Dauermietrechnung

Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, so hat der hat der Mieter bei Anpassungen der Miete, Betriebskostenvorauszahlungen oder anderer Sollbeträge in der Regel Anspruch auf eine aktuelle Dauermietrechnung. Mit der `Dauermietrechnung` erzeugen Sie einen Serienbrief für einen ausgewählten Personen- und Objektbereich zu einem festgelegten Stichdatum. Grundlage des Serienbriefes bildet eine Textvorlage der Texterfassung vom Typ ZP. Hier können Sie Seriendrucktextplatzhalter einsetzen und tabellarische Informationen über Applikationsblöcke im Dokument positionieren.

Unter Angabe der entsprechenden Kontenklassen und des Mehrwertsteuertyps erzeugen Sie anhand vorhandener Daten im Vertragsmanagement einen Zahlungsplan als Dauermietrechnung. In Form eines Anschreibens informiert dieser Serienbrief die Empfänger über anstehende Zahlungen. Im späteren Verlauf wird die erneute Ausgabe einer Dauermietrechnung erforderlich, wenn eine Änderung der Sollbeträge eintritt. Dies kann z. B. im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung mit Anpassung der Vorauszahlungsbeträge oder bei Mieterhöhungen der Fall sein. Für das Vertragsmanagement (Neuanlage oder Änderung der Sollbeträge), die Indexmietanpassung und die Betriebskostenabrechnung können nach entsprechender Einrichtung Dauermietrechnungen automatisch mit ausgedruckt werden. Ansonsten können Sie mit der Dauermietrechnung in den Mietanpassungen den Ausdruck einer Dauermietrechnung auch manuell erzeugen.

Die Bedienung erfolgt in Anlehnung an den Zahlungsplan (1082), durch die Ausführung in einem eigenen Modul können Sie die Parameter für Dauermietrechnungen von denen für Zahlungspläne oder Staffelmieterhöhungen getrennt speichern. Im Rahmen der Filterung auf Veränderungen in einem Zeitraum können Sie Staffelmieten gezielt ausschließen.

Im Gegensatz zum Zahlungsplan, welcher als Serienbrief eine Information zu erwarteten Sollbeträgen liefert, kann die Dauermietrechnung auch einen Rechnungscharakter aufweisen. Die Vergabe einer Rechnungsnummer kann daher in Abhängigkeit der Systemeinstellung optional manuell oder aus der Faktura erfolgen. Sie können dort eine Definition zum Aufbau der Rechnungsnummern mit Hilfe der allgemein verfügbaren Faktura-Einstellungen vornehmen, selbst wenn Sie das gesamte Faktura-Modul nicht erworben haben. Beachten Sie bitte die allgemeine Info zum Thema E-Rechnung. Soll die Dauermietrechnung für einen Gewerbekunden erstmals als E-Rechnung erstellt werden, müssen Sie ggf. Vorlagen zur Rechnungserstellung für einen geplanten E-Rechnung-Versand anpassen oder neu generieren. Berücksichtigen Sie eine ausreichende Zeit für den Vorlauf (Abstimmung mit den potentiellen Rechnungsempfängern bzgl. Zustelloptionen der E-Rechnung, Stammdatenpflege, Anpassung Ihrer Workflows).



- Bis Version 20.19 gab es für alle aus dem Zahlungsplan generierten Schreiben den Dokumenttypnamen `Zahlungsplan`. Zur besseren Differenzierung in einem Dokumenetenmanagementsystem (DMS) wurden die Dokumenttypen `Staffelmietrechnung` und `Dauermietrechnung` hinzugefügt (siehe Mietanpassungen > Flächenumsatzmieten) und entsprechende Listenmodule zur separaten Parametereinstellung im Bereich Mietanpassungen hinzugefügt.
- Im Rahmen des Updates auf Version 20.20 werden alle bestehenden Zahlungsplanvorlagen ('ZP') mit dem bisherigen Dokumenttypnamen initialisiert. Im Nachgang sollte durch den Benutzer für alle ZP-Vorlagen der jeweils passende Dokumenttypname (Zahlungsplan/Staffelmietrechnung/Dauermietrechnung)

kontrolliert/gesetzt werden, da dies nicht automatisiert erfolgen kann.
- Es können Dauermietrechnungen nach bestimmten Solländerungen automatisiert erstellt werden. Dauermietrechnungen können auch über Mietanpassungen und Betriebskostenanpassungen im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung generiert werden.
- Bei der Erstellung von Dauermietrechnung kann auch der Auto-Zustellweg genutzt werden. Mit der Option `Nur archivieren` kann die Konfiguration der Zustellvariante ignoriert werden.
- Die zum Versand einer Dauermietrechnung (ggf. als E-Rechnung) erfasste `abweichende E-Mail-Adresse` wird auch bei der im Personenstamm vorgenommenen Einstellung `keine E-Rechnung` verwendet, falls für die gewöhnliche E-Mail-Adresse keine Daten hinterlegt sind.

Dauermietrechnungsautomatik

Ein komfortabler Weg ist es, die Dauermietrechnungen automatisch aus den nachstehend genannten Modulen mit drucken zu können. Dadurch wird ein zusätzlicher Aufwand für Wechsel in das Modul lx1084 Dauermietrechnung und für den Druck vermieden. Auch der Sortierungsaufwand bei der Abrechnung und weiteren Modulen entfällt dadurch. Folgende Module bieten diese Funktionalität:

- `Vertragsmanagement` für Druck der Dauermietrechnung nach der Neuanlage des Vertrages oder bei der Änderung der Sollbeträge direkt aus dem Vertragsmanagement
- `Betriebskostenabrechnung` für den automatischen Druck der Dauermietrechnung zusammen mit der Abrechnung des Mieters bei der Änderung der Vorauszahlungen
- `Indexanschreiben` für den automatischen Druck der Dauermietrechnung zusammen mit dem Indexanschreiben bei der Mietanpassung

Die Dauermietrechnung erfolgt immer auf Personenebene, also über alle Verträge des Mieters.

Für die Einrichtung sind folgende Schritte notwendig:

1. Aktivieren Sie am besten für alle Module die Vorlagenverwaltung.
2. Legen Sie für die Dauermietrechnung per Systemeinstellung `DauermieterRechnungsnummer` fest, dass für diese immer eine eindeutige Rechnungsnummer über das Modul `Faktura` generiert wird.
   Diese Einstellung darf bei Gewerbemietern nicht verwendet werden, da für den Zahlungsplan keine Rechnung im Modul `Faktura` generiert wird.
   Rechnungen können über das Modul `Faktura` nun mittels Platzhaltern beschrieben werden, über welche sich eine Dauermietrechnung kompakter darstellen lässt. So stimmt die generierte Rechnung mit der xml-Struktur der E-Rechnung überein.
3. Legen Sie für die relevanten Module die Vorlagen an. Nutzen Sie hier insbesondere die Variablen zur Steuerung, ob ein Mieter einen Zahlungsplan oder die separate Dauermietrechnung erhält.
4. Belegen Sie die Personentypen für Gewerbemieter mit der Option `Dauermietrechnung erstellen = Ja` vor (das sollte der Standardfall sein).
5. Stellen Sie die bereits angelegten Personen, die zukünftig eine Dauermietrechnung per Automatik erhalten sollen, auf `Ja` um. Nutzen Sie hierzu die komfortablen

Änderungsmöglichkeit in Personen plus.
6. Führen Sie je Modul im Testsystem einen Probedruck für Mieter mit und ohne Dauermietrechnung durch und machen Sie sich dabei mit den erweiterten Druck-Parametern vertraut.
   Sichten Sie die Probedrucke und geben dann die Funktionen in Ihrem Hause frei.
   Falls Sie ein Dokumentenmanagementsystem (DMS) nutzen, prüfen Sie bitte auch die korrekte Ablage der Dauermietrechnung als separates Dokument im DMS.
7. Schulen Sie Ihr Team, welche Einstellung bei Neuanlage eines Gewerbemieters sinnvoll ist und wie die Dauermietrechnung aus den entsprechenden Modulen automatisch erstellt werden kann.
8. Freuen Sie sich über den Komfortgewinn und die Zeitersparnis im Tagesgeschäft.

Voraussetzungen und Einrichtung

Zentrale Voraussetzung für diese Funktionalität ist die Aktivierung der Vorlagenverwaltung in den relevanten Modulen. Weitere modulspezifische Voraussetzungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Für jede Person, die automatisch eine Dauermietrechnung bekommen soll, muss im Personenstamm bzw. in der Partnerverwaltung die Option Dauermietrechnung erstellen gesetzt werden.

Möchten Sie für bereits angelegte Personen die Dauermiet-Option in größerem Umfang aktivieren, kann dieses sehr komfortabel erfolgen. Entweder über iX-Haus plus / Personen plus bzw. Partnerverwaltung / iX-Person oder Partnerverwaltung / Rolle Mieter durch Mehrfach-Auswahl oder Sie nutzen den Stammdatenimport hierfür.

Die Option Dauermietrechnung erstellen wird systemseitig nur dann angezeigt, wenn dieses fachlich sinnvoll ist. Die Voraussetzungen für die Anzeige sind:

- Die Vorlagenverwaltung für das Modul Dauermietrechnung ist aktiviert, siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.
- Das Objekt ist einem Objekttyp vom Charakter Mietobjekt zugeordnet (also Mietobjekt, Mietobjekt in der SE etc.) und
  - dem Objekt ist keine Objektart zugeordnet (d. h. Sie nutzen die Objektart in Ihrem iX-Haus noch nicht)
  - oder dem Objekt ist eine Objektart zugeordnet, für welche die Option Dauermietrechnung gesetzt ist. Siehe dazu Kapitel Einrichtung in Katalog Objektart.

Belegen Sie die Objektart für reine Wohnobjekte (und andere) mit der Option Dauermietrechnung erstellen – Nein vor.

Bei der Neuanlage der Person wird die Einstellung für die Option Dauermietrechnung erstellen aus den Einstellungen im Personentyp vorgeschlagen.
Belegen Sie Personentypen für Wohnungsmieter (und andere) mit der Option Dauermietrechnung erstellen – Nein vor.

Einrichtung in Katalog Objektart

Im Modul Kataloge gibt es für die Objektart eine Einstellungsmöglichkeit Dauermietrechnung

für Mietobjekt. Diese Einstellung ist standardmäßig aktiviert und nur gültig für Objekte vom Charakter Mietobjekte. Mit dieser Einstellung sind in den relevanten Modulen für die Mietobjekte mit der gegebenen Objektart die Auswahlfelder für Dauermietrechnung sichtbar. Anderenfalls sind diese Felder nicht sichtbar. Diese Einstellung greift im Personenstamm, in der Betriebskostenabrechnung, im Vertragsmanagement, in Personen plus, in iX-Person und in Rolle Mieter.

Einrichtung in Personentyp

Bei der Neuanlage der Person wird die Einstellung für die Option Dauermietrechnung erstellen aus den Einstellungen im Sollarten/Personentypen vorgeschlagen. Es geht allein um den Vorschlagswert bei der Neuanlage einer Person, der Wert kann – sofern fachlich sinnvoll – jederzeit geändert werden.

In dem Modul Sollarten/Personentypen kann diese Einstellung in der Maske Personentyp bearbeiten vorgenommen werden. Zum Auswahl stehen Werte Ja (Dauermietrechnung erstellen) und Nein (Dauermietrechnung nicht erstellen). Standardmäßig ist diese Einstellung auf Nein gesetzt.

Das entsprechende Feld ist nur dann sichtbar und änderbar, wenn die Vorlagenverwaltung für das Modul Dauermitrechnung (lx1084) aktiv ist. Siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.

Personenstamm

Im Personenstamm besteht die Möglichkeit, je Person die Vorgabe für die Erstellung der Dauermietrechnung zu setzen.

Für diesen Zweck gibt es in Personenstamm im Register Übersicht die Option Dauermietrechnung erstellen. Diese Option ist nur unter bestimmten Voraussetzungen sichtbar. Siehe dazu Kapitel Voraussetzungen und Einrichtung.

iX-Haus plus

Eine weitere Möglichkeit, für eine oder mehrere Personen die Option für die Erstellung der Dauermietrechnung zu setzen, gibt es in iX-Haus plus in den Modulen Personen plus, iX-Person und Rolle Mieter. In diesen Modulen ist im Grid eine zusätzliche Spalte für die Dauermietrechnung sichtbar. Der Wert dieser Spalte kann über das Kontextmenü bzw. über die Schaltfläche Dauermietrechnung geändert werden. Die Änderung für mehrere Personen gleichzeitig kann im Grid per Mehrfachauswahl vorgenommen werden. Über die Detailmaske ist die Änderung pro Person möglich.

Die Möglichkeit, eine bzw. mehrere Personen für die Erstellung der Dauermietrechnung einzustellen, ist nur unter bestimmten Voraussetzungen gegeben. Siehe dazu Kapitel Voraussetzungen und Einrichtung.

Druck der Dauermietrechnung aus Mietanpassungen / Dauermietrechnung (lx1084)

Aufruf: Nietanpassungen > Dauermietrechnung (1084)

Objektbereich	Geben Sie ein Objekt oder einen Objektbereich ein.
Beteiligungskreise	Sie können hier einschränkend Beteiligungskreise auswählen. Ohne Angabe von Beteiligungskreisen erfolgt die Ermittlung unabhängig von diesen.
von Person bis Person	Geben Sie die Nummer der ersten und der letzten auszuwertenden Person an.
Stichdatum	Bestimmen Sie das Datum zu dem die Liste ausgewertet werden soll. Geben Sie das gewünschte Datum ein oder wählen Sie es über das Auswahlsymbol oder F2.
Druck-/Rechnungsdatum	Dieser Parameter wird für Dauermietrechnung im Rahmen Indexmietanpassung nicht angezeigt.
Gültig-bis	Datum zur Angabe einer begrenzten Gültigkeit der Dauermietrechnung, falls ein Folgesollbetrag bekannt ist. Gültig bis bleibt leer, wenn kein Folgesollbetrag existiert und das Vertragsende nicht gesetzt ist und keine Eingabe gemacht wurde. Das Gültig bis-Datum muss nach dem Stichdatum liegen. Dieser Parameter wird für Dauermietrechnung im Rahmen Indexmietanpassung nicht angezeigt.
Ganzen Monat auswerten	☐ Es wird der Zahlungsplan zum Stichtag ausgewertet. ☑ Es wird der ganze Monat ausgewertet, in welchem der Stichtag liegt. Dieser kann auch in der Zukunft liegen.
Vorlage	Wählen Sie die Textvorlage vom Typ ZP aus, mit der Sie den Zahlungsplan erstellen möchten. Die ausgewählte Textvorlage wird für Kunden verwendet, die die fälligen Beträge des Zahlungsplans nicht per Lastschrifteinzugsverfahren zahlen.
Vorlage für Pers. mit LEV	Wählen Sie die Textvorlage vom Typ ZP aus, mit der Sie den Zahlungsplan erstellen möchten. Die ausgewählte Textvorlage wird für Kunden verwendet, die die fälligen Beträge des Zahlungsplans per Lastschrifteinzugsverfahren zahlen.

Optionen zur ReNr-Ermittlung	Je nach Systemeinstellung 1.0.180.7 ZplRechnungsnummer, 1.0.180.8 StaffelmieterRechnungsnummer bzw. 1.0.180.9 DauermieterRechnungsnummer stehen Ihnen hier bis zu drei Optionen zur Auswahl, mit welchen Sie definieren ob bzw. wie eine Rechnungsnummer im Dokument generiert werden soll. • Keine Rech. Nr. Der Platzhalter für die Rechnungsnummer wird nicht gefüllt. • Rech. Nr. manuell Es wird im Dokument die Rechnungsnummer unter Zuhilfenahme der Information aus dem nachfolgenden Feld Start ab ReNr generiert. • Rech. Nr. aus Faktura (nur für Dauermietrechnung und Staffelmietrechnung) Es wird im Modul Faktura eine Rechnungsnummer generiert und eingetragen. Der Mieter erhält somit über die Fakturarechnung einen Zahlungsplan mit Rechnungsnummer lt. Faktura. Bei der Kombination keine Archivierung und Rech. Nr. aus Faktura wird im Modul Zahlungsplandaher anstelle einer Rechnungsnummmer nur der Text Probedruck eingefügt. So wird eine parallele Rechnungsnummernvergabe via Druck aus Zahlungsplan vermieden.
Start ab Rech. Nr.	Eingabe einer Start-Rechnungsnummer, die automatisch hochgezählt wird (bis zu sechs Stellen). Geben Sie die erste gewünschte Rechnungsnummer ein, wenn Sie Rech. Nr. manuell verwenden.
nur bei Veränderungen im Zeitraum ab	Datum Hiermit werden die Zahlungspläne nur für Veränderungen ab einem bestimmten Datum generiert. Zudem können dann Staffelmieter ausgeschlossen werden.
bis	Datum Hiermit werden die Zahlungspläne nur für Veränderungen bis zu einem bestimmten Datum generiert. Wenn Veränderungen erst nach diesem Datum vorliegen, wird für diesen Vertrag kein Dokument erzeugt.
Staffelmiete ausschließen	☑ Für Personen mit Staffelmietvereinbarung wird kein Zahlungsplan erstellt. ☐ Für Personen mit Staffelmietvereinbarung wird ein Zahlungsplan erstellt.
Mehrwertsteuertyp	Wählen Sie den Mehrwertsteuertyp über das Auswahlsymbol oder F2.
Personentyp	Auswahl Wenn Sie hier einen oder mehrere Personentypen auswählen, werden die Dokumente nur für diese Personentypen generiert. Verträge von Personen mit anderen Personentypen bleiben dann unberücksichtigt. Ist die Auswahl leer, findet keine Filterung auf Personentypen statt.
Lastschriftverfahren	Filter über Lastschriftverfahren. Zur Verfügung stehen vier Filter, welche Sie mit F2 auswählen können: Keine Einschränkung mit Lastschrift, alle Sollarten mit Lastschrift, nur Sollarten mit LS ohne Lastschrift

Dauermietrechnung	Filter über Dauermietrechnungen. Zur Verfügung stehen drei Filter, welche Sie mit F2 auswählen können: Keine Einschränkung nur Personen mit Dauermietrechnung nur Personen ohne Dauermietrechnung.
Vertragsbeginn in APPL02 ausgeben	☑ Im Applikationsblock APPL02 wird zusätzlich auch der Vertragsbeginn ausgegeben. ☐ Im Applikationsblock APPL02 wird die Fläche, nicht jedoch der Vertragsbeginn ausgegeben.
Keine KKL-Nullwerte	☑ Die Liste wird ohne Nullwerte in den Kontenklassen dargestellt. ☐ Es werden in der Liste auch Nullwerte in den Kontenklassen angegeben.
Nullrechnung	☐ Es werden nur Rechnungen ausgegeben, deren Gesamtsumme ungleich 0,00 ist. ☑ Die Liste gibt auch Nullrechnungen aus.
Kumulierung APPL02	Der APPL02 bietet bei Personen mit mehreren Flächen optional unterschiedliche Ausgabeformen der Kumulierung. Wenn für das alternative Layout des Zahlungsplans eine Kumulierung definiert ist, lautet die Überschrift der ersten Spalte immer Flächenart - unabhängig davon, ob eine Kumulierung für alle Flächen der Person möglich ist oder nicht. Die Flächenart wird dabei ohne Flächenartnummer ausgewiesen. Prüfen Sie für Ihre Konstellation, welche Darstellungsform für Sie geeignet ist: • (leer) Einzeldarstellung pro Fläche (Defaul) • 1-Test • 2-Test2
Generierung	Die Generierung kann über Varianten erfolgen, welche keine, eine allgemeine oder eine personenspezifische Anpassung der Vorlage temporär zulassen. Generierte Dokumente können vor dem Druck bzw. der Archivierung optional bearbeitet werden. • Vorlage unverändert • Vorlage temporär verändert • Vorlage pro Brief temp. verändert • generierte Dokumente verändern

Zustellungsvariante (Auto-Zustellung)	Auswahl: Sie können für die Zustellungsvariante eine der folgenden Varianten wählen: * Word (nur Anzeige) - PROBEDRUCK: Es werden die erzeugten Worddokumente angezeigt. * Word (nur Archivierung): Das Dokument wird als Worddokument generiert und archiviert. * Druck (ohne Archivierung): Die Druckausgabe erfolgt via Word im Hintergrund an den voreingestellten Drucker * Druck: Die Druckausgabe erfolgt via Word im Hintergrund an den voreingestellten Drucker und das Dokument wird archiviert. * E-Mail / Druck * Serviceportal / E-Mail / Druck. Bei mehrstufiger Option wird je nach Möglichkeit zuerst versucht, das Dokument im Serviceportal abzulegen. Ist dies nicht möglich, wird versucht, eine E-Mail zu senden. Ist dies auch nicht möglich (keine E-Mail für die adressierte Person hinterlegt), wird das Dokument gedruckt. Die Auswahl der Zustellungsvarianten kann durch die Systemeinstellung 1.1.62.23 Zustellungsvariante eingeschränkt sein. * PDF (nur Archivierung): Die Dokumente werden personenbezogen als PDF archiviert, aber nicht gedruckt.

Druck der Dauermietrechnung aus der Betriebskosten-Abrechnung (ix3057)

Die Maske Berechnen und Drucken umfasst einen Bereich Dauermietrechnung. Diesen Bereich ist nur dann sichtbar, wenn die Vorlagenverwaltung für die Betriebskosten-Abrechnung aktiviert ist und für die Objektart des Objektes die Option Dauermietrechnung für Mietobjekt aktiv ist.

In diesem Bereich ist der Schalter Parameter Setzen zu finden. Dieser Schalter ist aktiv, wenn die Option Dauermietrechnung drucken aktiviert wurde. Über den Schalter Parameter Setzen wird die aus dem Modul lx1084 Dauermietrechnung bekannte Maske aufgerufen. Diese Maske zeigt dann reduzierte Parameter, da viele Parameter durch die Abrechnung oder durch System-Einstellungen bereits definiert werden. Solche Parameter sind entweder ausgeblendet oder sichtbar, aber nicht änderbar.

Die in der Abrechnung für die Dauermietrechnung gesetzten Parameter werden pro User für die Abrechnung gespeichert und sind damit für den nächsten Abrechnungslauf verfügbar. Diese Parameter gelten nur beim Ausdruck aus der Abrechnung und beeinflussen damit keine weiteren Module.

Nachdem die Parameter für die Dauermietrechnung festgelegt wurden, kann der Abrechnungsdruck gestartet werden. Für die Mieter, die gemäß Vorgabe im Personenstamm eine Dauermietrechnung erhalten sollen, wird diese mit den von der Abrechnung errechneten Vorauszahlungen automatisch nach der Abrechnung gedruckt.



- Wählen Sie Einstellung so, dass für die Dauermietrechnung die Rechnungsnummer aus der Faktura gezogen und die Dauermietrechnung dann in der Faktura abgelegt wird.
- Archivieren Sie die Abrechnung, wird die Dauermietrechnung als ein separates Dokument archiviert – auch in einem ggf. eingesetzten Dokumentenmanagement.

Es dürfte sinnvoll sein, den Mietern mit einer automatisch generierten Dauermietrechnung in dem BK-Schreiben keinen Zahlungsplan auszuweisen, sondern stattdessen einen Hinweis auf die beigefügte Dauermietrechnung. Bei den anderen Mietern wird man typischerweise wie gehabt den Zahlungsplan ausweisen. Dafür steht der neue Textsteuerungsblock `[DMR]` (DMR steht für Dauermietrechnung) zu Verfügung. Die Vorlage könnte wie folgt gestaltet werden:

```
[DMR_JA]
Bitte beachten Sie die angehangene Dauermietrechnung.
[DMR_NEIN]
Die genaue Zusammensetzung Ihrer ab dem «AbrVorauszDatum» zu leistenden
Mietzahlung entnehmen Sie bitte dem Zahlungsplan.
$ZPLAN
[DMR]
```

Für Mieter mit aktivierter Dauermietrechnung im Personenstamm wird der Text nach dem `[DMR_JA]` gedruckt, wenn:

- sich die Vorauszahlungen geändert haben und
- sie keine Restanten sind.

Ansonsten erfolgt die Ausgabe aus dem Block `[DMR_NEIN]`.

Für alle Mieter ohne Aktivierung der Dauermietrechnung im Personenstamm wird der Text nach dem `[DMR_NEIN]` gedruckt und im Beispiel ein Zahlungsplan ($ZPLAN) ausgegeben. Es gibt Möglichkeiten, die Vorlage feiner zu justieren und zu entscheiden, wann Mieter einen Zahlungsplan bekommen sollen (im obigen Beispiel würden alle Mieter mit `[DMR_NEIN]` einen Zahlungsplan erhalten, unabhängig von z. B. einer etwaigen Änderung der Vorauszahlung). Dazu kann man die Textsteuerungsblöcke `[VZVERAENDERT]`, `[REST]` und `[REST2]` verwenden.

Druck der Dauermietrechnung aus dem Modul Vertragsmanagement (ix1072)

Die Maske `Sollarten bearbeiten` verfügt über einen Optionsparameter `Dauermietrechnung erstellen`. Dieser Parameter ist nur unter folgenden Voraussetzungen sichtbar:

- Für das Vertragsmanagement ist die neue Vorlagenverwaltung aktiviert.
- Das Objekt ist ein Mietobjekt ohne Objektart oder mit Objektart und für dieses Objektart ist die Option Dauermietrechnung für Mietobjekt aktiv.
- Der Vertrag ist kein Neu-Vertrag (Vertragsanlage nicht innerhalb letzten 24 Stunden).

Ist die Option `Dauermietrechnung erstellen` aktiviert, dann wird nach der Speicherung des Sollbetrages die Parametermaske des Moduls Dauermietrechnung gestartet. Die wesentlichen Parameter wie Objekt, Person, Stichtag usw. werden aus dem Vertrag bzw. Sollbetrag übernommen. Solche Parameter sind entweder ausgeblendet oder nicht änderbar. Es gibt auch Parameter, die durch Systemeinstellungen festgelegt werden können. In diesem Fall sind diese Parameter nicht änderbar. Über diese Maske kann das Drucken der Dauermietrechnung direkt gestartet werden.

Bei der Neuanlage eines Vertrages sollte die Dauermietrechnung erst dann gedruckt werden, wenn alle Sollbeträge des Vertrages erfasst wurden. Um Sie optimal programmtechnisch zu unterstützen, wird aus diesem Grund bei neuen Verträgen, die jünger als 24 Stunden sind, die Option

Dauermietrechnung erstellen nicht angeboten. Stattdessen enthält die Maske folgenden Hinweis: „Neuer Vertrag! Bitte die Dauermietrechnung nach Erfassung aller Verträge und Sollbeträge des Mieters erstellen!“ In diesem Fall kann die Dauermietrechnung über das Vertragsmanagement-Menu Dauermietrechnung bzw. über den Rechtsklick auf den Vertrag erzeugt werden. Auch in diesem Fall werden alle wesentlichen Parameter aus dem Vertrag übernommen.



Die Dauermietrechnung wird immer für alle Verträge einer Person innerhalb eines Objektes erzeugt.

Sie können im Vertragsmanagement aus dem Menü der Kommandoleiste Dauermietrechnung erstellen starten, wenn für die Person des Vertragspartners die gleichnamige Option im Personenstamm aktiviert ist.

Druck der Dauermietrechnung aus dem Modul Index-Anschreiben (lx404052)

Analog zu der Betriebskosten-Abrechnung hat auch die Maske Index-Anschreiben einen neuen Bereich Dauermietrechnung. Diesen Bereich ist nur dann sichtbar, wenn die neue Vorlagenverwaltung für das Index-Anschreiben aktiviert ist.

Die Bedienung für diesen Bereich, das Setzen der Parameter für die Dauermietrechnung und das Erweitern der Indexanschreiben-Vorlage erfolgt analog zu der Betriebskosten-Abrechnung.



- Wir empfehlen, die Rechnungsnummer der Dauermietrechnung über das Faktura-Modul zu beziehen. Ansonsten muss organisatorisch sichergestellt werden, dass die Rechnungsnummer des Index-Anschreiben (sofern eine Rechnungsnummer vergeben wird) und die Rechnungsnummer der Dauermietrechnung aus unterschiedlichen Rechnungsnummernkreisen bezogen werden.
- Deaktivieren Sie für einen etwaigen Probedruck die Option für Dauermietrechnung, ansonsten wird auch dafür eine Rechnungsnummer aus der Faktura bezogen (wenn entsprechend eingestellt).

Weitere Anpassungen bzgl. des Schalters Dauermietrechnung

Module lx1082 Zahlungsplan, lx1084 Dauermietrechnung, lx1086 Staffelmiete

Diese drei Module haben einen neuen Filter-Auswahl-Parameter Dauermietrechnung. Hier gibt es die Auswahlmöglichkeit

- Keine Einschränkung
- Nur Personen ohne Dauermietrechnung

- Nur Personen mit Dauermietrechnung

Für die Layoutparameter wurden neue Systemeinstellungen implementiert. Über diese Einstellungen können die Werte gesetzt werden. Es ist außerdem möglich zu definieren, ob der Benutzer die Parameter manuell ändern kann. Siehe dazu Kapitel Systemeinstellungen.

Excel-Reporting

Es wurde das neue Schlüsselwort $PerDauermiet erstellt. Über dieses Schlüsselwort wird Ja/Nein bzgl. dem Erstellen einer Dauermietrechnung zur jeweiligen Person ausgegeben.

Stammdatenimport

Die Einstellung bezüglich des Erstellens einer Dauermietrechnung zur jeweiligen Person kann über Personenimport gesetzt werden.

Systemeinstellung für Dauermietrechnungen

In der Fachadministration, System, Systemeinstellungen Datenbank definieren Sie unter iXHaus → Listen diverse Einstellungen, die für die Erstellung der automatisierten Ausgabe der Dauermietrechnung relevant sind.

Mit der Einstellung DauermieterRechnungsnummer wird definiert, wie die Rechnungsnummer in der Dauermietrechnung generiert werden darf. Wenn eine Option nicht ausgewählt wird, erscheint sie nicht in der Maske des Moduls Dauermietrechnung (1084). Standardmäßig eingestellt ist hierbei: ReNr Manuell und ReNr aus Faktura. Ist die Systemeinstellung AktiviereERechnung aktiviert, werden die Rechnungsnummern immer aus dem Modul Faktura generiert.

Mit der Einstellung AktiviereNeuenSerienbrief, welche Module die neue Serienbrieffunktionalität nutzen. Es wird der entsprechende Texttyp im Vorlagenmanager freigeschaltet. Für die automatisierte Dauermietrechnung sind folgende Module relevant:

- Lx1082 – aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für die Module Zahlungsplan (lx1082), Dauermietrechnung (lx1084), Staffelmieterhöhung(lx1086)
- lx3057 – aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Betriebskosten-Abrechnung
- Lx 404052 - aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Index-Anschreiben
- ix1072 - aktiviert neue Serienbrieffunktionalität für das Modul Vertragsmanagement

Die Systemeinstellung AktiviereERechnung aus dem Bereich iX-Haus, Abschnitt Allgemein steuert die Verarbeitung von E-Rechnungen in einzelnen Modulen. Mit der Einstellung Alle werden alle aktuellen und zukünftigen Module für E-Rechnung berücksichtigt. Die Dauermietrechnung kann auch separat gewählt werden. Als Standard ist kein Modul aktiviert.
Für den Aufbau einer E-Rechnung ist es erforderlich, dass die verwendete Vorlage über den Vorlagenmanager gepflegt wird. Daher muss das Modul dann auch unter der Systemeinstellung AktiviereNeuenSerienbrief aktiviert sein. Falls ein Modul dort noch nicht aktiviert ist, kann es auch nicht in der Systemeinstellung AktiviereERechnung verwendet werden! Sie erhalten dann hierzu unter AktiviereERechnung einen Hinweis.

Mit der Einstellung ZplNullRechnung kann definiert werden, ob ein Zahlungsplan bei einer Nullrechnung gedruckt werden soll. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung

manuell ändern kann.

Mit der Einstellung `ZplKeineKklNullWerte` kann definiert werden, ob Personenkonten mit Nullwerten im Zahlungsplan gedruckt werden sollen. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung manuell ändern kann.

Mit der Einstellung `ZplVtgBeginInAppl02` kann definiert werden, ob Vertragsbeginn in APPL02 des Zahlungsplanes gedruckt werden soll. Zusäzlich kann definiert werden, ob der Benutzer die Einstellung manuell ändern kann.