

Inhalt

| | |
|---|----|
| Wesentliche Änderungen am 1.2.2014 | 1 |
| Gläubiger-ID..... | 2 |
| Neue Sepa-Inkassovereinbarung mit Ihrer Bank..... | 4 |
| Liste der Gläubiger-IDs für Ihre Bank..... | 4 |
| Sepa-Mandat | 5 |
| Inhalt des Sepa-Mandats | 6 |
| Sepa-Mandat drucken | 7 |
| Sepa-Mandatsverwaltung..... | 9 |
| IBAN-/BIC-Umstellung..... | 12 |
| Vorabankündigung (Prenotification)..... | 14 |
| Nur Datumseintrag für Vorabankündigungen..... | 17 |
| Sepa-Ready-Check | 18 |
| Sepa-Datei erstellen und einreichen..... | 19 |
| Besonderheit bei Individual-Lastschriften | 21 |
| Fälligkeitsdatum und Vorlagefristen | 21 |
| Änderung beim MT940-Kontoauszug | 22 |
| Parallelverwendung von DTAUS und SEPA bis 31.1.2014 | 22 |
| Sepa-Tools | 24 |
| Sepa Prüfliste | 24 |
| Hinweis zur Behandlung des Lastschrifteinzugs als Sammler | 25 |
| Haftungseinschränkung | 25 |

Wesentliche Änderungen am 1.2.2014

Das bisherige Datenträgeraustausch-Verfahren (DTAUS) wird am 1.2.2014 ersetzt durch das SEPA-Verfahren. Das Einreichen von DTAUS-Dateien ist ab diesem Termin nicht mehr möglich. Deshalb ist die Umstellung auf SEPA spätestens am 27. Januar.2014 notwendig, also unter Berücksichtigung der Vorlagefrist von fünf Werktagen, wenn Sie den Datenträgeraustausch zum 1.2.2014 vornehmen wollen.

Die gängigen Bankprogramme, z.B. SFirm, Starmoney, die Programme der Geschäftsbanken, Volksbanken etc. sind bereits für SEPA angepasst. Mit jedem SEPA-geeigneten Bankprogramm können Sie die im WohnungsManager erstellten neuen SEPA-XML-Dateien an die Bank senden, im Prinzip so wie bisher die DTA-Dateien.

Für den WohnungsManager Anwender ändert sich vordergründig „nur“ das Datenformat für die Lastschrift- und Überweisungs-Einreichungen. Tatsächlich sind die Änderungen jedoch tiefergehend

und erfordern umfangreiche Vorbereitungen, die wir unten beschreiben. Der Aufwand für die Sepa-Umstellung ist vergleichsweise wesentlich größer als bei der EURO-Umstellung.

Die Sepa-Umstellung erfordert

- 1) Erfassen und Speichern neuer Daten im Programm (Gläubiger-ID, IBAN, BIC, Sepa-Mandat, Sepa-Vorabankündigung, Überwachung der Mandatsgültigkeit)
- 2) Einhalten neuer Vorschriften und Berücksichtigung neuer Risiken (Fristeneinhaltung, Benachrichtigungen der Kunden, Vermeidung von Formfehlern)
- 3) Einreichung von Sepa XML-Dateien anstelle der DTAUS-Dateien

Das Sepa-System kennt grundsätzlich zwei Arten von Lastschriften. Die Sepa-Basislastschrift (B2C, Core) entspricht fundamental der bisher im WohnungsManager verwendeten „normalen“ Lastschrift im DTAUS-System. Die Sepa Firmenlastschrift (B2B) entspricht etwa dem bisherigen Abbuchungsverfahren. Die Sepa Firmenlastschrift ist nur zulässig, wenn Schuldner und Gläubiger Unternehmen sind und ist normalerweise für die Hausverwaltung nicht geeignet.

Der Ablauf der Umstellung im WohnungsManager zeigen wir in neun Schritten:

1. Einholung der Gläubiger-ID bei der Bundesbank und Speicherung in den Verwaltungsdaten
2. Sepa-Inkassovereinbarung mit Ihrer Bank
3. Auf Anforderung Ihrer Bank Übergabe der Gläubiger-ID-Liste
4. Erfassung des Datums der schriftlich vorliegenden DTAUS-Lastschrifteinzugs-Mandate. Falls erforderlich Einholung von Sepa-Mandaten oder Sepa-Kobmimandaten.
5. Umstellung der Kontonummern und Bankleitzahlen auf IBAN und BIC
6. Vorabankündigungen vor dem ersten Sepa-Lastschrifteinzug
7. Wir empfehlen, den Sepa-Ready-Check vor jeder Sepa-XML-Erstellung auszuführen
8. Erstellung der SEPA XML-Dateien im WohnungsManager, im Gegensatz zum DTAUS-Verfahren (vorerst) pro Bank getrennt nach Lastschriften und Überweisungen.
9. Versenden der Sepa XML-Datei(en) an die Bank(en)

Die Umstellung auf Sepa kann auch zu einem wählbaren früheren Datum vor dem 1.2.2014 erfolgen, sobald wir die Sepa XML-Dateierstellung freigegeben haben (voraussichtlich Mitte 2013). Es ist auch möglich, bis zum 1.2.2014 das bisherige DTAUS-System parallel zum Sepa-System zu verwenden. Wir empfehlen dies nicht, um Bedienungsfehler zu vermeiden, aber die Möglichkeit ist technisch gegeben. Sie können auch weiterhin alte Kontonummern und Bankleitzahlen eingeben. Für die Nutzung des Sepa-Zahlungsverkehrs sind jedoch IBAN und vorerst auch BIC Voraussetzung.

Die nachfolgende Dokumentation bezieht sich auf die Sepa Basislastschrift (B2C, Core). Nur diese Art des Lastschrifteinzugs ist im WohnungsManager enthalten. Die Firmenlastschrift ist nur zwischen Unternehmen anwendbar und scheidet für die „normale“ Hausverwaltung aus.

Gläubiger-ID

Sie benötigen für jedes WEG-Treuhandkonto eine separate Gläubiger-ID, die bei der Bundesbank beantragt und kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. In der Miet- und Miethausverwaltung benötigen Sie für jeden „Gläubiger“, d.h. hier nur für jeden Kontoeigentümer eine Gläubiger-ID.

Die Gläubiger-ID wird über Internet bei der Bundesbank beantragt unter folgendem Link:

http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Kerngeschaeftsfelder/Unbarer_Zahlungsverkehr/SEPA/Gla

[eubiger Identifikationsnummer/glaebiger_identifikationsnummer.html](http://www.bundesbank.de) oder rufen Sie die Eingangsseite der Bundesbank <http://www.bundesbank.de> auf und folgen den Links für die Gläubiger-ID. Wählen Sie bei der Beantragung der Gläubiger-ID für eine WEG „Personenvereinigungen“ und Rechtsform „Sonstige Personenvereinigung“.

Wir empfehlen Ihnen, Gläubiger-IDs möglichst frühzeitig zu beantragen. Die von der Bundesbank erhaltene Gläubiger-ID tragen Sie im WohnungsManager im jeweiligen Objekt im Menü Stammdaten – Verwaltungsdaten im Eingabefeld „Sepa Gläubiger-ID der BuBa“ ein.

WohnungsManager 32 - 099 Musterobjekt 99

Objekt | Verwaltung | Umlage-Schl. | MWST | Notizen | Technik | iNet-Service

Objekt-Nummer: 99
Objektbezeichnung: Musterobjekt 99

Kontoführende Bank: Sparkasse A-Stadt
Bank Nebenkonto (2):
Kontoinhaber Name:
Kontoinhaber (2):
Bank Konto-Nr.: 51896
Bank-KontoNr (2): 0
Bankleitzahl: 66250030
Bank-BLZ (2): 0
IBAN: IBAN ? DE09662500300000051896
Bank-Sachkonto Nr. (2): 0,00000
BIC: SOLADES1BAD
SEPA Gläubiger-ID der BuBa: DE73ZZZ00000105646
Heizungs-System: Öl-Zentralhz.
Benachr.Datum zur Sepa-LS: 19.02.2013
Wärmedienst: Brunata

Bank Sachkto. Nr. oder Bank-Zwischenkto.: 12.00100
Global-Ablauf:
 Im Globallauf überspringen
Selektions-Merkmal: A1

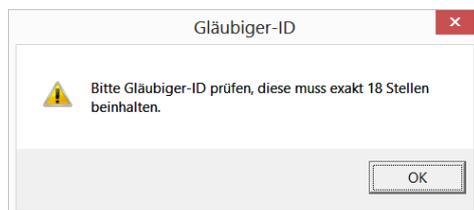
Hausmeister Name: Wolfgang Meier
Hausmeister Straße: Musterstraße 1
Hausmeister PLZ-Ort: 77777 A-Stadt
Obj.-Dokumente

Hausmeister Telefon:

Speichern Drucken Ende

INS CAPS NUM SCROLL

Die Prüfziffer der Gläubiger-ID wird beim Speichern der Eingabe geprüft. Schreibfehler werden mit folgender Meldung angezeigt:



Die Gläubiger-ID ist in Deutschland 18 Zeichen lang. Die beiden ersten Zeichen enthalten den Ländercode (DE). Die dritte und vierte Stelle bezeichnet die Prüfziffer. Die Stellen 5-7 enthalten standardmäßig die Zeichenfolge ZZZ. Diese Zeichen können Sie ändern, wenn Sie eine Gläubiger-ID z.B. in der Mietverwaltung für mehrere Objekte verwenden und eine Unterscheidung für unterschiedliche Verwaltungsobjekte vornehmen wollen. Die Gläubiger-ID muss für jedes Verwaltungsobjekt eingetragen werden, auch wenn in der Mietverwaltung gleiche Bankkonten mit gleicher Gläubiger-ID verwendet werden.

Neue Sepa-Inkassovereinbarung mit Ihrer Bank

Ihre Bank wird Sie in der Regel wegen einer neuen Vereinbarung für den Lastschriftinzug über Sepa kontaktieren.

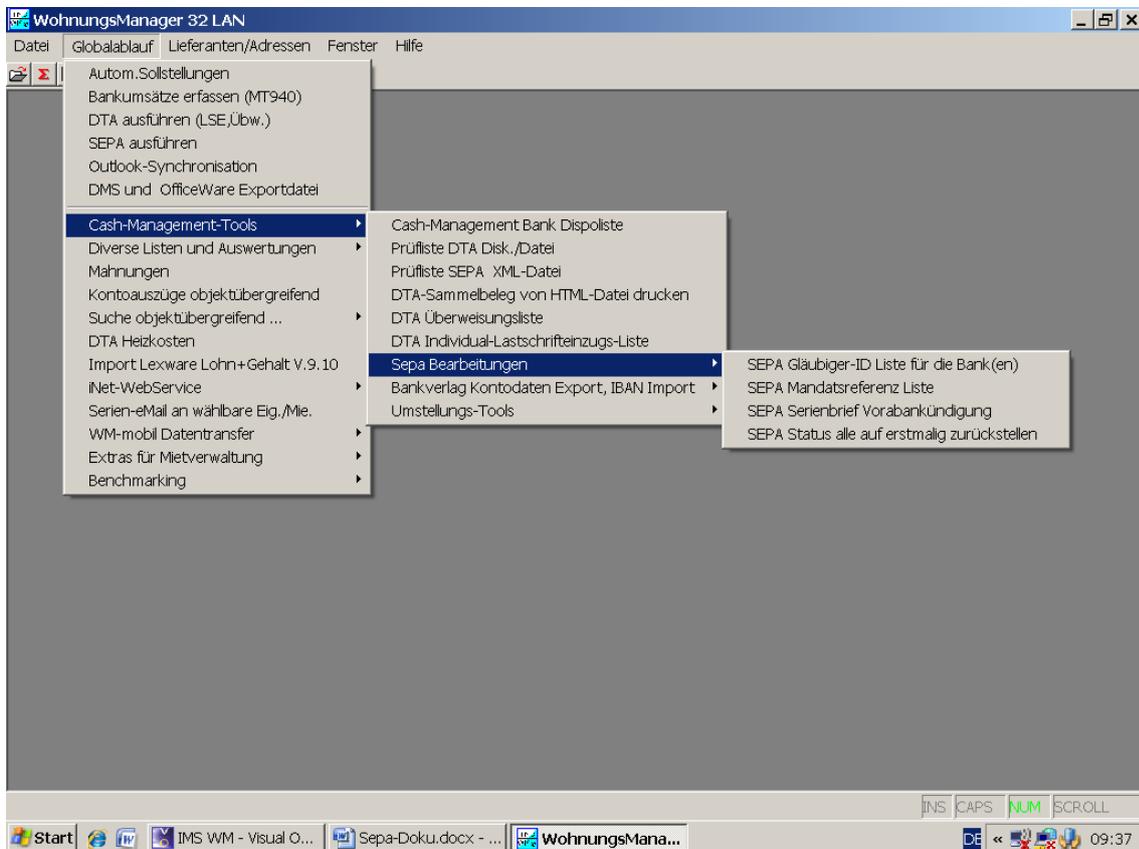
In der Praxis kann sich infolge der erweiterten Rückgabemöglichkeiten der Lastschriften (8 Wochen bzw. 13 Monate) für die Bank die Frage ergeben, ob der Kreditrahmen für das Bankkonto ausreichend ausgelegt ist. Das Kreditausfallrisiko der Bank begrenzte sich im DTAUS-Verfahren normalerweise auf 6 Wochen Rückgabefrist. Bei Sepa beträgt die normale Rückgabefrist 8 Wochen und die Rückgabefrist bei Formfehlern 13 Monate. Die Frage sollte deshalb geklärt sein, ob Ihre Bank die Gutschrift des Einzugsbetrags wie bisher vornimmt.

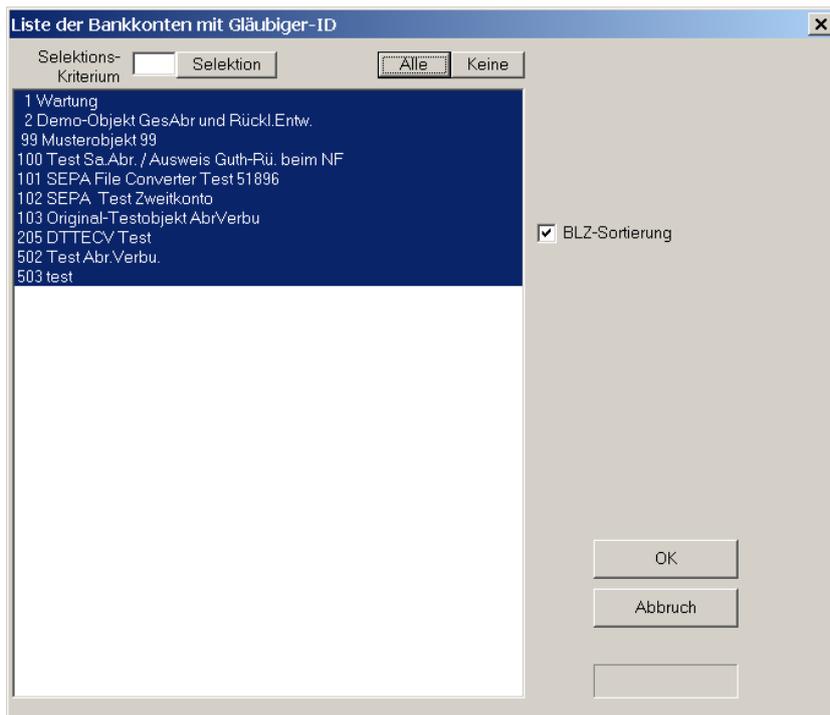
Liste der Gläubiger-IDs für Ihre Bank

Auf Anforderung Ihrer Bank können Sie eine Liste der Bankkonten mit den von Ihnen gespeicherten Gläubiger-IDs ausdrucken und Ihrer Bank übergeben.

Wenn Sie Lastschriftinzug über mehrere Banken ausführen, dann können Sie die Objekte für die jeweilige Bank auswählen.

Diese Liste erstellen Sie auf Globalebene im Menü Globalablauf – Cash Management Tools – Sepa Bearbeitungen - Gläubiger-ID Liste für die Bank(en). Diese Liste wird als HTML-Datei erstellt und in Excel angezeigt. Drucken Sie wahlweise die Liste aus oder übergeben Sie die HTML-Datei.





Sepa-Mandat

Die bisherige Lastschriftinzugsermächtigung bleibt auch für den Lastschriftinzug im Sepa-Verfahren gültig. Voraussetzung ist, dass die „alte“ Lastschriftinzugsermächtigung schriftlich vorliegt und vom Kunden unterschrieben ist.

Im WohnungsManager war bisher das DTAUS-Verfahren als Lastschriftinzugsverfahren eingerichtet. Diesem Verfahren entspricht die Sepa Basislastschrift (B2C). Das bisherige Abbuchungs-Verfahren entspricht der Sepa Firmenlastschrift (B2B). Die Firmenlastschrift ist nur zwischen Unternehmen möglich und wird im WohnungsManager nicht unterstützt.

Wenn keine schriftliche und unterschriebene „alte“ Lastschriftinzugsermächtigung (DTAUS) vorhanden ist, dann müssen Sie ein Sepa-Mandat einholen. Das Sepa-Mandat gilt jedoch nur für den Sepa-Lastschriftinzug, deshalb haben wir im WohnungsManager den Druck des Sepa-Kombimandats eingefügt.

Das Sepa-Kombimandat ist gültig für den Lastschriftinzug vor der Sepa-Umstellung und nach der Umstellung für den Sepa-Lastschriftinzug.

Für den Sepa-Lastschriftinzug müssen die neuen Regeln für das Sepa Mandat beachtet werden. Mandate können ausgestellt werden für einmalige Lastschriften und wiederkehrende Lastschriften. Sepa-Mandate können auf Ebene der Bankverbindung des Zahlungsverpflichtenden ausgestellt werden oder wie im Fall der Hausverwaltung für eine Wohnung („Vertragsebene“).

Abhängig von der Formulierung des Sepa-Mandatstextes kann man folgende Mandatsarten unterscheiden:

- Mandat für Einmal-Einzug („Ich ermächtige...einmalig ein Zahlung von meinem Konto...einzuziehen“). Dieses Mandat ist für die Hausverwaltung nicht vorteilhaft.

- Mandat für wiederkehrende Lastschrift („Ich ermächtigeZahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen....“)
- Sammel-Mandat auf Ebene der Bankverbindung für alle zugeordneten Verträge bzw. alle Wohnungen
- Vertrags-Mandat oder Wohnungs-Mandat mit Referenz auf jeweils eine Wohnung und ein WEG-Treuhandkonto.

Im WohnungsManager haben wir in Anbetracht der Besonderheiten der Hausverwaltung die Sepa-Verarbeitung auf das Mandat für wiederkehrende Lastschriften zugunsten einer Wohnung ausgelegt.

Falls ein Eigentümer mehrere Wohnungen besitzt, ist pro Wohnung ein Mandat erforderlich.

Der Vorteil des wohnungsbezogenen Mandats für wiederkehrende Lastschriften besteht darin, dass die Mandatsverwaltung einfacher und übersichtlicher ist. Ein Mandat auf Bankkontoebene würde erlöschen, wenn ein Eigentümer mehr als eine Wohnung besitzt und eine seiner Wohnungen verkauft. In diesem Fall müsste der Verwalter ein neues Mandat für den Rest der Wohnungen von diesem Eigentümer einholen. Im Gegensatz dazu sind die wohnungsbezogenen Mandate nur mit der Wohnung verbunden, für die sie ausgestellt sind. Die Verknüpfung zur Wohnung ergibt sich aus der Mandatsreferenz, die auf dem Sepa-Mandat angegeben werden muss.

Nicht nur der Wohnungs-Verkauf, sondern auch der Widerruf eines Mandats hätte beim Mandat auf Bankkontoebene zur Folge, dass alle Mandate erlöschen, auch die Mandate, die der Eigentümer eventuell nicht widerrufen möchte. Ein weiteres Problem bei einem Mandat auf Bankkontoebene könnte entstehen, wenn eine Lastschrift für eine einzelne Wohnung nicht eingelöst werden soll.

Im WohnungsManager berücksichtigen wir nur das wohnungsbezogene Mandat und empfehlen den Mandatstext für wiederkehrende Lastschriften. Dieses Mandat für wiederkehrende Lastschriften ermöglicht im WohnungsManager auch den Einzug von Individual-Lastschriften. Wiederkehrende Lastschriften aufgrund der Verpflichtung aus dem Wirtschaftsplan beziehen sich aufgrund des Betrags, der in der Vorabankündigung genannt sein muss, auf gleichbleibende Beträge, z.B. für die Zeit der Gültigkeit des Wirtschaftsplans.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass der Sepa-Status („erstmalig“, „wiederkehrend“, „letztmalig“, „einmalig“ auch bei Individual-Lastschriften vorschriftsmäßig erfasst wird, weil möglicherweise durch die falsche Verwendung des Sepa-Status die Gültigkeit des Sepa-Mandats beeinträchtigt wird mit der Folge, dass daraus evtl. ein Formfehler entstehen könnte.

Dagegen können Individual-Lastschriften unterschiedliche Lastschriftbeträge aufweisen. Hier möchten wir auf eine Besonderheit im Sepa-System hinweisen. Für unterschiedliche Einzugsbeträge werden unterschiedliche Vorabankündigungen erforderlich (s.unten Abschnitt Vorabankündigung).

Inhalt des Sepa-Mandats

Ein Sepa-Mandat muss folgende wesentliche Bestandteile enthalten:

- 1) Einen rechtlich relevanten Text „Ich ermächtige....“ (s.Sepa Core Direct Debit Scheme Rulebook des European Payments Council)
- 2) Name, Adresse und Gläubiger-ID des Verwaltungskontoinhabers
- 3) Mandatsreferenz (im WohnungsManager der Ordnungsbegriff)
- 4) Angabe, ob wiederkehrende oder einmalige Zahlung vorliegt

- 5) Name, Adresse, Kontoverbindung und Unterschrift, Datum der Unterschrift des Inhabers des Schuldnerkontos

Die Nennung des Lastschriftbetrags ist im Mandat nicht erforderlich.

Sepa-Mandate gelten wenn nicht anders vereinbart zeitlich unbegrenzt, solange Lastschriften eingezogen werden. Nach Beendigung der Lastschrifteinzüge verfällt das Sepa-Mandat 36 Monate nach dem Fälligkeitstermin des letzten Lastschrifteinzugs.

Das Sepa-Mandat ist nach letzter Ausführung weitere 14 Monate aufzubewahren. 14 Monate sind vermutlich deshalb gewählt, weil der Kunde möglicherweise die Lastschriften der letzten 13 Monate unter bestimmten Voraussetzungen zurückgeben kann. Beim DTAUS-Verfahren betrug die „reguläre“ Rückgabefrist 6 Wochen.

Kombimandate berechtigen zum Einzug im DTAUS-Verfahren bis zur Umstellung auf Sepa und danach zum Einzug im Sepa-Verfahren. Kombimandate beinhalten zusätzlich zum Sepa-Mandat die Lastschrifteinzugsermächtigung in einem Satz „Ich ermächtige widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit durch Lastschrifteinzug von meinem Konto einzuziehen“.

Sepa-Mandat drucken

Das Kombimandat kann im WohnungsManager auf Objektebene als „Seriodokument“ im Menü Info, <Briefe wegen Sepa Kombimandat> erstellt werden.

| Objekt | Status |
|--------------------------|----------|
| 1,00100 Mustermann Max | LSE+SEPA |
| 1,00201 ABC-GmbH | LSE |
| 1,00300 Eigent. ohne LSE | |
| 5,00100 Mietermieter 1 | LSE |
| 5,00200 Mietermieter 2 | LSE |

05.04.2013 Datum

Briefkopf drucken
 Erstellungsdatum speichern

Mit Benachrichtigungsklausel
 Eigene Text verwenden

OK
Abbruch

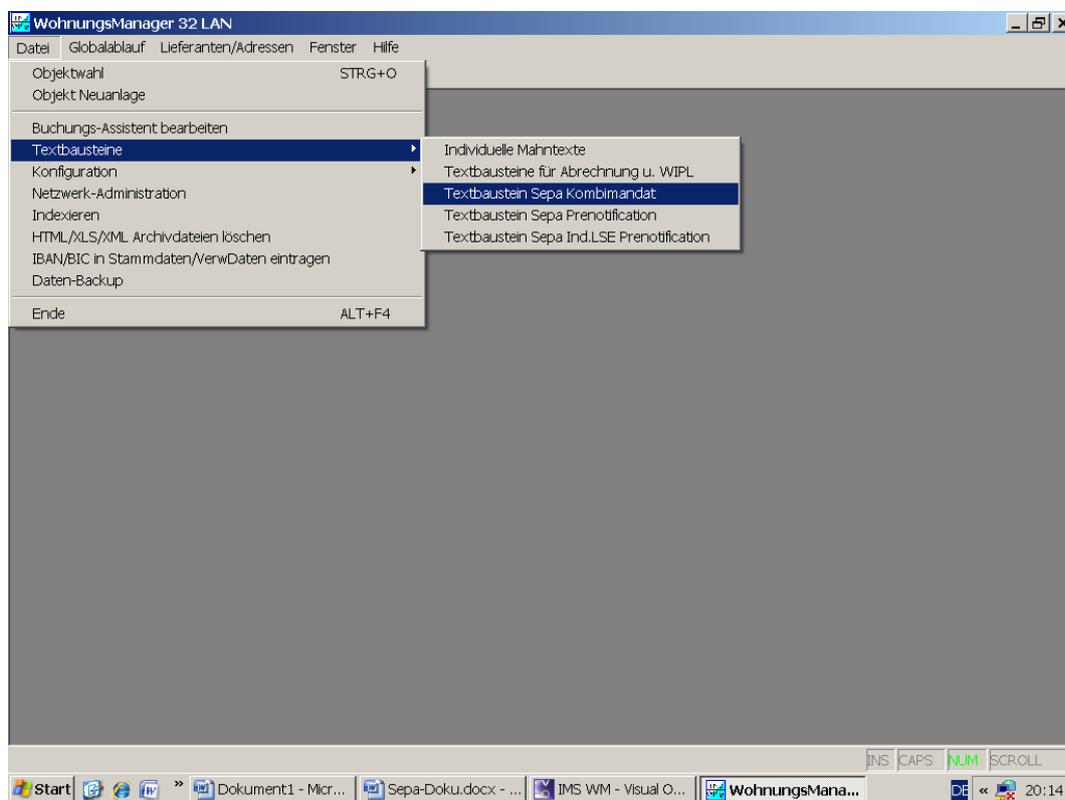
Im linken Fenster werden die Wohnungen aufgelistet. Bei Wohnungen, bei denen in den Stammdaten die Lastschrifteinzugsermächtigung markiert ist, wird hinter dem Namen entweder „LSE“ oder „LSE+SEPA“ angezeigt. Im Beispiel oben ist bei Wohnung 1,00100 eine Lastschrifteinzugsermächtigung vorhanden und es liegt auch bereits ein Sepa-Mandat vor. Im obigen Beispiel liegt nur für den Eigentümer der Wohnung 3 keine Lastschrifteinzugsermächtigung und kein Sepa-Mandat vor, deshalb ist er markiert.

Für die Wohnungen mit der Kennzeichnung „LSE“ oder „SEPA“ ist kein neues Mandat erforderlich, vorausgesetzt das „alte“ Lastschriftzugsmandat liegt schriftlich und unterzeichnet vor.

Auf der rechten Hälfte des Bildschirmfensters wählen Sie mit Markierung „Eigene Text verwenden“ den Textbaustein, den Sie auf Globalebene im Menü Datei, Textbausteine, Sepa-Kombimandat editieren können. Bei diesem eigenen Text werden Briefkopf und Anschrift automatisch eingesetzt. Die Markierung „Mit Benachrichtigungsklausel“ hat bei der Verwendung des eigenen Textes keinen Einfluss.

Das Datum des Sepa-Mandats wird auf der Karteikarte „Eigent.Umlageschl.“ oder „Mieter Umlageschl.“ eingetragen. Wenn eine gültige „alte“ Lastschriftzugsermächtigung vorliegt, wird im Datumsfeld für das Sepa-Mandat das frühere Datum der „alten“ Lastschriftzugsermächtigung eingetragen.

Der Textbaustein ist objektübergreifend für alle Objekte gültig.



Folgender Standardtext wird für die Erstellung der eigenen Mandatsform vorgeschlagen:

wir bitten Sie um Erteilung für den Lastschriftzug der für Ihre Wohnung zu zahlenden Beträge. Im Hinblick auf die europaweite Umstellung des Zahlungsverkehrs auf Sepa sollte Ihre Vollmacht als Kombimandat erfolgen. Mit dem Kombimandat ermächtigen Sie uns bis zum

Zeitpunkt der Umstellung zum Lastschriftzug im bisherigen Lastschriftzugsverfahren und zusätzlich nach der Umstellung auf Sepa für den Lastschriftzug im Sepa-Verfahren.

Bitte senden Sie uns dieses Schreiben ausgefüllt und unterzeichnet zurück. Wir danken Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

«A019 VERWALTER»

(hier bitte Platzhalter für Firmierung eingeben oder im Klartext einfügen)

Als Textbaustein wird folgender Text vorgeschlagen. Sie können diesen Text ändern und die Platzhalter verwenden, deren Bezeichnungen Sie nachfolgend erkennen.

Erteilung einer Einzugsermächtigung und eines SEPA-Lastschriftmandats

1. Einzugsermächtigung

Ich/wir ermächtige/n (Kontoinhaber-Platzhalter) «A027 KONTOINHAB»

widerrufflich, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit durch Lastschrift von meinem/unserem Konto einzuziehen.

2. SEPA-Lastschriftmandat

Ich/wir ermächtige/n «A027 KONTOINHAB»

Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein /weisen wir unser Kreditinstitut an, die vom o.g. Verwalter auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem (unserem) Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen. Der Lastschrifteinzug erfolgt wiederkehrend gemäß vertraglicher Vereinbarung (Wirtschaftsplan oder Mietvertrag
Vor dem ersten Einzug einer Sepa-Lastschrift wird mich (uns) der o.g.Verwalter über den Einzug in dieser Verfahrensart unterrichten.

Mandatsreferenz: «X104 Mandatsref.Eig.»

Gläubiger Identifikationsnummer bei der Bundesbank: «B014 Gläubiger-ID»

Ihre Bank: «E032 E_BANK»

Kontoinhaber: «E031 E_KONTOINH»

Ihre Kontonummer: «E034 E_BANKKT»

Bankleitzahl: «E033 BLZ»

Ihre IBAN: «F149 IBAN Eigent.»

BIC: «F150 BIC Eigent.»

Datum, Ort und Unterschrift:

Sepa-Mandatsverwaltung

In den Stammdaten wird das Datum des Sepa-Mandats oder das Datum der weiterhin gültigen „alten“ Lastschrifteinzugsermächtigung hinterlegt. Zusätzlich sollte die Aufbewahrung der Mandate organisiert werden. Wenn der Schuldner seine Bank beauftragt,

die Berechtigung für den Einzug nachweisen zu lassen, dann sind Sie verpflichtet, innerhalb von 5 Arbeitstagen das Sepa-Mandat Ihres Kunden bei Ihrer Bank vorzulegen und die Berechtigung zum Lastschriftinzug glaubhaft zu machen. Ist dieser Nachweis nicht möglich, dann kann Ihr Kunde die Lastschriften möglicherweise für die letzten 13 Monate zurückgeben.

Die Mandatsverwaltung erfordert organisatorische Vorkehrungen.

Für die Archivierung und für das schnelle Wiederfinden des Mandats haben wir ein System entwickelt, das auf dem separaten Archivierungsprogramm WM-Doku520 basiert.

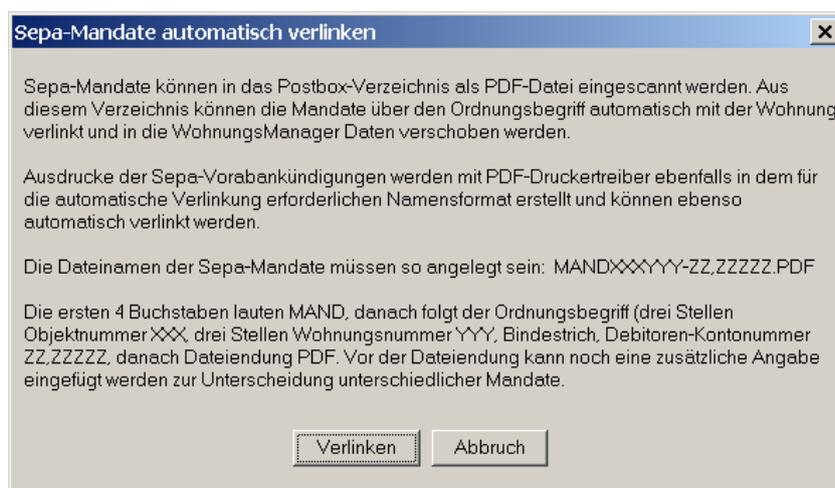
Mandate können im WohnungsManager Archiv mit WM-Doku520 verwaltet werden. Dies erfolgt durch Einscannen des Mandats, z.B. mit einem Tischscanner als PDF-Dokument. Bei der Speicherung geben Sie den Dateinamen in festgelegter Schreibweise ein.

1. Vier Buchstaben MAND (für Mandat)
2. WohnungsManager Ordnungsbegriff, bestehend aus drei Ziffern der Objektnummer, drei Ziffern der Wohnungsnummer, einem Bindestrich und der Debitoren-Kontonummer, gefolgt von der Dateiendung „.PDF“

Beispiel für einen Dateinamen: MAND001002-05,00200.PDF Dieser Dateiname bedeutet, dass es sich um ein Sepa-Mandat für Objekt 001 und Wohnung 002 handelt für den Mieter mit der Debitorenkontonummer 05,00200.

Es besteht auch die Möglichkeit, zusätzlich zum Ordnungsbegriff einen weiteren Zusatz anzufügen, beispielsweise MAND001002-05,00200-DTAUS.PDF. Der Zusatz DTAUS wäre möglicherweise ein Hinweis auf eine ebenfalls eingescannte alte DTAUS-Lastschriftinzugsermächtigung. Dokumente mit diesem erweiterten Dateinamen können ebenfalls über die beschriebene Funktion automatisch mit der Wohnung verlinkt werden.

Die eingescannten Mandate speichern Sie mit oben bezeichnetem Dateinamen in der WM-Doku520 Postbox. Aus der Postbox werden die dort gespeicherten Mandate gesammelt und automatisch mit WM-Doku520 mit den jeweiligen Wohnungen im WohnungsManager verlinkt. Die PDF-Dateien werden gleichzeitig aus der Postbox in den WohnungsManager, dort in das Verzeichnis DOKU im jeweiligen Objektordner verschoben.



Danach ist das Mandat als PDF-Dokument bei jeder betreffenden Wohnung verlinkt. Mit Klicken auf den Knopf „Dokumente“ in den Stammdaten erhalten Sie eine Auflistung der für die Wohnung gespeicherten Dokumente, darunter befindet sich dann auch das Sepa-Mandat. Alle mit WM-Doku520 erfassten Dokumente sind auch objektübergreifend im PDC-

Menü selektiv abrufbar. Im Globalablauf kann ein Dokument objektübergreifend nach Namen oder Namensbestandteilen gesucht werden (Menü Globalablauf, Suche objektübergreifend, Suche in allen Dokumenten).

Wenn Sie die (noch nicht unterzeichneten) Mandate drucken, dann können Sie bereits in diesem Stadium die zum Versand vorgesehenen Mandate in die WM-Doku520 Postbox als PDF speichern, indem Sie den Druck nochmals ausführen, jedoch einen PDF Druckertreiber verwenden. Die in der Postbox so gespeicherten Mandate im PDF-Format enthalten den Ordnungsbegriff, mit dem WM-Doku520 dieses noch nicht unterschriebene Mandat verlinken kann. Dieses Dokument kann evtl. als Nachweis für den Versand des Mandats verwendet werden. Das gleiche gilt auch für die Erstellung der Vorabankündigungen.

Das Datum der „alten“ Lastschriftinzugsermächtigung bzw. das Datum des neuen Sepa-Mandats werden in den WohnungsManager Wohnungsstammdaten auf den Karteikarten „Eigent.Umlageschl.“ und „Mieter Umlageschl.“ Im Feld Sepa-Mandatsdatum hinterlegt.

The screenshot shows the 'Stammdaten Wohnung Nr. 1 Müller' window in WohnungsManager 32 LAN. The window title is 'WohnungsManager 32 LAN - 101 SEPA File Converter Test 51896'. The menu bar includes 'Datei', 'Buchen', 'Info', 'Stammdaten', 'Abrechnungen', 'Fenster', and 'Hilfe'. The main area is divided into several sections:

- Meter Readings:** A grid for 'Ablese-Datum' and four meters (HZ, KW, WW) for 'alt' and 'neu' readings, with values mostly set to 0.000.
- Ext.Heizkosten EUR:** Set to 0,00.
- Personenzahl (gewichtetes Mittel):** Set to 0,00 with a 'Pers.Calc.' button.
- Freie Umlageschlüssel 51-70:** A list box showing 'Uml.Schl.51' selected.
- SEPA Basis-Lastschrift (Core):**
 - Vorabankündig.vom: 30.09.2013
 - Sepa.Mandat.vom: 01.02.2014
 - Ltz.Sepa-Lastschrift Mandatsref.Zusatz: 01.02.2014
 - Aktueller Sepa Status (LSE-Turnus): **erstmalig** (dropdown menu also shows 'wiederkehre')
 - Vorabankünd.IndLSE: (empty)
 - Ltz. Sepa IndLSE: (empty)
- Ordering and Contract Info:**
 - Ordn.Begriff Hzk.Abr.: (empty)
 - Vertrags-Beginn: (empty)
 - Kaufdatum informativ: (empty)
 - Verkauf informativ: O.L. (empty)
 - KiSt-Pflicht für §32d EStG: Keine Angabe
 - Ltz.Mahn: (empty)

At the bottom, there are buttons for 'Speichern', 'Ende', and navigation arrows. The system tray shows 'INS', 'CAPS', 'NUM', and 'SCROLL' indicators.

Das Datum der Mandatsunterschrift muss manuell erfasst werden. Das Datum des letzten Lastschriftinzugs wird automatisch im Programm gespeichert, wenn ein Sepa-Lastschriftinzug mit Verbuchung erfolgt. Sie können mehrmals die gleiche Sepa XML-Datei erstellen und prüfen, aber nur einmal die Verbuchung vornehmen. Auch der Sepa-Status (s.unten) wird nur bei Verbuchung fortgeschrieben. Wir erklären unten die Fortschreibung des Sepa Status (Turnus), das ist die oben sichtbare Kennzeichnung für erstmalig/wiederholend/einzeln/letztmalig.

Tip: Wenn versehentlich ein Sepa-Lastschriftinzug mit Verbuchung erfolgt und dies rückgängig gemacht werden soll, dann müssen Sie im Journal die Buchung(en) löschen und in den Stammdaten das Datum des letzten Lastschriftinzugs zurückstellen. Wenn für den Kunden zuvor der Status „erstmalig“ vorgelegen hat, dann müssen Sie auch den Status wieder auf „erstmalig“ zurückstellen.

Die Eingabe in den Stammdaten erfolgt beim Eigentümer im Falle der WEG-Verwaltung oder beim Mieter, wenn die Lastschrift beim Mieter erfolgt.

Die Sepa-Regeln sehen für den wiederkehrenden Lastschrifteinzug die Angabe des Sepa-Status (Turnus) vor. Beim erstmaligen Sepa-Einzug wird der Status „erstmalig“ verwendet und danach automatisch auf „wiederkehrend“ gesetzt. Bei einem Eigentümer- oder Mieterwechsel müsste der Status auf „letztmalig“ gesetzt werden, sofern dieser Status zum Zeitpunkt des letztmaligen Lastschrifteinzugs bekannt war.

Vor einem Wechsel sollten Sie deshalb auf der obigen Karteikarte den Status manuell auf „letztmalig“ ändern.

Wir haben noch keine zuverlässige Antwort auf die Frage erhalten, ob bei einem Wechsel der Bankverbindung des Kunden der Sepa-Status (Turnus) von „wiederkehrend“ auf „erstmalig“ zurückgesetzt werden muss. Wenn die Rückstellung auf „erstmalig“ erforderlich ist, werden wir diese Rückstellung bei jedem Wechsel der Bankverbindung automatisch ausführen. Bei einem Wechsel der Bankverbindung des Kunden sollte normalerweise ein neues Mandat eingeholt werden und eine neue Vorabankündigung erfolgen. Die Vorabankündigung könnte dem Mandatsvordruck beigelegt werden.

Bei Widerruf einer Lastschrift und anschließender Fortführung des Lastschrifteinzugs muss der Verwalter ein neues Sepa-Mandat einholen und benötigt dazu eine neue Mandatsreferenz. Da im WohnungsManager automatisch als Mandatsreferenz der Ordnungsbegriff verwendet wird, muss in diesem besonderen Fall bei der Mandatsreferenz ein Zusatz angefügt werden und eine neue Vorabankündigung mit der neuen Mandatsreferenz an den Schuldner gesandt werden.

Die Eingabe des Zusatzes zur Mandatsreferenz erfolgt auf dem oben gezeigten Bildschirmfenster im Feld „Mandatsref.Zusatz“. Geben Sie dort nur den Zusatz ein, der dann an den Ordnungsbegriff automatisch angefügt wird. Wenn die „normale“ Mandatsreferenz bisher z.B. 099001-01,00100 lautet, dann können Sie einen beliebigen möglichst kurzen Zusatz eingeben, z.B. „A“, so dass bei der erforderlichen neuen Vorabankündigung die Mandatsreferenz 099001-01,00100A lauten wird. Der Zusatz kann eine Länge von zehn Stellen umfassen. Es dürfen nur Sepa-zulässige Zeichen verwendet werden.

Anders als bei der „alten“ Lastschrifteinzugsermächtigung ist bei Änderung der Bankkontonummer des Kunden die Erteilung eines neuen Mandats erforderlich, weil sich das Mandat auf ein bestimmtes Konto des Zahlungspflichtigen bezieht. Für das neue Mandat sollte ein Zusatz zur Mandatsreferenz eingegeben werden. Auch eine neue Vorabankündigung ist erforderlich, weil sich Mandatsreferenz und Kontoverbindung ändern. Bei Änderung der Kontoverbindung des Gläubigers ist keine neue Gläubiger-ID erforderlich, weil die Gläubiger-ID „gläubigerbezogen“ ist, evtl. ist jedoch von den Kunden ein neues Sepa-Mandat einzuholen.

IBAN-/BIC-Umstellung

Die Ermittlung der IBAN und des BIC können auf unterschiedliche Weise erfolgen.

- 1) Sicherste, aber aufwändigste Methode, der Kunde teilt Ihnen IBAN und BIC mit. Sie tragen IBAN und BIC in den Stammdaten, bei Überweisungen und Individual-Lastschriften manuell ein.

- 2) Sie verwenden für die Ermittlung von IBAN und BIC den Service der deutschen Kreditinstitute über die Internet-Adresse www.iban-service-portal.de Dieser Online-Service wird vom Bankverlag betrieben, einer Einrichtung des ZKA. Die Kosten liegen unter EUR 100,--. Sie können sich über die Abwicklung bei Ihrer Bank erkundigen. Für diesen Service haben wir im WohnungsManager die Funktion IBANHIN für den Datenexport und die Funktion IBANRÜCK für den Import der erhaltenen Daten eingerichtet. Die Umstellung erfolgt für die Kontoverbindungen in Wohnungs-Stammdaten und in Lieferantenadressen, nicht jedoch für Überweisungen und Individual-Lastschriften und Daueraufträge.

Die Export- und Importdatei kann wahlweise im Format der Textdatei mit fester Datenfeld-Länge verarbeitet werden oder im csv-Format. Die Exportdatei kann auch auf Datenträger eingereicht werden.

Der Bankverlag übernimmt keine Haftung für die Konvertierung. Die Autoren Claus Wild und Jörg Siebert sprechen in ihrem Buch „SEPA und SAP“, Verlag Espresso Tutorials GmbH, 1.Aufl.2012 auf Seite 38 von einer Fehlerquote von zwei bis acht Prozent und einem deshalb erforderlichen manuellen Bearbeitungsschritt. Auf Seite 41 des Buchs „SEPA und SAP“ steht „Eine 100%ige maschinelle Lösung (Anm.: der IBAN-Ermittlung) gibt es nicht.

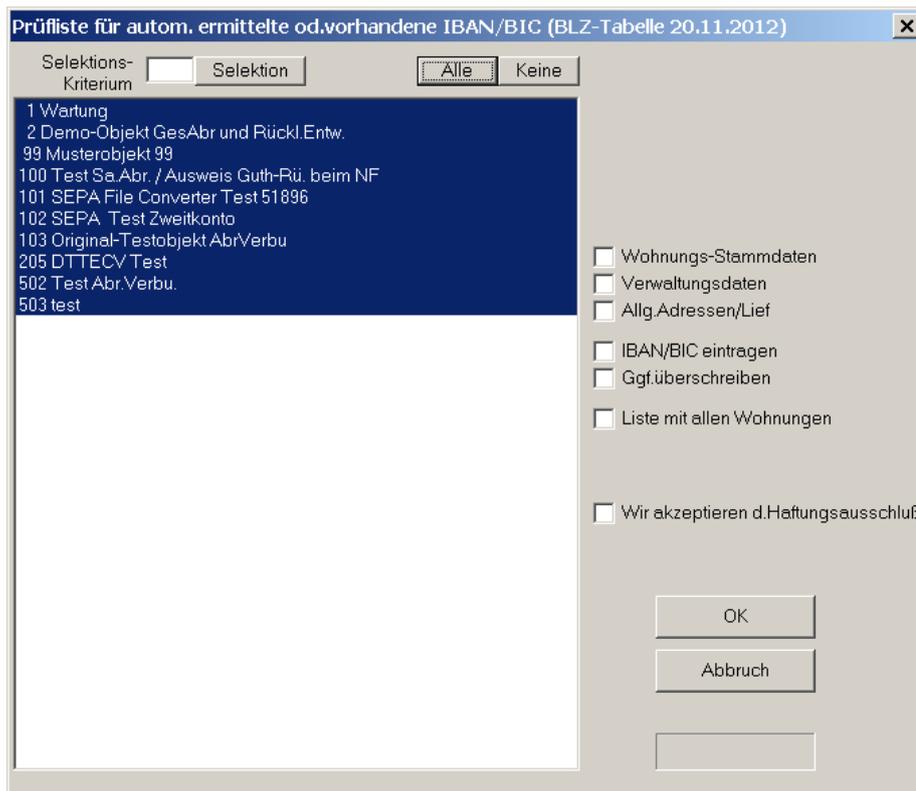
Sparkassen und genossenschaftliche Banken stellen auch ein IBAN-Umrechnungsprogramm kostenlos zur Verfügung. Das Programm der Sparkassen trägt die Bezeichnung Sepa Account Converter. Beide Programme können nach unserer Beobachtung die Umrechnung der alten Kontonummer und BLZ in IBAN und BIC durchführen und verwenden das gleiche Dateiformat wie der Bankverlag. Somit sollte es möglich sein, eine aus dem WohnungsManager exportierte Datei IBANHIN z.B. in den Sepa Account-Converter einzulesen, umrechnen zu lassen und als IBANRÜCK ausgeben zu lassen. Diese IBANRÜCK können Sie dann auch mit der gleichen Funktion wie beim Bankverlag in den WohnungsManager importieren. Wir haben dies mit unseren Daten positiv getestet.

- 3) Im WohnungsManager ist eine automatische Regel-Umrechnung von Kontonummer und Bankleitzahl in IBAN und Ermittlung des BIC aus der Bundesbank-BLZ-Tabelle enthalten. Die Umrechnung finden Sie auf Globalebene im Menü Datei – IBAN/BIC in Stammdaten/Verwaltungsdaten eintragen.

Diese mathematische Umrechnung ist jedoch nicht für alle IBAN-Ermittlungen verwendbar, weil einige Banken, darunter die Geschäftsbanken (Deutsche Bank, Commerzbank und Dresdner Bank) für die IBAN-Berechnung Unterkontonummern verwenden, aber im normalen Zahlungsverkehr bisher nur die Stammkontonummern verwendet werden. In diesen Fällen haben Sie in den Stammdaten die Stammkontonummer erfasst, kennen aber nicht mit Sicherheit die Unterkontonummer. Die Unterkontonummer unterscheidet sich i.d.R. durch das Anfügen von zwei Nullen, aber das ist nicht immer der Fall. Deshalb wird bei der internen Umstellung bei Geschäftsbanken der Hinweis auf dem Protokoll vermerkt, dass die aufgrund der Stammkontonummer berechnete IBAN vermutlich falsch ist. In diesen Fällen führt eine Regelumrechnung nicht zur richtigen IBAN mit der Folge, dass die Lastschriften mit falscher IBAN zurückgegeben werden.

Da nur die kontoführende Bank berechtigt ist, eine IBAN herauszugeben, können Sie die interne Regel-Umrechnung nur als „Schreibhilfe“ verwenden, die Ihnen für die Mehrzahl der Kunden die richtige IBAN in die Stammdaten schreibt.

Sie können die interne Regel-Umrechnung („Schreibhilfe“) beliebig oft ausführen und die Einstellung verwenden, dass vorhandene IBANs nicht überschrieben werden.



Die Regelumrechnung wird im WohnungsManager nur mit Vereinbarung des Haftungsausschlusses durchgeführt.

Mit Programm-Updates werden wir künftig auch neue BLZ-Tabellen im Rahmen der Programm-Update-Installationen zur Verfügung stellen, die evtl. neue BIC's enthalten. Der BIC soll jedoch zum 1.2.2014 nicht mehr erforderlich sein.

Vorabankündigung (Prenotification)

Beim Sepa-Lastschrifteneinzug ist eine wichtige neue Vorschrift zu beachten, die Vorabankündigung, auch als Prenotification bezeichnet.

Die Vorabankündigung stellt eine Information des Lastschrift-Bezogenen dar, in der er über einen bevorstehenden Lastschrifteneinzug informiert wird. Die Vorabankündigung muss mindestens 14 Tage vor Fälligkeit der Lastschrift erfolgen. Bei wiederkehrenden Lastschriften mit gleichem Betrag und gleichem Turnus genügt eine erstmalige Vorabankündigung. Wenn ein abweichender Betrag eingezogen wird, dann ist eine neue Vorabankündigung erforderlich. Das stellt einen Handlungsbedarf für die Ausführung von Individual-Lastschriften dar.

Im WohnungsManager sind Seriendrucke für die Erstellung der Vorabankündigungen sowohl der wiederkehrenden Lastschriften als auch der Einmal-Lastschriften (Individual-Lastschriften) enthalten.

Wenn wiederkehrende Lastschriften auf Basis der Soll-Vorauszahlung aus dem Wirtschaftsplan eingezogen werden, dann bleibt der einzuziehende Betrag für die Gültigkeit des Wirtschaftsplans gleich, es ist nur eine Vorabankündigung vor dem ersten Einzug des bestimmten Betrags erforderlich. Im Falle der Mietverwaltung wird der Gesamtbetrag der vereinbarten Zahlungen, so wie die Beträge in den Stammdaten des Mieters eingegeben

sind verwendet, somit ein gleichbleibender Betrag solange die Betriebskosten-Vorauszahlungen, Mieten und andere Nebenkosten gleich bleiben. In diesen hier genannten Konstellationen ist für die Dauer des gleichbleibenden Einzugsbetrags eine erstmalige Vorabankündigung erforderlich.

Dieser Seriendruck für wiederkehrende Lastschriften mit gleichbleibenden Beträgen ist jedoch nicht verwendbar, wenn anstelle der Soll-Zahlungen der Kontostand des Zahlungspflichtigen eingezogen wird. Der Kontostand ist eine veränderliche Größe. Wenn sich der Einzugsbetrag ändert, dann sind u.E. neue Vorabankündigungen erforderlich, weil ein Bestandteil der Vorabankündigung den Betrag darstellt. Diese Frage bedarf u.E. noch der Klärung.

Falls eine Nachzahlung aus der Jahresabrechnung über die bisher oft genutzte Funktion des Saldenausgleichs eingezogen werden soll, dann können Sie die Individual-Lastschrift im Objekt-Menü Buchen – Bearbeite Indiv.Lastschriften aufrufen und dort mit Klicken auf den Knopf „Vorabankünd.“ Ausdrucken. Das Datum der Vorabankündigung für den Individual-Lastschrifteinzug wird dann automatisch eingetragen.

The screenshot shows the 'WohnungsManager 32' application window for '099 Musterobjekt 99'. The main window is titled 'Individual-Lastschriften in Obj. 099 Musterobjekt 99' and contains a list of lastschriften with one entry: '1 FROHGEMUT'. To the right is a detailed form for a 'Lastschrifteinzugs-Auftrag'. The form fields are as follows:

- Name Zahlungspflichtiger: FROHGEMUT
- Konto-Nr.: 51896
- IBAN: DE09662500300000051896
- Bankleitzahl: 66250030
- BIC: SOLADES1BAD
- Betrag EUR: 1,00
- Verwendungszweck: Individual-LSE
- Musterverwaltung: 099
- Buchungstext (intern): LSE xyc
- Buchung a/Deb.Kto.: 1,00100
- Fälligkeitstermin ab: 23.11.2012
- Datum IndLSE Vorabankündigung: (empty)
- Buttons: Einmal-Lastschrift (selected), LSE Dauerauftrag (DA), Vorabankünd. (highlighted)
- DA Ausf. Datum Limit: (empty)
- DA Ausf. Termin-Kennz.: immer
- Sepa Status DA (Turnus): wiederkehren, einmalig (selected), lastmalig
- MwSt (nur für Ist-Versteuerung): (empty)
- Deb./Verr. Kto. Soll: (empty)
- MwSt EUR: 0,00

Das Datum der Vorabankündigung wird sowohl beim Druck der Vorabankündigung für Individual-Lastschriften als auch beim objektübergreifenden Druck der Vorabankündigungen für wiederkehrende Zahlungen automatisch erfasst. Beim Druck von Vorabankündigungen über den „normalen“ Word-Serienbrief wird dieses Datum nicht erfasst (s.u.). Wenn das Datum der Vorabankündigung für alle Wohnungen mit Lastschrifteinzug gelten soll, dann kann das Datum statt bei jeder Wohnung auch in den Verwaltungsdaten im Feld „Benachrichtigungs-Datum zur Sepa LS“ unterhalb der Gläubiger-ID eingetragen werden. Dies ersetzt den Eintrag in jeder Wohnung.

Das Datum der Vorabankündigung muss grundsätzlich entweder auf Objektebene oder auf Wohnungsebene vorhanden sein, weil dieses Datum Einfluss auf die Frist der Einreichung

der Sepa-XML-Datei hat. Das Datum der Vorabankündigung „nur“ ist für die Einhaltung der Vorlagefrist bei der Bank entscheidend.

Der Verwalter wird eventuell vor der Entscheidung stehen, ob er den erhöhten Verwaltungsaufwand in Kauf nimmt oder ob er auf die Ausführung von Individual-Lastschriften verzichtet und z.B. im Falle von Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung den Kunden auf der Jahresabrechnung auffordert, Nachzahlungen selbst durch Überweisungen auszugleichen.

Beispielfall:

Der Kunde hat ein Sepa-Mandat erteilt, mit dem der Verwalter die Zahlungsverpflichtung aus dem Wirtschaftsplan (Soll-Vorauszahlung) monatlich einzieht. In diesem Fall genügt eine erstmalige Vorabankündigung. Bei Einzug einer Nachzahlung aus der Jahresabrechnung ist jedoch u.E. eine neue Vorabankündigung erforderlich mit neuen Einreichungsfristen. Eine neue Vorabankündigung ist auch erforderlich bei Änderung des Wirtschaftsplans. Zusätzlich ist eine Vorabankündigung erforderlich, wenn nach Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans nachträglich Erhöhungsbeträge für vergangene Monate eingezogen werden sollen (Indiv.Lastschriften). Auch beim Einzug von Kontensalden anstelle der Soll-Vorauszahlung sind Vorabankündigungen zu beachten.

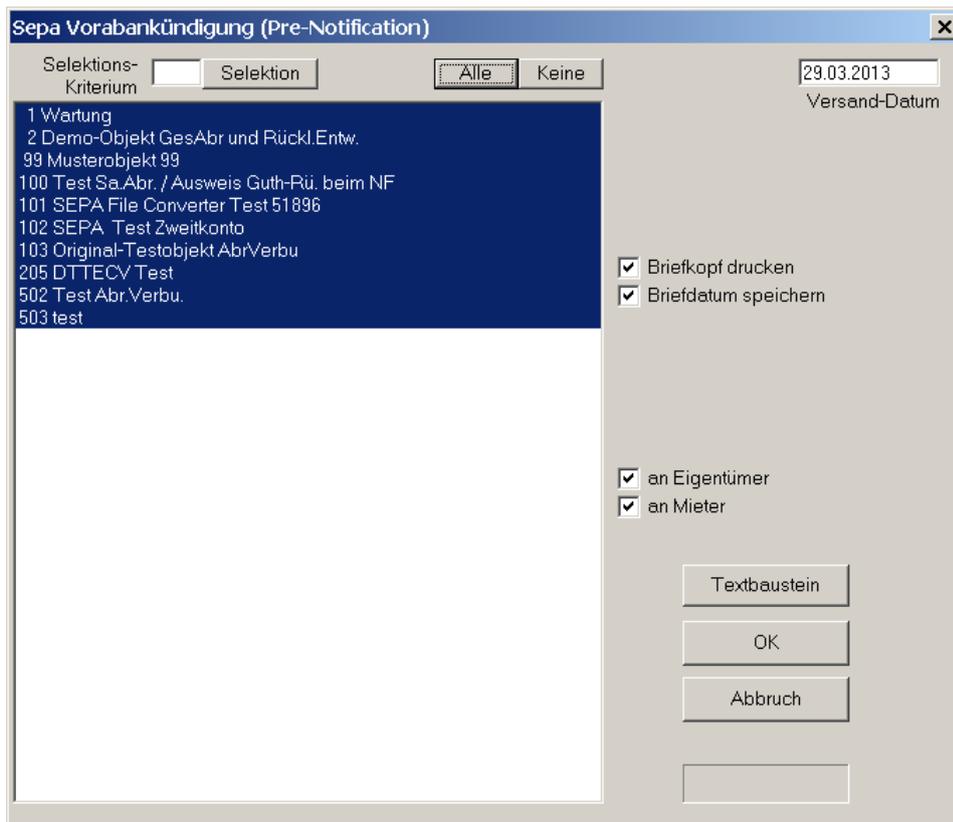
Vorausgesetzt das Mandat für den Lastschrifteinzug (entweder bisherige Lastschrifteinzugsermächtigung oder Sepa-Mandat) liegt vor, dann muss der Zahlungspflichtige 14 Tage vor dem Lastschrifteinzug über den bevorstehenden Einzug informiert werden.

Die Vorabankündigung muss folgende Informationen enthalten:

1. Lastschrifteinzugs-Betrag
2. Fälligkeitstermin
3. Gläubiger-ID
4. Mandatsreferenz
5. Datum der Erstbelastung und wiederkehrende Fälligkeitstermine
6. IBAN und BIC des zu belastenden Kontos

Da für wiederkehrende Lastschriften und Individual-Lastschriften unterschiedliche Vorabankündigungen vorliegen können, wird das Versanddatum separat erfasst. Ebenso wird das letzte Lastschrifteinzugsdatum in den Stammdaten separat für wiederkehrende Lastschriften und Individual-Lastschriften automatisch erfasst.

Vorabankündigungen für wiederkehrende Lastschriften werden im WohnungsManager auf Globalebene im Menü Globalablauf – Cash-Management-Tools – Sepa-Bearbeitungen – Sepa-Serienbrief-Vorabankündigungen erstellt.



Der Text der Vorabankündigung kann auf Globalebene im Menü Datei – Testbausteine – Textbaustein Sepa-Prenotification angepasst werden.

Wenn Sie die Vorabankündigungen drucken, dann können Sie diese in die WM-Doku520 Postbox als PDF speichern, indem Sie den Druck ein zweites Mal ausführen, jedoch einen PDF Druckertreiber anstelle des normalen Druckers verwenden. Die in der Postbox so gespeicherten Vorabankündigungen im PDF-Format enthalten im Dateinamen den Ordnungsbegriff und können mit WM-Doku520 automatisch mit der Wohnung verlinkt werden. Dieses Dokument kann als zusätzlicher Nachweis für den Versand der Vorabankündigung verwendet werden.

Beim Ausdruck der Vorabankündigung mit dieser Menüfunktion wird das Datum der Vorabankündigung automatisch in die Stammdaten eingetragen.

Nur Datumseintrag für Vorabankündigungen

Alternativ zum hier beschriebenen Druck der Vorabankündigungen können Sie auch einen „normalen“ Serienbrief mit WORD erstellen. Die oben aufgeführten Muss-Angaben können über die verfügbaren Platzhalter eingefügt werden. Möglicherweise sind auch weitere Arten der Vorabankündigung möglich.

Der automatische Eintrag des Datums der Vorabankündigung erfolgt nicht, wenn Sie einen „normalen“ Word-Serienbrief erstellen, über Serien-eMail die Kunden benachrichtigen oder auf anderem Wege die Vorabankündigung durchführen. Sie können trotzdem in dem Menü Globalablauf – Cash-Management-Tools – Sepa-Bearbeitungen – Sepa Serienbrief Vorabankündigung nur das Datum in die Stammdaten eintragen lassen, wenn Sie die Option „NUR Datumseintrag KEIN Druck“ wählen. Das oben links im Bildschirmfenster eingegebene Datum wird in diesem Fall in den gewählten Objekten bei den Wohnungen mit Lastschriftinzugs-Markierung in den Stammdaten eingetragen.

Der Unterschied zwischen dem Eintrag in den Verwaltungsdaten – dieser Eintrag gilt für alle Lastschriftbezogene in dem Objekt – zur hier beschriebenen Option „NUR Datumseintrag KEIN Druck“ besteht darin, dass hier objektübergreifend in allen gewählten Objekten der Datumseintrag in den einzelnen Wohnungs-Stammdaten erfolgt. Demgegenüber müsste der Eintrag in den Verwaltungsdaten in jedem Objekt vorgenommen werden. Für die Erstellung der Sepa-XML-Datei führen beide Methoden zum gleichen Ergebnis.

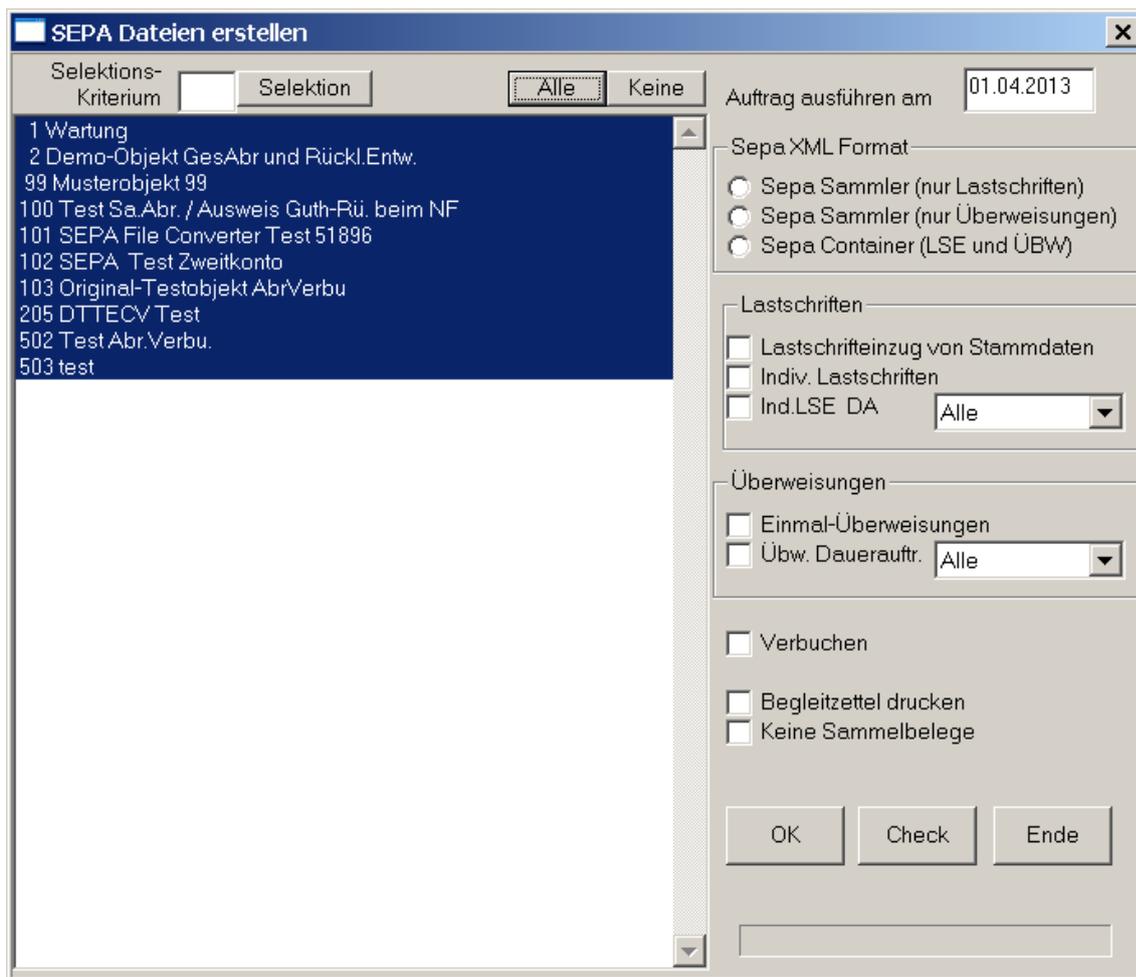
Sepa-Ready-Check

Der Sepa-Ready-Check prüft bereits in der Vorbereitungsphase für die Umstellung Ihre Daten auf erkennbare Probleme. Auch nach der erfolgten Umstellung sollten Sie den Sepa-Ready-Check ausführen, da auch Termine geprüft werden. Sie können den Test beliebig oft ausführen.

Geprüft werden folgende Daten:

1. Vorhandensein der Gläubiger-ID und deren Prüfziffer
2. Vorhandensein der IBAN für das Verwalterkonto und deren Prüfziffer
3. Vorhandensein des BIC für das Verwalterkonto (nur vor dem 1.4.2014 erforderlich und bei Auslandszahlungsverkehr)
4. Vorhandensein der IBAN für das Kundenkonto und deren Prüfziffer
5. Vorhandensein des BIC für das Kundenkonto (bis 1.2.2014 s.o.)
6. Mandatsdatum
7. Datum der Vorabankündigung (Prenotification) entweder in den einzelnen Wohnungs-Stammdaten oder in den Objekt-Verwaltungsdaten.
8. Einreichungsfristen

Den Sepa-Ready-Check starten Sie auf Globalebene im Menü Globalablauf, Sepa ausführen.



Markieren Sie im Sepa-Ausführungsbildschirm entweder Sammler (nur Lastschr.) oder Sammler (nur Überweisungen) sowie die Objekte und zugehörigen Bearbeitungen und klicken Sie auf CHECK. Sie erhalten danach die Anzeige einer HTML-Liste. Diese Liste zeigt für jedes ausgewählte Objekt die Objektüberschrift mit evtl. Meldungen zum Verwalterkonto (z.B. Gläubiger-ID fehlt). Danach werden nur noch die Umsätze aufgeführt, bei denen eine Meldung vorliegt, z.B. „Mandat fehlt“. Umsätze, bei denen keine Meldung erforderlich ist, werden auf dieser Liste nicht aufgeführt. Die Meldungen sind für jeden Umsatz in der letzten Spalte aufgeführt. Am Ende dieser Auflistung für das jeweilige Konto werden Summe und Anzahl der Umsätze pro Konto angezeigt.

Sepa-Datei erstellen und einreichen

Im Sepa-Verfahren löst die Sepa XML-Datei die bisherige DTAUS-Datei ab. Wir planen die Freigabe der Erstellung der Sepa-XML-Datei für voraussichtlich Mitte 2013.

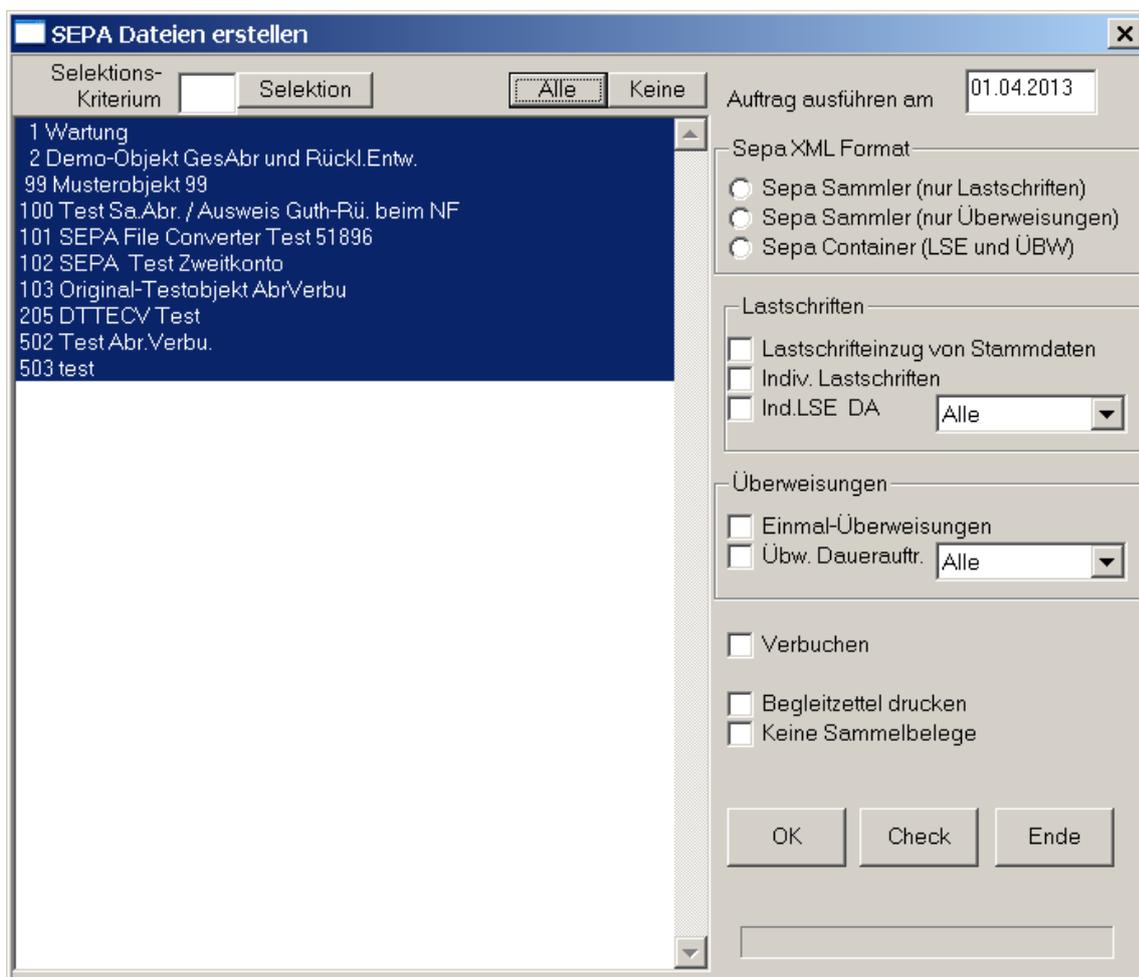
Die Sepa Datenaustausch-Datei wird in einem für die Sepa-Besonderheiten angepassten Menü erstellt. Im Gegensatz zum DTAUS-Format müssen für Lastschriften und Überweisungen separate Dateien erzeugt werden. Eine physische Sepa XML-Datei enthält als logische Blöcke entweder nur Lastschriften oder nur Überweisungen. Wie bisher erfolgt die Ausführung für beliebig viele Konten bei der gleichen Einreichungsbank in einer Datei als Sammler. Wenn Sie also Verwaltungs-Bankkonten bei zwei verschiedenen Banken

unterhalten, dann werden wie bisher zwei separate Dateien erstellt, die sich wie bisher durch den Dateinamen unterscheiden. Der Dateiname ist wegen der Erweiterung der Ziffern nach dem fünfstelligen Bankkürzel länger als bisher. Wenn Sie bisher zu einer Bank eine Datei über Ihr Bankprogramm versandt haben, dann sind es jetzt zwei Dateien, sofern Sie Lastschriften und Überweisungen ausführen wollen. Die Möglichkeit, Lastschriften und Überweisungen in einer gemeinsamen Datei zu erstellen, werden wir voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt im WohnungsManager aufnehmen. Diese gemeinsame Datei bezeichnet man als Sepa-Container-Datei.

Die Erstellung der Sepa-Datei ist nur noch auf Globalebene möglich. Sie können jedoch auf Globalebene auch Einzelobjekte separat nacheinander ausführen. Die Ausführung von Einzelobjekten ist jedoch nur in besonders gelagerten Fällen sinnvoll.

Für die Erstellung der Sepa-Datei wählen Sie auf Globalebene im Menü Globalablauf das Menü

„Sepa ausführen“. Sie sehen dann folgendes Bildschirmfenster:



Diese Darstellung der Globalbearbeitung kennen Sie auch aus anderen Bereichen. Auf der linken Seite wählen Sie die Objekte wie bisher im DTAUS-Verfahren. Auf der rechten Seite wählen Sie oben entweder Sepa Sammler (nur Lastschriften) oder Sepa Sammler (nur Überweisungen).

Je nachdem, ob Sie Lastschriften oder Überweisungen wählen werden im darunterliegenden Teil des Bildschirmfensters die nicht wählbaren Optionen deaktiviert.

Wie im DTAUS-Verfahren wählen Sie dann bei der Ausführung von Lastschriften, ob die regulären Lastschriften aus den Stammdaten eingezogen werden sollen, ob nur Individual-Lastschriften (Einzel-Individual-Lastschriften und/oder Individual Lastschriften, die als Daueraufträge angelegt sind). Wie bisher müssen Sie bei der Ausführung von Individual-LSE-Daueraufträgen das Ausführungsmerkmal, z.B. „alle“ oder „Mtl.zum 15.“ wählen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass für die „Normal“-Lastschriften, wenn die aus dem Wirtschaftsplan beschlossenen Soll-Vorauszahlungen eingezogen werden, eine Sepa Vorabankündigung für alle betroffenen Kunden erfolgen muss. Bei Änderung der Beträge der Soll-Vorauszahlungen, z.B. bei Änderung des Wirtschaftsplans, müssen vor dem Einzug der geänderten Beträge an alle Kunden neue Vorabankündigungen mit dem neuen Betrag versandt werden. Dies erfordert die Einhaltung der unterschiedlichen Vorlagefristen bei der Bank. Wenn erstmalige, wiederkehrende und einmalige Lastschriften in einem Sammler gemischt sind, dann sollten Sie die Vorlagefrist für erstmalige Einzüge, derzeit 5 Tage plus evtl. Bearbeitungsfrist Ihrer Bank einhalten. Für Sepa-Lastschriftdateien, bei denen alle Einzelpositionen den Status „wiederkehrend“ oder „letztmalig“ tragen, genügt die Einreichung zwei Tage vor Fälligkeitsdatum plus einer evtl. mit der Bank vereinbarten Bearbeitungsfrist.

Überweisungen werden ohne die neuen Besonderheiten des Sepa-Verfahrens einfach erstellt, indem Sie Sepa-Sammler (nur Überweisungen) markieren und dann im unteren Teil des Fensters wählen, ob Sie Einmal-Überweisungen und/oder Daueraufträge ausführen. Beides ist wie bisher in einer gemeinsamen physikalischen Datei möglich.

Mit Klicken auf den Button „Check“ versucht das Programm Ausführungs-Hindernisse zu ermitteln, z.B. fehlende Daten (Gläubiger-ID, IBAN, BIC, Mandate und Vorabankündigung). Da dieser Check möglicherweise auch auf Basis irrtümlicher Eingaben erfolgt, ist eine letztliche manuelle Prüfung unumgänglich.

Besonderheit bei Individual-Lastschriften

Insbesondere ist zu beachten, dass bei einem Individual-Lastschrifteinzug normalerweise ein anderer Betrag eingezogen werden soll als die Soll-Vorauszahlung gemäß Wirtschaftsplan oder gemäß vertraglicher Vereinbarung in der Mietverwaltung. Deshalb bitten wir zu beachten, dass die Vorabankündigungen für Einzel-Individual-Lastschriften bereits bei der Erfassung der Individual-Lastschrift erfolgen sollte. Bei der Erfassung der Individual-Lastschrift befindet sich ein neuer Button auf dem Erfassungsbildschirm für die Erstellung einer einzelnen Vorabankündigung mit dem individuellen Einzugs-Betrag (s.Vorabankündigung).

Fälligkeitsdatum und Vorlagefristen

Ein wichtiger Punkt, den Sie beachten müssen, sind die Einreichungsfristen für die Lastschriften. Nach den Vorschriften müssen erstmalige oder einmalige Lastschriften fünf Tage vor dem Fälligkeitstermin an die Bank gesandt werden. Für Folgelastschriften verkürzt sich die Vorlagefrist auf zwei Tage. Zusätzlich kann Ihre Bank aufgrund einer mit Ihnen getroffenen vertraglichen Inkassovereinbarung eine zusätzliche Bearbeitungsfrist fordern.

Das Fälligkeitsdatum bzw. Ausführungsdatum beim Schuldner der Lastschrift wird im Bildschirmfenster oben rechts eingegeben. Da erstmalige und wiederkehrende Lastschriften unter Umständen im gleichen Verwaltungsobjekt gemischt sein können (neue Eigentümer, neue Mieter) empfiehlt sich die Einreichung aller Lastschriften wie bei der erstmaligen Einreichung, also nicht 2 Tage vor Fälligkeit sondern 5 Tage vor Fälligkeit zuzüglich der vereinbarten Bearbeitungsfrist Ihrer Bank.

Wie bisher wählen Sie, ob auch die Verbuchung erfolgen soll. Sie können in der Anfangsphase die Sepa-XML-Datei ohne Verbuchung erstellen, danach die erhaltene Datei

prüfen und im Anschluss daran die Erstellung nochmals mit Verbuchung durchführen. Die formelle Prüfung kann z.B. durch das Programm Sepa XML-Checker der Sparkassen durchgeführt werden.

Name der erstellten Datei und Speicherort werden wie bisher angezeigt. Diese Datei importieren Sie in Ihr Bankprogramm und senden diese an die Bank. Wenn Sie Konten bei mehreren Banken unterhalten, dann erfolgt dieser Ablauf wie bisher für jede Bank.

Für die Einreichung der Sepa XML-Datei müssen bekanntlich die Vorlagefristen und eine evtl. geforderte zusätzliche Bearbeitungsfrist Ihrer Bank(en) berücksichtigt werden. Es bietet sich an, die XML-Datei bereits vor dem Stichtag der Vorlagefrist einzureichen. Es wird die Meinung vertreten, dass Sepa XML-Dateien frühestens 14 Tage vor Endfälligkeit des Einzugs eingereicht werden können. Das würde bedeuten, dass die Einreichung von Lastschriften, die am Monatsersten fällig sind und erst dann ausgeführt werden, bereits Mitte des Vormonats eingereicht werden können.

Änderung beim MT940-Kontoauszug

Ihre Bank kann die Übermittlung der Daten in der MT940-Umsatzdatei steuern. Bitte informieren Sie sich, wann Ihre Bank umstellt.

Folgende Informationen im MT940 ändern sich:

- 1) Feld 86, Subfeld 20-29 Verwendungszweck, Kundenref., Mandatsref. Sepa-VerwZw.
- 2) Feld 86, Subfeld 30-31 BIC statt BLZ, IBAN statt Kontonummer
- 3) Geschäftsvorfallcodes (GVC)

Wir werden die Änderungen infolge der neuen Daten vor dem 1.2.2014 in das Programm aufnehmen.

Parallelverwendung von DTAUS und SEPA bis 31.1.2014

Wir empfehlen innerhalb eines Objektes nicht den Wechsel von DTAUS nach SEPA auf halbem Wege der Umstellungs-Vorbereitung, sondern erst wenn alle Voraussetzungen gegeben sind, die jedenfalls spätestens am 1.2.2014 vorliegen müssen.

Unsere Begründung ist, dass paralleles Arbeiten doppelten Arbeitsaufwand verursacht. Wenn Sie für einen Teil der Kunden im gleichen Objekt auf SEPA umstellen, aber im gleichen Objekt von anderen Kunden noch Daten fehlen (IBAN, BIC, Mandate), dann führt das zu folgendem Mehraufwand:

- Zwei separate Dateien erstellen (DTAUS und Sepa XML) mit unterschiedlichen Einreichungsfristen
- Wenn in der Sepa-XML-Datei neue Eigentümer oder Mieter hinzukommen, die bisher parallel im DTAUS-Verfahren bearbeitet wurden, dann enthält die XML-Datei Datensätze mit fünftägiger Vorlagefrist, die verkürzte Vorlagefrist von 2 Tagen kann dann nicht angewendet werden.
- Zusätzliche individuell erforderliche Vorabankündigungen bei den neu hinzukommenden erstmaligen Lastschrifteinzügen.

Da die komplette Umstellung zwangsweise zum Stichtag 1.2.2014 erforderlich ist, sollten bei der Wahl eines früheren Umstellungs-Stichtags auch alle Arbeiten vollständig erledigt sein und nicht nur teilweise.

Falls trotzdem die Notwendigkeit besteht, parallel zu arbeiten, dann sind im WohnungsManager die Voraussetzungen dafür gegeben. Sie können im gleichen Objekt Lastschriftinzüge und Überweisungen in SEPA durchführen. In den Fällen, bei denen IBAN und BIC fehlen, ist die Ausführung im Sepa-Zahlungsverkehr unmöglich. Diese nicht-Sepa-fähigen Fälle können Sie dann auf Objektebene im DTAUS-Verfahren bis längstens 31.1.2014 ausführen, indem Sie im Objekt-Menü Buchen – DTA ausführen wählen und auf dem Bearbeitungsfenster die Option „Obige LS/ÜBW nur für Fälle ohne IBAN/BIC“ markieren.

DTA - Lastschriften/Überweisungen ausführen

Lastschritteinzug mit Soll/Vorausz. Kontosaldo

Individual-Lastschriften ausführen

Indiv.Lastschriften Daueraufträge Alle

Überweisungen (ohne Daueraufträge)

Dauerauftrags-Überweisungen ausführen Alle

Obige LS/ÜBW nur für Fälle ohne IBAN/BIC

Automatisch in den Fällen ausgeführt, bei denen IBAN und BIC fehlen

DFÜ, keine Diskette erstellen

Disketten-Begleitzettel drucken

Buchungs-/Ausf.-Datum 28.04.2013

Text LSE-Verw.Zweck Eig. _____

Text LSE-Verw.Zw.Mieter _____

Standardtext wird verwendet falls obige Textfelder leer

OK Abbruch

Mit diesem Bearbeitungsmenü erstellen Sie wie bisher eine DTAUS-Datei, in diesem Fall der objektbezogenen Ausführung eine DTAUS-Datei pro Objekt, die ebenso wie die Sepa-XML-Datei an die Bank weitergeleitet wird.

Die Turnus-Angabe bei der Sepa-Ausführung (erstmalig, wiederkehrend...) wird im Programm auch in diesem Sonderfall automatisch für jeden Eigentümer oder Mieter geregelt.

Weniger kritisch ist die sukzessive Umstellung ganzer Objekte. Aber auch in diesem Fall ist ein höherer Arbeitsaufwand erforderlich als bei der Umstellung aller Objekte zu einem Termin. Wir sehen keinen Grund, bereits vor dem 1.2.2014 teilweise umzustellen. Das Restrisiko der Rücklastschriftgebühren besteht immer, ob bei vorzeitiger Umstellung oder erst am 1.2.2014.

Wenn Sie eine sukzessive Umstellung der Objekte vornehmen wollen, dann ist dies möglich, indem Sie über Selektionskriterien die Sepa-Objekte und die DTAUS-Objekte parallel

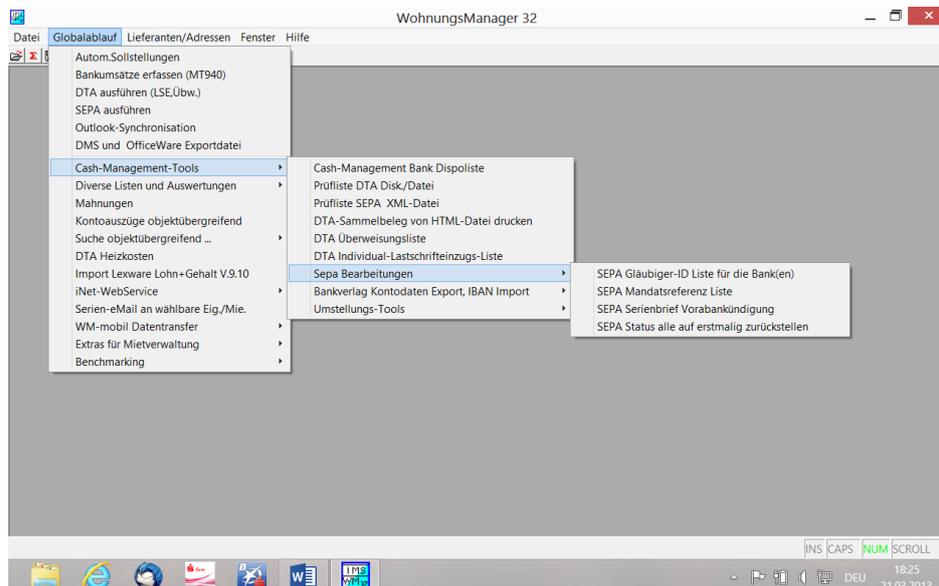
ausführen. Aber auch diese sukzessive Objektumstellung führt zu Mehraufwand und erhöhten Fehlerrisiken.

Sepa-Tools

Sie können DTAUS-Dateien in Sepa-Dateien mit dem Programm Sepa File Converter der Sparkassen konvertieren.

Die im WohnungsManager erstellte Sepa XML-Dateien können Sie wie folgt prüfen:

1. Den Inhalt der Sepa Datei können Sie im WohnungsManager im Menü Globalablauf, Cash-Management-Tools, Prüfliste Sepa XML-Datei anzeigen lassen.
2. Eine formale Prüfung des Dateiaufbaus der XML-Datei können Sie mit dem Programm Sepa XML-Checker der Sparkassen durchführen
3. Eine Prüfung der XML-Datei erfolgt spätestens mit dem Einlesen der Datei in das Bankprogramm.
4. Mit dem Programm Sepa File Converter können Sie eine im WohnungsManager erzeugte DTAUS-Datei (altes Format!) in eine Sepa XML-Datei konvertieren. Wenn es sich um Lastschriften handelt, dann müssen auch die Mandatsreferenzen zugemischt werden. Zu diesem Zweck bietet Ihnen der WohnungsManager im Menü Globalablauf – Cash-Management-Tools, Sepa-Bearbeitungen, Sepa Mandatsreferenz Liste eine Tabelle, die in den Sepa File Converter einbezogen werden kann. Diese Prozedur ist umständlich, aufwendig und deshalb nicht zu empfehlen.



Sepa Prüfliste

Die DTAUS-Datei kann bisher über das Menü Globalablauf – Cash-Management-Tools – Prüfliste DTA-Datei gedruckt werden. Die Sepa XML-Datei können Sie im Untermenü Prüfliste Sepa XML-Datei drucken und prüfen.

Hinweis zur Behandlung des Lastschriftinzugs als Sammler

Die bankseitige Einstellung "Splittbuchung für Sammler = Nein" bedeutet, dass Sammler nicht als Einzelbuchungen aufgelöst werden. Allerdings kann diese Einstellung durch eine Kundenvorgabe in der Software unterlaufen werden. Daher gibt es eine weitere Einstellung, die auch durch Softwarevorgaben nicht geändert werden kann ("Kunden-Vorgabe Splittbuchung erlauben = NEIN).

Sofern bankseitig die Splittbuchung erlaubt ist, kann in SFirm die Einstellung bei der Ausgabe von Zahlungen beeinflusst werden (Batchbooking). Hier ist das Feld Sammelbuchung mit einem Häkchen vorbelegt (das bedeutet "Ausweis 1 Sammelbuchung). Wird das Häkchen entfernt, werden, sofern zulässig, Einzelbuchungen am Konto erzeugt.

Haftungseinschränkung

Wir übernehmen keinerlei Haftung oder Garantie für Fehler oder Unvollständigkeiten in dieser Dokumentation. Wir stehen lediglich für Produkte und Dienstleistungen nach der Maßgabe ein, die in der Vereinbarung über die jeweiligen Produkte und Dienstleistungen ausdrücklich geregelt ist. Aus den in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen ergibt sich keine weiterführende Haftung.

IMS ImmoManagement Software GmbH

Letzte Überarbeitung der Dokumentation: [07.04.14](#)