Dialoge und Register im Vertragsmanagement:

# Dialoge im Vertragsmanagement

## Dialog Anteile bearbeiten

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Umlage > Bearbeitung oder Neuanlage von Umlageanteilen

| | |
|---|---|
| Umlage | Umlageschlüsselnummer<br>Die Umlageschlüsselnummer muss im Umlagenstamm schon angelegt und die Fläche daran beteiligt sein. Mit F2 öffnen Sie eine Liste der verfügbaren Umlageschlüssel. |
| Bezeichnung | Bezeichnung des ausgewählten Umlageschlüssels. |
| Datum | Datum<br>Beginn der Gültigkeit des umlagerelevanten Wertes. Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. Die Gültigkeit muss größer oder gleich dem Vertragsbeginn sein und darf nicht nach einem ggf. eingetragenen Vertragsende liegen. |
| Wert | Flächenanteil der Fläche entsprechend dem ausgewählten Umlageschlüssel<br>Wenn als Umlageschlüssel die Hauptnutzfläche ausgewählt wurde, so zeigt der Wert an dieser Stelle die Größe der aktuell ausgewählten Fläche. |
| Einheit | Einheit des ausgewählten Umlageschlüssels |

## Dialog Auswahl Fläche

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Vertrag > Bearbeitung oder Neuanlage eines Vertrags > F2-Klick in Feld Fläche

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| Objekt | Das Objekt und seine Bezeichnung werden zur Information angezeigt. |
| Beteiligungskreise | Mit der Auswahl eines oder mehrerer Beteiligungskreise wird die Auswahl der angebotenten Flächen eingeschränkt. |
| Sicht | Die Sicht der angebotenen Flächen kann über die Schaltflächen Alle bzw. Aktive die Auswahl der angebotenen Flächen beeinflusst werden. |
| Spalten | |
| Nr. | Flächennummer im Flächenstamm |
| Bezeichnung | bezeichnung der Fläche |
| Lage | Lage der Fläche |
| Flächenart | Flächenartnummer und Bezeichnung |
| Größe | Größe der Fläche in m². |
| frei ab | Datum der Verfügbarkeit bei Flächen, die z. B. durch Renovierung aktuell nicht verfügbar sind. |
| Beteiligungskreise | Angabe welchem/welchen Beteiligungskreis/en die Fläche ggf. zugeordnet ist. |

## Dialog Einzelsollbetrag

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Einzelsollbeträge > Bearbeitung oder Neuanlage einer Einzelsollvereinbarung

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Modus | inaktiv, Deaultwert 00:Standard |
| Kontenklasse (Sollart) | Nr. der Personen-Kontenklasse, auf die sich der Einzelsollbetrag bezieht.<br>F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahl. (In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit Sollart tituliert.) |
| Bezeichnung | Bezeichnung der Kontenklasse, erscheint automatisch. |
| Wertstellung | Wertstellungsdatum, welches in der Sollstellungsbuchung verwendet werden. |
| Fälligkeit | Steuerfeld für die Sollstellung.<br>Bei der automatischen Sollstellung werden alle Personenkonten sollgestellt, deren Fälligkeit eines Einzelsollbetrags kleiner oder gleich dem Wertstellungsdatum der Sollstellung ist.<br>Für Einzelsollstellungen werden in der Dialogbuchhaltung separate Mappen erzeugt. |
| LZ von | Beginn des Leistungszeitraums für diesen Sollstellungsbetrag. Die Datumseingabe erfolgt über eine Direkteingabe des Datums, mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld.<br>Periodischen Sollbeträgen wird automatisch der jeweilige Buchungsmonat als Leistungszeitraum zugeordnet. Für Einzelsollstellungen können Sie jedoch davon abweichende Zeiträume definieren. |
| LZ bis | Ende des Leistungszeitraums für diesen Sollstellungsbetrag. Die Datumseingabe erfolgt über eine Direkteingabe des Datums, mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld. |
| Typ | Typ der Sollstellung (hier: Einzelsollstellung). |
| Betrag | Betrag, der bei dieser Einzelsollstellung fällig wird.<br>Beachten Sie, dass sich der eingetragene Betrag nur auf einen einzigen Sollstellungstermin bezieht.<br>Die Eingabe eines Nullwertes ist zulässig, führt aber nicht zu einem Buchungsprozess. |
| Währung | F2 oder Klick auf die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Combobox.<br>Die Währung muss mit der Kontenwährung der zugeordneten Person übereinstimmen.<br>Bevor Sie von EUR abweichende Sollbeträge erfassen, sollten Sie mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS die notwendigen Anpassungen besprechen.<br>Ohne das Zusatzmodul Fremdwährung ist das Feld per Default mit EUR belegt und inaktiv. |
| Buchungstext | Buchungstext für die Einzelsollstellungsbuchung. |
| Beleg | Beleg |
| DCL | Anweisung bzgl. Dataclearing<br>☐ Die Übergabe via Dataclearing ist nicht zugelassen. In der Übersicht wird der inaktive Status des DCL-Feldes mit Nein ausgegeben.<br>☑ Die Übergabe via Dataclearing ist zulässig. Der Einzelsollbetrag darf eingezogen werden, wenn die Lastschrifteinzugsermächtigung der Person entsprechend formuliert ist.<br>In der Übersicht wird der aktive Status des DCL-Feldes mit Ja ausgegeben. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Buchungsart | Beschreibung der Buchungsart<br>Zur Auswahl stehen: Korrektursollstellung oder Forderung an Person. |
| Bemerkung | Textfeld (max. 120 Zeichen)<br>Der Bemerkungstext wird in folgenden Modulen ausgegeben: im Kontoauszug in der Buchhaltung (ix2010), im Kontoauszug im Personenstamm (ix1000) sowie im Kontoauszug im Vertragsmanagement (ix1072) und in der Stammdatendruckliste Einzelsollbeträge (Excel Variante) (lx200085). |
| Status Gebucht | Status des Sollflags<br>(In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit SollFlag tituliert.)<br>□ noch nicht sollgestellt<br>In der Übersicht wird der Status des gebucht-Feldes mit X ausgegeben.<br>☑ sollgestellt<br>In der Übersicht wird der Status des gebucht-Feldes mit S (oder *) ausgegeben. |
| Status Dataclearing (DCL) | Status des Dataclearings<br>(In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit DCL tituliert.)<br>□ Übergabe an Zahlungsverkehr noch nicht erfolgt.<br>☑ Übergabe an Zahlungsverkehr erfolgt.<br>In der Übersicht wird der Status des Dataclearing-Feldes mit C (oder *) ausgegeben. |

## Dialog Kompakte Vertragsanlage

| | |
|---|---|
| Vertragsart | Auswahl<br>Auswahl der Vertragsart lt. Katalog MV Vertragsarten.<br>Der jeweiligen Vertragsart können Eigenschaften im Katalog hinterlegt werden: Kaution (in Anzahl Monatsmieten), zulässiger Sollarttyp, Mustertext Protokoll, Teamzuordnung, Flächenarten, zulässige Typen für Index, Instandhaltung, Kündigung und Staffelmiete. Die gewählte Vertragsart schränkt daher ggf. die Auswahl in den nachfolgenden Parametern ein. |
| Vertragsbeginn | Datum<br>Datum des geplanten Vertragsbeginns. |
| Vtg.ende | Datum<br>Datum des geplanten Vertragsendes für befristete Verträge. |
| Objekt | Objektnummer<br>Die Objektnummer entspricht bei der Erfassung dem aktuell eingestellten Objekt. |
| Person | Personennummer, Eingabefeld mit Auswahl<br>Die Auswahl beschränkt sich auf die Personen des aktuell eingestellten Objekts. |
| Fläche | Auswahl Flächennummer<br>Mit Mausklick oder F2 rufen Sie eine Auswahl auf. angeboten werden die Flächen, welche lt. Vertragsart genutzt werden dürfen. |
| Mwst-Typ | Auswahl Mehrwertsteuertyp<br>Der MwSt-Typ wird anhand der Person vorgeschlagen, kann jedoch mit F2-Auswahl verändert werden. |
| U. Mieter | Datum<br>Unterschrift Mieter |

| | |
|---|---|
| U. Vermieter | Datum<br>Unterschrift Vermieter |
| Übergabe | Datum<br>Datum der Übergabe der Wohneinheit an den Mieter |
| Einzugsdatum | Datum<br>Datum, ab wann die Immobile durch den Mieter genutzt wird. |
| Bemerkung | Infofeld, max. 55 Zeichen<br>Sie können hier eine Kurzinfo zum Vertrag hinterlegen. |
| Vertragsfrist | Auswahl<br>Die Fristigkeit des Vertrags kann hier mit F2 ausgewählt werden. Die Auswahl erfolgt aus dem Katalog MV Vertragsfristen. Sie können auch direkt durch Zifferneingabe die gewünschte Fristenmodalität eingeben. Im darauffolgenden Feld wird die Beschreibung der Fristigkeit lt. Katalogauswahl angezeigt. |
| Künd.ausschluss bis | Datum<br>Bis zu diesem Datum darf lt. Vertrag keine Kündigung erfolgen |
| Instandhaltung | Auswahl<br>Die Auswahl erfolgt mit F2 oder direkter Eingabe der Nummer der Instandhaltungsbeteiligungsvariante lt. Katalog MV Instandhaltung, ggf. eingeschränkt durch die gewählte Vertragsart. |
| Einzelfall | Betrag oder Prozentsatz<br>Festlegung, wie hoch die IHB im Einzelfall ausfallen darf. |
| per Anno | Betrag oder Prozentsatz<br>Festlegung, wie hoch die IHB im Einzelfall insgesamt pro Jahr ausfallen darf. |
| Art d. Mieterhöhung | Auswahl<br>•<br>keine<br>•<br>Indexmiete: Die Auswahl für Indexmieten wird im Katalog MV Index gepflegt.<br>•<br>Staffelmiete: Die Auswahl für Staffelmieten wird im Katalog MV Staffelmiete gepflegt.<br>Die Auswahl kann durch die Vertragsart eingeschränkt sein. |
| Mieterhöhung | Nummer aus Katalog<br>Bei Indexmiete oder Staffelmiete geben Sie hier die Nummer des Mieterhöhungsverfahrens lt. Katalogauswahl ein. |
| Indexnummer | Auswahl Indexnummer, nur bei Indexmietvereinbarung<br>Die mit F2 aufrufbare Index Vereinbarung Auswahl stellt für indexierte Mietvereinbarungen die Erhöhungsmodalitäten lt. Katalog MV Index zur Verfügung. |
| Staffel<br>Erhöhung um | Auswahl Staffelnummer, nur bei Staffelmietvereinbarung<br>Die mit F2 aufrufbare Staffelmiet-Profile Auswahl stellt die für Staffelmietvereinbarungen definierten Erhöhungsmodalitäten lt. Katalog MV Staffelmiete zur Verfügung. |
| Intervall … Monate | Ziffer<br>Anzahl der Monate für das Intervall einer Staffelmietvereinbarung. |
| Anlage für … Jahre | Ziffer<br>Anzahl der Jahre für die Dauer der Staffelmietberechnung. |

| | |
|---|---|
| Miete unverändert bis | Datum<br>Bis zu diesem Datum darf die Miete nicht angepasst werden. Diese Vorgabe errechnet sich ggf. aus dem Vertragsbeginn und einer Indexmiete nach §557b BGB. Wenn Sie den Vertragsbeginn ändern, dann sollten Sie die Indexvertragsdefinition erneut fassen oder zumindest das Datum Miete unverändert bis erneut prüfen und ggf. anpassen. |
| Grid der Sollvereinbarungen | Sollvereinbarungen via Kontextmenü<br>Mittels rechter Maustaste können Sie hier Sollbeträge anlegen, ändern oder löschen. Die Eingabe erfolgt wie bei der Sollvereinbarung im Register Soll des Vertragsmanagements. Jedoch können Sie hier das Vertragssoll schon definieren, bevor der Vertrag angelegt ist. |
| Kaution anlegen | Checkbox |
| Monatsmieten | Zahl |
| Kautionsart | Auswahl |
| Anzahl Raten | Zahl |
| Betrag der vorherigen Miete | Betrag<br>Die Info wird von iX-Haus aus der Vertragshistorie der angesprochenen Fläche ermittelt. |
| Fehlende Teilnahme an LEV berechnen | Checkbox<br>Optional kann in der Abrechnung eine fehlende Teilnahme am Lastschrifteinzugsverfahren berücksichtigt werden. |
| Flächenkarteiblatt anzeigen | Checkbox<br>Beim Anlegen des Vertrages wird das Flächenkarteiblatt angezeigt. |
| iX-Haus-Kommentare | Je nach Einstellungen der Parameter erhalten Sie hier eine Rückmeldung von iX-Haus. |

## Dialog Kündigung bearbeiten

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Kündigung > Bearbeitung oder Neuanlage einer Kündigung

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| Gültigkeit | Datumsfelder zur Angabe eines Datumsbereich, in welchem die Kündigung gültig ist. Hiermit können Sie eine individuelle Gültigkeit einer Kündigungsvereinbarung definieren.<br>Lassen Sie die Datumsfelder leer, wird die Gültigkeit (der Status aktiv/inaktiv) allein durch die Terminfestlegung und das Systemdatum bestimmt.<br>Geben Sie keinen Gültigkeitsbereich ein, ist die Kündigungsvereinbarung nur durch ihre nachfolgende Definition beschränkt. Mit Aktivierung der Systemeinstellung Gültigkeit (Systemeinstellungen Datenbank, Bereich Fläche, Abschnitt Kündigung sind mehrere Definitionen zulässig, sofern sich diese mit den Gültigkeitszeiträumen nicht überschneiden. |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Kündigungsmodalität | Auswahl, einzelne Kündigungsmodalitäten sind mit der Systemeinstellung KuendModOff deaktivierbar. Folgenden Kündigungsmodalitäten werden angeboten:<br>•<br>UNB - Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit<br>•<br>BDA - Mietverhältnis von bestimmter Dauer (mit optionaler Vertragsverlängerung)<br>•<br>SKT - Sonderkündigungstermin<br>•<br>GES - gesetzlicher Kündigungstermin (Vorgabe der Laufzeit bzw. des Vertragsendes möglich)<br>•<br>GESG - gesetzliche Kündigung nach §580a Abs. 2 (automatische Berechnung des Vertragsendes)<br>•<br>GESO - gesetzliche Kündigung nach §573c Abs. 1 Satz 1 (automatische Berechnung des Vertragsendes) |
| Vertragsende | Im Vertrag vereinbartes Ende des Mietverhältnisses, welches durch die Kündigung vorgezogen werden kann. |
| Nicht relevant für die VOK-Logik | Optionaler Schalter für SKT-Modalität. Mit der Systemeinstellung SKTVOKNichtRelevantEingabe kann der Schalter eingeblendet werden. Dessen Status kann für die Neuanlage einer SKT auch vorbelegt werden (Systemeinstellung SKTVOKNichtRelevantDirektSetzen). In diesem Fall wird das VOK-Datum nach folgender Priorität ermittelt: Vertragsende > Optionen > Kündigungen. |
| Vorlauf | Anzahl der Monate vor Ablauf des Mietvertrages, bis zu dem eine Kündigung zum vorzeitigen Beenden des Mietverhältnisses wahrgenommen werden kann.<br>Es braucht nur dieses oder das folgende Feld Kündigungstermin ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. Nach entsprechender Systemeinstellung ist eine tagesgenaue Angabe möglich. |
| Kündigungstermin | Datum, bis zu dem die Kündigung wahrgenommen werden kann.<br>Das Feld wird bei Eingabe eines Vorlaufs automatisch kalkuliert. Bei manueller Datumseingabe wird das vorherige Feld Vorlauf automatisch berechnet. |
| Verlängerung | Wird nicht gekündigt , verlängert sich der Vertrag um ... Monate.<br>Anzahl der Monate, um die der Vertrag bei bestimmten Kündigungsmodalitäten verlängert werden kann.<br>Es braucht nur dieses oder das folgende Feld ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. Nach entsprechender Systemeinstellung ist eine tagesgenaue Angabe möglich. |
| neues Vertragsende | Neues Vertragsende, das sich aus der Kündigung bzw. Vertragsverlängerung ergibt.<br>Es braucht nur dieses oder das Feld der Verlängerung ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. |
| Eine Anfrage soll durchgeführt werden am | Termin für eine Anfrage des Vermieters beim Mieter, ob die Kündigungsmöglichkeit wahrgenommen wird, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Eine Rückantwort wird erwartet bis zum | Termin, bis zu dem eine Antwort auf eine Anfrage erwartet wird, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. |
| Eine Wiederholung der Anfrage erfolgt in | Anzahl der Monate nach Ablauf des ersten Anfragetermins für eine weitere Anfrage vor dem potentiellen Kündigungstermin. Nach entsprechender Systemeinstellung ist eine tagesgenaue Angabe möglich. |
| Notiz | Infoblock für freie Bemerkungen zur Kündigung. Mit Klick auf den +Info-Schalter wird der Notiz ein Benutzer/Zeitstempel eingefügt. |
| Antwort des Mieters | Zur Auswahl stehen: keine Antwort, Option ausgeübt, Option nicht ausgeübt. |
| am | Datumsfeld relevant bei Eingabe der Antworten des Mieters |
| Status (Informationsfeld) | • nicht gekündigt<br>Wenn der Kündigungstermin noch nicht erreicht oder ungenutzt verstrichen wird und noch kein Vertragsende im Register Vertrag eingetragen wurde.<br>• gekündigt<br>wenn die Kündigungsvereinbarung als Begründung einer fristgerechten Kündigung benannt wurde.<br>Der Schalter Kündigung ausgeübt zeigt an, wenn die Kündigung via Vertragsende setzen eingetragen wurde. |
| Notiz | Notizfeld |
| OK | Schaltfläche |
| Abbrechen | Schaltfläche |

## Dialog Mietfreie Zeit (MFZ)

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Mietfreie Zeiten > Bearbeitung oder Neuanlage einer MFZ-Definition

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| MFZ-Art | Auswahl, prozentual oder absolut |
| Kontenklasse | Auswahl der Kontenklasse der Miete, für welche die Mietminderung erfolgt. |
| MFZ-Kontenklasse | Auswahl der Kontenklasse der MFZ, über welche die die Minderungsbeträge gebucht werden. |
| Datum von | Datum, Beginn der Gültigkeit der MFZ-Definiton. |
| Datum bis | Datum, Ende der Gültigkeit der MFZ-Definiton. |
| MFZ-Faktor (in %) | Prozentsatz, Vorschlag: 100% (bei MFZ-Art prozentual). Mit Faktor 0,00 setzen Sie die Minderung aus. |
| Betrag (in €) | EURO-Betrag bei MFZ-Art absolut EURO-Betrag bei MFZ-Art absolut). |
| Flächenkarteiblatt anzeigen | Schalter, wenn aktiv, wird mit Anlegen der MFZ ein Flächenkarteiblatt am Bildschirm angezeigt. Hier finden Sie dann u. a. für die Zeit der geminderten Miete für beide KKL entsprechende Einträge. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Sollmonate | Definition der Sollmonatsmarker, diese werden anhand der geminderten Kontenklasse vorgeschlagen. |
| Status | Status anhand der Statuswahl, i. d. R. der selbe Status wie die geminderte Sollart in Spalte KKL. |
| OK | Schaltfläche |
| Abbrechen | Schaltfläche |

## Dialog Notiz

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Kommandoleistenschalter Notiz
Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Soll > Ändern oder Neuanlage einer Sollvereinbarung mit Schalter Vertragsnotiz zum Sollbetrag erfassen

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| +Info | Schaltfläche<br>Fügt im Notizfenster eine Zeile ein mit Benutzerkürzel und Datum. |
| Abbrechen | Schaltfläche |
| OK | Schaltfläche |

Über die Neuanlage oder Änderung einer Solldefinition kann auch eine automatische Notiz zu einer Sollvereinbarung beim Vertrag hinterlegt werden. Beispiel zu einer Notiz aus Anlage eines neuen Sollbetrags aufgrund Mietminderung von 50 € durch User KMN am 15.01.2023 für die KKL 190 zum 01.03.2023:
#>KMN, 15.01.2023: KKL: 190 Mietminderung stfr. ab 01.03.2023. Anlage 50,00.<#

In dem Register Vertrag werden die Zeilen der Notiz zur Information aufgeführt (siehe Feld Notiz des aktuellen Vertrages mit Scrollfunktion über die Notizzeilen).



- Legen Sie die Notizen chronologisch so an, dass die neuesten Notizen oben platziert sind. So sind diese auch im Register Vertrag sofort sichtbar.
- Im Excel-Berichtswesen ist die Auswertung der Notiz aus Sollvereinbarung als Variable zum Sollbetrag möglich. Dazu ist es notwendig, dass Sie die standardmäßig erstellte Syntax dieser Notiz unverändert lassen und Ihre individuellen Ergänzungen vor dem Ende-Zeichen <# erfassen.

## Dialog Optionen bearbeiten

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Optionen > Bearbeitung oder Neuanlage einer Option

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Gültigkeit | Datumsfelder zur Angabe eines Datumsbereich, in welchem die Option gültig ist. Hiermit können Sie eine individuelle Gültigkeit einer Optionsvereinbarung definieren.<br>Lassen Sie die Datumsfelder leer, wird die Gültigkeit (der Status aktiv/inaktiv) allein durch die Terminfestlegung und das Systemdatum bestimmt.<br>Geben Sie keinen Gültigkeitsbereich ein, ist die Kündigungsvereinbarung nur durch ihre nachfolgende Definition beschränkt. Mit Aktivierung der Systemeinstellung Gültigkeit (Systemeinstellungen Datenbank, Bereich Fläche, Abschnitt Optionen) sind mehrere Definitionen zulässig, sofern sich diese mit den Gültigkeitszeiträumen nicht überschneiden. |
| Vertragsende | Im Vertrag vereinbartes Ende des Mietverhältnisses, welches durch die Option verlängert werden kann. |
| Vorlauf | Anzahl der Monate vor Ablauf des Mietvertrages, bis zu dem eine Option zur Fortsetzung des Mietverhältnisses wahrgenommen werden kann.<br>Es braucht nur dieses oder das folgende Feld Optionstermin ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. Nach entsprechender Systemeinstellung ist eine tagesgenaue Angabe möglich. |
| Optionstermin | Datum, bis zu dem die Option wahrgenommen werden kann.<br>Das Feld wird bei Eingabe eines Vorlaufs automatisch kalkuliert. Bei manueller Datumseingabe wird das vorherige Feld Vorlauf automatisch berechnet. |
| Optionsrecht | Anzahl der Monate, um die der Vertrag verlängert werden kann.<br>Es braucht nur dieses oder das folgende Feld ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. Nach entsprechender Systemeinstellung ist eine tagesgenaue Angabe möglich. |
| neues Vertragsende | Neues Vertragsende, das sich aus der Vertragsverlängerung ergibt.<br>Es braucht nur dieses oder das Feld Optionsrecht ausgefüllt zu werden. Das jeweils andere Feld wird automatisch berechnet. |
| Optionsanfrage | Termin für eine Anfrage des Vermieters beim Mieter, ob die Option wahrgenommen wird, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. |
| Rückantwort erwartet bis … | Termin, bis zu dem eine Antwort auf eine Optionsanfrage erwartet wird, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. |
| Notiz | Infoblock für freie Bemerkungen zur Option. Mit Klick auf den +Info-Schalter wird der Notiz ein Benutzer/Zeitstempel eingefügt. |
| Antwort des Mieters | Zur Auswahl stehen: keine Antwort, Option ausgeübt, Option nicht ausgeübt. |
| am | Datumsfeld relevant bei Eingabe der Antworten des Mieters |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Status (Informationsfeld) | • (leer) Wenn der Optionstermin noch nicht erreicht ist und noch keine Antwort des Mieters eingetragen wurde, ist das Status-Feld leer.<br>• ausgeübt wenn die Option durch Angabe der Antwort Option ausgeübt ergänzt wurde<br>• nicht ausgeübt wenn die Option durch Angabe der Antwort Option nicht ausgeübt ergänzt wurde oder der Optionstermin ohne positive Anwort verstrichen ist. |
| Register: wenn nicht optiert, … mit mehreren Varianten: | Wenn nicht optiert, …<br>• läuft der Vertrag aus.<br>• sind folgende Kündigungsfristen vertraglich vereinbart (Eingabe einer Kündigungsvereinbarung im Rahmen der Optionsdefinition):<br>◦ erstmaliger Kündigungstermin (Datum),<br>◦ Vorlauf (in Monaten, definiert den Termin bis zu dem eine Sonderkündigung zugestanden wird),<br>◦ wird nicht gekündigt, verlängert sich der Vertrag um … Monate (alternatives Vertragsende, falls vom Mieter keine Sonderkündigung in Anspruch genommen wird),<br>◦ eine Anfrage soll durchgeführt werden … Monate vor dem Kündigungstermin (Termin für eine Kündigungsanfrage)<br>• … sind keine vertraglichen Kündigungsfristen vereinbart (unbefristeter Vertrag mit gesetzlicher Regelung). Hierzu steht Ihnen dann eine der drei Kündigungsvarianten zur Verfügung:<br>◦ GES - gesetzlicher Kündigungstermin<br>◦ GESG - gesetzliche Kündigung nach §580a Abs. 2<br>◦ GESO - gesetzliche Kündigung nach §573c Abs. 1 Satz 1<br>• … werden keine Kündigungen angelegt. (Es erfolgt kein Eintrag im Register Kündigungen.) |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Register:<br>wenn optiert, ...<br>mit mehreren Varianten: | Wenn nicht optiert, ...<br>•<br>... ist eine weitere Option vorhanden (eine Folgeoption ist zu beachten, Festlegung einer von mehreren Optionen)<br>•<br>... ist keine weitere Option vorhanden, dies ist die letzte Option (für die Festlegung einer abschließenden Option)<br>•<br>Ergibt die Optionsanalyse, dass es sich um eine letzte Option handelt, können Sie iX-Haus veranlassen, gezielt darauf zu reagieren. Im Maskenbereich<br>letzte Option, danach legen Sie daher fest, was in diesem Fall zu beachten ist:<br>◦<br>läuft der Vertrag aus. (Optionsende ⇒ Vertragsende)<br>◦<br>sind folgende Kündigungsfristen vertraglich vereinbart:<br>(Eingabe einer Kündigungsvereinbarung im Rahmen der Optionsdefinition)<br>▪<br>erstmaliger Kündigungstermin (Datum), Vorlauf (in Monaten, definiert den Termin bis zu dem eine Sonderkündigung zugestanden wird),<br>▪<br>wird nicht gekündigt, verlängert sich der Vertrag um … Monate (alternatives Vertragsende, falls vom Mieter keine Sonderkündigung in Anspruch genommen wird),<br>▪<br>eine Anfrage soll durchgeführt werden … Monate vor dem Kündigungstermin (Termin für eine Kündigungsanfrage)<br>◦<br>es sind keine vertraglichen Kündigungsfristen vereinbart (unbefristeter Vertrag mit gesetzlicher Regelung). Hierzu steht Ihnen dann eine der drei Kündigungsvarianten zur Verfügung:<br>▪<br>GES - gesetzlicher Kündigungstermin<br>▪<br>GESG - gesetzliche Kündigung nach §580a Abs. 2<br>▪<br>GESO - gesetzliche Kündigung nach §573c Abs. 1 Satz 1<br>◦<br>... werden keine Kündigungen angelegt. (Es erfolgt kein Eintrag im Register Kündigungen.) |

## Dialog Schnelleingabe Sollbeträge

Erster Dialog im Rahmen des Kommandomenübefehls Schnelleingabe Sollbeträge.

| | |
| --- | --- |
| Objektbereich | Geben Sie hier Objekt oder Objektbereich ein. F2 öffnet eine Objektauswahl. |

| | |
|---|---|
| Lade alle Verträge gültig zum Stichdatum | Datum |
| OK | Schalter<br>Berechnung der gültigen Verträge lt. Objekt und Stichdatum. Es wird der Dialog Schnelleingabe von Sollbeträgen geöffnet. |
| Abbrechen | Schalter |

## Dialog Schnelleingabe von Sollbeträgen

Zweiter Dialog im Rahmen des Kommandomenübefehls Schnelleingabe Sollbeträge. Dieser Dialog liefert ein Grid mit gültigen Verträgen und den Eingabefeldern für die Definition von Vertragssollvereinbarungen. Sie können hier im Grid weitere Sortierungen oder Gruppierungen vornehmen, um dann die gewünschten Eintragungen tabellarisch vorzunehmen, z. B. die Sortierung nach einer KKL.

In vielen Feldern können Sie mit Copy & Paste Werte übernehmen. Doppelklick öffnet den Dialog Sollarten bearbeiten für eine individuelle Solleingabe.

Geben Sie für die gewünschte KKL einen Stichtag und den Betrag ein. In der Betragseingabe können Sie mit F8 zwischen Gesamtbetrag und Betrag/Größeneinheit wechseln.

Mit OK bestätigen Sie die Solldaten. Nach Abschluss der Übernahme erhalten Sie ein Protokoll (Liste 107502: Kontroll-Liste Eingabe Sollbeträge).

## Dialog Sollarten bearbeiten

#### Sollbetrag

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Kontenklasse | Nr. der Personen-Kontenklasse, auf die sich der Sollbetrag bezieht. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahl. Die Anzeige der Kontenklassen erfolgt hier mit einem führenden Punkt. |
| Solltag | Tag des Monats, an dem der Sollbetrag fällig ist (01-31). Bei der automatischen Sollstellung werden alle Personenkonten sollgestellt, deren Solltag kleiner oder gleich dem Wertstellungsdatum der Sollstellung ist. |
| Sollmonate | s. Beschreibung zum Feld Monat im Register Soll |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Status | Status des Sollbetrags. Die Art der Zahlung des Sollbetrages kann über den Status weiter differenziert werden. Die Auswahl des Status erfolgt mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld. Für die buchhalterischen Prozesse der Sollstellung hat der Status derzeit keine Auswirkung. Zukünftige Staffelmieten werden aber z. B. nur unter den Status 10 oder 11 generiert. Über den Status sind differenziertere Auswertungen über Sollbeträge möglich. Auswahl:<br>- 00: (ohne Angabe, Standard)<br>- 01: Normalmiete<br>- 02: Indexmiete<br>- 10: Staffelmiete<br>- 11: Staffelmiete indiziert<br>- 20: Umsatz Mindestmiete/Sockelmiete<br>- 21: Umsatz Mindestmiete/Sockelmiete indiziert<br>- 25: Umsatz Vorausz. Spitze<br>- 30: Wohngeld lt. WPLAN<br>- 40: Miete nach BGB<br>- 41: Miete nach WB<br>- 60: Bk/Nk. Vorauszahlungen<br>- 61: Bk/Nk. Vorausz. lt. Abrechnung<br>- 62: Bk/Nk. Pauschale<br>Die Status 60 und 61 beschreiben Vorauszahlungen, der Status 62 eine Sollartpauschale. Aus historischen Gründen ist es möglich, im Vertragsmanagement zu einer Vertragssollart einen hiervon abweichenden Status zu setzen, was bei den Status 60 - 62 zu irreführenden Aussagen im Vertragsmanagement führt. Relevant für die Betriebskostenabrechnung ist alleinig der Staus, den die verwendete Sollart in der Fachadministration unter Sollarten/Personentypen aufweist. Wir empfehlen daher, im Vertragsmanagement keine individuelle Vertauschung des Status für einzelne Verträge für diese `60er`-Status vorzunehmen. |
| Datum | Beginn der Gültigkeit des Sollbetrages. |
| Betrag eingeben als | Die Eingabe erfolgt wahlweise als Gesamtbetrag oder als Betrag pro Einheit (z. B. EUR/pro Quadratmeter oder EUR/pro Stellplatz). Zur Information für die Eingabe pro Einheit wird der aktuelle Wert des Umlageschlüssels der Fläche angezeigt, der sich aus dem Basis-Größenschlüssel der Flächenart der Fläche ergibt. |
| Betrag | Die Betragseingabe erfolgt als Nettobetrag bei Verträgen mit Steuertyp Netto Plus oder Netto bzw. als Bruttobetrag bei Verträgen mit Steuertyp Brutto oder Brutto m. Nachw. |
| Währung | Währungskennzeichen<br>Ohne das Zusatzmodul `Fremdwährung` ist das Feld inaktiv und per Default mit EUR vorbelegt. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Combobox.<br>Die Währung muss mit der Kontenwährung der zugeordneten Person übereinstimmen. Bevor Sie von EUR abweichende Sollbeträge erfassen, sollten Sie mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS die notwendigen Anpassungen besprechen. |

#### anteiliger Sollbetrag

Für anteilige Sollbeträge stehen Ihnen mehrere Varianten zur Verfügung, sofern in den Systemeinstellungen Datenbank für `MonatsanteiligeSollbetraege` die Einstellung `Aktivieren` aktiv ist (Standard: aktiv). Wählen Sie aus der Liste eine Variante aus. Die Auswahlmöglichkeiten sind durch die Systemeinstellungen `VarianteKalendergenau`, `VarianteBanktage` bzw. `VarianteGanzerHalberMonat` konfigurierbar.

| | |
|---|---|
| Variante für anteiligen Sollbetrag | - kein anteiliger Sollbetrag (Defaultwert)<br>- Kalendergenau<br>- Banktage<br>- halber/ganzer Monat |
| Solltag | Zur Eingabe anteiliger Sollbeträge erweitert sich der Dialog für den Solltag für `anteiliger Betrag` und den Solltag für den `Gesamtbetrag`. |
| Datum | Zur Eingabe des Datumsbezuges erweitert sich der Dialog für das Datum, ab welchem der `anteiligen Betrag` und ab welchem der `Gesamtbetrag` gültig ist. |
| Betrag | Zur Eingabe des reduzierten Anteiligen Betrages und des Gesamtbetrages (Sollbetrag für einen ganzen Monat für die Folgemonate erweitert sich der Dialog für den `anteiligen Betrag` und den `Gesamtbetrag`) |

#### Vertragsnotiz zum Sollbetrag erfassen

Bei jeder Erfassung (Anlage oder Änderung einer Sollbetragsdefinition, z. B. einer Mietminderung) können Sie eine Vertragsnotiz erfassen, um den Grund dieser Datenerfassung zu hinterlegen. Zum Erstellen einer solchen Notiz aktivieren Sie den Schalter `Vertragsnotiz zum Sollbetrag erfassen`. Beim Bestätigen der Änderung öffnet sich dann der Dialog `Notizen`. Der hierdurch autmatisch vorgeschlagene Notiz-Eintrag im Vertragsmanagement wird mit Hashtags geklammert und mit bestimmten Basisdaten vorbelegt (benutzerkürzel, Datum, KKL, Anlage oder Anpassung Sollbetrag, ggf. Sollbetrag alt, Sollbetrag neu. Zusätzlich können Sie dort aber auch weitere Informationen eintragen. Im Excel-Berichtswesen ist die Auswertung dieser Notiz als Variable zum Sollbetrag möglich. Dazu ist es notwendig, dass Sie die standardmäßig erstellte Syntax dieser Notiz unverändert lassen und Ihre individuellen Ergänzungen vor dem Ende-Zeichen <# erfassen. Mit dem Schalter `+Info` können Sie auch eine zusätzliche Notozzeile erzeugen. Diese wird im Kopf eingefügt - Notizen werden so chronologisch aufgebaut.

Beispiel einer automatischen Notiz zu einer Änderung eines Sollbetrags aufgrund angepasster Mietminderung von 100 € auf 150 € durch User MNN am 29.07.2022 für die KKL 190:
`#>MMN, 29.07.2022: KKL: 190 Mietminderung stfr. ab 01.12.2022. Anpassung von 100,00 auf 150,00.<#`

## Dialog Umsatzstamm

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenemanagement` > `Vertragsmanagement` > Register `Umsatz` > Pflege einer Umsatzmietdefinition

Im oberen Bereich werden die aktuellen Stammdaten zur Information angezeigt: Objektnummer- und -bezeichnung, Personennummer- und Suchbegriff, Flächennummer und -bezeichnung.

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| `Warengruppe` | Pflichtangabe<br>Der beobachtete Umsatz ist auf eine bestimmte Warengruppe beschränkt. In der F2-Auswahl der Warengruppe können Sie per Kontextmenü einzelne Warengruppen pflegen. |
| `Gültig` | Angabe des Gültigkeitszeitraums durch zwei Standard-Datumsfelder (von/bis). F2 öffnet jeweils das Kalendermodul zur Datumsaauswahl. |
| `Modus` | Auswahl: `Grenzumsatz`, `Gesamtumsatz`, `Fixumsatz` |
| `Bemerkung` | |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Mindestmiete Sollart | Auswahl: Angabe der Sollart, über welche die Mindestmiete definiert ist. Wird eine Mindestmiete vorausgesetzt, geben sie hier die Sollart für die Vorauszahlung der Mindestmiete an. |
| Sockelbetrag | Schalter |
| Anpassung | Die Mindestmiete kann einer dynamischen Anpassung unterliegen. Zur Auswahl mit Radiobuttons steht: keine, Staffel, Indizierung |
| Sollarten Vorauszahlung | Für die Abrechnung zu berücksichtigende Sollarten mit Vorauszahlungscharakter. Die F2-Auswahl öffnet den Dialog Zuordnung Sollarten. Hier ordnen Sie die Sollarten entweder tabellarisch zu (Auswahl in der linken Tabelle, verschieben mit der >-Schaltfläche nach rechts in die Tabelle Zugeordnete Sollarten. Dort versehentlich zugeordnete Sollarten können Sie markieren und mit der <-Schaltfläche zurück in den Pool der nicht zugeordneten Sollarten. Multiselekt mit Shift- und Strg-Taste ist möglich. Alternativ ändern Sie die Ansicht mit der Schaltfläche Ansicht wechseln auf eine Checklistendarstellung. Hier setzen Sie die Auswahl mit einem Schalter in der Spalte Auswählen. Die Spalten sind sortierbar. So können Sie auch bei vielen Sollarten schnell feststellen, welche davon ausgewählt sind. Zudem stehen hier die weiteren Schaltflächen Alle auswählen und Alle abwählen für generelle Aus- bzw- Abwahl zur Verfügung. |
| Sollart Abr. Ergebnis | Auswahl Sollarten, Angabe der Sollart, auf welche das Abrechnungsergebnis gebucht werden soll. |
| kumulative Abrechnung | Schalter, ist der Schalter aktiviert, wird die Abrechnung im nachfolgend benannten Zeitraum kumuliert, zum einen im (O) Kalenderjahr oder im (O) Wirtschaftsjahr, zum andenren (O) monatlich, (O) quartalsweise, (O) halbjährlich oder (O) jährlich. |
| Umsatzmietberechnung | Im (O) Kalenderjahr oder im (O) Wirtschaftsjahr, zum andenren (O) monatlich, (O) quartalsweise, (O) halbjährlich oder (O) jährlich. |
| Grenzumsatz | Spalte in der tabellarischen Sicht auf Definition der Abrechnung. Grenzumsatz, ab welchem diese Definition greift. |
| Prozent % | Spalte in der tabellarischen Sicht auf Definition der Abrechnung. Prozentualer Anteil des Umsatzes für Umsatzmietbetrag. |
| Gutschrift% | Spalte in der tabellarischen Sicht auf Definition der Abrechnung. Prozentualer Anteil des Umsatzes für Gutschrift. |
| Max/Fix Miete | Spalte in der tabellarischen Sicht auf Definition der Abrechnung. Maximale bzw. fixe Miete (vgl. Modus der Umsatzmietdefinition in Bereich Mindestmiete). |
| Speichern | Schaltfläche |
| Abbruch | Schaltfläche |

# Register im Vertragsmanagement

### Register 4-AP-Freigabe

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement >

Register 4-AP-Freigabe

Ist das Vier-Augen-Prinzip aktiviert, kann in dem Register `4-AP-Freigabe` die Anzeige und Freigabe von gesperrten Vertragsdaten erfolgen.

- Falls das Rücksetzen einer Datenänderung möglich ist, kann dies mit der Kontextmenüfunktion `Änderungen rückgängig machen` der rechten Maustaste ausgeführt werden.
- In der tabellarischen Übersicht können Sie per `Suchbegriff` und Schalter `Suche` nach bestimmten Datensätzen suchen.
- Der `Feldlfilter` schränkt die Datenmenge auf Datensätze ein, deren 4-AP-Merkmal durch Änderung im angegebenen Feld erfolgte.
- `Nur Einträge mit Freigaberechten` filtert die Anzeige auf jene Datensätze, die Sie als Anwender auf freigeben dürfen.

## Register 4-AP-Historie

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register 4-AP-Historie

Ist das Vier-Augen-Prinzip aktiviert, kann in dem Register `4-AP-Historie` die Anzeige wieder freigegebenen Vertragsdaten erfolgen.

- Falls das Rücksetzen einer Datenänderung möglich ist, kann dies mit der Kontextmenüfunktion `Änderungen rückgängig machen` der rechten Maustaste ausgeführt werden.
- In der tabellarischen Übersicht können Sie per `Suchbegriff` und Schalter `Suche` nach bestimmten Datensätzen suchen.
- Der `Feldlfilter` schränkt die Datenmenge auf Datensätze ein, deren 4-AP-Merkmal durch Änderung im angegebenen Feld erfolgte.
- `Nur Einträge mit Freigaberechten` filtert die Anzeige auf jene Datensätze, die Sie als Anwender auf freigeben durften.

## Register BK-Ausnahme

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register BK-Ausnahme

In diesem Register pflegen Sie vertragsspezifische Definitionen von Ausnahmen (s. Betriebskosten ⇒ Register Ausnahme).

## Register Einzelsollbeträge

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsmanagement > Register Einzelsollbeträge

Die Einzelsollbeträge können z. B. automatisch generiert aus Indexmietanpassung oder Faktura kommen. Sie können aber auch manuell individuelle Forderungen oder Sollkorrekturen über die Einzelsollbeträge abbilden. Die hierbei verwendeten Sollarten werden global verwaltet und im Rahmen des Vertragsmanagements lediglich aus einer Liste ausgewählt. Im Rahmen der automatischen Sollstellungen haben Sie die Wahl, Einzelsollstellungen zusammen mit den Vertragssollstellungen auszuführen oder die Einzelsollstellugnen in einem separaten Sollstellungslauf anzustoßen. Einzelne Definitionen können manuell im Dialog Einzelsollbetrag vorgenommen werden.

Für Einzelsollstellungen werden in beiden Fällen separate Sollstellungsmappen generiert.

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| `Kontenklasse (Sollart)` | Nr. der Personen-Kontenklasse, auf die sich der Einzelsollbetrag bezieht.<br>F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahl. (In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit `Sollart` tituliert.) |
| Bezeichnung | Bezeichnung der Kontenklasse, erscheint automatisch. |
| `Wertstellung` | Wertstellungsdatum, welches in der Sollstellungsbuchung verwendet werden. |
| `Fälligkeit` | Steuerfeld für die Sollstellung.<br>Bei der automatischen Sollstellung werden alle Personenkonten sollgestellt, deren Fälligkeit eines Einzelsollbetrags kleiner oder gleich dem Wertstellungsdatum der Sollstellung ist.<br>Für Einzelsollstellungen werden in der Dialogbuchhaltung separate Mappen erzeugt. |
| `LZ von` | Beginn des Leistungszeitraums für diesen Sollstellungsbetrag. Die Datumseingabe erfolgt über eine Direkteingabe des Datums, mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld.<br>Periodischen Sollbeträgen wird automatisch der jeweilige Buchungsmonat als Leistungszeitraum zugeordnet. Für Einzelsollstellungen können Sie jedoch davon abweichende Zeiträume definieren. |
| `LZ bis` | Ende des Leistungszeitraums für diesen Sollstellungsbetrag. Die Datumseingabe erfolgt über eine Direkteingabe des Datums, mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld. |
| Typ | Typ der Sollstellung (hier: Einzelsollstellung). |
| `Betrag` | Betrag, der bei dieser Einzelsollstellung fällig wird.<br>Beachten Sie, dass sich der eingetragene Betrag nur auf einen einzigen Sollstellungstermin bezieht.<br>Die Eingabe eines Nullwertes ist zulässig, führt aber nicht zu einem Buchungsprozess. |
| Währung | F2 oder Klick auf die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Combobox.<br>Die Währung muss mit der Kontenwährung der zugeordneten Person übereinstimmen.<br>Bevor Sie von EUR abweichende Sollbeträge erfassen, sollten Sie mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS die notwendigen Anpassungen besprechen.<br>Ohne das Zusatzmodul Fremdwährung ist das Feld per Default mit EUR belegt und inaktiv. |
| `Buchungstext` | Buchungstext für die Einzelsollstellungsbuchung. |
| `Beleg` | Beleg |
| `DCL` | Anweisung bzgl. Dataclearing<br>☐ Die Übergabe via Dataclearing ist nicht zugelassen. In der Übersicht wird der inaktive Status des DCL-Feldes mit `Nein` ausgegeben.<br>☑ Die Übergabe via Dataclearing ist zulässig. Der Einzelsollbetrag darf eingezogen werden, wenn die Lastschrifteinzugsermächtigung der Person entsprechend formuliert ist.<br>In der Übersicht wird der aktive Status des DCL-Feldes mit `Ja` ausgegeben. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Buchungsart | Beschreibung der Buchungsart<br>Zur Auswahl stehen: Korrektursollstellung oder Forderung an Person. |
| Gebucht | Status des Sollflags<br>(In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit SollFlag tituliert.)<br>□ noch nicht sollgestellt<br>In der Übersicht wird der Status des gebucht-Feldes mit X ausgegeben.<br>☑ sollgestellt<br>In der Übersicht wird der Status des gebucht-Feldes mit S (oder *) ausgegeben. |
| Dataclearing (DCL) | Status des Dataclearings<br>(In der tabellarischen Übersicht ist das Feld mit DCL tituliert.)<br>□ Übergabe an Zahlungsverkehr noch nicht erfolgt.<br>☑ Übergabe an Zahlungsverkehr erfolgt.<br>In der Übersicht wird der Status des Dataclearing-Feldes mit C (oder *) ausgegeben. |
| Soll Flag | Die Spalte Soll Flag gibt in der Übersicht den Status des Soll-Flags eines Einzelsollbetrages analog zum Soll-Flag des Vertragssoll wieder.<br>Ist die Einzelsollanweisung nicht gebucht, steht hier in X.<br>Ist die Einzelsollanweisung gebucht, hierbei aber nur sollgestellt, steht hier ein S.<br>Ist die Einzelsollanweisung gebucht, hierbei aber nur gecleart, steht hier ein C.<br>Ist die Einzelsollanweisung gebucht, und zwar sollgestellt und gecleart, steht hier ein *. |
| Bemerkung | Textfeld (max. 120 Zeichen)<br>Der Bemerkungstext wird in folgenden Modulen ausgegeben: im Kontoauszug in der Buchhaltung (ix2010), im Kontoauszug im Personenstamm (ix1000) sowie im Kontoauszug im Vertragsmanagement (ix1072) und in der Stammdatendruckliste Einzelsollbeträge (Excel Variante) (lx200085). |

## Register Index

Individuelle Definitionen für Indexmietklauseln für einzelne Sollarten. Wird eine Änderung in der Indexvereinbarung vorgenommen, wird in einer abhängigen Berechnung der Indexanpassung deren Status auf keine gültige Berechnung vorhanden gesetzt. Ist diese Vereibarung in der indexanpassung mit dem Status gegn Neuberechnung gesperrt versehen, erhalten Sie eine Abfrage, ob Sie dennoch speichern wollen. Beim Speichern erhält die Zeile im Register Ergebnis der Indexanpassung den Status Keine gültige Berechnung vorhanden.

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Gültigkeit | Datumsbereich von bis<br>Mit Angabe eines Gültigkeitszeitraums schränken Sie die Gültigkeit der Index-Vereinbarung kalendarisch ein. In der Regel können Sie für eine Kontenklasse einer Vertragsfläche nur eine Indexvereinbarung anlegen. Mit Aktivierung der Systemeinstellung Gültigkeit sind mehrere Definitionen zulässig, sofern sich diese mit den Gültigkeitszeiträumen nicht überschneiden. |
| Durchgeführte Indexerhöhungen Anzahl Vereinbarungen | Info über Indexerhöhungen und Vereinbarungen aus den einzelnen Indexvereinbarungen zu einem Mietvertrag. Details erfahren Sie durch Auswahl der entsprechenden Indexvereinbarung in der kompakten Sicht bzw. über das Blättern über die einzelnen Indexvereinbarungen eines Vertrages. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Kontenklasse | Kontenklasse, auf die sich die Anpassung bezieht.<br>(i. d. R. die Kontenklasse der Miete), die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet eine Auswahl. Für jede Kontenklasse können eigene Indexvereinbarungen hinterlegt werden. Der Dialog der Kontenklassen zeigt zur besseren Übersichtlichkeit nur diejenigen Sollarten/KKLs an, welche im Vertrag den Status Indexmiete besitzen. |
| Indexnummer | Nummer des zu verwendenden Index aus der Index-Verwaltung.<br>Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet eine Auswahl. Die gewünschte Nummer des zu verwendenden Index aus der Indexverwaltung kann mit F2 gewählt werden. |
| Berechnungsmodell | Art der Anpassung der Miethöhe (Ziffer des Modells)<br>Die gewünschte Art der Anpassung der Miethöhe kann mit F2 oder der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden.<br>Es stehen folgende Anpassungsmodelle standardmäßig zur Auswahl:<br><br>01 §557b BGB<br>02 ab Berechnungsdatum (beide Bedingungen)<br>03 ab Berechnungsdatum (mindestens eine Bedingung)<br>04 ab Mitteilungsdatum (beide Bedingungen)<br>05 ab Mitteilungsdatum (mindestens eine Bedingung)<br>06 zum nächsten Quartal (beide Bedingungen)<br>07 zum nächsten Quartal (mindestens eine Bedingung)<br>Diese Auswahl kann durch die Systemeinstellung Datenbank, ActiveIndexModell eingeschränkt werden (per Default sind alle Modelle auswählbar).<br>Modell 01 ist für Wohnungsmietverträge gedacht. Per Systemeinstellungen kann festgelegt werden, welche Flächenartenklassen dazu gehören (s. Systemeinstelllung WohnungsMietVertraege. Hier werden die Namen der Flächenartenklassen von Wohnflächen kommagetrennt angegeben. Die Flächenartenklassen Wohnung und Wohnungen sind immer enthalten. |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Indexbezug | Referenzdatum im Format MM.JJJJ zur Ermittlung der Indexänderung innerhalb einer Zeitspanne<br>Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. Das gewählte datum wird dann in das Anzeigeformat MM.JJJJ gewandelt. Bei manueller Eingabe können Sie Monat und Jahr des Indexbezugs wie folgt eingeben: MMJJ, MM.JJ, MMJJJJ oder MM.JJJJ (M = Monatsziffer, J = Jahresziffer).<br>Im Fall der ersten Anpassung wird als Bezugsdatum in der Regel das Datum des Einzugs eingegeben (Vertragsbeginn). Bei einem Import von Vertragsdaten wird ein Datum des Indexbezugs kleiner als Vertragsbeginn als Fehler betrachtet. Für Indexwerte vom Statistischen Bundesamt ist der Monatsbezug ausreichend.<br>Bei weiteren Anpassungen wird automatisch das Datum der letzten Mietanpassung eingetragen.<br>Das Referenzdatum kann auch manuell angepasst werden.<br>Das aktuell gültige Referenzdatum ist mit Neu gekennzeichnet, zurückliegende Referenzdaten werden historisiert und mit Alt gekennzeichnet.<br>Üblicherweise wird in der ausführlichen Ansicht die aktuelle, mit Neu gekennzeichnete Indexvereinbarung angezeigt. Mit den Seiten Blättern-Schalter rechts in der Kommandomenüleiste wechsel Sie zwischen den einzelnen Vereinbarungen. Mit dem Schalter Kompakt rufen Sie eine tabellarische Übersicht auf. Mit dem Schalter Ausführlich wechseln Sie von der kompakten Tabellendarstellung zur ausführlichen Anzeige einzelner Indexvereinbarungen. |
| Schwellenwert | Schwellenwert der Indexänderung - bezogen auf den Indexwert zum Referenzdatum - als ein Kriterium für eine Anpassung der Miete.<br>Der Schwellenwert kann in Prozent oder absoluten Indexpunkten angegeben werden. Das Statistische Bundesamt empfiehlt ausdrücklich, nur mit prozentualen Bezügen zu arbeiten, damit auf eine Veränderung in der Ermittlung von Indexwerten bzw. einem Wechsel einer Indexreihe in einfacher Form reagiert werden kann.<br>Beachten Sie bitte, dass für Punkte-Regelungen zur Schwellenwertermittlung ab dem Januar 2003 keine Bestätigung oder Umrechnung mehr durch das Statistische Bundesamt erfolgt. Hier empfiehlt das Statistische Bundesamt, mit dem Vertragspartner eine Vertragsänderung auf Prozent-Regelung herbeizuführen. Die Einheit wird nach Eingabe des Betrags vom Programm abgefragt.<br>Beispiel:<br>8,0 Prozent Ist die Indexänderung größer oder gleich 8%, so ist dieses Kriterium für die Anpassungsfähigkeit der Miete erfüllt.<br>2,3 Punkte Ist die Indexänderung größer oder gleich 2,3 Punkte, so ist dieses Kriterium für die Anpassungsfähigkeit der Miete erfüllt.<br>./. ./. (kein Eintrag) Es ist keine Bedingung bzgl. der Höhe der Indexändern festgelegt, jegliche Änderung gegenüber dem Indexbezug wird berücksichtigt. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Weitergabe | Prozentsatz, mit dem die Miete der Indexentwicklung folgt.<br>Beispiele:<br>100 % Die Miete ändert sich prozentual genauso wie der Index.<br>80 % Ändert sich der Index z. B. um 6 %, so wird die Miete um 80 % von 6 % erhöht, d. h. um 4,8 %.<br>Das Feld Weitergabe kann abhängig von der Systemeinstellung IndexWeitergabeBeiBGB freigegeben werden. Zuvor war es bei dem Berechnungsmodell BGB fest auf 100% gesetzt. Es dürfen nur Änderungen zum Vorteil des Mieters eingegeben werden, d. h. es sind nur Werte kleiner gleich 100% möglich. Bei Indexsenkungen werden trotzdem automatisch vom Programm 100% als Weitergabe angesetzt. Nutzen Sie diese Möglichkeit, um in Zeiten hoher Inflation bei Bedarf Ihren Mietern entgegenzukommen und nicht die komplette Indexsteigerung weiterzugeben. Bitte beachten Sie, diesen Wert auf 100% anzupassen, wenn die komplette Steigerung weitergegeben werden soll. |
| erste Anpassung | Datum der ersten zulässigen Indexmietanpassung.<br>Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. Ist dieser Datumswert bei einer Prüfung/Erhöhungsanfrage noch nicht erreicht, wird eine Indexmieterhöhung für den betroffenen Vertrag mit Verweis auf die nicht eingehaltene Wartezeit mit Hinweis auf das Datum der ersten zulässigen Indexmietanpassung abgelehnt. |
| Berechnungsperiode | Zeitraum in Monat(e), nach dem eine erneute Anpassung erfolgen soll. Wird die Wertsicherungsklausel nach BGB verwendet, wird dieser Eintrag entsprechend den gesetzlichen Vorschriften automatisch auf 12 Monate gesetzt. Bei der Prüfung, ob ein Indexvertrag angepasst werden darf, wird die Periode bzgl. des Zeitraums zwischen altem Indexbezug und neuem Wirksamkeitsdatum verglichen.<br>Die maximale Anzahl der Monate kann über die Systemeinstellung Datenbank MaxBerMonate eingestellt werden. Der Standardwert ist 38. |
| Mietanpassung nach<br>Mietanpassung zum | Wartezeit bis zum Wirksamwerden der Mietanpassung. Ein leeres Feld trägt den Wert 0.<br>Bei Modellen ab Berechnungsdatum vom Berechnungsdatum gerechnet.<br>Bei Modellen ab Mitteilungsdatum vom Mitteilungsdatum gerechnet.<br>Bei Modell §557b BGB wird automatisch 2 Monate (vom Mitteilungsdatum) eingetragen.<br>Bei Modellen zum nächsten Quartal ist dieses Feld ausgeblendet.<br>Die Eintragung 1 ist nicht erforderlich, wenn Sie die Möglichkeit einer monatlichen Erhöhung darstellen wollen. In diesem Fall kann das Feld auch leer bleiben.<br>Das Feld Mietanpassung nach … Monat(en) kann auf Mietanpassung zum … (TT.MM) umgestellt werden. Unter dieser Vorgabe wird die Mieterhöhung dann immer zu diesem Datum (i. d. R. jährlich) durchgeführt. Im Gegensatz zur Variante der Steuerung über die Berechnungsperiode kann es hier nicht zu Verschiebungen des Monats durch Anpassungshistorien kommen. Bitte beachten Sie: Diese Vorgabe ist nur zulässig für die Berechnungsmodelle ab Berechnungsdatum und ab Mitteilungsdatum. Die Eingabe einer Berechnungsperiode macht in diesem Fall kein Sinn und wird dann nicht berücksichtigt. Die Index-Prüfliste, das Excel-Reporting, der Listgenerator und die Liste Flächen-Karteiblatt (107106) reagieren entsprechend auf diese Einstellung. |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Zulässige Nachberechnung X Monat(en) | Hiermit kann für die rückwirkende Anpassung der Miete eine bestimmte Anzahl von Monaten vorgegeben werden. Ein leeres Feld trägt den Wert 0. Wenn ein Indexvertrag die Einhaltung eines maximalen Zeitraums für eine rückwirkende Anpassung fordert (z. B. „maximal für vier Monate rückwirkend“), aber die Anpassung zu spät durchgeführt wurde, muss der Zeitraum auf die vertraglich vereinbarte rückwirkende Anpassung begrenzt werden. Das Feld ist nur für die Berechnungsmodelle ab Berechnungsdatum und ab Mitteilungsdatum (Berechnungsmodelle 02-05) sichtbar und wirksam. In der Index-Prüfliste wird die Kappung des Nachberechnungszeitraums und der dadurch nicht berechnete Betrag angezeigt. Die ursprünglich berechnete Nachzahlung wird um diesen Betrag reduziert. Eine mietfreie Zeit wird in der Prüfliste ebenso berücksichtigt, sofern vorhanden. |
| max. Erhöhung | Grenzwert für die maximale Änderung der Miete bei einer Mieterhöhung. Der Grenzwert kann sowohl prozentual bezogen auf die aktuelle Mietforderung oder absolut als Betrag angegeben werden.<br>Der Wert Null bedeutet, dass kein Grenzwert für die Anpassung der Miete existiert.<br>Im zweiten Feld wird nach Eingabe des Betrags die Einheit abgefragt (Betrag oder Prozent). Wenn Sie Betrag wählen, wird in einem weiteren Schritt die Währung abgefragt. Geben Sie hier die jeweilige Vertragswährung an.<br>Beispiel:<br>50 EUR Die Miete darf sich um maximal 50,00 EUR erhöhen.<br>5 % Die Miete darf sich um maximal 5 % erhöhen.<br>./. (kein Eintrag) Die Miete darf sich im gleichen %ualen Verhältnis verändern wie die Indexveränderung. |
| Leistungsvorbehalt | Checkbox<br>Hiermit können Sie Indexverträge markieren, welche mit einem Leistungsvorbehalt (LV) gekoppelt sind. Eine Indexanpassung kann auf Verträge mit bzw. ohne LV gefiltert werden. Im Listgenerator kann diese Information mit idxLVorb abgefragt werden.<br>Um zu einem Leistungsvorbehalt in Indexmietverträgen auch eine Bemerkung erfassen zu können, steht ein Textfeld neben dem Auswahlfeld Leistungsvorbehalt zur optionalen Verfügung. Dieses Eingabefeld ist nur dann sichtbar, wenn ein Leistungsvorbehalt aktiviert ist. Über den Schalter rechts von diesem Feld können Sie einen Dialog zur Eingabe der Bemerkung zum Leistungsvorbehalt öffnen. Die Bemerkung (max. 100 Zeichen) wird in der Indexprüfliste ausgegeben. |
| Mitteilung erforderlich | Markierung, ob Mitteilung über Mieterhöhung erfolgen soll.<br>Bei der Wertsicherungsklausel nach BGB ist dieses Feld grundsätzlich markiert.<br>Achtung! Das Feld muss markiert sein, wenn im Rahmen des Index-Anschreibens für die jeweilige Indexvereinbarung ein Anschreiben erzeugt werden soll! |

| Feld | Beschreibung |
| --- | --- |
| Anpassung gesperrt bis | Anpassungssperre<br>Ist dieses Feld markiert, so erfolgt keine Anpassung der Miete an die Indexänderung bis zum angegebenen Datum. Bei der Prüfung, ob ein Indexvertrag angepasst werden darf, wird die Sperrfrist je nach Modell mit verglichen. Bei Modell 01 nach BGB wird die letzte Erhöhung gegen das neue Mitteilungsdatum inkl. Anpassungsmonate verglichen. Das wirkt sich in diesem Modell derart aus, dass zwei Monate vor der geplanten Erhöhung eine Mitteilung generiert werden kann, das Mitteilungsdatum also vor dem Datum der Anpassungssperre liegen kann. Beachten Sie insofern das Wirksamkeitsdatum in der Prüfliste - dieses darf für anpassungsfähige Verträge von Modell 01 nicht vor dem Datum der Anpassungssperre liegen. Alle anderen Modelle vergleichen das Datum der Anpassungssperre gegen das Berechnungsdatum inklusive Anpassungsmonate. Es wird immer der Ultimo des gewählten Monats übernommen. Wird nichts angegeben, gilt die Option Anpassung gesperrt für immer. Alternativ zur manuellen Eingabe kann mit F2 ein Kalender mit passenden Monats- und Jahresdaten ausgewählt werden.<br>Eine automatische Umbasierung wird hiermit ebenfalls unterbunden. Die automatische Umbasierung auf eine neuere Folgereihe findet nur im Rahmen einer Indexmietanpassung statt.<br>Im Listgenerator kann diese Information mit `idxAnpSpBis` abgefragt werden. Mit der Systemeinstellung `AnpassungGesperrtMaximalwert` [1.9.49.17] kann der Zeitraum (X Monate) gesteuert werden, in dem Indexvereinbarungen gegen Anpassung gesperrt werden können. In das Feld `Anpassung gesperrt bis` dürfen dann nur noch Daten eingetragen werden, die ausgehend vom aktuellen Datum weniger als X Monate in der Zukunft liegen. |
| Anforderung erfüllt | Radiobutton<br>(o) ja<br>( ) nein<br>Dieser Bereich kann durch die Systemeinstellung Datenbank, `AnforderungErfuellt` eingeblendet werden (per Default ist er nicht sichtbar). |
| Bemerkung | Bemerkung zur Indexanpassung.<br>Die Bemerkung wird auch in Prüflisten genutzt. Es stehen Ihnen hier bis zu 300 Zeichen zur Verfügung. |
| Text für Anschreiben | Allgemeiner Textblock, der im Anschreiben eingefügt werden kann.<br>Im Listgenerator kann diese Information mit `idxAnschTxt` abgefragt werden. |
| nur aktuelle Belegung | [X] Restanten zum Zeitpunkt der Indexmietanpassungen werden ignoriert.<br>[ ] Indexmietanpassungen werden auch für Personen mit Vertragsende kalkuliert. |
| Anschr. erstellen | Schaltfläche<br>Über diese Schaltfläche kann zum Modul `Index-Anschreiben` gewechselt und ein Anschreiben erstellt werden, sofern das Modul `Indexanpassung` aktiviert ist. Der Eingabedialog des Index-Anschreibens wird hierbei mit den Daten der aktuellen Person geöffnet. |

## Register Instandhaltung

Die Mieterbeteiligung bei Instandhaltung kann in der Faktura genutzt werden, um Kosten der Instandhaltung oder Schadensersatz ganz oder teilweise dem Mieter zuzuordnen. Wahlweise kann hierzu ein Teil der Kosten über eine begrenzte Beteiligung, eine komplette Beteiligung oder auch ein Ausschluss an einer Instandhaltungsbeteiligung (IHB) definiert werden. In der Übersicht des Registers `Instandhaltung` finden Sie folgende Spalten, welche Sie nach Bedarf zum Sortieren einsetzen können. Breite und Position einzelner Spalten ist ebenfalls mit einfachen Mausklicks und Verschieben des jeweiligen Titels konfigurierbar. Unterhalb des Grids wird die ggf. vorhandene Notiz der ausgewählten Zeile eingeblendet. Die hier erfassten Definitionen dienen als Grundlage zur Prüfung beim Zuordnen einer Mieterbeteiligung zu einer Rechnung (GFV 701). Sie helfen zudem im Rahmen eines Kundentelefonats, wenn Fragen zur Instandhaltungsbeteiligung mit dem Mieter erörtert werden.

Parallel zur Definition einer Beteiligung in diesem Register werden Sie bei abgeschlossener Einrichtung für die Person Konten auf Basis der Sollarten für die Instandhaltungsbeteiligung und des Schadenersatz finden, auf welche die (anteiligen) Forderungen gebucht werden.

| **Spalte** | **Info** |
|---|---|
| `Gültig von` | Datum, ab welchem die Instandhaltungsbeteiligung gültig ist. |
| `Gültig bis` | optionales Datum, bis zu welchem die Instandhaltungsbeteiligung gültig ist. |
| `Beteiligung` | Art der Beteiligung: `begrenzte`, `keine`, `unbegrenzte`. |
| `Einzelfall` | Betrag (bei einer begrenzten Beteiligung) |
| `E.Fall Einheit` | Einheit zum Einzelfallbetrag (% oder EUR bei einer begrenzten Beteiligung) |
| `per Anno` | Jahresbetrag (bei einer begrenzten Beteiligung) |
| `p.Anno Einheit` | Einheit zum Jahresbetrag (% oder EUR bei einer begrenzten Beteiligung) |

Mit der Kontextmenüfunktion Neu oder Doppellklick in leeren Gridbereich rufen Sie den Dialog `Instandhaltung` für eine Neuanlage einer Instandhaltungsbeteiligungsdefinition zu einer Vertragsfläche auf. `Bearbeiten` wird für bestehende Definition angeboten. Hier stehen folgende Eingabefelder zur Verfügung:

| **Feld** | **Info** |
|---|---|
| `Gültigkeit von` | Datum, Vorgeschlagen wird der Vertragsbeginn. Pflichtfeld |
| `Gültigkeit bis` | Datum, Ende der Gültigkeit dieser Definition, wenn leer, gilt die Beteiligung unbefristet ab dem Beginndatum |
| `Mieterbeteiligung` | Zur Definition der Mieterbeteiligung stehen zur Verfügung: `keine Beteiligung`, `begrenzte Beteiligung` oder `unbegrenzte Beteiligung`. |
| Beteiligungshöhe | (nur bei einer begrenzten Mieterbeteiligung relevant) |
| `Einzelfall` | Betrag oder Prozentwert für den Einzelfall, optionales Pflichtfeld, wenn verwendet, lassen Sie das Feld `per Anno` leer. |
| E.Fall Einheit | Auswahl, EUR oder % zum Einzelfall-Betrag |
| `per Anno` | Betrag oder Prozentwert für eine Jahresdefinition, optionales Pflichtfeld, wenn verwendet, lassen Sie das Feld `Einzelfall` leer.<br>Bei der Eingabe einer Mieterinstandhaltungsbelastung über GVC 701 werden die vertraglichen Vereinbarungen geprüft. Wurde Mieterbelastung begrenzt im % von der Grundmiete vereinbart, prüft iX-Haus, ob der zu belastenden Betrag schon erschöpft wurde oder ob weitere Belastungen noch möglich sind. Dafür errechnet das Programm die Jahresgrundmiete. Für diese Berechnung muss Sollart `Grundmiete` mit Hilfe des Sollart-Typs `Miete` gekennzeichnet sein. |
| p.Anno Einheit | Auswahl, EUR oder % zum per Anno-Betrag |

| Feld | Info |
|---|---|
| Notiz | Notizfeld, mit der Schaltfläche +Info werden Benutzername, Datum: eingetragen |
| OK | Schaltfläche |
| Abbrechen | Schaltfläche |

In mehreren Systemeinstellungen Datenbank und im Katalog MV Instandhaltung können Sie adminstrative Vorgaben definieren bzw. anpassen, welche die Kontrolle des Minimal- und Maximalwertes einer Instandhaltungsbeteiligung beeinflussen.

- Systemeinstellung 1.14.110.43: IHBEinzelfallBereichMin (Beachten Sie: Eingabe von Nachkommastellen ist hier nicht möglich, nur für %-Betrachtung, Standard: 5)
- Systemeinstellung 1.14.110.44: IHBEinzelfallBereichMax (Beachten Sie: Eingabe von Nachkommastellen ist hier nicht möglich, nur für %-Betrachtung, Standard: 100)
- Systemeinstellung 1.14.110.45: IHBPerAnnoBereichMin (Beachten Sie: Eingabe von Nachkommastellen nicht möglich, nur für %-Betrachtung, Standard: 5)
- Systemeinstellung 1.14.110.46: IHBPerAnnoBereichMax (Beachten Sie: Eingabe von Nachkommastellen nicht möglich, nur für %-Betrachtung, Standard: 100)
- Systemeinstellung 1.14.200.1: SollArtGrundmieteIHB (Standard: aktiv) SollartTyp Grundmiete wird für Ermittlung der IHB-Grenzwerte genutzt
- Systemeinstellung 1.14.110.29: MVIHBStandardKatalog erlaubt die Zuordnung eines Katalogdefinition aus MV Instandhaltung als Standard für den Fall, dass Sie keine Instandhaltungsvereinbarung erfasst haben, jedoch eine Prüfung auf potentielle Mieterweiterbelastung erfolgt. Diese kann dann als Alternative den dort vorgegebenen Katalog als Informationsquelle für Grenzwerte nutzen. (Standard: keine Zuordnung)
- Katalog „MV Instandhaltung“: Neben dem Textblock für einen Mietvertrag werden hier zur Mieterbeteiligung für die Katalog-Varianten keine automatische Beteiligung, keine Beteiligung, begrenzte Beteiligung und unbegrenzte Beteiligung angeboten. Für die begrenzte Beteiligung sind für Einzelfall und für den Maximalwert per Anno Prozent oder EUR-Werte einzusetzen. Insbesondere für Grenzwerte für Absolutwerte in EUR ist dieser Katalogeintrag relevant, da die vorgenannten IHB-Systemeinstellungen 1.14.110.4x IHB… Grenzwerte nur prozentual ermitteln.

## Register Konkurrenzschutz

Für gewerbliche Vermietung kann es relevant sein, dass im gleichen Objekt weitere Mieter keine konkurrierenden Gewerke aufweisen. Um diesen Konkurrenzschutz zu organisieren, kann im Vertrag über das Register Konkurrenzschutz definiert werden, ob und über welchen Zeitraum ein Konkurrenzschutz vorgesehen ist. Hierzu kann der Status undefiniert (immanent), definiert ausgeschlossen oder definiert vereinbart sein. Entsprechende Information hinterlegen Sie in einer Notiz zur jeweiligen Definition. Der Gültigkeitszeitraum kann offen oder bis zu einem Datum begrenzt sein.

## Register Kontoauszug

Der Kontoauszug liefert einen aktuellen Blick auf das Personengesamtkonto in Bezug auf den eingestellten Jahrgang. Sie können rechts oberhalb des Grids den anzuzeigenden Jahrgang auswählen. Hierdurch ändert sich der eingestellte iX-Haus-Jahrgang rechts unten im Programmdenster nicht! Wird dieser jedoch dort geändert, wird die Sicht im Kontoauszug entsprechend angepasst. Buchungszeilen lassen sich hier markieren und kopieren (und so über die Zwischenablage mit Paste z. B. in eine Exceltabelle einfügen. Die Spaltenüberschriften werden hierbei nicht kopiert.) Über die Grid-Spalten sind Sortieren und Positionieren möglich.

| **Spalte** | **Info** |
|---|---|
| Nr | Primanota, Buchungsnummer |
| Gegenkonto | Gegenkonto mit Objektnummer+Kontonummer |
| MwSt | Steuer |
| Wertstellung | Datum |
| LzVon | Datum, Leistungszeitraumbeginn |
| LzBis | Datum, Leistungszeitraumende |
| BA | Buchungsart, typische Buchungsarten sind hier: 1 (Geldfluss Sachkonten-/Personenkontenbuchung), 10, 11 (Sollstellungen), 20 (Abrechnungsergebnisbuchung), 50 (DataClearingbuchung, Lastschrifteinzug), 99 (Saldovortrag). Eine Übersicht über Buchungsarten finden Sie in der Dialogbuchhaltung. |
| Buchungstext | Buchungstext |
| Betrag | Betrag, negative Beträge verweisen i. d. R. auf Storno-Prozesse, d. h. es gibt eine weitere Buchung ohne vorzeichen, welche hierdurch aufgehoben wird. |
| S/H | Soll/Haben-Marker, Buchungen auf dem Personenkonto im Soll stellen Forderungen an den debitorischen Mieter dar, Buchungen im Haben sind Guthaben des debitorischen Mieters. |
| Fälligkeit | Valutadatum aus erweiterter Beleginfo |
| Bemerkung | Bemerkung aus erweiterter Beleginfo |

## Register Kündigung

Im Register Kündigung verwalten Sie Kündigungsvereinbarungen zum ausgewählten Vertrag. In Abhängigkeit einer Systemeinstellung kann das Register Kündigung ausgeblendet sein! Im oberen Maskenbereich werden allgemeine Daten zum eingestellten Vertrag angezeigt, im unteren Bereich sind die Optionsdaten tabellarisch dargestellt. Hier stehen unterschiedliche Modelle zur Kündigungsvereinbarung zur Auswahl. Die Kündigungsvereinbarungen sind an Termine gebunden und erlauben kaskadierte Definitionen. Ein Sonderkündigungstermin (SKT) wird bei der Kalkulation eines VOK-Datums gegenüber einer datumstechnisch parallel definierten Option (optionale Vertragsverlängerung) vorgezogen priorisiert. Alle anderen Kündigungsmodalitäten werden einer datumstechnisch parallel definierte Option nachgeordnet. Die VOK-Datumsprüfung erfolgt daher in der Reihenfolge Vertragsende lt. Vertrag (VE) > SKT > Optionstermin > sonstige Kündigungstermine.

Die Kündigungsvereinbarung kann eine Gültigkeitsdefinition aufweisen und so auf einen Datumsbereich eingeschränkt werden (z. B. für Definitionen in laufenden Vertragsverhandlungen). Die Art der Kündigung wird durch die Kündigungsmodalität definiert:

- UNB: Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit
- BDA: Mietverhältnis von bestimmter Dauer

- SKT: Sonderkündigungstermin
- GES: Gesetzlicher Kündigungstermin BGB
- GESO: Gesetzlicher Kündigungstermin nach §573c Abs. 1 Satz 1 BGB
- GESG: Kündigung nach §580a Abs. 2 BGB

Dies Kündigungsmodalität bezieht sich auf ein (fiktives) Vertragsende, zu welchem je nach Modalität ein Kündigungstermin ermittelt wird. Entscheidet sich der Mieter bis zu diesem Termin für eine Kündigung, wird der Mietvertrag dann entsprechend beendet. Spricht der Mieter keine Kündigung aus, können je nach Modalität und Parametereinstellung neue Vertragsenden berücksichtigt werden.

Zu jeder Vereinbarung können ein Anfragetermin und ein Datum für die erwartete Rückantwort und einer Wiederholung der Anfrage (in Monaten) definiert werden, anhand derer Sie einen Mieter bzgl. einer Kündigungsvereinbarung rechtzeitig kontaktieren können, falls Sie den Mieter an seine Kündigungsmöglichkeit erinnnern oder diese abfragen wollen. Ein Statusfeld indormiert Sie hier auch, wenn eine Kündigung über den Prozess `Vertragsende` definiert wurde. Mit einer Notiz speichern Sie individuelle Informationen zur Kündigungsvereinbarung.
Welche Modalitäten anwendbar sind, kann durch die Systemeinstellung `KuendModOFF` festgelegt werden. Hiermit lassen sich einzelne Modalitäten ausblenden. Mit der Systemeinstellung `Tagesbasis` lassen sich auch kurzfristige Termine mit einer Skalierung von Tagen verwalten. Für die einzelnen Bereiche sich dann alternativ Vorlaufdefinitionen in Tagen einstellbar: `DefTerminVorlaufInTagen`, `DefAntwortVorlaufInTagen`, `DefAnfrageVorlaufInTagen`.

In der Übersicht sind folgende Spalten verfügbar:

| **Spalte** | **Info** |
|---|---|
| `Anfrage` | Datum |
| `Antwort bis` | Datum |
| `Art` | Kündigungsmodalität (UNB, BDA, SKT, GES, GESO, GESG) |
| `Termin` | Datum |
| `Vorlauf` | Ziffer |
| `Vorlauf in` | Skalierung des Vorlaufs (in Monaten, optional in Tagen) |
| `Vertragsende` | Datum |
| `Verlängerung` | Ziffer |
| `Verlängerung in` | Skalierung der Verlängerung (in Monaten, optional in Tagen) |
| `neues Vertragsende` | Datum |
| `Wiederholung` | Ziffer |
| `Wiederholung in` | Skalierung der Wiederholung (in Monaten, optional in Tagen) |
| `Gekündigt` | Datum |
| `Status` | `nicht gekündigt` (Der Mieter hat informiert, dass er nicht kündigt),<br>`gekündigt` (Der Mieter hat informiert, dass der kündigt.),<br>`aktiv` (Die Kündigungsvereinbarung ist aktiv.),<br>`inaktiv` (Die Kündigungsvereinbarung ist noch nicht aktiv. Die zugrundeliegende Option ist noch aktiv: der Optionstermin ist noch nicht abgelaufen und die Option ist noch nicht optiert.),<br>`nicht mehr gültig` (Die Kündigungsvereinbarung ist nicht mehr gültig. Es gibt zwei Gründe dafür: 1. Die Option ist optiert und das ist die Kündigung für den Fall „wenn nicht optiert“ oder 2. Der Optionstermin ist abgelaufen und die Option ist nicht optiert und das ist die Kündigung für „wenn optiert“.),<br>`abgelaufen` (Der Kündigungstermin bzw. der Optionstermin ist abgelaufen.) |

| Spalte | Info |
|---|---|
| Gültig von | Datum |
| Gültig bis | Datum |

Über das Kontextmenü können Sie per Neu eine neue Kündigungsvereinbarung anlegen, eine vorhandene Vereinbarung Ändern oder auch Löschen. Neu und Ändern öffnen den Dialog Kündigung bearbeiten.

## Register Mietfreie Zeiten

Mietfreie Zeiten (MFZ) erlauben die Verrechnung eines Vertragssolls innerhalb einer bestimmten Periode, um eine Miete zu mindern oder eine mietfreie Zeit darzustellen. Sie können z. B. bei Prüfung auf Indexmieten benannt werden, automatisch bei Mietanpassungen berücksichtigt und in Auswertungen wie Listgenerator oder Excelreporting ausgegeben werden. Die Angabe der MFZ über eine spezielle Kontenklasse erlaubt die Angabe des geplanten regülären Mietzinses abzüglich des MFZ-Anteils. Pro Vertrag kann eine MFZ-Definition genutzt werden.

In dem Kontextmenü der Übersicht stehen die Funktionen Neu, Ändern, Löschen und Sollbeträge aktualisieren zur Verfügung. Die ersten beiden öffnen den Dialog Mietfreie Zeit (MFZ).

| Spalte | Beschreibung |
|---|---|
| MFZ-Art | Die MFZ kann prozentual oder absolut als EUR-Betrag definiert werden. |
| KKL | Kontenklasse der Miete, für die die Mietminderung erfolgt. |
| KKL-MFZ | Kontenklasse der MFZ, über welche die die Minderungsbeträge gebucht werden. |
| Datum von | Beginn der Gültigkeit der MFZ-Definiton. |
| Datum bis | Ende der Gültigkeit der MFZ-Definiton. |
| MFZ-Faktor (in %)/ \\Betrag (in €) | Prozentsatz (bei MFZ-Art prozentual bzw. EURO-Betrag bei MFZ-Art absolut). |
| Sollmonate | Definition der Sollmonatsmarker |
| Status | Status anhand der Statuswahl, i. d. R. der selbe Status wie die geminderte Sollart in Spalte KKL. |

## Register Option

Mit der Option zur Vertragsverlängerung verwalten Sie im Vertragsmanagement ein Optionsrecht des Mieters, bei Ablauf der Mietzeit durch einseitige Erklärung die Verlängerung der Mietzeit um einen weiteren bestimmten Zeitraum herbeizuführen. Hierzu pflegen Sie im Rahmen der Datenerfassung für die Option automatisch Termine für die Kontrolle solcher Vereinbarungen. Nach der Anlage einer Option wird ggf. eine hieraus entstehende Kündigungsvereinbarung generiert. Es wird zusätzlich geprüft, ob das eingegebene Vertragsende für die Kündigung nach dem Vertragsende laut Option liegt.

Die Optionen im Vertragsmanagement können als stillschweigende Ausübung gekennzeichnet werden. In diesem Fall wird bei überschrittenem Optionstermin die Option als ausgeübt bewertet,

wenn die Mieterantwort auf `keine Antwort` steht.

Das Anlegen von Option ist sinnfrei, wenn Sie dem Vertrag schon ein festes Vertragsende vorgegeben haben, da das feste Vertragsende höher priorisiert wird als eine Option (oder eine Kündigungsvereinbarung).

Ein potentielles Vertragsende lt. nicht wahrgenommener Option wird im Rahmen der VOK-Logik täglich und im Rahmen einer Dateieingabe ermittelt und in Listen oder der Vertragsmanagementdatenmaske mit dem Hinweis 0 (potentielles Vertragsende lt. Option) angezeigt. Die Aktualisierung des Status der Kündigungen und Optionen, Einträge in der Terminliste und das VOK-Datum, kann als geplanter Task unter Windows eingestellt werden, damit sie zu jeder Zeit ausgeführt werden, idealerweise nach 0:00 Uhr, um die Aktualisierung mit aktuellem Tagesdatum vorzunehmen.

Die Erfassung von Optionen erfolgt im Vertragsmanagement über das Register `Option`. Im oberen Maskenbereich werden allgemeine Daten zum eingestellten Vertrag angezeigt, im unteren Bereich sind die Optionsdaten tabellarisch dargestellt. In Abhängigkeit einer Systemeinstellung kann das Register `Option` ausgeblendet sein!

#### Listen mit Bezug auf Optionen

Die Liste `Optionen (107105)` aus dem Stammdatendruck gibt Ihnen weitere Informationen. Weiterhin sind Optionen im Rahmen des Excel-Reportings für VOK-Berechnungen auswertbar und werden in weiteren Listen wie `Mieterbestandsliste (11722)`, `Mieterbestandsliste erweitert (11725)` oder der `Flächenbestandsliste (107122)` berücksichtigt.

## Register Soll

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsmanagement` > Register `Soll`

Die Sollbeträge stellen den zeitraumbezogenen, vereinbarten Mieten bzw. die Betriebskostenvorauszahlungen für die angemietete Fläche dar.



Die Sollarten werden über Sollarten/Personentypen global verwaltet. Hieraus ergeben sich Kontenklassen (KKL), welche vom Personentyp der jeweiligen Person abhängen und im Rahmen des Vertragsmanagements lediglich aus einer Liste ausgewählt werden.

Die Detailansichtsseite `Soll` des Flächenmanagements zeigt im oberen Teil Basisdaten zu Objekt, Person und Fläche, auf die sich der Vertrag bezieht. Im unteren Bereich sind tabellarisch Sollbetragszeilen zu einzelnen Kontenklassen dargestellt. Die Daten werden historisiert, d. h., jede Sollbetragszeile ist mit einem Datum versehen, ab dem die Vereinbarung gilt. Auch abgelaufene und zukünftige Sollbetragsvereinbarungen sind in der Ansicht verfügbar. Die hier angegebenen Sollbeträge werden für periodische Forderungen, z. B. Wohngeld, Sonderumlagen, Miete oder Betriebskostenvorauszahlungen genutzt. Der Datumswert wird zudem zur Ermittlung des Beginns eines Abrechnungszeitraums der Person genutzt.

Sofern ein abweichender Regulierer für einen Mieter eingerichtet ist, können Sie bei Eingabe oder Änderung von Sollbeträgen bzw. Einzelsollbeträgen in der Maske Sollarten bearbeiten bzw. über Einzelsollbetrag festlegen, ob ein Sollbetrag zu diesem abweichenden Regulierer gehört oder nicht. Dies ist aber nur dann möglich, wenn die zugehörige Sollart als `Sollart für abweichenden Regulierer` mit der Option `Vorschlag` definiert wurde. Ist die Sollart nicht als `Sollart für abweichenden Regulierer` definiert, ist es auch nicht möglich den Sollbetrag als `Sollbetrag des abweichenden Regulierer` zu definieren. Ist sie als `Sollart für abweichenden Regulierer` mit der Option `feste Vorgabe` definiert, gibt es bei der Anlage des Sollbetrages keine Wahlmöglichkeit. Der Sollbetrag wird dann fest dem abweichenden Regulierer zugeordnet. Analog dazu ist es auch bei der Schnelleingabe der Sollbeträge möglich, Sollbeträge als Beträge des abweichenden Regulierers zu kennzeichnen, bzw. diese Kennzeichnung zurückzusetzen. Für das Excel-Reporting stehen die folgenden Schlüsselwörter zu Verfügung:

| | |
|---|---|
| $VertragGarGebPerNr | Personennummer des dem Vertrag zugeordneten Garantiegebers |
| $VertragGarGebSuchname | Suchname des dem Vertrag zugeordneten Garantiegebers |
| $VertragGarGebName1([DsNr]) | Name 1 des dem Vertrag zugeordneten Garantiegebers |
| $VertragGarGebName2([DsNr]) | Name 2 des dem Vertrag zugeordneten Garantiegebers |

DsNr: Wird hier eine „1“ angegeben, so wird der Wert aus der Adresse 1 des Mieters ermittelt. Bei „2“ wird die Adresse 2 herangezogen. Default ist „1“.

Die Schlüsselwörter können analog zu den übrigen $Vertrag*-Schlüsselworten in den folgenden Berichten verwendet werden:

- Objektsicht
- Flächensicht
- Vertragshistorie

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| `Objekt: Nr.` | Nummer eines Objektes |
| `Bez.` | Kurzbezeichnung des Objektes |
| `Person: Nr.` | Nummer der Person |
| `Name` | Name der Person |
| `(Suchbegriff)` | Markanter Kurzname der Person, der innerhalb des Programms als Suchbegriff verwendet wird. |
| `Personentyp` | Information zum Personentyp |
| `Flächenbelegungstabelle` | Kurzdarstellung bestehender Verträge der gewählten Person in einem Grid.<br>Aus den verfügbaren Flächen kann eine Auswahl getroffen werden. Die Verträge der Belegungstabelle können in diesem Grid sortiert werden. Als Spalten stehen zur Verfügung: `Fläche` (Flächennummer aus Flächenstamm), `Bezeichnung`, `Vertragsbeginn`, `Vertragsende`, `Gesamtsollbetrag` (gültig zum Systemdatum), `Währung`, `VOK-Datum` (auf Basis einer täglichen Berechnung, aktuelle Änderungen z. B. durch verschobenes Vertragsende sind hier erst nach Registerwechsel oder am Folgetag sichtbar!) und `VOK-Typ` (V=Vertrag, O=Option, K=Kündigung). |



Für einmalige Sollstellungsbeträge bietet die Detailansichtsseite des Registers `Einzelsoll` ebenfalls eine historisierende Darstellung. Hierüber können einzelne Sollbeträge ohne periodischen Charakter verwaltet werden.

Im unteren Bereich werden die zum oben angewählten Vertrag definierten Vertragssollvereinbarungen angezeigt und können dort auch manuell gepflegt werden. Einzelne Prozesse wie z. B. Mieterhöhungen, Indexmietanpassung oder Übernahme neuer Vorauszahlungen aus Abrechnung nehmen hier ggf. auch Änderungen vor.

| **Feld** | **Beschreibung** |
|---|---|
| Aktuell | Markierung<br>Aktuell gültige Sollvereinbarungen sind mit einem Gleichheitszeichen =, zukünftige Sollvereinbarungen sind mit einem Pluszeichen + markiert, historische Sollvereinbarungen weisen kein Markierungszeichen auf. Zeilen mit nicht-aktuellen Sollvereinbarungen sind grau hinterlegt. |
| KKL | Nr. der Personen-Kontenklasse, auf die sich der Sollbetrag bezieht.<br>F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahl. Die Anzeige der Kontenklassen erfolgt hier mit einem führenden Punkt. |
| Bezeichnung | Bezeichnung der Kontenklasse, wird automatisch angezeigt. |
| Tag | Tag des Monats, an dem der Sollbetrag fällig ist (01-31).<br>Bei der automatischen Sollstellung werden alle Personenkonten sollgestellt, deren Solltag kleiner oder gleich dem Wertstellungsdatum der Sollstellung ist. |
| Monate | Steuerfeld für die Sollstellung.<br>Die zwölf Spalten dieses Feldes entsprechen den zwölf Monaten eines Jahres. Sie steuern die Sollstellung und geben Auskunft über den aktuellen Stand der Sollstellung.<br>Die Einträge haben folgende Bedeutung:<br><Ziffer> > Sollbetrag ist in diesem Monat fällig.<br>S ⇒ Sollstellung ist erfolgt.<br>C ⇒ Clearing ist erfolgt.<br>* ⇒ Sollstellung und Clearing sind erfolgt.<br>Die Ziffern stehen für den jeweiligen Monat und sind mit Punkten getrennt, jedes Quartal wird mit einem Querbalken getrennt dargestellt: `1.2.3\|4.5.6\|7.8.9\|0.1.2`<br>Die Position eines Monats ohne Sollvereinbarung wird mit einem Unterstrich statt der Ziffer gekennzeichnet. hier z. B. Quartalszahler mit dem Zahlmonaten Februar, Juni, August und November: `_.2._\|_.5._\|_.8._\|_.1._`<br>Beispiel: `*.*.S\|S.C.6\|7.8.9\|0.1.2` Der Sollbetrag ist für die Monate Januar bis Dezember fällig. Für die Monate Januar bis April wurde die automatische Sollstellung schon durchgeführt. In den Monaten Januar, Februar und Mai wurde auch gecleart.<br>Die Eintragungen in diesem Feld sollten nicht manuell geändert werden. Die Position der Sollmarker wird durch die verwendete Sollart vorgegeben.<br>Zum Setzen der Sollmarker steht das Hilfsprogramm Sollmonate setzen zur Verfügung.<br>Die Eintragungen sind nicht jahrgangsspezifisch. Die Marker werden im Rahmen der Jahresübernahme, Eröffnung Geschäftsjahr automatisch zurückgesetzt. |
| Status | Status der Sollbeträge.<br>Die Art der Zahlung des Sollbetrages kann über den Status für Auswertungen weiter differenziert werden. Diese rein informative Klassifizierung hat keine Auswirkung auf die Betrachtung des Sollbetrages in der Buchhaltung. Beispiel:<br>Normalmiete<br>Indexmiete<br>Die Auswahl des Status erfolgt mit F2 oder über die Schaltfläche rechts neben dem Feld. Auswahl: 00: (leer, undefiniert), 14: Normalmiete, 02: Indexmiete, 10: Staffelmiete, 11: Staffelmiete indiziert, 20: Umsatz Mind./Sockelmiete, 21: Umsatz Mind./Sock. indiziert, 25: Umsatz Vorausz. Spitze, 30: Hausgeld lt. WPLAN, 40: Miete nach BGB, 41: Miete nach WB, 60: Bk/Nk Vorauszahlungen, 61: Bk/Nk Vorausz. lt. Abrechnung, 62: Bk/Nk Pauschale. |

| Feld | Beschreibung |
|---|---|
| Modus | Modus der Sollbearbeitung<br>`00: Standard`<br>Standardsollbearbeitung<br>`01: Quartalmiete mit Abgrenzung`<br>Sollbetrag ist vorschüssig und wird im Rahmen des Zusatzmoduls `Quartalsweise Sollstellung` abgegrenzt. |
| Datum | Beginn der Gültigkeit des rechts eingetragenen Sollbetrages.<br>F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender.<br>Der Sollbetrag wird zeitbezogen verwaltet. Das Datum der Sollstellung entscheidet, welcher Sollbetrag verwendet wird und ab wann ein Mieter abrechnungstechnisch berücksichtigt wird.<br>Die zum Tagesdatum gültigen Sollbetragszeilen sind farblich gekennzeichnet. Bei der Neuanlage eines Vertrages wird in der Regel der Vertragsbeginn als Datum eingetragen. Datumswerte vor Vertragsbeginn werden als ungültig abgelehnt. Wird ein Datum nicht zu Beginn eines Monats eingegeben, kann die Sollstellung in diesem Monat ggf. als anteilig kalkuliert werden. Ist es der kleinste Datumswert in der Reihe der Solldaten, wird die Abrechnung frühestens ab diesem Datum erfolgen. |
| Betrag | Betrag, der bei jeder Sollstellung fällig wird.<br>Beachten Sie, dass sich der eingetragene Betrag im Standardmodus jeweils auf einen Sollstellungstermin bezieht (X in Spalte Monate). Die Umrechnung eines Jahresbetrages auf Monate bzw. Quartale erfolgt nicht automatisch. Das Zusatzmodul Quartalsweise Sollstellung ermöglicht eine solche automatische Umrechnung.<br>Die steuerliche Behandlung des Betrages (Netto + MwSt oder Brutto) hängt vom MwSt-Typ der Kontenklasse ab und wird in der Tabelle der Sollarten gepflegt. Beispiele:<br>monatlich sollgestellte Monatsmiete von EUR 10.000:<br>`Sollmonate: S.S.S\|S.S.S\|S.S.S\|S.S.S`<br>Betrag pro Sollstellung: EUR 10.000, Jahresbetrag über alle vereinbarten Sollmonate: EUR 120.000<br>quartalsweise sollgestellte Monatsmiete von EUR 10.000:<br>`Sollmonate: _.S._\|_.S._\|_.S._\|_.S._`<br>Betrag pro Sollstellung: EUR 10.000, Jahresbetrag über alle vereinbarten Sollmonate: EUR 40.000<br>Mit F2 haben Sie die Möglichkeit, einen Betrag pro Einheit einzugeben. Das Programm berechnet den Sollbetrag dann automatisch aus der Größe der Fläche.<br>Wenn ein Sollbetrag mit bestehender Indexvereinbarung geändert wird, erhalten Sie einen Hinweis, dass die Indexvereinbarung geprüft werden sollte. Insbesondere bei einer Änderung des Sollbetragsdatums sollten Sie dann eine etwaige `Anpassungssperre` und das `IndexBezugsdatum` auf Stimmigkeit überprüfen. |
| Währung | Währungskennzeichen<br>F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Combobox. Die Währung muss mit der Kontenwährung der zugeordneten Person übereinstimmen. Bevor Sie von EUR abweichende Sollbeträge erfassen, sollten Sie mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS die notwendigen Anpassungen besprechen. Ohne das Zusatzmodul Fremdwährung ist das Feld inaktiv und per Default mit EUR vorbelegt. |

## Register Umlage

Zugang `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsmanagement` > Register `Umlage`

Die umlagerelevanten Werte eines Vertrages sind die jeweiligen Anteile am Umlageschlüssel einer Fläche im Vertragszeitraum. Sämtliche Eingaben im Bereich des `Vertragsmanagements` den

Umlageschlüssel betreffend werden von iX-Haus im `Umlageschlüsselstamm` (siehe Umlageschlüssel) festgehalten.



Die Neuanlage von Umlageschlüsseln und die Beteiligung einzelner Flächen an Umlageschlüsseln erfolgt über das Stammdatenmodul `Umlageschlüssel`. Umlageschlüsselwerte (Anteile) können Sie wahlweise im Umlageschlüsselstamm, im Flächenstamm oder im Vertragsmangement pflegen. Für umfangreiche Eingaben der Umlageanteile einer Umlage zu einem Stichtag ist die unter Umlageschlüssel beschriebene Eingabefunktion einfacher zu handhaben. Beachten Sie, dass Sie über das Register `Umlage` nur existente und der Fläche zugeordnete Umlageschlüssel mit Werten versorgen können, deren Stichtag innerhalb des Vertragszeitraums liegt. Bei Fehleingaben erhalten Sie entsprechende Hinweismeldungen.

## Register Umsatzmiete

Im Rahmen des iX-Haus-Vertragsmanagements werden die Konditionen von Umsatzmietvereinbarungen erfasst und ausgewertet. Meldungen und Abrechnungen können monatlich, quartalsweise oder jährlich erfolgen, jeweils bezogen auf das Kalenderjahr oder das Wirtschaftsjahr des Objekts. Der Menüpunkt für die Abrechnungen der Flächenumsatzmieten befindet sich im Menü der Mietanpassungen.

Die umsatzbezogenen Mietkonditionen werden im Rahmen des Vertragsmanagements unter dem Register `Umsatz` angelegt. Die festen Mietanteile (Mindestmiete, Sockelmiete) werden als 'normale' Sollbetragsvereinbarungen im Register `Soll` angelegt. Sie können so auch Vorauszahlungen auf die Umsatzmietspitze erfassen. Dazu nutzen Sie einen Personentyp mit entsprechender Sollart, welche ein zusätzliches Personenunterkonto für diese gesonderte Vorauszahlung bereitstellt und erfassen hierzu eine Sollbetragsvereinbarung im Flächenmanagement.

Die Abrechnung der Umsatzmiete kann entweder auf Ist- oder auf Soll-Basis erfolgen.

Die Merkmale der eingetragenen Umsatzmietdefinitionen werden tabellarisch angezeigt. Ein einfacher Tooltip liefert für die Spaltentitel eine Kurzinfo. Details zu den Spalten entnehmen Sie bitte der Beschreibung aus dem Dialog Umsatzstamm.

### Umsatzmietabrechnung auf Ist-Basis

Bei der Abrechnung auf Ist-Basis wird davon ausgegangen, dass die Mindest- oder Sockelmiete sowie die Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze regelmäßig sollgestellt werden. Dazu können Sie die automatische Sollstellung von iX-Haus verwenden. Bei der Abrechnung der Umsatzmiete analysiert iX-Haus das Buchwerk und verrechnet die geleisteten Mieterzahlungen gegen die berechnete Umsatzmiete. Zur Darstellung der Abrechnung und der Gutschrift bzw. Nachforderung verwenden Sie die Liste `ABRECHNUNG UMSATZMIETE ZEITRAUM (40610)`.

### Umsatzmietabrechnung auf Soll-Basis

Auch bei der Sollabrechnung legen Sie Sollbeträge für die Mindest- oder Sockelmiete an. Dies gilt

natürlich nur, wenn diese Mietbestandteile vereinbart sind. Wenn Vorauszahlungen auf die Umsatzmietspitze erfolgen sollen, legen Sie auch hierzu eine entsprechende Sollbetragsvereinbarung an. Bei der Abrechnung der Umsatzmiete werden die Sollbeträge gegen die berechnete Umsatzmiete verrechnet. Abweichungen zwischen Sollstellung und Mieterzahlungen werden hier nicht erkannt. Zur Darstellung der Abrechnung und der Gutschrift bzw. Nachforderung verwenden Sie die Liste `Umsatzmiete Einzelabrechnung (40611)`.

Legen Sie eine neue Umsatzmietvereinbarung an, wird der Dialog Umsatzstamm verwendet.



Eine erstmalige Anlage von Umsatzmieten sollten Sie zusammen mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS durchführen. Hier bietet sich die Gelegenheit, die von Ihnen benötigten vertragsspezifischen Faktoren mit den Parametern sinnvoll zu definieren und Workflows für Umsatzmieten (Definition, Abfrage, Abrechnung) im Speziellen für Ihren Bedarf zu planen und einzurichten, z. B. die Pflege der benötigten Warengruppen.

## Register Vertrag

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsmanagement` > Register `Vertrag`

| | |
|---|---|
| `Vertragsart` | Auswahl<br>Ist im Katalog `MV Vertragsarten` eine passende Vertragsart definiert (bzgl. des Vertrages geeigneter Sollarttyp und Flächenart), kann diese Vertragsart ausgewählt werden. Die Bezeichnung der gewählten Vertragsart wird zur Information angezeigt. |
| `Vertragsbeginn` | Datum, Beginn des Vertragsverhältnisses<br>Die Schaltfläche neben dem Feld öffnet bei der Ersterfassung eines Vertrages einen Kalender. Nach Anlage des Vertrages ist das Feld inaktiv und dient nur der Anzeige des Vertragsbeginn. Zum Ändern des Vertragsbeginns steht die Menü-Funktion `Vertragsbeginn ändern` zur Verfügung. |
| `Vertragsende` | Datum, Ende des Vertragsverhältnisses<br>Nach Anlage des Vertrages ist das Feld inaktiv und dient nur der Anzeige des vereinbarten Vertragsendes. Zum Setzen des Vertragsendes steht die Menüfunktion `Vertragsende` zur Verfügung. Zum Ändern des Vertragsendes steht die Menü-Funktion `Vertragsverlängerung/Vertragsende zurücksetzen` zur Verfügung.<br>Das Datum des Vertragsendes beeinflusst etliche Auswertungen und deaktiviert für den betroffenen Vertrag ggf. nach diesem Datum liegende Informationen aus dem Bereich der Kündigungs-, Options- oder Sollvereinbarungen. Der Vertrag gilt demnach als beendet, auch wenn das Vertragsende in der Zukunft liegen sollte.<br>Für Änderungen, die sich nicht aus den Vertragsdaten ableiten lassen, sind S-Rechte erforderlich (z. B. vorzeitiges Vertragsende, Vertragsverlängerung trotz Vertragsende lt. Optionsvereinbarung). |
| `Künd.ausschluss bis` | Datumsfeld<br>Eingabefeld für einen Kündigungsausschluss bis zum angegebenen Datum. Das Datum kann dann in geeigneten Listen oder Abfragen ausgewertet werden. F2 öffnet den Kalenderdialog. |

| | |
|---|---|
| Fläche | Nummer der ausgewählten Fläche<br>Neben der Nummer erscheint automatisch die Kurzbezeichnung der Fläche. |
| Keine Sollstellung | Option für automatische Sollstellung<br>[ ] Automatische und manuelle Sollstellungen sind möglich (Default).<br>[X] Ist dieser Schalter gesetzt, wird für diesen Vertrag keine automatische Sollstellung durchgeführt.<br>Eine manuelle Sollstellung für diesen Vertrag ist weiterhin möglich.<br>Dieser Schalter kann mit der Systemeinstellung [1.14.110.21] KeineSollstellungEditierbar (Standardwert: leer, Sollstellung aktiv) mit einer Vorbelegung aktiviert oder generell auf keine Sollstellung gesetzt werden.<br>In Verbindung mit Unterflächen gilt dieser Parameter nur für Hauptflächen! Für Unterflächen beachten Sie bitte den Systemparameter [1.14.110.22] UnterFlKeineSollstellungEditierbar (Standardwert: Vorbelegung mit Ja). |
| Bemerkung | Ergänzende Bemerkungen zur Fläche<br>Eine Auswertung dieser Informationen findet nicht statt. |

| | |
|---|---|
| Branche | Branche gemäß Vertrag, in der die Fläche genutzt wird.<br>Der gewünschte Eintrag kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. In dem geöffneten Auswahlfenster können Sie mittels eines Kontextmenüs, welches Sie mit der rechten Maustaste aktivieren, neue Einträge anlegen, löschen oder ändern. Die Volltextsuche erleichtert das Auffinden schon verwendeter Branchenbegriffe. Das Feld kann über die Systemeinstellung VertragsmanagementInaktiveFelder ausgeblendet werden. |
| Niederlassung | Niederlassung, welche die Fläche nutzt<br>Der gewünschte Eintrag kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. In dem geöffneten Auswahlfenster können Sie mittels eines Kontextmenüs, welches Sie mit der rechten Maustaste aktivieren, neue Einträge anlegen, löschen oder ändern. Die Volltextsuche erleichtert das Auffinden schon definierter Niederlassungen. Das Feld kann über die Systemeinstellung VertragsmanagementInaktiveFelder ausgeblendet werden. |
| Sortiment | Sortiment, das auf der vertraglich genutzten Fläche umgesetzt wird.<br>Der gewünschte Eintrag kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. In dem geöffneten Auswahlfenster können Sie mittels eines Kontextmenüs, welches Sie mit der rechten Maustaste aktivieren, neue Einträge anlegen, löschen oder ändern. Die Volltextsuche erleichtert das Auffinden schon verwendeter Sortimentbegriffe. Das Feld kann über die Systemeinstellung VertragsmanagementInaktiveFelder ausgeblendet werden. |
| Größe | Größe oder andere Maßzahl der Fläche zum aktuellen Tagesdatum<br>Der Eintrag wird automatisch aus den umlagerelevanten Werten zur Fläche übernommen (Feld Größe im Flächenstamm, Register Übersicht). |

| | |
|---|---|
| Mehrwertsteuertyp | Mehrwertsteuer-Code des Vertrags<br>Die Angabe wird für die Berechnung des umsatzsteuerlichen Flächenverhältnisses verwendet. Der Eintrag wird aus den flächenbezogenen Daten übernommen. Der gewünschte Mehrwertsteuertyp kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden:<br>01 Brutto<br>02 Brutto m.Nachw<br>03 Netto Plus<br>04 Netto<br>Dementsprechend sind dem Vertrag zugeordnete Sollbeträge dann als Brutto- bzw. Netto-Werte anzulegen.<br>Bei Neuanlage wird der Mehrwertsteuertyp der Fläche mit der Steuerbehandlung aus dem Personentyp der zuzuordnenden Person verglichen. Passen die Steuertypen nicht zusammen, erhalten Sie eine entsprechende Meldung. |
| Status | Status des Vertrags<br>Dieser Eintrag charakterisiert den Status des Vertrags. Beispiele:<br>- Mieter<br>- Untermieter<br>- Praxis<br>- Eigenbedarf<br>- etc.<br>Der gewünschte Status des Vertrags kann mit F2 oder der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. In dem geöffneten Auswahlfenster können Sie mittels eines Kontextmenüs, welches Sie mit der rechten Maustaste aktivieren, neue Einträge anlegen, löschen oder ändern. |
| Hauptvertrag | Angabe eines Hauptvertrags<br>Dieses Feld ist nur aktiv, wenn per Systemeinstellung AktiviereUnterflaechen aktiv ist und die Flächennummer außerhalb des Nummernbereichs der Untermietflächen (UFlStmNrMin und UFlStmNrMax) liegt. Der Hauptmietvertrag definiert sich hier durch die Zuordnung von mindestens einem Untermietvertrag. |
| Untervertrag | Angabe eines Untervertrags<br>Dieses Feld ist nur aktiv, wenn per Systemeinstellung AktiviereUnterflaechen aktiv ist und die Flächennummer im Nummernbereich der Untermietflächen (UFlStmNrMin und UFlStmNrMax) liegt. Der Untermietvertrag definiert sich hier durch die Zuordnung zu einem Hauptmietvertrag. |
| Tag der Mietanpassung | Zahl (für untermonatl. Mietanpassung)<br>Ist in der gewählten Vertragsart eine Sollart-Gruppe für untermonatliche Mietanpassung definiert, müssen Sie hier den Tag angeben, an welchem eine Mietanpassung erfolgen soll, z. B. 15 für den 15. Tag eines Monats mit Mietanpassung. Ohne Zuordnung einer Sollart-Gruppe im verwendeten Katalogeintrag ist das Feld inaktiv (der Tag einer Mietanpassung ist dann der Monatserste). |
| Unterschrift Mieter | Datum der Vertragsunterschrift des Mieters/Käufers<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information! |
| Unterschrift Vermieter | Datum der Vertragsunterschrift des Vermieters/Verkäufers<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information! |
| Übergabedatum | Datum der Übergabe des Mietobjekts<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information! |

| | |
|---|---|
| Einzugsdatum | Datum des Einzugs der Nutzer in das Mietobjekt<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information, z. B. im Rahmen einer Vermieterbescheinigung (Wohnungsgeberbestätigung)! |
| Gekündigt am | Datum, an dem die Kündigung zur Kenntnis gebracht wurde.<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information! |
| Kündigungsgrund | Textfeld, Grund der Kündigung (max. 30 Zeichen) |
| Rückgabedatum | Datum, an dem die Rückgabe erfolgt ist.<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information! |
| Auszugsdatum | Datum des Auszugs der Nutzer in das Mietobjekt<br>Das Datum hat keinen Einfluss auf die Vertragsdauer und dient nur der internen Information, z. B. im Rahmen einer Vermieterbescheinigung. |
| Abweichender Regulierer | Auswahl<br>Eine Person im Objekt kann als abweichender Regulierer (Garantiegeber für Garantiemiete) eingesetzt werden. Für abweichende Regulierer können bestimmte Sollarten definiert werden. Bei der automatischen Sollstellung werden solche Sollbeträge nicht beim Mieter, sondern beim abweichenden Regulierer gebucht. Bei der manuellen Sollstellung des Mieters werden für die Vorschlagswerte nur Sollbeträge des Mieters berücksichtigt. Die Sollbeträge des abweichenden Regulierers werden bei der manuellen Sollstellung des abweichenden Regulierers vorgeschlagen. Auswertungen hierzu können Sie über Mieterbestandsliste erweitert, Flächenbestandsliste, Personendaten komplett, Flächenkarteiblatt oder verschiedene Module des Excel-Reportings durchführen. Die erste Einrichtung sollten Sie daher zusammen mit einem Consultant vornehmen. (lizenzpflichtige Zusatzfunktion: Garantiemiete) |
| Notiz des aktuellen Vertrags | Anzeige der Vertrags-Notiz des aktuellen Vertrages<br>Die Inhalte der Notiz zu dem Vertrag werden hier angezeigt. Die ersten vier Zeilen sind direkt sichtbar. Mit dem Scrollbalken auf der rechten Seite können Sie zu den weiteren Zeilen navigieren. Die Bearbeitung der Notiz erfolgt über den Schalter Notiz in der Kommandoleiste. |

## Register Ausnahmen Neu

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Register Ausnahmen Neu

In dem Register Ausnahmen Neu sind sämtliche derzeit vorhandenen neuen oder migrierten Ausnahmen eingeschränkt auf die ausgewählte Person aufgelistet. Die Ausnahmen können über den Schalter Ausnahmen migrieren in die optimierte Abrechnung im Modul Betriebskosten überführt werden.