



HAUFE
POWERHAUS

Moduldatenblatt

Sondereigentumsverwaltung

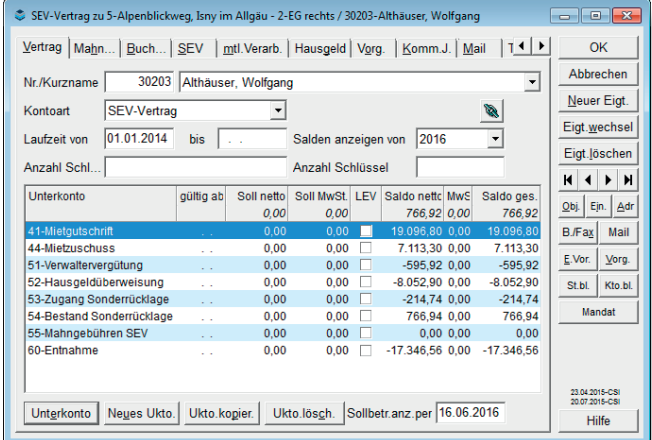
- Sondereigentumsverwaltung
- SEV-Mietpool

Das Erweiterungsprogramm **Sondereigentumsverwaltung** (SEV) zu **PowerHaus** ermöglicht die Verwaltung von Sondereigentum innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit diesem Programm können Wohnungen einzelner Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft im Auftrag verwaltet und nach beiden Seiten (Betriebskosten mit dem Mieter, Mieteinnahmen und Hausgeld mit dem Eigentümer) abgerechnet werden. Mit dem Programm lassen sich auch SEV-Objekte ohne zugeordnete WEG abwickeln.

Je nach vorliegendem Vertrag kann der Verwalter für das Sondereigentum folgende Arbeiten übernehmen:

- **Mietverwaltung:** Die Miete und ggf. die Vorauszahlungen werden vom Mieter kassiert. Der Verwalter überwacht die Zahlungen der Mieter. Die Verwaltung auf der Mieterseite entspricht der Verwaltung eines normalen Miethauses, einschließlich der Betriebskostenabrechnung und der Heizkostenabrechnung.
 - **Zahlungen des Eigentümers an die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):** Der Verwalter zahlt das Hausgeld und andere Verbindlichkeiten, z.B. Nachbelastungen aus der Abrechnung oder eine Sonderumlage der WEG direkt aus den Mieteinnahmen der betreffenden Wohnung.
 - **Mindestmietgarantie oder Garantiemiete:** Besteht Mindestmietgarantie, kann bei leerstehenden oder mit Abschlag vermieteten Wohnungen die Mietgarantiedifferenz mit dem Eigentümer abgerechnet werden (z.B. bei der Verwaltung von Bauherrenmodellen und bei gewerblicher Zwischenvermietung).
- **Instandhaltung des Sondereigentums:** Hierfür kann eine spezielle Rücklage gebildet werden, die getrennt von der WEG-Rücklage geführt wird.
 - **Verwaltung eines Sonderbankkontos für jeden Eigentümer:** Wahlweise können ein Sammelbankkonto oder Sonderbankkonten je Einheit eingesetzt werden. Über ein Sonderbankkonto laufen alle Zahlungseingänge und -ausgänge der betreffenden Wohnung.
 - **Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter**



Unterkonto	gültig ab	Soll netto	Hab netto	LEV	Saldo nett	MwS	Saldo ges.
41-Mietgutschrift		0,00	0,00		19.096,80	0,00	19.096,80
44-Mietzuschuss		0,00	0,00		7.113,30	0,00	7.113,30
51-Verwaltervergütung		0,00	0,00		-595,92	0,00	-595,92
52-Hausgeldüberweisung		0,00	0,00		-8.052,90	0,00	-8.052,90
53-Zugang Sonderrücklage		0,00	0,00		-214,74	0,00	-214,74
54-Bestand Sonderrücklage		0,00	0,00		766,94	0,00	766,94
55-Mahngebühren SEV		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
60-Entnahme		0,00	0,00		-17.346,56	0,00	-17.346,56

Funktionen

- Einbindung der Mietstammdaten und SEV-Verträge in das WEG-Objekt
- getrennte Buchhaltungen durch Buchungskreise für WEG, Mietverwaltung und SEV-Verwaltung
- Zuordnung der Sachkonten und Personenkonto zu den jeweiligen Buchungskreisen
- Anzeige der Salden im aktuellen SEV-Vertrag als Einnahmen-Ausgabenrechnung

Stammdaten Sondereigentümer

- Stammdatenzugriffe für Salden und Buchungen
- Teilnahme am Mahnverfahren
- Bankverbindung für SEV
- Bankverbindung für Überschussauschüttung
- Lastschriftinzug bei Unterdeckung (optional)
- Bildung einer Sonderrücklage (optional)
- Vertragsbedingungen für *Mietgutschrift*: nach Ist, Soll, oder Festbetrag; bei Soll und Ist Wahl der einzubeziehenden Mieter-Unterkonten
- optional Verarbeitung für garantierte m²-Miete
- Vertragsbedingungen für *Verwaltervergütung*: nach Ist, Soll, oder Festbetrag; bei Soll und Ist Wahl der einzubeziehenden Mieter-Unterkonten
- wahlweise getrennte Bedingungen bei Leerstand
- Vertragsbedingungen für *Hausgeld*: automatische Überweisung und Einbuchung des Hausgeldes im WEG-Buchungskreis; wahlweise Ausgleich anderer Forderungen auf dem WEG-Konto oder Verarbeitung als externer Betrag
- Regeln für das Verhalten bei Unterdeckung: keine Überweisung, Überweisung, LEV-Ausgleich

Druckausgaben für die Stammdaten

- Stammdatenauswertungen für die SEV-Verträge nach Themen

Konfiguration

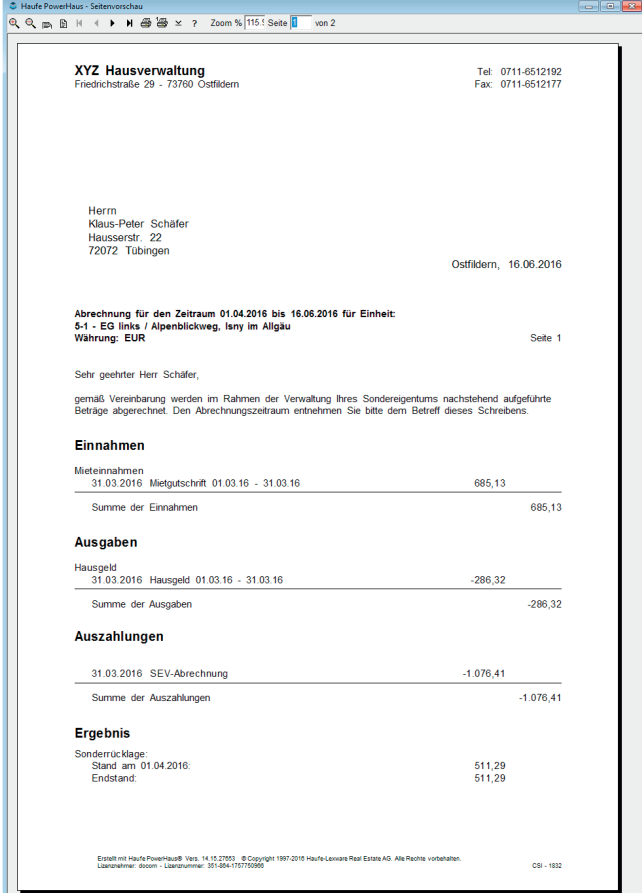
- Vorgaben für Steuerungen für Mietgutschrift, Verwaltervergütung und Hausgeld
- Steuerungen für die SEV-Abrechnung
- Unterkonten und Gegenkonten für die Verarbeitungsprogramme

Verarbeitungsläufe der SEV

- Laufende SEV-Verarbeitung: Das Programm ermittelt die eingegangenen Mieten, belastet und überweist die Verwaltergebühr und veranlasst die Zahlung des Hausgeldes.
- Alle drei Verarbeitungen sind wahlweise getrennt per Stichtag abrufbar, bei Bedarf auch je Vertrag.
- Die Buchungen bzw. Überweisungen werden automatisch in die Zwischendateien gestellt.
- Alle drei Verarbeitungsbereiche werden mit Belegen protokolliert.
- Mietüberschuss überweisen: Überweisung des Saldos im SEV-Vertrag an den SEV-Eigentümer nach Berücksichtigung der aufgelaufenen Einnahmen und Ausgaben.
- Für alle Programmbereiche existieren Stammdatenkontrollen, die eine Doppelverarbeitung verhindern.

SEV-Abrechnung

- Abrechnung mit dem SEV-Eigentümer monatlich oder über längere Zeiträume
- Nachweis aller Einnahmen, Auszahlungen und Überschuss-Auszahlungen (wahlweise detailliert mit Zwischenüberschriften oder in kompakter Aufstellung)
- Stichtagsabrechnung oder Wiederholungslauf



XYZ Hausverwaltung
Friedrichstraße 29 - 73760 Ostfildern
Tel: 0711-6512192
Fax: 0711-6512177

Herrn
Klaus-Peter Schäfer
Hausseerstr. 22
72072 Tübingen
Ostfildern, 16.06.2016

Abrechnung für den Zeitraum 01.04.2016 bis 16.06.2016 für Einheit:
5-1 - EG links / Alpenblickweg, Isny im Allgäu
Währung: EUR
Seite 1

Sehr geehrter Herr Schäfer,

gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Verwaltung Ihres Sondereigentums nachstehend aufgeführte Beträge abgerechnet. Den Abrechnungszeitraum entnehmen Sie bitte dem Betreff dieses Schreibens.

Einnahmen	
Mieteinnahmen	
31.03.2016 Mietgutschrift 01.03.16 - 31.03.16	685,13
Summe der Einnahmen	685,13
Ausgaben	
Hausgeld	
31.03.2016 Hausgeld 01.03.16 - 31.03.16	-286,32
Summe der Ausgaben	-286,32
Auszahlungen	
31.03.2016 SEV-Abrechnung	-1.076,41
Summe der Auszahlungen	-1.076,41
Ergebnis	
Sonderrücklage:	
Stand am 01.04.2016:	511,29
Endstand:	511,29

Erstellt mit Haufe PowerHaus® V10s 14.15.27003 © Copyright 1997-2016 Haufe-Lexware Real Estate AG. Alle Rechte vorbehalten.
Lizenznehmer: doom - Lizenznummer: 351-804-170770095

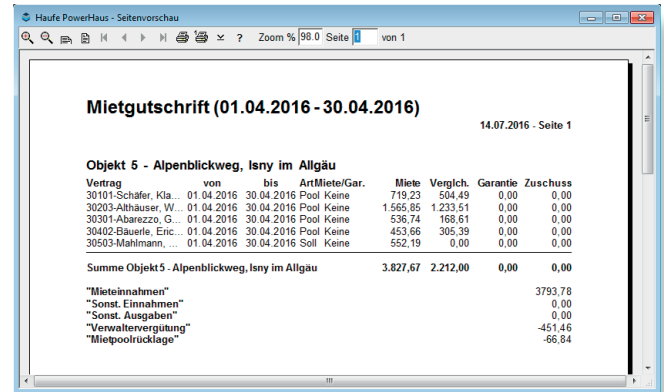
Jahres- und Betriebskostenabrechnung

- getrennte Auswertungen für WEG und Mieterabrechnung
- getrennte Verteilungssteuerung für WEG und Mieter
- Erstellung der Mieterabrechnung auf Basis der WEG-Kosten, wahlweise als Festbetragsabrechnung, wenn Kosten wie z.B. Grundsteuer ergänzt werden müssen

Das Erweiterungsprogramm **SEV-Mietpool** ermöglicht die Konfiguration der am Mietpool teilnehmenden SEV-Verträge.

Über eine objektbezogene Konfiguration wird geregelt, wie die Bildung einer Sonderrücklage und die Verwaltervergütung berechnet werden sollen. Außerdem wird die Berechnungsgrundlage (z.B. die Fläche) hinterlegt.

Die Berechnung der Mietpoolanteile ist in die Verarbeitung des Programms *Laufende SEV-Verwaltung* integriert. Hier wird der Mieteingang aller am Pool teilnehmenden Verträge ermittelt und entsprechend der in Form einer Abrechnungsmenge hinterlegten Berechnungsgrundlage angegeben. Die Mietpoolverträge sind im Verarbeitungsprotokoll entsprechend gekennzeichnet.



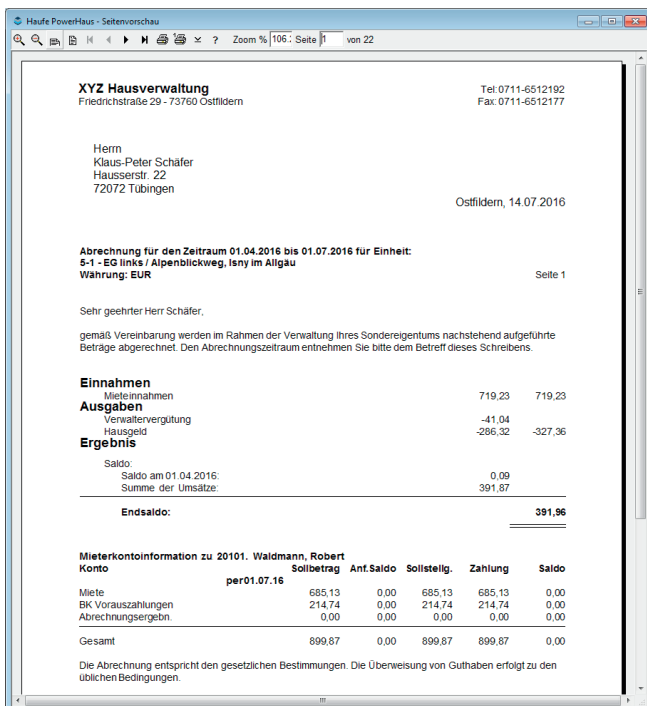
Mietgutschrift (01.04.2016 - 30.04.2016) 14.07.2016 - Seite 1

Objekt 5 - Alpenblickweg, Isny im Allgäu	Vertrag	von	bis	ArtMiete/Gar.	Miete	Vergl.	Garantie	Zuschuss
	30101-Schäfer, Kla...	01.04.2016	30.04.2016	Pool Keine	719,23	504,49	0,00	0,00
	30203-Althäuser, W...	01.04.2016	30.04.2016	Pool Keine	1.565,85	1.233,51	0,00	0,00
	30301-Abarezzo, G...	01.04.2016	30.04.2016	Pool Keine	536,74	169,61	0,00	0,00
	30402-Bauerle, Eric...	01.04.2016	30.04.2016	Pool Keine	453,66	305,39	0,00	0,00
	30503-Mahlmann, ...	01.04.2016	30.04.2016	Pool Keine	552,19	0,00	0,00	0,00
Summe Objekt 5 - Alpenblickweg, Isny im Allgäu					3.827,67	2.212,00	0,00	0,00
"Mieteinnahmen"								3793,78
"Sonst. Einnahmen"								0,00
"Sonst. Ausgaben"								0,00
"Verwaltervergütung"								-451,46
"Mietpoolrücklage"								-66,84

Außerdem wird die errechnete Verwaltervergütung und die Mietpoolrücklage ausgewiesen.

SEV-Abrechnung

Im Rahmen der *SEV-Abrechnung* erhält der SEV-Eigentümer einen Nachweis über die Details der Poolumlage. Dies geschieht in Form eines Anhangs zur SEV-Abrechnung. Dort werden die gesamten Mieteinnahmen, der Umlageschlüssel und ein Durchschnittswert aufgeführt.



XYZ Hausverwaltung
Friedrichstraße 29 - 73760 Ostfildern
Tel: 0711-6512192
Fax: 0711-6512177

Herrn
Klaus-Peter Schäfer
Hausserstr. 22
72072 Tübingen
Ostfildern, 14.07.2016

Abrechnung für den Zeitraum 01.04.2016 bis 01.07.2016 für Einheit:
5-1 - EG links / Alpenblickweg, Isny im Allgäu
Währung: EUR Seite 1

Sehr geehrter Herr Schäfer,
gemäß Vereinbarung werden im Rahmen der Verwaltung Ihres Sondereigentums nachstehend aufgeführte Beträge abgerechnet. Den Abrechnungszeitraum entnehmen Sie bitte dem Betreff dieses Schreibens.

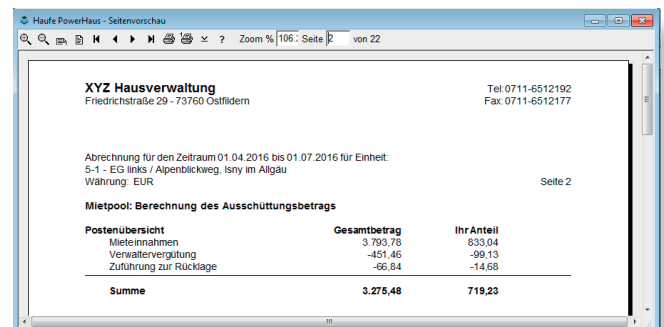
Einnahmen			
Mieteinnahmen	719,23	719,23	
Ausgaben			
Verwaltervergütung	-41,04		
Hausgeld	-286,32	-327,36	
Ergebnis			
Saldo:			
Saldo am 01.04.2016:	0,09		
Summe der Umsätze:	391,87		
Endsaldo:	391,96		

Mieterkontoinformation zu 20101, Waldmann, Robert

Konto	per 01.07.16	Sollbetrag	Ant.Saldo	Sollstellig.	Zahlung	Saldo
Miete	685,13	0,00	685,13	685,13	0,00	0,00
BK Vorauszahlungen	214,74	0,00	214,74	214,74	0,00	0,00
Abrechnungsergebn.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	899,87	0,00	899,87	899,87	0,00	0,00

Die Abrechnung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Überweisung von Guthaben erfolgt zu den üblichen Bedingungen.

Nachweis der Mietpoolberechnung



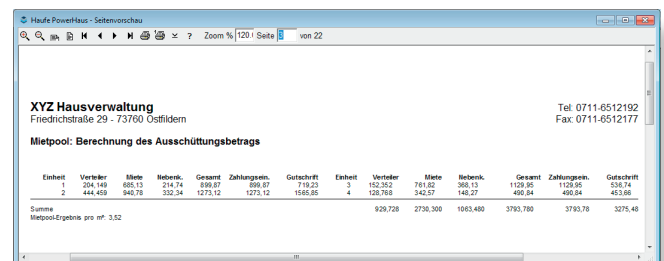
XYZ Hausverwaltung
Friedrichstraße 29 - 73760 Ostfildern
Tel: 0711-6512192
Fax: 0711-6512177

Abrechnung für den Zeitraum 01.04.2016 bis 01.07.2016 für Einheit:
5-1 - EG links / Alpenblickweg, Isny im Allgäu
Währung: EUR Seite 2

Mietpool: Berechnung des Ausschüttungsbetrags

Postenübersicht	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Mieteinnahmen	3.793,78	833,04
Verwaltervergütung	-451,46	-99,13
Zuführung zur Rücklage	-66,84	-14,68
Summe	3.275,48	719,23

Wahlweise kann ein Überblicksnachweis der Einheitenanteile gedruckt werden (zweispaltig, Querformat).



XYZ Hausverwaltung
Friedrichstraße 29 - 73760 Ostfildern
Tel: 0711-6512192
Fax: 0711-6512177

Mietpool: Berechnung des Ausschüttungsbetrags

Einheit	Verbleib	Miete	Nettoz.	Gesamt	Zahlungsw.	Getrachff	Einheit	Verbleib	Miete	Nettoz.	Gesamt	Zahlungsw.	Getrachff
1	204.149	685,13	214,74	899,87	899,87	719,23	3	152.352	719,82	368,13	1.129,95	1.129,95	536,74
2	444.459	940,78	332,24	1.273,12	1.273,12	1.065,85	4	103.768	242,57	149,27	492,84	492,84	453,66
Summe								929.728	2730,300	1061,400	3793,780	3793,780	3275,48

Mietpool-Ergebnis pro nr. 3,52

Je nach Vorgehensweise kann im Ablauf vor oder nach der SEV-Abrechnung auch das Programm *Mietüberschuss überweisen* folgen. Es dient im Rahmen der Poolverwaltung dazu, den ermittelten Poolanteil auszuschütten. Die Verarbeitung bezüglich der Poolverwaltung wird im Rahmen der Standardfunktionen des Programms abgewickelt.

Erweiterte SEV-Mietpoolverarbeitung

Zusätzlich zur Basisversion des Mietpools liegt auch ein Verfahren für den sog. *erweiterten Mietpool* vor.

Es handelt sich im wesentlichen darum, dass mehrere Objekte zu einem Pool zusammengefasst werden können und dass bestimmte Verarbeitungsinhalte modifiziert eingesetzt werden. So wird in diesem Modell die Kaltmiete gepoolt. Die BK-Vorauszahlungen werden außerhalb des Pools direkt an den SEV-Vertrag zur Gutschrift weitergeleitet.

Über eine poolbezogene Konfiguration wird geregelt, welche Objekte in den Pool eingehen. Anschließend müssen die SEV-Verträge, die am Mietpool teilnehmen, entsprechend konfiguriert werden.

Berechnung der Mietpoolanteile

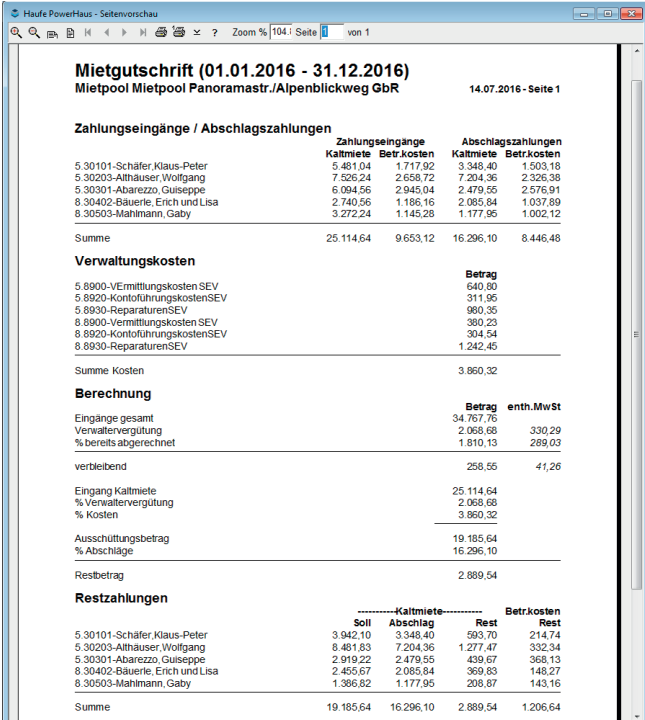
Die Berechnung der Mietpoolanteile ist in die Verarbeitung der Programme *Buchhaltung*, *SEV-Sondereigentumsverwaltung* und *erweiterter Mietpool* integriert.

Im Programm *erweiterter Mietpool* werden die dem Pool zugeordneten Verträge angezeigt und die bei der Verarbeitung abzuziehenden Kostenkonten hinterlegt. Auch die laufende Berechnung wird im Programm *erweiterter Mietpool* durchgeführt. Dabei werden monatsweise Abschlagszahlungen an die Eigentümer auf der Basis eines Betrags pro m² erstellt und am Ende des Jahres durch eine Jahresabrechnung ergänzt.

Je nach Vorgehensweise kann im Ablauf vor oder nach der Monats- oder Jahresabrechnung auch das Programm *Mietüberschuss überweisen* folgen. Es dient im Rahmen der Poolverwaltung dazu, den ermittelten Poolanteil auszuschütten.

Jahresabrechnung

Auf dem Ausdruck der Jahresabrechnung finden Sie eine detaillierte Berechnung der Abschlags- und Restbeträge des Mietpools.



Mietgutschrift (01.01.2016 - 31.12.2016)
 Mietpool Mietpool Panoramastr./Alpenblickweg GbR 14.07.2016 - Seite 1

Zahlungseingänge / Abschlagszahlungen		Abschlagszahlungen	
	Kaltmiete	Betr.kosten	Betr.kosten
5.30101-Schäfer, Klaus-Peter	5.481,04	1.717,92	3.348,40
5.30203-Althäuser, Wolfgang	7.525,24	2.656,72	7.204,36
5.30301-Abarezzo, Guiseppa	6.094,56	2.945,04	2.479,55
8.30402-Bäuerle, Erich und Lisa	2.740,56	1.186,16	2.085,84
8.30503-Mahmann, Gaby	3.272,24	1.145,28	1.177,95
Summe	25.114,64	9.653,12	16.296,10

Verwaltungskosten		Betrag
5.8900-Vermittlungskosten SEV		640,80
5.8920-Kontoführungskosten SEV		311,95
5.8930-Reparaturen SEV		990,35
8.8900-Vermittlungskosten SEV		380,23
8.8920-Kontoführungskosten SEV		304,54
8.8930-Reparaturen SEV		1.242,45
Summe Kosten		3.869,32

Berechnung		Betrag	enth.MwSt
Eingänge gesamt		34.767,76	
Verwaltervergütung		2.068,68	330,29
% bereits abgerechnet		1.810,13	289,03
verbleibend		25,55	41,26
Eingang Kaltmiete		25.114,64	
% Verwaltervergütung		2.068,68	
% Kosten		3.869,32	
Ausschüttungsbetrag		19.185,64	
% Abschläge		16.296,10	
Restbetrag		2.889,54	

Restzahlungen		-----Kaltmiete-----		Betr.kosten	
	Soll	Abschlag	Rest	Rest	Rest
5.30101-Schäfer, Klaus-Peter	3.942,10	3.348,40	593,70	214,74	
5.30203-Althäuser, Wolfgang	8.481,63	7.204,36	1.277,47	332,54	
5.30301-Abarezzo, Guiseppa	2.919,22	2.479,55	439,67	368,13	
8.30402-Bäuerle, Erich und Lisa	2.455,67	2.085,84	369,83	148,27	
8.30503-Mahmann, Gaby	1.386,82	1.177,95	208,87	143,16	
Summe	19.185,64	16.296,10	2.889,54	1.206,64	