Dauermietrechnung

Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, so hat der hat der Mieter bei Anpassungen der Miete, Betriebskostenvorauszahlungen oder anderer Sollbeträge in der Regel Anspruch auf eine aktuelle Dauermietrechnung. Mit der `Dauermietrechnung` erzeugen Sie einen Serienbrief für einen ausgewählten Personen- und Objektbereich zu einem festgelegten Stichdatum. Grundlage des Serienbriefes bildet eine Textvorlage der Texterfassung vom Typ ZP. Hier können Sie Seriendrucktextplatzhalter einsetzen und tabellarische Informationen über Applikationsblöcke im Dokument positionieren.

Unter Angabe der entsprechenden Kontenklassen und des Mehrwertsteuertyps erzeugen Sie anhand vorhandener Daten im Vertragsmanagement einen Zahlungsplan als Dauermietrechnung. In Form eines Anschreibens informiert dieser Serienbrief die Empfänger über anstehende Zahlungen. Im späteren Verlauf wird die erneute Ausgabe einer Dauermietrechnung erforderlich, wenn eine Änderung der Sollbeträge eintritt. Dies kann z. B. im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung mit Anpassung der Vorauszahlungsbeträge oder bei Mieterhöhungen der Fall sein. Für das Vertragsmanagement (Neuanlage oder Änderung der Sollbeträge), die Indexmietanpassung und die Betriebskostenabrechnung können nach entsprechender Einrichtung Dauermietrechnungen automatisch mit ausgedruckt werden. Ansonsten können Sie mit der Dauermietrechnung in den Mietanpassungen den Ausdruck einer Dauermietrechnung auch manuell erzeugen.

Die Bedienung erfolgt in Anlehnung an den Zahlungsplan, durch die Ausführung in einem eigenen Modul können Sie die Parameter für Dauermietrechnungen von denen für Zahlungspläne oder Staffelmieterhöhungen getrennt speichern. Im Rahmen der Filterung auf Veränderungen in einem Zeitraum können Sie Staffelmieten gezielt ausschließen.

Die Vergabe einer Rechnungsnummer kann in Abhängigkeit der Systemeinstellung optional manuell oder aus der Faktura erfolgen.



Für die Erstellung des Schreibens ist der Einsatz des Applikationsblockes `$APPL02` zwingend erforderlich.



- Bis Version 20.19 gab es für alle aus dem Zahlungsplan generierten Schreiben den Dokumenttypnamen `Zahlungsplan`. Zur besseren Differenzierung in einem Dokumenetenmanagementsystem (DMS) wurden die Dokumenttypen `Staffelmietrechnung` und `Dauermietrechnung` hinzugefügt (siehe Mietanpassungen > Flächenumsatzmieten) und entsprechende Listenmodule zur separaten Parametereinstellung im Bereich Mietanpassungen hinzugefügt.
- Im Rahmen des Updates auf Version 20.20 werden alle bestehenden Zahlungsplanvorlagen ('ZP') mit dem bisherigen Dokumenttypnamen initialisiert. Im Nachgang sollte durch den Benutzer für alle ZP-Vorlagen der jeweils passende Dokumenttypname (Zahlungsplan/Staffelmietrechnung/Dauermietrechnung) kontrolliert/gesetzt werden, da dies nicht automatisiert erfolgen kann.
- Ab Version 20.20.0 können zudem Dauermietrechnungen nach bestimmten Solländerungen automatisiert erstellt werden. Hierzu ist die Lizenz zum



Featurepaket 20.20 erforderlich. Dauermietrechnungen können dann auch über Mietanpassaungen und Betriebskostenanpassungen im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung generiert werden.

Dauermietrechnungsautomatik

Ein komfortabler Weg ist es, die Dauermietrechnungen automatisch aus den nachstehend genannten Modulen mit drucken zu können. Dadurch wird ein zusätzlicher Aufwand für Wechsel in das Modul lx1084 Dauermietrechnung und für den Druck vermieden. Auch der Sortierungsaufwand bei der Abrechnung und weiteren Modulen entfällt dadurch. Folgende Module bieten diese Funktionalität:

- `Vertragsmanagement` für Druck der Dauermietrechnung nach der Neuanlage des Vertrages oder bei der Änderung der Sollbeträge direkt aus dem Vertragsmanagement
- `Betriebskostenabrechnung` für den automatischen Druck der Dauermietrechnung zusammen mit der Abrechnung des Mieters bei der Änderung der Vorauszahlungen
- `Indexanschreiben` für den automatischen Druck der Dauermietrechnung zusammen mit dem Indexanschreiben bei der Mietanpassung

Die Dauermietrechnung erfolgt immer auf Personenebene, also über alle Verträge des Mieters.

Für die Einrichtung sind folgende Schritte notwendig:

1. Aktivieren Sie am besten für alle Module die Vorlagenverwaltung.
2. Nutzen Sie das Fakturamodul und legen Sie für die Dauermietrechnung per Systemeinstellung `DauermieterRechnungsnummer` fest, dass für diese immer eine eindeutige Rechnungsnummer über die Faktura gezogen wird.
3. Legen Sie für die relevanten Module die Vorlagen an. Nutzen Sie hier insbesondere die Variablen zur Steuerung, ob ein Mieter einen Zahlungsplan oder die separate Dauermietrechnung erhält.
4. Belegen Sie die Personentypen für Gewerbemieter mit der Option `Dauermietrechnung erstellen = Ja` vor (das sollte der Standardfall sein).
5. Stellen Sie die bereits angelegten Personen, die zukünftig eine Dauermietrechnung per Automatik erhalten sollen, auf `Ja` um. Nutzen Sie hierzu die komfortablen Änderungsmöglichkeit in `Personen plus`.
6. Führen Sie je Modul im Testsystem einen Probedruck für Mieter mit und ohne Dauermietrechnung durch und machen Sie sich dabei mit den erweiterten Druck-Parametern vertraut.
   Sichten Sie die Probedrucke und geben dann die Funktionen in Ihrem Hause frei.
   Falls Sie ein Dokumentenmanagementsystem (DMS) nutzen, prüfen Sie bitte auch die korrekte Ablage der Dauermietrechnung als separates Dokument im DMS.
7. Schulen Sie Ihr Team, welche Einstellung bei Neuanlage eines Gewerbemieters sinnvoll ist und wie die Dauermietrechnung aus den entsprechenden Modulen automatisch erstellt werden kann.
8. Freuen Sie sich über den Komfortgewinn und die Zeitersparnis im Tagesgeschäft.

Voraussetzungen und Einrichtung

Zentrale Voraussetzung für diese Funktionalität ist die Aktivierung der Vorlagenverwaltung in den relevanten Modulen. Weitere modulspezifische Voraussetzungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Für jede Person, die automatisch eine Dauermietrechnung bekommen soll, muss im Personenstamm bzw. in der Partnerverwaltung die Option `Dauermietrechnung erstellen` gesetzt werden. Der Schalter ist ausgeblendet, wenn die Lizenz zum Featurepaket 20.20 nicht vorliegt.

Möchten Sie für bereits angelegte Personen die Dauermiet-Option in größerem Umfang aktivieren, kann dieses sehr komfortabel erfolgen. Entweder über `iX-Haus plus / Personen plus` bzw. `Partnerverwaltung / iX-Person` oder `Partnerverwaltung / Rolle Mieter` durch Mehrfach-Auswahl oder Sie nutzen den `Stammdatenimport` hierfür.

Die Option `Dauermietrechnung erstellen` wird systemseitig nur dann angezeigt, wenn dieses fachlich sinnvoll ist. Die Voraussetzungen für die Anzeige sind:

- Die Vorlagenverwaltung für das Modul Dauermietrechnung ist aktiviert, siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.
- Das Objekt ist einem Objekttyp vom Charakter Mietobjekt zugeordnet (also Mietobjekt, Mietobjekt in der SE etc.) und
    - dem Objekt ist keine Objektart zugeordnet (d. h. Sie nutzen die Objektart in Ihrem iX-Haus noch nicht)
    - oder dem Objekt ist eine Objektart zugeordnet, für welche die Option Dauermietrechnung gesetzt ist. Siehe dazu Kapitel Einrichtung in Katalog Objektart.

Belegen Sie die Objektart für reine Wohnobjekte (und andere) mit der Option `Dauermietrechnung erstellen – Nein` vor.

Bei der Neuanlage der Person wird die Einstellung für die Option Dauermietrechnung erstellen aus den Einstellungen im Personentyp vorgeschlagen.
Belegen Sie Personentypen für Wohnungsmieter (und andere) mit der Option `Dauermietrechnung erstellen – Nein` vor.

Einrichtung in Katalog Objektart

Im Modul `Kataloge` gibt es für die Objektart eine Einstellungsmöglichkeit `Dauermietrechnung für Mietobjekt`. Diese Einstellung ist standardmäßig aktiviert und nur gültig für Objekte vom Charakter Mietobjekte. Mit dieser Einstellung sind in den relevanten Modulen für die Mietobjekte mit der gegebenen Objektart die Auswahlfelder für Dauermietrechnung sichtbar. Anderenfalls sind diese Felder nicht sichtbar. Diese Einstellung greift im Personenstamm, in der Betriebskostenabrechnung, im Vertragsmanagement, in Personen plus, in iX-Person und in Rolle Mieter.

Einrichtung in Personentyp

Bei der Neuanlage der Person wird die Einstellung für die Option `Dauermietrechnung erstellen` aus den Einstellungen im `Sollarten/Personentypen` vorgeschlagen. Es geht allein um den Vorschlagswert bei der Neuanlage einer Person, der Wert kann – sofern fachlich sinnvoll – jederzeit geändert werden.

In dem Modul Sollarten/Personentypen kann diese Einstellung in der Maske Personentyp bearbeiten vorgenommen werden. Zum Auswahl stehen Werte Ja (Dauermietrechnung erstellen) und Nein (Dauermietrechnung nicht erstellen). Standardmäßig ist diese Einstellung auf Nein gesetzt.

Das entsprechende Feld ist nur dann sichtbar und änderbar, wenn die Vorlagenverwaltung für das Modul Dauermitrechnung (lx1084) aktiv ist. Siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.

Personenstamm

Im Personenstamm besteht die Möglichkeit, je Person die Vorgabe für die Erstellung der Dauermietrechnung zu setzen.

Für diesen Zweck gibt es in Personenstamm im Register Übersicht die Option Dauermietrechnung erstellen. Diese Option ist nur unter bestimmten Voraussetzungen sichtbar. Siehe dazu Kapitel Voraussetzungen und Einrichtung.

iX-Haus plus

Eine weitere Möglichkeit, für eine oder mehrere Personen die Option für die Erstellung der Dauermietrechnung zu setzen, gibt es in iX-Haus plus in den Modulen Personen plus, iX-Person und Rolle Mieter. In diesen Modulen ist im Grid eine zusätzliche Spalte für die Dauermietrechnung sichtbar. Der Wert dieser Spalte kann über das Kontextmenü bzw. über die Schaltfläche Dauermietrechnung geändert werden. Die Änderung für mehrere Personen gleichzeitig kann im Grid per Mehrfachauswahl vorgenommen werden. Über die Detailmaske ist die Änderung pro Person möglich.

Die Möglichkeit, eine bzw. mehrere Personen für die Erstellung der Dauermietrechnung einzustellen, ist nur unter bestimmten Voraussetzungen gegeben. Siehe dazu Kapitel Voraussetzungen und Einrichtung.

Druck der Dauermietrechnung aus der Betriebskosten-Abrechnung (ix3057)

Die Maske Berechnen und Drucken umfasst einen Bereich Dauermietrechnung. Diesen Bereich ist nur dann sichtbar, wenn die Vorlagenverwaltung für die Betriebskosten-Abrechnung aktiviert ist und für die Objektart des Objektes die Option Dauermietrechnung für Mietobjekt aktiv ist.

In diesem Bereich ist der Schalter Parameter Setzen zu finden. Dieser Schalter ist aktiv, wenn die Option Dauermietrechnung drucken aktiviert wurde. Über den Schalter Parameter Setzen wird die aus dem Modul lx1084 Dauermietrechnung bekannte Maske aufgerufen. Diese Maske zeigt dann reduzierte Parameter, da viele Parameter durch die Abrechnung oder durch System-Einstellungen bereits definiert werden. Solche Parameter sind entweder ausgeblendet oder sichtbar, aber nicht änderbar.

Die in der Abrechnung für die Dauermietrechnung gesetzten Parameter werden pro User für die Abrechnung gespeichert und sind damit für den nächsten Abrechnungslauf verfügbar. Diese Parameter gelten nur beim Ausdruck aus der Abrechnung und beeinflussen damit keine weiteren

Module.

Nachdem die Parameter für die Dauermietrechnung festgelegt wurden, kann der Abrechnungsdruck gestartet werden. Für die Mieter, die gemäß Vorgabe im Personenstamm eine Dauermietrechnung erhalten sollen, wird diese mit den von der Abrechnung errechneten Vorauszahlungen automatisch nach der Abrechnung gedruckt.



- Wählen Sie Einstellung so, dass für die Dauermietrechnung die Rechnungsnummer aus der Faktura gezogen und die Dauermietrechnung dann in der Faktura abgelegt wird.
- Archivieren Sie die Abrechnung, wird die Dauermietrechnung als ein separates Dokument archiviert – auch in einem ggf. eingesetzten Dokumentenmanagement.

Es dürfte sinnvoll sein, den Mietern mit einer automatisch generierten Dauermietrechnung in dem BK-Schreiben keinen Zahlungsplan auszuweisen, sondern stattdessen einen Hinweis auf die beigefügte Dauermietrechnung. Bei den anderen Mietern wird man typischerweise wie gehabt den Zahlungsplan ausweisen. Dafür steht der neue Textsteuerungsblock `[DMR]` (DMR steht für Dauermietrechnung) zu Verfügung. Die Vorlage könnte wie folgt gestaltet werden:

```
[DMR_JA]
Bitte beachten Sie die angehangene Dauermietrechnung.
[DMR_NEIN]
Die genaue Zusammensetzung Ihrer ab dem «AbrVorauszDatum» zu leistenden
Mietzahlung entnehmen Sie bitte dem Zahlungsplan.
$ZPLAN
[DMR]
```

Für Mieter mit aktivierter Dauermietrechnung im Personenstamm wird der Text nach dem `[DMR_JA]` gedruckt, wenn:

- sich die Vorauszahlungen geändert haben und
- sie keine Restanten sind.

Ansonsten erfolgt die Ausgabe aus dem Block `[DMR_NEIN]`.

Für alle Mieter ohne Aktivierung der Dauermietrechnung im Personenstamm wird der Text nach dem `[DMR_NEIN]` gedruckt und im Beispiel ein Zahlungsplan (`$ZPLAN`) ausgegeben. Es gibt Möglichkeiten, die Vorlage feiner zu justieren und zu entscheiden, wann Mieter einen Zahlungsplan bekommen sollen (im obigen Beispiel würden alle Mieter mit `[DMR_NEIN]` einen Zahlungsplan erhalten, unabhängig von z. B. einer etwaigen Änderung der Vorauszahlung). Dazu kann man die Textsteuerungsblöcke `[VZVERAENDERT]`, `[REST]` und `[REST2]` verwenden.

Druck der Dauermietrechnung aus dem Modul Vertragsmanagement (ix1072)

Die Maske `Sollarten bearbeiten` verfügt über einen neuen Optionsparameter `Dauermietrechnung erstellen`. Dieser Parameter ist nur unter folgenden Voraussetzungen

sichtbar:

- für das Vertragsmanagement ist die neue Vorlagenverwaltung aktiviert
- das Objekt ist ein Mietobjekt ohne Objektart oder mit Objektart und für dieses Objektart ist die Option Dauermietrechnung für Mietobjekt aktiv
- der Vertrag ist kein Neu-Vertrag (Vertragsanlage nicht innerhalb letzten 24 Stunden)

Ist die Option `Dauermietrechnung erstellen` aktiviert, dann wird nach der Speicherung des Sollbetrages die Parametermaske des Moduls Dauermietrechnung gestartet. Die wesentlichen Parameter wie Objekt, Person, Stichtag usw. werden aus dem Vertrag bzw. Sollbetrag übernommen. Solche Parameter sind entweder ausgeblendet oder nicht änderbar. Es gibt auch Parameter, die durch Systemeinstellungen festgelegt werden können. In diesem Fall sind diese Parameter nicht änderbar. Über diese Maske kann das Drucken der Dauermietrechnung direkt gestartet werden.

Bei der Neuanlage eines Vertrages sollte die Dauermietrechnung erst dann gedruckt werden, wenn alle Sollbeträge des Vertrages erfasst wurden. Um Sie optimal programmtechnisch zu unterstützen, wird aus diesem Grund bei neuen Verträgen, die jünger als 24 Stunden sind, die Option `Dauermietrechnung erstellen` nicht angeboten. Stattdessen enthält die Maske folgenden Hinweis: „Neuer Vertrag! Bitte die Dauermietrechnung nach Erfassung aller Verträge und Sollbeträge des Mieters erstellen!“ In diesem Fall kann die Dauermietrechnung über das Vertragsmanagement-Menu Dauermietrechnung bzw. über den Rechtsklick auf den Vertrag erzeugt werden. Auch in diesem Fall werden alle wesentlichen Parameter aus dem Vertrag übernommen.



Die Dauermietrechnung wird immer für alle Verträge einer Person innerhalb eines Objektes erzeugt.

Druck der Dauermietrechnung aus dem Modul Index-Anschreiben (Ix404052)

Analog zu der Betriebskosten-Abrechnung hat auch die Maske `Index-Anschreiben` einen neuen Bereich `Dauermietrechnung`. Diesen Bereich ist nur dann sichtbar, wenn die neue Vorlagenverwaltung für das Index-Anschreiben aktiviert ist.

Die Bedienung für diesen Bereich, das Setzen der Parameter für die Dauermietrechnung und das Erweitern der Indexanschreiben-Vorlage erfolgt analog zu der Betriebskosten-Abrechnung.



- Wir empfehlen, die Rechnungsnummer der Dauermietrechnung über das Faktura-Modul zu beziehen. Ansonsten muss organisatorisch sichergestellt werden, dass die Rechnungsnummer des Index-Anschreiben (sofern eine Rechnungsnummer vergeben wird) und die Rechnungsnummer der Dauermietrechnung aus unterschiedlichen Rechnungsnummernkreisen bezogen werden.
- Deaktivieren Sie für einen etwaigen Probedruck die Option für Dauermietrechnung, ansonsten wird auch dafür eine Rechnungsnummer aus der Faktura bezogen (wenn entsprechend eingestellt).

Weitere Anpassungen bzgl. des Schalters Dauermietrechnung

Module lx1082 Zahlungsplan, lx1084 Dauermietrechnung, lx1086 Staffelmiete

Diese drei Module haben einen neuen Filter-Auswahl-Parameter Dauermietrechnung. Hier gibt es die Auswahlmöglichkeit

- Keine Einschränkung
- Nur Personen ohne Dauermietrechnung
- Nur Personen mit Dauermietrechnung

Für die Layoutparameter wurden neue Systemeinstellungen implementiert. Über diese Einstellungen können die Werte gesetzt werden. Es ist außerdem möglich zu definieren, ob der Benutzer die Parameter manuell ändern kann. Siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.

Excel-Reporting

Es wurde das neue Schlüsselwort $PerDauermiet erstellt. Über dieses Schlüsselwort wird Ja/Nein bzgl. dem Erstellen einer Dauermietrechnung zur jeweiligen Person ausgegeben.

Stammdatenimport

Die Einstellung bezüglich des Erstellens einer Dauermietrechnung zur jeweiligen Person kann über Personenimport gesetzt werden.

Systemeinstellung für Dauermietrechnungen

In der Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank definieren Sie unter iXHaus → Listen diverse Einstellungen, die für die Erstellung der automatisierten Ausgabe der Dauermietrechnung relevant sind.

Mit der Einstellung DauermieterRechnungsnummer, wie die Rechnungsnummer in der Dauermietrechnung generiert werden darf. Wenn eine Option nicht ausgewählt wird, erscheint sie nicht in der Maske des Moduls Dauermietrechnung (1084). Defaultwert ist: ReNr Manuell und ReNr aus Faktura.

Mit der Einstellung AktiviereNeuenSerienbrief, welche Module die neue Serienbrieffunktionalität nutzen. Es wird der entsprechende Texttyp im Vorlagenmanager freigeschaltet. Für die automatisierte Dauermietrechnung sind folgende Module relevant:

- Lx1082 – aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für die Module Zahlungsplan (lx1082), Dauermietrechnung (lx1084), Staffelmieterhöhung(lx1086)
- lx3057 – aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Betriebskosten-Abrechnung
- Lx 404052 - aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Index-Anschreiben
- ix1072 - aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Vertragsmanagement

Mit der Einstellung ZplNullRechnung kann definiert werden, ob ein Zahlungsplan bei einer

Nullrechnung gedruckt werden soll. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung manuell ändern kann.

Mit der Einstellung `ZplKeineKklNullWerte` kann definiert werden, ob Personenkonten mit Nullwerten im Zahlungsplan gedruckt werden sollen. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung manuell ändern kann.

Mit der Einstellung `ZplVtgBeginInAppl02` kann definiert werden, ob Vertragsbeginn in APPL02 des Zahlungsplanes gedruckt werden soll. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung manuell ändern kann.