

Behandlung der WEG mit Sondereigentums-Verwaltung

Sachverhalt:

Der Verwalter ist WEG-Verwalter und gleichzeitig von Eigentümern beauftragt, die Sondereigentumsverwaltung mit Mietinkasso durchzuführen. Die Eigentümer-Zahlungen für die WEG-Vorauszahlungen werden aus der Mietzahlung der SE-Verwaltung entnommen. Die verbleibende Rest-Miete wird in der SE-Verwaltung monatlich an den jeweiligen Eigentümer überwiesen.

Wir verweisen auch auf den Beitrag in "Die Heizkostenabrechnung" Nr. 1/2 2001, und zitieren den Artikel von Frank Maciejewski "Einige Besonderheiten der Betriebskostenabwälzung bei vermieteten Eigentumswohnungen":

1. Die laufenden Kosten der Jahresabrechnung nach § 28 WEG sind nicht identisch mit den auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten.
2. Der Umlageschlüssel innerhalb der Eigentümergemeinschaft kann von dem mietvertraglich vereinbarten abweichen
3. Das dem WEG-Recht innewohnende Abflussprinzip konkurriert mit dem mietrechtlich vereinbarten - oder von der Rechtsprechung verlangten - Entstehungsprinzip
4. Voraussetzung für die Fälligkeit des Betriebskostensaldos ist eine wirksame Beschlussfassung nach § 28 Abs. 5 WEG
5. Das Recht des Mieters, Belege einzusehen, ist womöglich eingeschränkt

Als weitere Besonderheit fügen wir dieser Aufstellung hinzu:

6. In der WEG-Verwaltung ist bei einem unterjährigen Eigentümerwechsel nur auf den neuen Eigentümer abzurechnen, während in der Mietverwaltung auf jeden unterjährigen Mieter abzurechnen ist.

Lösung:

Die WEG-Verwaltung muß getrennt von der SE-Verwaltung erfolgen, deshalb müssen zwei Objekte geführt werden. Legen Sie zuerst das WEG-Objekt an und erfassen Sie die Wohnungs-Stammdaten mit Eigentümern. Danach legen Sie ein neues Verwaltungsobjekt für die SE-Verwaltung an, wählen als Referenzobjekt das WEG-Objekt und lassen die Stammdaten vom WEG-Objekt übernehmen. Damit ersparen Sie die doppelte Anlage der Stammdaten.

Tragen Sie in dem SE-Objekt die Mieterdaten ein. Im SE-Objekt werden Inkasso-Miete und Mieter-Vorauszahlungen auf Betriebskosten in den Stammdaten eingetragen. Im WEG-Objekt werden nur die Eigentümer-Vorauszahlungen „normal“ eingetragen.

Grundsätzlich erfolgt die WEG-Verwaltung völlig „normal“, als ob keine SE-Verwaltung vorläge. Nachfolgend die Beschreibung der Sonder-Vorgänge im SE-Objekt:

Da die Eigentümer-Vorauszahlungen im WEG-Objekt aus der Mieteinnahme im SE-Objekt getragen werden, legen Sie Überweisungs-Daueraufträge für die Eigentümer-Vorauszahlung ein.

Hier der monatlich wiederkehrende Ablauf im SE-Objekt:

1. Automatische Sollstellung: Mieten werden den Mieter-Debitorenkonten belastet und den Mietverrechnungskonten (85) gutgeschrieben. Mieter-Vorauszahlungen werden den Mieter-Debitorenkonten belastet und den Wohngeld-Verrechnungskonten für die Jahresabrechnung gutgeschrieben. Vorauszahlungen des Eigentümers (z.B. für Mietverwaltungs-Gebühr) werden ebenfalls in den Stammdaten erfaßt und im Rahmen der Sollstellung dem Eigentümer belastet, die Verwaltungsgebühr wird als Summe an den Verwalter abgeführt (DTA-Überweisung einrichten).
2. Autom. Umbuchung von Mieterzahlungen auf das Eigentümerkonto: Auf Globalebene wählen Sie das Menü *Globalablauf / Extras für Mietverwaltung / SE-Verw.:Mtl.Umbuchung Miete+BK an Eigentümer*. Es werden alle Objekte aufgelistet. Wählen Sie die Objekte, in denen die

Umbuchungen erfolgen sollen. Mit Hilfe der Selektion können Sie die betreffenden Objekte automatisch selektieren. Mit Klicken auf OK werden die Umbuchungen von Mieten und Betriebskosten-Vorauszahlungen ausgeführt, wobei ein eventueller Rückstand auf dem Mieter-Debitorenkonto berücksichtigt wird. Wenn der Rückstand auf dem Mieterkonto höher ist als Miete und BK, dann erfolgt keine Umbuchung. Ein kleinerer Rückstand führt zu entsprechender Kürzung der Umbuchungen.

3. Datenträgeraustausch für Daueraufträge ausführen: Die Eigentümer-Zahlungen an die WEG werden überwiesen und zu Lasten der Eigentümer-Debitorenkonten verbucht. Folglich bestehen Guthaben auf den Eigentümer-Debitorenkonten in Höhe der Miete abzüglich der Überweisung an das WEG-Objekt.
4. Autom. Saldenausgleich für Eigentümer durchführen: Die Restguthaben auf den Eigentümer-Debitorenkonten werden als Überweisungen an die Eigentümer gespeichert.
5. Datenträgeraustausch nur für Überweisungen und Lastschriften, ohne Daueraufträge: Restguthaben (Miete minus Überweisung an WEG) werden an Eigentümer per DTA überwiesen. Falls Mieter nicht gezahlt hat (s.Pt.4) wird die Eigentümer-Zahlung beim Eigentümer per Lastschrift eingezogen (Ermächtigung muß vorliegen).

Eventuell erforderliche Zahlungen des Eigentümers an die WEG (im WEG-Objekt) werden rationell entweder durch Überweisung (DTA-Dauerauftrag) an das WEG-Objekt oder durch Lastschrifteinzug von Seiten des WEG-Objektes verrechnet.

Zur Jahresabrechnung

Das WEG-Objekt wird „normal“ abgerechnet. Die Umlagesalden aus dem WEG-Objekt werden am Jahresende manuell im SE-Objekt in den Sachkonten eingebucht. Damit erfolgt die Jahresabrechnung für die Mieter, wobei die Vorauszahlungen der Mieter angerechnet werden.

Im SE-Objekt wird eine gemischte Abrechnung durchgeführt, wobei auf den Eigentümer die Verwaltergebühr abgerechnet wird. Angerechnet werden die in der Sollstellung auf den 91er-Konten gutgeschriebenen Vorauszahlungen auf die NK des Eigentümers (Verwaltergebühr). Die Mieterabrechnung im SE-Objekt erfolgt, indem die Umlagesalden der Sachkonten (alle Betriebskosten) mit Gegenbuchung auf BK-Verrechnungskonto (21.00000) eingebucht werden. Die Mieterabrechnung ergibt dann Nachzahlungen oder Guthaben, die sich auf dem Mieter-Debitorenkonto niederschlagen und vom Mieter auszugleichen sind.

Ein Mieter-Guthaben aus der Jahresabrechnung wird dem Mieter erstattet, eine Nachzahlung wird ihm belastet. Im Falle des Mieter-Guthabens erfolgt eine Auszahlung an den Mieter, ein Nachzahlungsbetrag wird beim Mieter eingezogen. Dadurch entstehen auf der Bank Fehlbeträge oder Guthaben, die mit dem WEG-Objekt zu verrechnen sind (ein Mieter-Guthaben im SE-Objekt entspricht einem Eigentümer-Guthaben im WEG-Objekt und umgekehrt).

Auf den Eigentümer-Debitorenkonten ergibt sich pro Wohnung eine Dokumentation der Zahlungsvorgänge, insofern eine Abrechnung der SE-Verwaltung mit dem jeweiligen Eigentümer.

Nachfolgend wird der Ablauf in der Buchführung dargestellt:

		Sollkonto	Habenkonto	Betrag
1	Soll Eigentümer weg.SE-Verw.	1,00100	91,00100	30,--
2	Sollstellung Mieter für Miete	5,00100	85,00100	1000,--
3	Sollstellung Mieter für BK	5,00100	95,00100	200,--
4	Autom.Umbuchung der Miete auf den Eigentümer	85,00100	1,00100	1000,--
5	Autom.Umbuchung BK an Eig.	21,00000	1,00100	200,-
6	Dauerauftrag DTA: Eig.an WEG	1,00100	12,00000 Bank	250,--

7	DTA-Saldenausgleich Mieter LSE	12,00000	5,00100	1200,--
8	DTA-Saldenausgleich ÜBW Eigentümer	1,00100	12,00000	920,--
9	DTA ÜBW Verw.Gebühr an Verwalter	40,10000	12,00000	30,--

Es fallen neben der regulären autom. Sollstellung monatlich 4 weitere automatische Arbeitsabläufe an: Automatische Umbuchung von Miete und BK, DTA mit Dauerauftrag, Autom. Saldenausgleich und nochmals DTA ausführen.

Am Jahresende:

Vom WEG-Objekt ist uns bekannt, daß insgesamt DM 210,--

Heizkosten angefallen sind (wir hatten vom Mieter 200,-- angefordert)

10	Heizkosten von WEG-Objekt	41,10000	21,00000	210,--
----	---------------------------	----------	----------	--------

Eigentümer-Jahresabrechnung im SE-Objekt:

11	Umbuchung der Eig.-Vorauszahlungen	91,00100	1,00100	30,--
12	Verbuchung der Jahresabr.Verwaltergebühr	1,00100	40,10000	30,--

Mieter-Jahresabrechnung im SE-Objekt

13	Umbuchung der Vorauszahlung	95,00100	5,00100	200,--
14	Verbuchung Jahresabr. Heizkosten	5,00100	41,10000	210,--
15	Nachzahlung Mieter per LSE	12,00000	5,00100	10,--
16	Nachzahlung an WEG abführen	21,00000	12,00000	10,--

Danach sind alle Konten ausgeglichen!

Das Programm enthält eine Bearbeitung für die kombinierte WEG / SE-Verwaltung, mit der Mieten und BK-Vorauszahlungen auf den Eigentümer umgebucht werden, wobei evtl. Rückstände des Mieters berücksichtigt werden. Das bedeutet, daß im Falle des Zahlungsverzugs von Seiten des Mieters die Abführung an den Eigentümer entsprechend gekürzt wird. Wenn der Mieter keine Zahlung leistet, dann wird vom Eigentümer auch der an die WEG abzuführende Betrag (oben DM 250,--) vom Eigentümer per LSE eingezogen. Statt einer Überweisung erfolgt ein Lastschriftinzug in Höhe seines Rückstandes.

Nachtrag April 2008

Die Zeitschrift "Immobilienwirtschaft", Haufe-Verlag, von 04/2008 informiert auf Seite 60-61 über ein BGH-Urteil vom 20.2.2008 Az.: VIII ZR 49/07, dass der Vermieter dem Mieter gegenüber auch die Kosten abrechnen kann, die der Vermieter im Abrechnungszeitraum (...) tatsächlich bezahlt hat. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Zahlungen auf einen Verbrauch beziehen, der nicht im dem Mieter gegenüber geltenden Abrechnungszeitraum stattgefunden hat (Abflussprinzip).

Das bedeutet unseres Erachtens, dass keine Rechnungsabgrenzung in der SE-Verwaltung notwendig ist. Inwieweit sich dieses Urteil mit den Anforderungen der Heizkostenverordnung überschneidet und welche Art von Kosten betroffen sind, entzieht sich unserer Kenntnis.

Nachtrag zur Kombination WEG-SE-Verwaltung mit MWST-Option (3 Varianten) [Doku SE-WEG mit Option](#)