

Sondereigentumsverwaltung mit Mietpool

[Stammdaten Stammdaten Mieter Stammdaten Eigentümer Monatlich wiederkehrende Bearbeitungen Automatische Sollstellung Zahlungseingangs-Verbuchungen, ggf. DTA ausführen Kontrolle der Zahlungs-Rückstände Umbuchung der Kaltmiete auf Mietpool und BK-VZ auf Eigentümer Verteilung des Mietpools auf Eigentümer Auskehren der Nettozahlungen an Eigentümer \(Saldenausgleich per ÜBW\) DTA ausführen mit Überweisung des Hausgelds an die WEG Zahlungsrückstände von Mietern bearbeiten Betriebskosten-Jahresabrechnung Haftungsausschluß](#)

Fallbeispiel:

Bei dieser Ablaufbeschreibung liegt der Fall zugrunde, dass Wohnungen vermietet sind und diese Wohnungen als Sondereigentum unterschiedlichen Eigentümern gehören. Ferner soll eine Mietpool-Vereinbarung vorliegen, wonach die tatsächlich eingehenden Kaltmieten in einen Mietpool fließen und von dort aus an die Eigentümer nach bestimmten Schlüsseln ausgekehrt werden.

Die Auskehrung der Anteile am Mietpool erfolgt hier im Beispiel monatlich, das gleiche System kann auch für Quartals-Auskehrung des Mietpools entsprechend verwendet werden.

Die vom Mieter eingehenden Betriebskosten-Vorauszahlungen sollen in diesem Beispiel an den Eigentümer direkt abgeführt werden. Für die Mieter sollen auch die Jahresabrechnungen erstellt werden. Falls der Mieter die Betriebskosten-Vorauszahlungen nicht bezahlt, dann wird in unserem Beispiel der Eigentümer ersatzweise zur Kasse gebeten. In einem solchen Fall wird die BK-Vorauszahlung dann bei der Auskehrung der Zahlung aus dem Mietpool gekürzt.

Die Betriebskosten-Vorauszahlungen des Mieters enthalten nur die umlagefähigen Kosten, zusätzlich fallen für den Eigentümer jedoch auch nicht umlagefähige Kosten an, z.B. SE-Verwaltungskosten, evtl. Zuführung zur Rücklage, evtl. Grundsteuer und Gebühren der Kontoführung durch die Bank. Deshalb sind die Vorauszahlungen der Eigentümer höher als die Vorauszahlungen der Mieter. Diese zusätzlichen nicht umlagefähigen Kosten werden von dem Mietpool-Anteil, den der Eigentümer erhält, abgezogen. Falls der Mieter nicht bezahlt hatte, dann wird die nicht geflossene Betriebskosten-Vorauszahlung aus dem Mietpoolanteil des Eigentümers abgezogen und nur der verbleibende Rest an den Eigentümer ausgezahlt.

Im vorliegenden Fall wird nur die Sondereigentumsverwaltung mit Mietpoolvereinbarung beschrieben, separat kann der Anwender auch ein WEG-Objekt unter einer anderen Objektnummer führen und dort die reine WEG-Verwaltung durchführen. In diesem Fall geht die Überweisung der jeweiligen Hausgeldzahlung mittels Überweisungs-Dauerauftrag von dem SE-Objekt an das WEG-Objekt.

Falls auch eine WEG-Verwaltung vorliegt, dann ist die Trennung in WEG- und SE-Objekt nach unserer Ansicht aus rechtlichen Gründen unumgänglich.

Wichtig: Die Art der SE-Verwaltung kann vertraglich sehr unterschiedlich gestaltet werden. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen kann es notwendig sein, den nachstehend beschriebenen Ablauf auf die jeweilige Gegebenheit anzupassen!

Stammdaten

Stammdaten Mieter

Es werden die Vorauszahlungen auf Betriebskosten und die Kaltmiete beim jeweiligen Mieter eingetragen.

Stammdaten Eigentümer

Beim Eigentümer werden in den Stammdaten der jeweiligen Wohnung auch die Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Hausgeld) einschließlich der nicht umlagefähigen Anteile (z.B. SE-Verwaltergebühr etc.) eingetragen, falls keine Abführung der Mieter-Vorauszahlungen an die WEG erfolgt. Die Sollstellung der

Vorauszahlungen ist hier deshalb erforderlich, damit die tatsächlich im SE-Objekt anfallenden Kosten nicht an die Eigentümer abfließen und dann auf dem Bankkonto fehlen würden.

Nur wenn der andersgelagerte Fall vorliegt, dass auch eine WEG-Verwaltung in einem separaten Objekt vorliegt, dann sollte bei den Vorauszahlungen der Eigentümer (Hausgeld) nur der nicht auf Mieter umlagefähige Betrag (z.B. SE-Verwaltungsgebühren etc.) eingetragen werden.

Monatlich wiederkehrende Bearbeitungen

Automatische Sollstellung

Die automatische Sollstellung soll jeweils am Monatsersten „normal“ durchgeführt werden.

Buchungen:

1. Soll 1.xxxxx Eigentümer-Debitorenkonto an Haben Eigentümer-Verrechnungskonto (91.xxxxx) mit dem Betrag der Hausgeld-Vorauszahlung
2. Soll 5.xxxxx Mieter-Debitorenkonto an Haben Mieter-BK-Verrechnungskonto (95.xxxxx) mit dem Betrag der BK-Vorauszahlung
3. Soll 5.xxxxx Mieter-Debitorenkonto an Haben Mietverrechnungskonto (85.xxxxx) in Höhe der Kaltmiete
- 4.

Zahlungseingangs-Verbuchungen, ggf. DTA ausführen

Die Bankumsätze mit den Zahlungseingängen der Mieter werden „normal“ erfasst, d.h entweder über die manuelle Buchungseingabe oder über das eBanking verbucht.

Buchungen:

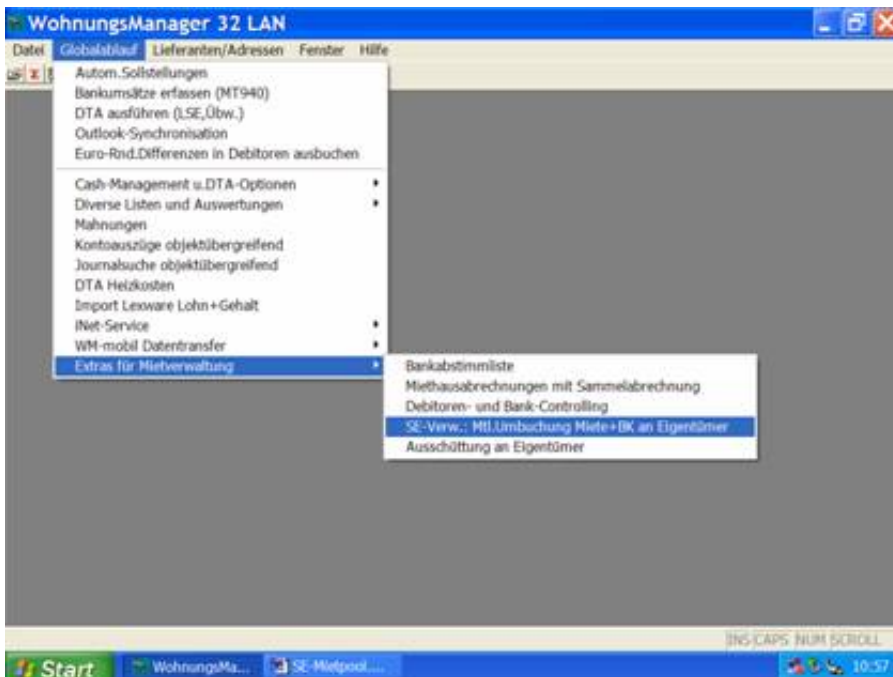
1. Bei Überweisung vom Mieter: Soll 12 (Bank) an Haben 5.xxxxx (Mieter)
2. Bei Lastschriftinzug: Soll Bank-Zwischenkonto an Haben 5.xxxxx und Soll 12.00000 an Haben Bank-Zwischenkonto.
- 3.

Kontrolle der Zahlungs-Rückstände

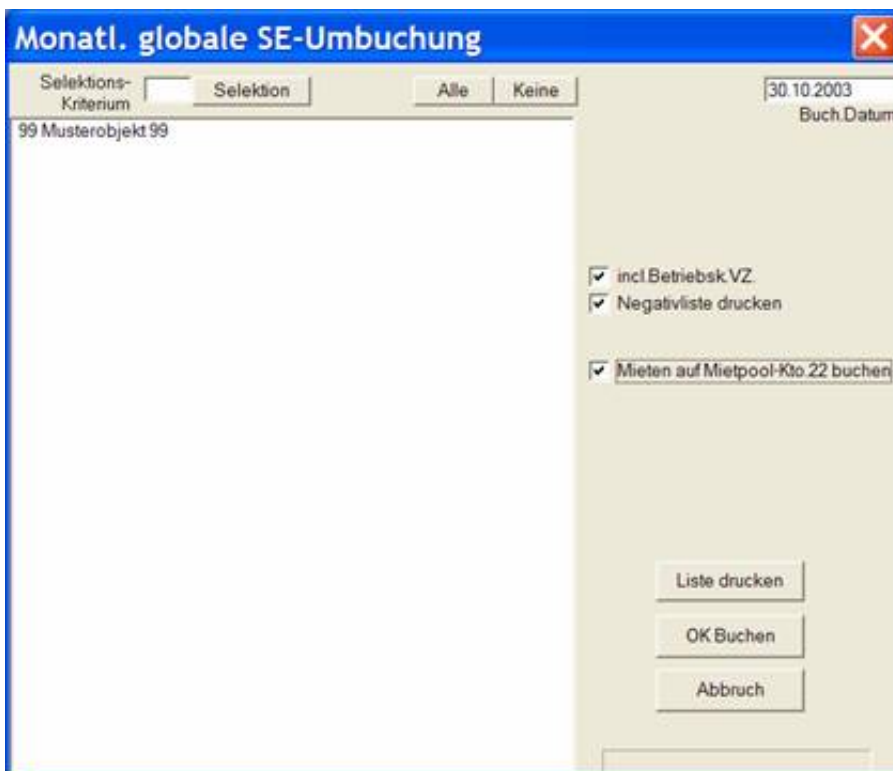
Nachdem die Zahlungseingänge erfasst wurden, sollten etwa zur Monatsmitte die Rückstände der Mieter kontrolliert werden und ggf. Mahnungen durchgeführt werden.

Umbuchung der Kaltmiete auf Mietpool und BK-VZ auf Eigentümer

Nachdem die Zahlungen der Mieter verbucht wurden, kann auf Globalebene im Menü „Extras der Mietverwaltung“ mit dem Menü „SE-Verwaltung, mtl. Umbuchung Miete + BK an Eigentümer“ durchgeführt werden.



Markieren Sie die Option „Mieten auf Mietpool-Kto. 22 buchen an und das Feld „incl. Betriebskosten-VZ“, falls auch die Betriebskosten umgebucht werden sollen. Wählen Sie dann das oder die Objekte, bei denen diese Umbuchungen ausgeführt werden sollen.



Folgende Buchungen werden für jede Wohnung ausgeführt:

1. Soll Konto 85.xxxxx (Miet-Verr.Kto.) an Haben Konto 22.00000 (Mietpool-Umlage)
2. Soll Konto 21.00000 (BK Sonderkto) an Haben Konto 1.xxxxx (Eigentümerkto.)

Bei der jeweiligen Wohnung erfolgen die Umbuchungen nur, wenn das Konto des Mieters ausgeglichen ist oder ein Guthaben aufweist. Wenn der Mieter die Kaltmiete und BK-VZ nicht bezahlt hat, dann ist sein Debitorenkonto 5.xxxxx in Höhe des Rückstands (Kaltmiete + VZ) im Soll, in einem solchen Fall erfolgt keine Umbuchung. Wenn der Mieter nur einen Teil überweist, dann wird zuerst die BK-VZ um den Rückstand gekürzt, danach wird auch die Umbuchung der Kaltmiete gekürzt. Diese Kürzungen werden in der Negativliste protokolliert, Sie müssen diese Fälle dann individuell und manuell verfolgen und bearbeiten.

Das Mietpoolkonto 22.00000 wird automatisch angelegt, falls es noch nicht vorhanden ist. Falls aus dem

Vormonat eine Rundungsdifferenz auf dem Konto verblieben war, dann kann diese im Folgemonat mit verteilt werden.

Sonderfall bei Garantiemiete:

Falls nicht die tatsächlich eingehenden Kaltmieten, sondern Garantiemieten an die Eigentümer ausgeschüttet werden sollen, dann empfehlen wir die Auffüllung des Mietpoolkontos auf den garantierten Gesamtbetrag z.B. mit folgender Buchung:

Soll (neues Konto) Mietgarantiekonto an Haben Konto 22.00000 Mietpool-Umlage, mit dem Differenzbetrag bis zur Mietgarantiesumme.

Verteilung des Mietpools auf Eigentümer

Der Saldo auf dem Konto 22.00000 (Mietpool-Umlagekonto) wird automatisch an die Eigentümer nach einem frei wählbaren Schlüssel, z.B. Miteigentumsanteile, verteilt. Diese Bearbeitung erfolgt auf Globalebene, Menü „Globalablauf“, „Extras der Mietverwaltung“ und „Ausschüttung an Eigentümer“.



Markieren Sie in diesem Bildschirm den Umlageschlüssel für die Verteilung des Mietpools, geben Sie das Mietpoolkonto (22.00000), das Buchungsdatum und den Buchungstext ein. Mit der Bedienfläche „Liste drucken“ können Sie die Verteilung vorab kontrollieren und mit „OK“ verbuchen.

Diese Bearbeitung kann in einem oder in mehreren Objekten durchgeführt werden. Wenn Sie die SE-Objekte, in denen diese Bearbeitung erfolgen soll, in den Verwaltungsdaten als Selektionskriterium z.B. mit „SE“ markieren, dann können Sie im obigen Bildschirm diese Objekte automatisch markieren lassen, indem Sie als Selektionskriterium wieder „SE“ eingeben und auf Selektion klicken. Danach sind automatisch alle Objekte mit dem Selektionskriterium „SE“ markiert. Das spart Zeit und reduziert Fehler.

Für jede Wohnung, bei der ein Wert im verwendeten Umlageschlüssel eingetragen ist, wird gebucht Soll Konto 22.00000 (Mietpool-Umlagekonto) an Haben 1.xxxxx (Eigentümer-Debitorenkonto).

Auskehren der Nettzahlungen an Eigentümer (Saldenausgleich per ÜBW)

Nach der Umlage des Mietpools befinden sich die Mietpoolanteile auf dem jeweiligen Eigentümer-Debitorenkonto. Der dort vorliegende Guthabensaldo kann im jeweiligen Objekt im Menü „Buchen“, „Sammelbuchen“ und „DTA-Saldenausgleich“ als Überweisung eingestellt werden.

Diese Überweisungen werden im nächsten Bearbeitungsschritt ausgeführt.

DTA ausführen mit Überweisung des Hausgelds an die WEG

Über die Bearbeitung DTA ausführen mit Markierung „Überweisungen ausführen“ werden die Überweisungen in eine DTA-Datei eingestellt und über das Bankprogramm an die Bank gesandt.

Falls die Betriebskosten, die in der WEG zu erbringen sind, vom Eigentümer hier zu zahlen sind, dann wird ein Überweisungs-Dauerauftrag eingerichtet in Höhe der an die WEG zu zahlenden Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan.

Buchung:

1. Soll 1.xxxxx (Eigentümer-Debitorenkonto) an Haben 12.00100 (Bank Zwischenkonto) für die Überweisung des Mietpoolanteils an den Eigentümer
2. Soll 1.xxxxx (Eigentümer-Debitorenkonto) an Haben 12.00100 für die Überweisung der Vorauszahlung auf das WEG-Konto (ÜBW-Dauerauftrag).

Zahlungsrückstände von Mietern bearbeiten

Rückstände auf Debitorenkonten können auf Objekt und auch auf Globalebene in Listenform angesehen und ausgedruckt werden.

Zahlungsrückstände beim Mieter führen zur Reduzierung der Umbuchung an Mietpool bzw. Eigentümer. Zahlt der Mieter nach Ausführung der SE-Umbuchung, dann müssen die BK-Vorauszahlungen manuell auf das Eigentümerkonto umgebucht werden (Soll 21.00000 an Haben 1.xxxxx). Eine reduzierte oder nicht ausgeführte Umbuchung einer Kaltmiete wird beim nächsten automatischen Umbuchungslauf zusätzlich umgebucht, falls der Mieter zwischenzeitlich gezahlt hatte.

Das bedeutet, dass eine verspätet eingegangene Mietzahlung dann zusätzlich in den Mietpool fließt, wenn das Mieter-Debitorenkonto wieder ausgeglichen ist.

Sehr Wichtig: Bei Rückständen müssen Sie unbedingt folgende Konten überwachen: Mieter-Debitorenkonto, 85-er Konto und Debitorenkonto des Eigentümers (wegen BK-VZ).

Betriebskosten-Jahresabrechnung

Falls die umzulegenden Kosten während des Jahres in dem SE-Objekt eingebucht wurden, dann kann die Jahresabrechnung mit den Mietern „normal“ erfolgen. Auf den Kostenkonten sind die Gesamtumlagebeträge vorhanden und auf den 95er Konten (BK-Vorauszahlungen) sind die Betriebskosten-Vorauszahlungen der Mieter enthalten. Rückstände der Mieter können mit Einbeziehung des Debitorensaldos berücksichtigt werden.

Das Konto 21.00000 (Gegenkonto für die monatlichen Umbuchung der BK-VZ) kann durch Sammelumbuchen der 91er-Konten (Eigentümer-Sollstellungen) ausgebucht werden. Die Differenz auf dem 21er Konto sollte dann den nicht umlagefähigen Kostenanteil ausmachen (Differenz zwischen Eigentümer-VZ und Mieter-VZ). Wie oben dargestellt, handelt es sich nur um eine SE-Verwaltung ohne Hausgeldabrechnung mit dem Eigentümer. Bei einer Kombination von WEG- und SE-Verwaltung verweisen wir auf unsere Beschreibung für den dann vorliegenden Fall.

Mit der Verbuchung der Jahresabrechnungen für die Mieter werden dann die Betriebskosten-Vorauszahlungskonten der Mieter umgebucht auf deren Debitorenkonten. Auf den Mieter-Debitorenkonten werden dann gleichzeitig die Umlageanteile der Mieter belastet, so dass sich auf den Debitorenkonten der Mieter das Ergebnis der Jahresabrechnung widerspiegelt.

Wenn der Mieter nach Erhalt der Jahresabrechnung entweder seine Nachzahlung begleicht oder ein Guthaben erstattet bekommt, dann sind die Buchungen für das Abrechnungsjahr abgeschlossen. Verbleibende Rückstände oder Guthaben werden in das neue Jahr übernommen.

Haftungsausschluß

Der Anwender ist eigenverantwortlich für seine Buchführung. Jegliche Haftung der IMS GmbH wird ausgeschlossen.