

Die Ratenzahlungsvereinbarung wegen Nichteinhaltung kündigen

Leider kann es auch passieren, dass die vereinbarten Ratenzahlungen von Mietern nicht eingehalten und gekündigt werden müssen.

Dieser Anleitung liegt das folgende Beispiel zu Grunde:

Valuta	Buchungsart	Text	Soll	Haben	lfd. Saldo	Gegenkonto
31.10.2022	Kontovortrag	aus 12 Buchungen	6.560,00 €	6.560,00 €	0,00 €	
01.11.2022	Sollstellung	Sollstellung 11.2022 AST ...	820,00 €		-820,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.12.2022	Sollstellung	Sollstellung 12.2022 AST ...	820,00 €		-1.640,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.01.2023	Sollstellung	Sollstellung 01.2023 AST ...	820,00 €		-2.460,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
05.01.2023	Sonstige Buchung	Ratenzahlung AST 023 M...		2.460,00 €	0,00 €	0 201001 (Forderungen Rate...
01.02.2023	Sollstellung	Sollstellung 02.2023 AST ...	920,00 €		-920,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.02.2023	Mieterbuchung	Zahlung 02.2023 AST 02...		920,00 €	0,00 €	0 274000 (Bankkonto 1 - ba...
01.03.2023	Sollstellung	Sollstellung 03.2023 AST ...	920,00 €		-920,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.03.2023	Mieterbuchung	Zahlung 03.2023 AST 02...		920,00 €	0,00 €	0 274000 (Bankkonto 1 - ba...
01.04.2023	Sollstellung	Sollstellung 04.2023 AST ...	920,00 €		-920,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.04.2023	Mieterbuchung	Zahlung 04.2023 AST 02...		820,00 €	-100,00 €	0 274000 (Bankkonto 1 - ba...
01.05.2023	Sollstellung	Sollstellung 05.2023 AST ...	920,00 €		-1.020,00 €	0 900000 (Sollstellung - Soll r...
01.05.2023	Mieterbuchung	Sollstellung 05.2023 AST ...		820,00 €	-200,00 €	0 274000 (Bankkonto 1 - ba...
			Σ 12.700,00 €	Σ 12.500,00 €		

Nach Ausfall der Mieten 11/2022 bis 01/2023 wurde eine Ratenzahlungsvereinbarung über 100,00 € monatlich zur Gesamthöhe von 2.460,00 € festgelegt.

In den Monaten 02/2023 und 03/2023 wurden Miete plus Rate bezahlt, in den Monaten 04/2023 und 05/2023 sind die Raten nicht geleistet worden.

Am 20.05.2023 soll die Kündigung der Ratenzahlungsvereinbarung erfolgen.

Schritt 1 – Termine verwalten

Bei Vereinbarung der Ratenzahlung wurde die Kostenart Ratenzahlung wie folgt angelegt (24 Raten à 100,00 € plus Schlussrate 60;00 €):

Termine für Kostenarten €

Nur die offenen Termine anzeigen + 📄 🗑️

Kostenart	Anpassung zum	Typ	Ausführung	Nachzahlung	Erledigt
RZ (Ratenzahlung)	01.03.2025	K - Kostenartenanpassung	= 0,00		<input type="checkbox"/>
RZ (Ratenzahlung)	01.02.2025	K - Kostenartenanpassung	= 60,00		<input type="checkbox"/>
RZ (Ratenzahlung)	01.02.2023	K - Kostenartenanpassung	= 100,00		<input checked="" type="checkbox"/>

Der Termin vom 01.02.2024 kann gelöscht und der Termin vom 01.03.2025 auf den nächsten Sollstellungstermin (in diesem Beispiel 06/2023) vorgezogen werden. Auf diese Weise wird die Sollstellung der monatlichen Rate beendet.

Nur die offenen Termine anzeigen + 📄 🗑️

Kostenart	Anpassung zum	Typ	Ausführung	Nachzahlung	Erledigt
RZ (Ratenzahlung)	01.06.2023	K - Kostenartenanpassung	= 0,00		<input type="checkbox"/>
RZ (Ratenzahlung)	01.02.2023	K - Kostenartenanpassung	= 100,00		<input checked="" type="checkbox"/>

Schritt 2 – Forderungskonto korrigieren

Das Forderungskonto weist zum 20.05.2023 folgenden Stand aus:

BUCHHALTUNG										Seite: 1	
Kontoblatt											
Zeitraum: Anfang - 01.05.2023											
Konto: AST 023 0/201001										Vortrag: 0,00 0,00	Vortragssaldo: 0,00
Forderungen Ratenzahlung											
glob. Buch. Nummer	Valuta-datum	Gegen-konto	Bezeichnung	Soll	Haben	BA	Mwst	Buchungs-datum	Buchungstext		
00001285	05.01.2023	M/04.01	Anneli Wegener	2.460,00	0,00	S		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 M/04.01		
00001289	01.02.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000		
00001294	01.03.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Sollstellung 03.2023 AST 023 0/900000		
00001303	01.04.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000		
00001299	01.05.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000		
				2.460,00	400,00			Saldo zum 01.05.2023:		-2.060,00	

Wobei die beiden letzten Raten durch die Mieter nicht geleistet wurden.

Diese beiden hier bereits von der Gesamtforderung abgezogenen - jedoch nicht eingehaltenen - Raten sind zu korrigieren, um das Forderungskonto auf den Stand des tatsächlich offenen Saldos zu bringen:

Valutadatum: 20.05.2023

Buchungsart: Sonstige Buchung

Objekt: AST 023 - Gladenbacher DATEV Test

Konto: Vertrag M/04.01 - Frau und Herrn Anneli Wegener Dirk Weger

Gegenkonto: Konto 201001 - Forderungen Ratenzahlung

Buchungsbetrag: 200,00 €

Soll/Haben: S Storno *

Buchungstext: Ausbuchen nicht eingehaltene Raten
AST 023 M/04.01

Buchungsart: Sonstige Buchung mit S*-Kennzeichen. Der Verwendungszweck sollte aussagekräftig sein, da dieser in der Monat-/Jahresabrechnung angezeigt wird.

Nach diesem Schritt weist das Forderungskonto den offenen Saldo von 2.260,00 € aus:

Konto: AST 023 0/201001		Vortrag: 0,00 0,00		Vortragssaldo: 0,00		
Forderungen Ratenzahlung						
glob. Buch. Nummer	Valuta-datum	Gegen-konto	Bezeichnung	Soll	Haben	BA Mwst Buchungs-datum Buchungstext
00001285	05.01.2023	M/04.01	Anneli Wegener	2.460,00	0,00 S	13.11.2023 Ratenzahlung AST 023 M/04.01
00001289	01.02.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00 H	13.11.2023 Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001294	01.03.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00 H	13.11.2023 Sollstellung 03.2023 AST 023 0/900000

00001303	01.04.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00 H	13.11.2023 Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001299	01.05.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00 H	13.11.2023 Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001306	20.05.2023	M/04.01	Anneli Wegener	0,00	-200,00 H *	13.11.2023 Ausbuchen nicht eingehaltene Raten AST 023 M/04.01
				2.460,00	200,00	Endsaldo: 2.260,00

Schritt 3 – Forderungskonto für die Ratenzahlung beenden

Nach Kündigung der Ratenzahlungsvereinbarung muss der Saldo wieder auf die „geschlossenen“ Mietintervalle, die tatsächlich offenen Mieten umgebucht werden. Dazu ist das Forderungskonto gegen den betroffenen Vertrag in Höhe des oben dargestellten Endsaldos aufzulösen:

Valutadatum:

Buchungsart:

Objekt:

Konto:

Gegenkonto:

Buchungsbetrag:

Soll/Haben: Storno

Buchungstext:

Buchungsart: Sonstige Buchung mit S-Kennzeichen. Der Verwendungszweck sollte aussagekräftig sein, da dieser in der Monat-/Jahresabrechnung angezeigt wird.

In der Unterkontenverteilung sind nun die durch die Ratenzahlungsvereinbarung „geschlossenen“ Intervalle wieder zu eröffnen:

Unterkontenverteilung

Objekt: AST 023
 Valutadatum: 20.05.2023
 Konto: M/04.01 (Frau und Herrn Ann...
 Gegenkonto: 201001 (Forderungen Ratenz...

		S (Soll)		brutto			
		Buchungsbetrag	verteilt	Buchungsbetrag	verteilt		
		-2.260,00 €	0,00 €	2.260,00 €	0,00 €		
		0,00 €	offen	2.260,00 €			

Intervall	Kostenart	Vertrag	Soll	Haben	Anfangssaldo	Verteilung	Steuer	Endsaldo
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Unterkonten/ Intervall hinzufügen

Intervall: 01.2023 nächstes Sollstellungsintervall verwenden
 Unterkonten: BK; NKM
 Vorauswahl: Vertragskostenarten individuell (gespeichert) keine

Speichern Abbrechen

Verteilungsoptionen:

- Differenz aus Saldo
- Guthaben verrechnen
- Vertragswert übernehmen

Verteilung:

- ... auf Position
- ... im aktiven Intervall
- ... ab aktiver Position
- ... anteilig im Intervall

Verteilung löschen:

- ... im aktiven Intervall
- ... komplett

Speichern Abbrechen

In diesem Beispiel wurden die getilgten 200,00 € auf das älteste Intervall und dort zuerst auf die Betriebskostenvorauszahlung angerechnet. Daraus ergibt sich:

Intervall	Kostenart	Vertrag	Soll	Haben	Anfangssaldo	Verteilung	Steuer	Endsaldo
		2.460,00 €	2.460,00 €	2.460,00 €	0,00 €	2.260,00 €	0,00 €	-2.260,00 €
2022.11	NKM (Nettokaltniete)	650,00 €	650,00 €	650,00 €	0,00 €	620,00 €	0,00 €	-620,00 €
2022.11	BK (Betriebskosten)	170,00 €	170,00 €	170,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.12	BK (Betriebskosten)	170,00 €	170,00 €	170,00 €	0,00 €	170,00 €	0,00 €	-170,00 €
2022.12	NKM (Nettokaltniete)	650,00 €	650,00 €	650,00 €	0,00 €	650,00 €	0,00 €	-650,00 €
2023.01	NKM (Nettokaltniete)	650,00 €	650,00 €	650,00 €	0,00 €	650,00 €	0,00 €	-650,00 €
2023.01	BK (Betriebskosten)	170,00 €	170,00 €	170,00 €	0,00 €	170,00 €	0,00 €	-170,00 €

Insgesamt ergeben sich folgende Ergebnisse/Auswertungen:

Monatsabrechnung Mai 2023 (auszugsweise)

Verwaltungseinheiten - Zahlungsübersicht											
VE Nr.	Name	Vortrag	Nettokalt- miete / Bruttokalt- miete	Stellplätze	Betriebs- kosten Heizkosten	Umsatz- steuer	Sonstiges	Sollstellung	Zahlung	Saldo	
M / 04.01	WEGENER	-100,00	650,00	0,00	170,00	0,00	0,00	100,00	920,00	820,00	
									-200,00 ²		
									2.260,00 ²	-2.260,00	
Summe											
									Saldo / Forderungen Saldo / Verbindlichkeiten		-2.260,00 0,00
									sonstige Wohnungsbuchungen	2.060,00²	

² "sonstige Wohnungsbuchungen" sind alle Buchungen, die nicht gegen ein Geldkonto gebucht und nicht mit der Buchungsart "S" (Sollstellung) gekennzeichnet wurden, z. Bsp. Vortragbuchungen, Kautions Sollstellungen, Ausbuchungen des Leerstandes oder andere individuelle Belastungen des Kontos. Dieser Betrag ist zur Summe der Sollstellungen(zu) zu addieren.

Forderungskonto Ratenzahlung

Konto:	AST 023	0/201001	Vortrag:	0,00	0,00	Vortragssaldo:	0,00		
Forderungen Ratenzahlung									
glob. Buch. Nummer	Valuta-datum	Gegen-konto	Bezeichnung	Soll	Haben	BA	Mwst	Buchungs-datum	Buchungstext
00001285	05.01.2023	M/04.01	Anneli Wegener	2.460,00	0,00	S		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 M/04.01
00001289	01.02.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001294	01.03.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Sollstellung 03.2023 AST 023 0/900000 ...
00001303	01.04.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001299	01.05.2023	0/900000	Sollstellung	0,00	100,00	H		13.11.2023	Ratenzahlung AST 023 0/900000
00001306	20.05.2023	M/04.01	Anneli Wegener	0,00	-200,00	H	*	13.11.2023	Ausbuchen nicht eingehaltene Raten AST 023 M/04.01
00001307	20.05.2023	M/04.01	Anneli Wegener	0,00	2.260,00	H		13.11.2023	Kündigung Ratenzahlung AST 023 M/04.01
				2.460,00	2.460,00				Endsaldo: 0,00

Mieterkonto

▲ Aktueller Saldo

Aktueller Saldo					-2.260,00 €
Valuta	Art	Betrag	S/H	Gegenkonto	
20.05.2023		2.260,00 €	S	201001 (Forderungen Ratenzahlung)	^
20.05.2023		200,00 €	S*	201001 (Forderungen Ratenzahlung)	
01.05.2023	M	820,00 €	H	274000 (Bankkonto 1)	
01.05.2023	S	920,00 €	S	900000 (Sollstellung)	v

Wenn wie in diesem Fall sind keine weiteren Posten offen sind.