Vertragsmanagement

Was mache ich hier?

Das Vertragsmanagement umfasst die Verwaltung der allgemeinen Vertragsdaten, die Erfassung der Sollbeträge, die Index-, Umsatz- und Staffelmietvereinbarungen sowie die Kündigungsmodalitäten und Optionsrechte.

In iX-Haus können jeder Person zu einem bestimmten Datum beliebig viele Flächen zugeordnet sein, d. h., Sie können zu einer Person mehrere unterschiedliche Verträge anlegen (z. B. für Wohnung, PKW-Stellplatz und Kellerraum). Diese Zuordnung kann produktspezifisch variieren (in iX-Haus Casa sind beispielsweise pro Person bis zu drei Flächen bzw. drei Verträge möglich). Die Darstellung der Vertragsflächen (Stellplätze gewichtet) sowie die Vertragsflächen aus Flächen und Stellplätzen erfolgt unabhängig von der Lizenzdefinition.

Im Vertragsmanagement ist meist von einem Mietobjekt die Rede. Die hier benannten Vertragsverhältnisse können sich natürlich auch auf eine Fläche und deren Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft beziehen.

Für das Vertragsmanagement steht Ihnen im Navigationsbereich des Programmfensters eine zusätzliche Registerkarte `Personen` zur Verfügung. Zur Bedienung siehe Kapitel „iX-Haus Grundlagen“.

Weiterführende Themen zum Vertragsmanagement

Dokumente zu Verträgen

Zu einem Vertrag können Vertragsdokumente wie Mietverträge und Abnahme-/Übergabeprotokolle erzeugt und verwaltet werden. Die Bearbeitung erfolgt i. d. R. mit dem Textverarbeitungsprogramm Microsoft® Word. Eine Beschreibung der Funktion finden Sie in Abschnitt Adressverwaltung. Hier finden Sie auch Dokumente anderer Programmmodule, z. B. Mahnschreiben, Abrechnungen, Wirtschaftsplänge, Zahlungspläne, Dauermietrechnungen, Indexmietanschreiben usw., welche über die Archivfunktion gespeichert wurden.

Zu einem Vertrag können vorhandene multimediale Daten (Dokumente, Bilder, Tonaufzeichnungen, etc.) verwaltet werden. Über den Schalter `Multimedia` in der Kommandoleiste können Sie eine Liste der Querverweise auf solche Daten aufrufen. Per Doppelklick auf einen Eintrag wird die Datei mit dem dazugehörigen Programm geöffnet. Zum Aufruf der Daten wird das jeweilige Programm verwendet, welches dem verwendeten Datentyp der aufgerufenen Datei zugeordnet ist. Sollte für den Dateityp auf Ihrem Windows kein Programm zugeordnet sein, erhalten Sie eine entsprechende Info von Ihrem Betriebssystem. Je nach Systemeinstellung kann die Nutzung auf eine reine `Ansicht` vorhandener Multimediadateien beschränkt oder sogar ganz deaktiviert sein.

Prozesse:

- Multimediadokument anlegen

- Multimediadokument Bezeichnung/Pfad ändern
- Multimediadokument anzeigen
- Multimediadokument löschen
- Vertragsschreiben erstellen
- Dauermietrechnung erstellen (Lizenz Featurepaket 20.20 erforderlich, für den Vertragspartner muss zudem die Option `Dauermietrechnung erstellen` im Personenstamm aktiviert sein) s. a. Dauermietrechnung

Einzugsermächtigung

Änderungen der Miete oder der Betriebskostenvorauszahlung führen zu Problemen, wenn der Kunde seinen Dauerauftrag nicht rechtzeitig anpasst. Alternativen bieten Lastschriftverfahren mit den Formen Einzugsermächtigung und Abbuchungsermächtigung. Die Einzugsermächtigung wird häufig dann verwendet, wenn regelmäßige Zahlungen in unterschiedlicher Höhe getätigt werden sollen. Die Lastschriftvereinbarung bildet individuelle Zahlungsmodalitäten ab. Im Rahmen der Neuanlage einer Lastschriftvereinbarung können Sie festlegen, ob lediglich ein gültiger Sollbetrag oder der Saldo des Personenkontos via Lastschrift gebucht werden darf. Die Art des Lastschriftverfahrens gilt einheitlich für alle Unterkonten eines Vertrages.

Indexverträge

Für indexierte Verträge werden im Vertragsmanagement im Register Index Mietanpassungsvereinbarungen definiert, die an die Preisentwicklung anderer Güter gekoppelt sind. Nach Erfassung von Index-Stammdaten kann eine Auswertung und Berechnung der neuen Mieten sowie eine evtl. Nachberechnung erfolgen. Neben frei zu vereinbarenden Mietverträgen bei gewerblicher Vermietung werden die Vorschriften der Mieterhöhung nach BGB unterstützt und berücksichtigt. Im Vorfeld der Mietanpassungen werden die Index-Reihen und -Werte in der Index-Verwaltung gepflegt. Die Prüfung, Erstellung von Anschreiben und Erhöhung indexierter Mieten erfolgt ebenfalls im Bereich der Mietanpassungen.

Kompakte Vertragsanlage

Über die `kompakte Vertragsanlage` haben Sie die komfortable Möglichkeit, Verträge in einer Maske vorzubereiten und mit einem Klick anzulegen. Darüber hinaus können Sie auch alle optionalen Bestandteile des Vertrags wie Index, Kündigung und Instandhaltung direkt mit anlegen, ohne dafür, wie aus dem Vertrag gewohnt, die Tabs aller Register einzeln durchzuklicken. Die `kompakte Vertragsanlage` rufen Sie im `Vertragsmanagement` oder im `Personenstamm` über das `Menü` der Kommandoleiste auf.

Der Prozess der Vertragserstellung wird durch die kompakte Vertragsanlage in einer Eingabemaske deutlich vereinfacht und das Risiko von Fehleingaben reduziert. Zudem haben alle Beteiligten jederzeitige Übersicht über alle laufenden Vertragsverhandlungen. Über administrativ gepflegte Kataloge können Sie Unternehmensstandards zur Vertragsgestaltung definieren.

- Einrichtung der Kataloge

- Neue Vertragsdaten kompakt erfassen
- Vertragsdaten kompakt ändern
- Vertragsdaten kompakt löschen

Kündigungen

Zusätzlich zu den gesetzlich verfassten ordentlichen und außerordentlichen Kündigungen kann bereits bei Vertragsabschluss ein Kündigungstermin (Vertragsende) für das Mietverhältnis vereinbart werden. Diese fest vereinbarte Vertragsdauer kommt insbesondere im gewerblichen Bereich häufig vor. Vertragsenden aus Kündigungen, Optionen erlauben über die VOK-Logik eine Aussage über das frühestmögliche potentielle Vertragsende. Für alle Kündigungsmodalitäten außer dem Sonderkündigungstermin (SKT) wird das angezeigte VOK-Datum zusätzlich mit einem Ausrufezeichen `!` als Warnung versehen, falls der Vertrag ein Kündigungsausschlussdatum aufweist. Ein Kündigungstermin kann dann nämlich erst nach dem Kündigungsausschlussdatum definiert werden, es sei denn es handelt sich um einen SKT.

Kündigungsinfoliste

Die Liste `Flächenkündigung (107104)` gibt Ihnen eine Übersicht über die Kündigungsvereinbarungen. Zudem können Sie via Excel-Reporting auf die Kündigungsdaten im Rahmen einer Leerstandsauswertung zugreifen. Einige Listen zeigen zu einem Vertragsende an, ob sich dieses aus der Prognose einer Kündigungsvereinbarung ergibt.

Kündigungsvereinbarung

Zusätzlich zu den gesetzlich verfassten ordentlichen und außerordentlichen Kündigungen kann bereits bei Vertragsabschluss ein Kündigungstermin (Vertragsende) für das Mietverhältnis vereinbart werden. Diese fest vereinbarte Vertragsdauer kommt insbesondere im gewerblichen Bereich häufig vor.

Kündigungswahrscheinlichkeit

Im Rahmen des lizenzpflichtigen Moduls `Leerstandsalarm` kann das Register `Kündigungswahrscheinlichkeit` aus-/eingeblendet werden. Hierzu dient die Systemeinstellung `TabKuendigungswahrscheinlichkeit`. Für WEG-Objekte wird das Register generell nicht angezeigt! Weitere Details zum Modul erhalten Sie auf Anfrage.

Sie können zu jedem Vertrag eine Kündigungswahrscheinlichkeit hinterlegen. Zur Auswahl stehen lt. Katalog `Kündigungswahrscheinlichkeit` per Default die Werte `niedrig`, `mittel`, `hoch`. Sie können den Katalog mit eigenen Werten ergänzen. Ergänzend können Sie ein Datum für das geschätzte Vertragsende und eine Notiz eingeben.

Das neue Lizenzmodul `Leerstandsalarm` kann diese Informationen auswerten, ebenso das `Excelreporting`. Eine erfasste Kündigungswahrscheinlichkeit wird auch in den Modulen `Personen plus`, `Vertrag plus` und `Flächen plus erweitert` sowie im `Flächen-Karteiblatt` angezeigt.

Listen und Auswertungen zu Mietverträgen

Folgende Listen geben Ihnen eine Übersicht zu den Mietverträgen und Vertragsverhältnissen (Auswahl, siehe Stammdatendrucklisten im Stammdatendruck):

- Bestandsliste für Anmietungsverhältn. (11729)
- Flächenbelegung (107102)
- Kündigungen (107104e)
- Mieterbestand (11722)
- Mieterbestand erweitert (11725)
- Neuvermietungen (107113)
- Optionen (107105)
- UST-Mietflächenaufteilung (107049)
- UST-Mietflächenaufteilung (Excel) (107055)
- Vermietungsstand Bericht 2 (107115)

Mietanpassung

iX-Haus bietet mehrere Möglichkeiten der Mietanpassung. Zusätzlich zu der Mieterhöhung lt. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gibt es weitere Möglichkeiten der Mieterhöhung, so z. B. nach festen Zeiträumen über (Staffelmietvereinbarung), nach einem vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden herausgegebenen Index (Indexmietvereinbarung) und/oder nach dem vom Mieter erzielten Umsatz (Umsatzmietvereinbarung). Für bestehende Verträge kann eine Dauermietrechnung generiert werden, i. d. R. nur für gewerbliche Mieter erforderlich.

Mietminderung und mietfreie Zeit in Vertragsmanagement und Buchhaltung

Mietminderungen und mietfreie Zeiten können im Vertragsmanagement komfortabel dargestellt werden. Auch die Buchungsprozesse sind für Mietminderungen und mietfreie Zeiten optimiert. Ziel ist, dass sich bei Zahlungsbuchung die Sollarten für Mietminderung und der entsprechende Anteil für die Miete automatisch ausgleichen. Im Folgenden werden diese Buchungsprozesse erläutert.

Grundlagen

Für Mietminderungen oder mietfreie Zeiten wird bei Vermietungen im Vertragsmanagement in der Regel ein Minus-Sollbetrag angelegt (debitorische Sollart), in Sonderfällen ein positiver Sollbetrag auf Basis einer kreditorischen Sollart. Für mietfreie Zeiten in Verträgen wird im Register Mietfreie Zeiten die Eingabe absoluter Beträge als Alternative zu der prozentualen Eingabe unterstützt. Im Folgenden wird dieses allgemein als Minderungs-Sollbetrag (MSB) bezeichnet.

Vermietungsobjekt	**deb. Sollart**	**kred. Sollart**
Vertragsmanagement Sollvereinbarung	100,00	- 100,00
Automatische Sollstellung	100,00 S	100,00 H
Vermietungsobjekt	**deb. Sollart**	**kred. Sollart**
Vertragsmanagement Minderungs-Sollvereinbarung	- 100,00	100,00
Automatische Sollstellung	100,00 H	100,00 S

Für Anmietungen gilt die umgekehrte Logik.

Anmietungsobjekt	**deb. Sollart**	**kred. Sollart**
Vertragsmanagement Sollvereinbarung	- 100,00	100,00

Anmietungsobjekt	deb. Sollart	kred. Sollart
Automatische Sollstellung	100,00 H	100,00 S

Anmietungsobjekt	deb. Sollart	kred. Sollart
Vertragsmanagement Minderungs-Sollvereinbarung	100,00	- 100,00
Automatische Sollstellung	100,00 S	100,00 H

Die Geschäftsvorfallcodes (GVC's) für Zahlungseingänge auf Personenkonten prüfen, ob MSB-Definitionen existieren und optimieren dann die Verteilung. Dieses sind für die Dialogbuchhaltungs-GVC's 402 Zahlungseingang Person und GVC 405 Zahlungsausgang Person sowie das E-Banking realisiert. Erkannte MSB-Definitionen werden lt. nachfolgendem Konzept berücksichtigt: Buchungen aus Sollstellung und DCL Zahlungsverkehr erfolgen unverändert.

Konzept zur Verteilung von Minderungs-Sollbeträgen (in einem Buchungsprozess)

1. Die Minderungsbeträge werden ermittelt und in voller Höhe vorgeschlagen.
2. Dann werden diese Minderungsbeträge auf die SO-Konten verteilt, ausgehend von der kleinsten Sollart. Besonderheit, da in der Regel die geminderte Miet-Sollart vor den Sollarten wie Betriebskosten liegt. Die Verteilung addiert sich im Regelfall zu Null.



Ist die Summe der MSB in Sonderfällen größer als die Summe aller erwarteten SO-Beträge, wird analog zur normalen Verteilung die Reihenfolge der Sollartenzuordnung im Personentyp verwendet, wobei für Personenkonten mit MSB jedoch 0,00 vorgeschlagen wird.

Der Zahlbetrag selbst wird wie folgt verteilt:

- Hier werden die sich nach der MSB-Verteilung aus dem Schritt 2 ergebenden Restbeträge betrachtet.
- Ein MSB wird hier gar nicht betrachtet, da dieser schon in Schritt 2 komplett vorgeschlagen wurde.



Wenn mehrere Miet-Sollarten einer MFZ Sollart zugeordnet werden, kann dieses bei steuerpflichtigen Verträgen bei der Buchung zu Brutto-Centdifferenzen führen. Daher sollte nach Möglichkeit eine 1:1 Zuordnung (Miet-Sollart zu MFZ-Sollart) erfolgen oder im Mietvertrag darauf hingewiesen werden, dass durch die Umsatzsteuer Cent-Differenzen möglich sind!

Optionen

Das Optionsrecht, auch Verlängerungsrecht genannt, bedeutet, dass der Mieter bei Ablauf der Mietzeit durch einseitige Erklärung die Verlängerung der Mietzeit um einen weiteren bestimmten Zeitraum herbeiführen kann. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, bleibt das bisherige Mietverhältnis in vollem Umfang bestehen. In iX-Haus können die für die Option relevanten Daten

hinterlegt und stets überprüft werden. Ist eine Option im Vertragsmanagement als `Stillschweigende Optionsausübung` gekennzeichnet, wird bei überschrittenem Optionstermin diese Option automatisch als ausgeübt bewertet, wenn die Mieterantwort auf `keine Antwort` steht.

Sollbeträge

Die Sollbeträge stellen die Vorauszahlungen für die zeitraumbezogen vereinbarten Mieten bzw. die Betriebskostenvorauszahlungen oder für Hausgeld, Rücklagen bzw. Sonderumlagen für die vertraglich gebundene Fläche dar. Die hierzu genutzten Sollarten werden global verwaltet und im Rahmen des Vertragsmanagements aus einer Liste ausgewählt, welche vom Personentyp der jeweiligen Person des Vertragspartners abhängt. Zu einzelnen Verträgen können neben den periodischen Sollbeträgen im Register Soll einmalig wirkende Sollbeträge im Register Einzelsollbeträge existieren. Die Sollbetragsdefinitionen werden buchhalterischen Prozessen (Sollstellung) oder bei Sollbetragsanpassungen (z. B. Indexmietanpassung) berücksichtigt. Vertragsunabhängige Sollbetragsdefinitionen können zudem im Personenstamm im Register Soll hinterlegt werden.

iX-Haus plus Termine generieren

Sie können in iX-Haus iX-Haus plus-Termine für Sollbetragsänderungen anlegen. So können automatisch Erinnerungen für anstehende Staffelmieten generiert werden, bei Bedarf auch differenziert nach Mieter mit bzw. ohne Lastschrift. Zur Anlage der Termine ist die entsprechende Konfiguration in der Ansicht `Termine` im Katalog `iX-Haus Termine` in iX-Haus plus notwendig. Per Systemeinstellung `SollbetragTerminNMonateInZukunft` (`iX-Haus > Termine`) kann definiert werden, für welchen Zeitraum in der Zukunft die Termine für Sollbetragsänderungen angelegt werden sollen. Es wird zusätzlich täglich geprüft, ob neue Termine in dem definierten Zeitraum vorhanden sind und diese daraufhin automatisch angelegt. Standardmäßig werden die Termine für sechs Monate generiert. Weiterhin wird der Vorlauf für die Termingenerierung über die Systemeinstellung `SollbetragTerminVorlaufInTage` definiert. Der Termin wird X Tage vor dem `gültig ab`-Datum des Sollbetrags erstellt. Standardmäßig ist ein Terminvorlauf von zehn Tagen definiert.

Termine zum Sollbetrag werden nur dann angelegt, wenn die letzte Änderung eines betreffenden Sollbetrags mehr als sechzig Tage zurückliegt. So wird verhindert, dass bei einer Sollbetragsänderung aufgrund eines Mietereinzugs im laufenden Monat ein Termin generiert wird.

Staffelmiete

Die Staffelmietvereinbarung ermöglicht es, die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe zu vereinbaren. Bei Geschäftsraummietverhältnissen sind die Parteien in ihrer Vereinbarung frei. Es kann eine Steigerung um einen bestimmten Prozentsatz oder um einen bestimmten Betrag vereinbart werden. Die Bearbeitung erfolgt im Register `Soll`.

- Staffelmietprofile bearbeiten
- Staffelmietbeträge anlegen
- Beispiele für die Anlage der Staffelmiete

Umsatzmietverwaltung

Die Umsatzmietverwaltung dient der Hinterlegung von Mietanpassungsvereinbarungen, bei denen die Anpassung der Miete am erfolgten Umsatz ausgerichtet ist. Nach Erfassung von Stammdaten und Auswertung von Umsatzmietmeldungen für Mietanpassungen können per Modul `Umsatzmiete Einzelabrechnung` neue Mieten sowie eine evtl. Nachberechnung ermittelt werden.

Verträge

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsmanagement`

Der Mietvertrag begründet das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter durch den Vertrag. Analog hierzu begründen Kaufvertrag und Eintrag im Grundbuch für einen Anteil einer Eigentümergemeinschaft das Verhältnis zwischen Teileigentümer und Eigentümergemeinschaft. Beide Verhältnisse werden im Programm durch Verträge dargestellt. Als Vertragsdaten werden in iX-Haus die allgemeinen Informationen des geschlossenen Vertrages, wie z. B. Vertragsbeginn und -ende oder Einzugsermächtigungen bezeichnet (s. a. Menüfunktion `Vertragsdaten kopieren`).

Im oberen Fensterbereich werden die wichtigsten allgemeinen Vertragsdaten der aktuell eingestellten Person als Flächenbelegungstabelle dargestellt. Das Informationsfeld VOK-Datum stellt den frühestmöglichen zu erwartenden Kündigungstermin dar, der durch bekannte Vertragsendeinformationen, Verlängerungsoptionen oder Kündigungsvereinbarungen eintreten kann. Es wird automatisch einmal zu Tagesbeginn berechnet. Unterhalb der Tabelle wird der Gesamtbetrag der dargestellten aktuellen Sollbeträge angezeigt:

Beim Öffnen des Vertragsmanagements wird auf der linken Fensterseite im Navigationsfenster über ein zusätzliches Register `Personen` die Anzeige auf das Personengrid umgestellt. Hier können Sie die tabellarisch angezeigte Objekt-Personenzuordnung nach eigenen Wünschen sortieren.

Im unteren Bereich des Fensters werden die Vertragsdaten der aktuell eingestellten Belegung angezeigt. Hier können Sie für einen existenten Vertrag über Register diverse Bereiche wie `Vertrag`, `Soll`, `Index`, `Kündigung`, `Option`, `Umlage`, `Einzelsollbeträge`, `Mietfreie Zeit`, `Umsatz`, `Konkurrenzschutz`, `Instandhaltungsbeteiligung`, `Ausnahme` auswählen. Einzelne Register können via Systemeinstellung aber auch ausgeblendet sein!

Im Fußbereich des Fensters kann die Kommandoleiste eingeblendet werden.

Die Menüfunktion `Kompakte Vertragsanlage` ermöglicht, u. a. auf Basis zuvor eingerichteter Kataloge, eine Vertragsanlage inkl. Vereinbarungen zu Index, Kündigung und Instandhaltung, ohne die einzelnen Register dieser Bereich im Einzelnen zu öffnen. Die Erfassung über eine einzige Eingabemaske reduziert das Risko von Fehleingaben bei der Vertragsneuerfassung und bietet zugleich eine Übersicht bei allen laufenden Vertragsverhandlungen.

Der Menüschalter `Kaution` erlaubt einen direkten Wechsel vom Vertrag zur Kautionsverwaltung.

Ein Vertrag wird ggf. nicht aufgeführt, wenn Sie über die Altdateneinstellung die Anzeige von Alt-Verträgen unterdrücken (rechts unten im Fenster erkennbar an dem Status `V-`). Eine Person wird ggf. nicht aufgeführt, wenn Sie über die Altdateneinstellung die Anzeige von Alt-Personen unterdrücken

(rechts unten im Fenster erkennbar an dem Status P-). Wann eine Person oder ein Vertrag als veraltet betrachtet wird, hängt von den verwendeten Einstellungen ab, i. d. R. nach mehr als 12 Monaten nach Vertragsende. Die Altdatenkennung wird im Adressstamm nicht eingesetzt. Hier sind somit Personen sichtbar, welche im Personenstamm via Altdaten ausgeblendet sind.

Wie mache ich es?

Hier finden Sie alphabetisch sortiert Beschreibungen zu allen modulspezifischen Prozessen und Menüfunktionen aus dem Vertragsmanagement. Ein Teil der Funktionen ist nur mit der Lizenz iX-Haus Komfortpaket verfügbar.

An-/Vermietung zu einem Vertrag

Verknüpfung anlegen

Wenn Sie für eine physikalische Fläche sowohl die Anmietung als auch die Vermietung verwalten, können Sie in iX-Haus eine Verbindung zwischen diesen beiden Verträgen herstellen. Beachten Sie, dass Anmietungen und Vermietungen jeweils in unterschiedlichen Objekten verwaltet werden. Der Verwaltungstyp eines iX-Haus-Objekts wird als Objektparameter in der Objektauswahl hinterlegt. Die Verknüpfung zwischen Anmietungs- und Vermietungsverträgen erfolgt in diesen Schritten:

1. Stellen Sie sicher, dass in den betroffenen Objekten folgende Stammdaten identisch angelegt sind:
   - Flächenarten
   - Umlageschlüssel
   - Personenunterkonten
2. Legen Sie einen der Verträge an (im folgenden Ausgangsvertrag). Dabei müssen auch Sollbeträge und andere relevanten Vertragsbestandteile wie z. B. Umsatzmietvereinbarungen erfasst werden.
3. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
4. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Funktion Personenauswahl.
5. Wählen Sie die gewünschte Fläche aus.
6. Rufen Sie die Menü-Funktion `An-/Vermietung erzeugen` auf. Dies bewirkt folgendes:
    1. Im Zielobjekt wird mit den Stammdaten der Fläche des Ausgangsvertrags eine neue Fläche angelegt. Alternativ können Sie auch eine bereits angelegte Fläche für die Zuordnung verwenden. In diesem Fall müssen Sie gewährleisten, dass die Stammdaten von Ausgangs- und Zielfläche übereinstimmen.
    2. Zu der Fläche im Zielobjekt wird ein neuer Vertrag angelegt. Alle Daten des Quellvertrages werden dabei übertragen. Sollbeträge werden mit Vorzeichenwechsel übernommen.
    3. Zwischen dem neu angelegten und dem Ausgangsvertrag wird intern eine feste Verknüpfung angelegt. Dies bewirkt z. B., dass bei Änderungen in einem der Verträge ein Hinweis auf den anderen Vertrag erfolgt.

An-Vermietung zu einem Vertrag erzeugen

1. Stellen Sie das Objekt ein, in dem der Vertrag liegt, zu dem Sie eine Verknüpfung erzeugen wollen.

2. Stellen Sie mittels der Schaltfläche `Übersicht` die Person ein, der dieser Ausgangsvertrag zugeordnet ist.
3. Wählen Sie die Vertragsvereinbarung aus.
4. Bestätigen Sie aus der Kommandoleiste Menü `An-/Vermietung erzeugen`.
   Falls zu dem Ausgangsvertrag bereits eine Verknüpfung besteht, erhalten Sie eine Warnmeldung. Geben Sie in diesem Fall `j` ein, um den Vorgang fortzusetzen.
   Nach Ausfüllen der Felder wird im Zielobjekt ein verknüpfter Vertrag mit den Daten des Ausgangsvertrags angelegt. Die Sollbeträge werden dabei mit Vorzeichenwechsel übertragen.
   Im Anschluss erhalten Sie eine Meldung über evtl. aufgetretene Warnungen oder Felder, mit `j` drucken Sie das Protokoll aus.

Untervermietung von Flächen

Eine Immobiliengesellschaft verwaltet das Hauptmietverhältnis. Das Untermietverhältnis ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlagen relevant. Für die Untervermietungen erfolgen in der Regel keine Sollstellungen, Mahnungen und Abrechnungen.

Für Untervermietungen werden in den Stammdaten eigene Flächenarten, Flächen und Umlageschlüssel angelegt und diese numerisch außerhalb der bestehenden Daten für die Hauptvermietungen organisiert, damit man die Untervermietungen aus vermietungsrelevanten Auswertungen wie Mieterbestandslisten, Leerstandslisten etc. ausklammern kann.

Geschäfts-Prozesse: Mieter A – Hauptmieter. Mieter B – Untermieter von A. - Mieter B mietet eine (Teil-)Fläche von Mieter A. - Mieter A ist umsatzsteuerpflichtig und die betreffende Fläche ist zur Umsatzsteuer optiert. - Mieter B ist nicht umsatzsteuerpflichtig

Die Berechnung des Optionssatzes (umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung) sowie die Listen 107048 /107118 müssen diese Vertragskonstellation berücksichtigen.

Beispiel:

Hauptmietfläche	100 m²	MwstTyp steuerpflichtig 3
Davon		
Untermietfläche 1	45 m²	MwstTyp steuerfrei 1
Untermietfläche 2	20 m²	MwstTyp steuerpflichtig 3
Differenz	35 m²	- hierfür gilt der Mwst Typ 3 der Hauptmietfläche

Optionssatz: (20m² + 35m²) / 100m² ergibt 55%

Die Erweiterungen haben Auswirkungen auf die folgenden Funktionen in iX-Haus:

- Vertragsmanagement
- Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung
- Listen 107049 /107118
- Umsatzsteuervoranmeldung

Um die erweiterten Funktionen nutzen zu können, sind entsprechende Systemeinstellungen (Datenbank) vorzunehmen. Nachfolgend wird erläutert, wie die Funktionalität Untervermietung von Flächen einzurichten ist.

Einrichtung

- Aktivieren Sie als erstes die Systemeinstellungen Datenbank `Fläche` > `UnterMietFl.` Mit dieser Einstellung schalten Sie die Funktionalitäten zur Untervermietung von Flächen ein. Nehmen Sie dabei auch weitere Einstellungen zur Definition des Nummernkreises für Untermietflächen im Abschnitt `UnterMietFl` vor. Alle Systemeinstellungen sind nachfolgend beschrieben.
- Über die Systemeinstellung `Vertragsmanagement` > `KeineSollstellungEditierbar` lassen sich Verträge im Vertragsmanagement gegen Sollstellung sperren und die entsprechende Vorbelegung des Feldes steuern. Zur feineren Steuerung im Vertragsmanagement können Sie die Vorbelegung für Untermietflächen über die Systemeinstellung `Vertragsmanagement` > `UnterFlKeineSollstellungEditierbar` für diesen Anwendungsfall vorbelegen.
- Legen Sie einen neuen Umlageschlüssel für die Aufnahme der m²-Größen der Untervermietungsflächen an (zu empfehlen ist eine möglichst hohe Nummer der Nummer des Umlageschlüssels z.B. die 999).
- Legen Sie eine neue Flächenart an (zu empfehlen ist eine möglichst hohe Nummer der Flächenart z. B. die 999) und verbinden diese mit dem neuen Umlageschlüssel.
- Mieter B ist aus der Sicht des Mieters A - ein Untermieter. Legen Sie im Modul `Vertragsmanagement` beide Mieter an und verbinden den Untermietvertrag von Mieter B mit dem Hauptmietvertrag von Mieter A über die entsprechende Schaltfläche. Eine Zuordnung ist nur möglich, wenn die Systemeinstellungen aktiv sind und die Nummer der Fläche im Mietvertrag dem definierten Nummernkreis für Untervermietungen zugeordnet ist.
- Entscheiden Sie, sofern das Feld „keine Sollstellung“ aktiv ist, ob für den betreffenden Vertrag eine Sollstellung durchgeführt werden soll.

Systemeinstellungen

Im Folgenden werden die dem Modul zugeordneten Systemeinstellungen aufgelistet. Mit ihnen kann das Verhalten des Moduls in gewissem Rahmen beeinflusst werden. Sie sind in iX-Haus unter Fachadministration > Systemeinstellungen Datenbank im Bereich `Fläche`, Abschnitt `UnterMietFl` zu finden.

`AktiviereUnterflächen`	Aktiviert die Möglichkeit, Unterflächen einzurichten.
`UnterFlStmNrMin`	Definiert für den Nummernkreis der Untermietflächen die niedrigste Flächenummer.
`UnterFlStmNrMax`	Definiert für den Nummernkreis der Untermietflächen die maximale Flächenummer.

Im Folgenden werden die dem Modul zugeordneten Systemeinstellungen bzgl. der Sollstellungen von Unterflächen aufgelistet. Mit ihnen kann das Verhalten des Moduls in gewissem Rahmen beeinflusst werden. Sie sind in iX-Haus unter Systemeinstellungen Datenbank im Bereich `Stammdaten`, Abschnitt `Vertragsmanagement` zu finden.

`KeineSollstellungEditierbar`	Aktiviert das Feld „keine Sollstellung“ im Vertragsmanagement und steuert die Vorbelegung je Vertrag.
`UnterFlKeineSollstellungEditierbar`	Aktiviert das Feld „keine Sollstellung“ im Vertragsmanagement für Untermietflächen und steuert die Vorbelegung je Untermietvertrag.

Ermittlung des Optionssatzes

Wählen Sie in Hauptmenü von iX-Haus das Programm Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung unter Buchhaltung/Umsatzsteuervoranmeldung/Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung aus. Haben Sie das Modul `Umsatzsteuervorgänge` aktiviert, finden Sie die umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung unter der `Übersicht Optionssätze`, s. a. Abschnitt Aufteilungssätze erfassen.

Folgende Daten sind im Modul Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung (iX2063) bzw. im Dialog `Optionssätze berechnen` einzugeben:

`Objektbereich`	Auswahl des Objektbereichs oder manuelle Vorgabe des Objekts, für die der Optionssatz neu zu ermitteln ist.
`Datum von`	Startdatum für die Berechnung des Optionssatzes.
`Datum bis`	Enddatum für die Berechnung des Optionssatzes.
`Umlageschlüssel`	Auswahl des Umlageschlüssels, der die Flächengrößen führt.
`Unterflächen-Uml.`	Auswahl des Umlageschlüssels, der die Flächengrößen für Untermietflächen führt.
`Bisherigen Finanzamtwert übernehmen`	Mit diesem Schallter wird ein existenter Wert as der Spalte Finanzamt übernommen. Damit können Sie etwaige Vorgaben vom Finanzamt berücksichtigen.
`Protokoll`	Aktiviert die Protokollerstellung mit den Optionen, ein vollständiges Protokoll oder nur die Veränderungen auszugeben.
`§15a Meldungen`	Gibt Meldungen hinsichtlich des §15a UStG aus.

Die Simulation trägt keine Werte in die Tabelle der Optionssätze ein und kann nur nur das Protokoll liefern.

Liste Ust-Mietflächenaufteilung 107049

Die Liste Ust-Mietflächenaufteilung (107049) bietet die Ausgabe einer Anlage. Diese Anlage wird nur erstellt, wenn die Funktionen zur Untermietfläche aktiviert worden sind.

Mögliche Fehlerursachen:

- Die Summe der Unterflächen darf nicht größer als die der Hauptflächen sein.
- Leerstand bei Untermietflächen.
- Untermietflächen ohne Zuordnung zu Hauptmietflächen.
- Hauptmietvertrag ist beendet, Untermietflächenvertrag nicht.

Hinweise auf Untervermietung mit steuerlicher Auswirkung

- Ausweis aller Verträge, bei denen die Haupt- und Untermietflächen eine unterschiedliche Steuerbehandlung (steuerfrei / steuerpflichtig) bewirken.

Spaltenüberschriften:

- Objekt
- Vertragsbeginn des Untermietvertrags
- Person des Untermietvertrags
- Fläche des Untermietvertrags
- MwstTyp des Untermietvertrags
- m² des Untermietvertrags

- Vertragsbeginn des Hauptmietvertrags
- Person des Hauptmietvertrags
- Fläche des Hauptmietvertrags
- MwstTyp des Hauptmietvertrags
- m² des Hauptmietvertrag

Sortierung der Liste nach:

- Objekt
- Vertragsbeginn des Untermietvertrags
- Person des Hauptmietvertrags
- Fläche des Hauptmietvertrags

Liste Haupt-/Unterflächen 107118

Ausgehend von den Hauptmietflächen werden hier die Unterflächen dargestellt.
Die Liste Haupt-/Unterflächen (107118) bietet den Filter: `Keine Unterflächen drucken`. Mit dem Filter lassen sich die Unterflächen in der Darstellung ausblenden.

Einzelsollbetragsvereinbarungen

Einzelsollbetragsvereinbarung anlegen

Um eine neue Einzelsollbetragsvereinbarung im Vertragsmanagement anzulegen, gehen Sie wie folgt vor.

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag `Einzelsollbeträge`.
4. Verwenden Sie die Tastenkombination `Strg + N`, den Befehl `Neu` aus dem Kontextmenü oder betätigen Sie die Schaltfläche `Neuen Datensatz anlegen`. Es öffnet sich das Auswahlfenster `Einzelsollbetrag`.
5. Geben Sie die gewünschten Daten ein.

Hinweise zum Dialog Einzelsollbetrag
Hinweise zum Register Einzelsollbeträge

Einzelsollbetragsvereinbarung bearbeiten

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag `Einzelsollbeträge`.

4. Doppelklicken Sie eine Einzelsollbetragszeile. Alternativ markieren Sie die Zeile mit der rechten Maustaste und bestätigen die Funktion `Ändern`. Es öffnet sich das Eingabefenster `Einzelsollbetrag`. Automatische Einzelsollvereinbarungen aus dem Faktura-Modul können nicht bearbeitet werden. In diesem Fall erhalten Sie eine entsprechende Hinweismeldung.
5. Modifizieren Sie die Daten wie gewünscht. Zur Beschreibung der Felder siehe Dialog Einzelsollbetrag.
6. Bestätigen Sie die geänderte Eingabe mit `OK`.

Einzelsollbetragsvereinbarung löschen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag `Einzelsollbetrag`.
4. Markieren Sie eine `Einzelsollbetragszeile`.
5. Löschen Sie den Eintrag mittels der Funktion `Datensatz löschen` oder markieren Sie den Eintrag mit der rechten Maus und bestätigen Sie die Funktion `Löschen`.
   Automatische Einzelsollvereinbarungen aus dem Faktura-Modul können nicht gelöscht werden. In diesem Fall erhalten Sie eine entsprechende Hinweismeldung.
6. Nach Bestätigung der Sicherheitsabfrage wird der ausgewählte Eintrag gelöscht.



Sie sollten Zeilen nur bei Fehleingaben löschen. Abgelaufene Einzelsollbetragsvereinbarungen werden nicht gelöscht, um eine Historisierung zu ermöglichen.
Einzelsollbeträge werden auch bei der rückwirkenden Solltellung beachtet.

Indexmietvereinbarung definieren

1. Wählen Sie den Registereintrag `Index`.
2. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche `Datensatz suchen` oder über die Schaltfläche `Übersicht` oder über die Schaltflächen `Nächster` / `Vorheriger Datensatz`.
   Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt.
5. Wählen Sie die Kommandomenüfunktion `Neuen Datensatz anlegen` oder (`Strg + N`).
6. Geben Sie die gewünschten Daten des Indexvertrages ein.

Die Indexverwaltung dient der Erfassung und Verwaltung von Mietanpassungsvereinbarungen, bei denen die Anpassung an der Preisentwicklung anderer Güter ausgerichtet ist (Wertsicherungsklausel). Wertsicherungsklauseln sind Vereinbarungen in Verträgen, die sicherstellen sollen, dass der Gläubiger auch künftig den Betrag erhält, der wertmäßig der ursprünglich festgelegten Geldsumme entspricht. Wertsicherungsklauseln sind weit verbreitet und kommen zum Beispiel in Miet-, Pacht- oder Pensionsverträgen vor. So genannte Punkteregelungen sind eine Sonderform von Wertsicherungsklauseln, bei denen der Anpassungszeitpunkt durch eine Veränderung in Punkten oder

Prozentpunkten definiert ist.

Die Vereinbarungen können für jede Kontenklasse hinterlegt werden, welche im Register `Soll` hinterlegt ist, also auch mehrere pro Vertrag. Sind dort noch keine Sollbeträge angelegt, können Soll-Kontenlassen lt. Personentyp des Mieters gewählt werden. Eine vorbereitende Erfassung ist möglich, beim Speichern ohne Angabe der Kontenklasse erhalten Sie dann jedoch eine Sicherheitsabfrage. Änderungen der Indexvereinbarungen (Vertragszusätze) werden durch das Programm historisiert. Bei Mietverträgen mit Indexvereinbarung sind neben den vertragsbezogenen Daten auch die von den Statistischen Bundesamt (www.destatis.de [http://www.destatis.de/]) veröffentlichten Werte zur Preisentwicklung im System einzupflegen.

Existiert eine weitere Indexvereinbarung für eine Fläche, erhalten Sie eine Info über die Anzahl der Vereinbarungen sowie die Anzahl der Erhöhungen über alle Vereinbarungen. Früher war es in dem Register `Index` nicht auf einen Blick ersichtlich, ob es weitere aktive Indexvereinbarungen gab und ob bereits Indexerhöhungen durchgeführt wurden. Dazu musste man auf die tabellarische (kompakte) Ansicht umschalten oder mit den Pfeiltasten arbeiten. Dies können Sie weiterhin nutzen, um Detailinfos zu den einzelnen Indexvereinbarungen zu erhalten. Die zusätzliche Information oberhalb der Register liefert Informationen zur Anzahl der Indexvereinbarungen und Anzahl der Indexmietanpassungen. Ebenfalls wird hier auf Notizen verwiesen, sofern welche vorhanden sind.

Die Verwaltung von Index-Mietvereinbarungen umfasst in iX-Haus daher die folgenden Schritte:

- Verwaltung von Indextabellen (s. Index-Verwaltung)
- Erfassung der vertragsbezogenen Stammdaten (s. Kapitel Indexvereinbarung anlegen)
- Berechnung neuer Mieten:
  Prüfung auf mögliche Mietanpassungen (Index-Prüfliste), Mitteilung an Mieter (Index-Anschreiben) und (automatische) Anpassung der Sollbeträge (Index-Erhöhung)

Neben frei zu vereinbarenden Mietverträgen bei gewerblicher Vermietung unterstützt das Programm auch die Vorschriften der Mieterhöhung nach BGB.

Das Miethöhegesetz (MHG) wurde im Rahmen der Umsetzung des Mietrechtsreformgesetzes in das BGB integriert und durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) mit Wirkung zum 01. September 2001 aufgehoben. Das Einholen einer Genehmigung bei der Landeszentralbank (bei Verträgen bis 31.12.98) lt. altem MHG entfällt. Die ehemaligen Inhalte des MHG finden Sie seitdem prinzipiell mit den gleichen gesetzlichen Forderungen und Formulierungen im § 577b BGB. Die Wertsicherungsklausel ist demnach an folgende Bedingungen gebunden:

1. Die Miete wird vereinbarungsgemäß durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt (Indexmiete).
2. Die Miete muss mindestens 12 Monate unverändert bleiben.
   Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
3. Schriftliche Erklärung der Anpassung.
   Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

4. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Hieraus ergibt sich für diese Anforderung der Einsatz von Berechnungsmodell 01 nach § 577b BGB oder einer adäquaten Einstellung mit Berechnungsmodell 04 ab Mitteilungsdatum (beide Bedingungen) mit Berechnungsperiode 12 und Mietanpassung nach zwei Monaten. (Ein neuer Indexwert nach 10 Monaten kann nach einem Vorlauf von zwei Monaten im 12. Monat zur Mietanpassung führen.)

Über die Systemeinstellung Datenbank `WohnungsMietVertraege` können Sie bei Bedarf administrativ einstellen, welche Flächenartenklassen als Wohnflächen für die Definition von Indexmietverträgen betrachtet werden. Die Flächenartenklassen `Wohnung` und `Wohnungen` sind immer enthalten. Für Verträge zu Flächen mit diesen Flächenartenklassen werden für eine Indexvereinbarung Standardwerte vorgegeben.

Berechnungsmodelle

In diesem Abschnitt werden die verschiedenen Modelle von Indexvereinbarungen näher beschrieben.

Anpassung nach BGB

Das Indexmodell 01 nach BGB stellt eine Besonderheit dar, da hier die gesetzlichen Vorgaben an mehreren Stellen zu festen Parametervorgaben führen. Ziel ist, die Miete 12 Monate unverändert zu halten. Zudem darf die Miete erst zwei Monate nach Mitteilung zu Monatsbeginn angepasst werden. Hierzu wird bei der Prüfung für das Modell 01 die letzte Erhöhung gegen das neue Mitteilungsdatum inkl. Anpassungsmonate verglichen. Dies bedeutet, dass zur Gewährleistung der 12 Monate statischer Miete 10 Monate nach der letzen Anpassung ein Anschreiben generiert werden kann, welches den Mieter auf eine Erhöhung in zwei Monaten hinweist (10 + 2 = 12).

Anpassung ab Mitteilungsdatum

Das Verfahren orientiert sich an der Anpassung nach BGB. Allerdings kann die Wirksamkeit der Anpassung auf das Datum des Anschreibens datiert werden. Eine automatische Kontrolle der Stammdaten findet nicht statt. Das Datum einer Anpassungssperre wird gegen das Berechnungsdatum inklusive Anpassungsmonate geprüft. Das Anpassungsverfahren ab Mitteilungsdatum gibt es in zwei Versionen:

1. beide Bedingungen

Eine Anpassung ist zulässig, wenn beide folgenden Bedingungen erfüllt sind (wie nach §557b BGB)

1. der im Feld `Schwellenwert` eingetragene Wert ist erreicht,

2. seit der letzten Anpassung ist mindestens der im Feld `Berechnungsperiode` eingetragene Zeitraum vergangen.

2. mindestens eine Bedingung

Eine Anpassung ist bereits dann zulässig, wenn mindestens eine der Bedingungen erfüllt ist.

Anpassung ab Berechnungsdatum

Das Verfahren orientiert sich an der Anpassung nach BGB. Allerdings wird die Anpassung schon mit dem Berechnungsdatum wirksam - die Miete kann sich also rückwirkend ändern!

Grund hierfür sind mögliche Zeitdifferenzen zwischen Gültigkeit und Verfügbarkeit der statistischen Daten. Durch die rückwirkende Mietanpassung ist eine Nachberechnung der Mieten erforderlich. Im Mitteilungsschreiben kann die Nachberechnung mittels Applikationsblöcken dargestellt werden. Eine automatische Verbuchung der Nachforderung ist ebenfalls möglich. Eine automatische Kontrolle der Stammdaten findet nicht statt. Das Datum einer Anpassungssperre wird gegen das Berechnungsdatum inklusive Anpassungsmonate geprüft.

1. beide Bedingungen

Eine Anpassung ist ab dem Berechnungsdatum zulässig, wenn beide folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. der im Feld `Schwellenwert` eingetragene Wert ist erreicht,

2. seit der letzten Anpassung ist mindestens der im Feld `Berechnungsperiode` eingetragene Zeitraum vergangen.

2. mindestens eine Bedingung

Eine Anpassung ab dem Berechnungsdatum ist bereits dann zulässig, wenn mindestens eine der Bedingungen erfüllt ist.

Anpassung zum nächsten Quartal

Das Verfahren orientiert sich an der Anpassung nach BGB. Allerdings wird die Anpassung immer erst zum nächsten Quartalsbeginn (bezogen auf das Datum des Mitteilungsschreibens) wirksam.

1. beide Bedingungen

Eine Anpassung zum nächsten Quartalsbeginn nach dem Datum des Mitteilungsschreiben ist zulässig, wenn beide folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. der im Feld `Schwellenwert` eingetragene Wert ist erreicht,

2. seit der letzten Anpassung ist mindestens der im Feld `Berechnungsperiode` eingetragene Zeitraum vergangen.

2. mindestens eine Bedingung

Eine Anpassung zum nächsten Quartal nach dem Mitteilungsschreiben ist bereits dann zulässig, wenn mindestens eine der Bedingungen erfüllt ist.

Beispiel für Indexvereinbarungen

Im Folgenden ist anhand einer konkreten Vertragsformulierung die Umsetzung der Index-Mietvereinbarung in einen iX-Haus-Stammdatensatz dargestellt.

Vertragsformulierung (Auszug)

Die monatliche Miete verändert sich entsprechend der prozentualen Erhöhung / Verminderung des vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebenen Verbraucherpreisindex, Monatswerte gegenüber dem Stand bei Mietbeginn 01.01.2011, erstmals zum Ablauf eines Mietjahres und danach jeweils wieder nach 12 weiteren Monaten. Eine Anpassung der Miete kann von jeder Partei innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf eines Mietjahres auf der Basis des veröffentlichten Preisindexes rückwirkend

bezogen auf den 13, 25, 37 usw. Monat geltend gemacht werden. Für die jeweilige Anpassung gilt jeweils der Index des Monats als Basis, für welchen die letzte Anpassung wirksam wurde.

Umsetzung in iX-Haus-Parameter

- Vertragsbeginn: 01.03.2011
- Kontenklasse: .KKL (Kontenklasse des Netto-Mietkontos (Tipp: Stellen Sie für spätere Auswertungen im Sollregister für diese KKL auch den Status 02 Indexmiete ein.)
- Indexnummer: nn (z. B. von Indexreihe VPI2010)
- Berechnungsmodell: 02 ab Berechnungsdatum (beide Bedingungen). Hierdurch sind rückwirkende Erhöhungen zulässig.
- Index-Bezug: 01.03.2011 Neu
- Schwellenwert: (leer) Prozent. Somit ist die Schwellenwertbedingung immer erfüllt.
- Weitergabe: 100 %
- erste Anpassung: 01.04.2012 (13 Monate nach Vertragsbeginn ist die erste Anpassung zulässig)
- Berechnungsperiode: 012 Monate (Diese zweite Bedingung erfüllt sich somit immer alle 12 Monate nach der letzten Anpassung.)
- Mietanpassung: (leer) Monat(en). (Die Mieterhöhung wird zum Berechnungsdatum wirksam.)
- maximale Erhöhung: (leer) (Die Erhöhung wird komplett weitergegeben.)
- Mitteilung erforderlich: [X] (Die Erhöhung ist mit der Erstellung eines Mitteilungsschreibens verbunden.)
- Anpassung gesperrt: [ ] (Diese Indexmietvereinbarung ist nicht gegen Indexmietanpassung gesperrt.)

Die Berechnung der Indexmietanpassung ist für diese Vereinbarung erstmalig zum 01.04.2012 durchzuführen (13 Monate nach Vertragsbeginn).

Vertragsformulierung (Auszug)

Die monatliche Miete verändert sich entsprechend der prozentualen Erhöhung / Verminderung des vom Statistischen Bundesamt bekannt gegebenen Verbraucherpreisindex, Monatswerte (derzeit Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn 01.04.2017, erstmals zum Ablauf eines Mietjahres nach §557b BGB mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung und danach jeweils wieder nach 12 weiteren Monaten. Für die jeweilige Anpassung gilt jeweils der Index des Monats als Basis, für welchen die letzte Anpassung wirksam wurde.

Umsetzung in iX-Haus-Parameter

- Vertragsbeginn: 01.04.2017
- Kontenklasse: .KKL (Kontenklasse des Netto-Mietkontos (Tipp: Stellen Sie für spätere Auswertungen im Sollregister für diese KKL auch den Status 02 Indexmiete ein.)
- Indexnummer: nn (von Indexreihe VPI2015)
- Berechnungsmodell: 01 §557b BGB
- Index-Bezug: 01.04.2017 Neu
- Schwellenwert: (leer) Prozent. Somit ist die Schwellenwertbedingung immer erfüllt.
- Weitergabe: 100 %
- erste Anpassung: 01.04.2018
- Berechnungsperiode: 012 Monate (automatische Vorgabe anhand Berechnungsmodell 1)
- Mietanpassung: nach 2 Monat(en).
- maximale Erhöhung: (leer) (Die Erhöhung wird komplett weitergegeben.)
- Mitteilung erforderlich: [X] (Die Erhöhung ist mit der Erstellung eines Mitteilungsschreibens verbunden.)

- Anpassung gesperrt: [X] (Diese Indexmietvereinbarung wird im Rahmen der Erhöhung periodisch bis zum Ultimo des Sperrzeitraums gegen Indexmietanpassung gesperrt.)

Die Berechnung der Indexmietanpassung im April 2018 ist für diese Vereinbarung erstmalig zum Berechnungsdatum 01/18 und Mitteilungsdatum 16.02.2018 durchzuführen. Da der Indexwert erst nach seinem Bezugsmonat veröffentlicht wird, kann ein Anschreiben i. d. R. Mitte Februar auf Basis des Januar-Indexwertes erstellt werden (nach BGB mit Wirkung für den 01.04.). Mit Mitteilungsdatum 16.02.2018 ergeben sich ein neuer Indexbezug 16.04.2018, ein neuer Vertragssoll am 01.04.2018 und eine Anpassungssperre bis 31.03.2019. Eine nächste Erhöhung ist somit z. B. am 16.02.2019 zum 16.04.2019 möglich unter Berücksichtigung der dann eingetreten Indexveränderung zwischen 04/2018 und 01/2019 und Ermittlung eines neuen Vertragsssolls zum 01.04.2019.

Tipps vom Statistischen Bundesamt zu Verträgen mit Wertsicherungsklauseln (ohne Gewähr):

- Wir empfehlen, neue Wertsicherungsklauseln auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland bzw. eines möglichst umfassenden EHPI, wie dem „Preisindex für den Einzelhandel und Kraftfahrzeughandel zusammen“ abzuschließen bzw. bestehende Klauseln mit langer Restlaufzeit entsprechend umzustellen.
- Um die Probleme bei der Umstellung auf ein neues Basisjahr zu reduzieren, empfiehlt es sich darüber hinaus, auf eine Veränderung in Prozent - nicht in Punkten - abzustellen. In solchen Fällen spielt das Basisjahr keine Rolle und auf die Angabe eines Basisjahres im Vertragstext kann verzichtet werden.
- Verbraucherpreisindizes werden für Kalendermonate und Jahre berechnet, nicht aber für Stichtage. Eine Formulierung wie „der zum 1.1.2018 gültige Index” führt häufig zu auslegungsbedingten Rechtsstreitigkeiten und sollte daher unbedingt vermieden werden.
- Die Wertsicherungsklausel sollte immer auf den Termin der letzten Zahlungsanpassung abstellen, nicht auf den Termin des Vertragsabschlusses, sofern bereits Anpassungen stattfanden.
- Anpassungen nach zu langen Zeitabständen sollten grundsätzlich vermieden werden. Dies ist aus statistischer Sicht günstiger, da kurzfristigere Preisentwicklungen in der Regel nicht durch geänderte Verbrauchsstrukturen oder geänderte Berechnungsgrundlagen beeinflusst werden. Alle hier gegebenen Informationen stellen geeignete Vorgehensweisen aus Sicht der Statistik dar.
- Für Anpassungen nach Dezember 2002 empfiehlt das Statistische Bundesamt nur noch die Berechnung der reinen prozentualen Veränderung; nur mit einer Regelung, die sich auf eine Prozentveränderung bezieht, sind die Vertragspartner vom turnusmäßigen Wechsel der Basisjahre unabhängig. Die generelle Empfehlung ist daher, Verträge, die eine Punkteregelung beinhalten, auf Prozent umzustellen bzw. bei neuen Verträgen nur noch Prozentvereinbarungen zu treffen. Damit entfallen die entscheidenden Nachteile von Punkteregelungen, etwa die umständliche Berechnungsweise und das oft kaum interpretierbare Ergebnis.

Kaution

Mit der Kommandoleistenschaltfläche `Kaution` wechseln Sie direkt vom Vertragsamangement zur Kautionsverwaltung der aktiven Person. Für beendete Verträge können Sie auch im Vertragsmanagement stehend über das Kommandoleistenmenü eine `Kautionsauflösung planen`. Hierbei können Sie Gegenforderungen prüfen und ggf. definieren und Auszahlungen oder Teilauszahlungen planen. Es öffnet sich der Dialog `Kautionsauszahlung`. Der Aufruf ist möglich, wenn die Kautionsart in der Systemeinstellung `Neuer Auszahlungsdialog - Alle`

Kautionsarten freigeschaltet ist. Auch ein Brief bzgl. der geplanten Auszahlung kann so schon vom Propertymanger generiert werden. Die buchhalterische Auflösung einer Kaution kann aber nur über die Kautionsverwaltung selbst erfolgen. Hierzu sind ggf. Rechte erforderlich, die einem Sachbearbeiter der Vertragsdaten vielleicht nicht zugestanden werden. Siehe auch Kautionsauszahlung planen in der Kautionsverwaltung.

Kompakte Vertragsanlage

Mit der kompakten Vertragsanlage haben Sie die Möglichkeit, Verträge in einem Dialog vorzubereiten und mit einem Klick anzulegen. Darüber hinaus können Sie auch alle optionalen Bestandteile des Vertrags, wie Index, Kündigung und Instandhaltungsbeteiligung direkt mit anlegen ohne dafür, wie aus dem Vertrag gewohnt, alle Tabs einzeln durchzuklicken. Ein echter Mehrwert und Zeitersparnis.Der Prozess der Vertragserstellung wird deutlich vereinfacht und das Risiko von Fehleingaben reduziert. Zudem haben alle Beteiligten jederzeitige Übersicht über alle laufenden Vertragsverhandlungen.

Vertrag anlegen

So nutzen Sie die kompakte Vertragsanlage:

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen sie die gewünschte Person aus. Hierzu stehen Sie entweder im Personenstamm oder im Vertragsmanagement.
3. Öffnen Sie die Eingabemaske kompakte Vertragsanlage über das Menü in der Kommandoleiste.
   Wenn zu der Person schon Vertragsdaten vorerfasst vorliegen, erhalten Sie hierzu eine Übersicht, aus welcher Sie dann auch bestehende Daten per Doppelklick aufrufen können. Bei einer Neuerfassung öffnet sich eine leere Eingabemaske, in welcher die Person sowie ggf. schon vorgegebene Vertragsdaten aus Katalogen vorgeschlagen sind.
4. Kontrollieren Sie, ob die gewünschte Person ausgewählt ist. Sie können hier auch noch eine andere Person wählen!
5. Ordnen Sie der Person eine Fläche zu.
6. Geben Sie weitere Eckdaten zu dem Vertrag ein. In grau hinterlegten Feldern ist eine Tastatureingabe nicht zulässig. Sie können dort aber mit F2 oder der Maus Werte auswählen, wenn die Felder über aktive Klick-Flächen verfügen.
7. Speichern Sie die Parameter mit dem Schalter Speichern.
   Die Eingabemaske schließt sich beim Speichern und wird dann zur Kontrollansicht erneut geöffnet.
8. Die Daten können jederzeit bearbeitet werden.

Vertragsdaten ändern

Die kompakte Vertragsanlage erreichen Sie aus den Modulen Personenstamm und Vertragsmanagement jeweils über den Menüpunkt Kompakte Vertragsanlage. Sollten Sie keine begonnenen kompakten Verträge haben, öffnet sich automatisch der Dialog zum Eingeben der Vertragsdaten.

Beim Aufruf der Vertragsdaten kompakt zeigt iX-Haus dem Benutzer dessen gespeicherte Vertragsdaten, die er noch nicht gelöscht oder über Vertrag anlegen realisiert hat. Hieraus können Sie

dann Ihre begonnenen Verträge auswählen, um diese zu ändern und/oder zur Anlage von Verträgen heranzuziehen.

Vertragsdaten löschen

Beim Aufruf der `Vertragsdaten kompakt` zeigt iX-Haus dem Benutzer dessen gespeicherte Vertragsdaten. Hieraus können Sie nur die von Ihnen begonnenen Verträge auswählen, um diese zu löschen.

Einrichtung Kataloge

In den Katalogen muss der Benutzer die Vorbereitungen für die optionalen Funktionen, wie Index, Kündigungsmodalität und Instandhaltung einrichten. Diese Kataloge stehen den Benutzern in der kompakten Vertragsanlage zur Verfügung, allerdings nur die, die auch tatsächlich zu einer Anlage führen.

Beispiel: Sie legen eine Vertragsfrist ohne Kündigungsmodalität an, eine zweite mit, dann wird in der kompakte Vertragsanlage auch nur die mit einer Kündigungsmodalität angeboten.

Instandhaltung

Die Einstellungen erreichen Sie über den Bereich MV Instandhaltung. Über das DropDown können Sie die Kündigungsmodalität auswählen. Dazu wird dem Benutzer der Erklärungstext analog zum Vertragsmanagement angezeigt.

Indexvereinbarung

Die Einstellungen erreichen Sie über den Bereich MV Mietvereinbarungen im Tab MV Index. Über das DropDown wählen Sie das Berechnungsmodell aus. Über Sollart-Typ wählen Sie die Sollart aus, die als Kontoklasse im Vertragsmanagement eingetragen werden soll. Hier wird die numerisch erste gefundene Sollart mit dem Sollarttypen genommen. Im DropDown befinden sich alle Indizes mit dem Typ VPI. Wählen Sie das Berechnungsmodell §557b BGB aus, kann die Miete nicht weniger als 12 Monate nicht verändert werden.

Kündigungsmodalität

Die Einstellungen erreichen Sie über den Bereich MV Vertragsfristen. Über den DropDown wählen Sie die Kündigungsmodalität. Es stehen Ihnen die Modalitäten GESO: Kündigung §573c Abs. 1 Satz 1 und GESG: Kündigung §580a Abs. 2 zur Verfügung.

Katalog Objektarten

Sie können den Katalog für Objektarten erweitern und an Ihren Bedarf anpassen. Standardmäßig liefern wir Objektarten wie Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien aus.

Katalog Vertragsarten – Zuordnung Objektarten /-typen

Je Vertragsart können Sie über die rechte Maustaste, Kontextmenü, die passenden Objektarten und Objekttypen zuordnen. Sie können der Vertragsart vordefinierte zusätzliche Typen (Index, Instandhaltung, Kündigung und Staffelmiete) zuordnen. Mit dieser Zuordnung können Sie steuern, dass bei einer Neuanlage direkt diese ausgewählten Typen in der Maske vorbelegt werden.

Objektauswahl - Zuordnung Objekte zu Objektarten / typen

Jetzt treffen Sie die Zuordnung, um welche Art Objekt es sich handelt. Also beispielsweise eine Wohnimmobilie (Objektart) vom Typ Mietobjekt (Objekttyp).

Kurzinfo ausgeben

Über die Schaltfläche Kurzinfo in der Kommandoleiste rufen Sie je nach Personentyp einen zusammenfassenden Report scriptgesteuert als Excel-Dokument* ausgegeben. Hierzu muss Excel auf der abrufenden Workstation installiert sein! Die Steuerung erfolgt über eine Konfiguration im Scriptmenü-Editor in der Fachadministration und VBS-Scripte, welche von der CREM SOLUTIONS zur Verfügung gestellt werden oder selbst erarbeitet sind. Der Report basiert über sein Template auf einer Abfrage nach Objektsicht (vgl. AllgKontoDef_Module.pdf und AllgKontoDef_Liste.pdf im Doku-Verzeichnis).

Kündigungsvereinbarungen

Kündigungsvereinbarungen anlegen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie den Registereintrag Kündigung.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen nächster Datensatz / vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt.
5. Bestätigen Sie die Funktion Neuen Datensatz anlegen. Es öffnet sich das Eingabefenster Kündigungen bearbeiten.
6. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
7. Bestätigen Sie die Eingabe mit OK.

Bedeutung der einzelnen Felder

Gültigkeit	von Datum - bis Datum Der Datumsbereich der Gültigkeit ermöglicht Ihnen, eine Kündigungsvereinbarung zu erfassen, diese aber zeitlich zu beschränken (z. B. bei Klärung von Vertragsmodalitäten oder kurzfristigem Aussetzen der Vereinbarung, ohne diese zu löschen). 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.

Kündigungsmodalität	Art der Befristung des Mietverhältnisses. Die gewünschte Art der Befristung des Mietverhältnisses kann mittels F2 oder der Schaltfläche neben dem Feld gewählt werden. Es werden mehrere Varianten unterschieden: UNB - Unbefristetes Mietverhältnis, läuft auf unbestimmte Zeit. BDA - Mietverhältnis, das auf eine bestimmte Dauer ausgelegt ist (z. B. 2 Jahre). SKT - Das Mietverhältnis kann bis zu einem bestimmten Termin (Sonderkündigungstermin) gekündigt werden (auch bei Existenz eines Kündigungsausschlussdatums). Danach ist das Mietverhältnis unbefristet. GES - Für die Befristung des Mietverhältnisses gelten die gesetzlichen Grundlagen. Diese Befristung gilt ausschließlich für Wohnungsmietverhältnisse. GESO - gesetzliche Kündigung nach §573c Abs. 1 Satz 1 BGB GESG - gesetzliche Kündigung nach §580a Abs. 2 BGB
Fiktives Vertragsende	Datum, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Bei befristeten Verträgen ist hier das Vertragsende einzutragen. Bei automatischer Berechnung wird der Vertragsbeginn bzw. das Vertragsunterschriftsdatum (falls vorhanden) bei der Kalkulation berücksichtigt.
Vorlauf	Anzahl Monate Zeitraum zwischen Kündigung und Vertragsende. Geben Sie einen Vorlauf ein, wird der Kündigungstermin automatisch berechnet.
Kündigungstermin	Datum, kann vom Programm automatisch gesetzt werden. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Geben Sie einen Kündigungstermin ein, wird der Vorlauf automatisch berechnet.
Vertragsverlängerung	Anzahl der Monate, um die der Vertrag fortgesetzt werden soll, falls keine Kündigung erfolgt.
Neues Vertragsende	Datum, wird vom Programm automatisch gesetzt, kann aber auch manuell gesetzt werden, F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Das neue Vertragsende ermittelt sich aus dem fiktiven Vertragsende zzgl. der Vertragsverlängerung.
Anfrage am	Datum, F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender.Termin für Anfrage zu Kündigung
Antwort erwartet bis	Datum, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Termin, bis zu dem eine Antwort auf eine Anfrage erwartet wird, F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender.
Wiederholung der Anfrage	Anzahl Monate Zeitraum, nach dem eine erneute Anfrage erfolgen soll.
Kündigungsstatus	Status nicht mehr gültig aktiv inaktiv Kündigung des Mieters liegt vor Kündigung des Mieters liegt nicht vor
Notiz	Bemerkung zur Kündigung

Kündigungsvereinbarungen einsehen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.

2. Wählen Sie den Registereintrag Kündigung.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen nächster Datensatz / vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt. Die vereinbarten Kündigungsvereinbarungen erscheinen in der unteren Tabelle als Einträge.
5. Mit einem Doppelklick auf den Eintrag öffnet sich das Fenster Kündigungen bearbeiten, Sie können jetzt die hinterlegten Daten einsehen.

Kündigungsvereinbarungen bearbeiten

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie den Registereintrag Kündigung.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen nächster Datensatz / vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt. Die vereinbarten Kündigungsvereinbarungen erscheinen in der unteren Tabelle als Einträge.
5. Mit einem Doppelklick auf den Eintrag öffnet sich das Fenster Kündigungen bearbeiten, Sie können jetzt die hinterlegten Daten modifizieren wie gewünscht.
   Eine Kündigungsvereinbarung, die aus einer Option heraus generiert wurde, ist hier jedoch nicht änderbar. In diesem Fall ist die Kündigungsdefinition in der Option selbst zu bearbeiten!

Kündigungsvereinbarungen löschen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie den Registereintrag Kündigung.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen nächster Datensatz / vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt. Die vereinbarten Kündigungsvereinbarungen erscheinen in der unteren Tabelle als Einträge.
5. Markieren Sie mit der rechten Maustaste den gewünschten Eintrag und bestätigen Sie Löschen. Alternativ können Sie einen markierten Eintrag auch über die Schaltfläche Datensatz löschen entfernen.
6. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Die Daten werden daraufhin endgültig gelöscht.



Löschungen sollten grundsätzlich nur bei einer Fehleingabe vorgenommen werden. iX-Haus verwaltet viele Daten dynamisch (zeitbezogen) und greift daher bei der Analyse zeitlicher Entwicklungen auch auf Daten aus der Vergangenheit zurück.

Offene Posten abrufen

Mit dem Schalter Offene Posten in der Kommandoleiste stehen Ihnen vier Möglichkeiten zur

Verfügung, Informationen zu offenen Posten der aktuellen Person im Vertragsmanagement abzufragen:

- Kontoauszug (Liste 2076) > Vorschau: Öffnet die Liste Kontoauszug Pers.Konten Offene Posten (2076) in der Bildschirmansicht für die aktuelle Person (mit Sortierparameter Monat/Unterkonto und den Optionen Verrechnung, Storno unterdrücken und kumuliert).
- Kontoauszug (Liste 2076) > Excel: Öffnet die Liste Kontoauszug Pers.Konten Offene Posten (2076) für die aktuelle Person in der Excel-Variante.
- Offene Posten (LZ) > anzeigen in dieser Session: Wechselt zu der betreffenden Person in das Modul Offene Posten (LZ).
- Offene Posten (LZ) > anzeigen in neuer Session: Öffnet das Modul Offene Posten (LZ) ohne Voreinstellung (alternativ Tastenkombination Shift + F7).

Optionen

Option anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen Nächster Datensatz / Vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
3. Wählen Sie den Vertrag aus, auf den sich die Option beziehen soll.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt.
5. Öffnen Sie das Register Option.
6. Bestätigen Sie die Funktion Neuen Datensatz anlegen (Strg + N). Es öffnet sich das Eingabefenster Optionen bearbeiten.
7. Geben Sie die gewünschten Daten ein. Achten Sie bitte hierbei auf die ggf. erforderliche Definition für beide Antwortvarianten in den Registern wenn nicht optiert bzw. wenn optiert.
8. Bestätigen Sie die Parameter mit Klick auf den OK-Schalter. Je nach Parametereingabe wird im Bereich des Registers Kündigung eine entsprechende Kündigungsvereinbarung angelegt.

Option ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen Nächster Datensatz / Vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
3. Wählen Sie den Vertrag aus, dessen Option Sie bearbeiten wollen.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt.
5. Öffnen Sie das Register Option.
6. Wählen Sie mit der rechten Maustaste für die Option den Kontextmenüpunkt Ändern oder öffnen Sie die Bearbeitungsmaske mit Doppelklick auf die Option.
7. Nehmen Sie die gewünschten Änderungen vor. Beachten Sie hierbei ggf. sich ändernde oder neue Kündigungsvereinbarungen.
8. Bestätigen Sie die geänderten Parameter mit Klick auf den OK-Schalter.
   Je nach Parametereingabe wird im Bereich des Registers Kündigung eine entsprechende

Kündigungsvereinbarung angelegt oder angepasst.

Option löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mittels der Schaltfläche Datensatz suchen oder über die Schaltfläche Übersicht oder über die Schaltflächen Nächster Datensatz / Vorheriger Datensatz. Die zu einer Person angelegten Verträge werden dann im oberen Teil der Maske angezeigt.
3. Wählen Sie den Vertrag aus, dessen Option Sie bearbeiten wollen.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag mit der Maus aus. Die zugehörige Fläche wird angezeigt.
5. Öffnen Sie das Register Option.
6. Wählen Sie mit der rechten Maustaste für die Option den Kontextmenüpunkt Löschen oder klicken Sie in der Kommandoleiste auf den Schalter Datensatz löschen.
7. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage bzgl. der Löschung der Option und der damit verbundenen Kündigungsvereinbarungen mit dem Schalter Ja, werden werden die abhängigen Daten gelöscht.
   Mit dem Schalter Nein können Sie die Löschabfrage abbrechen.

Umlage

Umlagerelevante Werte einer Vertragsfläche anlegen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wechseln Sie in das Modul Vertragsmanagement.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste.
4. Wählen Sie den Registereintrag Umlage.
5. Wählen Sie mit Doppelklick den gewünschten Vertrag aus der Flächenbelegung.
6. Wählen Sie die aus Kommandoleiste die Funktion Neuen Datensatz anlegen. Alternativ können Sie die Tastenkombination Strg + N oder die Kontextmenüfunktion Neu der rechten Maustaste in der unteren Übersicht der Umlagen nutzen.
   Es öffnet sich das Eingabefenster Anteile bearbeiten.
7. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
8. Bestätigen Sie die Eingabe mit OK.

Umlagerelevante Werte einer Vertragsfläche bearbeiten

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wechseln Sie in das Modul Vertragsmanagement.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste.
4. Wählen Sie den Registereintrag Umlage.
5. Wählen Sie mit Doppelklick den gewünschten Vertrag aus der Flächenbelegung.
6. Wählen Sie mit Doppelklick den anzupassenden Umlageschlüsselanteil aus der unteren Übersicht der Umlagen oder markieren Sie den Umlageschlüssel mit der rechten Maustaste und wählen Sie Ändern.
   Es öffnet sich das Eingabefenster Anteile bearbeiten mit den aktuellen Werten.
7. Bearbeiten Sie die gewünschten Daten ein.
   Beachten Sie, dass Sie nur existente und der Fläche zugeordnete Umlageschlüssel mit Werten

versorgen können, deren Stichtag innerhalb des Vertragszeitraums liegt. Bei Fehleingaben erhalten Sie entsprechende Hinweismeldungen.
8. Bestätigen Sie die Änderungen mit OK.

Umlagerelevante Werte einer Vertragsfläche einsehen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wechseln Sie in das Modul Vertragsmanagement.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste.
4. Wählen Sie den Registereintrag Umlage.
5. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).

Zum jeweils ausgewählten Vertrag finden Sie im Register Umlage im unteren Detailbereich angezeigt: Flächennummer, -bezeichnung, Größe, Vertragsbeginn und ggf. Vertragsende. Im unteren Bereich des Registers Umlage folgt eine tabellarische Übersicht über alle Umlageschlüsselanteile der betroffenen Fläche, welche in der Vertragszeitraum fallen.



Jahresanteilige Umlageschlüssel werden hier auch angezeigt, wenn diese vor dem Vertragsbeginn einen Wert aufweisen und bis zum Vertragsbeginn keine Änderung eingetreten ist. Solche Werte außerhalb des Vertragsbeginns können hier nicht geändert oder gelöscht werden.

Umlagerelevante Werte einer Vertragsfläche löschen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wechseln Sie in das Modul Vertragsmanagement.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste.
4. Wählen Sie den Registereintrag Umlage.
5. Wählen Sie mit Doppelklick den gewünschten Vertrag aus der Flächenbelegung.
6. Markieren Sie den zu löschenden Umlageschlüsselanteil aus der unteren Übersicht der Umlagen und wählen aus der Kommandoleiste den Schalter Datensatz löschen. Alternativ markieren Sie den Umlageschlüssel mit der rechten Maustaste und wählen Sie Löschen.
   Es öffnet sich die Sicherheitsabfrage Löschvorgang mit der Umlagschlüsselnummer.
7. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage mit Ja.
   Der gewählte Anteil wird gelöscht.



Löschungen sollten grundsätzlich nur bei einer Fehleingabe vorgenommen werden. iX-Haus verwaltet viele Daten dynamisch (zeitbezogen) und greift daher bei der Analyse zeitlicher Entwicklungen auch auf Daten aus der Vergangenheit zurück

Vertrag anlegen

Direkte Vertragsanlage im Register Vertrag



Beachten Sie, dass vor der Anlage eines Vertrages zunächst der Vertragspartner als Person sowie die Fläche angelegt sein muss!
Zu einem angelegten Vertrag können bzw. müssen Sie in den einzelnen Registern weitere Vereinbarungen z. B. Sollvereinbarungen oder Kündigungsmodalitäten hinterlegen, damit dieser z. B. in der Buchhaltung, bei Abrechnungen oder Mieterhöhungen angesprochen werden kann.



Alternativ zur direkten Vertragsanlage können Sie die kompakte Vertragsanlage nutzen.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie im Navigationsfenster unter Stammdaten, Flächenmanagement die Position `Vertragsmanagement`.
   Es öffnet sich die Datenmaske des Vertragsmanagements.
3. Wählen Sie den Registereintrag `Vertrag`.
4. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter Datensatz suchen aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
5. Legen Sie einen neuen Datensatz an.
6. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
7. Speichern Sie den neuen Vertrag.

Vertrag bearbeiten

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie im Navigationsfenster unter Stammdaten, Flächenmanagement die Position `Vertragsmanagement`.
   Es öffnet sich die Datenmaske des Vertragsmanagements.
3. Wählen Sie den Registereintrag `Vertrag`.
4. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
5. Wählen Sie den gewünschten Vertrag aus der aktivierten Vertragstabelle aus.
6. Bearbeiten Sie die gewünschten Daten.
7. Speichern Sie den geänderten Vertrag.

Im Rahmen des Zusatzmoduls `Vier-Augen-Prinzip` kann es anschließend erforderlich sein, dass der geänderte Datensatz durch einen weiteren Anwender freigegeben wird.



Der `Vertragsbeginn` lässt sich nur über die Menü-Funktion `Vertragsbeginn ändern` anpassen.
Das Vertragsende lässt sich nur über die die Menü-Funktionen `Vertragsende` und `Vertragsverlängerung/Vertragsende zurücksetzen` anpassen. Hierbei werden relevante Kündigungsvereinbarungen und Optionen berücksichtigt.
Für Änderungen, die sich nicht aus den Vertragsdaten ableiten lassen, sind S-Rechte erforderlich (z. B. vorzeitiges Vertragsende, Vertragsverlängerung trotz Vertragsende lt. Optionsvereinbarung).

Vertragsbeginn ändern

Über die Menüfunktion `Vertragsbeginn ändern` können Sie zum ausgewählten Vertrag dessen Vertragsbeginn ändern. Nach Möglichkeit werden davon abhängige Daten im Vertrag angepasst. Sie sollten anschließend auf jeden Fall Sollbeträge, Kündigungen und Optionen sowie weitere Vertragsdaten kontrollieren!. Ggf. muss eine zusätzliche Sollvereinbarung definiert werden, um die zeitliche Lücke zwischen neuem und altem Vertragsbeginn zumindest für die Abrechnungsauswertung zu schließen. Sollte sich der neue Vertragsbeginn mit vorhandenen Vertragsdaten anderer Personen zu dieser Fläche überschneiden, erhalten Sie einen entsprechenden Hinweis. Wurde ein Vertragssoll vor dem neuen Vertragsbeginn gebucht, sollten solche Buchungen manuell bearbeitet oder storniert werden, sodass keine ungewollten Buchungen vor Vertragsbeginn vorliegen.

Wird der Vertragsbeginn eines Vertrages geändert, dann wird das Indexbezugsdatum einer dazugehörigen Indexvereinbarung entsprechend angepasst: Liegt das Indexbezugsdatum nach einer Anpassung des Vertragsbeginns vor diesem, so wird es auf das Datum des Mietbeginns gesetzt. Sollte es sich um eine Indexvereinbarung nach BGB handeln, wird das Datum im Feld `Anpassung gesperrt bis` ebenfalls auf den gesetzlichen Wert angepasst. Beispiel: Der Vertragsbeginn eines Wohnungsmietvertrags (Index lt. BGB) ist der 01.09.2023. Aufgrund von verzögerten Sanierungsarbeiten verschiebt sich der Vertragsbeginn um einen Monat auf den 01.10.2023. Der Vertragsbeginn wird in iX-Haus mitttels `Vertragsbeginn ändern` auf den 01.10.2023 angepasst, der Indexbezug wird automatisch ebenso vom 01.09.2023 auf den 01.10.2023 angepasst. Verschiebt sich der Vertragsbeginn in die Vergangenheit, wird der Indexbezug nur dann ebenfalls verschoben, wenn der Indexbezug identisch zum Vertragsbeginn war.

Vertragsdaten kopieren

Zur eindeutigen Übernahme von Vertragsdaten stehen folgende Vertragsmerkmale zur Verfügung, welche bestehende Daten nicht überschreiben. Sollten sich die zu kopierenden Daten mit bestehenden Daten zeitlich überschneiden, werden diese Daten nicht kopiert!

- Optionen und Kündigungen
- Antwort des Mieters übernehmen (ggf. inaktiv)

- Index
- Konkurrenzschutz
- BK Ausnahme (Vertrag)
- Instandhaltungsbeteiligung
- Mietfreie Zeit
- Sollbeträge
- Abweichende Regulierer

Bestimmte Daten dürfen auch überschreibend übertragen werden, sofern Überschneidungen auftreten:

- Branche
- Daten zum Einzug
- Vertragsnotiz
- Status
- Daten zum Auszug

Daten wie Kündigungen / Optionen oder Indexvereinbarungen können für die Zielverträge vor dem Kopiervorgang gelöscht werden. Damit erzielen Sie den Effekt, dass die Zielflächen identische Vereinbarungen mit dem Ausgangsvertrag besitzen. Nutzen Sie diese Funktionen bitte sorgfältig, um ungewollten Datenverlust in den Daten der Zielflächen zu vermeiden.

In Fällen, in denen die Sollart des Ursprungsvertrages nicht im Zielvertrag eingetragen ist, wird die passende Sollart des Zielvertrages für Indexvereinbarungen und mietfreie Zeiten übernommen. Dies erspart manuelle Nacharbeiten.

Wenn bei dem Vertrag, auf den die Daten übertragen werden, kein Vertragsende gesetzt ist, wird das Datum `gekündigt am` nicht mitkopiert. Eine Nachricht, die vor dem Kopiervorgang erscheint, weist darauf hin. Für alle oben genannten Daten besteht die Option `keine bestehenden Daten überschreiben`.

Als Kopiequelle kann mit einem Schalter einfach der aktuelle Vertrag ausgewertet werden. Optional kann stattdessen anderer Vertrag über die Merkmale `Objekt`, `Fläche`, `Person` und `Vertragsbeginn` als Quelle vorgegeben werden. Ein Auswahlfeld erlaubt die Selektion der Datenquelle.

Als Kopierziel stehen zur Auswahl `aktueller Vertrag` bzw. die `aktuelle Person`. Ein Auswahlfeld erlaubt die Selektion des Kopierziels. Welche Verträge anhand der Vorgaben als Kopierziel dienen, wird in einer Übersicht dargestellt.

Optional lässt sich zudem das `Flächenkarteiblatt anzeigen`.

Nach dem Kopiervorgang wird ein zusammenfassendes Gesamtprotokoll angezeigt.

Vertragsende

Hierbei werden relevante Kündigungsvereinbarungen und Optionen berücksichtigt. Für Änderungen, die sich nicht aus den Vertragsdaten ableiten lassen, sind S-Rechte erforderlich (z. B. vorzeitiges Vertragsende, Vertragsverlängerung trotz Vertragsende lt. Optionsvereinbarung).

Bei Vertragsende kann in iX-Haus plus automatisch ein iX-Haus-Termin generiert werden. Die Konfiguration der Termine in iX-Haus plus wird dort unter `Gesamtübersicht` > `Termine` > `Katalog` > `iX-Haus Termin` angelegt. Es werden Termine in iX-Haus plus generiert für Verträge, deren Vertragsende in der Zukunft oder bis N Tage in der Vergangenheit liegt. Per Systemeinstellung `VertragsendeTermineVorNTage` kann definiert werden, wie viele Tage ein Vertragsende in der Vergangenheit liegen darf, um einen iX-Haus plus-Termin zu erzeugen. Standardmäßig werden die Termine dann angelegt, wenn das Vertragsende in der Zukunft oder 30 Tage in der Vergangenheit liegt. In der Termindefinition kann festgelegt werden, ob Termine bei Verträgen ausschließlich mit oder ausschließlich ohne eine Folgevermietung oder immer erzeugt werden sollen. Bei der Definition können über die Terminnotiz die zu erledigenden Aktivitäten oder andere Informationen hinterlegt werden, diese werden bei der Anlage bzw. Aktualisierung von Terminen eingetragen. So können automatisch Wiedervorlagen erstellt werden, um Aktivitäten rund um die Kündigung im Blick zu halten.

Für die Kautionsverwaltung können auch im Vertragsmanagement Gegenforderungen geplant werden. Für beendete Verträge lassen sich auch noch vorhandene Kautionen auflösen. Die eigentliche Kautionsauszahlung wird jedoch über das Modul der Kautionsverwaltung vorgenommen!

Bei Veräußerung von Objekten oder Abgabe des Verwaltungsmandats ist es notwendig, die Flächen, Verträge, WKZ (wiederkehrende Zahlungen) und Sachkontendauerbuchungen in iX-Haus zu beenden. Hierfür steht Ihnen mit dem Modul Objekt beenden ein komfortabler Prozess zur Verfügung.

Vertragsverlängerung/Vertragsende zurücksetzen

Über den Menübefehl `Vertragsverlängerung/Vertragsende zurücksetzen` werden relevante Kündigungsvereinbarungen und Optionen berücksichtigt. Für Änderungen, die sich nicht aus den Vertragsdaten ableiten lassen, sind S-Rechte erforderlich (z. B. vorzeitiges Vertragsende, Vertragsverlängerung trotz Vertragsende lt. Optionsvereinbarung).

Vertrag löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie Registereintrag `Vertrag`.
4. Wählen Sie den gewünschten Vertrag aus der aktivierten Vertragstabelle aus.
5. Betätigen Sie den Schalter `Datensatz löschen` aus der Kommandoleiste.
   Es öffnet sich das Fenster `Löschvorgang`. Sie werden gefragt, ob Sie wirklich die Belegungsdaten des Vertrages mit den Eckdaten (Flächennummer / Personennummer 'Vertragsbeginn') löschen wollen.
6. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage mit `Ja`, werden die Daten daraufhin endgültig gelöscht. Mit `Nein` kehren Sie ohne Löschung zur Maskenansicht zurück.





Löschungen sollten grundsätzlich nur bei einer Fehleingabe vorgenommen werden. iX-Haus verwaltet viele Daten dynamisch (zeitbezogen) und greift daher bei der Analyse zeitlicher Entwicklungen auch auf Daten aus der Vergangenheit zurück.

Vertrag suchen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Person.
   Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag `Vertrag`.
4. Wählen Sie die gewünschte Fläche mit den Pfeiltasten oder der Maus aus der aktivierten Vertragstabelle aus.
   Die Daten zum ausgewählten Vertrage werden im unteren Bereich des Detailfensters angezeigt.



Sie können auch mit `Shift + F2` eine Flächenbelegungsliste öffnen.
Im Register `Personen` in der Navigationsleiste werden alle Personen und deren Flächenbezug aufgelistet. Hier ist auch eine Sortierung oder Selektion auf `Aktiv` oder `Alt` möglich (in Abhängigkeit der Buchwerkaktivitäten).

Vertragssollvereinbarungen

Das System der Vertragssollbeträge nutzt einen Monatsmarker, welcher ohne Jahrgangsbezug ist. Pro Monat kann über das Vertragssoll ein Betrag im Rahmen der automatischen Sollstellung abgerufen werden. Der zeitliche Bezug wird über das Gültigkeitsdatum definiert. Der Sollbetrag im Vertragssoll bleibt gültig, bis er durch einen neueren abgelöst wird. Treten zwei Sollbeträge in einem Monat auf, wird nur der aktuellere Betrag berücksichtigt. Die Monatsmarker werden im Rahmen der Jahresübernahme/Eröffnung Geschäftsjahr zurückgesetzt. Sie können aber auch manuell zurückgesetzt werden.

Schnelleingabe von Sollbeträgen

1. Die `Schnelleingabe Sollbeträge` rufen Sie über das Menü der Kommandoleiste auf.
2. Geben Sie im Dialog `Schnelleingabe Sollbeträge` den gewünschten `Objektbereich` an und das `Stichdatum`, zu dem die relevanten Verträge einen neuen Sollbetrag erhalten sollen.
3. Bestätigen Sie mit OK.
4. In der sich öffnenden Dialog `Schnelleingabe von Sollbeträgen` werden die passenden Verträge aufgelistet. Sie können hier im Grid weitere Sortierungen oder Filterungen vornehmen, um dann die gewünschten Eintragungen tabellarisch vorzunehmen. Mit F8 wechseln Sie in der Betragseingabe zwischen `Gesamtbetrag` und `Betrag/Größeneinheit`. Bei Bedarf können Sie eine Einzelvereinbarung mit Doppelklick öffnen (Dialog `Sollarten bearbeiten`)
5. Mit OK starten Sie die Übernahme. Beim Eintragen von 0-Sollbeträgen erhalten Sie eine

Sicherheitsabfrage.
6. Nachdem das Eintragen der Vertragssolldaten abgeschlossen ist, erhalten Sie am Bildschirm als Protokoll die `Liste 107502: Kontroll-Liste Eingabe Sollbeträge`.

Vertragssollvereinbarungen bearbeiten

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über die Schaltfläche `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag im Register Soll.
4. Doppelklicken Sie die anzupassende Sollbetragszeile. Es öffnet sich der Dialog Sollarten bearbeiten.
5. Modifizieren Sie die Daten wie gewünscht.
6. Bestätigen Sie die Änderungen mit OK.



Ein anteiliger Sollbetrag lässt sich nicht nachträglich einfügen. Diese Eingabeform ist nur über die manuelle Neueingabe eines Sollbetrages zulässig, s. u.

Vertragssollvereinbarung manuell definieren

Die Sollarten werden global verwaltet und im Rahmen des Vertragsmanagements lediglich aus einer Liste ausgewählt. Sollbetragsvereinbarungen können manuell oder durch externe Prozesse definiert werden (Staffelmieten, Mietanpassungen über indexierte Mieten, Mieterhöhungen, Vorauszahlungsanpassungen durch Übernahme von neuen Vorauszahlungen aus Betriebskostenabrechnungen oder Einzelwirtschaftsplänen, ...) Um eine neue Sollbetragsvereinbarung für einen Vertrag im Vertragsmanagement manuell anzulegen, gehen Sie wie folgt vor:

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über die Schaltfläche `Datensatz suchen` aus der Kommandoleiste. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
3. Wählen Sie den Registereintrag `Soll`.
4. Wählen Sie die Flächenbelegung aus, zu welcher der Sollbetrag erfasst werden soll.
5. Wählen Sie `Neuen Datensatz anlegen` (`Strg + N`). Es öffnet sich das Auswahlfenster Sollarten bearbeiten.
6. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
7. Zur Bedeutung der Felder siehe Dialog zu Register Soll.
8. Für die Betragseingabe stehen Ihnen zwei Varianten zur Verfügung, welche Sie über den Radiobutton auswählen:
   a) Eingabe des Nettogesamtbetrages oder b) Eingabe/Einheit (z. B. pro Quadratmeter oder pro Stellplatz).
9. Anteiliger Sollbetrag: Für anteilige Sollbeträge stehen Ihnen mehrere Varianten zur Verfügung. Wählen Sie aus der Listbox mit F2 oder der Maus eine Variante aus: a) kein anteiliger Sollbetrag (Defaultwert) b) Kalendergenau, c) Banktage, d) halber/ganzer Monat.

Zur Eingabe anteiliger Sollbeträge erweitert sich der Dialog für den `anteiligen Betrag` für die Eingabe des Solltages und des dazugehörigen Betrages des anteiligen Sollbetrages sowie der Eingabe des Solltages und den `Gesamtbetrag` des Folgemonats)

10. Speichern Sie die Eingaben mit OK.



Wenn Sie das Eingabefeld ohne zu speichern verlassen möchten, aber nicht alle Pflichtfelder korrekt gefüllt haben (z. B. Kontenklasse oder Datum) haben, geht dies über den Schließen-Schalter X rechts oben im Fenster `Sollarten bearbeiten`.

Anteilige Sollbeträge

Tritt in der Sollartenmaske der Bereich `anteiliger Sollbetrag` auf, können Sie mit dieser Funktionalität die Sollstellung auf Monatsbasis mit taggenauer Ermittlung der Sollbeträge durchführen, wenn das Vertragssolldatum nicht auf den Monatsanfang fällt oder ein Vertragswechsel innerhalb eines Monats stattfindet. Damit entfällt die manuelle Eingabe von Einzelsoll-Beträgen bei untermonatlichem Einzugs- oder Auszugsdatum.



Ein anteiliger Soll kann nur eingegeben werden, wenn noch kein Soll der gleichen Kontoklasse angelegt wurde, oder wenn es der Anfang des Sollmonats ist!
Der anteilige Soll wird nur angelegt, wenn ab dem Anfang des Monats bis zum Stichdatum kein anderer Soll der gleichen Kontoklasse existiert.
Bei anteiligen Sollbeträgen (Mieter zieht mitten im Monat ein/aus) werden alle Monate auf X gesetzt.



Der Einsatz der anteiligen Sollbeträge innerhalb einer Mietperiode, z. B. zur Berechnung eines wechselnden Mietsolls innerhalb eines Monat, in welchem sich durch Anpassung des Sollbeträge dann ein Teil aus dem alten Soll und der entsprechende andere Teil aus dem neuen Soll taggenau ermitteln ließe, ist nicht vorgesehen. Um hier ebenfalls mit anteiligem Sollbetrag zu arbeiten, wäre ein Vertragswechsel zwingende Voraussetzung.

In der Auswahlbox stehen dem Benutzer alle Varianten zur Auswahl, die vorher über die Systemeinstellungen festgelegt wurden (`VarianteKalendergenau`, `VarianteBanktage` und/oder `VarianteGanzerHalberMonat`). Anhand des Betrages und des Datums berechnet das Programm automatisch für alle Varianten die Beträge und zeigt diese in der Auswahl an.

In den beiden unteren Zeilen sieht der Benutzer die beiden Sollbetragsdefinitionen, die beim Speichern angelegt werden. Der Betrag des anteiligen Solls, sowie der Solltag und der Betrag des Gesamtsolls sind editierbar. Der anteilige Soll wird vom Stichdatum aus bis zum Ende des Monats (oder der Banktage) berechnet.

Beim Beenden der Verträge (Vertragsmanagement, Personenstamm ⇒ Vertragswechsel, Vertrag beenden bzw. Vertragsmanagement ⇒ Vertragsende) hat der Benutzer die Möglichkeit, für den letzten abgerechneten Monat einen anteiligen Soll anzulegen. Die Berechnung erfolgt vom Anfang des

Monats bis zum Stichdatum.

Der anteilige Soll wird für alle hinterlegten Kontoklassen des Vertrages erstellt.

Über Systemeinstellungen kann das Programmverhalten bzgl. anteiliger Sollbeträge gesteuert werden. Relevante Systemeinstellungen sind:

Abschnitt	**systemeinstellung**	**Beschreibung**
MonatsanteiligeSollbetraege	Aktivieren	Aktiviert die anteilige Sollstellung (Standard=ON).
MonatsanteiligeSollbetraege	VarianteKalendergenau	Berechnung der Anteile auf Basis des Kalenders (Standard=ON).
MonatsanteiligeSollbetraege	VarianteBanktage	Berechnung auf 30 Tagen fest (Standard=ON).
MonatsanteiligeSollbetraege	`VarianteGanzerHalberMonat`	Alles vor dem 15. ist der halbe Monat, dann der Ganze.
Sollstellung	`Monatslauf`	Aktiviert die Sollstellung auf Monatsbasis (Standard=OFF).
Vertragsmanagement	`ZulaessigeSolltage`	

Bei `Vertragswechsel` oder `Vertrag beenden` kann gleichermaßen die Variante für anteiligen Sollbetrag eingesetzt werden. Auch hier hilt: Der anteilige Soll wird nur angelegt, wenn ab dem Anfang des Monats bis zum Stichdatum kein anderer Soll der gleichen Kontoklasse existiert.

Mietminderung

Legen Sie vorbereitend für den verwendeten Personentyp eine Sollart für Mietminderung an. In der Regel ist dies eine debitorische Sollart, deren Mietminderungsbetrag dann bei Bedarf mit negativem Vorzeichen berücksichtigt wird.

1. Wählen Sie im Vertragsmanagement den Vertrag aus, zu welchem eine Mietminderung vereinbart werden soll.
2. Wählen Sie das Register `Mietfreie Zeiten`.
3. Definieren Sie über die Kontextmenüfunktion Neu eine Mietminderung. Nutzen Sie hierzu den Dialog Mietfreie Zeit (MFZ).
4. Speichern Sie die MFZ-Definition.
5. Die Mietminderung wird im Regelbetrieb bei Sollstellungen wie auch Mietanpassungen automatisch berücksichtigt.

Sollten Sie das Vier-Augen-Prinzip für das Vertragsmanagement/Sollbeträge aktiviert haben, muss ein Kollege die neue Sollkonfiguration prüfen und freigeben.

Für die MFZ-Kalkulation wird der monatliche Sollbetrag tagesanteilig für den Monat kalkuliert (rechnerisches Tagessoll). Aus der angegebenen Periode der MFZ werden pro Monat die Anzahl Tage für MFZ in dem Monat ermittelt und mit dem Tagessoll des Monats multipliziert.

Beispiel: Es soll für zwei unterschiedliche Sollbetragsdefinitionen eine 100%ige Mietfreie Zeit (MFZ) für den Zeitraum 15.03.23-14.04.23 kalkuliert werden. Es wird für jeden Monat ein Teilbetrag via MFZ ermittelt. Basierend auf den vorliegenden Sollvereinbarungen (Vertragssoll) ergibt sich für 100% MFZ im März 2023: 15.03.2023 für 50,00 EUR Vertragssoll ein MFZ-Betrag von -27,42 EUR. Kalkulation:

Vertragssoll	Datum	Tage im Monat	Soll Tagesanteil	MFZ-Tage	MFZ-Betrag

50,00	15.03.2023	31	1,61	17	-27,42
100,00	01.04.2023	30	3,33	14	-21,78

Kalkulieren Sie die MFZ stattdessen für 01.03.23 bis 30.04.23, kann der volle Monatsbetrag für den April als MFZ ermittelt werden. Der März kann in dieser Konstellation nur anteilig kalkuliert werden, wenn vor dem 15.03. der Vertragssoll 0,00 EUR ausmacht. Hier müsste für einen 100%igen MFZ Betrag (-50,00 EUR) das Vertragssoll von 50,00 für diesen Monat ab dem 01.03.23 (oder früher) definiert sein.

Vertragssollnotizen

Mit der Systemeinstellung `VertragsnotizZumSollbetrag` legen Sie fest, ob beim Speichern eines Sollbetrages (Neuanlage oder Änderung) automatisch eine neue Vertragsnotiz in der Syntax

```
#> [Benutzer, Datum: KKL: Nr Bezeichnung ab Datum Gültigkeit. Anlage von Sollbetrag neu oder Anpassung von Sollbetrag alt auf Sollbetrag neu] <#
```

angelegt werden soll. Beispiel: `#>MKN, 29.07.2022: KKL: 190 Mietminderung stfr. ab 01.09.2022. Anlage 100,00.<#`.

Geben Sie den Sollbetrag in EUR/m² an, wird in der Vertragssollnotiz der umgerechnete Vertragssollbetrag benannt.

Ist das Kontrollfeld `Vertragsnotiz erfassen` aktiviert, wird der Dialog zur Anlage einer Vertragsnotiz nach dem Speichern geöffnet und die erfasste Notiz angezeigt. Die Notiz kann durch den Benutzer geändert werden.



- Damit automatisch erfasste Notizen ausgewertet werden können, müssen die Syntaxzeichen erhalten bleiben. Die Zeichenfolge #> markiert dabei den Anfang, <# markiert das Ende, wobei <# initial beim Speichern gesetzt wird.
- Der Dialog zur Erfassung einer Vertragsnotiz wird auch geöffnet, wenn Sie keine Änderung am Sollbetrag vornehmen und z. B. nur den Solltag ändern.
- Öffnen Sie mit `Ändern` einen Vertragssoll und wählen `Vertragsnotiz erfassen [X]`, gelangen Sie bei Bestätigung mit `OK` zu den Vertragssollnotizen dieser Sollart. Wurde der Betrag nicht geändert und ist die Systemeinstellung `VertragsnotizZumSollbetrag` aktiv, wird hierbei eine neue Notizzeile vorgeschlagen, in welcher eine Anpassung von auf mit jeweils dem selben Sollbetrag benannt wird.

Für eine Excelauswertung wurde das bestehende Schlüsselwort `$VertragsNotiz` zu diesem Zweck um einen Parameter in den Ausprägungen 0/1/2 erweitert. So können die gesamten Vertragsnotizen mit `$VertragsNotiz(1)`, die Vertragsnotizen außerhalb der Syntax #><# mit `$VertragsNotiz(2)` oder die Vertragsnotizen innerhalb der Syntax #><# mit `$VertragsNotiz(3)` ausgegeben werden.

Vertragssollvereinbarung löschen

1. Stellen Sie das gewünschte Objekt ein.
2. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchfunktion über den Schalter

Datensatz suchen aus der Kommandoleiste.
3. Vorhandene Flächenbelegungen der gewählten Person werden Ihnen in der oberen Tabelle des Detailbereichs in Kurzform angezeigt (Flächennummer, -bezeichnung, Vertragsbeginn, -ende, Gesamtsollbetrag und Vertragswährung).
4. Wählen Sie den Registereintrag `Soll`.
5. Markieren Sie die zu löschende Sollbetragszeile.
6. Löschen Sie den Eintrag mittels der Funktion `Datensatz löschen` oder markieren Sie den Eintrag mit der rechten Maus und bestätigen Sie die Funktion `Löschen`.
7. Nach Bestätigung der Sicherheitsabfrage wird der ausgewählte Eintrag gelöscht.



Sie sollten Zeilen nur bei Fehleingaben löschen. Abgelaufene Sollbetragsvereinbarungen werden nicht gelöscht, um eine Historisierung zu ermöglichen.

Vertragsschreiben erstellen

Über den Menüpunkt `Vertragsschreiben erstellen` nutzen Sie Vorlagen vom Texttyp VM. Je nach Systemeinstellung `AktiviereNeuenSerienbrief` werden die Vorlagen aus der Texterfassung bzw. dem Vorlagenmanager abgerufen. Neben den allgemeinen Platzhaltern stehen Ihnen in diesen Word-Dokumenten bestimmte Platzhalter für die Information zur beteiligten Fläche zur Verfügung, u. a. aus dem Bereich des Objektbeschriebs (individuelle Platzhalterdefinitionen), der individuellen Teamvariablen (Komfortpaket erforderlich, individuelle Platzhalterdefinitionen) und der Vertragsdaten. Folgende Platzhaltergruppen stehen daher je nach Einrichtung zur Verfügung:

- Allgemein
- Objekt
- Fläche
- Vertrag
- Empfänger
- Person
- Eigentümer
- Wahlfelder
- Teamdaten
- Objektbeschrieb
- FIBU_Objektbeschrieb
- Flächenbeschrieb
- Personenbeschrieb

Optional können Sie die so erzeugten Dokumente archivieren. Als Archivierungstitel wird der Titel des Dokuments ergänzt mit einem Datums/Zeitstempel in Klammern vorgeschlagen. Mit dem Schalter `Generieren` öffnen Sie das Dokument in Word und können es dann noch bearbeiten. Die Platzhalter können hier in der Seriendruckvorschau von Word mit Musterdaten dargestellt werden. Gedruckt wird es direkt aus Word und erst hierbei werden die Platzhalter mit den jeweiligen Daten der ausgewählten Person bzw. Fläche und den zugeordneten Daten befüllt. Beim Speichern wird optional die Archivierung vorgenommen. Das Dokument ist dann unter dem gewählten Titel in der Adressverwaltung der betroffenen Person erneut abrufbar.

1. Stellen Sie den zu verwendenden Drucker für den Ausdruck ein.
2. Wählen Sie über die Kommandoleisten-Schaltfläche Menü den Befehl Vertragsschreiben erstellen. Der Dialog Vertragsschreiben generieren öffnet sich.
3. Wählen Sie über die Auswahl Texttyp die gewünschte Vorlage aus. Für Vorlagen aus dem Vorlagenmanager öffnet sich der Dialog Vorlagenauswahl. Es werden Vorlagen vom Typ Vertragsmanagement (VM) angeboten. Mit einem Filter können Sie die Anzeige der gelisteten Vorlagen einschränken. Es werden nur die Vorlagen angezeigt, deren Bezeichnung die im Filter eingetragene Zeichenkette enthält.
4. Wählen Sie eine Vorlage aus.
5. Wählen Sie ggf. die Archivieren-Option. Als Archivierungstitel wird dann die Bezeichnung der Vorlage kombiniert mit einem Datum/Zeit-Stempel vorgeschlagen.
6. Klicken Sie auf die Schaltfläche Generieren. Das Vertragsschreiben wird anhand der Vorlage generiert und in einem separaten Word-Fenster aufgerufen.
7. Nehmen Sie ggf. Anpassungen im Dokument vor und speichern Sie diese.
8. Schließen Sie das Word-Fenster. Der Ausdruck wird auf dem Drucker ausgegeben. Je nach Druckerauswahl erhalten Sie ggf. noch einen Dialog vom verwendeten Drucker, z. B. bei Druck nach PDF. Zudem wird das Dokument archiviert, falls dies so eingestellt war.
9. Nach dem Ausdruck schließt sich der Dialog Vertragsschreiben generieren.

Über den Menüpunkt Vertragsschreiben erstellen (Auto-Zustellweg) stehen Ihnen mehrere Varianten der Zustellung der generierten Dokumente zur Verfügung, abhängig von der gewählten Konfiguration und den Stammdaten einzelner Personen. (s. auch Auto-Zustellweg)

Weiterbelastung

Die Vorgabe zur Gebührenweiterbelastung des einzelnen Mieters (vgl. Modul Verwaltergebühren - Mieterweiterbelastung generieren) kann im Vertragsmanagement für jeden Vertrag eingestellt werden! Der Dialog wird über die Schaltfläche Weiterbelastung in der Menüleiste des Vertragsmanagements aufgerufen. Die Schaltfläche muss explizit per Systemeinstellung aktiviert werden.

Die Weiterbelastung des Verwalterhonorars kann wahlweise gemäß Mietvertrag oder Verwaltervertrag erfolgen oder ausgeschlossen werden. Wird hier eine Weiterbelastung des Verwalterhonorars gemäß Mietvertrag definiert, geben Sie zudem den Prozentanteil und die Sollart(en) an.

Staffelmieten

Die Staffelmietbeträge können im Vertragsmanagement im Register Soll angelegt werden.

Es ist möglich Staffelmiet-Typen (Profile) administrativ anzulegen. Die Profile bestimmen die Parameter für die Anlage der Staffelmietbeträge. Die Profile sind bei der Anlage der Staffelmieten im Vertragsmanagement auswählbar.

Über die Profile kann der Administrator auch bestimmen, ob der Vertragsmanagement - User die Staffelmieten individuell gestalten kann oder ob er sich an die feste Vorgaben halten muss. Details zur Anlage der Staffelmietprofile und zur Anlage der Staffelmietbeträge im Vertragsmanagement sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.



Wird die Staffel über einen größeren Zeitraum angelegt, soll aber nur für eine geringere Laufzeit wirken, löschen Sie direkt nach der Erstellung die überflüssigen Solleinträge - multiselect ist hierbei möglich. Über das kostenpflichtige Modul Vertragsvorerfassung können Solldefinitionen für Staffelmietverträge über mehr als fünf Jahre generiert werden.

Staffelmietbeträge anlegen

Die Staffelmietbeträge werden im `Vertragsmanagement` im Register `Soll` angelegt. Die Staffel kann basierend auf einem existierenden Sollbetrag oder komplett neu angelegt werden.

1. In beiden Fällen wählen Sie nach dem Rechtsklick im Grid den Menüpunkt `Neue Staffelmiete` aus. Bei der Neuanlage klicken Sie bitte eine Leerzeile im Grid an. Anderenfalls klicken Sie bitte einen existierenden Sollbetrag an.
2. Voreingestellt ist für Staffelmieten der Sollartstatus 10, auswählbar sind die Status 10 oder 11.
3. Geben Sie bei der Neuanlage den ersten Sollbetrag im oberen Teil des Dialogs `Sollarten bearbeiten` ein. Wenn die Staffel auf einem schon existierenden Sollbetrag basiert, wird dieser Betrag im oberen Teil des Dialogs automatisch angezeigt. Die Parameter für die darauf basierende Staffel sollten in unterem Teil des Dialogs eingegeben werden.
4. Geben Sie die Parameter für die Definition der Staffel an. Folgende Felder stehen für die Berechnung der Staffel zu Verfügung:
   * `Typ` – Typ der Staffel (Profil)
   * `Erhöhungstyp` - Staffelmieterhöhung kann als Festwert, als Prozent oder als Prozent mit der Option Glatt abrunden eingegeben werden.
   * `Erhöhung um` - Erhöhungsbetrag in Euro bzw. Erhöhung in Prozent
   * `Intervall` - Erhöhungsintervall (normalerweise 12 Monaten)
   * `Anlage für` - Anzahl der weiteren Jahre, für die die Staffelmietbeträge ausgerechnet und angelegt werden.
   Nach dem Starten des Dialogs, wird dem User automatisch das Standardprofil vorgeschlagen. Die Staffelparameter werden durch dieses Profil bestimmt. Je nach Profil sind diese Parameter frei editierbar oder nicht.
   Ist das Feld `Erhöhung um` im `Vertragsmanagement` editierbar, wird der eingegebene Wert gegen `Zulässige Eingabebereiche` geprüft. Existieren auch weitere Profile, hat der User die Möglichkeit ein anderes Profil auszuwählen.
5. Nach der Eingabe aller Parameter, betätigen Sie den Schalter `Vorschau`. Aufgrund der Eingabeparameter wird die Staffel berechnet und im Vorschaudialog angezeigt.
   Bei der Neuanlage wird in der `Vorschau` die komplette Staffel inklusive des ersten Sollbetrags angezeigt. Basiert die Staffel auf einem existierenden Sollbetrag, wird die Staffel ohne Basissollbetrag angezeigt.
   Beispiele für die Staffelanlage finden Sie weiter unten in diesem Dokument. Die in der Vorschau angezeigten Sollbeträge speichern Sie durch das Betätigen des gleichnamigen Schalters.
6. Als Protokoll kann ein Flächenkarteiblatt angezeigt werden.

Staffelmietprofile bearbeiten

Das iX-Haus Standardprofil `Individuell` wird systemseitig während des Updatelaufs angelegt. Dieses Profil ermöglicht dem User bei der Anlage der Staffelmietbeträge alle relevanten Felder individuell einzugeben. Sie können dieses Profil nicht ändern, aber deaktivieren.

Weitere Profile können von Administrator im Modul Kataloge angelegt werden. Die nicht mehr benötigten Profile können deaktiviert werden. Eines der aktiven Profile wird als Standard definiert. Dieses Standardprofil wird dem User im `Vertragsmanagement` vorgeschlagen.

Die für die Anlage der Staffelmietbeträge relevanten Felder können für jedes Profil festgesetzt und beim Editieren im `Vertragsmanagement` gesperrt werden (Option `Schreibgeschützt`).

Folgende Eingabefelder stehen im Katalog zu Verfügung:

- `Nummer` - Nummer des Profils
- `Bezeichnung` - Bezeichnung des Profils
- `Erhöhungstyp` - Staffelmieterhöhung kann als Festwert, als Prozent oder als Prozent mit der Option glatt abrunden eingegeben werden
- `Erhöhung um` - Erhöhungsbetrag in Euro bzw. Erhöhung im Prozent
- `Zulässige Eingabebereich` - zulässiger Bereich für den Erhöhungswert im Prozent
- `Intervall` - Erhöhungsintervall (normalerweise 12 Monaten)
- `Anlage für X Jahre` - Anzahl Jahre für die Staffelmietbeträge ausgerechnet und angelegt werden
- `Als Standard setzen` - Durch Setzen dieses Feldes wird das Profil als Standard Profil definiert
- `Deaktiviert` - Durch Setzen dieses Feldes wird das Profil deaktiviert. Dieses Profil ist im Vertragsmanagement nicht mehr auswählbar.
- `Notiz` - interne Notiz zum Profil
- `Schreibgeschützt` – Durch diese Option können Felder `Erhöhungstyp`, `Erhöhung um`, `Intervall` und `Anlage für X Jahre` vor dem Editieren im Vertragsmanagement geschützt werden.

Beispiele für die Anlage der Staffelmiete

Beispiel 1: Neu-Anlage

Erster Sollbetrag: KKL .010, Datum 01.02.2011, Betrag 100 €

Intervall 12 Monate, Anlage für 3 Jahre, Erhöhung um 10 €

Vorschau:

KKL	Datum	Betrag
.010	01.02.2011	100
.010	01.02.2012	110
.010	01.02.2013	120
.010	01.02.2014	130

Beispiel 2: Staffel basiert auf einem existierenden Sollbetrag

Existierende Sollbetrag: KKL .010, Datum 01.02.2011, Betrag 100 €

Intervall 12 Monate, Anlage für 3 Jahre, Erhöhung um 10 €

Vorschau:

KKL	Datum	Betrag

.010	01.02.2012	110
.010	01.02.2013	120
.010	01.02.2014	130

Beispiel 3: Neu-Anlage, Intervall unter 1Jahr

Erster Sollbetrag: KKL .010, Datum 01.02.2011, Betrag 100 €

Intervall 6 Monate, Anlage für 3 Jahre, Erhöhung um 10 €

Vorschau:

KKL	Datum	Betrag
.010	01.02.2011	100
.010	01.08.2011	110
.010	01.02.2012	120
.010	01.08.2012	130
.010	01.02.2013	140
.010	01.08.2013	150
.010	01.02.2014	160
.010	01.08.2014	170

Was brauche ich dazu?

Hierzu verwendete Ansichten, Register und Dialoge sind im Abschnitt Was brauche ich dazu? beschrieben. Die Bedeutung der einzelnen Felder von Dialogen oder Registern aus dem Vertragsmanagement ist nachfolgend erläutert. Nachfolgend ist ggf. von einem Mietobjekt die Rede. Die hier benannten Vertragsverhältnisse können sich natürlich auch auf eine Fläche und deren Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft beziehen. Einzelne Bedienschritte oder Menüfunktionen sind im Abschnitt Wie mache ich es? beschrieben.

Basisdaten im Vertragsmanagement

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsmanagement`

Im Kopfbereich werden oberhalb der Register des Vertragsmanagements Basisdaten zur ausgewählten Person angezeigt.

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

Feld	Beschreibung
Flächenbelegungstabelle	Kurzdarstellung bestehender Verträge der gewählten Person in einem Grid. 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, K=Kündigung, O=Option). Die Spalte `Flächenart` liefert die Flächenartnummer und nach Doppelpunkt deren Bezeichnung. Alle Spalten außer dem Gesamtsollbetrag sind zwecks besserer Übersicht linksbündig ausgerichtet. Mit rechtem Mausklick können Sie die Flächenbelegung der markierten Fläche einsehen. Es öffnet sich der Dialog `Flächenbelegung` mit einer Übersicht zur gerade aktiven Fläche. Die Sicht können Sie wechseln zwischen `Alle` und `Aktive Belegung`. Die weiteren Bedienoptionen wirken sich in dem Dialog nicht aus. Mit den Schaltern `Abbruch` oder `OK` gelangen Sie wieder zum Vertrag.
`Infofelder`	Unterhalb werden der Flächenbelegungstabelle wird der `Gesamtbetrag` (aktuelle Vertragssollsumme netto) zur Information angezeigt. Ist zum Vertrag eine Notiz hinterlegt, so finden Sie den Hinweis darauf im Bereich über den Registern: `Notiz zum Vertrag vorhanden.`.

Dialoge im Vertragsmanagement

- Dialog Anteile bearbeiten
- Dialog Einzelsollbetrag
- Dialog Kompakte Vertragsanlage
- Dialog Kündigung bearbeiten
- Dialog Mietfreie Zeit (MFZ)
- Dialog Optionen bearbeiten
- Dialog Schnelleingabe Sollbeträge
- Dialog Schnelleingabe von Sollbeträgen
- Dialog Sollarten bearbeiten
- Dialog Umsatzstamm

Register im Vertragsmanagement

- Register 4-AP-Freigabe
- Register 4-AP-Historie
- Register BK-Ausnahme
- Register Einzelsollbeträge
- Register Index
- Register Instandhaltung
- Register Konkurrenzschutz
- Register Kontoauszug
- Register Kündigung
- Register Mietfreie Zeiten
- Register Option
- Register Soll
- Register Umlage
- Register Umsatzmiete

- Register Vertrag

Kataloge

In den Katalogen treffen Sie Vorbereitungen für die optionalen Funktionen wie Index, Kündigungsmodalität und Instandhaltung. Diese Kataloge stehen den Benutzern in der kompakten Vertragsanlage zur Verfügung, allerdings nur die, die auch tatsächlich zu einer Anlage führen. Die Kataloge `MV Instandhaltung`, `MV Mietvereinbarung` (Register `MV Staffelmiete` und `MV Index`) und `MV Vertragsfristen` liefern auswählbare Vorgaben für die kompakte Vertragsanlage.

Zur Pflege dieser Kataloge unter `Fachadministration`, `Kataloge` benötigen Sie entsprechende Rechte. Durch Vorgaben in den einzelnen Katalogen können Sie definieren, ob die Werte als Vorschlagswerte oder als feste Vorgaben betrachtet werden.

Administration

Systemeinstellungen Datenbank

Die Bedeutung einzelner Systemeinstellungen mit Bezug auf das Vertragsmanagement ist nachfolgend erläutert. Die Systemeinstellungen können Sie bei entsprechender Berechtigung über `Fachadministration`, `System`, `Systemeinstellungen Datenbank` aufrufen. Im Zweifelsfall sprechen Sie vor einer Änderung Ihren Consultant oder den Support an, wenn Ihnen die Auswirkung der jeweiligen Systemeinstellung unklar sein sollte. Wenn Sie Änderungen vornehmen, können Sie diese mit der Notizfunktion in der Systemeinstellung dokumentieren. Einzelne Register im Vertragsmanagement können über Tab-Systemeinstellungen ausgeblendet werden. Der Standard für einzelne Tabs ist aktiv. Mit der Systemsteuerung `TabIndex` kann z. B. das Register `Index` deaktiviert werden. Der Anwender bekommt dann den Reiter (Tab) für das Register `Index` nicht mehr angezeigt. Damit lässt sich durch Ausblenden generell nicht verwendeter Register die Ansicht im Vertragsmanagement übersichtlicher gestalten. Folgende einzelne Tab-Systemeinstellungen werden für das Vertragsmanagement angeboten: TabSoll, TabIndex, TabKuendigung, TabOption, TabUmlage, TabEinzugsermaechtigung, TabKontoauszug, TabEinzelsollbetraege, TabUmsatz, TabAusnahme, TabInstandhaltung, TabKonkurrenzschutz, TabMietfreiezeit, TabKuemdogungswahrscheinlichkeit, TabDBHistorie.
Die Systemeinstellung `DisableTabs4WEG` deaktiviert ein Set von Tabs, welche für WEG-Objekte irrelevant sind, z. B. `Index`, `Kündigung`, `Option`, `Instandhaltung` usw., wenn der Objekttyp `WEG` vorliegt.

Untervermietungen

In den Systemeinstellungen `Fachadministration`, `System`, Systemeinstellungen Datenbank im Bereich `Fläche`, Abschnitt `UnterMietFl` finden Sie Systemeinstellungen zur technischen Einrichtung/Vorbereitung von Untervermietungen.

Systemeinstellung	Beschreibung
`AktiviereUnterflächen`	Aktiviert die Möglichkeit, Unterflächen einzurichten.

Systemeinstellung	Beschreibung
UnterFlStmNrMin	Definiert für den Nummernkreis der Untermietflächen die niedrigste Flächenummer.
UnterFlStmNrMax	Definiert für den Nummernkreis der Untermietflächen die maximale Flächenummer.

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank im Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement finden Sie Systemeinstellungen bzgl. des Vertragsmanagements zu Untervermietungen.

Systemeinstellung	Beschreibung
KeineSollstellungEditierbar	Aktiviert das Feld „keine Sollstellung“ im Vertragsmanagement und steuert die Vorbelegung je Vertrag.
UnterFlKeineSollstellungEditierbar	Aktiviert das Feld „keine Sollstellung“ im Vertragsmanagement für Untermietflächen und steuert die Vorbelegung je Untermietvertrag.

Indexverträge

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank können Sie folgende Parameter das Register Index verwenden und Ihr System individuell für die Kalkulationen von Indexmietanpassungen einrichten. Beachten Sie ggf. weitere Systemeinstellungen zu Indexmietanpassungen in den relevanten Abschnitten in iX-Wiki:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
Bereich Fläche, Abschnitt Index			
1.9.49.1	DibagVariante	nicht aktiv	Bei aktiver DibagVariante wird die Nachberechnung nicht verbucht. Als Gültigkeitsdatum des Sollbetrags wird das Berechnungsdatum und nicht das Ende des Nachberechnungzeitraums + 1 gesetzt. Diese Systemeinstellung ist lizenzabhängig.
1.9.49.2	Verbuchen	aktiv	Indexanpassung - Nachberechnung buchen. Wenn die Einstellung aktiviert wird, wird die Option Nachberechnung buchen in der Indexerhöhung gesetzt und deaktiviert. Ansonsten kann die Option Nachberechnung buchen pro Anpassungslauf vom Anwender eingeschaltet werden.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.49.3	ResetSollMonate	aktiv	Die Sollmonate werden für den Monat des Beginns der neuen Indexvereinbarung im Vertragsmanagement zurückgesetzt. So kann dieser Monat sollgestellt werden. Ist der Schalter deaktiviert, können im Anpassungsmonat gesetzte Sollanpassungen ggf. nicht sollgestellt werden, falls hier schon die jeweiligen automatischen Prozesse der Sollstellung oder des Zahlungsverkehrs ausgeübt wurden.
1.9.49.4	AnschreibenShowUmbsText	aktiv	Der Text der Umbasierung kann mit diesem Schalter ausgeschaltet werden.
1.9.49.5	AnschreibenShowUmbsTextTitel	aktiv	Der Titel der Umbasierung kann mit diesem Schalter ausgeschaltet werden.
1.9.49.6	AnschreibenShowUmbsTextBerechnung	aktiv	Der Erläuterungstext der Umbasierungsberechnung kann mit diesem Schalter ausgeschaltet werden.
1.9.49.7	IndividuellArchivTitel	aktiv	Zur Archivierung kann ein indivdueller Titel vergeben werden. Alternativ hierzu steht ein iX-Haus-Standardvorschlag zur Titelgestaltung zur Verfügung.
1.9.49.8	StandardTexteVonUser	./.	Standarduser für die Eingabe der Texte Falls alle oder einige Texte nicht eingetragen sind, können diese fehlenden Texte von dem Standarduser übernommen werden.
1.9.49.9	IndexAnschreibenArchivieren	nicht aktiv	Bei aktivierter Einstellung wird das Häkchen `Archivieren` im Indexanschreiben gesetzt und deaktiviert. Hiermit wird das Archivieren erzwungen. Bei inaktiver Einstellung wird keine Aktion ausgeführt. Die Archivfunktion kann dann pro Anpassungslauf vom Anwender eingeschaltet werden.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.49.10	IndexWerteGueltigkeit	4	Als gültige Indexwerte der automatischen Datumsberechnung werden standardmäßig die Werte der letzten vier Monate betrachtet. Werte, die älter als vier Monate sind, werden als veraltet betrachtet und führen zum Abbruch der Berechnung. Mit dem Parameter `IndexWerteGueltigkeit` stellen Sie die Anzahl der letzten gültigen Monate ein. S. a. Systemeinstellung `Gültigkeit`.
1.9.49.11	EinzelSollBetraegeEintragen	nicht aktiv	Bei aktiver Einstellung wird das Häkchen Nachberechnung verbuchen in der Indexerhöhung gelöscht und ausgeschaltet (deaktiviert). Es werden nur die (neuen) Einzelsollbeträge im Vertragsmanagement gespeichert. Sie werden ohne Soll-Flag gespeichert und müssen anschließend mit der Sollstellung verbucht werden. Wenn `Verbuchen` aktiv gesetzt ist, dann wird Nachberechnung verbuchen gesetzt und die Nachberechnung auch verbucht. Bei inaktiver Einstellung erfolgt keine Aktion in den Einzelsoll-Daten; es wird dann nur ein Anschreiben erzeugt und der neue Sollbetrag ins Vertragsmanagement übernommen.
1.9.49.12	Gültigkeit	nicht aktiv	Gültigkeit nicht aktiv → Es darf nur eine Indexvereinbarung geben für die gleiche KKL und gleiche Index-Bezug Gültigkeit aktiv → Es dürfen mehrere Vereinbarungen für die gleiche KKL und gleichen Index-Bezug geben zu unterschiedlich Gültigkeitszeiträumen.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.49.13	SollDatumZurWirksamkeit	nicht aktiv	Beim Aktivieren dieses Parameters wird als Datum des neuen Sollbetrages das Datum, zu dem die Mieterhöhung wirksam ist, gesetzt. Bei der Sollstellung auf Buchungsbasis wird die Nachberechnung nicht verbucht. Ein Einzelsollbetrag wird nicht angelegt. Bei der Sollstellung nicht auf Buchungsbasis wird die Nachberechnung wie üblich behandelt. Der Benutzer kann über die Maskenparameter entscheiden, ob die Nachberechnung verbucht werden soll oder nicht. Ein Einzelsollbetrag wird angelegt.
1.9.49.14	IndexDiff2teNkStAbschneiden	nicht aktiv	Hiermit kann die Berechnungslogik der ermittelten Index-Differenz angepasst werden. Standardmäßig wird in iX-Haus bei Ermittlung der Differenz kaufmännisch gerundet, d. h. eine ermittelte Differenz in Höhe von z. B. 2,36% wird als 2,4% ausgegeben. Ist die Systemeinstellung `IndexDiff2teNkStAbschneiden` aktiv, wird ohne Berücksichtigung der zweiten Nachkommstelle auf die erste Stelle abgerundet und somit im vorgenannten Beispiel 2,3% ausgegeben. So kann die Berechnung entsprechend der Empfehlung vom Statistischen Bundesamt erfolgen. Die Einstellung wirkt in der Prüfliste wie auch den davon abhängigen Prozessen wie Index-Anschreiben und Index-Mietanpassung.
1.9.49.16	IndexBerechnungGueltigkeit	60	Indexberechnungen mit dem Statustyp `In Bearbeitung` werden bei neuen Index-Anpassungsläufen nicht berücksichtigt, da diese ja aktuell bearbeitet werden. Um zu verhindern, dass diese dauerhaft in dieser Sperre verbleiben, wird die Dauer der Sperre (in Tagen) über die Systemeinstellung `IndexBerechnungGueltigkeit` begrenzt. Ein zu großer Wert, also eine zu lange Sperre, empfiehlt sich nicht.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.49.17	Anpassung Gesperrt Maximalwert	36	Mit dieser Systemeinstellung steuern Sie, wie weit in die Zukunft (in Monaten) Sie eine Indexvereinbarung für die Anpassung sperren können. (-1 = keine Einschränkung)
1.9.49.18	Modul_Indexanpassung_verwenden	nicht aktiv	Mit dieser Systemeinstellung aktivieren Sie das neue Modul Indexanpassung und deaktivieren gleichzeitig die alten Module in Indexanpassung (alt). Funktionen im Modul Indexanpassung erlauben die Anpassung bestimmter Parameter aktueller Verträge im Register `Index` im Vertragsmanagement.
1.9.49.19	IndexNachtraeglichRunden	nicht aktiv	Mit dieser Systemeinstellung aktivieren Sie die Schaltfläche „Nachträglich Runden“ in den Berechnungsparametern der Indexberechnung. Dadurch wird die prozentuale Differenz der Indexwerte nicht auf eine Nachkommastelle gerundet, sondern exakt gespeichert. Der neue Sollbetrag ergibt sich somit als „Alter Sollbetrag x Neuer Indexwert / Alter Indexwert“. Da die Rundung auf eine Nachkommastelle vom BGH vorgegeben ist, wirkt diese Anpassung nur auf Indexverträge, die nicht dem BGB folgen. Im Rahmen der Indexanpassung wirkt diese Einstellung indirekt auf den neuen Sollbetrag im Register `Soll`.
Bereich `Stammdaten`, Abschnitt `Vertragsmanagement`			
1.14.110.5	TabIndex	aktiv	Hiermit kann das Register `Index` im Modul `Vertragsmanagement` ein- bzw. ausgeblendet werden.
1.14.110.25	DisableTabs4WEG	nicht aktiv	Ist diese Systemeinstellung aktiviert, werden bei Objekten vom Typ `WEG` bestimmte Register im Vertragsmanagement, die für diesen Objekttyp nicht notwendig sind, ausgeblendet (z. B. `Index`, `Kündigung`, `Option`, `Instandhaltung` usw.).

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.110.31	ActiveIndexModell	./. (alle Modelle)	Für diesen Parameter kann die Eingabe per mehrfacher Auswahl gesteuert werden. Über diese Einstellung legen Sie fest, welche Index-Modelle im Vertragsmanagement zur Verfügung stehen und auswählbar sind. Ohne Definition sind alle Modelle auswählbar. Diese Einstellung beeinflusst auch das Layout von Index-Anschreiben. Ist nur ein Modell freigeschaltet, so wird dieses bei der Neuanlage automatisch gesetzt. Bereits bestehende Index-Datensätze können weiterhin bearbeitet werden, auch wenn das betroffene Berechnungsmodell nicht (mehr) freigeschaltet ist. Die Indexnummern der Berechnungsmodelle, die verfügbar sein sollen, werden kommagetrennt angegeben. Zur Auswahl stehen: • 1 = nach $577b BGB • 2 = ab Berechnungsdatum (beide Bedingungen) • 3 = ab Berechnungsdatum (mindestens eine Bedingung) • 4 = ab Mitteilungsdatum (beide Bedingungen) • 5 = ab Mitteilungsdatum (mindestens eine Bedingung) • 6 = zum nächsten Quartal (beide Bedingungen) • 7 = zum nächsten Quartal (mindestens eine Bedingung)
1.14.110.32	MaxBerMonate	36	Indexvereinbarung: Begrenzung der maximalen Anzahl von Monaten für das Feld `Berechnungsperiode (Monate)`.
1.14.110.33	Anforderungenerfuellt	nicht aktiv	Indexvereinbarung: Die Elemente der Gruppe „Anforderung erfüllt“ sind per Default ausgeblendet. Mit diesem Schalter werden sie bei Bedarf eingeblendet.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.110.34	WohnungsMietVertraege	./.	Indexvereinbarung: Hier werden die Namen der Flächenartenklassen von Wohnflächen kommagetrennt angegeben. Die Flächenartenklassen Wohnung und Wohnungen sind immer enthalten. Für diese Verträge werden Standardwerte für die Indexvereinbarung vorgegeben. Als Wohnungsmietverträge werden nur die Verträge berücksichtigt, deren zugeordnete Flächenartklasse in der Systemeinstellung WohnungsMietVertraege benannt sind. Somit können hierüber Verträge zu anderen Flächenarten z. B. Lager oder Stellplätze im Vorfeld ausgeschlossen werden.
1.14.110.36	TabIndex	aktiv	Hiermit kann das Register „Index“ im Modul Vertragsmanagement ein- bzw. ausgeblendet werden.
1.14.110.41	IndexWeitergabeBeiBGB	nicht aktiv	Wenn aktiviert, kann das Feld Weitergabe im Register Index auch bei dem Berechnungsmodell BGB bearbeitet werden. Es sind nur Änderungen zum Vorteil des Mieters möglich. Der dann eingestellte Weitergabe Satz gilt nur für Index-Erhöhungen. Der Weitergabe-Satz für Index-Senkungen beträgt weiterhin 100%. Benutzen Sie diese Systemeinstellung, um z. B. in Zeiten hoher Inflation die Mieterhöhung von Wohnungsmietern temporär begrenzen zu können und diese damit nicht über Gebühr zu belasten.
1.14.110.42	IndexMaxErhöhungBeiBGB	nicht aktiv	Wenn aktiviert, kann das Feld Maximale Erhöhung im Register Index auch bei dem Berechnungsmodell BGB bearbeitet werden. Benutzen Sie diese Systemeinstellung, um z. B. in Zeiten hoher Inflation die Mieterhöhung von Wohnungsmietern temporär begrenzen zu können und diese damit nicht über Gebühr zu belasten.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.110.43	ActiveIndexModell	./.	Diese Systemeinstellung steuert die Auswahlmöglichkeit der verschiedenen Berechnungsmodelle einer Indexvereinbarung: Über diese Einstellung legen Sie fest, welche Berechnungs-Modelle ausgewählt werden dürfen. Ohne Definition sind alle Modelle auswählbar.

Kündigungen

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank können Sie folgende Parameter das Register Kündigungen verwenden und Ihr System individuell einrichten:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement			
1.14.110.6	TabKuendigung	aktiv	Hiermit kann das Register Kündigung im Modul Vertragsmanagement ein- bzw. ausgeblendet werden. Im deaktivierten Zustand kann auf das Register Kündigung nicht zugegriffen werden. Beachten Sie bitte dass seitens Optionen ggf. auf Kündigungsvereinbarungen verwiesen wird.
1.14.110.25	DisableTabs4WEG	nicht aktiv	Ist diese Systemeinstellung aktiviert, werden bei Objekten vom Typ WEG bestimmte Register im Vertragsmanagement, die für diesen Objekttyp nicht notwendig sind, ausgeblendet (z. B. Index, Kündigung, Option, Instandhaltung usw.).
Bereich Fläche, Abschnitt Kündigung			
1.9.55.1	DefTerminVorlauf	6	Vorgabewert für Vorlauf zum Kündigungstermin
1.9.55.2	DefAnfrageVorlauf	3	Vorgabewert für Vorlauf Kündigungsanfrage
1.9.55.3	DefAntwortVorlauf	1	Vorgabewert für Vorlauf Kündigungsanfrageantwort
1.9.55.4	Eingabe	Lang	
1.9.55.5	DefTerminVorlaufInTagen	nicht aktiv	Belegt im aktiven Zustand das Feld Vorlauf in mit der Zeiteinheit Tage (statt Monate). Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.55.8 Tagesbasis aktiv ist.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.55.6	DefAntwortVorlaufInTagen	nicht aktiv	Belegt im aktiven Zustand das Feld `Anfrage in` mit der Zeiteinheit `Tage` (statt `Monate`). Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.55.8 Tagesbasis aktiv ist.
1.9.55.7	DefAnfrageVorlaufInTagen	nicht aktiv	Belegt im aktiven Zustand das Feld `Kündigungsanfrage in` mit der Zeiteinheit `Tage` (statt `Monate`). Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.55.8 Tagesbasis aktiv ist.
1.9.55.8	Tagesbasis	nicht aktiv	Zur Vermeidung von Leerständen können im gewerblichen Bereich auch kurzfristige Vermietungen notwendig werden. Daher haben wir im Rahmen eines Projekts die Möglichkeit realisiert, Kündigungen (und Optionen) auf Tagesbasis zu ermöglichen. Falls tagesgenaue Vorlaufwerte in den Kündigungsvereinbarungen für Sie relevant ist, aktivieren Sie diese Systemeinstellung.
1.9.55.9	Gültigkeit	nicht aktiv	Mit diesem Parameter können Gültigkeitsbereich-Felder aktiviert werden.
1.9.55.10	KuendModOFF	(leer)	Über diesen Systemparameter können Sie festlegen, welche Varianten in Ihrem Hause bei Kündigungen möglich sind und welche ausgeblendet werden sollen. Z. B. mit der Auswahl der Einstellung `UNB` wird der Auswahl-Button `UNB Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit` ausgeblendet sein. Ist der Parameter nicht gesetzt, werden alle bisher bekannten Auswahl-Buttons in der Maske aktiv und auswählbar. Mögliche Werte: `UNB` Mietverhältnis auf unbest. Zeit `BDA` Mietverhältnis von best. Dauer `SKT` Sonderkündigungstermin `GES` Gesetzlicher Kündigungstermin `GES0` Kündigung §573c Abs. 1 Satz 1 BGB `GESG` Kündigung §580a Abs. 2 BGB
1.9.55.11	SKTVOKNichtRelevanteingabe	nicht aktiv	Über diesen Systemparameter legen Sie fest, ob das Häkchen `Nicht für die VOK Logik relevant` bei SKT-Kündigungen angezeigt wird.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.55.12	SKTVOKNichtRelevantDirektSetzen	nicht aktiv	Es ist möglich, Sonderkündigungen eines Vertrags von der VOK-Logik auszuschließen. Dieser Parameter steuert, ob das Häkchen `Nicht für die VOK Logik relevant` bei Neuerfassung einer Kündigungsvereinbarung direkt gesetzt werden soll.
1.9.55.13	LeerstandGrundVerwaltung	aktiv	Diese Systemeinstellung aktiviert die qualifizierte Leerstandsverwaltung im Flächenstamm.

Listen

Für den Bereich `iX-Haus` können im Abschnitt `Listen` folgende Systemeinstellungen genutzt werden:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.0.180.1	ZplFMwstSum	nicht aktiv	Hiermit kann die Ausgabe der MwSt-Summe im Zahlungsplan ein- und ausgeschaltet werden.
1.0.180.2	ZplVarianteMitDifferenz	nicht aktiv	Hiermit kann eine Zahlungsplanvariante eingeschaltet werden, wodurch Alt-, Neu- und Differenzbeträge angezeigt werden. Der Default weist der Zahlungsplan nur die neuen Beträge aus.



Ggf. weitere in der iX-Haus Classic angebotene Systemeinstellungen, welche sich in der Allgemeinen Systemeinstellung zur Fläche befanden, werden nicht berücksichtigt, z. B. [Index] Nachkommastellen=...

Multimedia

`Fachadministration`, `System`, `Systemeinstellungen Datenbank`, Bereich `Stammdaten`, Abschnitt `Vertragsmanangement`:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.110.39	Multimedia	(leer)	Möchten Sie die Multimedia-Dokumente zum Vertrag in iX-Haus plus zu Personen plus zuordnen, empfiehlt es sich, die Multimedia-Ablage im Vertragsmanagement auszuschalten bzw. auf nur Ansehen zu schalten. Die Systemeinstellung [1.14.110.39] steuert die Sichtbarkeit des Bereichs Multimedia im Vertragsmanagement in iX-Haus. Ist die Einstellung Eingeschaltet ausgewählt, können Sie über die Schaltfläche Multimedia im Vertragsmanagement Dokumente ablegen, auf die abgelegten Dokumente zugreifen und abgelegte Dokumente ändern. Ist die Einstellung Ausgeschaltet ausgewählt, dann ist die Schaltfläche nicht mehr sichtbar, ein Zugriff auf die abgelegten Dokumente ist damit nicht möglich. Mit der Auswahl Nur Ansehen können bereits abgelegte Dokumente angesehen werden. Eine Ablage zusätzlicher Dokumente oder eine Änderung bestehender Dokumente ist jedoch nicht möglich. In der Standardeinstellung ist die Nutzung nicht eingeschränkt.

Optionen

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank können Sie folgende Parameter das Register Optionen verwenden und Ihr System individuell einrichten:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement			
1.14.110.7	TabOption	aktiv	Hiermit kann der Reiter Option im Modul Vertragsmanagement ein- bzw. ausgeblendet werden. Im deaktivierten Zustand kann auf das Register Optionen nicht zugegriffen werden. Beachten Sie bitte dass seitens Kündigungsvereinbarungen ggf. auf Optionen verwiesen wird.
1.14.110.25	DisableTabs4WEG	nicht aktiv	Ist diese Systemeinstellung aktiviert, werden bei Objekten vom Typ WEG bestimmte Register im Vertragsmanagement, die für diesen Objekttyp nicht notwendig sind, ausgeblendet (z. B. Index, Kündigung, Option, Instandhaltung usw.).
Bereich Fläche, Abschnitt Optionen			
1.9.68.1	DefTerminVorlauf	6	Vorgabewert für Vorlauf zum Optionstermin. Als Standard in Monaten anzugeben. Ist die Systemeinstellung DefTerminVorlaufInTagen aktiv, wird hier die Anzahl mit der Einheit Tage gerechnet.
1.9.68.2	DefAnfrageVorlauf	6	Vorgabewert für Vorlauf Optionsanfrage. Ist die Systemeinstellung DefAnfrageVorlaufInTagen aktiv, wird hier die Anzahl mit der Einheit Tage gerechnet.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.68.3	DefAntwortVorlauf	2	Vorgabewert für Vorlauf Optionsantwort. Als Standard in Monaten anzugeben. Ist die Systemeinstellung `DefAntwortVorlaufInTagen` aktiv, wird hier die Anzahl mit der Einheit Tage gerechnet.
1.9.68.4	DefTerminVorlaufInTagen	nicht aktiv	Mit dieser Einstellung kann der Standard [Monate], welcher durch das System für den Vorlauf des Optionstermins in der Maske gesetzt wird, auf [Tage] verändert werden. Im aktiven Zustand wird das Feld `Vorlauf in` mit der Zeiteinheit `Tage` (statt `Monate`) belegt. Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.68.8 Tagesbasis aktiv ist. Der in der Systemeinstellung 1.9.68.1 DefTerminVorlauf gesetzte Wert bezieht sich dann auf Tage.
1.9.68.5	DefAntwortVorlaufInTagen	nicht aktiv	Mit dieser Einstellung kann der Standard [Monate], welcher durch das System für den Vorlauf der Antwort in der Maske gesetzt wird, auf [Tage] verändert werden. Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.68.8 Tagesbasis aktiv ist. Der in der Systemeinstellung 1.9.68.3 DefAntwortVorlauf gesetzte Wert bezieht sich dann auf Tage.
1.9.68.6	DefAnfrageVorlaufInTagen	nicht aktiv	Mit dieser Einstellung kann der Standard [Monate], welcher durch das System für den Vorlauf der Anfrage in der Maske gesetzt wird, auf [Tage] verändert werden. Diese Vorgabe wird nur genutzt, wenn die Systemeinstellung 1.9.68.8 Tagesbasis aktiv ist. Der in der Systemeinstellung 1.9.68.2 DefAnfrageVorlauf gesetzte Wert bezieht sich dann auf Tage.
1.9.68.7	Eingabe	Lang	
1.9.68.8	Tagesbasis	nicht aktiv	Zur Vermeidung von Leerständen können im gewerblichen Bereich auch kurzfristige Vermietungen notwendig werden. Daher haben wir mit dieser Systemeinstellung die Möglichkeit realisiert, Optionen auf Tagesbasis zu ermöglichen. Falls tagesgenaue Vorlaufwerte in den Optionen für Sie relevant ist, aktivieren Sie diese Systemeinstellung. Wird diese Einstellung aktiviert, dann ist es möglich, im Vertragsmanagement im Register `Optionen` die Zeiträume in Tagen oder Monaten anzugeben. Konkret können dann der Vorlauf, die Verlängerung und die Wiederholung der Anfrage in Tagen angegeben werden.
1.9.68.9	Gültigkeit	nicht aktiv	

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.9.68.10	FolgeKuendOptOFF	(leer)	Über diesen Systemparameter können Sie festlegen, welche Varianten in Ihrem Hause bei Optionen möglich sind und welche ausgeblendet werden sollte. Z. B. mit der Einstellung KEINE wird der Auswahl-Button es werden keine Kündigungen angelegt ausgeblendet sein. Ist der Parameter nicht gesetzt, werden alle bisher bekannten Auswahl-Buttons in der Maske aktiv und auswählbar. Mögliche Werte: AUS (Vertrag läuft aus), UNB (Vertraglich vereinbarte Kündigung), GES (Gesetzliche Kündigung), KEINE (Keine Kündigungen).
1.9.68.11	KuendModOff	(leer)	Über diesen Systemparameter können Sie festlegen, welche Varianten der gesetzlichen Kündigung in Ihrem Hause bei Optionen möglich sind und welche ausgeblendet werden sollte. Mögliche Werte: UNB Mietverhältnis auf unbest. Zeit BDA Mietverhältnis von best. Dauer SKT Sonderkündigungstermin GES Gesetzlicher Kündigungstermin GESO Kündigung §573c Abs. 1 Satz 1 BGB GESG Kündigung §580a Abs. 2 BGB Z. B. mit der Einstellung, GES, GESO werden die GES und GESO ausgeblendet. Die anderen Schalter werden weiterhin auswählbar sein.

Solldefinitionen

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank können Sie folgende Parameter für Solldefinitionen verwenden und Ihr System individuell einrichten:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
Bereich Stammdaten, Abschnitt MonatsanteiligeSollbetraege			
1.14.159.1	Aktivieren	aktiv	Aktiviert die anteilige Sollstellung.
1.14.159.2	VarianteTaggenauKalendertage	aktiv	Berechnung der Anteile auf Basis des Kalenders.
1.14.159.3	Variantetaggenau30Tage	aktiv	Berechnung auf 30 Tagen fest.
1.14.159.4	VarianteHalberGanzerMonat	aktiv	Alles vor dem 15. ist der halbe Monat, dann der Ganze.

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.159.5	HalberGanzerMonatStichtag	15	Zahl Standardmäßig ist ab dem 16ten ein halber Monat. Als Stichtag hierzu dient der Eintrag 15.
Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement			
1.14.110.1	AutomatischSollartErzeugen	nicht aktiv	
1.14.110.2	SollStellungMitQuartalAbgrenzungEdit	ncht aktiv	Sonderfall: Steuert, ob der Modus Quartal in der Sollbetragsmaske aktiv oder inaktiv ist. Voraussetzung: Lizenz für Quartalweise Sollstellung ist aktiviert.
1.14.110.3	EnableWeiterbelastung	nicht aktiv	Die Mieterweiterbelastung kann bei aktivierter Systemeinstellung auch über das Vertragsmanagement ausgelöst werden. Sie wird i. d. R. über den Personenstamm ausgelöst.
1.14.110.4	TabSoll	aktiv	Einzelne Register können über die Tab-Systemeinstellungen ausgeblendet werden. Deren Standard ist aktiv. Mit der Systemsteuerung TabSoll kann das Register Soll deaktiviert werden. Der Anwender bekommt dann den Reiter (Tab) für das Register Soll nicht mehr angezeigt. Damit lässt sich durch Ausblenden generell nicht verwendeter Register die Ansicht im Vertragsmanagement übersichtlicher gestalten.
1.14.110.27	ZulaessigeSolltage	(leer)	Festlegung, welche Solltage bei der Eingabe gültig sind (z. B. 1,15,30). Dies wird auch bei der kompakten Vertragsanlage berücksichtigt.
Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement-Pflichtfelder			

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
1.14.111.1	SollbetragStatus	nicht aktiv	Festlegung, ob das Feld für den Sollbetragstatus ein Pflichtfeld ist. Wenn aktiv, muss bei der Neuanlage einer Solldefinition das Statusfeld ausgefüllt werden.

Umlagen

In den Systemeinstellungen Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank können Sie folgende Parameter das Register Umlagen verwenden und Ihr System individuell einrichten:

System-Id	Name	Standardwert	Beschreibung
Bereich Stammdaten, Abschnitt Vertragsmanagement			
1.14.110.8	TabUmlagen	aktiv	Einzelne Register können über die Tab-Systemeinstellungen ausgeblendet werden. Deren Standard ist aktiv. Mit der Systemsteuerung TabUmlagen kann das Register Umlagen deaktiviert werden. Der Anwender bekommt dann den Reiter (Tab) für das Register Umlagen nicht mehr angezeigt. Da die Umlagen direkt über die Umlageschlüssel und den Flächenstamm gepflegt werden, ist das Register Umlagen für die Pflege der Umlagen im Vertragsmanagement nicht erforderlich.