGabrechnung (WE 4).pdf'. Aktuelle Seite: 4. Abbrechen

3. Wirtschaftsplan erstellen und ausgeben

NOVALIS® HausWin -> Haus- und Mietverwaltung 2025

Wirtschaftsplan: Objekt-Auswahl: 30 - GdWE Im Rin

Wirtschaftsjahr von: 01.01.2025 bis: 31.12.2025

WP Prüfungen laufen ...

Nummer	Bezeichnung	Letzte Abrechng.	Plan-Betrag	Auswahl	Gebucht lfd. WJ
01	Bankspesen	130,40	130,40	<input checked="" type="checkbox"/>	13,80
04	Allgemeinstrom	330,06	330,06	<input checked="" type="checkbox"/>	26,00
05	Wasser-Abwasser	1.390,55	1.390,55	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00
05-5	Niederschlagswasser	76,08			
06	Müllgebühren	494,49			
07	Heizung	7.138,48			
10	Gebäudeversicherung	620,30			
11	Haftpflichtversicherung	31,77			
15	Verwaltergebühr	2.570,40			
16	Hausmeister/Hausreinigung	1.858,19			
17	Erhaltungsrücklage	600,00			
27	Anschaffungen	0,00			
28	Erhaltungskosten	1.154,29			
29	Schwantzer Briefkastenanlage	7.177,16			
29-1	Erh. Entn. RL Briefkastenanlage	-7.177,16			
45	Wartungen	110,56			
48	Rauchwarnmelder Wartung	91,04			
48-1	Rauchwarnmelder Miete	77,48			
66	Verbrauchsabrechnung ista	1.428,91	1.428,91	<input checked="" type="checkbox"/>	475,88
Gesamtsumme der letzten Abrechnung:	18.103,00	18.103,00	18.103,00		4.010,96

Die Zahlungen sollen ab 01.06.2025 erfolgen.
Die Endbeträge sollen auf volle 10,00 gerundet werden.
Zahlweise monatlich

Ausgabe des Adressfeldes ? Kostenpositionen mit Anteil 0,00 weglassen.
 Ausgabe für Duplexdrucker Neue Vorauszahlung ohne Berücksichtigung der bisherigen Sollzahlung berechnen.
 Rücklage als festen Betrag verarbeiten

Abschlußtext für Wirtschaftsplan:

PDF an externe Programme PDF an DokuWork Online-Portal + E-Post + E-Mail
Ausgabe: Einzel Zurück Weiter



4. Verbrauchsabrechnung verarbeiten

The screenshot shows the NOVALIS HausWin software interface. The top menu bar includes 'Datei', 'System', 'Objekt', 'Personen', 'Geld', 'Buchen', 'Ausgabe', 'Abrechnung', and 'Hilfe'. The 'Abrechnung' menu is open, showing options like 'Dienstleister bearbeiten', 'Dienstleisterzuordnung zu Objekt', 'Export', 'Import', and 'A-Satz prüfen'. In the background, a list of bills is visible for the object '30 - GdWE Im Rin', with columns for 'Name' and 'Änderungsdatum'.

Name	Änderungsdatum
Einzelabrechnung_077180446_2024_0001_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0003_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0003_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0004_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0004_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0005_...	11.04.2025 10:01
Einzelabrechnung_077180446_2024_0006_...	11.04.2025 10:01

5. Dokumentenversendung per E-Mail und E-Post

The screenshot shows the DokuWork software interface. The top menu bar includes 'Datei', 'Start', 'Kalender', 'Aufgaben', 'Termine', 'Kontakte', 'Projekte', 'Faktura', 'Dokumente', 'E-Mail', 'Telefon', 'Notizen', 'Bilder', and 'Extras'. The 'Dokument-Sammler' window is active, showing 'Versandumfang: alle mit Mail + Post' and 'Projekt: HWV-030'. The 'Versenden als E-Mail' section is expanded, showing a list of documents to be sent, including 'WEG-Einladung' and 'Verbrauchsabrechnung' for various contacts like Dirk (hvw-841), Rolf Karl Ernst (hvw-44243), Alexander (hvw-816), Andreas (hvw-493299), and Patrick (hvw-494591). The 'E-Post Duplex' section is also visible, showing 'E-Post Farbe' and 'Word to PDF: E-Mail + E-Post'. On the right, a preview of an email document is shown, titled 'Einladung zur Eigentümerversammlung', with details like 'Datum: 11.04.2025' and 'Objekt: GdWE Im Rin'.



Dauerhafte Ablage der Dokumente im zugeordneten Objekt

DokuWork® 2025 (Dienstag, 15. April 2025)

Projekt: (HWV-030) GdWE Im Rin

Projekt: **HWV-030** GdWE Im **Beginnt am:** **Typ:**

Bezeichnung: **GdWE Im Rin** **Fällig am:** **Fläche:** **360,68 m²**

Strasse: **Im Rin** **Erinnerung:** **Anteil:** **1000**

Plz und Ort: **745 Satte** **Erledigt:**

Zuständig: **Privat:** **Status:** **Kategorie:**

Text (0) Kontakt (49) Objektliste (7) Vorgang (0) Termin (0) Aufgabe (0) E-Mail (0) Phone (0) Notiz (0) Dokument (114) Alle (170) Online (0)

Dokumente: **Vorschau:** **Benutzer:** **Alle Benutzer**

Doku-Dat	Dokument-Typ	Dokument-Betreff	Kontakt	Objekt
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 3)	derik	
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 2)	ick	
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 1)	dreas	
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 4)	olf Karl Ernst	
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 6)		
15.04.2025	WEG-Einladung	30 WEG-Einladung 2025_04_11 (WE 5)	exander	
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 6 - 2025 DG. li.(E)		(6) DG. li.
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 5 - 2025 DG. re.(E)	exander	(5) DG. re.
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 3 - 2025 OG. re.(E)	derik	(3) OG. re.
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 2 - 2025 EG. li.(E)	ick	(2) EG. li.
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 1 - 2025 EG. re.(E)	dreas	(1) EG. re.
13.04.2025	Wirtschaftsplan	30 4 - 2025 OG. li.(E)	olf Karl Ernst	(4) OG. li.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 6 - 2024 DG. li.		(6) DG. li.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 5 - 2024 DG. re.	exander	(5) DG. re.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 4 - 2024 OG. li.	olf Karl Ernst	(4) OG. li.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 3 - 2024 OG. re.	derik	(3) OG. re.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 3 - 2024 OG. re.	und c/o Julian Bauer	(3) OG. re.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 2 - 2024 EG. li.	ick	(2) EG. li.
13.04.2025	WEG-Abrechnung	30 1 - 2024 EG. re.	dreas	(1) EG. re.
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0006_0_ET	exander	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0005_0_ET		
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0004_1_ET	derik	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0004_0_ET	und c/o Julian Bauer	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0003_1_ET		
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0003_0_ET	olf Karl Ernst	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_2_ET	dreas	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_1_ET	irco	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0002_0_ET	irco	
12.04.2025	Verbrauchsabrechnung	Einzelabrechnung_077180446_2024_0001_0_ET	ick	
06.12.2024	Auftrag	Handlauf Hauseingang	uschlosserei	
05.12.2024	Auftrag	Abgesenkte Terrasse wieder anheben	ir	(1) EG. re.

Datensatz: 1 von 114

Projekt neu Objekt neu Projekt löschen Projekt speichern Anlagen Schließen

Speicher verfügbar: (4038 MB - belegt: 1778 MB - frei: 2260 MB)

Dokument-Import:

Einladung zur Eigenterversammlung

Objekt: GdWE Im Rin

Datum der Versammlung: 08.05.2025 Beginn: 15:00

Ort der Versammlung: Länge

Sie sind hier her:

Hierzu laden wir nach § 24 Wohnungsgesetzgesetz zu einer ordentlichen Versammlung der oben angegebenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die über Ihre berechtigten Vertreter, Beam- und Mitglieder ein.

Online-Teilnahme

Wenn Sie an einer Online-Teilnahme an der Wohnungseigenterversammlung interessiert sind, muss uns dies mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden, sodass wir die entsprechenden Vorbereitungen treffen können.

Beschlussfähigkeit der Versammlung

Sie haben bis zum 15.04.2025 (15.12.2025) ist jede Wohnungseigenterversammlung beschlussfähig, auch wenn nur eine der Wohnungseigentümer persönlich anwesend oder vertreten ist. Es bedarf nicht eines Zweidrittelmehr.

Beschlussfälligkeit

In der Regel werden die Mehrheitsbeschlüsse (einfache Mehrheit) gefasst. Dies bedeutet, mehr als die Hälfte der Stimmen. Entscheidungen werden hierbei nicht beschlussfähig / gefasst.

Verpflichtung zur Teilnahme

Die Teilnahme an der Versammlung ist verbindlich. Der Nachweis der Teilnahme ist vor jedem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer im Einzelfall zu erbringen. Die Nichtteilnahme an der Versammlung führt des beauftragte Vollstreckungsamt ausgestellt und unterschrieben an die Versammlung überreicht.

DOI.1. Festlegung Beschlussfähigkeit und Bericht des Vorstands

DOI.2. Jahresrechnung 2024

Beschlussfähigkeit

Die Nachrechnung der Anpassungen der beschlossenen Vorschläge aus den Einreichungen vom 30.04.2025 für die Wirtschaftsplan 2024 werden genehmigt und sind selbst tätig. Der Entwurf der Finanzplanung erfolgt ebenfalls.

Aktuelle erstellt mit dem Hausverwaltungssystem NOVALIS - Lizenznummer 1338712 Seite 1

Zwei Wochen nach Beschlussfassung (Etwas) Überarbeitung aufgrund der Angelegenheit der beschlossenen Vorschläge hat der Vorstand - sofern kein anderweitiger Konsens besteht - ein gleiches Datum auszusuchen. Angeordnet wird nach dem Leistungsprinzip.

DOI.1. Einleitung des Vorstands für 2024

Beschlussfähigkeit

Die Nachrechnung wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Einleitung erstellt.

DOI.2. Einleitung des Berichts für 2024

Beschlussfähigkeit

Die Nachrechnung wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Einleitung erstellt.

DOI.3. Wirtschaftsplan 2025: Erhaltungskosten

Beschlussfähigkeit

Die Vorschläge zur Kostendeckung und zur Einreichung der Kosten aus dem Einreichungsplan 2025 werden genehmigt.

DOI.4. Einleitung einer rein virtuellen Eigenterversammlung

Beschlussfähigkeit

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass der Beschluss mit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Versammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

Auf Grundlage von § 23 Abs. 1a Satz 1 WEG beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass Eigentümern unterliegen für einen Zeitraum von 2 Jahren die Beschlussfähigkeit - während in den Jahren 2025, 2027 und 2028 - auch rein virtuell ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und das Vorliegen an einem Versammlungsort stattfinden können.

Dabei muss gewährleistet sein, dass die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, alle Versammlungsrechte, also die Teilnahme, Frage, Rede, Anträge, ein Stimmrecht, sondern zu können. In besonderer Hinsicht ist die Teilnahmeberechtigung als alle Vollstreckungsamt, Zweigstelle Außen- und Vollstreckung in Einzahl beschließen.

Unabhängig von der konkreten Software, hat jeder Wohnungseigentümer die technische Voraussetzung für eine virtuelle Teilnahme an der Versammlung zu erfüllen. Für Wohnungseigentümer, die gegenüber technische Voraussetzungen nicht erfüllen können, stellt ein Stütz des Verwaltungsausschusses ein Telefonat an für bis zu 6 Personen zur Verfügung.