



DOKUMENTATION

Index-Prüfliste

Index-Prüfliste

Der Aufruf erfolgt über Mietanpassungen, Index, Index-Prüfliste oder Stammdaten, Stammdaten-Druck, Index Prüfliste (404051).

Mit der Indexprüfliste (Liste 404051) erzeugen Sie eine Übersicht über Möglichkeit der Anpassung einzelner Indexvereinbarungen, welche im [Vertragsmanagement](#) im Register [Index](#) mit Status N definiert sind. Sie liefert in der ausführlichen Form zu jedem Vertrag eine Erklärung, ob und warum eine Anpassung möglich ist oder nicht. Die Basisparameter der Indexprüfliste werden auch für das [Index-Anschreiben](#) übernommen.

Da alle VPI-Reihen bislang mit Werten ab 01/1991 geliefert werden, können diese %- und punktebasierte Indexvereinbarungen ab 1991 direkt unterstützen. Eine zweigeteilte Umrechnung für %-Werte ist nur erforderlich, wenn der Indexwert der letzten Anpassung vor 1991 liegt! Das führt in der Regel zu einer klassischen Umbasierung mit Verkettungsmonat 12/1999 für punktebasierte Verträge (idealerweise mit nachfolgender Umstellung auf %-Basis nach individuellem Gespräch mit dem Mieter), oder Umbasierung auf die aktuelle VPI-Reihe bei %-basierten Verträgen. Da die Veränderungen in Prozent hierbei gerne nachgerechnet werden, hier eine Rechenformel anhand einer Veröffentlichung vom Statistischen Bundesamt. Die allgemeine Formel zur Berechnung einer prozentualen Veränderungsrate aus zwei Indexständen einer Indexreihe beruht auf einem Dreisatz. Diese Formel kann sowohl beim Vergleich beliebiger Jahresdurchschnittswerte als auch beim Vergleich beliebiger Berichtsmonate verwendet werden. Beachten Sie das Runden auf eine Nachkommastelle um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, da Indexwerte vom Statistischen Bundesamt signifikant nur auf eine Nachkommastelle genau angegeben werden:

neuer Indexstand / alter Indexstand * 100 – 100 = Veränderung in Prozent
 Beispiel: (105,2 / 104,3) • 100 – 100 = 0,862895493767977 = 0,9 % (Runden auf eine Nachkommastelle)

Werden zwei nicht direkt vergleichbare Prozentsätze z. B. aus der Betrachtung von zwei Indexreihen wie dem weggefallenen Preisindex für Lebenshaltung 4-Personenhaushalt von Arbeitern und Angestellten mittleren Einkommens im früheren Bundesgebiet (bis 12/1999) und einer Fortsetzung im Verbraucherpreisindex für Deutschland ab 12/1999 zusammengerechnet, müssen die beiden einzelnen Veränderungsrate nach obiger Formel separat ermittelt und dann zusammengerechnet werden (nicht addiert!):

1. Berechnung der ersten Veränderungsrate: (Index alt 12/99 (1995=100) / Index alt Startmonat (1995=100)) • 100 – 100 = VÄR1
 Beispiel: (105,2 / 104,3) • 100 – 100 = 0,9 % (Runden auf eine Nachkommastelle)
2. Berechnung der zweiten Veränderungsrate: (VPI 10/2018 (2015=100) / VPI 12/99 (2015=100)) • 100 – 100 = VÄR2
 Beispiel: (104,9 / 79,3) • 100 – 100 = 32,3 % (Runden auf eine Nachkommastelle)
3. Berechnung der Gesamtveränderung in Prozent: (VÄR1 / 100 + 1) • (VÄR2 / 100 + 1) • 100 – 100 = Gesamt %
 Beispiel: (0,9 / 100 +1) • (32,3 / 100 +1) • 100 – 100 = 33,5 % (Runden auf eine Nachkommastelle)

Beachten Sie dass Sie je nach Vertragsgestaltung in der Prüfliste Ergebnisse erhalten können, die nicht zu einem Ausdruck eines nachgeschalteten Indexanschreibens führen, z. B.:

- Anpassung nicht zulässig,
- fehlende Daten für die Kalkulation,
- Prüfung mit der Option Berechnungsdatum automatisch,
- Indexvereinbarung mit nicht gesetztem Parameter Mitteilung erforderlich oder
- gültiger Mahnausschluss mit Option keine Mieterhöhung. Ist in dem Katalog Mahnausschlussoption die Option keine Mieterhöhung eingeschaltet, wird für die Person mit diesem Mahnausschluss keine Mietanpassung nach Index durchgeführt. Dabei wird nun geprüft, bis wann dieser Mahnausschluss gültig ist (vgl. Gültigkeitsdatum im Personenstamm). Falls der Mahnausschluss nicht mehr gültig ist, kann ggf. eine Mietanpassung in Abhängigkeit von der Indexentwicklung durchgeführt werden.

Die Ausgabe der Prüfliste erfolgt wahlweise via Vorschau als Bildschirmdruck oder via Drucken auf dem aktuell eingestellten Drucker.

Die Berechnungsparameter werden im Kopf der Liste unter den Erstellungsdaten angegeben (Objektbereich, Personenbereich, Berechnungsdatum, Mitteilungsdatum, Rundungsvariante, Monat/Tag der neuen Sollbeträge sowie Filtereinstellungen: Leistungsvorbehalt, Nur Fällige, Nur freie Anpassung). Das Wirksam ab-Datum ermittelt sich aus dem Indexberechnungsmodell und dem Mitteilungsdatum (Modelle 01,04 und 05 ab Mitteilungsdatum) bzw. ab dem Berechnungsdatum (Modelle 02 und 03) bzw. nach der Quartalsberechnung (Modell 06 und 07).

Die Periode und Datum der Sperrfrist werden beim Modell 01 nach BGB über Mitteilungsdatum plus Anpassungsmonate verglichen. Ein Vergleich der Indexwerte von 08/19 zu 06/20 kann bei einer Periode 12 zu einem anpassungsfähigen Vertrag führen, wenn das Wirksamkeitsdatum der sich daraus ergebenden Anpassung nach zwei Monaten im August 2020 liegt bzw. die Sperrfrist bis zum 31.07.2020 gesetzt ist (letzte Anpassung wirksam zum 01.08.2019 → nächste Anpassung wirksam zu 01.08.2020 = 12 Monate).

Eine Nachberechnungszeit ermittelt sich aus dem Zusammenspiel des Monats, in welchem das wirksam ab-Datum liegt und dem in der Prüfung angegebenen Monate, in welchem die Zahlung der neuen Sollbeträge erwartet wird sowie ggf. eingerichtete Kappung durch Nachberechnungsmonate und/oder mietfreie Zeiten. Der Beginn des Nachberechnungszeitraums wird daher ggf. eingeschränkt durch die Anzahl Monate im Feld Mietanpassung nach ... Monaten oder Mietanpassung zum Neben dem Basissollbetrag wird auch dessen Gültigkeitsdatum zur Information angezeigt.

Die Kopfzeile jedes Vertrages zeigt Objekt, Person und Flächendaten untereinander. Der Name der Person wird vollständig angezeigt. Die Variante Mietanpassung wird entsprechend der Einstellung in der einzelnen Indexvereinbarung dargestellt (Anpassung nach...: x Monaten bzw. Anpassung zum....: tt.mm) angezeigt. Der Bereich Nachberechnung/Nachzahlung berücksichtigt gekappte Nachberechnungsmonate durch Einstellung im Vertragsmanagement und mietfreie Zeiten (MFZ), die im Nachberechnungszeitraum liegen. Der Kommentar Genehmigung liegt vor bzw. Genehmigung liegt nicht vor bezieht sich auf den Status des Radiobuttons Anforderungen erfüllt in der Indexvereinbarung im Vertragsmanagement. Der Ausweis der Veränderungsrate mit mehreren Nachkommastellen stellt laut BGH (vgl. BGH-Urteil vom 07. November 2012 Az. XII ZR 41/11) eine Scheingenauigkeit dar. Aus diesem Grund wird die Veränderungsrate von Indexwerten des statistischen Bundesamtes auf eine Nachkommastelle gerundet. Sofern vorhanden, wird die im Vertragsmanagement zum Leistungsvorbehalt des Indexvertrages erfasste Bemerkung in der Index-Prüfliste ausgegeben. Das Ergebnis der Prüfung wird mit Summenbildung als Prüfungsergebnis gedruckt.

Umstellung auf neuen VPI: Wählen Sie die ausführliche Darstellungsform der Prüfliste! In der Indexprüfliste wird Ihnen pro Vertrag u. a. mitgeteilt, welche Indexreihe verwendet wird, wie und ob eine automatische Umstellung auf eine aktuelle Indexreihe erfolgen kann oder warum ein Indexmietvertrag gegebenenfalls nicht angepasst werden kann. Diese Informationen erhalten Sie in der kompakten einzeiligen Darstellung der Prüfliste nicht.

Neben der Indexprüfliste steht Ihnen zu Kontrollzwecken die Stammdatendruck-Liste Flächenindexdaten (1074e) zur Verfügung. Hier erhalten Sie pro Fläche eine einzeilige Darstellung wesentlicher Vertragsdaten von Indexmietverträgen.

Zur weiteren Interpretation dieser Informationen benötigen Sie ggf. eine Übersicht über die verwendeten Indexreihen.

Da die Indexreihen individuell eingerichtet werden, können wir Ihnen im Voraus nicht sagen, hinter welcher Indexnummer welche Indexreihe steht. Hierzu erhalten Sie aus der Index-Verwaltung entsprechende Informationen. Da es sich erfahrungsgemäß nur um eine überschaubare Anzahl von Indexreihen handelt, hilft meist schon ein Blick auf die Übersicht im Register Werte innerhalb der Index-Verwaltung.

Die Stammdatendruckliste Index-Werte (Liste 404002) liefert Ihnen zu einem bestimmten Prüfmonat den jeweiligen Indexwert pro Indexreihe, seinen vorherigen Monatswert sowie die drei nachfolgenden Monatswerte (sofern vorhanden).

Die Stammdatendruckliste Index-Entwicklungsliste (Liste 404011) liefert Ihnen für bis zu zehn Indexreihen die Entwicklung der Indexwerte in einem frei wählbaren Zeitraum.

Parameter der Maske Liste 404051 - Index Prüfliste

Allgemeine Indexparameter	
Berechnungsdatum automatisch	Checkbox <input type="checkbox"/> Ist die Checkbox inaktiv, geben Sie einen konkreten Monat und das Jahr zur Prüfung an. (s. Berechnungsdatum (mm.jj)) Prüfen Sie so monatlich auf potentielle Anpassungen, wenn Sie diese kumulative Berechnungsmonatsermittlung über Berechnungsdatum automatisch nicht verwenden wollen, z. B. weil Sie parallel eine Indexreihe mit Jahresindexwerten pflegen oder jeden Vertrag zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt (mit 'einzelnen' Erhöhungsmonaten) anpassen wollen. <input checked="" type="checkbox"/> Mit Nutzung der Option Berechnungsdatum automatisch wird über ALLE Indexreihen (nicht nur die des jeweiligen Vertrages) kontrolliert, welches der zuletzt gültige Monat bzgl. der Indexwertpflege ist. Dies soll dazu führen, dass Mieter mit mehreren Verträgen, welche ggf. unterschiedliche Indexreihen nutzen, trotzdem zu einem einheitlichen Erhöhungsmonat gemeinsam angepasst werden können. Als gültige Indexwerte der automatischen Datumsberechnung werden standardmäßig die Werte der letzten 4 Monate betrachtet. Werte, die älter als 4 Monate sind, werden als veraltet betrachtet und führen zum Abbruch der Berechnung. Es müssen daher auch alle Indexreihen mindestens einen gültigen Wert in diesem Monatsfenster aufweisen - der höchste Datumswert wird dann als gemeinsames Erhöhungsdatum vorgeschlagen! Führt z. B. Reihe 200 einen Wert 11/12 und Reihe 205 schon einen Wert 01/13, sind zeitgleiche Erhöhungen in dem Monatsfenster 10/12-01/13 zulässig.

Berechnungsdatum (mm.jj)	<p>Monat und Jahrgangsziffer (zweistellig) Geben Sie den Monat und das Jahr vor. Der Indexwert zu diesem Monat wird zur Kalkulation des Erreichens eines oberen oder unteren Schwellenwertes mit dem Indexbezugwert der Indexvereinbarungen mit Status Neu herangezogen.</p>
Indexwerte älter als [] Monate gelten als veraltet	<p>Information über gültigen Indexwertbereich Diese Information erhalten Sie nur dann, wenn die Checkbox Berechnungsdatum automatisch aktiviert ist. Diese Plausibilitäts-Grenze können Sie via Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank im Bereich Flächenstamm, Abschnitt Index mit der Einstellung Indexwertegueltigkeit anpassen. Als Standard wird 4 angenommen.</p>
Mitteilungsdatum	<p>Datum Datum, welches für ein nachgeschaltetes Anschreiben als Mitteilungsdatum vorgesehen ist. Das Mitteilungsdatum wirkt sich auf evtl. Nachberechnungen aus.</p>
Zahlung der neuen Sollbeträge wird erstmals erwartet ab	<p>Monat und Jahrgangsziffer (zweistellig) Neue Sollbeträge sollen nach Anpassung zum ersten Mal in diesem Monat eingetragen werden. Hiervon abhängig ist die Berechnung von etwaigen Nachzahlungen.</p>
Filter auf Leistungsvorbehalt	<p>Auswahl Sie können bei Bedarf die Indexverträge auf Leistungsvorbehalt prüfen und selektieren. Ein Leistungsvorbehalt kann in einem Indexvertrag zeitlich begrenzt definiert sein. Zur Auswahl stehen Ihnen folgende Varianten zur Verfügung:</p> <p>Alle nur mit LV nur ohne LV.</p> <p>Die Bemerkung zum Leistungsvorbehalt aus der Indexvereinbarung im Vertragsmanagement wird in der index-Prüfliste angezeigt.</p>
Filter auf Berechnungsergebnis	<p>Auswahl Alle, Nur Erhöhungen, Nur Senkungen Über diesen Filter können gezielt Verträge mit Erhöhungen oder Senkungen der Miete ausgewählt werden.</p>
Neue Miete runden auf	<p>Rundungsoption Zur Rundung (kaufmännische Rundung) neuer Indexmieten stehen Ihnen über Radiobuttons folgende Rundungsvarianten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> auf 0,01 <input type="radio"/> auf 0,10 <input type="radio"/> auf 1,00 <input type="radio"/> auf 10,00
Spezielle Parameter für Indexprüfliste	
nur fällige	<p>Checkbox <input type="checkbox"/> Es werden alle aktuellen Indexverträge angezeigt (Status Neu, Vertragsende offen oder größer Berechnungsdatum). Es werden nur Indexvereinbarungen ausgewertet, bei denen die Wartezeit bis zur nächsten Mietanpassung abgelaufen ist (Feld Erste Anpassung bzw. Berechnungsperiode im Index-Stammbblatt, <input checked="" type="checkbox"/> Es werden nur die fälligen (anpassbaren) Indexverträge angezeigt.</p>

nur freie Anpassung	<p>Checkbox</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Das Feld Anpassung gesperrt bis im Index-Stammblatt wird nicht ausgewertet. <input checked="" type="checkbox"/> Es werden nur Indexvereinbarungen ausgewertet, bei denen die Mietanpassung nicht gesperrt ist (Feld Anpassung gesperrt bis im Index-Stammblatt)
Einzeiliger Ausdruck	<p>Checkbox</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ausführliche Darstellung der Liste 404051, mehrzeilig (drei Verträge pro Seite) <p>In der Indexprüfliste wird Ihnen pro Vertrag u. a. mitgeteilt, welche Indexreihe verwendet wird, wie und ob eine automatische Umstellung auf eine aktuelle Indexreihe erfolgen kann oder warum ein Indexmietvertrag gegebenenfalls nicht angepasst werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kompakte Darstellung. <p>Es werden nur folgende Daten dargestellt: Objektnummer, Personennummer, Flächennummer, %-uale Anpassung des Vertrages, Indexwert lt. letzter Anpassung, neuer Indexwert, Differenz in %, Soll alt, Soll neu gerundet, Währungskennzeichen.</p>
Text für Anschreiben	<p>Checkbox</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die Ausgabe erfolgt ohne die Anschreiben-Notizen aus der Indexvereinbarung. <input checked="" type="checkbox"/> Der Text für Anschreiben aus der Indexvereinbarung wird mit ausgegeben.
nur aktuelle Belegung	<p>Checkbox</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Allgemeine Auswahl aller Belegungen, auch solche mit Vertragsende (Restanten). <input checked="" type="checkbox"/> Nicht mehr gültige Belegungen werden aussortiert. Dadurch wird die Liste übersichtlicher. Diese Einstellung wird in der Liste gedruckt.
Weitere Indexparameter	
Objektbereich	<p>Objektnummer, Objektbereich oder Objektgruppe</p> <p>F2 öffnet die Objektgruppenauswahl.</p>
Alle Personen	<p>Checkbox</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Alle Personen des eingestellten Objektbereichs werden geprüft. <input type="checkbox"/> Nur die Personen lt. Personenbereich werden geprüft. Wenn Sie im Personenbereich nichts oder inadäquate Personennummern angeben, erhalten Sie eine leere Prüfliste.
Personenbereich von – bis	<p>Auswahl Personennummer</p> <p>F2 öffnet jeweils eine Personenauswahl des aktuell eingestellten Objekts.</p> <p>Die Auswahl über den Personenbereich ist inaktiv, wenn die Option Alle Personen aktiviert ist.</p>

Systemeinstellungen

Mit der Systemeinstellung `IndexDiff2teNkStAbschneiden` (unter Fachadministration ⇒ System ⇒ Systemeinstellungen Datenbank ⇒ Fläche ⇒ Index) kann die Berechnungslogik der ermittelten Index-Differenz angepasst werden. Standardmäßig wird in iX-Haus bei Ermittlung der Differenz kaufmännisch gerundet, d. h. eine ermittelte Differenz in Höhe von z. B. 2,36% wird als 2,4% ausgegeben. Ist die Einstellung `IndexDiff2teNkStAbschneiden` aktiv, wird ohne Berücksichtigung der zweiten Nachkommstelle auf die erste Stelle abgerundet und somit im obigen Beispiel 2,3% ausgegeben. So kann die Berechnung jetzt entsprechend der Empfehlung vom Statistischen Bundesamt erfolgen. Die Einstellung wirkt in der Prüfliste wie auch den davon abhängigen Prozessen

wie Index-Anschreiben und Index-Mietanpassung.

From:
iX-Wiki

Last update: **2023/03/13 14:09**