Musterdaten

Definition Musterobjekt

Um den Prozess der Neuanlage eines Objektes zu vereinfachen und abzusichern, können Sie in dieser Ansicht Musterobjekte definieren und deren Daten in der Objektauswahl auf neue Objekte kopieren. Je präziser Sie hierbei Ihre Musterobjekte definieren, desto weniger Aufwand besteht in der anschließenden Anlage und Bearbeitung neuer Objekte. Musterobjekte werden in der Auswertung fehlender Objekte in exklusiven Gruppen in den Objektgruppen nicht als fehlend betrachtet.

So legen Sie ein Musterobjekt an:

1. Wählen Sie im Modulmenü den Eintrag Neu. Der Dialog `Musterobjekt` öffnet sich.
2. Gebe Sie die gewünschten Daten ein (s. u.).
3. Speichern Sie Ihre Eingaben.

Die von Ihnen definierten Musterobjekte stehen nun im Bereich der `Stammdaten` in der `Objektauswahl` unter der Funktion `Musterdaten kopieren` als Quellobjekte zur Auswahl.

Dialog Musterobjekt

`Nr.`	Eingabe einer Nummer für das Musterobjekt.
`Name`	Eingabe eines Namens für das Musterobjekt, z. B. Mietobjekt.
`Quellobjekt`	Auswahl eines geeigneten Objekts mit den passenden Daten zu Sachkonten, Umlageschlüssel, Abrechnungsarten und Flächenarten.
`Gruppe`	Auswahl einer oder mehrerer Objektgruppen. Wird hier keine Auswahl getroffen, gilt für das später angelegte Objekt keine Einschränkung auf die ausgewählte(n) Objektgruppe(n).
`Objekttyp`	Auswahl eines Objekttypen. Wird hier keine Auswahl getroffen, gilt für das später angelegte Objekt keine Einschränkung auf einen Objekttypen.
`Objektart`	Auswahl einer Objektart. Wird hier keine Auswahl getroffen, gilt für das später angelegte Objekt keine Einschränkung auf eine Objektart.
`Bemerkung`	Textfeld zur Eingabe einer Notiz zum Musterobjekt.
`Änderbar`	Kontrollfeld Ist das Kontrollfeld aktiviert, kann das Quellobjekt in der Objektanlage durch den Benutzer beliebig geändert, d. h. ein beliebiges anderes Objekt als Quellobjekt ausgewählt werden. Ist das Kontrollfeld deaktiviert, kann kein anderes Objekt als Quellobjekt gewählt werden.

Definition Vertragsart

Mit dem Modul `Definition Vertragsart` legen Sie fest, welche Objekt- und Flächenarten je Vertragsart zulässig sind, definieren Pflichtfelder individuell und blenden irrelevante Felder aus. Das

sorgt für mehr Übersicht, reduziert Fehlerquellen und stellt sicher, dass stets alle relevanten Daten korrekt erfasst werden.

Konfiguration

Die Vertragsart konfigurieren Sie unter `Fachadministration` > `Musterdaten` > `Definition Vertragsart`.

Das Modul wird mit drei Standard-Konfigurationen ausgeliefert:

1. Wohnen
2. Gewerbe
3. Stellplatz

Diese Konfigurationen können Sie ganz nach Ihren Wünschen anpassen oder durch neue Konfigurationen ersetzen.

Register Vertragsart

In diesem Bereich definieren Sie die grundlegenden Einstellungen zu Ihrer Vertragsart.

Mit einem Klick auf den Eintrag in der Tabelle im Register `Vertragsart` wählen Sie eine Vertragsart aus und können dann die weiteren Register konfigurieren. Damit Sie jederzeit wissen, in welcher Vertragsart Sie sich befinden, sehen Sie oben das Feld `Vertragsart` mit der entsprechenden Nummer und der Bezeichnung.



Wenn Sie mehrere Vertragsarten mit ähnlicher Konfiguration erstellen, z.B. mehrere Vertragsarten für Objekttyp ‚Wohnen', so stehen diese dem Benutzer entsprechend im Vertragsmanagement zur Auswahl zur Verfügung.

Dialog Vertragsart

Der Dialog `Vertragsart` wird durch Doppelklick auf eine vorhandene Vertragsart im Register `Vertragsart` geöffnet, um diese zu bearbeiten. Doppelklick in eine leere Zeile öffnet den Dialog mit leeren Datenfeldern für die Definition einer neuen Vertragsart. Dementsprechend wird im Kontextmenü der rechten Maustaste je nach Position `Ändern`, `Neu`, `Löschen` und `Kopieren` oder nur `Neu` angeboten.

Bereits angelegte Vertragsarten können kopiert werden. Mit `Kopieren` öffnen Sie zu einer gewählten Vertragsart ein Dialogfenster zur Eingabe der neuen Nummer sowie einer Bezeichnung für die kopierte Vertragsart. Passen Sie die neue Vertragsart nach Bedarf an.

Allgemeine Angaben

`Nummer`	Nummer der Vertragsart; kann zur Sortierung in der Übersicht verwendet werden.
`Bezeichnung`	Eingabe einer eindeutigen Bezeichnung, damit dem Benutzer die Auswahl leichtfällt.

Nummer und Bezeichnung werden zur ausgewählten Vertragsart im Kopf des Moduls `Definition Vertragsart` angezeigt. Die Definitionen in den Registern `Konfiguration Reiter Anzeige`,

Konfiguration Vertrag und Konfiguration Vertragssoll beziehen sich daher auf die jeweils über das Register Vertragsart ausgewählte einzelne Vertragsart.

Bereich Freischaltung der Vertragsart für ...

Assetklasse	Optionale Auswahl einer Assetklasse. Ist die Systemeinstellung Assetklasse_Aktiv eingeschaltet, können Assetklassen einzelnen Vertragsarten zugeordnet werden. Ist die Systemeinstellung Assetklasse_Aktiv ausgeschaltet, ist das Feld Assetklasse nicht eingeblendet.
Flächenarten	Angabe der Flächenarten, für welche diese Vertragsart gilt. Wurde die Nutzung der Assetklassen aktiviert, ist die Angabe von Flächenarten zu einer Vertragsart obligatorisch, Sie müssen dann mindestens eine geeignete Flächenart angeben. Die Assetklasse der hier zugeordneten Flächenart(en) wird mit der Assetklasse der Vetragsart abgeglichen. Sie erhalten eine Fehlermeldung, wenn die Assetklasse einer Flächenart nicht zur Assetklasse der Vertragsart passt. Die mit F2 verfügbare Flächenarten Auswahl bietet standardmäßig nur die Flächenarten an, welche zu der aktuell gewählten Assetklasse passen. Die ggf. manuell zugeordneten Flächenarten sollten nur einer Assetklasse angehören, auch wenn der Vertragsart selbst keine Assetklasse zugeordnet wurde. Beachten Sie bitte hierzu auch die Hinweise zur Definition der Flächenartklassen im Katalog Flächenartklassen.
Objekttyp-Zuordnung	Angabe des Objekttyps, für welche diese Vertragsart gilt. Diese Vertragsart kann in Objekten mit abweichendem Objekttyp nicht verwendet werden, dort wird sie nicht angezeigt.
Objektart-Zuordnung	Angabe der Objektart, für welche diese Vertragsart gilt. Diese Vertragsart kann in Objekten mit abweichender Objektart nicht verwendet werden, dort wird sie nicht angezeigt.
Personentypen	Angabe des Personentypen, für welche diese Vertragsart gilt. Diese Vertragsart kann für Personen mit abweichendem Personentyp nicht verwendet werden.

Bereich Vertragsvorerfassung

Unterabschnitt Kaution	
Keine Anlage	Es wird keine Kaution angelegt.
Monatsmieten	Wenn eine Kaution angelegt werden soll, dann ist das die Anzahl der Monatsmieten.
Sollarttyp	Das ist der Sollarttyp für die Kaution.
Unterabschnitt Zulässige Typen	
Index	Hier werden die Indexvereinbarungen ausgewählt, die zur Auswahl stehen sollen. Die Pflege der Einträge erfolgt über Fachadministration > Kataloge > MV Index.
Instandhaltung	Hier werden die Instandhaltungen ausgewählt, die zur Auswahl stehen sollen. Die Pflege der Einträge erfolgt über Fachadministration > Kataloge > MV Instandhaltung.
Kündigung	Hier werden die Kündigungsmodalitäten (Vertragsfristen) ausgewählt, die zur Auswahl stehen sollen. Die Pflege der Einträge erfolgt über Fachadministration > Kataloge > MV Vertragsfristen.
Staffelmiete	Hier werden die Staffelmieten ausgewählt, die zur Auswahl stehen sollen. Die Pflege der Einträge erfolgt über Fachadministration > Kataloge > MV Staffelmiete.

Unterabschnitt Kaution	
Vertragsvorerfassung allgemein	
Mustertext Protokoll	Hier wird die Vorlage für das Protokoll ausgewählt.
Verantwortliches Team	Hier wird das verantwortliche Team ausgewählt (nur verfügbar mit dem Komfortpaket).
Deaktiviert	Aktivieren / Deaktivieren der ausgewählten Vertragsart als Auswahlmöglichkeit in der Vertragsvorerfassung.

Register Konfiguration Register Anzeige

In diesem Register können Sie das Verhalten der einzelnen Register im Vertragsmanagement steuern. Es ist möglich, Register zu deaktivieren und damit auszublenden, die für die Vertragsart nicht notwendig sind. Z. B. spielt das Register Umsatz (Umsatzmiete) für Wohnungsverträge keine Rolle und kann deaktiviert werden. Eine versehentliche Eingabe von Daten ist somit nicht möglich.

Für das Register Kündigung ist es zudem möglich, die zur Verfügung stehenden Kündigungsmodalitäten einzugrenzen bzw. auch eine Modalität fest vorzugeben.



Sollten Sie einem bereits bestehenden Vertrag eine Vertragsart zuordnen und befinden sich in einem deaktivierten Register bereits Daten, so wird dieses Register weiterhin angezeigt. Die Daten können gelöscht werden. Eine Neuanlage von Daten ist nicht möglich.



Per Systemeinstellung ausgeblendete Register werden mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Die Ausblendung per Systemeinstellung wird nicht empfohlen.

Reiter

Die Anzeige folgende Reiter (Register) kann in Abhängigkeit von der eingestellten Vertragsart gesteuert werden:

- Index
- Kündigung
- Option
- Umlage
- Kontoauszug
- Einzelsollbeträge
- Mietfreie zeiten
- Umsatz
- Konkurrenzschutz
- Instandhaltung
- BK Ausnahme
- Kündigungswahrscheinlichkeit

Register Konfiguration Vertrag

In diesem Register können Sie das Verhalten einzelner Felder im Register Vertrag im Vertragsmanagement steuern. Dazu stehen Ihnen die folgenden Optionen zur Verfügung:

- Standard: Das Feld wird angezeigt und kann gepflegt werden.
- Pflichtfeld: Das Feld wird angezeigt und muss befüllt werden – das Speichern des Vertrags ist ansonsten nicht möglich.
- Feld ausblenden: Das Feld wird nicht angezeigt und steht für diese Vertragsart somit nicht zur Verfügung.

Besonderheiten:

- Feld Mehrwertsteuertyp: Dieses Feld ist immer ein Pflichtfeld. Es kann ein Mehrwertsteuertyp als Standardwert oder auch als fixer Wert vorgegeben werden.
- Felder Branche, Niederlassung und Sortiment: Diese drei Felder können durch eine Systemeinstellung ausgeblendet werden. Wurde die Systemeinstellung entsprechend konfiguriert, dann wird ein Hinweis darauf angezeigt.

Felder

Die Nutzung folgende Felder kann über die Konfiguration Vertrag pro Vertragsart angepasst werden:

- Unterschrift Mieter
- Unterschrift Vermieter
- Mehrwertsteuertyp
- Niederlassung
- Sortiment
- Status
- Einzugsdatum
- Branche

Register Konfiguration Vertragssoll

In diesem Register definieren Sie, welche Sollartgruppen bzw. Sollarten zur ausgewählten Vertragsart zur Verfügung stehen sollen. Alle Vorgaben werden im Hinblick auf die gewählte Sollart vorgenommen.

Sollarten	Eingabe der Sollartgrupp(en), welche für diese Vertragsart gelten sollen. Über den Schalter Sollarten können Sie auch einzelne Sollarten auswählen. Eine Mehrfachauswahl ist möglich. Die Auswahl erfolgt über einen Doppelklick. Im Vertragsmanagement stehen Ihnen nur die hier erfassten Sollarten zur Verfügung. Für jede Sollart kann maximal eine Konfiguration angelegt werden. Auch eine Überschneidung von Sollart-Bereichen ist damit nicht möglich.
Status	Eingabe eines Status, mit welchem diese Sollart(en) im Vertragsmanagement angelegt werden soll(en). Der Status wird bei der Auswahl der Sollart automatisch vorgeschlagen, kann aber angepasst werden.
Solltag	
Sollmonate	Eingabe der Sollmonate. Dies können Sie auch fest vorgeben (Schalter feste Vorgabe).

Vertragsmanagement

Nutzung der Vertragsart – Register Vertrag

Sie nutzen die Vertragsart direkt im Vertragsmanagement. Dazu steht Ihnen das gleichnamige Feld im Register `Vertrag` zur Verfügung. Bei der Neuanlage eines Vertrages wählen Sie die Vertragsart aus. Abhängig vom Objekttyp und von der Objektart werden Ihnen ggf. nicht alle angelegten Vertragsarten angezeigt. Nach der Erfassung des Vertragsbeginns werden Ihnen im Flächenklick nur diejenigen Flächen angezeigt, die:

1. der konfigurierten Flächenart entsprechen.
2. um Vertragsbeginn keine Belegung aufweisen.

Nutzung der Vertragsart – Register Soll

Es stehen nur die in der jeweiligen Vertragsart konfigurierten Sollarten zur Auswahl zur Verfügung. Je nach Sollart wird dann der zugeordnete Status automatisch gesetzt. Der Status ist nicht änderbar.

Vertragsart als Pflichtfeld im Vertragsmanagement

Mit der Systemeinstellung `Vertragsart` [1.14.111.2] besteht die Möglichkeit, die Vertragsart im Vertragsmanagement als Pflichtfeld zu konfigurieren. Aktivieren Sie diese Systemeinstellung, wenn nur noch Verträge mit einer Vertragsart angelegt werden können sollen. Bereits bestehende Verträge sind von dieser Einstellung nicht betroffen.

Standardbuchungsschlüssel anlegen und bearbeiten

Das Erfassen eines Standard-Buchungsschlüssels ermöglicht in bestimmten Programmfunktionen das Kopieren und Übernehmen dieser Musterdaten auf den Buchungsschlüssel der gewünschten Zielkonten.

So legen Sie einen Standardbuchungsschlüssel an:

- Wählen Sie die Funktion `neuen Datensatz anlegen` über die Kommandoleiste. Alternativ verwenden Sie die Tastenkombination `Strg + N`. Der obere Fensterbereich wird zur Eingabemaske. Der untere Fensterbereich wird deaktiviert.
- Geben Sie eine Nummer und eine Bezeichnung für den anzulegenden Standard-Buchungsschlüssel an.
- Speichern Sie Ihre Angaben durch Klick auf den Speichern-Schalter der Kommandoleiste oder mittels `Strg + S`. Der obere Fensterbereich zeigt nun Ihre Eingaben an. Der untere Fensterbereich wird aktiviert. Nun können Sie dem Datensatz Buchungsschlüssel zuordnen.
- Sind bereits Buchungsschlüssel angelegt, können Sie mit der Maus einen Schlüssel auswählen. Die Nummer und der Name des aktuellen Buchungsschlüssels werden im Feld `BS-NUMMER` angezeigt.
- Klicken Sie mit der rechten Maustaste in das untere Fenster.
- Bestätigen Sie eine der folgenden Funktionen im Kontextmenü:
  `Neu`, um einen neuen Buchungsschlüssel anzulegen.
  `Ändern`, um den aktuell angezeigten Buchungsschlüssel zu bearbeiten.
  `Löschen`, um den aktuell angezeigten Buchungsschlüssel zu entfernen.

Für eine Erläuterung der einzelnen Maskenfelder siehe Abschnitt Personenkonten. Jeder Buchungsschlüssel erhält zudem einen Vorschlag für eine laufende Nummer. Bei unvollständigen Eingaben werden Sie mit einer Hinweisbox auf die erlaubten Eingabeformen hingewiesen.

Standardbuchungsschlüssel zuweisen

- Wählen Sie mit der Maus oder über die Pfeiltasten in der Kommandoleiste einen Standard-Buchungsschlüssel. Die Nummer und der Name des aktuellen Standard-Buchungsschlüssels werden im Feld BS-NUMMER angezeigt.
- Wählen Sie aus der Kommandoleiste die Funktion Standard BS eintragen.
- Geben Sie die gewünschten Daten ein.

Die Bedeutung der einzelnen Felder ist nachfolgend erläutert:

Objektbereich	Angabe eines Objektbereichs der Zielobjekte.
Buchungsschlüssel	Angabe des Buchungsschlüssels
Sachkonto von bis	Bereich von Sachkonten-Nummern. Zielkonten für die Übernahme.
vorhandene BS überschreiben	Vorhandene Buchungsschlüssel werden überschrieben.

- Nach Bestätigen des Schalters OK wird die Funktion ausgeführt.
  Sie erhalten ein Protokoll über aufgetretene Fehler, Warnungen und Hinweise. Dieses Protokoll können Sie auch über die Schaltfläche Protokoll wieder aufrufen.

Standard-BS Sachkonten

Zur Zeit sind noch keine Informationen zu diesem Kapitel online verfügbar.

Standard-Mietberechnung nach BGB

Die hier angegebene Parameter werden als Musterparameter in der Mieterhöhung nach BGB genutzt. Zur Bedeutung der Felder siehe Mieterhöhung nach BGB. Die somit vorgegeben Felder sind dort dann ausgegraut und gegen Änderung gesperrt. Hier kann z. B. die Konfiguration für Kappung durch Mietspiegel fest vorgegeben werden.