Flächenstamm-Zuordnung

Allgemeines

In der Flächenstamm-Zordnung verknüpfen Sie Flächenstamm-Daten mit einem Mietspiegel und einer Auswahl hieraus, den Wohnungstypen. Gleichermaßen ordnen Sie hier pro Fläche einen Sondermerkmalblock zu. Hierdurch erhält jede zugeordnete Fläche eine Information für die Kappungsberechnung im Modul Mietberechnung nach BGB.

Oftmals müssen Sie die Flächenzuordnung nur einmalig vornehmen. Sollte sich der Aufbau eines neuen Mietspiegels im Vergleich zur vorherigen Variante nicht ändern, bleiben die Klasseneinstufungen bzgl. Lage, Baujahr, m² und Ausstattung i. d. R. gleich und es müssen in der Mietspiegeldeklaration nur die neuen m²-Mieten (Oberer Wert, unterer Wert und Durchschnitt) aktualisiert werden.

Es ist möglich, für eine einzelne Fläche auch einen abweichenden Zu-/Abschlag einzutragen. Dafür ist ein Extra-Block abweichend für die Fläche in der Maske implementiert. Dieser Zu-/Abschlag gilt nur für die bearbeitete Fläche und ändert nicht die allgemeinen Werte für den verwendeten Wohnungstyp. Ist eine abweichende Flächenvorgabe eingegeben, dann wird sie bei der Berechnung der Mietspiegelraster berücksichtigt, z. B. in der Mietberechnung nach BGB. Diese Spalte Zu-/Abschlag kann, wie auch viele weitere Spalten, per Systemeinstellung Datenbank über Fläche → Mietberechnung → `SpaltenAuswahlImGrid` ein- oder ausgeblendet werden. Standardmäßig ist diese Spalte deaktiviert und es wird nur die Flächenbezeichnung ausgegeben.

Bitte beachten Sie, dass in den SpaltenUntergrenze/Mittelwert/Obergrenze wie bisher Mietspiegelgrenzen inklusiveZu-/Abschlag angezeigt werden.

Das Ergebnis-Grid im Modul Mietberechnungnach BGB wurde um die Spalte Zu-/Abschlag erweitert. Ist für die Fläche ein abweichender Zu-/Abschlag definiert, dann wird dies in der Spalte mit einem Asterix * angezeigt. Sonst wird nur der Zu-/Abschlag aus dem zugehörigen Wohnungstyp angezeigt.

In der Flächenstamm-Zuordnung wird jeder Fläche ein bestimmter Wohnungstyp (basierend auf dem Mietspiegel und Sondermerkmalblock) zugeordnet. Der Mietspiegelraster und tatsächlichen Zu-/Abschlag für diesen Wohnungstyp ist normalerweise schon vorher über das Modul Mietspiegel-Deklaration im Register `Wohnungstypen` eingetragen. Ist dies nicht der Fall, können Sie diese Werte hier direkt in der Flächenstamm-Zuordnung eingeben bzw. ändern. Die eingegebenen Werte gelten dann nicht nur für die aktuell bearbeitete Fläche, sondern werden in jede Fläche mit dem gleichen Wohnungstyp durchgeschrieben!

Die Zuordnung der Flächen an das Mietspiegelraster wird durch einen Multiselect erleichtert. Mehreren selektierten Flächen können in einem Schritt einem bestimmten Wohnungstyp zugeordnet werden. Um die Flächen schnell nach Größe sortieren und zusammenfassen zu können, befindet sich im Grid `Flächenzuordnung` die Spalte `Flächengröße`.

Flächen einem Mietspiegel zuordnen

In der Flächenstamm-Zuordnung verknüpfen Sie die Flächen, welche über den Mietspiegel deklariert werden können mit den Daten des Mietspiegels und ggf. zusätzlich erfasster Sondermerkmale. Im Register Flächenzuordnung wählen Sie daher einerseits einen Mietspiegel und andererseits einen Sondermerkmal Block aus. In dem Grid werden die potentiellen Flächen aufgeführt. Aus dem Flächenstamm erhalten Sie die Objektnummer , Flächennummer , Flächenbezeichnung und Flächengröße .

- Wählen Sie den Mietspiegel und den Sondermerkmal Block für das eingestellte Objekt aus.
  Sind Flächen schon einem anderen Mietspiegel oder Sondermerkmalblock zugeordnet, wird in der Liste der jeweilige Titel angezeigt.
- Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnen Sie den Dialog Flächenstamm-Mietspiegel . Hier werden die Eckdaten der Mietfläche zusammenfassend dargestellt.
- Durch Klick auf den Schalter hinter dem Feld Wohnungstyp öffnen Sie den Dialog Mietspiegel-Dateneingabe . Hier finden Sie die im Mietspiegel definierten Merkmale. Für die Merkmale ordnen Sie die für die Fläche zutreffenden Klassen zu.
- Sie können für diese Kombination die vom Mietspiegel vorgegebene ortsübliche Vergleichsmiete angeben, wenn diese noch nicht (korrekt) erfasst ist. Dies ist also alternativ zu einer vorherigen Werteerfassung über die Wohnungstypen in der Mietspiegeldeklaration möglich.
  Im Feld von erfassen Sie den unteren Wert, im Feld bis erfassen Sie den oberen Wert. Der Mittelwert muss nicht genau das arithmetische Mittel des unteren und oberen Wertes (von/bis) sein. Er hängt von der statistischen Erfassung des qualifizierten Mietspiegels ab.
- Bestätigen Sie die Eingaben mit OK .
  Die Daten des Wohnungstyps werden dann gespeichert und der Fläche zugeordnet.
- Durch Klick auf den Schalter hinter dem Feld Sondermerkm. öffnen Sie den Dialog Eingabe Gesamtzuschläge/-abschläge . Hier finden Sie die im Sondermerkmal Block definierten Merkmale. Für die Merkmale ordnen Sie die für die Fläche zutreffenden Klassen zu. Hieraus ergibt sich eine Zu-/Abschlagsssumme in Form von Absolut und/oder Prozentwerten. Sie entscheiden jedoch selbst über den tatsächlichen Wert, welchen Sie hier im Feld Tatsächlich als Betrag und mit einer Einheit (EUR oder %) angeben.
  Bei der Übernahme der Flächenzuordnung im Multiselect-Modus(Setzen der Sondermerkmalzuordnung für mehrere Flächen über eineMehrfachauswahl) wird eine abweichende Vorgabe für eine betroffene Fläche vomersten Datensatz nicht übernommen. Wenn ein bereits existierender Eintragüberschrieben werden sollte, dann wird dessen abweichende Vorgabe für dieFläche geleert.
- Bestätigen Sie die Eingaben mit OK .
  Die Daten des Sondermerkmalblocks werden dann gespeichert und der Fläche zugeordnet.
- Im Dialog Flächenstamm-Mietspiegel werden nun die Daten zur Vergleichsmiete, des Zu- oder Abschlags durch die Sondermerkmale und die daraus resultierenden Werte von unterem, oberen und Mittelwert angezeigt .
- Mit OK bestätigen Sie die Zuordnung dieser Merkmale zu der Fläche.

Beidem Löschen der Flächenzuordnung (Löschen der Sondermerkmalzuordnung) wird aucheine abweichende Vorgabe für die Fläche gelöscht.

Report Flächenzuordnung

In der Kommandoleiste steht Ihnen der Report Flächenzuordnung zur Verfügung. Der Report erzeugt die Liste 4085…: Mietspiegel: Mietspiegel/Sondermerkmal-Flächen-Zuordnung .

- Geben Sie den gewünschten Objektbereich an.
- Optional geben Sie eine Flächenart an, welche der Report alleinig berücksichtigen soll. Dies macht z. B. Sinn, wenn sie neben den Mietflächen auch Stellplätze im Objekt führen, welche Sie über die nachfolgende Flächenbereichsdefinition nicht ausschließen können.
- Mit Fläche von und Fläche bis geben Sie den zu analysierenden Flächenbereich ein.
- Geben Sie an, wie die Spanne aus dem Mietspiegel durch prozentual wirkende Sondermerkmalblöcke verschoben werden soll. Zur Auswahl stehen zwei Optionen:
  Gesamte Spanne wird linear verschoben : Die Verschiebung wird wie in der Eingabemaske der Flächenstamm-Deklaration vorgenommen, alle drei Werte (unterer oberer und Mittelwert) werden prozentual verschoben. Diese Darstellung entspricht der Eingabemaske der Flächenstamm-Zuordnung.
  Nur Mittelwertverschiebung (Proz. von unterer/obererer Teil-Spanne) : Die Verschiebung erfolgt prozentual auf die untere bzw. obere Teilspanne.
- Checkbox Druck inkl. Merkmale
  Sie können die Merkmale zusätzlich mit ausgeben, wenn Sie die Checkbox aktivieren. Die Liste kann sich hierdurch wesentlich verlängern. Sie erhalten damit auch eine Argumentationshilfe zur Erklärung von Zu- oder Abschlägen und den daraus resultierenden Abweichungen von den Basiswerten des Mietspiegels,