

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, viewed from a low angle looking up.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

## Sondereigentumsverwaltung

**Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.2**

Erstellt von: Gerald Bauer  
Programmierung: Thomas Streifeneder  
mse RELion GmbH

Stand: November 2011



Copyright © 2009 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINES.....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>1.1 Herstellen der Vertragsbeziehung .....</b>             | <b>3</b>  |
| <b>1.2 Zahlungsfluss und Verrechnung im SEV-Prozess .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>2. EINRICHTUNG .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>2.1 Das WEG-Objekt .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 2.1.1 Der WEG-Kreditor.....                                   | 5         |
| <b>2.2 Das Mietobjekt .....</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.2.1 Einrichtung der Verteilung im SEV-Mietobjekt.....       | 7         |
| <b>2.3 Bankkonten .....</b>                                   | <b>10</b> |
| <b>2.4 Objektkonten.....</b>                                  | <b>11</b> |
| <b>2.5 Nummernserie .....</b>                                 | <b>13</b> |
| <b>2.6 Zahlungsverkehr Einrichtung.....</b>                   | <b>14</b> |
| <b>3. DER VERTRAG SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG (SEV) .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>3.1 Anlegen eines SEV-Vertrags .....</b>                   | <b>14</b> |
| <b>3.2 Beschreibung der Karte SEV-Vertrag .....</b>           | <b>17</b> |
| 3.2.1 Register Allgemein .....                                | 17        |
| 3.2.2 Register Kündigung.....                                 | 18        |
| 3.2.3 Register Berechnung .....                               | 18        |
| 3.2.4 Register Druckoptionen .....                            | 20        |
| 3.2.5 Register Verwalterhonorar .....                         | 20        |
| <b>3.3 Aufruf des SEV-Vertrags aus den Objektkarten .....</b> | <b>21</b> |
| <b>4. VERRECHNUNGSOPTIONEN .....</b>                          | <b>22</b> |
| <b>4.1 Hausgeld verrechnen .....</b>                          | <b>22</b> |
| <b>4.2 Instandhaltung berechnen .....</b>                     | <b>23</b> |
| <b>4.3 Verwalterhonorar berechnen.....</b>                    | <b>23</b> |
| <b>5. MIETERWECHSEL UND VERTRAGSÄNDERUNGEN .....</b>          | <b>23</b> |
| <b>6. STANDARDPROZESSE .....</b>                              | <b>24</b> |
| <b>7. ABRECHNUNG UND AUSSCHÜTTUNG.....</b>                    | <b>27</b> |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.1 Grundsätzliche Hinweise zur Systematik der SEV-Posten .....</b> | <b>28</b> |
| <b>7.2 SEV-Monatsabrechnung .....</b>                                  | <b>28</b> |
| <b>7.3 Zahlungsdatei für Ausschüttung erstellen .....</b>              | <b>30</b> |
| <b>8. AUSWERTUNGEN .....</b>                                           | <b>33</b> |
| <b>8.1 SEV-Zahlungssavis .....</b>                                     | <b>33</b> |
| 8.1.1 Manuelle Erstellung eines Zahlungssavis .....                    | 33        |
| 8.1.2 Automatische Erstellung eines Zahlungssavis.....                 | 34        |
| <b>8.2 SEV-Periodenabrechnung .....</b>                                | <b>34</b> |
| <b>8.3 SEV-Periodenabrechnung Einzelnachweis .....</b>                 | <b>35</b> |
| <b>9. HINWEIS ZUR DATENÜBERNAHME AUS ALTSYSTEM .....</b>               | <b>35</b> |

## 1. Allgemeines

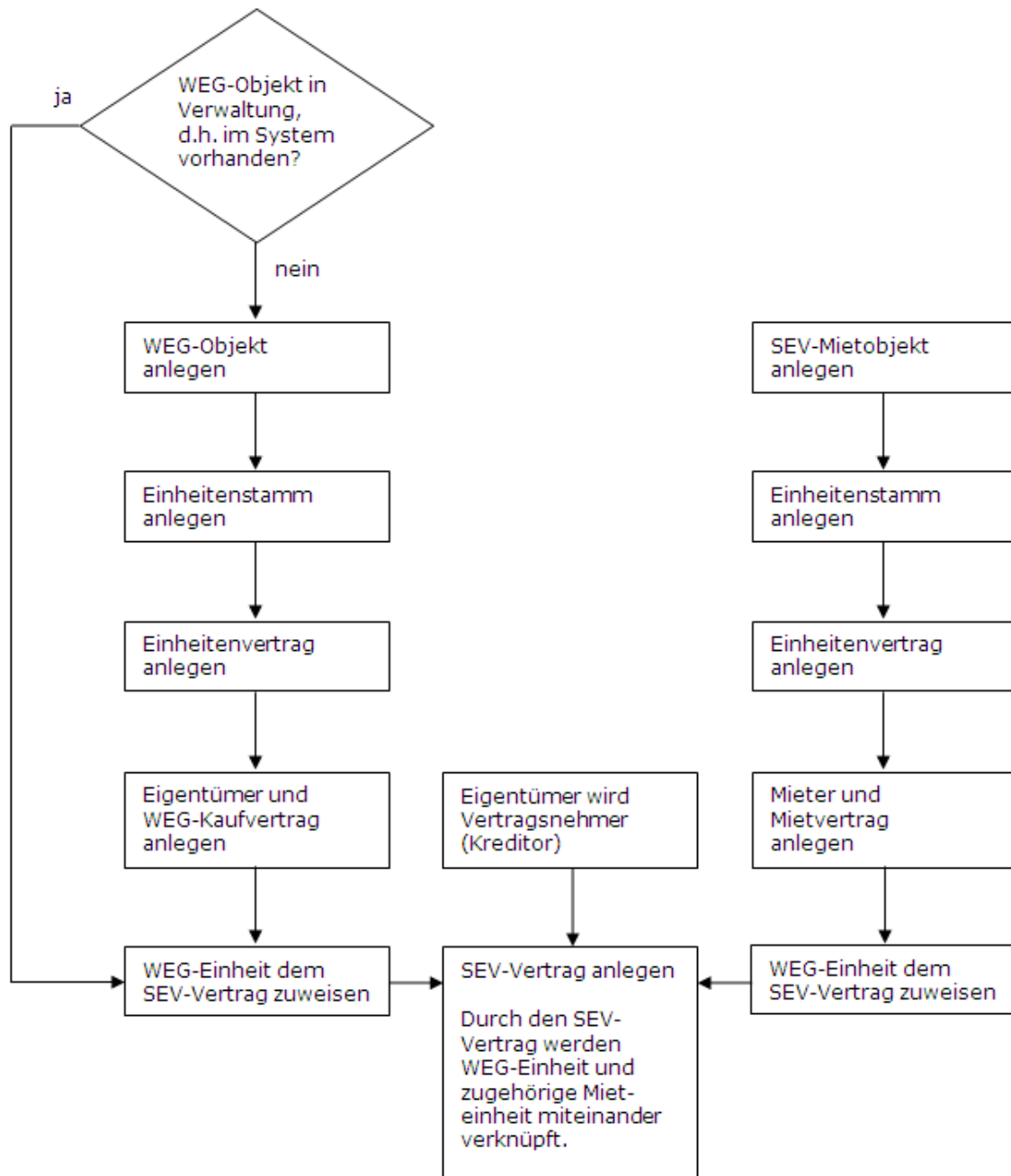
Sondereigentumsverwaltung (SEV) befasst sich mit der Verwaltung von Mietverhältnissen im Auftrag eines WEG-Eigentümers. Der Verwalter vertritt den Eigentümer der Sondereigentumseinheit gegenüber dem Mieter. Im Regelfall ist er zuständig für alle damit verbundenen Vorgänge, wie die Vermietung der Einheit, die Betreuung des Mieters, die Instandhaltung des Sondereigentums, die Überwachung und Verbuchung der Mietzahlungen und die Abrechnung der Betriebskosten.

RELion bietet Ihnen mit dem Modul **Sondereigentumsverwaltung** ein umfassendes Werkzeug für alle Anforderungen dieser komplexen Tätigkeit.

### 1.1 Herstellen der Vertragsbeziehung

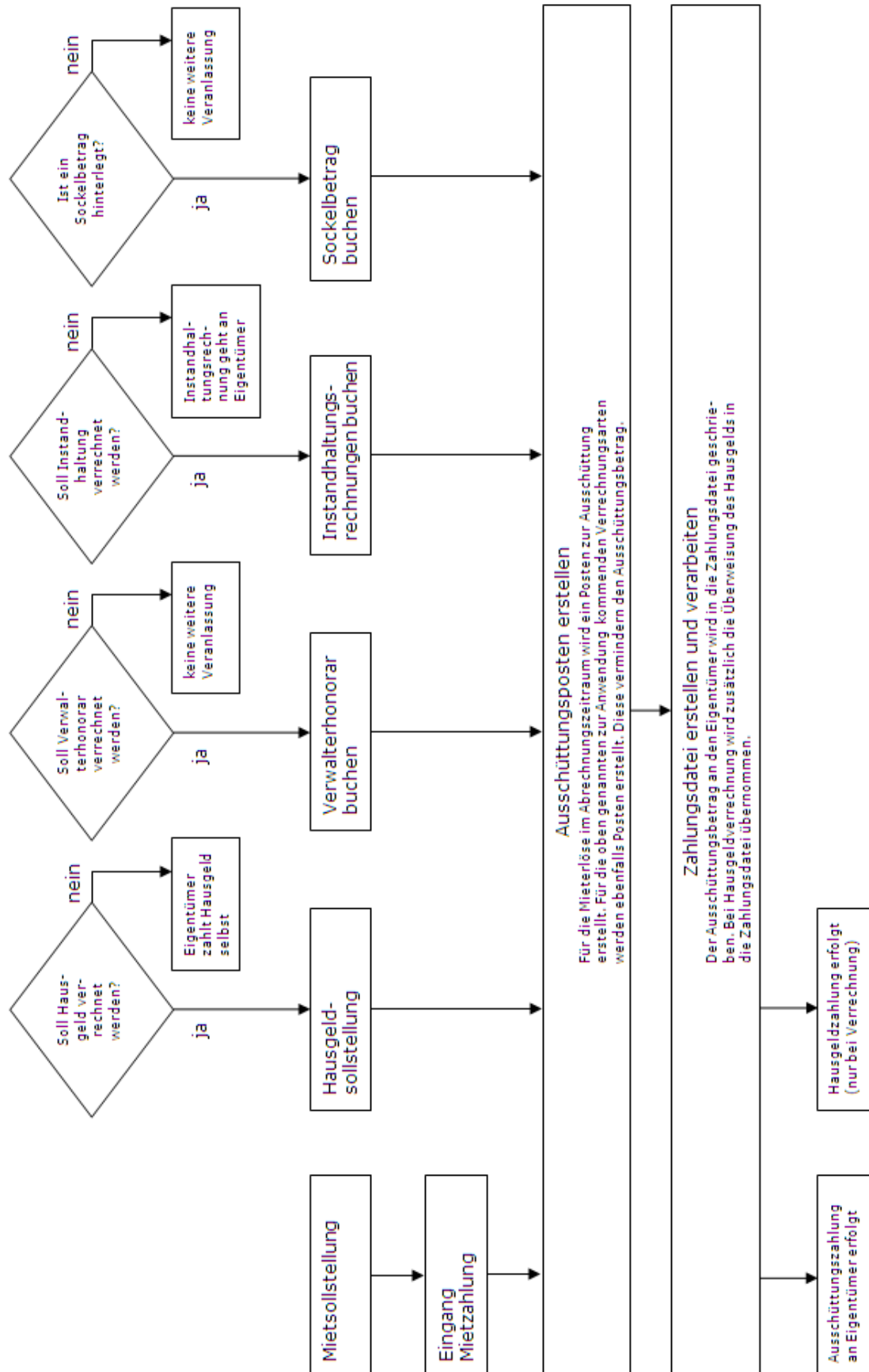
Grundlage der SEV ist eine Einheit im Sondereigentum (WEG). Für diese Einheit soll im Auftrag des Eigentümers ein Mietverhältnis verwaltet werden. Auf der Mieterseite wird die zu verwaltende Einheit in einem Mietobjekt dargestellt.

Die Verknüpfung von WEG- und Mieteinheit erfolgt durch den SEV-Vertrag.



## 1.2 Zahlungsfluss und Verrechnung im SEV-Prozess

Im SEV-Prozess sollen turnusmäßig aus den Mieteinnahmen Erlöse an den Eigentümer ausgeschüttet werden. Hierbei werden je nach Vereinbarung verschiedene Kosten verrechnet.



## 2. Einrichtung

Bevor die Arbeit mit dem Modul Sondereigentumsverwaltung beginnt, sind im System die nötigen Einrichtungen vorzunehmen, die in den folgenden Abschnitten besprochen werden.

Besonderes Augenmerk gilt hier dem WEG-Objekt und dem Mietobjekt, die durch den Verwaltungsvertrag miteinander verknüpft werden. Grundsätzlich können hier in der Praxis zwei Fälle unterschieden werden: Zum einen ist es denkbar, dass das WEG-Objekt, in dem sich die zu verwaltende Mieteinheit befindet, bereits von Ihnen verwaltet wird. In diesem Fall ist das Objekt bereits im System erfasst. Im anderen Fall werden Sie das Objekt neu erfassen, es werden aber natürlich keine tatsächlichen WEG-Verwaltungsprozesse durchgeführt. Das Objekt dient dann nur der Herstellung der Vertragsbeziehung.

### 2.1 Das WEG-Objekt

Ausgangspunkt des SEV-Vertrags ist eine Sondereigentumseinheit innerhalb einer Eigentümergemeinschaft gemäß WEG. Wie oben angesprochen wird diese Eigentümergemeinschaft möglicherweise bereits von Ihnen verwaltet und ist bereits in RELion erfasst. Andernfalls legen Sie im Modul WEG-Verwaltung ein neues Objekt an. In diesem Fall genügt es natürlich, innerhalb des Objekts die vom SEV-Vertrag betroffene/n Einheit/en zu erfassen.

Das Anlegen von WEG-Objekten ist Gegenstand der WEG-Verwaltung und wird hier nicht im Detail besprochen.

#### HINWEIS

- Es ist grundsätzlich möglich, dass das WEG-Objekt sich in einem anderen Mandanten befindet als das zugehörige SEV-Mietobjekt.
- Die Bearbeitung der SEV-Vorgänge erfolgt in jedem Fall im dem Mandanten, in dem sich das Mietobjekt befindet.

The screenshot displays two overlapping windows from the RELion software. The top window, titled 'Eigentümer 70002 WEG Am Leinbach 13 86159 Augsburg - Objektkarte Eigentümer', contains a form with various fields for property details. The bottom window, titled 'Eigentümer 70002 Anton König - Einheitenvertragsübersicht', shows a table of contracts.

| Vertragsnr. / Mieter | Eigentümer | Objektnr. | Nr. | Historie | Debitoren... | Debitorenname        | Suchbegriff          | Vertr. |
|----------------------|------------|-----------|-----|----------|--------------|----------------------|----------------------|--------|
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 01  | 0        | 00073        | Anton König          | ANTON KÖNIG          | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 02  | 0        | 00074        | Fritz und Erna Huber | FRITZ UND ERNA HUBER | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 03  | 0        | 00075        | Anna Weinzierl       | ANNA WEINZIERL       | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 04  | 0        | 00076        | Gerhard Richter      | GERHARD RICHTER      | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 05  | 0        | 00076        | Gerhard Richter      | GERHARD RICHTER      | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 06  | 0        | 00076        | Gerhard Richter      | GERHARD RICHTER      | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 07  | 0        | 00076        | Gerhard Richter      | GERHARD RICHTER      | 01     |
| WEG100...            | Eigentü... | 70002     | 08  | 0        | 00076        | Gerhard Richter      | GERHARD RICHTER      | 01     |

#### 2.1.1 Der WEG-Kreditor

Im Unterschied zur reinen WEG-Verwaltung wird im SEV-Bereich u. U. Hausgeld von der Verwaltung nicht nur eingenommen, sondern auch bezahlt. Dies ist dann der Fall, wenn laut SEV-Vertrag die Verwaltung die Mieteinnahmen der Einheit mit den WEG-seitigen Hausgeldforderungen verrechnet und die Zahlung des Hausgelds veranlasst.

In diesem Fall wird die Eigentümergemeinschaft zum Zahlungsempfänger und ist deshalb als Kreditor einzurichten. Die Kreditorennummer der Eigentümergemeinschaft wird beim Anlegen des SEV-Vertrags in RELion benötigt.

## 2.2 Das Mietobjekt

Da der SEV-Vertrag die Verwaltung eines oder mehrerer Mietverhältnisse beinhaltet, ist in RELion ein entsprechendes Mietobjekt anzulegen. Dieses Objekt umfasst die Miet-Einheit/en, die Gegenstand des Verwaltungsvertrags sind.

Das Anlegen von Mietobjekten ist Gegenstand der Mietverwaltung und wird hier nicht im Detail besprochen. Das SEV-Mietobjekt wird grundsätzlich auf die gleiche Weise angelegt wie ein konventionelles Mietverwaltungsobjekt, erhält aber eine besondere Kennzeichnung:

### ACHTUNG

Um das Objekt als SEV-Mietobjekt zu kennzeichnen, muss unbedingt im Register **Allgemein** das Feld **Verwendung** auf **SEV-Objekt** gesetzt werden.

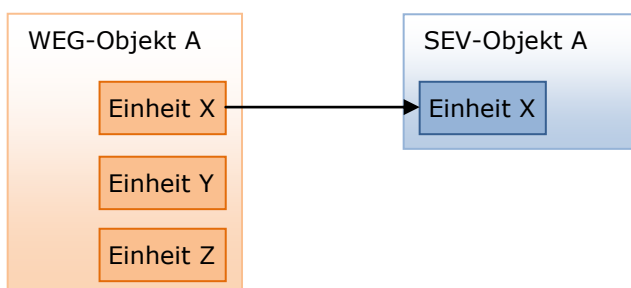
Eine weitere Besonderheit des SEV-Mietobjekts ist, dass **nicht** wie in der normalen Mietverwaltung ein Objekt-Bankkonto angelegt wird (Register **Allgemein**). Stattdessen ist für jede Einheit ein individuell zugewiesenes Objektbankkonto in der Einheitenvertragskarte (Register **Sollstellung**) anzulegen:

### Funktionsweise des SEV-Mietobjekts

Das anzulegende SEV-Mietobjekt entspricht nicht zwingend einem realen Gebäude, da nur die für den SEV-Vertrag relevanten Einheiten erfasst werden.

Beispiel:

Eigentümer X hat in WEG-Objekt A eine oder mehrere Einheiten, für die er einen SEV-Vertrag abschließen möchte. Im anzulegenden SEV-Mietobjekt müssen nur diese Einheiten erfasst werden, die anderen Einheiten des WEG-Objekts sind nicht relevant. Jedoch ist auf die korrekte Abbildung der Verteilungen zu achten, siehe folgenden Abschnitt.



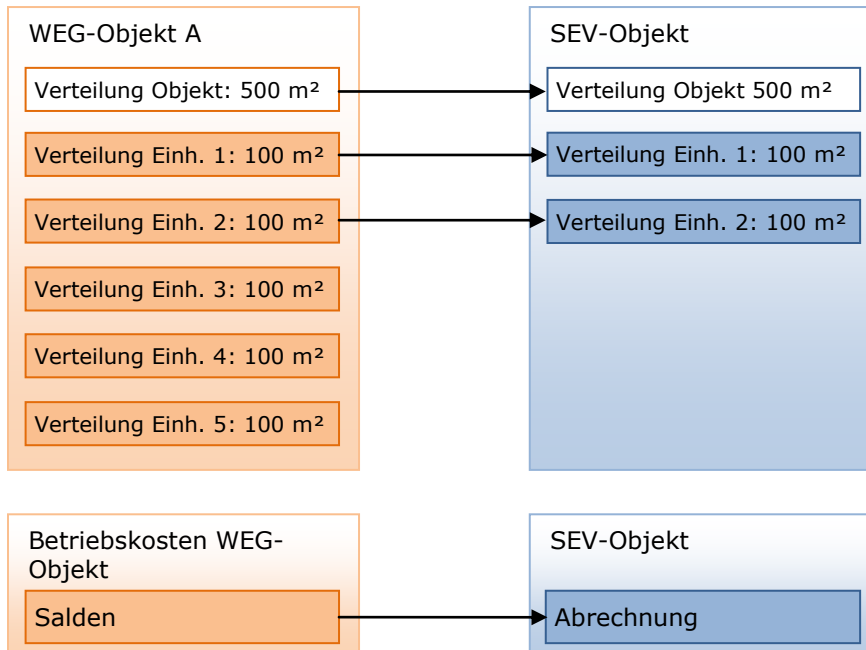
### 2.2.1 Einrichtung der Verteilung im SEV-Mietobjekt

Wie oben beschrieben muss ein SEV-Objekt nicht alle Einheiten des zugehörigen WEG-Objekts abbilden, sondern nur diejenigen, für die ein SEV-Vertrag besteht. Das SEV-Objekt kann also weniger Einheiten enthalten als das WEG-Objekt.

Nun ist folgendes zu beachten: für die Betriebskostenabrechnung des SEV-Objekts werden die gebuchten Kosten des WEG-Objekts verarbeitet. Die Gesamtsalden der WEG-Betriebskostenkonten werden in die BK-Abrechnung SEV übernommen und dort auf die Einheiten verteilt. Da sich aber die Gesamtkosten auf der WEG-Seite auf die Gesamtheit der dort erfassten Einheiten bezieht, müssen die 100%-Faktoren der Verteilungsschlüssel der WEG an das SEV-Objekt weitergegeben werden.

**Die Einrichtung der SEV-Verteilungen muss also das WEG-Objekt abbilden.**

Dieser Zusammenhang soll am folgenden Beispiel verdeutlicht werden.



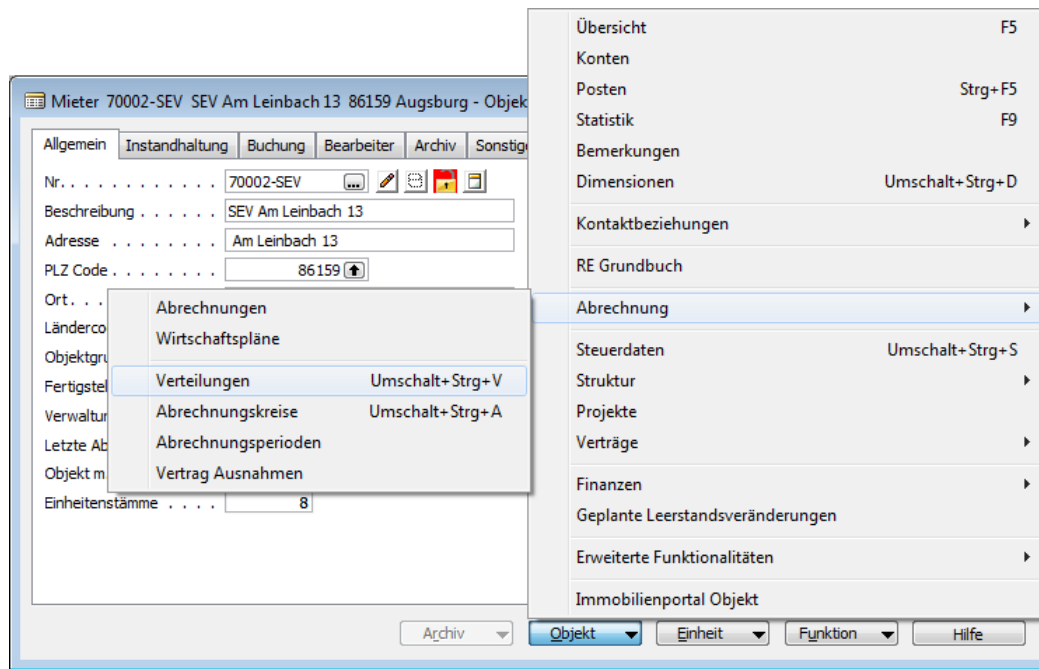
Das WEG-Objekt A umfasst 5 Einheiten zu je 100 m<sup>2</sup>. Im Objekt erfasst sind also fünf Einheitenverteilungen zu jeweils 100 m<sup>2</sup> sowie die Objektverteilung mit dem Betrag 500 m<sup>2</sup>. Im zugehörigen SEV-Objekt sind nur zwei Einheiten erfasst, da nur zu diesen beiden SEV-Verträge bestehen.

Nun werden im Zuge der BK-Abrechnung die Salden der WEG-Betriebskostenkonten übernommen. Hätte das System keinen Hinweis darauf, dass diese Kosten sich auf insgesamt 500 m<sup>2</sup> beziehen, würden bei der Abrechnung die gesamten Kosten auf die zwei erfassten SEV-Einheiten verteilt, was nicht korrekt wäre. Folglich muss am SEV-Objekt die Information vorhanden sein, auf welche Gesamtgröße sich die Kosten beziehen.

Dies erfolgt über die Objektverteilung. Es wird der Gesamtfaktor des WEG-Objekts abgebildet, in diesem Fall 500 m<sup>2</sup>. RELion kann dann diesen Gesamtfaktor in Beziehung zu den Einheitenverteilungen setzen (in diesem Fall je 100 m<sup>2</sup>) und die Anteile an den Gesamtkosten korrekt berechnen.

So ist die Objektverteilung am SEV-Objekt zu erfassen:

Öffnen Sie die Karte des betreffenden SEV-Mietobjekts. Betätigen Sie den Button Objekt und wählen Sie Abrechnung / Verteilungen.

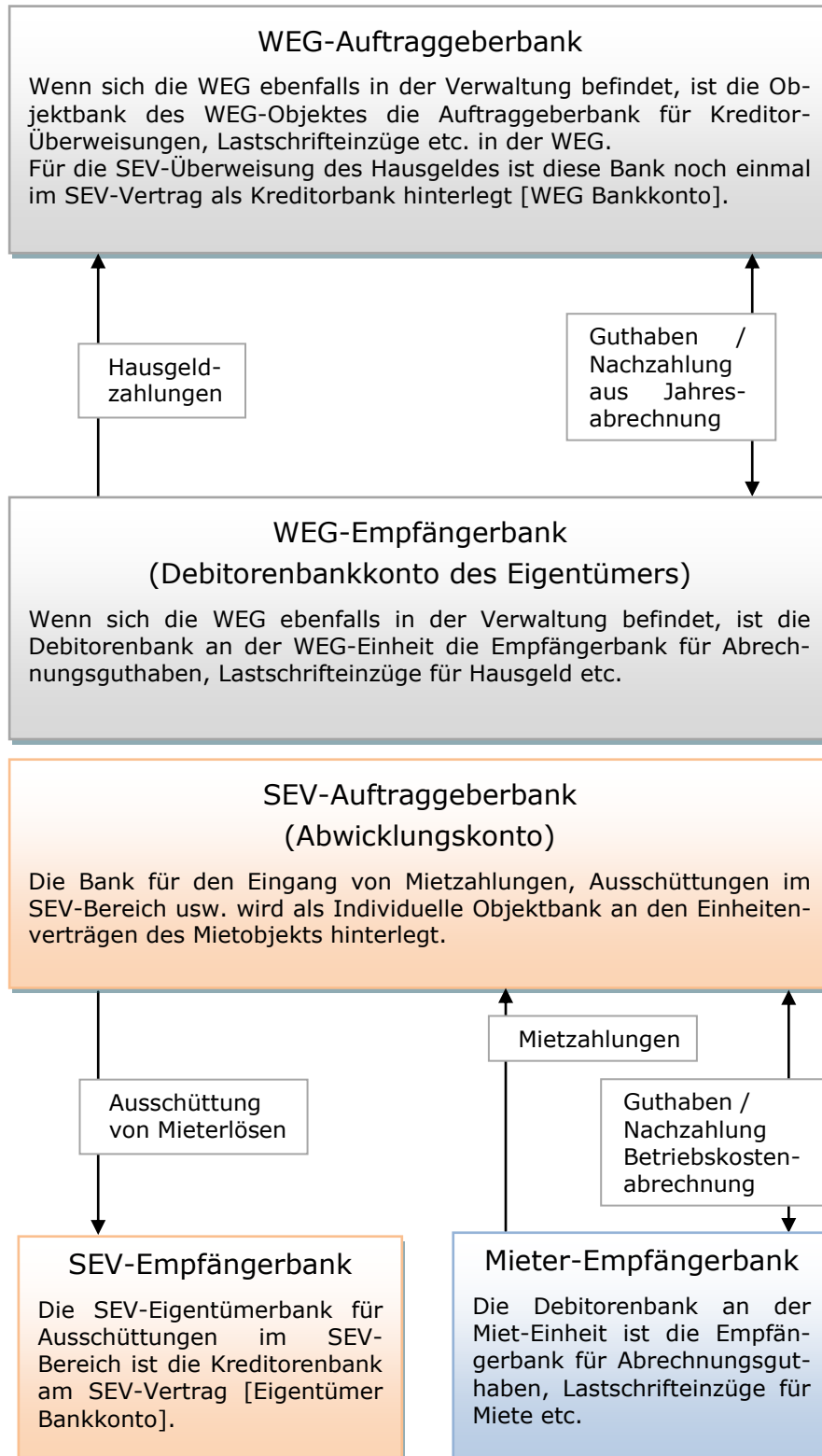


Es öffnet sich die Tabelle **Objekt Verteilungen**. Geben Sie dort die Verteilungen **entsprechend dem zugehörigen WEG-Objekt** ein.

## 2.3 Bankkonten

Bei der Sondereigentumsverwaltung werden unterschiedliche Banken für die Zahlungsströme verwendet. Diese werden in nachstehender Grafik erläutert.

### Schematische Übersicht der Bankkonten



## 2.4 Objektkonten

Die SEV-Buchhaltung wird innerhalb der Mietbuchhaltung im Mietobjekt geführt. Hierfür sind gesonderte Objektkonten zu verwenden.

Im einzelnen sind folgende Konten einzurichten:

| Kontobezeichnung            | Zweck                                                                                                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEV Hausgeld</b>         | Wird für die Verrechnung des Hausgeldes mit der Mieteinnahme verwendet.                                    |
| <b>SEV Verwalterhonorar</b> | Wird für die Verrechnung des Verwalterhonorars mit der Mieteinnahme verwendet.                             |
| <b>SEV Sonstige Kosten</b>  | Wird für die Verrechnung sonstiger Kosten, wie Instandhaltungskosten o.ä., mit der Mieteinnahme verwendet. |
| <b>SEV Sockelbetrag</b>     | Hier wird der Sockelbetrag gebucht, der im SEV-Vertrag hinterlegt ist.                                     |
| <b>SEV Mietauszahlung</b>   | Hier werden die Ausschüttungen der Mieterlöse an den Eigentümer gebucht.                                   |

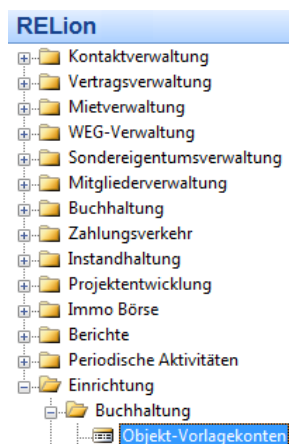
Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

**Einrichtung**

und wählen Sie

**Buchhaltung /**

**Objekt-Vorlagekonten**



Erfassen Sie die Konten in der Karte **Objekt-Vorlagekonten** unter Angabe eines neuen Codes, z.B. SEV.

| Code | Nr.  | Name                 | RE Kontogru... | Geldkonto | Sachkont... | Rücklagenart | Verteilun... | Wirtschaft... |
|------|------|----------------------|----------------|-----------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| SEV  | 8210 | SEV Hausgeld         | Giro           |           | 8280        |              |              |               |
| SEV  | 8220 | SEV Verwalterhonorar | Giro           |           | 8280        |              |              |               |
| SEV  | 8230 | SEV Instandhaltung   | Giro           |           | 8280        |              |              |               |
| SEV  | 8240 | SEV Sockelbetrag     | Giro           |           | 8280        |              |              |               |
| SEV  | 8250 | SEV Miet-Einnahmen   | Giro           |           | 8280        |              |              |               |

Hinterlegen Sie dann die Konten in der Einrichtung wie folgt:

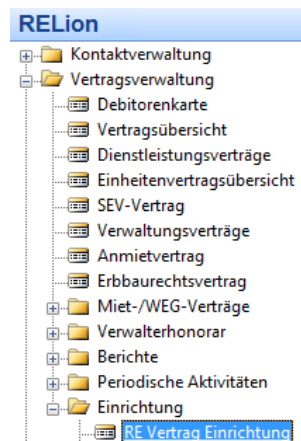
Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

## Vertragsverwaltung

und wählen Sie

## Einrichtung /

## RE Vertrag Einrichtung



Es öffnet sich das Fenster **RE Vertrag Einrichtung**. Hinterlegen Sie hier die SEV-Konten.

The screenshot shows the 'RE Vertrag Einrichtung' window with the 'Dienstleistungsvertrag' (Service Contract) tab selected. The 'Allgemein' (General) sub-tab is active, displaying several input fields for account numbers and codes. The 'Sollst.bei Leerstand' (Debit when vacant) is set to 'Sollstellung' (Debit). The 'Sollst. Neuvermietung' (Debit new rental) is also set to 'Sollstellung'. The 'SEV-Kto.Hausgeld' (SEV account house money) is set to '8210'. The 'SEV-Kto.Verwalterhon...' (SEV account administrator fee) is set to '8220'. The 'SEV-Kto. Sonstige Kosten' (SEV account other costs) is set to '8230'. The 'SEV-Kto.Sockelbetrag' (SEV account base amount) is set to '8240'. The 'SEV-Kto.Mietauszahlung' (SEV account rent payment) is set to '8250'. The 'Umsatzmiete Verteilun...' (Commercial rent distribution) is set to '2-LADEN'. The 'Umsatzmiete Abrechn...' (Commercial rent accounting) is set to 'UMS'. A 'Hilfe' (Help) button is located at the bottom right.

Zuletzt fügen Sie die SEV-Konten in die Kontenpläne der SEV-Mietobjekte ein. Hierbei ist der zuvor angelegte Vorlagecode hilfreich:

The screenshot shows the 'Mieter 70002-SEV SEV Am Leinbach 13 - Objekt Konten' window. The 'Allgemein' (General) tab is selected, showing a 'Datumsfilter' (Date filter) set to '01.01.11..31.12.11'. A list of accounts is displayed, including '19 Summe KKL 1', '2 Kontenklasse 2', '20 Forderungen', and various sub-accounts like '200000 Ford. aus Vermie...', '200090 Forderungen so...', '200100 Unklarer Zahlung...', '202000 durchlaufende P...', '209100 Pauschalwertbe...', '209200 Einzelwertb. a...', '209201 Einzelwertb. a...', '240000 Ford. an verb. U...', and '240010 Ford. an Eigentü...'. A 'Kontenstamm holen' (Get account structure) dialog box is open, showing the 'Optionen' (Options) tab. The 'Objektvorlagekonten' (Object template accounts) field is set to 'SEV', and the 'Kopieren in Objektnr.' (Copy to object number) field is set to '70002-SEV'. The dialog box has 'OK', 'Abbrechen' (Cancel), and 'Hilfe' (Help) buttons. The background window also shows a table with columns 'Abrechnu...', 'Rangfolge', 'Zahlung', and 'Verteilungscode', and a summary section at the bottom with fields for 'Beschreibung Verteilung', 'Summe Kosten Betrag', 'Summe Plan Betrag', and 'Beschreibung Konto'.

## ACHTUNG

**Die Einrichtung der SEV-Konten darf im laufenden Betrieb grundsätzlich nicht verändert werden!**

Abrechnung und Reporting greifen zum Teil auf die Objektkontonummern in den Kreditorenposten zu und ordnen diese entsprechend den aktuellen Konten in der Vertragseinrichtung zu. Werden die Konten in der Vertragseinrichtung geändert, dann werden SEV-bezogene Kreditorenposten nicht mehr gefunden und fallen durch das Raster.

Sollte trotzdem die Notwendigkeit bestehen, die Konten zu ändern, so ist im Einzelfall eine Konvertierung durchzuführen. Eine Konvertierungsroutine steht nicht zur Verfügung und kann auf Kundenwunsch erstellt werden.

## 2.5 Nummernserie

Für FiBu-Buchungen, die aus der SEV bedient werden, ist eine Nummernserie einzurichten, da diese Buchungen automatisiert erfolgen und somit manuell keine Belegnummern eingegeben werden können. Die Nummernserie wird z.B. verwendet für Buchungen des Verwalterhonorars, auch Buchungen der Monatsabrechnung bedienen sich dieser Nummernserie.

Andere Buchungen im SEV-Kontext sind eigenständige Vorgänge und verwenden deshalb eigene Nummernserien, so. z.B. Sollstellungen oder Buchungen für Instandhaltungsaufwand.

Richten Sie deshalb eine Nummernserie für SEV-Buchungen ein (*NAV Finanzmanagement, Einrichtung, Nummernserie*).

Hinterlegen Sie diese dann in der RELion-Vertragsverwaltung:

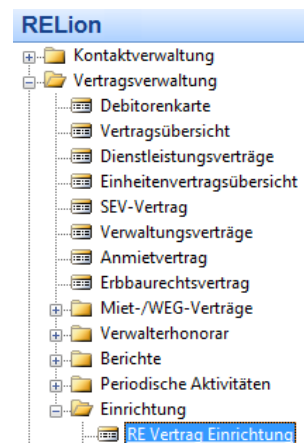
Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

**Vertragsverwaltung**

und wählen Sie

**Einrichtung /**

**RE Vertrag Einrichtung**



Hinterlegen Sie die Nummernserie für SEV-Buchungen im Register **Nummerierung** im Feld **SEV-Einkaufsnummern**.

## 2.6 Zahlungsverkehr Einrichtung

In **RE Zahlungsverkehr Einrichtung** werden Platzhalter für Verwendungszwecke definiert. Die SEV-Funktionalität nutzt den Buchungstext 2, um Verwendungszwecke auf Zahlungsträgern auszugeben.

Hintergründe zur Zahlungsverkehr Einrichtung entnehmen Sie bitte der eigenen Ablaufbeschreibung *Zahlungsverkehr*.

Hinterlegen Sie im Register **Kreditor**:

**%11** für Art der Buchung (z.B. Abrechnung Verwalterhonorar, SEV Hausgeld, Ausschüttung SEV-Mieteinnahmen)

**%12** für Zeitraum der Abrechnungsperiode (Bei Mietzahlung nur Periodenende)

**%13** für WEG Objektnummer

**%14** für WEG Einheitennummer

## 3. Der Vertrag Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Der SEV-Vertrag wird in demjenigen Mandanten angelegt, in dem sich das SEV-Objekt befindet, unabhängig davon, ob sich das WEG-Objekt im selben oder in einem anderen Mandanten befindet. Der Mandant des Mietobjekts ist auch der Ort der periodischen Tätigkeiten wie Monatsabrechnung usw.

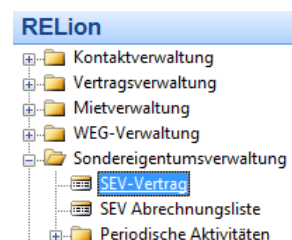
### 3.1 Anlegen eines SEV-Vertrags

Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

**Sondereigentumsverwaltung**

und wählen Sie

**SEV-Vertrag**



Es öffnet sich die Karte **SEV-Vertrag**. Mit F3 rufen Sie ein leeres Formular auf.

Register **Allgemein**: Geben Sie im Feld **Vertragsbeginn** das Datum des Vertragsbeginns ein. RELion weist daraufhin dem Vertrag eine **Vertragsnr.** zu, falls eine entsprechende Nummernserie eingerichtet ist. Versehen Sie das Feld **Beschreibung** mit einer stichpunktartigen Angabe zum Vertragsinhalt.

Über das Feld **Kontaktnr.** oder das Feld **Kreditorennr.** wählen Sie Ihren Vertragspartner, mit dem Sie den SEV-Vertrag abgeschlossen haben.

## HINWEIS

- Dem Kontakt des Vertragspartners muss sowohl ein Debitor als auch ein Kreditor zugeordnet sein: In der Einheit des WEG-Objekts ist er als Debitor hinterlegt, im SEV-Vertrag wird er als Kreditor erfasst.
- Sonderfall WEG in anderem Mandanten: Da der bereits angelegte Kontakt/Debitor des Wohnungseigentümers sich in einem anderen Mandanten befindet, muss der Kontakt im SEV-Mandanten noch einmal angelegt werden.

Wechseln Sie ins Register **Berechnung**.

Im Feld **Reichweite Abrechnung** geben Sie per Datumsformel ein, welcher Abrechnungszyklus im Vertrag festgelegt wurde. Das Feld **Enddatum Reichweite** wird vom System gefüllt und soll in der Regel nicht manuell geändert werden.

Im Feld **SEV-Eigentümer Bankkonto** definieren Sie das Bankkonto des SEV-Eigentümers, auf das die Ausschüttung der Erträge vorgenommen werden soll (SEV-Empfängerbank).

Feld **Sockelbetrag für Einbehalt** (optional): Dieser Betrag bezeichnet den Mindest-Kontostand auf der SEV-Auftraggeberbank (Verwaltungskonto), der bei Ausschüttungen nicht unterschritten werden soll.

Über das Feld **Hausgeld verrechnen** wird definiert, ob und wie Hausgeld mit den Mieteinnahmen verrechnet wird.

*Nein* – wenn Hausgeld nicht berücksichtigt werden soll.

*Mit der Abrechnung* – wenn Hausgeld automatisch an die WEG bezahlt werden soll.

*Mit der Zahlung* – wenn das Hausgeld berücksichtigt, aber nicht automatisch ausbezahlt werden soll, z.B. wenn für das Hausgeld eine Einzugsermächtigung an die WEG erteilt wurde.

Die Thematik wird aufgrund ihres Umfangs in Abschnitt 4.1 „Hausgeld verrechnen“ gesondert erläutert.

Das Feld **WEG-Kreditor** ist aus technischen Gründen immer zu füllen. Falls ein Kreditor bereits angelegt ist, weil die WEG sich in Ihrer Verwaltung befindet, können Sie ihn über den Lookup-Button auswählen. Andernfalls legen Sie ihn neu an und hinterlegen ihn hier. Im Feld **WEG-Bankkonto** hinterlegen Sie das WEG-Auftraggeberkonto für die Zahlung der Hausgelder. Das Feld ist nicht aktiv, falls die Option *Hausgeld verrechnen – Nein* gewählt wurde.

Im Feld **Honorar für Neuvermietung** können Sie zu Informationszwecken festhalten, ob der SEV-Vertrag eine gesonderte Vergütung für die Neuvermietung von Einheiten ausweist.

Im Register **Verwalterhonorar** wird definiert, ob und wie aus den Mieteinnahmen Verwalterhonorar

abgezogen und an das Verwaltungsunternehmen, also in der Regel den RELion-Anwender selbst, abgeführt wird. Diese Verrechnungsoption wird in Abschnitt 4.3 detailliert behandelt.

SEVV0006 K0000120 - SEV-Vertrag

Verwalterhonorar bere... ☒

Reichweite Verwalterh... 1M

Enddatum Reichweite ... 30.04.10

Verwalterhonorar Kred... 00037

Verwalterhonorar Kred... mse Verwaltungs GmbH

Im letzten Schritt werden in der **Zeilenansicht** die zu verwaltenden Einheiten eingetragen. Pro Einheit wird eine Zeile verwendet.

Wählen Sie über die Spalten **WEG-Mandant** / **WEG-Objektnr.** das WEG-Objekt aus, in dem sich die zu verwaltende Einheit befindet. Im Feld **WEG Einheitennr.** wählen Sie die betreffende Einheit aus.

Im Feld **Startdatum** ist einzutragen, zu welchem Datum der SEV-Vertrag für die betreffende Einheit beginnt. Das Feld ist Teil des Primärschlüssels.

In den Feldern **SEV-Mandant** / **SEV-Objektnr.** und **SEV-Einheitennr.** wählen Sie die zugehörige Einheit Ihres SEV-Mietobjekts aus. Die Zuordnung von WEG-Einheit zu SEV-Einheit ist damit vollzogen.

#### HINWEIS

Um zu verhindern, dass eine WEG- oder SEV-Einheit versehentlich mehreren Verträgen zugeordnet wird, führt RELion eine entsprechende Prüfung durch, und bringt gegebenenfalls eine Fehlermeldung, dass die eingegebene Einheit bereits in einem anderen Vertrag verwendet wird.

Im Feld **Verwalterhonorar** tragen Sie den Betrag für das Verwalterhonorar pro Abrechnungszeitraum an, entsprechend den Parametern, die Sie im Register **Verwalterhonorar** festgelegt haben.

Erfassen Sie auf diese Weise Zeile für Zeile alle Einheiten, die Ihr SEV-Vertrag umfasst.

SEVV0006 K0000120 - SEV-Vertrag

Vertragsnr. . . . . SEVV0006

Nachtragsnr. . . . . 000

Datum Nachtrag. . . . .

Vertragsbeginn/-ende . . . 01.01.08

Vertragsklasse . . . . . SEV-Vertrag

Vertragsart . . . . .

Beschreibung . . . . . SEV Richter, Gerhard - Am Leinbach 13

Nachtrag . . . . . ☐

Nachtrag vorhanden . . . ☐

Kontaktnr. . . . . K0000120

Kreditorennr. . . . . 00040

Debitor/Kreditorenname . Gerhard Richter

Bearbeiter . . . . .

| WE... | W... | WEG Obj... | WEG Einh... | Startdatum | Enddatum | SEV ... | S... | SEV Objek... | SEV Einhei... | Verwalterhon... | Verwendungsz |
|-------|------|------------|-------------|------------|----------|---------|------|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| RE... | E..  | 70002      | 04          | 01.01.08   |          | RE...   | M..  | 70002-SEV    | 04            | 20,50           | Ausschüttung |
| RE... | E..  | 70002      | 05          | 01.01.08   |          | RE...   | M..  | 70002-SEV    | 05            | 20,50           | Ausschüttung |
| RE... | E..  | 70002      | 06          | 01.01.08   |          | RE...   | M..  | 70002-SEV    | 06            | 20,50           | Ausschüttung |
| RE... | E..  | 70002      | 07          | 01.01.08   |          | RE...   | M..  | 70002-SEV    | 07            | 20,50           | Ausschüttung |
| RE... | E..  | 70002      | 08          | 01.01.08   |          | RE...   | M..  | 70002-SEV    | 08            | 20,50           | Ausschüttung |

SEV Vertrag Funktion Drucken Hilfe

## 3.2 Beschreibung der Karte SEV-Vertrag

### 3.2.1 Register Allgemein

| Allgemein                | Kündigung                             | Berechnung               | Druckoptionen   | Verwalterhonorar |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Vertragsnr. . . . .      | SEVV0006                              |                          |                 |                  |
| Nachtragsnr. . . . .     | 000                                   |                          |                 |                  |
| Datum Nachtrag. . . .    |                                       |                          |                 |                  |
| Vertragsbeginn/-ende . . | 01.01.08                              |                          |                 |                  |
| Vertragsklasse . . . . . | SEV-Vertrag                           |                          |                 |                  |
| Vertragsart . . . . .    |                                       |                          |                 |                  |
| Beschreibung . . . . .   | SEV Richter, Gerhard - Am Leinbach 13 |                          |                 |                  |
|                          |                                       | Nachtrag . . . . .       |                 |                  |
|                          |                                       | Nachtrag vorhanden . .   |                 |                  |
|                          |                                       | Kontaktnr. . . . .       | K0000120        |                  |
|                          |                                       | Kreditorennr. . . . .    | 00040           |                  |
|                          |                                       | Debitor/Kreditorenname . | Gerhard Richter |                  |
|                          |                                       | Bearbeiter . . . . .     |                 |                  |

#### Bezeichnung

##### Vertragsnr.

#### Funktion

Die laufende Nummer des Vertrags wird vom System vergeben, sobald das Feld **Vertragsbeginn** gefüllt wurde. Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Nummernserie eingerichtet ist. Andernfalls ist die Nummer manuell zu vergeben.

##### Nachtragsnr./Datum Nachtrag

Dies wird im aktuellen Programmstand nicht mehr aktiv verwendet. Mit der Nachtragsfunktion wurden in früheren Versionen Vertragsänderungen abgebildet. Dies geschieht mittlerweile in den Vertragszeilen selbst. Aus Daten früherer Versionen können noch Nachträge bestehen, dies ist unproblematisch. Geben Sie hier das Datum des Vertragsbeginns ein, bei Vertragsende dann dessen Datum.

##### Vertragsbeginn/-ende

##### Vertragsklasse

Die Vertragsklasse *SEV-Vertrag* wird systemseitig vorgeblendet und kann nicht manuell überschrieben werden.

##### Vertragsart

Falls Sie in Ihrem Unternehmen die Vertragsklasse SEV-Vertrag weiter unterteilen möchten, können Sie hier Vertragsarten anlegen und zuweisen.

##### Beschreibung

Geben Sie hier eine kurze Beschreibung des Vertrags ein.

##### Nachtrag

Hier wird ein Haken eingeblendet, wenn eine Nachtragsnr. in diesem Datensatz vorhanden ist, es sich also um einen Nachtrag zu einem vorhergehenden Vertrag handelt.

Dies wird im aktuellen Programmstand nicht mehr aktiv verwendet. Mit der Nachtragsfunktion wurden in früheren Versionen Vertragsänderungen abgebildet.

##### Nachtrag vorhanden

Wenn dieses Feld einen Haken enthält, besteht zu diesem Vertrag ein Nachtrags-Datensatz. Der so gekennzeichnete Vertrag ist somit nicht mehr aktuell.

Dies wird im aktuellen Programmstand nicht mehr aktiv verwendet. Mit der Nachtragsfunktion wurden in früheren Versionen Vertragsänderungen abgebildet.

##### Kontaktnr.

Wählen Sie hier den Kontakt Ihres SEV-Vertragspartners aus. Die Kontaktnr. wird vom System vorgeblendet, falls der Vertragspartner über die Debitoren/ Kreditorennr. ausgewählt wird.

##### Kreditorennr.

Wählen Sie hier die Kreditorennr. Ihres SEV-Vertragspartners aus. Die Kreditorennr. wird vom System vorgeblendet, falls der Vertragspartner über die Kontaktnr. ausgewählt wird.

##### Debitor/Kreditorenname

Der Kreditorenname wird anhand der eingegebenen Kreditorennr. vorgeblendet.

## Bearbeiter

Über den Lookup-Button wählen Sie den Bearbeiter des SEV-Vertrags aus der Verkäufer/Einkäufer-Liste. Die Eingabe ist optional.

### 3.2.2 Register Kündigung

| Allgemein                       | Kündigung | Berechnung | Druckoptionen | Verwalterhonorar |
|---------------------------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| Gekündigt am . . . . .          |           |            |               |                  |
| Gekündigt zum . . . . .         |           |            |               |                  |
| Kündigungsgrund . . . . .       |           |            |               |                  |
| Datum Kündigungseing... . . . . |           |            |               |                  |
| Kündigung bestätigt . . . . .   |           |            |               |                  |
| Datum Kündigungsbes... . . . .  |           |            |               |                  |

Diese Felder dienen der Erfassung von Informationen bei einer Kündigung des Vertrags.

| Bezeichnung                        | Funktion                                                                         |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gekündigt am</b>                | Datum des Kündigungsschreibens                                                   |
| <b>Gekündigt zum</b>               | Datum des Vertragsendes                                                          |
| <b>Kündigungsgrund</b>             | Wählen Sie hier den Kündigungsgrund über den Lookup-Button.                      |
| <b>Datum Kündigungseingang</b>     | Datum des Eingangs des Kündigungsschreibens                                      |
| <b>Kündigung bestätigt</b>         | Wenn Sie eine Kündigungsbestätigung versandt haben, setzen Sie hier einen Haken. |
| <b>Datum Kündigungsbestätigung</b> | Datum der Kündigungsbestätigung                                                  |

### 3.2.3 Register Berechnung

| Allgemein                         | Kündigung | Berechnung | Druckoptionen | Verwalterhonorar |
|-----------------------------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| Reichweite Abrechnung . . . . .   |           |            |               |                  |
| Enddatum Reichweite . . . . .     |           |            |               |                  |
| Abrechnungssperre . . . . .       |           |            |               |                  |
| Liquidität/Saldo . . . . .        |           |            |               |                  |
| SEV-Eigentümer Bankk... . . . .   |           |            |               |                  |
| Sockelbetrag für Einbe... . . . . |           |            |               |                  |
| Gebuchter Sockelbetrag . . . . .  |           |            |               |                  |
| Hausgeld verrechnen . . . . .     |           |            |               |                  |
| Instandhaltung berech... . . . .  |           |            |               |                  |
| Berechnung Priorität . . . . .    |           |            |               |                  |
| WEG-Kreditor . . . . .            |           |            |               |                  |
| WEG-Bankkonto . . . . .           |           |            |               |                  |
| Honorar für Neuvermi... . . . .   |           |            |               |                  |

| Bezeichnung                  | Funktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reichweite Abrechnung</b> | Über dieses Feld wird per Datumsformel die Reichweite für die Abrechnungsperioden gesteuert. Es definiert also den Turnus für die Ausschüttungen an den SEV-Auftraggeber. Der Standardwert ist 1M (1 Monat). Kürzere Abrechnungszyklen sind nicht möglich. Weitere Möglichkeiten sind 2M, 3M, 4M, 6M, 12M, 1Q (Kalenderquartal), 1J (Kalenderjahr). |
| <b>Enddatum Reichweite</b>   | Dieses Feld wird automatisch von der Anwendung aktualisiert und zeigt Ihnen das Enddatum des Abrechnungszyklus an, an dem die letzte Abrechnung erstellt wurde. Vor dem ersten Abrechnungszyklus, d.h. zu Beginn des Vertrags, wird das Datum des Vertragsbeginns minus 1 Tag vorgeblendet.                                                         |
| <b>Abrechnungssperre</b>     | Mit diesem Feld kann die Erzeugung der Ausschüttungsposten gesperrt werden. Es kann somit keine Ausschüttung erfolgen.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Liquidität</b>            | Dies ist ein Flowfield, das den Saldo derjenigen SEV-Posten ausgibt, die Geldbewegungen darstellen. Das sind alle Buchungen auf das SEV-Bankkonto mit Bezug zu einer SEV-Einheit im Ver-                                                                                                                                                            |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | trag und manuelle Buchungen für Saldovortrag und Einlagen/Entnahmen des Eigentümers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Saldo</b>                      | Dies ist ein Flowfield, das die Summe derjenigen SEV-Posten des Vertrags ausgibt, die für die SEV-Abrechnung von Bedeutung sind. Hier sieht man den für die nächste Abrechnung relevanten Betrag. Dieser kann negativ sein (Unterdeckung) oder positiv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>SEV-Eigentümer Bankkonto</b>   | Geben Sie hier das Kreditorenbankkonto des Eigentümers an, das für Ausschüttungen der Mieterlöse an den Eigentümer verwendet werden soll – also vereinfacht ausgedrückt das private Konto des SEV-Eigentümers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sockelbetrag für Einbehalt</b> | Hier ist der Betrag einzutragen, der als Liquiditätspuffer auf dem SEV-Bankkonto verbleiben soll.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Gebuchter Sockelbetrag</b>     | Dies ist ein Flowfield, das den Saldo aller SEV-Posten vom Typ Sockelbetrag darstellt. Per Lookup sieht man die Veränderungen des Sockelbetrags im Zeitverlauf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Hausgeld verrechnen</b>        | Über das Feld <b>Hausgeld verrechnen</b> wird definiert, ob und wie Hausgeld mit den Mieteinnahmen verrechnet wird.<br><i>Nein</i> – wenn Hausgeld nicht berücksichtigt werden soll.<br><i>Mit der Abrechnung</i> – wenn Hausgeld automatisch an die WEG bezahlt werden soll.<br><i>Mit der Zahlung</i> – wenn das Hausgeld berücksichtigt, aber nicht automatisch ausbezahlt werden soll, z.B. wenn für das Hausgeld eine Einzugsermächtigung an die WEG erteilt wurde.<br>Details hierzu finden Sie in Abschnitt 4.1 „Hausgeld verrechnen“.                                                                                                                                                            |
| <b>Instandhaltung berechnen</b>   | Wird hier der Haken gesetzt, werden im Abrechnungszeitraum gebuchte Instandhaltungsaufwendungen und sonstige auf das hierfür eingerichtete Konto gebuchte Kosten bei der Berechnung der SEV-Ausschüttung berücksichtigt (s. dazu Abschnitt 4.2 <i>Instandhaltung berechnen</i> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Berechnung Priorität</b>       | Hier wird ausgewählt, ob verfügbares Geld zuerst für Verwalterhonorar oder für Kosten der Instandhaltung verwendet werden soll.<br>Bei der Beurteilung, welcher verfügbare Betrag für welche Zahlungsarten vorhanden ist, verfolgt das System eine Hierarchie. An oberster Stelle steht (bei Hausgeldverrechnung) das Hausgeld – dieses wird immer bevorzugt bezahlt. Umgekehrt steht die Ausschüttung an den Eigentümer an letzter Stelle, da Überschüsse nur ausgeschüttet werden sollen, wenn alle anderen Kosten gedeckt sind. Dazwischen stehen in der Hierarchie das Verwalterhonorar und die Instandhaltungs-/sonstigen Kosten – diese werden untereinander mit der genannten Option priorisiert. |
| <b>WEG-Kreditor</b>               | Wählen Sie hier die Kreditornr. der Eigentümergemeinschaft aus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>WEG-Bankkonto</b>              | Wählen Sie hier das Bankkonto der Eigentümergemeinschaft aus (WEG-Auftraggeberbank). Ist die Art der Hausgeldverrechnung „Nein“, braucht das Feld nicht ausgefüllt zu werden, es ist dann auch nicht editierbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Honorar für Neuvermietung</b>  | Falls im SEV-Vertrag vereinbart wurde, dass der Verwalter für die Neuvermietung von Einheiten eine gesonderte Vergütung erhält, können Sie dies hier als Betrag erfassen. Das Feld hat informativen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Charakter und ist mit keinen weiteren Funktionalitäten verknüpft.

### 3.2.4 Register Druckoptionen

|                                                                                                                                                                                             |           |            |               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| Allgemein                                                                                                                                                                                   | Kündigung | Berechnung | Druckoptionen | Verwalterhonorar |
| Zahlungsavis drucken . . <input checked="" type="checkbox"/><br>Abrechnung Einzelnac... <input checked="" type="checkbox"/><br>Abrechnung Mieterlist... <input checked="" type="checkbox"/> |           |            |               |                  |

#### Bezeichnung

#### Zahlungsavis drucken

#### Funktion

Wird hier ein Haken gesetzt, wird beim Ausschüttungslauf automatisch ein Zahlungsavis gedruckt.

#### Abrechnung Einzelnachweis drucken

Wird hier ein Haken gesetzt, werden bei der Jahresabrechnung auch Einzelnachweise für die einzelnen Einheiten ausgedruckt.

#### Abrechnung Mieterliste drucken

Wird hier ein Haken gesetzt, wird bei der Jahresabrechnung auch eine Mieterliste ausgedruckt.

### 3.2.5 Register Verwalterhonorar

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |            |               |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| Allgemein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Kündigung | Berechnung | Druckoptionen | Verwalterhonorar |
| Verwalterhonorar bere... <input checked="" type="checkbox"/><br>Reichweite Verwalterh... <input type="text" value="1M"/><br>Enddatum Reichweite ... <input type="text" value="30.04.10"/><br>Verwalterhonorar Kred... <input type="text" value="00037"/><br>Verwalterhonorar Kred... <input type="text" value="mse Verwaltungs GmbH"/> |           |            |               |                  |

#### Bezeichnung

#### Verwalterhonorar berechnen

#### Funktion

Wird hier der Haken gesetzt, wird das Verwalterhonorar des SEV-Vertrags bei der Berechnung der SEV-Ausschüttung berücksichtigt (s. dazu Abschnitt 4.3 *Verwalterhonorar berechnen*).

#### Reichweite Verwalterhonorar

Über dieses Feld wird per Datumsformel die Reichweite für die Abrechnungsperiode des Verwalterhonorars gesteuert. Es definiert also den Turnus für die Auszahlung an den Verwaltungs-Kreditor. Der Standardwert ist 1M (1 Monat). Kürzere Abrechnungszyklen sind nicht möglich. Weitere Möglichkeiten sind 2M, 3M, 4M, 6M, 12M, 1Q (Kalenderquartal), 1J (Kalenderjahr).

#### Enddatum Reichweite Verwalterhonorar

Dieses Feld wird automatisch von der Anwendung aktualisiert und zeigt Ihnen das Enddatum des Abrechnungszyklus an, an dem die letzte Verwalterhonorar-Abrechnung erstellt wurde. Vor dem ersten Abrechnungszyklus, d.h. zu Beginn des Vertrags, wird das Datum des Vertragsbeginns minus 1 Tag vorgeblendet.

#### Verwalterhonorar Kreditor

Wählen Sie hier den Kreditor des Verwaltungsunternehmens aus, welches das SEV-Verwaltungshonorar in Rechnung stellt.

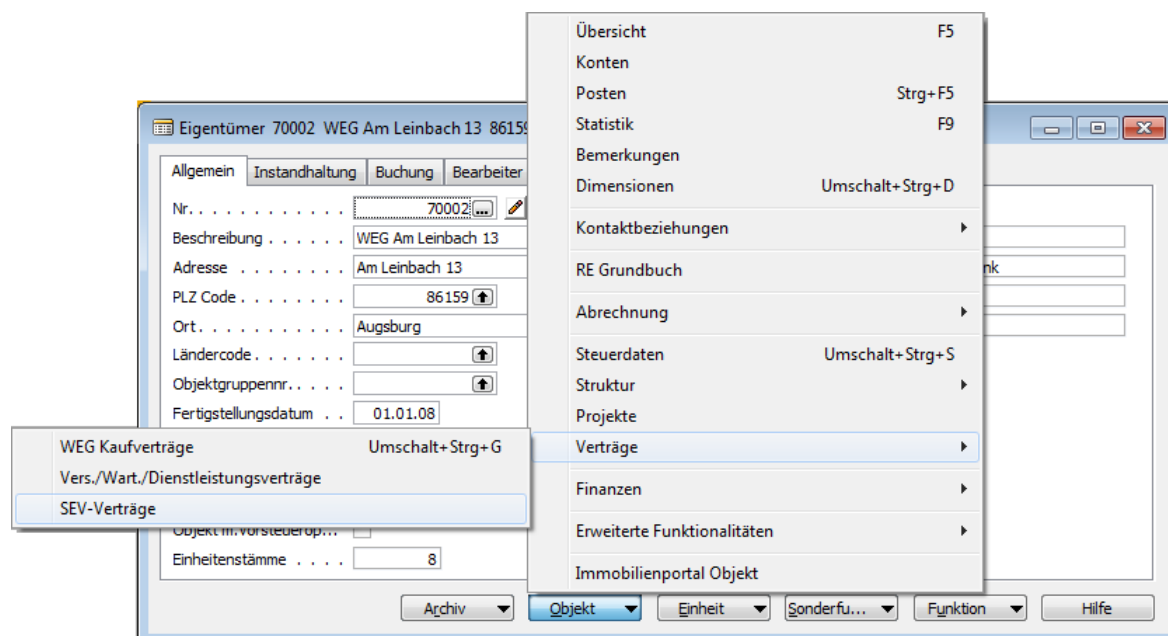
#### Verwalterhonorar Kreditor Name

Hier wird der Name des im vorigen Feld ausgewählten Kreditors vorgeblendet.

Die Verrechnungsoption Verwalterhonorar wird in Abschnitt 4.3 näher behandelt.

### 3.3 Aufruf des SEV-Vertrags aus den Objektkarten

Sobald der SEV-Vertrag erstellt ist, kann die Vertragskarte nicht nur aus dem Menü aufgerufen werden, sondern auch aus den Karten der beteiligten WEG- und Mietobjekte. Auf diese Weise kann in einem beliebigen Objekt direkt eingesehen werden, ob und welche SEV-Verträge zu Einheiten dieses Objekts vorhanden sind.



## 4. Verrechnungsoptionen

Aufgrund ihrer Bedeutung im SEV-Prozess werden die in der Karte **SEV-Vertrag** angebotenen Verrechnungsoptionen hier kurz gesondert erläutert.

### 4.1 Hausgeld verrechnen

Register **Berechnung**, Feld **Hausgeld verrechnen**

Optionen:

- *Nein*
- *Mit der Abrechnung*
- *Mit der Zahlung*

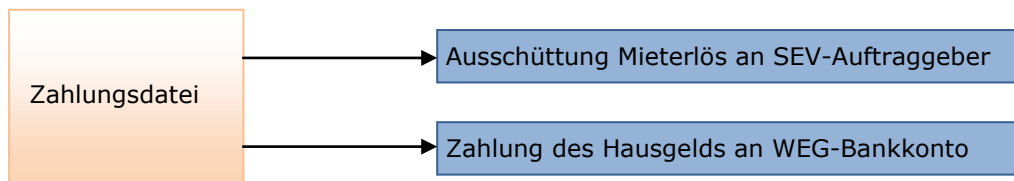
Bei Wahl einer der beiden Hausgeld-Verrechnungsoptionen wird der Ausschüttungsbetrag eines gewählten Zeitraums vermindert um fällige Hausgelder des WEG-Eigentümers. Das System erkennt die offenen Posten des WEG-Debitors und bringt diese entsprechend in Abzug. Bereits bezahlte Posten werden nicht berücksichtigt.

Die Option *Mit der Abrechnung* wird dann gewählt, wenn das Hausgeld von der Verwaltung aktiv an die WEG überwiesen werden soll.

Die Option *Mit der Zahlung* wird dann verwendet, wenn das Hausgeld mit den Mieteinnahmen verrechnet werden soll und seitens der WEG eine Einzugsermächtigung auf das SEV-Konto besteht. Beide Optionen werden unten näher erläutert.

#### Mit der Abrechnung

Durch diese Option wird die aktive Zahlung der Hausgelder an die WEG-Auftraggeberbank veranlasst. Technisch ist dies so geregelt, dass die Zahlungsdatei, die für die Ausschüttung an den Eigentümer erstellt wird (s. Abschnitt 7. *Abrechnung und Ausschüttung*), neben der Überweisung auf das Konto des SEV-Kunden auch die Zahlung auf das WEG-Konto in einem eigenen C-Satz enthält:



#### **ACHTUNG**

Die Option „Mit der Abrechnung“ impliziert also, dass sich die Zahlungszyklen von Hausgeld und Mietausschüttungen decken, da das Hausgeld immer zugleich mit der Ausschüttung überwiesen wird.

#### Mit der Zahlung

Diese Option wird verwendet, wenn seitens der WEG eine Einzugsermächtigung für das Hausgeld besteht.

Folgender Ablauf im Hausgeldzyklus ist einzuhalten:

- In der WEG wird das Hausgeld sollgestellt und gebucht. Die Hausgeld-Einzugsvereinbarungen der einzelnen Eigentümer laufen auf der WEG-Seite auf das Sammelbankkonto der SEV (SEV-Auftraggeberbank).
- Auf dem SEV-Bankkonto befinden sich nun die einzelnen Abbuchungen. Deshalb muss auf der SEV-Seite noch eine entsprechende Bankbuchung erfolgen (SEV-Hausgeldkonto an Bank), die den zugehörigen SEV-Posten erzeugt. Diese wird folgendermaßen durchgeführt:

| Buchungs... | B... Belegnr. | Externe Bel... | E... Objektnr. | Objektkon... | Einheitennr. | Einheiten... | Beschreibung | Betrag | G... Gegenko... | Zi |
|-------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|-----------------|----|
| 03.02.12    | HG-001...     | HG-001-FE...   | M., B-007-SEV  | 8210         | 03           | 00           | Hausgeld     | 80,00  | B.. SEV-ALLG    |    |

Wichtige Parameter:

**Objektnr.** (SEV-Objekt) und **Einheitennr./-historie**

**Objektkonto** – das Hausgeldkonto entsprechend der Vertrags-Einrichtung (s. Abschnitt Objektkonten)

**Betrag**

**Gegenkonto** – ist das SEV-Sammelbankkonto (bzw. ggf. das von der Verwaltung in Vollmacht verwendete SEV-Konto des Eigentümers)

## 4.2 Instandhaltung berechnen

Register **Berechnung**, Feld **Instandhaltung berechnen**

Bei Wahl der Option *Instandhaltung berechnen* wird der Ausschüttungsbetrag eines gewählten Zeitraums vermindert um offene Instandhaltungsposten. Voraussetzung ist also, dass Kreditorenposten durch die Buchung von Aufwendungen existieren. Dies betrifft Instandhaltungskosten, aber auch andere sonstige Kosten, z.B. Gebühren o. ä, können auf diese Weise verrechnet werden.

### ACHTUNG

- Es können nur Posten verarbeitet werden, die
  - auf das für Instandhaltung / sonstige Kosten eingerichtete SEV-Konto (s. Abschnitt 2.4) gebucht werden
  - einzelnen SEV-Einheiten zugeordnet sind. Es ist deshalb wichtig, bei der Buchung der betreffenden Instandhaltungsrechnungen neben der SEV-Objektnr. stets auch die Einheitennr. / Einheitenhistorie anzugeben.

Bei der Buchung wird ein SEV-Posten erzeugt.

Eine automatische Zahlungserstellung an den oder die Kreditoren ist damit nicht verbunden. Die Rechnungen sind vom Sachbearbeiter auf die gewohnte Weise zu bezahlen.

Siehe zu diesem Thema auch Abschnitt 6. *Standardprozesse*.

## 4.3 Verwalterhonorar berechnen

Register **Verwalterhonorar**

Bei Wahl der Option *Verwalterhonorar berechnen* wird der Ausschüttungsbetrag eines gewählten Zeitraums vermindert um das in diesem Zeitraum fällige Verwalterhonorar.

Bei der Postenerstellung für die Ausschüttung wird deshalb ein Posten erzeugt, durch den das Verwalterhonorar auf das entsprechende SEV-Konto gebucht wird (s. Abschnitt 2.4 *Objektkonten*). RELion entnimmt den Betrag für den Posten aus der betreffenden Vertragszeile der Karte **SEV-Vertrag**, den Turnus für die Fälligkeit aus dem Register **Verwalterhonorar**, Feld **Reichweite Verwalterhonorar**.

Wie im vorigen Abschnitt zum Thema *Hausgeld mit der Zahlung verrechnen* beschrieben, wird auch bei zu verrechnendem Verwalterhonorar automatisch der/die entsprechende/n Zahlungsposten in die Zahlungsdatei aufgenommen. Die Empfängerbank hierfür ist die Bank des am SEV-Vertrag hinterlegten Verwaltungskreditors.

## 5. Mieterwechsel und Vertragsänderungen

Im Laufe des SEV-Vertragsverhältnisses können sich diverse Änderungen ergeben. Nachfolgend eine Übersicht von Vorfällen und ihre Auswirkung auf den SEV-Vertrag.

### • Mieterwechsel

Da die Mieteinheit in der SEV-Vertragszeile über die Einheitennr. (unabhängig von der Einheitenhistorie) definiert wird, ist bei Mieterwechsel keine weitere Veranlassung am SEV-Vertrag erforderlich.

Es ist lediglich darauf zu achten, dass am Einheitenvertrag des neuen Mieters die individuelle Objektbank gepflegt wird (s. Abschnitt 2.2 *Das Mietobjekt*).

- Aufnahme weiterer Einheiten in den SEV-Vertrag  
Eine weitere Einheit wird in den bestehenden Vertrag aufgenommen, indem eine neue Zeile für die betreffende Einheit mit dem entsprechenden Startdatum erfasst wird.
- Beendigung einzelner Einheiten des SEV-Vertrags  
Eine Einheit innerhalb eines weiterbestehenden Vertrags wird beendet, indem in der betreffenden Zeile ein Enddatum eingetragen wird.
- Beendigung des Gesamtvertrags  
Ein SEV-Vertrag wird im Ganzen beendet, indem im Register Allgemein ein Vertragsende eingetragen wird.

## 6. Standardprozesse

Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung gibt es mehrere Prozesse, deren Abarbeitung sich nicht von den entsprechenden Abläufen in WEG- und Mietverwaltung unterscheiden. Diese werden deshalb nachfolgend erwähnt, aber nicht im Detail beschrieben. Wo sich in Einzelheiten Unterschiede zum Standardablauf ergeben, wird darauf hingewiesen.

Im einzelnen betrifft dies:

- Mietensollstellung
- Lastschriftinzug der Mieten
- Hausgeldsollstellung
- Zahlung der Hausgelder
- Buchen von Instandhaltungsaufwand
- Betriebskostenabrechnungen

### Mietensollstellung

Die Sollstellung und Buchung der Mieten für das SEV-Mietobjekt unterscheidet sich nicht von derjenigen für reguläre Mietobjekte.

### Lastschriftinzug der Mieten

Der Lastschriftinzug der Mieten für das SEV-Mietobjekt folgt dem allgemeinen Verfahren für Debitor-Bankeinzüge.

### Hausgeldsollstellung

Die Sollstellung und Buchung der Hausgelder für das WEG-Objekt unterscheidet sich nicht von derjenigen für reguläre WEG-Objekte.

### Zahlung der Hausgelder

Wenn keine Verrechnung der Hausgelder mit den Mieteinnahmen vereinbart ist, sind an dieser Stelle keine Veranlassungen zu treffen. Die Zahlung der Hausgelder ist dann ein Prozess auf der WEG-Seite und berührt den SEV-Ablauf nicht.

Ist eine Begleichung der Hausgeldforderungen aus den Mieteinnahmen vereinbart, sind die in Abschnitt 4.1 erläuterten Optionen anzuwenden.

### Buchen von Instandhaltungsaufwand und sonstigen Kosten

Wie bereits beschrieben, können auch Instandhaltungsaufwendungen (und sonstige Aufwendungen) mit den Ausschüttungen der Mieterlöse an den Eigentümer verrechnet werden. Da die Ausschüttungen einheitenbezogen ermittelt werden, ist es wichtig, dass auch **Instandhaltungsrechnungen bei der Buchung der entsprechenden Einheit zugeordnet werden.**

Falls Sie Instandhaltungsmaßnahmen über das Modul *Instandhaltung* verarbeiten (s. Dokumentation Instandhaltung), wissen Sie, dass dort Vorgänge einheitenbezogen abgewickelt werden können. Aber auch bei einfachen Buchungen von Instandhaltungsrechnungen für SEV-Objekte über das Einkaufs-Buchblatt muss die Buchung mit Einheiten-Nr. und Einheitenhistorie versehen werden.

### ACHTUNG

- Es ist darauf zu achten, dass
  - die Buchungen die Belegart „Rechnung“ aufweisen.
  - die Einheiteninformation vorhanden ist.
  - dasjenige SEV-Konto gebucht wird, das in der Einrichtung hierfür hinterlegt wurde.

Beispiel eines Einkaufs-Buchblatts für ein SEV-Objekt. Beachten Sie, dass die Buchungen neben der Objektnr. auch die Einheitennummern enthalten:

| Belegnr. | Externe B... | Barcode | E... Objektnr. | Einheitennr. | Einheiten... | Objektkon... | Weiterb... | Beschreibung                    | Betrag |
|----------|--------------|---------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------------------------|--------|
| EK01123  | HK-56-008    |         | M.. 70002-SEV  | 04           | 0            | 830000       |            | Fa. Schulz Einh. 04 Spülkasten  | 259,60 |
| EK01123  | HK-56-008    |         | M.. 70002-SEV  | 06           | 0            | 830000       |            | Fa. Schulz Einh. 06 Bad-Armatur | 146,20 |

Objektadresse: Am Leinbach 13, Zlg.Bank: SEV-A..., Kontoname: Kleinstandh. allg., Kreditor: 86159, Kreditor Ort: Augsburg, Saldo: 259,60, Total: 405,80

### Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung für ein SEV-Objekt funktioniert analog zur Betriebskostenabrechnung für ein Standard-Mietobjekt. Dies ist Gegenstand der Dokumentation „Betriebskostenabrechnung“ und wird hier nicht im Detail behandelt.

Der einzige Unterschied im SEV-Bereich besteht darin, dass die Betriebskosten nicht beim SEV-Mietobjekt selbst gebucht sind, sondern von RELion aus dem zugehörigen WEG-Objekt geholt werden. Um dies zu ermöglichen, muss beim Erstellen der BK-Abrechnung des SEV-Objekts angegeben werden, von welchem Objekt die gebuchten Betriebskosten übernommen werden sollen.

Hierzu wird auf der Abrechnungskarte im Register **Datenquellen** das entsprechende WEG-Objekt als Quell-Objekt ausgewählt:

Mieter BK-ABR08AN 30002 - Abrechnung Objekt Karte

Abrechnung Objekt Karte

Quell Mandant. . . . . RELion Fremdverwaltung DE

Quelle Eigentümer / Mi... Eigentümer

Quelle Objektnr... . . . . 2112

Abrechnung Funktion Drucken Hilfe

Voraussetzung für die korrekte Übertragung der Salden:

1. **Übereinstimmung der Verteilungen**

Beachten Sie, dass die Verteilungen des WEG-Objekts im SEV-Objekt abgebildet werden, wie in Abschnitt 2.2.1 beschrieben. Im SEV-Objekt muss also erfasst sein: Die Objektverteilungen analog zum WEG-Objekt sowie die Einheitenverteilungen der erfassten Einheiten.

2. **Zuordnung der Betriebskostenkonten**

Falls die Kontonummern der Betriebskostenkonten in den beiden Kontenplänen des WEG- und des SEV-Objekts identisch sind, kann RELion die Salden direkt übernehmen. Diese Übereinstimmung ist in der Praxis nicht immer gegeben. Sie haben deshalb die Möglichkeit, die Zuordnung der Konten festzulegen.

Auf der Karte **Abrechnung** wählen Sie über den Button Funktion die Funktion Konten Übersetzungen.

Es öffnet sich die Tabelle **Konten Übersetzung**. Hier können Sie Zeile für Zeile die Betriebskostenkonten des WEG-Objekts auswählen (Lookup im Feld **Quellkontonr.**) und festlegen, auf welches SEV-Betriebskostenkonto der Saldo übertragen werden soll (Feld **Zielkontonr.**)

| Quell Eige... | Quell Obj... | Quell Kont... | Zielmandant               | Zielkontonr. |
|---------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|
| Eigentümer    | 70002        | 8000          | RELion Fremdverwaltung DE | 5010         |
| Eigentümer    | 70002        | 8001          | RELion Fremdverwaltung DE | 5030         |
| Eigentümer    | 70002        | 8006          | RELion Fremdverwaltung DE | 5040         |
| Eigentümer    | 70002        | 8011          | RELion Fremdverwaltung DE | 5050         |
| ▶ Eigentümer  | 70002        | 8013          | RELion Fremdverwaltung DE | 5081         |

## 7. Abrechnung und Ausschüttung

Aus den eingehenden Mietzahlungen soll in regelmäßigen Abständen eine Ausschüttung auf das private Bankkonto des Eigentümers stattfinden. Abhängig vom individuellen Vertrag sind dabei unter Umständen noch Kosten gegenzurechnen (Verwalterhonorar, Instandhaltung, Hausgeldzahlungen). Wie die Verrechnung dieser Kosten in RELion einzurichten ist, haben Sie bereits bei der Beschreibung der Karte **SEV-Vertrag** gesehen.

Voraussetzungen für die Erstellung von Ausschüttungsposten:

- Es werden nur Posten berücksichtigt, deren Buchungsdatum im gewählten Abrechnungszeitraum liegt
- Es werden nur Mieten berücksichtigt, für die ein Zahlungseingang verbucht ist
- Instandhaltungsaufwand wird berücksichtigt, wenn diese Option im SEV-Vertrag markiert ist und wenn eine Buchung existiert
- Verwalterhonorar wird berücksichtigt, wenn diese Option im SEV-Vertrag markiert ist und ein Betrag hinterlegt ist
- Hausgelder werden berücksichtigt, wenn diese Option im SEV-Vertrag markiert ist und offene Posten existieren

### HINWEIS

Wenn die Ausgaben im Abrechnungszeitraum größer sind als die Einnahmen, z.B. weil Instandhaltungsaufwendungen die Mieteinnahmen übersteigen, erfolgt naturgemäß keine Ausschüttungszahlung. Die Ausschüttungsposten werden in RELion zwar erstellt, es wird aber in einer systeminternen Prüfung festgestellt, dass ein negativer Saldo entsteht. Daraufhin wird keine Zahlungsdatei erstellt.

## 7.1 Grundsätzliche Hinweise zur Systematik der SEV-Posten

Die Funktionalität verwendet eine eigene Postentabelle. Diese Posten, nachfolgend SEV-Posten genannt, werden, konstituieren die SEV-Nebenbuchhaltung. Sie werden zum Teil im Stapel durch die SEV-Monatsabrechnung erzeugt (s. Abschnitt 7.2), zum Teil auch durch andere Prozesse im SEV-Kontext:

Beim Buchen von Sollstellungen, Instandhaltungsrechnungen, Verwalterhonorar und Zahlungen (Eingang/Ausgang auf das zugeordnete SEV-Bankkonto der Einheit) mit SEV-Einheiten-Information werden bereits SEV-Posten erzeugt. Achtung: Voraussetzung hierfür ist, dass jeweils das richtige, in der Einrichtung hinterlegte SEV-Konto bebucht wird.

Für Geldbewegungen werden SEV-Bankposten und Posten für manuelle Buchungen (Saldovortrag/Einzahlung/Auszahlung Eigentümer) erstellt. Die Summe dieser Posten entspricht dem für den Vertrag verfügbaren Betrag auf dem zugeordneten Bankkonto. Der Saldo auf dem SEV-Bankkonto abzüglich der Summe der Sockelbeträge ergibt den für die Abrechnung verfügbaren Betrag (Liquidität). Die SEV-Posten für Sollstellungen enthalten die laufende Nummer des Debitorenpostens. Dadurch kann jederzeit nachvollzogen werden, welchen Restbetrag der Debitorenposten hat.

Für die Abrechnung werden nur die Anteile der Sollstellungen herangezogen, die bereits bezahlt und noch nicht abgerechnet sind.

Wird ein Debitorenposten nach der Abrechnung wieder geöffnet (z.B. Rücklastschrift), dann erkennt dies die nächste Monatsabrechnung und erstellt dafür einen Belastungsposten, der gegebenenfalls mit verfügbaren Mietzahlungen anderer Perioden verrechnet wird.

Durch die Verknüpfung des SEV-Postens für Instandhaltung mit dem Kreditorenposten kann bei der Abrechnung festgestellt werden, ob der Kreditorenposten bezahlt ist. Ist der Posten offen, reduziert sich der für die Abrechnung verfügbare Betrag (Liquidität) um den gesamten Betrag der Instandhaltungsrechnung, damit genügend Geld auf dem Bankkonto bleibt, um die Rechnung später zu bezahlen. Gleiches gilt analog für das Verwalterhonorar.

Im Rahmen der SEV-Monatsabrechnung (s. Abschnitt 7.2) werden folgende Posten (in der genannten Reihenfolge) erzeugt:

- Belastungsposten (wenn nachträglich Debitorenpostenausgleiche aufgehoben wurden)
- Hausgeldposten (aus Sollstellungen für Hausgeld)
- Instandhaltung

Diese Posten werden im Anschluss mit verfügbaren Mietzahlungen verrechnet. Dafür werden sowohl auf den Kostenpositionen als auch auf den Mietpositionen Ausgleichsposten erzeugt. Über die laufende Nummer des SEV-Postens im detaillierten SEV-Posten lässt sich nachvollziehen, von welcher Sollstellung eine Kostenposition ausgeglichen wurde.

Während der Verrechnung der Kostenpositionen wird geprüft, ob die Liquidität für zahlungsrelevante Positionen ausreicht. Reicht die Liquidität nicht aus, wird gestoppt.

Verbleibt nach der Abrechnung der Kosten ein verfügbarer Betrag, dann wird der Rest der bezahlten oder nicht verrechneten/abgerechneten Mieten solange ausgeschüttet, bis die Liquidität erschöpft ist. Für diese Ausschüttungen werden SEV-Posten vom Typ Abrechnung erstellt.

Die aus der Abrechnung resultierenden Kreditorenposten werden automatisch im Hintergrund erzeugt. Die daraus resultierenden Zahlungen sind vom Anwender noch vor der nächsten Abrechnung zu leisten. Erst wenn die Zahlungen auf der Bank verbucht werden, sind diese in der Liquidität des Vertrages ersichtlich und werden in der nächsten Abrechnung berücksichtigt.

## 7.2 SEV-Monatsabrechnung

Diese Stapelverarbeitung ist das Kernstück des turnusmäßigen SEV-Abrechnungs-Prozesses. Sie ist im angegebenen Turnus („Reichweite Abrechnung“ des Vertrags, monatlich oder andere) vom Bearbeiter durchzuführen und erstellt alle noch erforderlichen SEV-Posten für den Abrechnungszeitraum.

Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

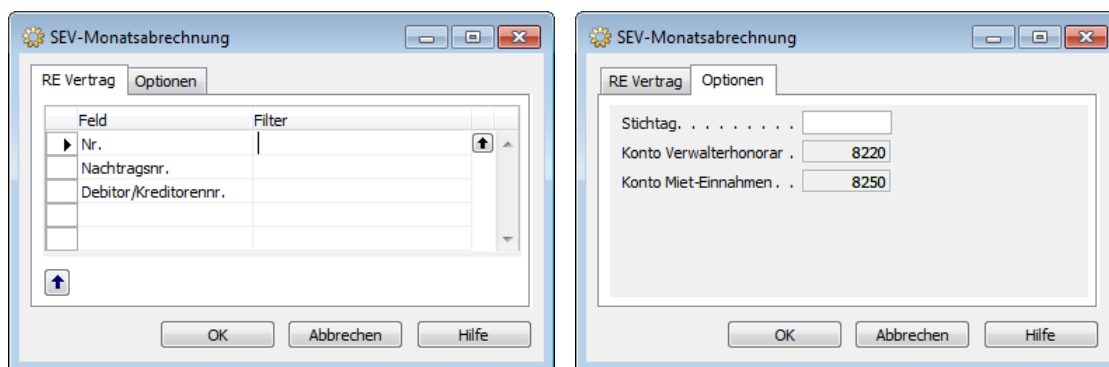
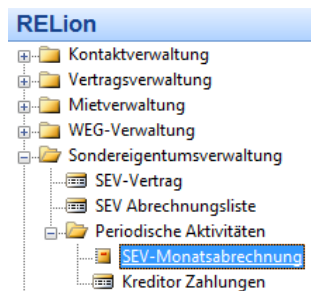
**Sondereigentumsverwaltung**

und wählen Sie

**Periodische Aktivitäten /**

**SEV-Monatsabrechnung**

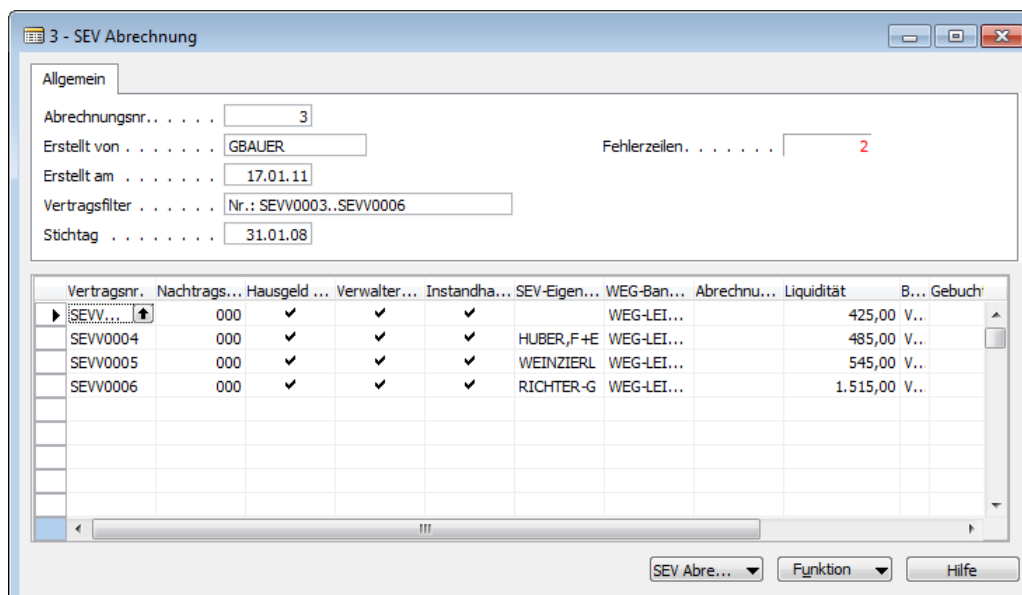
Es öffnet sich der Report **SEV-Monatsabrechnung**.



Im Register **RE Vertrag** kann die Verarbeitung auf einzelne Filterkriterien begrenzt werden. Im Register **Optionen** ist der Stichtag anzugeben, zu dem der Stapel durchgeführt werden soll. In der Regel ist dies das Enddatum der zu verarbeitenden Periode.

Mit **OK** wird der Report gestartet.

Nach Abschluss der Verarbeitung wird zur Kontrolle des durchlaufenen Prozesses die SEV-Abrechnungsliste eingeblendet, in der die einzelnen Vorgänge dargestellt sind. Die Liste kann auch zu jedem anderen Zeitpunkt über das Menü aufgerufen und eingesehen werden (Sondereigentumsverwaltung > SEV-Abrechnungsliste).



Nach der Verarbeitung ist das Ergebnis sofort am einzelnen Vertrag zu sehen – im Register **Berechnung** an den Feldern **Liquidität** und **Saldo**.

Über die Lookup-Buttons auf den genannten Feldern können die zugehörigen SEV-Posten eingesehen werden.

**Liquidität:** zeigt diejenigen SEV-Posten des Vertrags, die Geldbewegungen darstellen. Das sind alle Buchungen auf das SEV-Bankkonto mit Bezug zu einer SEV-Einheit im Vertrag und manuelle Buchungen für Saldo-vortrag und Einlagen/Entnahmen des Eigentümers.

**Saldo:** zeigt diejenigen SEV-Posten des Vertrags, die für die SEV-Abrechnung von Bedeutung sind. Der Saldo selbst stellt den für die nächste Abrechnung relevanten Betrag dar. Dieser kann negativ sein (Unterdeckung) oder positiv.

#### ACHTUNG

Bevor eine neue Abrechnung durchgeführt wird, müssen alle Kreditorenposten der vorangegangenen Abrechnung auch tatsächlich bezahlt werden, da sonst die Berechnung der Liquidität nicht mehr korrekt ist.

Abrechnungsperioden, ob monatlich oder größer, können erst nach Periodenende abgerechnet werden. Dies soll verhindern, dass vor Ablauf der Periode Abrechnungen stattfinden und Inkonsistenzen entstehen. Das System prüft hier, ob das Arbeitsdatum größer ist als das *Enddatum Reichweite* am Vertrag.

### 7.3 Zahlungsdatei für Ausschüttung erstellen

Nachdem die Posten für die Ausschüttung erstellt sind, kann eine Zahlungsdatei generiert werden. Voraussetzung ist, dass der Saldo der Posten positiv ist, d.h. tatsächlich ein Betrag ausgezahlt werden kann. Andernfalls wird keine Zahlungsdatei erstellt.

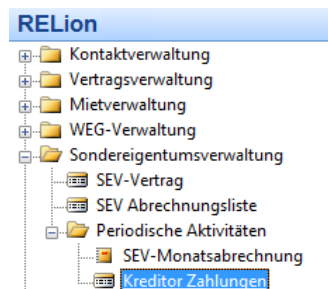
Öffnen Sie im Menübaum den Ordner

**Sondereigentumsverwaltung**

und wählen Sie

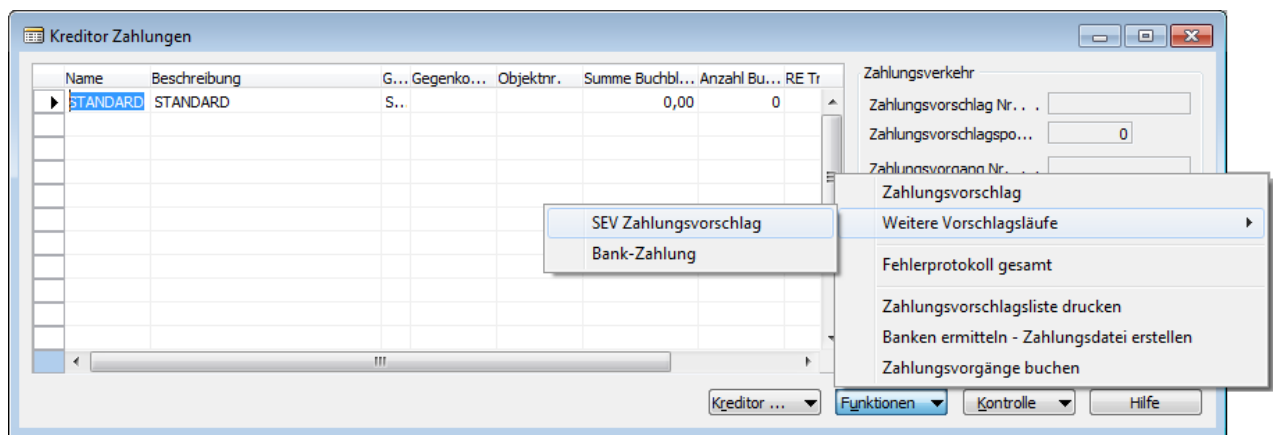
**Periodische Aktivitäten /**

**Kreditor Zahlungen**



Es öffnet sich das Fenster **RE Kreditor Zahlungen**.

Betätigen Sie den Button Funktionen / Weitere Vorschlagsläufe / SEV Zahlungsvorschlag.



Es öffnet sich das Fenster **SEV-RE Kreditor Zahlungsvorschl.**

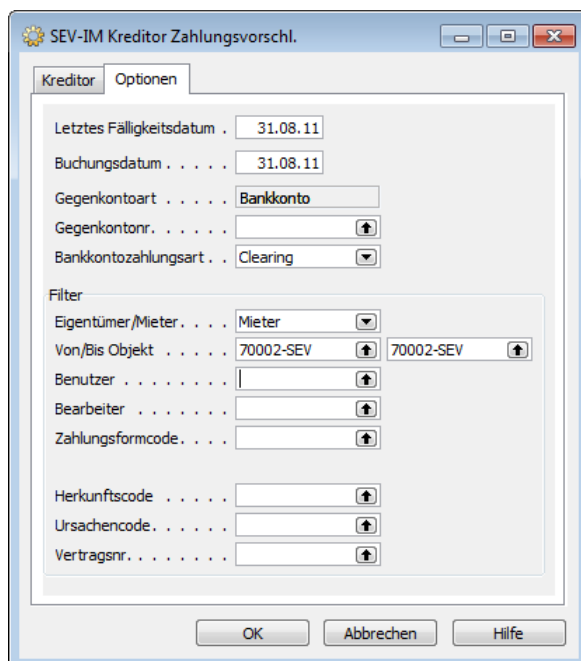
Im Register **Kreditor** können Sie auf die Kreditornummer des Vertragspartners filtern, für den die Ausschüttung erzeugt werden soll.

Wichtig: unter Umständen berührt ein Zahlungsvorgang neben dem SEV-Kreditor auch weitere Kreditoren, z.B. einen WEG-Kreditor, wenn die Verrechnung von Hausgeld erfolgen soll. Bei dieser Filtermöglichkeit ist also darauf zu achten, dass tatsächlich alle am Vorgang beteiligten Kreditoren angegeben werden.

Diese Filteroption erlaubt also spezielle Abgrenzungen, wird aber im normalen Betrieb in der Regel nicht benötigt. Soll die Ausschüttung nur für einen Vertragspartner erfolgen, so kann dies im folgenden Register **Optionen** über den Filter **Vertragsnr.** bequem gesteuert werden.

Im Register **Optionen** geben Sie das **Letzte Fälligkeitsdatum** ein, also bis zu welcher Fälligkeit Posten berücksichtigt werden sollen.

In den darunterliegenden Feldern können Sie bei Bedarf verschiedene Filter setzen, z.B. die Ausschüttung auf einen bestimmten Vertrag, ein bestimmtes Objekt etc. begrenzen oder ein einzelnes Gegenkonto auswählen, also eine der Bankverbindungen, über die die Zahlungseingänge und -ausgänge abgewickelt werden.



Bestätigen Sie mit OK.

Das Buchblatt für die Auszahlung wird erstellt. Außerdem erfolgt der Ausdruck des Zahlungsavis, falls

dies entsprechend eingestellt ist (s. Abschnitt 3.2.4 *Register Druckoptionen*) Das Buchblatt ist nun in der Übersicht **RE Kreditor Zahlungen** zu sehen.

### ACHTUNG

Wie bereits erläutert, wird an dieser Stelle keine Zahlungsdatei erzeugt, wenn kein tatsächlicher Ausschüttungsbetrag zur Verfügung steht. In diesem Fall ist folglich auch kein entsprechendes Buchblatt in der Übersicht zu sehen.

Das weitere Vorgehen entspricht dem allgemeinen Ablauf des RELion-Zahlungsverkehrs. Betätigen Sie den Button Zahlungen / Banken ermitteln. RELion ermittelt aus den offenen SEV-Posten die SEV-Auftraggeberbank/en für die Zahlungen und zeigt diese in einer Übersicht an. Ergänzen Sie hier den **Pfad für Zahlungsdatei**, entweder durch manuelle Eingabe oder über den AssistEdit-Button.

Betätigen Sie den Button Funktion / Kreditor-Zahlungsdatei erstellen. Die Zahlungsdatei wird erstellt und unter dem angegebenen Pfad gespeichert.

Übermitteln Sie die Zahlungsdatei an die Bank. Sobald die Zahlung vollzogen ist, ist sie manuell zu buchen. Öffnen Sie erneut über das Menü die Übersicht **Kreditor Zahlungen**. markieren Sie die entsprechende Zeile und betätigen Sie den Button Kreditor Zahlungen / aktuelle Zahlungsvorgänge.

Durch Betätigen des Button Buchen / Buchen wird das Buchblatt gebucht.

## 8. Auswertungen

Um dem SEV-Auftraggeber die Kontobewegungen auf seinen Vertragsobjekten und letztlich seine Erlöse transparent zu machen, verfügen Sie in RELion über mehrere Auswertungsmöglichkeiten: Sie können zu jeder Ausschüttungszahlung ein Avis erzeugen, außerdem können Sie für jede beliebige Periode ein Abrechnungsdokument generieren, um alle Ausgaben und Einnahmen dieser Periode darzustellen.

### 8.1 SEV-Zahlungsbasis

Zu Ausschüttungszahlungen kann RELion ein Avis generieren, vergleichbar einem Kontoauszug, um dem Eigentümer die Zusammensetzung der Zahlung zu erläutern.

Dieses Avis kann zum einen vom Bearbeiter manuell erstellt werden, sobald ein Zahlungsvorgang mit entsprechenden Posten erzeugt wurde (s. Abschnitt 7.3 *Zahlungsdatei für Ausschüttung erstellen*). Zum anderen wird das Avis automatisch beim Erstellen der Zahlungsdatei generiert, wenn dies im SEV-Vertrag entsprechend eingerichtet ist (s. Abschnitt 3.2.4 *Register Druckoptionen*).

#### 8.1.1 Manuelle Erstellung eines Zahlungsbasis

Öffnen Sie die Karte des betreffenden SEV-Vertrags. Betätigen Sie den Button Drucken / SEV-Avis.

Es öffnet sich das Fenster **SEV Zahlungsbasis**.

Im Register **SEV Vertragszeile** ist bereits die **Vertragsnr.** vorgeblendet.

Im Register **SEV Auszahlungsvorgang** wählen Sie über den Lookup-Button den gewünschten Vorgang aus. Ein Vorgang entspricht einer erstellten Zahlungsdatei, siehe Abschnitt 7.3.

Abschließend betätigen Sie im Fenster **SEV Zahlungsbasis** den Button Seitenansicht, um eine Druckvor-  
schau aufzurufen, oder den Button Drucken, um das Dokument an Ihren Drucker zu senden.

## 8.1.2 Automatische Erstellung eines Zahlungsavis

In Abschnitt 3.2.4 haben Sie gesehen, dass der Druck von Zahlungsavis automatisiert werden kann: er erfolgt immer dann, wenn die Zahlungsdatei für die entsprechende Ausschüttung erzeugt wird. Die Einstellung erfolgt im SEV-Vertrag, Register **Druckoptionen**:

SEVV0006 K0000120 - SEV-Vertrag

Allgemein Kündigung Berechnung **Druckoptionen**

Zahlungsbasis drucken ☒

Abrechnung Einzelnach... ☐

Abrechnung Mieterlist... ☐

Ist diese Voreinstellung getroffen, wird das Avis bei Erstellen der Zahlungsdatei ohne weiteren Dialog an Ihren Standarddrucker gesandt. Achten Sie deshalb in diesem Fall auf Ihre Druckereinstellungen.

## 8.2 SEV-Periodenabrechnung

Die Periodenabrechnung bildet in einer Übersicht die Salden aller Einnahmen- und Ausgabenarten sowie den Gesamtsaldo für eine definierte Periode ab.

Öffnen Sie die Karte des betreffenden SEV-Vertrags. Betätigen Sie den Button Drucken / SEV-Periodenabrechnung.

SEVV0006 K0000120 - SEV-Vertrag

Allgemein Kündigung Berechnung Druckoptionen **Verwalterhonorar**

Vertragsnr. SEVV0006

Nachtragsnr. 000

Datum Nachtrag. 01.01.08

Vertragsbeginn/-ende 01.01.08

Vertragsklasse SEV-Vertrag

Vertragsart SEV Richter, Gerhard - Am Leinbach 13

Nachtrag ☐

Nachtrag vorhanden ☐

Kontaktnr. K0000120

Kreditorennr. 00040

Debitor/Kreditorenname Gerhard Richter

Bearbeiter

| WEG Mandant   | W... WEG Obj... | WEG Einh... | Startdatum | Enddatum | SEV Mandant | S... | SEV Objek... | SEV Einhei... | Verwalterhon... |
|---------------|-----------------|-------------|------------|----------|-------------|------|--------------|---------------|-----------------|
| RELion_Ger... | E..             | 70002       | 04         | 01.01.08 | RELion_G... | M..  | 70002-SEV    | 04            | 20,50           |
| RELion_Ger... | E..             | 70002       | 05         | 01.01.08 | RELion_G... | M..  | 70002-SEV    | 05            | 20,50           |
| RELion_Ger... | E..             | 70002       | 06         | 01.01.08 | RELion_G... | M..  | 70002-SEV    | 06            | 20,50           |
| RELion_Ger... | E..             | 70002       | 07         | 01.01.08 | RELion_G... | M..  | 70002-SEV    | 07            | 20,50           |
| RELion_Ger... | E..             | 70002       | 08         | 01.01.08 | RELion_G... | M..  | 70002-SEV    | 08            | 20,50           |

SEV-Avis

SEV-Periodenabrechnung

SEV Vertrag Funktion Drucken Hilfe

Es öffnet sich das Fenster **SEV Abrechnung**.

Im Register **SEV Vertragszeile** ist bereits die Vertragsnr. vorgeblendet.

Im Register **Optionen** geben Sie das gewünschte Abrechnungsjahr oder die Periode ein, definiert durch Anfangs- und Enddatum (letztere werden bei Angabe des Jahres automatisch gefüllt).

Abschließend betätigen Sie im den Button Seitenansicht, um eine Druckvorschau aufzurufen, oder den Button Drucken, um das Dokument an Ihren Drucker zu senden.

**SEV Abrechnung**

RE Vertrag Optionen

| Feld         | Filter   |
|--------------|----------|
| Nr.          | SEVV0006 |
| Nachtragsnr. | 000      |

Abrechnungsjahr . . . 2011

Abrechnungszeitraum . . 01.01.11 31.12.11

Drucken... Seitenansicht Abbrechen Hilfe

### 8.3 SEV-Periodenabrechnung Einzelnachweis

Zusätzlich zur oben beschriebenen Abrechnung, die eine Übersicht über die Salden der Einnahmen und Ausgaben darstellt, kann RELion auch Einzelnachweise mit ausgeben, bei denen jeder einzelne Posten aufgeführt ist. Gesteuert wird dies, wie in Abschnitt 3.2.4 beschrieben, über die Einrichtung im Register **Druckoptionen** der Karte **SEV-Vertrag**.

Wenn der Haken im Feld **Abrechnung Einzelnachweis drucken** gesetzt ist, werden beim Druck der Jahresabrechnung automatisch auch die Einzelnachweise ausgedruckt.

Gleiches gilt für eine **Mieterliste**, die die Namen und Vertragszeiträume der einzelnen Mieter sowie die zugehörigen Salden aufführt.

Allgemein Kündigung Berechnung Druckoptionen

Zahlungsavis drucken . . ☒

Abrechnung Einzelnachweis drucken . . ☒

Abrechnung Mieterliste drucken . . ☐

## 9. Hinweis zur Datenübernahme aus Altsystem

Wenn im Rahmen der Saldoeröffnung aus Altsystemen Ausschüttungseröffnungen an den Eigentümer und auch noch nicht bezahlte Hausgelder (aus Vormonaten im Altsystem) eingebucht werden (Abrechnung noch im Altsystem – Zahlungsläufe im Neusystem RELion), müssen diese zwingend im ersten Monat mit SEV RELion kreditorisch ausgezahlt werden – erst dann darf die erste Monatsabrechnung mit SEV RELion erfolgen.

Zur gesamten Thematik der Saldovorträge in SEV RELion beachten Sie bitte die gesonderten Informationen.