Freie Mietanpassungen

Das Modul Freie Mietanpassungen wurde im Zuge der stark gestiegenen Energiepreise in iX-Haus implementiert, um freie Anpassungen von Vorauszahlungen für Heiz- oder Betriebskosten zu planen und einzutragen. Hiermit lassen sich schnell und unkompliziert z. B. Heizkosten anpassen. Das Modul ist an das Modul Mietberechnung nach BGB angelehnt. Die durchführbaren Anpassungen sind dabei aber völlig unabhängig von bestehenden Miet-Anpassungsmodulen, wie Mietanpassung nach BGB, Staffelmieterhöhung oder Indexmieterhöhung. D. h. die hier eingegebenen Parameter werden nur für dieses Modul gespeichert und beeinflussen keine anderen Module.

Das Modul gliedert sich in vier verschiedene Register:

1. Übersicht
2. Stammdaten
3. Freie Anpassungen
4. Ergebnis

Im Folgenden werden die einzelnen Register kurz beschrieben. Die Funktionalität ist dabei größtenteils analog zum bestehenden Modul Mietberechnung nach BGB.

Register Übersicht

Über die Schaltfläche Neuen Datensatz anlegen oder über das Kontextmenü (Aufruf mit Klick rechte Maustaste) legen Sie einen neuen Anpassungslauf an. Geben Sie dazu eine Bezeichnung und das gewünschte Mitteilungsdatum ein. Ebenso ist an dieser Stelle das Löschen eines Laufs möglich.

Zwecks Historisierung sollten erledigte Anpassungen im Register Übersicht nicht gelöscht, sondern nur mit Status erledigt versehen und über den Filter Status ‚offen' bei Bedarf ausgeblendet werden.

Register Stammdaten

In dem Register Stammdaten geben Sie den Objektbereich und den Flächenbereich an, für welchen eine Anpassung erfolgen soll. Hier besteht zudem die Möglichkeit, nur bestimmte Flächenarten und Vertragsstatus zu beachten bzw. nicht zu beachten.

Im unteren Bereich wählen Sie, ob der berechnete Betrag gerundet werden soll, und geben bei Bedarf eine Mindestgrenze für die Anpassung ein. Bestätigen Sie nach Ihren Eingaben dann die Schaltfläche Speichern unten links.

Register Freie Anpassungen

Im Register Freie Anpassungen erfassen Sie die Kontenklassen, für welche die Anpassung durchgeführt werden sollen. Es steht je eine Eingabe für eine steuerfreie und für eine steuerpflichtige

Kontenklasse zur Verfügung. Standardmäßig wird die Bezeichnung der Kontenklasse in der Mitteilung angegeben. Sie können diesen Text mit dem eingegebenen Ersatztext ersetzen, um z. B. Ihren Mietern eine aussagekräftige Bezeichnung zur Verfügung zu stellen.



Bitte beachten Sie, dass es in diesem Modul programmseitig keine Beschränkungen gibt. Damit bietet Ihnen iX-Haus eine sehr hohe Flexibilität bei der Durchführung von Anpassungen. Achten Sie bitte aus diesem Grund bei der Auswahl der Flächen und Kontenklassen darauf, dass sich diese nicht in anderen Anpassungsläufen, insbesondere nicht in dem anderen Modul Mieterhöhung nach BGB befinden.

Im Feld `Umlageschlüssel` geben Sie den Umlageschlüssel ein, auf den sich die Berechnung bezieht. Wird ein Umlageschlüssel mit der Einheit Quadratmeter ausgewählt, so beziehen sich die Felder `Anpassung um` und `Anpassung auf` auf die Quadratmeter. Wird bei einem Umlageschlüssel mit der Einheit `Stück` für die Anzahl von Stellplätzen und z. B. eine Eingabe `Anpassung um` mit 5 € verwendet, wird im Ergebnis die Vorauszahlung für jeden Stellplatz um 5 € erhöht. Eine prozentuale Anpassung um nnn,nn % ist auch mit Werten größer 100 % möglich.

Bestätigen Sie nach Ihren Eingaben dann die Schaltfläche `Speichern` unten links.

Register Ergebnis

Um die Tabelle im Register `Ergebnis` zu füllen, wählen Sie nach dem Klick auf Kommandoleistenschaltfläche `Menü` die Funktion `Gesamtberechnung` aus. Nach der Eingabe des Fälligkeitsdatums berechnet iX-Haus die Anpassungen.



Es besteht die Möglichkeit, die automatisch ermittelten Beträge einzelner Datensätze manuell zu überschreiben oder auch einzelne Datensätze aus der Ergebnistabelle zu löschen.
Bei einer neuen Berechnung werden etwaige manuelle Änderungen und auch das Löschen von Datensätzen zurückgesetzt.
Zur Kontrolle besteht die Möglichkeit, sich die Ergebnisse in Excel exportieren zu lassen oder Sie drucken sich die Gesamtliste aus dem Menü heraus aus.

Die Mitteilung an die Mieter starten Sie ebenfalls aus dem Kommandoleistenmenü. Hier geben Sie die Nummer der Vorlage an und schränken bei Bedarf den Empfängerkreis ein.
Des Weiteren steht Ihnen eine Erinnerungsfunktion zur Verfügung.
Über die Funktion `Beträge übernehmen` werden die berechneten bzw. manuell eingetragenen Beträge als neue Sollbeträge ins Vertragsmanagement übernommen. Das Datum der neuen Sollbeträge ist dabei das eingegebene Fälligkeitsdatum.

Register Historie



Beachten Sie, dass mit diesem Modul regulierende Funktionen aus Mietanpassung nach BGB, Index- oder Staffelmieten ausgehebelt werden, falls Sie nicht darauf achten, bei der freien Anpassung nur KKLs heranzuziehen, welche für Betriebs- oder Heizkostenvorauszahlungen relevant sind!

Die Eintragung einer Vorauszahlungsanpassung wird in der `Historie` gespeichert. Im Fehlerfall hilft dann das Zurücksetzen von neu angelegten Sollbeträgen via Historie-Register im Vertragsmanagement des betroffenen Vertrages oder administrativ über Datenbank-Historisierung im Bereich `Vertragsmanagement`. Hier wird als auslösendes Modul `Freie Mietanpassung` benannt. Über die Kontextmenüfunktion `Änderungen rückgängig machen (neu angelegte Sollbeträge löschen)` können Sie ungewollte freie Anpassungen zurücksetzen.