Flächenstamm - Parameter1

Unfassende Sammlung einzelner Register, Dialog und Kommandoleistenschalter in alphabetischer Sortierung zum Modul Flächenstamm. Eine kompakte Übersicht finden Sie hier.

Funktionen im Flächenstamm

Im Flächenstamm stehen Ihnen die nachfolgenden Tasten und Funktionen zur Verfügung.

Taste / Funktion	Bedeutung
Pfeil- und Bild-Navigationstasten	Über Flächen blättern.
`strg+f`	Suchfunktion
`strg+n`	Neuen Datensatz anlegen
`strg+s`	Datensatz speichern (wenn Bearbeitungsmodus aktiv ist)
Menü > `Fläche eröffnen`	Existenzbeginn der eingestellten Fläche hinterlegen (siehe Abschnitt Abschnitt Fläche eröffnen).
Menü > `Fläche beenden`	Existenzende der eingestellten Fläche hinterlegen (siehe Abschnitt Ende der Existenz einer Fläche festlegen).
Menü > `Löschen`	Eingestellte Fläche löschen (siehe Abschnitt Fläche löschen). Flächen sollten nur bei Fehleingaben gelöscht werden, da die Fläche endgültig aus dem Datenbestand entfernt wird und nicht mehr wiederhergestellt werden kann.
Menü > `Flächennummer ändern`	Nummer der eingestellten Fläche ändern (siehe Abschnitt Nummer einer Fläche ändern).
Menü > Ursprungsfläche anzeigen	
Menü > Ursprungsfläche setzen	
Menü > `Flächen erzeugen`	Aus einer Ausgangsfläche weitere Flächen im selben oder anderen Objekten erzeugen (siehe Abschnitt Flächen erzeugen).
Menü > `Flächen kopieren`	Flächenbereich im eingestellten Objekt auf andere Objekte kopieren (siehe Abschnitt Flächen kopieren).
Menü > Teilflächen erzeugen	Siehe Abschnitt Teilflächen erzeugen
Menü > `Planzahlen erzeugen`	Planzahlen flächenübergreifend anlegen sowie Planzahl-Eigenschaften bearbeiten. (siehe Abschnitt Planzahlen erzeugen)
Menü > Beschrieb kopieren	siehe Beschrieb kopieren

Register 4-AP - Freigabe

Wenn die Lizenz für das Vier-Augen-Prinzip Flächen, finden Sie hier die geänderten und noch freizugebenden Flächen. Welche Parameter einer 4-Augen-Kontrolle unterliegen, wird hier administrativ festgelegt.

Die Anzeige der Änderungen der Werte der Flächenanteile führt in runden Klammern nachgestellt die Gesamtsumme der Umlage. So kann ganz einfach identifiziert werden, ob die Verschiebung von Flächenanteilen korrekt abgebildet wurde, wenn beispielsweise die Gesamtgröße unverändert bleiben soll. Die Gesamtflächeninfo wird bei jeder zurückliegenden und aktuellen Änderung zum jeweiligen Stichtag in allen Einträgen aktualisiert.

Register 4-AP - Historie

Wenn die Lizenz für das Vier-Augen-Prinzip Flächen, finden Sie hier die Historie zu Änderungen, die unter dem 4-AP-Fläche protokolliert wurden. Welche Parameter einer 4-Augen-Kontrolle unterliegen, wird hier administrativ festgelegt.

Die Anzeige der Änderungen der Werte der Flächenanteile führt in runden Klammern nachgestellt die Gesamtsumme der Umlage. So kann ganz einfach identifiziert werden, ob die Verschiebung von Flächenanteilen korrekt abgebildet wurde, wenn beispielsweise die Gesamtgröße unverändert bleiben soll. Die Gesamtflächeninfo wird bei jeder zurückliegenden und aktuellen Änderung zum jeweiligen Stichtag in allen Einträgen aktualisiert.

Register Beschrieb

Das Register `Beschrieb` liefert im Flächenstamm den sogenannten Flächenbeschrieb, wie Sie ihn mit Hilfe des Beschriebeditors in der Fachadministration definiert haben. Die hiermit individuell definierten Stammdaten zur Fläche können bei der Erstellung von Schriftstücken genutzt werden, wenn die Vorlagen den Zugriff auf Flächenbeschriebdaten zulassen und für das jeweilige Feld auch ein Variablenname hinterlegt wurde.

Der Flächenbeschrieb kann für Flächenartklassen differenziert aufgebaut werden. Dies ermöglicht z. B. den Einsatz unterschiedlicher Beschriebsfelder für Wohnung oder Garage, um so jeweils nur relevante Beschriebsfelder im Beschrieb anzubieten.

Änderungen in den Beschriebsdaten speichern Sie mit Klick auf den Schalter `Änderungen speichern` in der Kommandoleiste oder mit Tastenkombination `Strg + S`. Wurden Änderungen in den Beschriebsdaten noch nicht gespeichert, erfolgt bei Modulwechsel eine Sicherheitsabfrage.

Register Flächenbelegung

Die Belegung einer Fläche zeigt alle Personen an, die ein Vertragsverhältnis für diese Fläche haben oder hatten. Das Register ist inaktiv bei Flächen ohne Belegungsdaten.

Spalte	Beschreibung
`Person`	Personennummer bzw. – bei Leerstand.

Spalte	Beschreibung
Bezeichnung	Kurzbezeichnung der Person oder – Leerstand –.
von	Datum des Belegungsbeginns.
bis	Datum des Belegungsendes (optional)
Tage	Anzahl der Tage (bei abgeschlossenen Perioden) zwischen von- und bis-Datum.
Leerstandsgrund	Begründung bei qualifiziertem Leerstand (s. Register Qual. Leerstand).

Register Heizkostendienst

Im Register Heizkostendienst haben Sie die Möglichkeit einer Fläche einen Heizkostendienst mit dazugehöriger Kunden- und Ordnungsnummer zuzuordnen. Eine Zuordnung von Flächen zu einem Heizkostendienst ist erforderlich, damit diese im Schnittstellen-Modul Heizkosten beim Datenaustausch von und nach iX-Haus berücksichtigt werden. Die Zuordnung erfolgt in der Regel über das Einlesen von A-Sätzen im Modul Heizkosten bzw. in Heizkosten plus. Sie kann jedoch auch hier im Flächenstamm manuell für eine einzelne Fläche erfolgen. Beim Erzeugen von Datenaustauschsätzen werden über den Heizkostendienst gefilterte Flächen für eine Ausgabe vorab ausgeschlossen, wenn der in der Fläche zugeordnete Heizkostendienst nicht mit dem abgefragten Heizkostendienst übereinstimmt. Möglicherweise sind in einem Objekt auch mehrere Heizkostendienste zuständig. Eine Fläche kann aktuell immer nur einem Heizkostendienst und Heizkreis zugeordnet sein. Wird für den Datenaustausch das ARGE-Format 3.08 oder höher eingesetzt, nutzen Sie als Schnittstelle Heizkosten plus.

Heizkostendienst	Heizkostendienst (vereinbarte ARGE-Version der Austauschdateien) Mit F2 oder durch Klick auf das Auswahlsymbol öffnet sich eine Auswahl den Heizkostendienste, die administrativ in dem Katalog Heizkostendienst gepflegt wird. Falls der Heizkostendienst noch nicht in der Auswahl vorhanden ist, kann er in dem Katalog nachgepflegt werden (ARGE 2.1 bzw. ARGE 3.07).
Kundennummer	Kundennummer Der Heizkostendienst vergibt diese Kundennummer.
Ordnungsnummer	Ordnungsnummer des Heizkostendienstes. Diese Ordnungsnummer wird vom Heizkostendienst für die betroffene Fläche zugewiesen.

Register MwSt.-Typ

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Register MwSt.-Typ

Der steuerliche Bewertung eines Leerstands kann sich im Laufe des Flächenbestands ändern und somit der MwSt-Typ einer Fläche. Im Register MwSt.-Typ erhalten Sie eine Übersicht über die vorliegenden Definitionen und können den MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen definieren (anlegen, ändern und löschen). Hierdurch wird Ihnen ein mehrfaches Anlegen derselben Fläche erspart, wenn sich der MwSt-Typ ändern sollte. Nach dem Speichern der Fläche ist dieser MwSt.-Typ mit leerem Gültigkeitsdatum im Register MwSt.-Typ sichtbar. Dieser MwSt-Typ ist so lange gültig, bis Sie hier einen neuen Eintrag mit einem Gültig ab-Datum anlegen. Im Register Übersicht wird der aktuelle MwSt-Typ zum Systemdatum angezeigt.

Beispiel

In Vorbereitung auf den Einzug einer Arztpraxis in Gewerberäumen lässt der Vermieter Arbeiten an der Fläche durch Fachfirmen vornehmen. Die Raumaufteilung wird geändert, es wird ein neuer Bodenbelag und eine neue Verkabelung gelegt. Da es sich um Gewerberäume handelt, ist die leerstehende Fläche auf „netto plus“ eingestellt. So würden für alle anfallenden Rechnungen, die direkt auf die Fläche gebucht werden, die Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt mittels der UStVA geltend gemacht. Für alle Arbeiten, die im Objekt anfallen (z. B. Grünschnitt, Instandhaltung), würde für diese Fläche auch im Leerstand über die Optionssatzermittlung der entsprechende Anteil der Vorsteuer geltend gemacht werden.
Der Nachmieter ist als Arztpraxis allerdings nicht mehrwertsteuerabzugsberechtigt, die Fläche muss in Erwartung (d. h. wenn die Vermarktung auf eine Änderung des MwSt.-Typs hinweist bzw. der neue Vertrag angebahnt wird) eines solchen Mieters bereits auf „brutto“ umgestellt werden. Damit kann die Vorsteuer aus den Rechnungen zum Umbau der Fläche nicht mehr gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht werden, sondern muss als Aufwand verbucht werden. Für alle Arbeiten, die im Objekt anfallen (z. B. Grünschnitt, Instandhaltung), würde dann für diese Fläche auch im Leerstand über die Optionssatzermittlung keine Vorsteuer geltend gemacht werden können.

Register Qualifizierter Leerstand

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Register Qual. Leerstand

In Objekten vom Typ WEG, WEG mit Sondereigentum, WEG mit Garantiemiete und WEG mit SE und Garantiem. ist dieses Register nicht verfügbar.

Im Register Qual. Leerstand pflegen Sie Termine zur jeweiligen Fläche bzgl. einer qualifizierten Leerstandsbetrachtung. Hierdurch können Sie geplante oder historische Leerstandsperioden erfassen und bei Bedarf mit Leerstandsattributen und einer Info beschreiben. Im Feld Termin geben Sie den Beginn des geplanten Leerstands ein. Bei Leerstandsattributen mit Einfluss auf den Vertragsbeginn geben Sie zudem das Datum im Feld Voraussichtlich verfügbar an. Diese Termine treten in der Übersicht der Flächentermine über die Kommandoleiste nicht auf. Sie können jedoch im Flächenkarteiblatt bei Stichtagsabfragen oder über die Liste Leerstände (107109) aufgeführt werden. Aufgrund der individuellen Pflege müssen die Informationen aus dem Register Qual. Leerstand nicht zwangsläufig mit dem Leerstandsinformationen aus dem Register Flächenbelegung übereinstimmen!

Mit dem jeweiligen Leerstandsattribut benennen Sie den Leerstandsgrund (z. B. Sanierung oder Umbau), erhalten ggf. eine Beschreibung zu diesem Attribut sowie die Information ob der Leerstandsgrund Auswirkung auf einen Vertragsbeginn haben kann. Die Leerstandsattribute pflegen Sie administrativ unter Fachadministration, Kataloge, Leerstandsgründe. Nicht zur Auswahl vorgesehene Leerstandsgründe versehen Sie dort mit einem Marker in dem Kontrollfeld Deaktiviert. Sie können für jeden Leerstandsgrund im Katalog eine Beschreibung festlegen.

Leerstandsgründe mit Auswirkung auf den Vertragsbeginn bieten in der Definition eines Leerstandstermins ein zusätzliches Datumsfeld für die voraussichtliche Dauer des Leerstandsgrundes. Dieses Zieldatum wird in der Leerstandsliste oder dem Flächenkarteiblatt derzeit nicht reportet.

Wenn das Datum als essentielle Information zum Einzeltermin wichtig ist, benennen Sie es zu Anfang

der individuellen Bemerkung zum Leerstandsgrund.

Der aktuellste Termin aus `Voraussichtlich verfügbar` wird in iX-Haus im Flächenstamm ausgegeben*. Er kann in im Excel-Reporting über Flächendaten mit `$FlVermarktungAb`, z. B. in Objektsicht im Block `${ObjekteFlächenLeer` abgefragt werden.

In der Übersicht des Moduls `Flächen plus` sowie in der Detailansicht einer Fläche stehen die Informationen Leerstandsgrund, Leerstandstermin, das Datum `voraussichtlich verfügbar ab` und die Bemerkung zur Verfügung. In der lizenzpflichtigen Interessentenverwaltung finden Sie den Termin in der Spalte `verfügbar ab` in der Übersicht von `Interessent für eine Fläche finden`.

* (derzeit nur mit Lizenz für die Interessentenverwaltung)

Register WEG Mieter

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Flächenstamm` > Register `WEG Mieter`

Dieses Register ist nur in Objekten vom Typ `WEG`, `WEG mit Sondereigentum`, `WEG mit Garantiemiete` und `WEG mit SE und Garantiem.` aktiv.

`Beginn`	Pflichtfeld (Datum für einen Vertragsbeginn mit einem Mieter bzw. einer Statusänderung), im Excelreporting: $FlWegBeg(Datumsfomat)
`Status`	Pflichtfeld (Eigennutzer, Mieter, Leerstand, Umstellung auf SEV, Umstellung ohne SEV), im Excelreporting: $FlWegStatus
`Anrede`	Optionale Angabe für Mieter, im Excelreporting: $FlWegAnrede
`Name1`	Pflichtfeld für Mieter, im Excelreporting: $FlWegName1
`Name2`	Optionale Angabe für Mieter, im Excelreporting: $FlWegName2
`Telefon1`	1. Rufnummer des Mieters (z. B. Festnetznummer), im Excelreporting: $FlWegTel1
`Telefon2`	2. Rufnummummer des Mieters (z. B. Mobilnummer), im Excelreporting: $FlWegTel2
`E-Mail`	Optionale Angabe einer E-Mail-Adresse eines Mieters (max. 55 Zeichen), im Excelreporting: $FlWegMail
`Bemerkung`	Generell verfügbare Kurzbemerkung zur Information, im Excelreporting: $FlWegBem

Die Anzeige der Felder ist abhängig vom Status `Mieter`. Für WEG-Mieter gibt es spezielle Seriendruckplatzhalter für Kontaktdaten, welche nur gefüllt werden, wenn es auch eine SEV-Zuordnung gibt. `Beginn` und `Bemerkung` stehen immer zur Verfügung. Die WEG Mieter lassen sich im Flächenstamm über die Menüfunktion WEG Mieter objektübergreifend ermitteln.

Statuswechsel

Der Wechsel auf einen bestimmten Status ist ggf. abhängig vom vorherigen Status. Daher ist ein Statuswechsel nicht immer möglich, z. B. von `Umstellung auf SEV` auf `Mieter`. Sie erhalten beim Speichern dann einen entsprechenden Hinweis.

Status	Beschreibung
Eigennutzer	Der Eigentümer nutzt die Fläche/Wohnung selbst. Im Anschluss kann ein Eintrag mit Eigentümer, Mieter, Leerstand oder Umstellung auf SEV erfolgen.
Mieter	Ein Mieter, wenn die Fläche/Wohnung nicht in der SE Verwaltung ist. Zu einem Mieter werden zusätzlich Anrede, Name 1, Name 2, Telefon 1, Telefon 2, E-Mail und Bemerkung erfasst. (Vorbelegung) Im Serienbbrief mit Vorlagen über den Vorlagenmanager stehen spezielle WEGMieter…-Variablen zur Verfügung. das Excel-Reporting wird über $FlWEG...-Schlüsselwörter bedient. Im Anschluss kann ein Eintrag mit Eigentümer, Mieter, Leerstand oder Umstellung auf SEV erfolgen.
Leerstand	Die Fläche ist aktuell nicht bewohnt. Die Felder für Kontaktdaten sind nicht verfügbar. Im Anschluss kann ein Eintrag mit Eigentümer, Mieter, Leerstand oder Umstellung auf SEV erfolgen.
Umstellung auf SEV	Die Fläche/Wohnung geht zu diesem Datum in die Sondereigentumsverwaltung. Der Mieter wird aus dem Mietobjekt über die Belegung der verknüpften Fläche automatisch ermittelt. Im Anschluss kann nur ein Statuswechsel Umstellung ohne SEV erfolgen. Sollten Sie aufgrund nicht linearer Dateneingabe im chronologischen Anschluss einen Mieter, Leerstand oder Eigentümer vorfinden, tragen Sie ggf. den logisch erforderlichen Wechsel einer Umstellung ohne SEV ein oder entfernen den ggf. obsoleten Folgeeintrag. Bei einer Datenbearbeitung wird dieser ansonsten erst beim Speichern des unlogischen Folgeeinrtags über den integrierten Statuscheck bemängelt.
Umstellung ohne SEV	Die Sondereigentumsverwaltung wurde zu diesem Datum gekündigt. Im Anschluss sollte ein Eintrag mit Eigentümer, Mieter oder Leerstand erfolgen. Es kann auch ein Wechsel mit Umstellung auf SEV folgen.

Bei entsprechender Konfiguration (Flächenlink zur Fläche im SE-Objekt im Flächenstammregister Übersicht) wird in der unteren Tabelle die Belegung aus dem SEV-Objekt angezeigt. Im Titel zu dieser Tabelle werden dann auch die Nummer des SEV-Objekts und der SEV-Fläche angezeigt. Ansonsten wird im Titel der Belegungstabelle auf die fehlende SEV-Konfiguration hingewiesen.

Eintrag neu erstellen

Mit dem Kontextmenübefehl Neu der oberen Tabelle öffnet sich der Dialog Mieter. Hier benennen Sie bei Vertragsbeginn das Datum, ab wann sich der Status bzw. die Belegung ändert, z. B. den Vertragsbeginn des Mietvertrags oder den Beginn des Leerstands. Im Feld Status wählen Sie eine der o. g. Optionen. Nur bei Mieter werden die Felder für Anrede, Titel, Namen, Telefon und E-Mail eingeblendet. Bitte füllen Sie diese aus, der Name muss benannt werden. Ist situationsbedingt ein Statuswechsel nicht möglich, erhalten Sie eine entsprechende Hinweismeldung.

Eintrag ändern

Mit dem Kontextmenübefehl Ändern zu einem Eintrag in der oberen Tabelle öffnet sich der Dialog Mieter mit den vorhandenen Daten. Hier können Sie dann die Parameter änden. Ist situationsbedingt ein Statuswechsel nicht möglich, erhalten Sie eine entsprechende Hinweismeldung.

Eintrag löschen

Mit dem Kontextmenübefehl Löschen zu einem Eintrag in der oberen Tabelle können Sie einen

bestehenden Eintrag nach einer Sicherheitsmeldung entfernen.

Belegung aus dem Sondereigentum

Wenn in Objekten vom Objekttyp `WEG mit Sondereigentum` und `WEG mit SE und Garantiem.` für die aktuelle Fläche im Feld `Fläche SE` im Register `Übersicht` ein Link auf die SE-Fläche aus der SEV hinterlegt ist, wird die Flächenbelegung bzw. der Mieter einer Wohnung im Register `WEG Mieter` in der unteren Tabelle angezeigt.

Datenaustausch zum Heizkostendienst

Die Daten zur Belegung mit Status `Mieter` oder `Leerstand` sowie die Flächenbelegung aus dem SE Objekt können über die Schnittstelle ARGE `Webservice on-site-roles` (Zusatzmodul) an den Heizkostendienst gemeldet werden.

Administration

Mit der Systemeinstellung Datenbank SEV `Flächenlink 1zu1` [1.14.31.7] im Bereich `Stammdaten`, Abschnitt `Flaechenstamm` kann bestimmt werden, dass die Flächennummern im WEG- und im SEV-Objekt identisch abgelegt sein müssen. (Standardwert: aktiv)

Register Raum

Das Register `Raum` bietet Einblick auf eine Tabelle, die im Modul Raumbuch in iX-Haus plus verwendet wird. Dieses Register ist daher bei Ihnen nicht sichtbar, falls Sie das Raumbuch-Modul nicht einsetzen.

Register Soll

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

Das Register `Soll` ermöglicht die Pflege von Flächensollvereinbarungen für Planzahlen wie die Plan- oder Marktmieten. Diese Planzahlen werden für Auswertungszwecke genutzt und haben keine Auswirkung auf die Sollstellung, welche Vertragssollvereinbarungen berücksichtigt. Neben Planmieten und Marktmieten können Sie eigene Attribute erzeugen und in Auswertungen nutzen.

Siehe auch Planzahlen erzeugen, Attribute als Planzahlen festlegen und Planzahlen bearbeiten.

Register Übersicht

Im Register Übersicht finden Sie die wichtigsten Daten der Fläche zusammengefasst. Es ist auch

Grundlage bei der Erstellung neuer Flächen.

Feld	Beschreibung
Flächenart	Nummer der zugehörigen Flächenart. (Pflichtfeld) Die Fläche wird an dieser Stelle mit einer Flächenart verknüpft. Die gewünschte Nummer einer Flächenart kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Die Flächenart muss im Vorfeld eingegeben werden - wenn die gewünschte Flächenart noch nicht existiert, können Sie notfalls eine andere Flächenart nutzen und müssen diese provisorische Flächenart-Zuordnung im Flächenstamm baldmöglichst ändern. Tipp: Im Rahmen einer Organisationsplanung definieren Sie zuerst die potentiellen Flächenarten und pflegen diese als Stammdaten ein, bevor Sie einzelne Flächen anlegen, wenn zum Zeitpunkt der Flächenanlage die erforderliche Flächenart via F2-Klick verfügbar sein soll. Wollen Sie die Neueingabe einer Fläche abbrechen, müssen Sie zumindest eine Ziffer ungleich Null eingeben und können nach dem Verlassen des Feldes den Menüschalter Änderung zurücknehmen zum Abbrechen nutzen.
Gebäude	Optionale Auswahl In Abhängigkeit der Gebäudestruktur können Sie hier ein Gebäude auswählen. Die Bezeichnung wird im Feld daneben automatisch angezeigt.
Gebäudeteil	Optionale Auswahl In Abhängigkeit der Gebäudestruktur können Sie hier ein Gebäudeteil auswählen. Die Bezeichnung wird im Feld daneben automatisch angezeigt.
Geschoss bzw. Stock	Geschoss-Angabe zur Fläche. Den einzelnen Flächen eines Objektes kann das Merkmal Geschoss zugeordnet werden. Hierdurch ist eine räumliche Definition der Position der Fläche im Objekt möglich. Im Rahmen der Einführung der 'Beteiligungskreise' wurden das früher verwendete Merkmal Stock in das Merkmal Geschoss migriert und davon abhängige Prozessstrukturen entsprechend angepasst. Das Geschoss stellt die unterste der drei Ebenen der Beteiligungskreise dar. Die Auswahlmöglichkeiten des Feldes Geschoss werden über die Objektstruktur definiert.

Feld	Beschreibung
Lage	Lage der Fläche Den einzelnen Flächen eines Objektes kann das Merkmal Lage zugeordnet werden. Hierdurch ist eine räumliche Definition der Position der Fläche im Objekt möglich und z. B. bei der Planung der Ablesungen von Messeinrichtungen oder Bautätigkeiten hilfreich. F2 öffnet den Dialog Auswahl Lage. Geben Sie eine Lagebezeichnung manuell ein und verlassen das Feld, öffnet sich der Dialog Auswahl Lage mit der Lagebezeichnung im Feld Auswahl, wenn dieser noch nicht bekannt ist. In der Auswahl Lage können Sie durch Eingabe im Feld Auswahl einen Suchbegriff eingeben. Mit führendem * können Sie so die Anzeige auf Lagebezeichnungen einschränken, die den Textanteil enthalten, welchen Sie hinter dem * in der Auswahl vorgegeben haben. (Die Auswahl *link liefert z. B. Lagebezeichnungen wie linker Anbau, Links, mitte links). Die Schaltfläche Im Objekt verwendet reduziert die Auswahl auf schon im Objekt verwendete Lagebezeichnungen. Die Schaltfläche Alle setzt den Objektfilter zurück. In der Auswahl Lage stehen Ihnen über das Kontextmenü der rechten Maustaste in der Liste der Bezeichnungen die Funktionen Datensatz einfügen, Datensatz ändern und Datensatz löschen zur Verfügung. Zum Ändern bestehender oder Anlegen neuer Lagebezeichnungen öffnet sich der Dialog Bearbeiten. Mit Doppelklick in das Eingabefeld Name öffnen Sie den Dialog Übersetzungstabelle. Wenn diese Zusatzfunktion für das Objekt nicht eingerichtet ist, erhalten Sie aufgrund fehlender Definitionen einen Hinweis bzgl. fehlender Definitionen von Sprachen oder deren Zuordnung zum Objekt. Das Flächenstammfeld Lage kann im neuen Serienbrief mit FlLage wiedergegeben werden. Es steht im alten Serienbrief nicht zur Verfügung.
Fläche	Flächennummer (Pflichtfeld) und Bezeichnung Die Bezeichnung wird beim Erstellen der Fläche aus den Bezeichnungen von Flächenart, Geschoss und Lage voreingestellt. Die Flächennummer wird auch im übergeordneten Rahmen des Moduls angezeigt. Sie steht dort während der Erfassung einer neuen Fläche auf 00000.
keine Vermarktung	Markierungsfeld [ ] Die Fläche kann vermarktet werden und kann z. B. im Rahmen der Interessentenverwaltung berücksichtigt werden, in Abhängigkeit der frei ab und der Flächenexistenz-Daten. [X] Die Fläche soll nicht vermarktet werden. Sie wird von der Interessentenverwaltung nicht berücksichtigt. Hinweis: Die Option Keine Vermarktung kann auch über das Modul Flächen plus in iX-Haus plus für beliebige Flächen geändert werden. Dazu markiert man in der Übersicht der Flächen einen oder mehrere Datensätze, öffnet per Rechtsklick das Kontextmenü und wählt dort die Funktion Keine Vermarktung ändern.
frei ab	Datum Das Feld wird im Rahmen der Interessentenverwaltung gefüllt und weist ggf. den Datumswert aus, ab welchem eine weitere Nutzung möglich ist.
Ort	Ort der Flächenadresse. Den einzelnen Flächen eines Objektes können verschiedene Adressen zugeordnet sein. Dies ist z. B. bei Gewerbezentren möglich, die an mehrere Straßen angrenzen. Standardmäßig wird bei Bestätigen des Feldes die Adresse des Objektes eingetragen.
Straße	Straße der Flächenadresse.

Feld	Beschreibung
von Datum	Beginn der zeitlichen Existenz der Fläche. Der Flächenbeginn wird mit der separaten Menüfunktion Fläche eröffnen hinterlegt.
bis Datum	Ende der zeitlichen Existenz der Fläche. Das Flächenende wird mit der separaten Funktion Fläche beenden hinterlegt
Größe	Größe oder andere Maßzahl der Fläche (z. B. Stück bei Stellplätzen) zum aktuellen Tagesdatum. Die hier angegebenen Werte und ihre Einheiten basieren auf der Definition der ersten und ggf. zweiten Basisgröße der Flächenart und dem in den Umlageschlüsseln hierzu hinterlegten Wert.
Hauptfläche	Nummer der zugeordneten Hauptfläche, sofern vorhanden.
Unterfläche	Nummer der ersten zugeordneten Unterfläche, sofern vorhanden.
Planmiete	Planmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²) lt. Definition im Register Soll über Attribut 1, im rechten Feld der Gesamtbetrag. Eine eingetragene Planmiete kann im Rahmen der Erlösschmälerung berücksichtigt werden. Es ist möglich, die Anzeigen für die erste Zeile (Attribut 1, Default Planmiete) zu verändern. Hierzu ist eine INI-Einstellung vorhanden. (s. Administration [Anzeigeattribut]). Diese Einstellung gilt für alle Objekte.
Marktmiete	Marktmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²) lt. Definition im Register Soll über Attribut 2, im rechten Feld der Gesamtbetrag. Es ist möglich, die Anzeigen für die zweite Zeile (Attribut 2, Default: Marktmiete) zu verändern. Hierzu ist eine INI-Einstellung vorhanden. (s. Administration [Anzeigeattribut]). Diese Einstellung gilt für alle Objekte.
Istmiete	Istmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²), im rechten Feld der Gesamtbetrag. Die Istmiete wird aus dem aktuellen Vertrag der Fläche ermittelt.
Erlösschmälerung: Planmiete verwenden	Markierungsfeld. [X] Bei der Erlösschmälerungsbuchung wird die Planmiete der Fläche berücksichtigt. [ ] Bei der Erlösschmälerungsbuchung wird die letzt-gültige Ist-Miete der Fläche berücksichtigt. Hierzu ist ein eigenes Attribut für letzt-gültige Ist-Miete einzurichten.

Feld	Beschreibung
MwSt-Typ	Code für die Mehrwertsteuerbehandlung entsprechend der Nutzungsart der Fläche. Mögliche Werte der Auswahl sind 1 - Brutto 2 - Brutto mit Nachweis 3 - Netto + MwSt 4 - Netto Die Einstellung Brutto wird bei privater Nutzung gewählt, die Einstellung Netto + MwSt bei gewerblicher Nutzung. Die gewünschte Kennzahl für die Mehrwertsteuerbehandlung entsprechend der Nutzungsart der Fläche kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Im benachbarten Feld wird die Kurzbezeichnung des eingetragenen MwSt-Typs angezeigt. Spätere Änderungen des MwSt-Typs sind hier nicht möglich! Diese nehmen Sie im Register MwSt-Typ mit einem zeitlichen Bezug vor. In der Übersicht wird der zum aktuellen Datum gültige MwSt-Typ angezeigt. Der im Flächenstamm eingegebene MwSt.-Typ wird nur bei einem Leerstand dieser Fläche zur Ermittlung des Optionssatzes herangezogen. Ist ein Vertrag für diese Fläche vorhanden, dann gilt der dort eingegebene MwSt.-Typ! Mach dem MwSt-typ richtet sich dann die Mehrwertsteuerbehandlung. D. h., die Optionssatzermittlung schaut in dieses Merkmal und bildet über alle Flächen dann den Optionssatz des Objektes. Mit den entsprechenden Umlageschlüsseln fließt jede Fläche in die Ermittlung ein. Anhand des ermittelten Optionssatzes wird dann die Rückbuchung der Vorsteuer für alle Buchungen, welche mit „VT“ (für teilabzugsfähige Vorsteuer) gebucht wurden, vorgenommen. Wird der MwSt-Typ falsch gepflegt, dann kann der Optionssatz von iX-Haus nicht korrekt ermittelt werden.
Status	Status der Fläche. Beispiele: frei finanzierte Whg. in Renovierung Der gewünschte Status der Fläche kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Im Katalog Status Flächenstamm in der Fachadministration werden die verfügbaren Einträge gepflegt. Der Staus im Flächenstamm kann somit getrennt vom Status im Vertragsmanagement gepflegt werden. Die Kurzbezeichnung des eingetragenen Status wird im nachfolgenden Feld angezeigt.
Verwaltergeb.: Pauschalen-Regeln ignorieren	Schalter für das Modul Verwaltergebührenrechnung [ ] Pauschale Sollbeträge dieses Vertrages werden in Verwaltergebührenrechnung berücksichtigt. [X] Pauschalen-Regeln sollen für diesen Vertrag in der Verwaltergebührenrechnung ignoriert werden (s. dort: Berechnung Pauschalen/FlArt).

Feld	Beschreibung
Lage/Beschreibung	Ergänzende Beschreibung der Fläche. An dieser Stelle können in drei Zeilen mit je 76 Zeichen nähere Informationen zur Lage der Fläche eingegeben werden. Die Felder können im neuen Serienbrief mit FlBeschreibung1, FlBeschreibung2, FlBeschreibung3 wiedergegeben werden. (Im alten Serienbrief mit fllage1, fllage2 und fllage3) Beispiele: 3. Etage rechts, abgehängte Decke Dachwohnung sehr gute Geschäftslage

Register Umlagen

Spalte	Beschreibung
Umlage	Nummer eines Umlageschlüssels, der mit der Fläche verknüpft ist. Jeder Umlageschlüssel ist durch eine dreistellige Nummer eindeutig gekennzeichnet. Das Nummernsystem ist weitgehend frei wählbar. Die Nummer 001 wird üblicherweise für die Hauptnettonutzfläche verwendet. **Achtung:** Beim Löschen eines Umlageschlüssels im Umlageschlüsselstamm werden auch damit verbundene Daten im Flächenstamm gelöscht!
Bezeichnung	Bezeichnung des Umlageschlüssels aus dem Umlageschlüsselstamm
Datum	Gültigkeitsbeginn des umlagerelevanten Wertes
Wert	Anteil der Fläche am Umlageschlüssel. Beispiel: Der Anteil am Umlageschlüssel 'Hauptnettonutzfläche' ist die Größe der jeweiligen Fläche.
Einheit	Einheit des Umlageschlüssels, wird vom System gefüllt.

Register Vormietrecht

Im Register Vormietrecht können Sie pro Fläche einen Kommentar zu einem Vormietrecht eines Mieters hinterlegen, welchen Sie schon im Personenstamm erfasst haben.

Dialog Anteile eingeben/ändern

Umlage	Nummer eines Umlageschlüssels, der mit der Fläche verknüpft werden soll. Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet eine Liste der im Umlageschlüsselstamm vorhandenen Schlüssel. Es können nur dort vorhandene Schlüssel verwendet werden. Jeder Umlageschlüssel ist durch eine dreistellige Nummer eindeutig gekennzeichnet. Das Nummernsystem ist weitgehend frei wählbar. Die Nummer 001 wird üblicherweise für die Hauptnettonutzfläche verwendet. **Achtung:** Beim Löschen eines Umlageschlüssels im Umlageschlüsselstamm werden auch damit verbundene Daten im Flächenstamm gelöscht!

Bezeichnung	Bezeichnung des Umlageschlüssels aus dem Umlageschlüsselstamm, wird vom System gefüllt.
Datum	Gültigkeitsbeginn des umlagerelevanten Wertes, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Der Datumswert darf nicht außerhalb der Existenz der Fläche liegen.
Wert	Anteil der Fläche am Umlageschlüssel. Beispiel: Der Anteil am Umlageschlüssel 'Hauptnettonutzfläche' ist die Größe der jeweiligen Fläche.
Einheit	Einheit des Umlageschlüssels, wird vom System gefüllt.

Dialog Auswahl Lage

Zugang: Stammdaten > Flächenstamm > Register Übersicht > F2-Auswahl in Feld Lage

Auswahl	Durch Eingabe im Feld Auswahl können Sie einen Suchbegriff eingeben (ein Cursor wird hier nicht angezeigt). Mit führendem * schränken Sie die Anzeige auf Lagebezeichnungen einschränken, die den Textanteil enthalten, welchen Sie hinter dem * in der Auswahl vorgegeben haben. Die Auswahl *link liefert z. B. Lagebezeichnungen wie linker Anbau, Links, mitte links, ... Geben Sie eine unbekannte Lagebezeichnung manuell ein und verlassen das Feld, öffnet sich der Dialog Auswahl Lage mit der Lagebezeichnung im Feld Auswahl. Der Effekt kann auch auftreten, wenn Sie eine Lagebezeichnung aktuell gelöscht haben, der Fläche aber noch keine andere Lagebezeichnung zugeordnet haben.
Im Objekt verwendet	Schaltfläche Dieser Schalter reduziert die Auswahl auf schon im Objekt verwendete Lagebezeichnungen.
Alle	Schaltfläche Dieser Schalter setzt den Anzeigefilter auf im Objekt verwendete Lagebezeichnungen zurück.

Lagebezeichnungen pflegen

Über das Kontextmenü der rechten Maustaste in der Liste der Bezeichnungen stehen die Funktionen Datensatz einfügen, Datensatz ändern und Datensatz löschen zur Verfügung. Zum Ändern bestehender oder Anlegen neuer Lagebezeichnungen öffnet sich der Dialog Bearbeiten. Mit Doppelklick in das Eingabefeld Name öffnen Sie den Dialog Übersetzungstabelle. Wenn diese Zusatzfunktion für das Objekt nicht eingerichtet ist, erhalten Sie aufgrund fehlender Definitionen einen Hinweis bzgl. fehlender Definitionen von Sprachen oder deren Zuordnung zum Objekt.

Mit Datensatz einfügen öffnet sich der Dialog Bearbeiten mit leerem Feld Name. Geben Sie die neue Lagebezeichnung ein und speichern Sie mit OK. Die neue Lagebezeichnung ist dann in der Auswahlliste verfügbar.

Eine vorhandene Lagebezeichnung löschen Sie aus der Liste der Lagebezeichnungen mit dem Kontextmenübefehl Datensatz löschen. Um nur die Zuordnung einer Lagebezeichnung zu einer bestimmten Fläche zu löschen, wählen Sie die Fläche aus und leeren das Feld Lage.

Das Flächenstammfeld Lage kann im neuen Serienbrief mit FlLage wiedergegeben werden. Es steht im alten Serienbrief nicht zur Verfügung.

Dialog Beschrieb kopieren

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Menü in Kommandoleiste > Beschrieb kopieren

Feld	Beschreibung
Ausgangsobjekt	Das durch den aktuellen Standort festgelegte Ausgangsobjekt (Quelle). Wählen Sie ggf. mit F3 das gewünschte Objekt.
Zielobjekte	Objektnummer oder Objektbereich
Ausgangsfläche	Das durch den aktuellen Standort festgelegte Ausgangsfläche (Quelle).
Fl.Art	Auswahl. Die Zielflächen können auf eine Flächenart gefiltert werden, um so nur Flächen einer bestimmten Flächenart mit Beschriebsdaten zu versorgen.
Fl.Klasse	Auswahl. Die Zielflächen können auf eine Flächenklasse gefiltert werden, um so nur Flächen einer bestimmten Flächenklasse mit Beschriebsdaten zu versorgen.
Zielflächen	Nummer(n) der Zielfläche(n)
Feldauswahl	Darstellung der Felder und ihrer Inhalte mit Auswahlmöglichkeit.
Kommentar	Anzeige des Kommentars zur Info.
Text	Eingetragener Wert der Ausgangsfläche.
Auswählen	Spalte mit Kontrollfeld. Aktivieren Sie hiermit die jeweiligen Beschriebfelder, die kopiert werden sollen.
Kopieren starten	Schaltfläche
Abbrechen	Schaltfläche

Dialog Fläche anlegen bzw. ändern

übergeordneter Rahmen Objekt (2 Felder)	Objektnummer und -bezeichnung
übergeordneter Rahmen Fläche	Nummer der aktuell ausgewählten Fläche Während der Neuanlage einer Fläche steht hier 00000.
Fächenart (1. Feld)	Nummer der zugehörigen Flächenart. (Pflichtfeld) Die Fläche wird an dieser Stelle mit einer Flächenart verknüpft. Die gewünschte Nummer einer Flächenart kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Die Flächenart muss im Vorfeld eingegeben werden - wenn die gewünschte Flächenart noch nicht existiert, können Sie notfalls eine andere Flächenart nutzen und müssen diese provisorische Flächenart-Zuordnung im Flächenstamm baldmöglichst ändern. Tipp: Im Rahmen einer Organisationsplanung definieren Sie zuerst die potentiellen Flächenarten und pflegen diese als Stammdaten ein, bevor Sie einzelne Flächen anlegen, wenn zum Zeitpunkt der Flächenanlage die erforderliche Flächenart via F2 -Klick verfügbar sein soll. Wollen Sie die Neueingabe einer Fläche abbrechen, müssen Sie zumindest eine Ziffer ungleich Null eingeben und können nach dem Verlassen des Feldes den Menüschalter Änderung zurücknehmen zum Abbrechen nutzen.
Flächenart (2. Feld)	Bezeichnung der eingetragenen Flächenart lt. Flächenartenstammdaten.

Gebäude	Auswahl In Abhängigkeit der Gebäudestruktur können Sie hier ein Gebäude auswählen. Die Bezeichnung wird im Feld daneben automatisch angezeigt.
Gebäudeteil	Auswahl In Abhängigkeit der Gebäudestruktur können Sie hier ein Gebäudeteil auswählen. Die Bezeichnung wird im Feld daneben automatisch angezeigt.
Geschoss bzw. Stock	Geschoss-Angabe zur Fläche. Den einzelnen Flächen eines Objektes kann das Merkmal Geschoss zugeordnet werden. Hierdurch ist eine räumliche Definition der Position der Fläche im Objekt möglich. Im Rahmen der Einführung der 'Beteiligungskreise' wurden das früher verwendete Merkmal Stock in das Merkmal Geschoss migriert und davon abhängige Prozessstrukturen entsprechend angepasst. Das Geschoss stellt die unterste der drei Ebenen der Beteiligungskreise dar. Die Auswahlmöglichkeiten des Feldes Geschoss werden über die Objektstruktur definiert.
Lage	Lage der Fläche. Den einzelnen Flächen eines Objektes kann das Merkmal Lage zugeordnet werden. Hierdurch ist eine räumliche Definition der Position der Fläche im Objekt möglich und z. B. bei der Planung der Ablesungen von Messeinrichtungen oder Bautätigkeiten hilfreich. In der Auswahl Lage stehen Ihnen über das Kontextmenü der rechten Maustaste die Funktionen Datensatz einfügen , Datensatz ändern und Datensatz löschen zur Verfügung. Zum Ändern bestehender oder Anlegen neuer Lagebezeichnungen öffnet sich der Dialog Bearbeiten . Mit Doppelklick in das Eingabefeld Name öffnen Sie den Dialog Übersetzungstabelle. Wenn diese Zusatzfunktion für das Objekt nicht eingerichtet ist, erhalten Sie aufgrund fehlender Definitionen einen Hinweis bzgl. fehlender Definitionen von Sprachen oder deren Zuordnung zum Objekt. Das Feld kann im neuen Serienbrief mit FlLage wiedergegeben werden und steht im alten Serienbrief nicht zur Verfügung.
Fläche	Flächennummer. Jede Fläche innerhalb eines Objektes wird über eine vierstellige Nummer identifiziert. Das Nummernsystem ist anwenderspezifisch ausgelegt und richtet sich nach den Bedürfnissen der Verwaltung. Beispiel für eine Flächengliederung: 0001 - 0999KG und EG Flächen 1001 - 19991.OG 2001 - 29992.OG Ist die eingegebene Nummer bereits vorhanden, wird der zugehörige Datensatz automatisch angezeigt.

Fläche (2. Feld)	Hier muss eine obligatorische Kurzbezeichnung der Fläche eintragen werden. Diese Kurzbezeichnung ermöglicht ein schnelles Suchen und Erkennen der Fläche über den Namen und wird u. a. in Listen verwendet. Durch die Struktur der Beteiligungskreise erhalten Sie einen Vorschlag aus der Bezeichnungen der Flächenart, dem Geschoss und der Lage Beispiele: Wohnung 1.OG rechts Laden EG links Per Doppelklick oder F2 öffnen Sie den Dialog Übersetzungstabelle. Wenn diese Zusatzfunktion für das Objekt nicht eingerichtet ist, erhalten Sie aufgrund fehlender Definitionen einen Hinweis bzgl. fehlender Definitionen von Sprachen oder deren Zuordnung zum Objekt.
keine Vermarktung	Kontrollfeld [ ] Die Fläche kann vermarktet werden und kann z. B. im Rahmen der Interesentenverwaltung berücksichtigt werden, in Abhängigkeit der frei ab und der Flächenexistenz-Daten. [X] Die Fläche soll nicht vermarktet werden. Sie wird von der Interesentenverwaltung nicht berücksichtigt. Die Option Keine Vermarktung kann auch über das Modul Flächen plus in iX-Haus plus für beliebige Flächen geändert werden. Dazu markiert man in der Übersicht der Flächen einen oder mehrere Datensätze, öffnet per Rechtsklick das Kontextmenü und wählt dort die Funktion Keine Vermarktung ändern.
frei ab	Datum Das Feld wird im Rahmen der Interessentenverwaltung gefüllt und weist ggf. den Datumswert aus, ab welchem eine weitere Nutzung möglich ist.
Ort	Ort der Flächenadresse. Den einzelnen Flächen eines Objektes können verschiedene Adressen zugeordnet sein. Dies ist z. B. bei Gewerbezentren möglich, die an mehrere Straßen angrenzen. Standardmäßig wird bei Bestätigen des Feldes die Adresse des Objektes eingetragen.
Straße	Straße der Flächenadresse.
Existenz der Fläche von Datum	Beginn der zeitlichen Existenz der Fläche. Der Flächenbeginn wird mit einer separaten Funktion hinterlegt (siehe Abschnitt 5).
Existenz der Fläche bis Datum	Ende der zeitlichen Existenz der Fläche. Das Flächenende wird mit einer separaten Funktion hinterlegt (siehe Abschnitt 6).
Größe	Größe oder andere Maßzahl der Fläche (z. B. Stück bei Stellplätzen) zum aktuellen Tagesdatum. Die hier angegebenen Werte basieren auf der Definition der ersten und ggf. zweiten Basisgröße der Flächenart und dem in den Umlageschlüsseln hierzu hinterlegten Wert.
Hauptfläche	Nummer der zugeordneten Hauptfläche, sofern vorhanden.
Unterfläche	Nummer der ersten zugeordneten Unterfläche, sofern vorhanden.
Planmiete (2 Felder)	Planmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²), im rechten Feld der Gesamtbetrag. Eine eingetragene Planmiete kann im Rahmen der Erlösschmälerung berücksichtigt werden.

Marktmiete (2 Felder)	Marktmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²), im rechten Feld der Gesamtbetrag.
Istmiete (2 Felder)	Istmiete der Fläche. Im linken Feld wird der Betrag pro Größeneinheit dargestellt (z. B. EUR/m²), im rechten Feld der Gesamtbetrag. Die Istmiete wird aus dem aktuellen Vertrag der Fläche ermittelt.
Erlösschmälerung: Planmiete verwenden	Markierungsfeld. [X] Bei der Erlösschmälerungsbuchung wird die Planmiete der Fläche berücksichtigt. [ ] Bei der Erlösschmälerungsbuchung wird die letzt-gültige Ist-Miete der Fläche berücksichtigt. Hierzu ist ein eigenes Attribut für letzt-gültige Ist-Miete einzurichten.
MwSt-Typ (1. Feld)	Code für die Mehrwertsteuerbehandlung entsprechend der Nutzungsart der Fläche. Mögliche Werte sind 1 - Brutto 2 - Brutto mit Nachweis 3 - Netto + MwSt 4 - Netto Die Einstellung Brutto wird bei privater Nutzung gewählt. Die Einstellung Netto + MwSt bei gewerblicher Nutzung. Die gewünschte Kennzahl für die Mehrwertsteuerbehandlung entsprechend der Nutzungsart der Fläche kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden.
MwSt-Typ (2. Feld)	Kurzbezeichnung des eingetragenen MwSt-Typs.
Status (1. Feld)	Status der Fläche. Beispiele: frei finanzierte Whg. in Renovierung Der gewünschte Status der Fläche kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Im Katalog Status Flächenstamm in der Fachadministration werden die verfügbaren Einträge gepflegt.
Status (2. Feld)	Kurzbezeichnung des eingetragenen Status.
Verwaltergeb.: Pauschalen-Regeln ignorieren	Schalter für das Modul Verwaltergebührenrechnung [ ] Pauschale Sollbeträge dieses Vertrages werden in Verwaltergebührenrechnung berücksichtigt. [X] Pauschalen-Regeln sollen für diesen Vertrag in der Verwaltergebührenrechnung ignoriert werden (s. dort: Berechnung Pauschalen/FlArt).
Lage/Beschreibung	Ergänzende Beschreibung der Fläche. An dieser Stelle können in drei Zeilen mit je 76 Zeichen nähere Informationen zur Lage der Fläche eingegeben werden. Die Felder können im neuen Serienbrief mit FlBeschreibung1, FlBeschreibung2, FlBeschreibung3 wiedergegeben werden. (Im alten Serienbrief mit fllage1, fllage2 und fllage3) Beispiele: 3. Etage rechts, abgehängte Decke Dachwohnung sehr gute Geschäftslage

Dialog Existenzbeginn einer Fläche

Fläche existiert von:	Beginn der zeitlichen Existenz einer Fläche
Fläche existiert bis:	Ende der zeitlichen Existenz einer Fläche im Immobilienbestand
Eröffnen zum	Beginn der zeitlichen Existenz einer Fläche, die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. Eine Fläche kann z. B. durch Kauf oder Neubau neu für die Vermietung entstehen. Keine Eingabe bedeutet, dass die Fläche seit 01.01.1931 existiert.

Tipp: Kontrollieren Sie nach der Eingabe eines Flächenbeginns, ob zu diesem Datum auch ein gültiger Größenanteil definiert ist.

Dialog Existenzende einer Fläche festlegen

Fläche existiert von:	Beginn der zeitlichen Existenz einer Fläche
Fläche existiert bis:	Ende der zeitlichen Existenz einer Fläche im Immobilienbestand
Eröffnen zum	Beginn der zeitlichen Existenz einer Fläche, die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. Die Existenz einer Fläche kann z. B. durch Verkauf oder Abriss zeitlich begrenzt sein. Kein Eintrag bedeutet, dass die Fläche auf unbegrenzte Zeit existiert. Wenn Sie einen zuvor existenten Datumswert für den Flächenbeginn entfernen, wird die Fläche ohne Flächenbeginn eingetragen. Ggf. schon vorhandene jahresanteilige Umlageschlüsselwerte werden auf den neuen Flächenbeginn angepasst, bei undefiniertem Flächenbeginn auf den 01.01.1931.

Dialog Flächennummer ändern

Flächennummer alt	Alte Nummer der anzupassenden Fläche. Die Nummer der aktuell eingestellten Fläche ist voreingestellt.
Flächennummer neu	Neue Nummer der anzupassenden Fläche.

Dialog Flächen erzeugen

Ausgangsobjekt	Nummer des Objektes, von dem Flächen übernommen werden sollen (Quellobjekt)
Ausgangsfläche	Nummer der Fläche, die auf andere übertragen werden soll (Quellfläche)

Objektbereich	Definition eines Bereiches von Objekten In diesen Objekten werden die Flächen auf der Grundlage der Quellfläche erzeugt.
von Fläche	Nummer der Fläche Untere Grenze des gewünschten Flächenbereiches.
bis Fläche	Nummer der Fläche Obere Grenze des gewünschten Flächenbereiches
Soll kopieren	Kontrollfeld Markieren Sie dieses Feld, wenn Plan- und Marktmieten ebenfalls übernommen werden sollen.
Anteile kopieren	Kontrollfeld Markieren Sie dieses Feld, wenn die Anteile der Ausgangsflächen in die Zielflächen kopiert werden sollen.

Dialog Flächen kopieren

Ausgangsobjekt	Nummer eines Objektes Objekt, von dem Flächen übernommen werden sollen (Quellfläche)
von Fläche	Nummer einer Fläche Untere Grenze des gewünschten Flächenbereiches
bis Fläche	Nummer einer Fläche Obere Grenze des gewünschten Flächenbereiches
Zielobjekt	Nummer eines Objektes Objekt, in das die Flächen übernommen werden sollen
Überschreiben	Kontrollfeld Markieren Sie dieses Feld, wenn bereits vorhandene Flächen im Zielobjekt überschrieben werden sollen.
Soll kopieren	CheKontrollfeldckbox Markieren Sie dieses Feld, wenn Plan- und Marktmieten ebenfalls übernommen werden sollen.
Anteile kopieren	Kontrollfeld Markieren Sie dieses Feld, wenn die Anteile der Ausgangsflächen in die Zielflächen kopiert werden sollen.

Dialog Flächen SE verbinden

Zugang: Menü in Kommandoleiste > Flächen SE verbinden

SE-Objekt	Anzeige aktuelles Sondereigentumsobjekt
WEG-Objekt	Auswahl Nummer des Objektes (es Werden in der Auswahl nur WEG-Objekte angeboten).
vorhandene Verbindung überschreiben	Wenn eine Verbindung aktualisiert werden soll, wird die Information hiermit überschrieben.
vorhandene Verbindung löschen	Wenn eine ehemalige Verbindung zwischen SE- und WEG-Objekt gelöscht werden soll, kann mit diesem Schalter die Verbindung gelöscht werden.

Dialog Planzahlen erzeugen

Objektbereich	Nummer eines Objektes oder mehrerer Objekte Objektbereich, für den Planzahlen erzeugt werden sollen (Angaben sind mit Komma oder Bindestrich möglich). Mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld können Sie auch eine Objektgruppe auswählen.
Flächenbereich	Eingabe des gewünschten Flächenbereichs.
Flächenart (1. Feld)	Nummer einer Flächenart Für diese Flächenart werden Planzahlen eingetragen. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet ein Auswahlfenster.
Flächenart (2. Feld)	Kurzbezeichnung der ausgewählten Flächenart.
Attribut (1. Feld)	Nummer eines Attributes Hinterlegen Sie das zu übertragende Attribut. In der Regel ist dies Attribut 1 (Planmiete) oder 2 (Marktmiete). Die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet ein Auswahlfenster. Die Attribute können via Kontextmenü in der Attributeliste bearbeitet werden (siehe Abschnitt 10.2).
Attribut (2. Feld)	Kurzbezeichnung des ausgewählten Attributs.
Betrag (1. Feld)	Höhe der Planzahl pro Einheit (üblicherweise m²).
Betrag (2. Feld)	Wählen Sie hier zunächst mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld die Währung aus (im Allgemeinen die Hauswährung des Objekts) (nur aktiv, wenn das Zusatzmodul Fremdwährung eingesetzt wird).
ab Datum	Datum, ab dem die Planzahl gültig sein soll, die Schaltfläche neben dem Feld oder F2 öffnet einen Kalender. In der Regel der Verwaltungsbeginn des Objektes oder der Gültigkeitsbeginn eines entsprechenden Mietspiegels.

Taste / Funktion	**Bedeutung**
Pfeiltaste auf/ab	Fläche im eingestellten Objekt wechseln.
Ändern	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: gewählte Planzahl bearbeiten. Wenn Sie das Datum verändern, wird automatisch ein neuer Datensatz mit dem neuen Datum erzeugt. Der alte Datensatz bleibt erhalten und wird nicht überschrieben (Historisierung).
Neu	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: Neue Planzahl anlegen. Gleiche Planzahlen für mehrere Flächen können auch mit der Funktion Planzahlen erzeugen im Flächenstamm angelegt werden (siehe Abschnitt 10.1).
Löschen	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: gewählte Planzahl wird nach einer Sicherheitsabfrage gelöscht.

Dialog Planzahlen bearbeiten

Typ	Nr. des Attributs des Sollbetrages Die gewünschte Nr. des Attributs des Sollbetrages kann mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden.

Bezeichnung	Bezeichnung des Attributs des Sollbetrages Die Anlage von Bezeichnung und KKLs erfolgt in der Planzahlenverwaltung oder hier via Kontextmenü in der Auswahlliste der Attribute (siehe Abschnitt 10.2).
Kontenklassen	Kontenklassen des Sollbetrages. Es wird symbolisch die erste Kontenklasse angezeigt. Die vollständige Übersicht über die maximal zehn verwendeten Kontenklassen sehen Sie nur beim Bearbeiten des Attributs oder in der Spalte KKL (nach der Anpassung) des Soll-Registers.
Datum	Datum, von dem an der Betrag gültig ist, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender.
Betrag	Geben Sie den gewünschten Betrag pro m² an. Diese Werte sind rein informativ und werden lediglich für diverse Auswertungen benötigt.
Einheit	Wählen Sie eine Währung über die Combobox. Mit F2 oder mittels der Schaltfläche neben dem Feld stellen Sie die Währung ein (im Allgemeinen die Hauswährung des Objekts) (nur aktiv, wenn das Zusatzmodul Fremdwährung eingesetzt wird).
/ Einheit (2. Feld)	Bezugsgröße (normalerweise m²)

Taste / Funktion	**Bedeutung**
Pfeiltaste auf/ab	Fläche im eingestellten Objekt wechseln.
Ändern	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: gewählte Planzahl bearbeiten. Wenn Sie das Datum verändern, wird automatisch ein neuer Datensatz mit dem neuen Datum erzeugt. Der alte Datensatz bleibt erhalten und wird nicht überschrieben (Historisierung).
Neu	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: Neue Planzahl anlegen. gleiche Planzahlen für mehrere Flächen können auch mit der Funktion Planzahlen erzeugen im Flächenstamm angelegt werden (siehe Abschnitt 10.1).
Löschen	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: gewählte Planzahl wird nach einer Sicherheitsabfrage gelöscht.

Dialog Teilflächen erzeugen

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Menü in Kommandoleiste > Teilflächen erzeugen

Feld	**Beschreibung**
ObjektNr	
FlächenNr	
Beteiligungskr.	
Stichtag	Datum Datum, bis zu welchem die aufzuteilende in der ursprünglichen Konstellation erhalten bleiben soll. Der Folgetag wird als Flächenbeginn-Datum der neuen Flächen angenommen - bei vollständiger Aufteilung auch als Flächenende-Datum der verteilten Ursprungsfläche.
Neu	Schaltfläche Öffnet den Dialog Neue Teilfläche

Feld	Beschreibung
Löschen	Schaltfläche Löscht die markierte Definition einer neuen Teilfläche
Abbrechen	Schaltfläche Bricht den Dialog ohne Datenanpassung ab.
Ausführen	Schaltfläche Startet die Anpassung der Ursprungsfläche sowie die Anlage der neuen Teilflächen.

Dialog MwSt-Typ anlegen/ändern

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Register MwSt.-Typ

Feld	Beschreibung
Gültig ab	Datum Datum, ab welchem dieser MwSt-Typ gültig ist. Relevant z. B. bei Leerstandsauswertungen. Das Datum darf nicht vor Flächenexistenzbeginn liegen und nicht doppelt definiert sein. Das kleinstmögliche Datum 01.01.1931 wird nicht angezeigt und dient als Standardatum bei Erstangabe eines MwSt-Typs im Rahmen der Erzeugung einer neuen Fläche.
MwSt.-Typ	Auswahl - 01 Brutto - 02 Brutto m. Nachweis - 03 Netto plus - 04 Netto
Bemerkung	Notizfeld

Dialog Neue Teilfläche

Zugang: Stammdaten > Flächenmanagement > Flächenstamm > Menü in Kommandoleiste > Teilflächen erzeugen > Neu

Feld	Beschreibung
FlächenNr	Zahl Ist die eingegebene Flächennummer schon vergeben, erhalten Sie eine Hinweismeldung.
Bezeichnung	Text Bezeichnung für die neue Teilfläche.
Flächenart	
MwStTyp	Zahl Der hier vorgeschlagene Typ lt. Ursprungsfläche kann geändert werden. F2 öffnet die Auswahl der Mehrwertsteuertypen.
Größe	Zahl Größe der neuen Teilfläche. Vorgeschlagen wird die (verbliebene) Größe der Ursprungsfläche.

Feld	Beschreibung
Beteiligungskreise kopieren	Schalter Wenn aktiv, erhält die neue Teilfläche in den Beteiligungskreisen die gleiche Zuordnung wie die Ursprungsfläche.
Beschrieb kopieren	Schalter Wenn aktiv, erhält die neue Teilfläche die gleichen Beschriebsdaten wie die Ursprungsfläche.
Multimediadaten kopieren	Schalter Wenn aktiv, erhält die neue Teilfläche die gleiche Zuordnung von Multimediadaten wie die Ursprungsfläche.
Abbrechen	Schaltfläche Bricht den Dialog ohne Speichern ab. Die Definition wird verworfen
OK	Schaltfläche Speichert die Definition der neuen Teilfläche in der Übersicht der zu erstellenden Teilflächen.

Dialog Termin

Feld	Beschreibung
Termin	Flächenbezogener Termin Geben Sie das Datum des Termins über die Combobox ein.
Leerstand	Attribut zu flächenbezogenem Termin Mit F2 oder per Mausklick auf den Schalter neben dem Auswahlfeld öffnen Sie das Auswahlfenster des Terminattributs Leerstand. Wählen Sie aus den angegebenen Attributen das entsprechende aus. Ist das gewünschte Attribut nicht vorhanden, legen Sie ein entsprechendes neu an.
Verhandlung	Attribut zu flächenbezogenem Termin Mit F2 oder per Mausklick auf den Schalter neben dem Auswahlfeld öffnen Sie das Auswahlfenster des Terminattributs Verhandlung. Wählen Sie aus den angegebenen Attributen das entsprechende aus. Ist das gewünschte Attribut nicht vorhanden, legen Sie ein entsprechendes neu an.
Sonstiges	Attribut zu flächenbezogenem Termin Mit F2 oder per Mausklick auf den Schalter neben dem Auswahlfeld öffnen Sie das Auswahlfenster des Terminattributs Sonstiges. Wählen Sie aus den angegebenen Attributen das entsprechende aus. Ist das gewünschte Attribut nicht vorhanden, legen Sie ein entsprechendes neu an.
Bemerkung	Beliebige Information zum flächenbezogenen Termin

Kommandoleistenschalter Menü

Im Menü der Kommandoleiste finden sie folgende Funktionen für den Flächenstamm:

- Fläche eröffnen
- Fläche beenden
- Löschen
- Flächennummer ändern
- Ursprungsfläche anzeigen

- Ursprungsfläche setzen
- Flächen erzeugen
- Flächen kopieren
- Teilflächen erzeugen
- Planzahlen erzeugen
- Beschrieb kopieren

Kommandoleistenschalter Multimedia

Zu Flächen können Sie über den Schalter `Multimedia` externe Daten verwalten. Das können beispielsweise Bilder, Tonaufnahmen oder Texte sein. Ggf. ist die Multimediafunktion in iX-Haus zugunsten iX-Haus plus deaktiviert oder eingeschränkt. Eine Beschreibung dieses Features finden Sie hier.

Kommandoleistenschalter Notiz

Zu Flächen können Sie über den Schalter `Notiz` einfache Textinformationen hinterlegen. Mit der Schaltfläche `+Info` integrieren Sie einen Eintrag mit Benutzername und Datum. Ggf. ist die Notizfunktion in iX-Haus zugunsten iX-Haus plus deaktiviert oder eingeschränkt. Eine Beschreibung dieses Features finden Sie hier.