Mietberechnung nach BGB

Generelles

Mietberechnungen dienen der Anpassung der Sollbeträge im Rahmen der gesetzlich zulässigen Bedingungen. Das Modul Mietberechnung nach BGB ermöglicht die Mieterhöhung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, welches nun die Vorgaben nach dem Wegfall des Miethöhegesetz liefert. Der Mietzins von Bruttomietverträgen kann unter Umständen erhöht werden, wenn er seit einem Jahr unverändert ist, die üblichen Entgelte nicht übersteigt (Mietspiegel / Vergleichsmieten), Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind und/oder die Mietzins-Erhöhung innerhalb eines Zeitraums einen bestimmten Prozentsatz nicht übersteigt (siehe Kappungsgrenzen). Die Auswahlmöglichkeiten zur Konfiguration der Mietberechnung nach BGB können durch Musterdaten eingeschränkt bzw. festgelegt werden. Diese Voreinstellungen werden administrativ gepflegt, s. Fachadministration, Musterdaten, Standard-Mietberechnung nach BGB.

Mieterhöhungen können nur dann mit dem Modul Mieterhöhung nach BGB kalkuliert werden, wenn sie sich innerhalb des gesteckten Rahmens befinden (Bruttomieter, Kappungsgrenzen, …). Alternativ zu individuellen Anpassungen via Vertragsmanagement und Personenschreiben wäre ggf. eine allgemeine Mietanpassung in Kombination mit Serienbrief/Zahlungsplan und Vertragsdatenimport in iX-Haus plus möglich.

Die Art des Verfahrens (Grundmietenerhöhung oder Bauänderung/Modernisierung) wird bei der Neuanlage ausgewählt, erscheint oben in der Anzeige und wird im Filter wie auch bei der Kopierfunktion berücksichtigt. Nur Verfahren gleicher Art dürfen kopiert werden. Je nach Art des Verfahrens werden die Register Grundmieterhöhung und Bau/Modernisierung ausgeblendet oder eingeblendet. Register Grundmieterhöhung ist nur bei den Grundmieterhöhungen aktiv. Register Bau/Modernisierung ist nur bei den Bau- und Modernisierungsverfahren aktiv. Im Filter wird auch der Status des Verfahrens (offen, erledigt, alle) berücksichtigt. Über die Filterfunktion ist es so z. B. möglich, alle schon erledigten Berechnungsverfahren auszublenden.

Beim Löschen eines Mietberechnungsverfahrens werden sowohl Berechnungsparameter als auch die Berechnungsergebnisse gelöscht. Die in der Zustimmungsphase vermerkten Flächen werden wieder frei gegeben. Bitte beachten Sie, dass nur zu Testzwecken angelegte Verfahren gelöscht werden können/sollen. Die gültigen Berechnungsverfahren sollen nicht gelöscht, sondern beendet werden. Ein Berechnungsverfahren ist beendet, wenn die Zustimmungsverwaltung deaktiviert ist und der Status des Verfahrens auf Erledigt gesetzt wurde.

Benutzereinstellungen, wie z. B. zuletzt bearbeitete Berechnungsverfahren, Filter oder Parameter des Anschreibens, werden je Benutzer gespeichert.

Wie mache ich es?

Bauänderung Modernisierung

Mieterhöhung bei baulichen Änderungen

Bei baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), können die aufgewendeten Kosten mit jährlich 11% an die Mieter weitergereicht werden. Dabei müssen die Modernisierungskosten rechnerisch zuvor auf die Gesamtanteile der Umlage (Gesamtfläche) verteilt werden, d. h. auf alle vorhandenen Flächen eines Objektes unabhängig davon, ob sie gewerblich oder privat vermietet sind oder leer stehen. Die Berechnung der Verteilung in iX-Haus erfolgt entsprechend. Die tatsächliche anteilige Mieterhöhung kann dagegen nur für vermietete Wohnflächen durchgesetzt werden.



Mieterhöhungen wegen Modernisierung können nicht zusammen mit zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen erfasst werden. Legen Sie hierzu jeweils eigene Mietänderungsverfahren an.

Im Register `Bauänderungs-/Modernisierungszuschläge` geben Sie die erforderlichen Parameter ein:

- Das Feld `Bauänderungs-/Modernisierungszuschläge Umlage mit … % p. a` definiert die prozentuale Umlage der Kosten pro Jahr.
- `Quadrameter-Umlageschlüssel`
- `Kontenklasse Modernisierung`: für Modernisierungen nutzen Sie eine separate Sollart parallel zur Grundmiete.
- `Kontenklasse Grundmiete` (optional). Die unabhängig von der Modernisierung bestehende Grundmiete wird hiermit dargestellt.
- Definition der `Bauänderungs-/Modernisierungsart`
  Sie können bis zu drei Bauänderungs-/Modernisierungsarten angeben. Hierzu legen Sie einen beschreibenden Titel, die Gesamtkosten, den zur Verteilung genutzten Umlageschlüssel und die Jahres-Minderung an. Gesamtkosten und Jahres-Minderung geben Sie als absolute Beträge ein (keine negativen Vorzeichen bei Jahres-Minderung!). Die Währung ist i. d. R. EUR und kann bei Mehrwährungsfähigkeit ausgewählt werden.
- Speichern Sie die Parameter mit dem Kommandomenüschalter `Änderungen speichern` bzw. der Tastenkombination `Strg + S`.
- Über alle drei Kostenvoranschläge wird die Gesamtjahresumlage* angezeigt.
- Sind die Kostenvoranschläge bestätigt, setzen Sie den Schalter `Kostenvoranschläge korrekt`. (s. u. Mitteilungsschreiben)

* Gesamtjahresumlage = (Summe Gesamtkosten X %-Satz der Umlage p. a.) - Summe der Jahres-Minderung

Kostenvoranschläge

Vor Durchführung der Bauänderungsmaßnahme können Sie Kostenvoranschläge an die betroffenen Mieter verschicken. Erfassen Sie dazu in der Eingabemaske die voraussichtlichen Gesamtkosten, das Feld `Kostenvoranschläge korrekt` wird nicht markiert.

Der Druck von Kostenvoranschlägen erfolgt über den Schalter `Kostenvoranschlag` in der Kommandoleiste. Er entspricht dem Druck einer normalen Mietermitteilung. Lediglich der Darstellungsblock, der mit $APPL in der Textvorlage ausgedruckt wird, ist entsprechend angepasst.

Mitteilungsschreiben

Nach Durchführung der Maßnahme können Sie Mitteilungsschreiben erstellen. Waren die Kostenvoranschläge korrekt (d. h., lagen die tatsächlichen Kosten höchstens 10% über dem Voranschlag), markieren Sie in der Maske das Feld `Kostenvoranschläge korrekt` mit X. In diesem Fall setzt iX-Haus das Wirksamkeitsdatum der Mieterhöhung auf den Beginn des übernächsten Monats nach Mitteilungsschreiben.

Ist das Feld nicht markiert (d. h., liegt die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10% über dem Voranschlag oder wurde kein Kostenvoranschlag an die Mieter geschickt), verlängert sich die Frist zwischen Mitteilungsschreiben und Wirksamkeit um sechs Monate.

Die Mitteilung erlaubt, einen Zusatztext in das Mieteranschreiben einzubeziehen. Dieser Text kann über das Menü `Zusatztext` eingegeben und gespeichert werden. Speicherung erfolgt pro Berechnungsverfahren. Dieser Text könnte z. B. Betragsänderungen für die Mieter erklären, für die Beträge manuell geändert wurden.

Warum wird keine Kapitalkostenänderung für eine Mieterhöhungskalkulation angeboten?

Die Möglichkeit der Mieterhöhung durch einen Kapitalkostenänderungszuschlag entfällt im BGB. Der Vermieter hatte das Recht, aufgrund von Kapitalkostenänderungen die Miete zu erhöhen. Zu den Kapitalkosten gehören Zinsen und Darlehen, Fremdkapitalkosten, Eigenkapitalverzinsung usw. Mieterhöhungen aufgrund Kapitalkostenänderung konnten nicht zusammen mit zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen erfasst werden und mussten durch jeweils eigene Mietänderungsverfahren dargestellt werden.

Berechnung und Kontrolle einer Mietänderung

Mit der Menüfunktion `Gesamtberechnung` kalkulieren Sie nach den diversen Vorgaben die potentielle Mieterhöhung. Das Ergebnis dieser Kalkulation wird im Register `Ergebnis` angezeigt und bleibt dort bis zur nächsten Berechnung erhalten. Zur Berechnung bestätigen Sie das einheitliche Fälligkeitsdatum (Vorschlag ist das Mitteilungsdatum plus drei Monate im Rahmen zustimmungspflichtiger Mietanpassungen) oder geben das von Ihnen vorgesehene Fälligkeitsdatum ein.



Bei der Gesamtberechnung wird der Verwaltungszeitraum eines Objekts geprüft. Die Berechnung einer Mieterhöhung wird nicht durchgeführt, wenn der Verwaltungszeitraum zum Fälligkeitsdatum nicht gültig ist. Eine Hinweismeldung hierzu wird einen Monat vor dem Verwaltungsbeginn und zwei Monate nach dem Verwaltungsende am Ende des Berechnungslaufes angezeigt.

Das Ergebnis wird in der Bemerkungsspalte automatisch kommentiert. Liefern Flächen von Bruttomietern in dem Ergebnis der Berechnung die Bemerkung `Keine Basis für Kappung gefunden`, prüfen Sie in diesen Fällen, ob …

- die betroffene Fläche die relevante Kontenklasse aufweist, zu welcher die Erhöhung kalkuliert werden soll,
- die angesprochene Sollart nicht steuerbehaftet ist,
- die Fläche im Kappungszeitraum eine Definition für den zu erhöhenden Sollbetrag aufweist.

Staffelmieten werden erkannt und von der Anpassung ausgeschlossen, wenn in der Sollvereinbarung der betroffenen Kontenklasse zukünftige Werte vorliegen. (Zukünftige Werte sind hier solche mit Gültigkeitsdatum >= Fälligkeitsdatum +1 Tag). Unerwartet auftretende Staffelmiethinweise prüfen Sie im Vertragsssoll. Eine potentielle Ursache ist das versehentliche Eintragen einer Mietminderung direkt auf der Sollart der Netto-Miete anstelle eines korrigierenden Eintrages auf der Sollart der Mietminderung.

Indexmieten werden anhand gültiger Indexmieteinträge erkannt und von der Anpassung ausgeschlossen.

Flächen ohne Quadratmeteranteil werden von der Anpassung ausgeschlossen, da in diesem Fall keine Quadratmetermiete ermittelt werden kann. Hier liegt für die Fläche zum Mitteilungsdatum ein Nullwert oder kein Wert im verwendeten Umlageschlüssel vor.

Wenn Sie zusätzlich einen Mietfaktor-Umlageschlüssel angegeben haben, beachten Sie, dass dieser eine prozentuale Gewichtung des m²-Umlageschlüssel darstellt. Geben Sie für beide Felder irrtümlich den gleichen Umlageschlüssel ein, führt dies ggf. zur Bemerkung `Unter Mindestgrenze`, selbst wenn diese über die Einstellung via Kommandoleistenmenü nicht oder nur mit 0,01 € angesetzt ist. Ebenso können falsche Prozentwerte im Mietfaktor-US zu einer ungewollten Verschiebung in der Berechnung der neuen Miete führen.

Unterhalb der tabellarischen Übersicht werden zusammenfassend die bisherige Miete, die Änderung (in EUR und in %) und die neue Miete aus der Berechnung dargestellt. Ebenso wird eine Summe über alle Flächen (inklusive Leerstände, Index, Staffelmieten etc.) ausgegeben (in EUR).

Neue Miete

In der Spalte `Neue Miete` können Sie für anpassungsfähige Mietflächen auch einen abweichenden Mietzins anstelle der vorgeschlagenen Anpassung eintragen. In der Spalte `manuelle Änderung` wird diese Änderung dann angezeigt. Die Eingabe einer Änderung ist gesperrt, wenn sich die Mietfläche in der Zustimmungsverwaltung befindet oder der neue Sollbetrag schon eingetragen wurde.

Netto-Kaltmiete

Nettokaltmiete: Aus der Sicht des Mieters sind alle Mieterhöhungen, seien sie durch Mietspiegeländerung oder durch Mietzuschlagsänderungen (Modernisierungsmaßnahmen) bedingt, Erhöhungen der Nettokaltmiete. Die Nettokaltmiete bezeichnet dabei den Mietzins ohne Berücksichtigung der Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung. Der Begriff `Netto` ist hier nicht steuerrechtlich zu verstehen!

Gesamtmiete

Die Gesamtmiete einer Person beinhaltet die Netto-Kaltmiete und ggf. weitere Mieten oder Mietminderungen aller aktuell angemieteten Flächen.

Zu-/Abschlag

Ist für die Fläche ein abweichender Zu-/Abschlag definiert, dann wird dies in der Spalte mit einem

Asterix * angezeigt. Sonst wird nur der Zu-/Abschlag aus dem zugehörigen Wohnungstyp angezeigt.

Die Spalte Zu-/Abschlag kann, wie auch viele weitere Spalten, per Systemeinstellung Datenbank über Fläche → Mietberechnung → SpaltenAuswahlImGrid ein- oder ausgeblendet werden. Standardmäßig ist diese Spalte deaktiviert.

Listen zur Mietänderung

Die Gesamtliste kann über die entsprechende Menüfunktion auf dem aktuell eingestellten Drucker ausgedruckt werden.

Mietänderungsverfahren anlegen

Bei der Mietanpassung nach BGB wird jede Mieterhöhung in einem separaten Datensatz erfasst. Dadurch lassen sich alle Mietänderungen nach BGB historisieren. Außerdem ist für die Zustimmungsverwaltung diese Art der Anlage unumgänglich.

In dem Register Übersicht werden die bereits erfassten Mietänderungen angezeigt. Die Darstellung kann über einen Filter eingeschränkt werden (Art, Status und oder Erstellung in bestimmtem Datumsbereich). Mit dem Schalter Ausführen wird die Ansicht aktualisiert. Das Grid der Mietänderungen umfasst Nummer, Bezeichnung, Objektbereich, Mitteilungsdatum, Art und Status. Über die Spaltenbeschriftungen ist eine einfache Sortierung möglich. Die aktuell ausgewählte Definition wird im oberen Fensterbereich zur Information dargestellt, auch wenn Sie später auf ein anderes Register wechseln. Ein Doppelklick auf eine Definition leitet Sie direkt zur logisch folgenden Information hin. Bei fehlendem Objektbereich (unvollständige Basisdaten) in das Stammdaten-Register, bei vollständigen Vorgaben in das Register Ergebnis. Für die Übersicht steht Ihnen in der Kommandoleiste ein Excel-Export zur Verfügung. Hiermit können Sie die Übersicht im aktuellen Status als Excel-Datei archivieren oder für andere Zwecke generieren.

Die Anlage eines Mietänderungsverfahrens beginnen Sie über die Menüfunktion Neuen Datensatz anlegen oder das Kontextmenü Neu eines rechten Mausklicks im Register Übersicht. Im Dialog legen Sie eine Bezeichnung, das Mitteilungsdatum und die Art der Mieterhöhung (Grundmietenerhöhung oder Bauänderung/Modernisierung) an. In Abhängigkeit des Mitteilungsdatums werden später die Quadratmetergrößen und die datumsabhängigen Fristen kalkuliert. Die Nummer der Mietänderung wird automatisch generiert (Tagesdatum + Laufende Nummer). Achten Sie bitte darauf, im Register Übersicht den Filter auf die anzuzeigenden Mietänderungsverfahren so einzustellen, dass die geplante neue Definition in diese Filterauswahl passt. Andernfalls ist es möglich, dass die neue Definition nicht gespeichert werden kann und verworfen werden muss, um wieder Zugriff auf das Register Übersicht zu erhalten.

Eine nachträgliche Änderung der Parameter Mitteilungsdatum und Art der Mieterhöhung ist nicht möglich! In diesem Fall müssen Sie ggf. eine neue Mietänderung mit den angepassten Eckdaten anlegen. Veränderbar sind die Bezeichnung (per Kontextmenü im Register Übersicht) sowie später zugeordnete Daten wie Objekt oder Objektbereich, Flächen oder Umlageschlüsselfilter usw. aus den Registern Stammdaten und Grundmietenerhöhung bzw. Bauänderungs-/Modernisierungszuschläge.

Mit der Kopierfunktion können Mietänderungsverfahren der gleichen Verfahrensart kopiert werden.

Im Register Stammdaten hinterlegen Sie zu einem ausgewählten Mietänderungsverfahren, welche

Stammdaten für die Mietberechnung in Frage kommen sowie den Status des Mietänderungsverfahrens. Relevant für die Mieterhöhung sind Bruttomietverträge, welche innerhalb des Objekt- und Flächenbereichs liegen, zu Flächen die ggf. eine der zugelassenen Flächenarten aufweisen und welche den adäquaten Vertragsstatus aufweisen. Die Filter über Flächenarten und Vertragsstatus erlauben auch ein Negativ-Ausschlussverfahren. Es sind jeweils bis zu fünf Parameter für die Filterung möglich. Keine Einschränkung erhalten Sie so bezüglich des Vertragsstatus durch Auswahl von `Verträge mit folgendem Status nicht bearbeiten` ohne weitere Angabe in den fünf nachfolgenden Parameterfeldern zum Vertragsstatus. Eingaben und Änderungen in diesem Register müssen Sie speichern - durch Klick auf den `Änderungen Speichern`-Schalter in der Kommandoleiste oder mit der Tastenkombination `Strg + S`. Mit dem Schalter `Änderungen zurücknehmen` kehren sie zur Einstellung der letzten Speicherung zurück.

Im Register ''Grundmietenerhöhung'' geben Sie weitere Parameter zu Kalkulation der Mietberechnung einer Netto-Kaltmiete an. Der Begriff `Netto` bezieht sich in `Nettokaltmiete` auf den Mietzins, also die reine Miete ohne weitere Kosten wie Vorauszahlung für Betriebs- oder Heizkosten. Bereits existierende Modernisierungszuschläge werden berücksichtigt. Die Zuschläge fließen nach der Berechnung in die Grundmiete ein. Die entsprechende Modernisierungssollarten können auf dem Register Grundmieterhöhung eingegeben werden. Maximal fünf Modernisierungssollarten sind erlaubt.

Eingaben und Änderungen in diesem Register müssen Sie speichern - durch Klick auf den `Änderungen Speichern`-Schalter in der Kommandoleiste oder mit der Tastenkombination `Strg`+S. Mit dem Schalter `Änderungen zurücknehmen` kehren sie zur Einstellung der letzten Speicherung zurück.

Mietänderungsverfahren bearbeiten

Ein vorhandenes Mietänderungsverfahren können Sie im Register `Übersicht` per Doppelklick auswählen und bearbeiten. Besteht hierzu schon ein Berechnungsergebnis, öffnet sich automatisch das `Ergebnis`-Register, ansonsten das `Stammdaten`-Register. Die Bearbeitung ist nicht zulässig, solange zu diesem Mietänderungsverfahren die Zustimmungsverwaltung aktiviert wurde.

Mietänderungsverfahren beenden statt löschen

Bitte beachten Sie, dass nur zu Testzwecken angelegte Verfahren gelöscht werden können/sollen. Die gültigen Berechnungsverfahren sollen nicht gelöscht, sondern **beendet** werden. Ein Berechnungsverfahren ist beendet, wenn die Zustimmungsverwaltung deaktiviert ist und der Status des Verfahrens auf `Erledigt` gesetzt wurde.

Datum der letzten Mietanpassung

Für die Berücksichtigung der Jahresfrist ist es notwendig, dass das Programm das Datum der letzten zustimmungspflichtigen Mieterhöhung kennt. Bei der erstmaligen Benutzung des Programm-Moduls muss dieses Datum manuell erfasst werden. Bei nachfolgenden Mieterhöhungsverfahren greift das Programm auf die automatisch eingetragenen Werte zu. Folgende Personen werden von iX-Haus automatisch aus dem aktuellen Mietanpassungsverfahren herausgenommen:

- Personen, bei denen die letzte Mieterhöhung nach BGB weniger als ein Jahr zurückliegt.
- Personen, die sich in der Zustimmungsverwaltung befinden.

Mit der Kommandomenüfunktion `Flächendatum` kann das Datum der letzten Mietanpassung nach BGB angezeigt bzw. manuell erfasst werden. Wählen Sie in dem Dialog `Auswahl - BGB-`

Flächendatum das zu prüfende Objekt aus. Voreingestellt wird hier das Objekt angezeigt, welches aktuell eingestellt ist. Nicht vorhandene Datumswerte werden in der Liste mit *nv* angezeigt. Mit Doppelklick in der Datumsspalte können Sie das Datum bearbeiten. Die Änderung bzw. Erfassung der Daten kann durch alle Benutzer erfolgen, lediglich Benutzer mit I-Rechten können sich diese Daten nur anzeigen lassen. Falls Sie das Objekt von einem Vorverwalter übernommen haben, können Sie hier die entsprechenden Datumswerte der letzten Mieterhöhung eintragen.

Das Datum der letzten BGB-Mieterhöhung wird automatisch in den Flächenstamm übertragen. Parallel zu diesem Datum prüft das Mieterhöhungsmodul die Vertragssolldaten abhängig vom vorgegebenen Stichtag plus ein Tag und von dort rückwirkend ggf. nach Jahresfristgrenze. Beispiel: Ein Mietzins gültig ab 01.05.2014 wird erst als 'alter Mietzins' erkannt, wenn die Mieterhöhung am 03.05.2015 oder später erfolgt. Eine Prüfung zum 01.05. oder 02.05.2015 wird diese Staffel als zukünftig betrachten und den abweisenden Status Staffelmiete im Prüfergebnis ausgeben!

Kalkulation der Kappungsgrenze: Prüfung Sollbetrag zum Datum = Fälligkeit - 3 Jahre. Existierte vor drei Jahren kein Sollbetrag (der Mieter ist evtl. später eingezogen), dann wird als Basis für die Berechnung der Kappungsgrenze 0,00€ genommen. Daraus ergibt sich 0,00€ Kappungsgrenze und damit auch keine Erhöhung.

Zusatz-Kappungsgrenzen

Über die Menü-Funktion Zusatz-Kappungsgrenzen können Sie ein erweitertes Kappungsverhalten für Mieten bis zu einem bestimmten Quadratmetermietzins definieren. Hierzu ist die Angabe des Prozentsatzes und der relevanten Mieten anhand der Netto-Quadratmetermiete, welche noch nicht erreicht sein darf, zur Verfügung. Optional erfolgt die Prüfung über einen Dreijahres-Zeitraum. Eine absolute Kappungs-Obergrenze kann verhindern, dass durch die prozentuale Kappung eine Maximalmiete nicht überschritten wird.

Rundungsart und Mindesterhöhung

Die Parameter Rundung und Mindestgrenze ermöglichen ein Harmonisieren der Ergebnisse. Die Mindestgrenze für die Erhöhung können Sie in EUR eingeben. Liegt die Erhöhung lt. Berechnung, z. B. aufgrund Kappung, unter diesem Schwellenwert, wird die Mieterhöhung (wegen Geringfügigkeit) nicht vorgeschlagen. Über die Varianten der Rundung können Sie die berechneten Mieten oder Modernisierungszuschläge genau auf EUR-Cent, ein Zehntel EUR oder einen ganzen EUR (ohne Centbeträge) runden oder abrunden.

Mieten übernehmen

Neue Sollbeträge übernehmen

Mit dem Menüprogramm Mieten übernehmen werden die neuen Sollbeträge in die Sollvereinbarungen im Flächenmanagement, Vertragsmanagement übernommen und die Zustimmungsverwaltung wird abgeschlossen.

Nach einer Sicherheitsabfrage geben Sie an, für welchen Objekt- und Flächenbereich die Mieten lt. aktuellem Mietanpassungsverfahren übernommen werden sollen.

Für diese Flächen wird in der Ergebnisliste der X-Marker in der Spalte Sollbetrag eingetragen

gesetzt und das neue Mietsoll im Vertragsmanagement eingetragen. Für alle Mieter der Mietberechnung, also auch jene, für welche keine Mieterhöhung ausgesprochen wurde, wird die Info bzgl. Teilnahme an der Zustimmungsverwaltung zurückgesetzt. Sie können also in einen neuen Mieterhöhungsverfahren erneut zur Zustimmung aufgefordert werden.

Die Übernahme der Mieten sollte daher nur dann erfolgen, wenn Sie insbesondere keine ablehnenden Rückmeldungen zum Schreiben aus der Zustimmungsverwaltung erwarten, da Sie den Status aufgrund dieser Antworten dann nicht mehr eintragen können.

Wenn Sie die Sollbeträge für alle anpassungsfähigen Flächen übernommen haben, sollten Sie im `Stammdaten`-Register den Status des Mietänderungsverfahrens auf `erledigt` setzen.

Mitteilung an Mieter

Die Mieter-Mitteilung zur BGB-Mieterhöhung werden von iX-Haus in einer Serienbrieffunktion produziert. Dabei erhalten nur die Mieter ein Mitteilungsschreiben, deren Sollbeträge sich verändert haben und die in der Ergebnisliste vertreten sind. Vor dem Druck der Mitteilungen müssen Sie daher eine der Funktionen `Gesamtberechnung` oder `Gesamtliste` ausgeführt haben!

Bei Personen mit mehreren betroffenen Flächen in einem Objekt wird immer nur ein Mitteilungsschreiben erzeugt. Der Darstellungsblock $APPL enthält dann die Mieterhöhung für alle angemieteten Flächen.

Eine Übersicht über die verfügbaren Textplatzhalter für Vorlagen, welche Sie über den Vorlagenmanager pflegen, finden Sie hier. Um diese zu nutzen, muss in der Fachadministration die Mieterhöhung nach BGB für den neuen Serienbrief aktiviert sein.

Die Dialoge `Druck 'Mitteilungen Mieter'` und `Druck 'Erinnerung Mieter'` bieten neben der Auswahl der Vorlage für den `Brieftext`, der Zustellvariante (Auto-Zustellweg), der Mieterauswahl (`Mieter die zugestimmt haben` oder `Ausgewählte Mieter` aus Objekt und Personenbereich) optional

- `Nur Archivieren (kein Druck)`
- Zahlungsplan drucken
- Seitennmmerierung drucken
- `Text für §4-Nr. 12 UStG drucken` (Erweiterung des Zahlungsplans mit dem Text `Diese Leistung ist nach §4 - Nr. 12 UStG steuerfrei.`
- `Zusatztext drucken`
    - für alle Mieter
    - nur für Mieter mit manuell geänderten Beträgen

Es ist auch möglich, ein Erinnerungsschreiben an Mieter auszudrucken und zu archivieren.

Der optionale `Bericht Mietspiegel Fläche` steht im Dialog `Druck 'Mitteilungen Mieter'` zur Verfügung, wenn a) Die Mietberechnung auf dem betreffenden Mietspiegel aus dem Modul Mietspiegel plus in iX-Haus plus basiert und b) Das Schreiben über den neuen Serienbrief erstellt wird (Dokumenttyp MI). Ist eine dieser Voraussetzungen nicht erfüllt, dann ist das Kontrollfeld im Dialog nicht sichtbar.
Die Ausgabe der Blöcke für Mietspiegelmerkmal und Sondermerkmale kann weiterhin (auch

zusätzlich) verwendet werden. Wird die Option per Kontrollfeld aktiviert, so wird der gleichnamige iX-Haus plus-Bericht aus dem Modul Mietspiegel plus als Anlage an das Schreiben gehängt und damit zusammen gedruckt und archiviert. Dieser Bericht zeigt sehr kompakt und übersichtlich die Merkmale und Sondermerkmale sowie die detaillierten Ergebnisse der Berechnung anhand des Mietspiegels für die jeweilige Fläche. Mit diesem Bericht können Sie effektiv Nachfragen Ihrer Mieter vorbeugen. Mehr Informationen zum Bericht finden Sie in der Dokumentation zum Modul Mietspiegel plus.

Das Modul Mietspiegel plus ist im Standard von iX-Haus plus enthalten. Durch die komfortable Konvertierungsfunktion können Sie Ihren bestehenden Mietspiegel in das neue Modul überführen. Sprechen Sie uns gern an, wenn Sie dafür Unterstützung benötigen.

Zustimmung

Mieterhöhungen, die z. B. durch den Mietspiegel begründet werden, sind zustimmungspflichtig. Diesen Mieterhöhungen muss der Mieter zustimmen. Verweigert er die Zustimmung, hat der Vermieter die Möglichkeit, auf Zustimmung zu klagen. Dies bedeutet, die erhöhte Miete darf erst nach Zustimmung durch den Mieter übernommen werden. Die Zustimmungsverwaltung kann über das Menü aktiviert oder deaktiviert werden.

- Bei der Aktivierung werden alle betroffenen Flächen als `In der Zustimmungsphase` vermerkt (gesperrt). So vermerkte (gesperrte) Flächen können durch die anderen Mietberechnungsverfahren nicht erhöht werden.
- Nach der Aktivierung der Zustimmungsverwaltung ist keine Neuberechnung mehr möglich.
- Eine bereits aktivierte Zustimmungsverwaltung kann jeder Zeit aufgerufen und nach Excel exportiert werden.
- Bei der Deaktivierung der Zustimmungsverwaltung werden alle betroffenen Flächen für die weiteren Berechnungsverfahren wieder freigegeben (entsperrt).
- Die Flächen werden auch in folgenden Fällen gesperrt bzw. freigegeben:
    - Nachdem ein Mieter zugestimmt hat und seinen neuen Sollbetrag durch Rechtsklick in der Zustimmungsverwaltung übernommen wurde, wird die Fläche wieder freigegeben und kann von den anderen Mietberechnungsverfahren bearbeitet werden.
    - Alle erhöhten Flächen werden freigegeben, wenn Aktion `Mieten übernehmen` über das Kommandoleistenmenü gestartet wird. Dabei werden auch die Flächen der Mieter, die gar nicht zugestimmt hatten, freigegeben!
    - Bei der manuellen Änderung der neuen Miete, wenn das Mietberechnungsverfahren schon in der Zustimmungsphase ist, können Flächen auch gesperrt oder freigegeben werden. Beträgt nach der manuellen Änderung Mietänderung 0,00 €, wird die Fläche freigegeben. Ist Mietänderung > 0,00 €, wird die Fläche gesperrt.
    - Bei erneuter Aktivierung der Zustimmungsverwaltung, nachdem die Sollbeträge für einige Flächen schon übernommen wurden, werden die Flächen nicht mehr gesperrt. Den Erhöhung für diese Flächen wurde schon zugestimmt. Die Flächen wurden erhöht. Erneutes Sperren für die Zustimmungsverwaltung ist nicht mehr nötig.

Zustimmungsverwaltung aktivieren

Über den Menüpunkt `Zustimmungsverwaltung aktivieren` können Sie für eine berechnete Grundmietenerhöhung die Zustimmungsverwaltung aktivieren, wenn der Status der Mieterhöhung offen ist und ggf. zuvor durchgeführte Zustimmungsverwaltungen zu diesem Objekt nicht mehr aktiv sind und mindestens eine anpassungsfähige Fläche in dem Register `Ergebnis` zu finden ist. Beim

Aktivieren müssen Sie eine Hinweismeldung bestätigen.



Mieter, bei denen eine Zustimmung abgewartet werden muss, werden bei weiteren zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen vom Programm übersprungen!

Zustimmung erfassen

Um Zustimmungen zu erfassen, gehen Sie wie folgt vor:

- Bestätigen Sie die Funktion `Zustimmung`.
- Sie erhalten eine Aufstellung aller Mieter des in der BGB-Stammdatenmaske eingetragenen Bereichs. Anzeigt werden auch Mieter, die nicht von einer Mieterhöhung betroffen sind.Diejenigen Mieter, deren Zustimmung erforderlich ist, sind durch einen Stern * in der Markierungsspalte gekennzeichnet.
- Markieren Sie mit rechtem Mausklick die Zeile des gewünschten Mieters bzw. die Fläche und wählen im Kontextmenü `Zustimmung setzen` aus.
  Mietverträge, deren Zustimmung erfasst worden ist, werden in der Ergebnisliste mit einem X in der Spalte `Zustimmung` gekennzeichnet.
- Mit gesetzter Zustimmung kann wiederum via Kontextmenü der rechten Maustaste der Sollbetrag eingetragen werden.
  Mietverträge, deren Sollbetrag eingetragen wurden, werden in der Ergebnisliste mit einem X in der Spalte `Sollbetrag eingetragen` gekennzeichnet.
- Die Tabelle der Zustimmungsverwaltung können Sie nach Excel übergeben.

Erinnerungsschreiben generieren

Sie können am Ende des Zustimmungszeitraumes alle Mieter anschreiben, die noch nicht zugestimmt haben. Die Feldbedeutungen sind die gleichen wie beim Druck der ursprünglichen Mitteilungsschreiben. Es werden nur Schreiben an solche Mieter gedruckt, von denen noch keine Zustimmung erfasst worden ist.

Mit der Menüfunktion `Erinnerung Mieter` drucken Sie das Erinnerungsschreiben an Mieter aus und können es hierbei auch archivieren. Hierzu kann (gegenüber der ersten Mitteilung) ein eigener Brieftext eingesetzt werden. Die Archivierungsfunktion steht auch für Mietermitteilung und Kostenvoranschlag zur Verfügung. Auch hier können Sie einen Zusatztext in das Mieteranschreiben einbeziehen. Dieser Text kann über das Menü `Zusatztext` eingegeben und gespeichert werden. Speicherung erfolgt pro Berechnungsverfahren. Dieser Text könnte z. B. Betragsänderungen für die Mieter erklären, für die Beträge manuell geändert wurden.

In der `Mieterauswahl` definieren Sie, welche Mieter als Empfänger des Erinnerungsschreibens berücktigt werden sollen: `Mieter, die nicht zugestimmt haben` oder `Ausgewählte Mieter`. Für letztere geben Sie dann Objekt/Objektbereich und Personenbereich an.

Für den Druck stehen Optionen wie bei der Mitteilung Mieter zur Verfügung:

- `Zahlungsplan drucken`
- `Text für §4-Nr. 12 UStG drucken`
- `Seitennummerierung drucken`
- `Zusatztext drucken`

- für alle Mieter
- nur für Mieter mit manuell geänderten Beträgen

Zustimmungsverwaltung deaktivieren

Über den Menüpunkt Zustimmungsverwaltung deaktivieren beenden Sie die Zustimmungsverwaltung für eine Grundmietenerhöhung. Sie sollten dies nur tun, wenn zuvor in der Zustimmungsverwaltung zu diesem Objekt alle Verträge bearbeitet wurden (zugestimmt und Sollbeträge eingetragen oder nicht zugestimmt). Die Deaktivierung der Zustimmung schließt den Prozess der Zustimmungsphase ab, nachträgliche Zustimmungen sind in diesem Mietänpassungsverfahren ausgeschlossen. Daher ist beim Deaktivieren eine entsprechende Hinweismeldung zu bestätigen. Sie können nun jedoch in einem nachfolgenden Mietänderungsverfahren erneut kalkuiert werden.

Über die Funktion der Übernahme der Sollbeträge (Mieten übernehmen für alle oder nur für die zugestimmten Anpassungen) werden die Marker der Zustimmungsverwaltung der aktuellen Mietberechnung ebenfalls zurückgesetzt. Dies ermöglicht nachfolgenden Mietberechnungen erneut, die Zustimmungsverwaltung auf diese Mieter anzuwenden.

Was brauche ich dazu?

Kappungsgrenzen

Die Kappungsgrenze ergibt sich z. B. aus der Höhe der Nettokaltmiete vor drei Jahren zzgl. 20%, wobei jedoch zwischenzeitlich erfolgte Modernisierungen innerhalb dieser drei Jahre bei der Kappung nicht berücksichtigt werden. Der Vermieter hat also das Recht, die Nettokaltmiete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% zu erhöhen, muss jedoch dabei auch die Mietspiegelvorgaben berücksichtigen. Existierte vor drei Jahren kein Sollbetrag, dann wird als Basis für die Berechnung der Kappungsgrenze 0,00 € genommen. Daraus ergibt sich 0,00 € Kappungsgrenze und damit auch keine Erhöhung.

Das Programm realisiert daher bei der Berechnung der Kappung die Nettomiete und relevante Modernisierungsmiete, welche daher über eine separate Sollart dargestellt werden sollte. Die Summe aus Miete und Modernisierung wird zur Ermittlung der prozentualen Kappung genutzt. Der Kappungsbetrag kann durch die nachgeschaltete Prüfung durch den Mietspiegel noch weiter reduziert werden.

In bestimmten Landesbereichen kann die Kappungsgrenze auch abgesenkt sein (15%). Um der Dynamik gerecht zu werden, ist in iX-Haus das Feld der Kappungsgrenze (Prozente) und der Jahre vorgesehen.

Mieterhöhung durch Modernisierung

Bei einer Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung müssen die Kosten rechnerisch zuvor auf die Gesamtanteile der Umlage (Gesamtfläche) des Objektes verteilt werden, d. h. auf alle vorhandenen

Flächen unabhängig davon, ob sie gewerblich oder privat vermietet sind oder leer stehen. Die Berechnung der Verteilung in iX-Haus erfolgt entsprechend. Die tatsächliche anteilige Mieterhöhung kann dagegen nur für vermietete Wohnflächen durchgesetzt werden. Für Mietanpassung aufgrund Modernisierungsverfahren werden der Umlageschlüssel und die KKL-Grundmiete sowie alle anderen notwendigen Daten im Register `Bau/Modernisierung` eingegeben.

Mietpreisbremse

Beachten Sie relevante Änderungen bzgl. der Mietpreisbremse! Ein neu berechneter höherer Mietzins oberhalb der örtlichen Vergleichsmiete kann hierdurch in einem Gebiet mit 'angespanntem Wohnungsmarkt' (lt. Bundeslanddefinition) bei Neuvermietung unzulässig sein, wenn er mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Nach umfassenden Modernisierungen sollten Sie prüfen, ob eine Mietpreisbremse wegen des Investitionsumfangs nicht für die modernisierte Wohnung gilt. Haben Sie schon eine Miete oberhalb der Mietpreisbremse wirksam vereinbart, ist eine Senkung der Miete nicht erforderlich – weder im laufenden Mietverhältnis noch bei Neuvermietung. Im Zweifel holen Sie hierzu fachliche Beratung ein.

Mietspiegel

Der qualifizierte Mietspiegel wird von den Kommunen herausgegeben und enthält die jeweilige anerkannte örtliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der verschiedene Merkmale, wie z. B. Region, Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung. Ein einfacher Mietspiegel kann, muss aber nicht bei der Mietanpassung berücksichtigt werden.

Die Pflege eines neuen Mietspiegels sollte am besten in iX-Haus plus erfolgen. Je nach Einstellung ist sie in iX-Haus (alte Variante) oder iX-Haus plus (aktuelle Variante) möglich.

Beispiel A:

100 m^2 Mietfläche mit Nettomiete 500,00 EUR, Kappung 20% in drei Jahren, Modernisierungszuschlag_1 vor vier Jahren: 50,00 EUR, Modernisierungszuschlag_2 vor zwei Jahren: 20,00 EUR (gesamt 70,00 EUR). Mietspiegel: 6,35 EUR/m^2.

Kappungsberechnung: $(500_{netto} + 50_{mod1}) * 20\% + 20_{mod2} = 100{,}00_{netto} + 10_{mod1} + 20_{mod2} = 130{,}00_{Steigerung}$.

$500{,}00_{netto_alt} + 130{,}00_{Steigerung} = 630{,}00_{Zwischenergebnis}$

630 EUR / 100 m^2 $\Longrightarrow$ 6,30 EUR/m^2. Der Mietspiegel sieht hier 6,35 EUR/m^2 vor, die Mietanpassung wird durch die Kappung begrenzt. Neue Nettomiete pro m^2: $6{,}30 - 0{,}50_{mod1} - 0{,}20_{mod2} = 5{,}60_{netto_neu}$ $\Longrightarrow$ Die neue Nettomiete A beträgt 560,00 EUR und wird zusammen mit der Modernisierungsmiete 70,00 EUR zu einer neuen mietspiegelkonformen Gesamtmiete von 630,00 EUR führen.

Beispiel B:

100 m^2 Mietfläche mit Nettomiete 500,00 EUR, Kappung 20% in drei Jahren, Modernisierungszuschlag_1 vor vier Jahren: 30,00 EUR, Modernisierungszuschlag_2 vor zwei Jahren: 40,00 EUR (gesamt 70,00 EUR). Mietspiegel: 6,35 EUR/m^2.

Kappungsberechnung: $(500_{netto} + 30_{mod1}) * 20\% + 40_{mod2} = 100{,}00_{netto} + 6_{mod1} + 40_{mod2} = 146{,}00_{Steigerung}$.

$500{,}00_{netto_alt} + 146{,}00_{Steigerung} = 646{,}00_{Zwischenergebnis}$

646 EUR / 100 m^2 ⟹ 6,46 EUR/m^2. Der Mietspiegelgrenzwert 6,35 EUR/m^2 wird überschritten, die Mietanpassung wird durch den qualifizierten Mietspiegelwert begrenzt. Neue Nettomiete pro m^2: $6{,}35_{qMSp} - 0{,}30_{mod1} - 0{,}40_{mod2} = 5{,}65_{netto_neu}$ ⟹ Die neue Nettomiete B beträgt 565,00 EUR und wird zusammen mit der Modernisierungsmiete 70,00 EUR zu einer neuen mietspiegelkonformen Gesamtmiete von 635,00 EUR führen.

Ab Version 2013 können im Modul Mietspiegel-Deklaration ein oder mehrere Sondermerkmale mit einem Mietspiegel gekoppelt werden. Diese Funktionalität steht nur beim Ändern des Mietspiegels zu Verfügung. Das Ändern der Mietspiegel erfolgt durch Rechtklick auf den Mietspiegel-Name. In der durch Rechtklick geöffneten Maske `Mietspiegel ändern` befindet sich ein neues Feld `Zuordnung Sondermerkmal Block zum Mietspiegel`. Über F2-Klick in diesem Feld können Sie den Zuordnungsdialog öffnen und Sondermerkmale zuordnen. Die zugeordneten Merkmale werden im Feld `Zuordnung Sondermerkmal Block zum Mietspiegel` angezeigt.
Durch die Koppelung Sondermerkmale mit einem Mietspiegel können Fehleingaben in dem Modul Mietspiegel/Flächenstamm-Zuordnung vermieden werden. Wird hier ein Mietspiegel ausgewählt, der mit einem Sondermerkmal gekoppelt ist, dann wird automatisch auch der gekoppelte Sondermerkmalblock ausgewählt. Wenn mit einem Mietspiegel keine Sondermerkmale gekoppelt sind, dann stehen wie bisher alle existierende Sondermerkmalblocke zu Auswahl zu Verfügung.
Im Modul Mietspiegel/Flächenstamm-Zuordnung wurde die Zuordnung der Flächen an das Mietspiegelraster durch einen Multiselekt erleichtert. Mehreren selektierten Flächen können jetzt in einem Schritt einem bestimmten Wohnungstyp zugeordnet werden. Um die Flächen schnell nach Größe sortieren und zusammenfassen zu können, befindet sich im Grid Flächenzuordnung eine neue Spalte Flächengröße.



Beachten Sie bitte die mittlerweile angebotene Alternative, einen Mietspiegel wesentlich transparenter und komfortabler im iX-Haus plus-Bereich Stammdaten anzulegen: Mietspiegel plus.

Register Bauänderungs-/Modernisierungszuschläge

`Umlage mit % p.a.`	Prozentsatz (jährliche Umlage) Ohne Angabe eines Prozentsatzes kann keine Berechnung erfolgen!

m² Umlageschlüssel	Auswahl Umlageschlüssel, welcher die Quadratmeter für die Aufteilung führt.
Kontenklasse Modernisierung	Auswahl der Kontenklasse für die Bauänderungs-/ Modernisierungsmiete.
Kontenklasse Grundmiete	Auswahl der Kontenklasse der Grundmiete (optional).
Kostenvoranschläge korrekt	Schalter [X] Die Kostenvoranschläge werden als korrekt betrachtet, die nachfolgend benannten Kosten dienen als Grundlage für die berechnete Bauänderungs-/ Modernisierungsmiete. In diesem Fall setzt iX-Haus das Wirksamkeitsdatum der Mieterhöhung auf den Beginn des übernächsten Monats nach Mitteilungsschreiben. [ ] Die Kostenvoranschläge wurden noch nicht abschließend geprüft. Die nachfolgend benannten Kosten sind somit noch nicht verifiziert. Liegt die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10% über dem Voranschlag oder es wurde kein Kostenvoranschlag an die Mieter geschickt, verlängert sich die Frist zwischen Mitteilungsschreiben und Wirksamkeit um sechs Monate.
Bauänderungs-/Modernisierungsart	Bezeichnung von bis zu drei Bauänderungs-/Modernisierungsarten
Gesamtkosten / EUR	Gesamtkosten von bis zu drei Bauänderungs-/Modernisierungsarten
Umlageschlüssel	Auswahl für bis zu drei Umlageschlüssel zur jeweiligen Kostenverteilung
Jahres-Minderung	
Währung	EUR, nur bei Mehrwärungsfähigkeit kann hier eine abweichende Währung ausgewählt werden.
Gesamtjahresumlage	(Summe Gesamtkosten X %-Satz der Umlage p. a.) - Summe der Jahres-Minderung

Register Ergebnis

In diesem Register werden die Berechnungsergebnisse angezeigt. Es ist hier auch möglich, die Beträge (Spalte Miete neu) zu ändern.
Bei den Verträgen, die auf Grund von Staffelmiete, Indexmiete, Jahresfristen, fehlender KKL usw. nicht erhöht werden dürfen, ist die Änderung der Beträge nicht möglich. Sie erhalten beim Klick auf einen Miete neu-Betrag eine entsprechende Hinweismeldung. Das Berechnungsergebnis kann nach Excel exportiert werden. Die Anzeige von alter / neuer Miete pro qm sowie der Flächengröße ist in Bezug auf Nachkomastellen in der Ergebnis-Übersicht mit der Darstellung im Anschreiben synchronisiert.

Mögliche Ursachen, warum keine Mietanpassung vorgeschlagen oder als unzulässig betrachtet wird (Auswahl):

- Netto-Mietvertrag (gewerbliche Mietverträge vom Typ Netto oder Netto plus MwSt. werden generell in der Mieterhöhung nach BGB nicht berücksichtigt)
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Jahresfristen
- fehlende KKL

- letzte Mieterhöhung nach BGB liegt weniger als ein Jahr zurück
- Person befindet sich in der Zustimmungsverwaltung
- Ist in dem Katalog `Mahnausschlussoption` die Option `keine Mietberechnung` eingeschaltet, wird für eine Person mit diesem Mahnausschluss keine Mietberechnung durchgeführt, wenn der Mahnausschluss gültig ist (vgl. neues Feld `gültig bis` mit Gültigkeitsdatum im Personenstamm.

Zu/Abschläge

Das Ergebnis-Grid kann die Spalte `Zu-/Abschlag` aufweisen. Ist für die Fläche ein abweichender Zu-/Abschlag definiert, dann wird dies in der Spalte mit einem Asterix * angezeigt. Sonst wird nur der Zu-/Abschlag aus dem zugehörigen Wohnungstyp angezeigt. Im Modul Mietberechnung nach BGB wird ein abweichender Zu-/Abschlag für die Fläche priorisiert berücksichtigt. Ist ein abweichender Zu-/Abschlag eingegeben, fließt er in die Berechnung ein, sonst wird der Zu-/Abschlag aus dem Wohnungstyp berücksichtigt.

Die Spalte `Zu-/Abschlag` kann, wie auch viele weitere Spalten, per Systemeinstellung Datenbank über Fläche → Mietberechnung→ `SpaltenAuswahlImGrid` ein- oder ausgeblendet werden. Standardmäßig ist diese Spalte deaktiviert. Beachten Sie, dass in den Spalten Untergrenze/Mittelwert/Obergrenze die Mietspiegelgrenzen inklusive Zu-/Abschlag angezeigt werden.

Register Grundmietenerhöhung

Bei der Grundmietberechnung werden die bereits existierenden Modernisierungszuschläge berücksichtigt. Die Zuschläge fließen nach der Berechnung in die Grundmiete ein. Die entsprechende Modernisierungssollarten können auf dem Register `Grundmieterhöhung` eingegeben werden.

`Kappungsgrenze`	Über die Kappungsgrenze definieren Sie die allgemeine Kappung in Prozent. Die Kappungsgrenze wird auch berücksichtigt, wenn der Mieterhöhung ein Mietspiegel zugrunde gelegt wird. Beachten Sie hierbei ggf. gesetzliche Vorschriften der Kappung innerhalb einem Zeitraum von der Berechnungsfrist in Jahren, z. B. 15% in drei Jahren. Bei der Kappung werden keine Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung oder Kapitalkostenänderung berücksichtigt.
`Jahresfrist`	Die Jahresfrist-Option nutzen Sie, um Personen bzw. Flächen, bei denen die letzte Mieterhöhung weniger als ein Jahr zurückliegt, in der Berechnung nicht zu berücksichtigen. Flächendatum vor manueller Mieterhöhung durch Sollbetragsanpassung im Vertragsmanagement/Soll nicht festgelegt: Das Datum der letzten Mieterhöhung durch Mieterhöhung nach BGB wird im Flächenstamm unsichtbar gepflegt und kann daher gegenüber manuellen Anpassungen des Vertragssolls (unabhängig von einer Mieterhöhung nach BGB) abweichen. Sichtbar wird das relevante Datum im Mieterhöhungsmodul über die Kommandoleiste mit der Funktion `Flächendatum`! Hier kann ein solches Datum auch angepasst werden.
`Kontenklasse`	Geben Sie an, welche Kontenklasse einer Mietvereinbarung zur Mieterhöhung angesprochen werden soll. In den Sollarten darf diese KKL keinen MwSt.-Marker aufweisen.

Modernisierungssollarten	Geben Sie die Sollart(en) an, welche im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme angesprochen wurd(en). Für die Modernisierungsmiete richten Sie eine eigene Sollart ein, um Modernisierungen von den Grundmieten organisatorisch trennen zu können. Maximal fünf Modernisierungssollarten sind erlaubt.
m² Umlageschlüssel	Nummer des Umlageschlüssels für die aktuelle Mietfläche. Eine Auswahl kann über F2 erfolgen. Haben Sie in der nachfolgenden Berechnung für einzelne Flächen keine Quadratmeterangaben, prüfen Sie für den angegebenen Umlageschlüssel die Anteile zum Stichtag des Mitteilungsdatums des Mietänderungsverfahrens. Liegen hier (noch) keine Werte oder Nullwerte vor, ergeben sich hieraus Nullwerte in den abhängigen Kalkulationen der Miete/Quadratmeter. Für solche Flächen werden keine Anpassungen kalkuliert.
Mietfaktor-Schlüssel	Nummer eines weiteren Umlageschlüssels, in dem ein Mietfaktor hinterlegt ist. Der Mietfaktor ist ein Prozentsatz, über den eine zusätzliche Gewichtung des allgemeinen Umlageschlüssels vorgenommen werden kann. Üblicherweise werden keine Mietfaktoren benötigt. Im Normalfall lassen Sie dieses Feld daher leer. Eine Auswahl kann über F2 erfolgen. Geben Sie den gleichen Umlageschlüssel wie bei m² Umlageschlüsel ein, führt dies ggf. zu einer Hinweismeldung Unter Mindestgrenze, selbst wenn diese über die Einstellung via Kommandoleistenmenü nicht oder nur mit 0,01 € angesetzt ist! Ebenso können falsche Prozentwerte zu einer ungewollten Verschiebung in der Berechnung der neuen Miete führen.
Erhöhung	Die Erhöhung erfolgt wahlweise mit einer der Optionen • Maximale Erhöhung ermöglicht die maximale Erhöhung auf Basis der Kappungsgrenze • Erhöhung um €/m² um einen absoluten Betrag pro m² (Addition auf bestehendes Mietsoll), • Erhöhung auf €/m² auf einen neuen Betrag (neue m²-Miete) oder • Proz. Erhöhung um (%) eine prozentuale Erhöhung (Steigerung des aktuellen Mietsolls) erfolgen. Das Feld „Maximale Erhöhung“ kann abhängig von der Systemeinstellung IndexMaxErhoehungBeiBGB (1.14.110.42) auch bei BGB-Verträgen bearbeitet werden. Durch Mustervorgaben können hier Einstellungen fixiert sein. Durch Auswahl Kappung durch Mietspiegel keine kann der Maskenbereich Erhöhung komplett ausgeblendet sein,

Kappung durch Mietspiegel	Optional kann eine Kappung durch einen zugeordneten Mietspiegel inkl. Sondermerkmale erfolgen. Hierzu stehen die folgenden Varianten zur Auswahl: • keine (Nebeneffekt: Hierdurch wird der Maskenbereich Erhöhung ausgeblendet.) • An Spannen-Obergrenze • am Mittelwert • bei … % unter Obergrenze Die Option Berliner Mietspiegel ist inaktiv. Dieser Mietspiegel setzt ein Mix aus Sondermerkmalen mit absoluter und prozentualer Kalkulation ein, welche iX-Haus derzeit nicht unterstützt. Damit verbunden ist die Option Mittelwert +/-% aus Sondermerkmal, welche daher derzeit ebenfalls inaktiv ist. Beispiel für eine Kalkulation mit Kappung durch Mietspiegel bei … % unter Obergrenze, z. B. bei 20 % unter Obergrenze : Mietspiegel; 8,00 € - 9,60 €. Mietspiegelspanne: 9,60 € - 8,00 € = 1,60 €. 20 % der Mietspiegelspanne werden von der Obergrenze abgezogen: 20 % von 1,60 € sind 0,32 €. Somit wird hier von der Obergrenze (9,60 €) 20 % der Spanne (0,32 €) abgezogen: 9,60 € - 0,32 € = 9,28 €. Unter Fachadministration, Musterdaten, Standard-Mietberechnung nach BGB kann die Auswahl zur Kappung durch Mietspiegel administrativ festgelegt werden (wenn dort die Checkbox gesetzt ist). Dann wird nur die dort gewählte Vorgabe genutzt und kann im einzelnen Mieterhöhungsverfahren nicht geändert werden! Die Radiobuttons sind dann inaktiv.

Eingaben und Änderungen in diesem Register müssen Sie speichern - durch Klick auf den Änderungen Speichern-Schalter in der Kommandoleiste oder mit der Tastenkombination Strg+S. Mit dem Schalter Änderungen zurücknehmen kehren sie zur Einstellung der letzten Speicherung zurück.

Register Stammdaten

Objektbereich	Objektnummer oder -bereich. F2 öffnet die Objektgruppen-Auswahl.
Flächenbereich	Bereichsangabe über die erste und die letzte zu berücksichtigende Flächennummer. F2 öffnet jeweils die Flächenauswahl, wenn ein einzelnes Objekt im Objektbereich angegeben wurde.
Flächenarten	Maskenabschnitt
Nur Flächen mit folgenden Flächenarten bearbeiten	Option

Flächen mit folgenden Flächenarten nicht bearbeiten	Option
Flächennummer	F2 öffnet jeweils die Flächenauswahl, wenn ein einzelnes Objekt im Objektbereich angegeben wurde. Es stehen fünf einzelne Auswahlfelder zur Verfügung. Rechts daneben wird die Flächenbezeichnung zur Information benannt.
Vertragsstatus	Maskenabschnitt
Nur Flächen mit folgendem Status bearbeiten	Option
Flächen mit folgendem Status nicht bearbeiten	Option
Statusnummer	F2 öffnet jeweils die Statusauswahl. Es stehen fünf einzelne Auswahlfelder zur Verfügung. Rechts daneben wird die Statusbezeichnung zur Information benannt.
Rundung der berechneten Mieten / Zuschläge	Maskenabschnitt mit Optionen und Schalter bzgl. Rundungsfunktionen
keine	Option keine Rundung, centgenaue Berechnung
Auf 0,10 EUR	Option Rundung auf eine Nachkommastelle, es werden glatte 10tel-EUR-Beträge ermittelt.
Auf 1,00 EUR	Option Rundung auf ganze EUR ohne Centbeträge
Beim Runden immer abrunden	Schalter [ ] kaufmännisches Runden, ein Wert von 100,54 wird beim Runden auf 1,00 also 101,00 ausweisen. [X] Abrunden, ein Wert von 100,54 wird beim Runden auf 1,00 also 100,00 ausweisen.

Register Übersicht

Hier werden alle angelegten Berechnungsverfahren aufgelistet. Die Filterfunktionen ermöglichen Filterungen nach Art des Verfahrens, Status des Verfahrens und Erstellungsdatum. Alle gefilterten Berechnungsverfahren können nach Excel exportiert werden.

Filter

Art	Art der Mietanpassungn nach BGB. Mittels Radiobuttons stellen Sie ein, ob nur eine der beiden oder alle Arten der Mietänderungsverfahren angezeigt werden sollen: ( ) Grundmietenerh.: Anpassung der Grundmiete ( ) Bau/Modernisierung: Anpassung der Miete aufgrund Bau- oder Modernisierungsvorhaben ( ) alle
Status	Status der Mietänaderungsverfahren. Mittels Radiobuttons stellen Sie ein, ob nur einer der beiden oder alle Status für die Anzeige berücksichtigt werden sollen. Zu Auswahl stehen: ( ) offen, ( ) erledigt und ( ) alle.
Erstellungsdatum	In den beiden Datumsfeldern von und bis Stellen Sie den anzuzeigenden Datumnbereich ein, aus welchem die Mietänderungsverfahren angezeigt werden sollen.
Ausführen	Mit Klick auf die Schaltfläche Ausführen werden die eingesetzten Parameter zur Filterung der Anzeige genutzt.

Grid

Im Grid unterhalb der Filtereinstellungen werden die gefilterten Ergebnisse angezeigt. Sie können in dem Grid Sortieren und die Spaltenreihenfolge umstellen. Angezeigt der die Spalten `Nummer`, `Bezeichnunng`, `Objektbereich`, `Mitteilungsdatum`, `Art` und `Status`. Die globale `Nummer` setzt sich zusammen aus dem Tagesdatum der Erfassung und einer laufenden Nummer.

Über die Kontextmenüfunktionen können Sie hier Mietänderungsverfahren `neu` anlegen, bestehende Mietänderungsverfahren `löschen` oder deren `Bezeichnung ändern`.

Gesamtberechnung

Die Berechnung kann über das Menü `Gesamtberechnung` für einzelne Objekte oder einen Objektbereich gestartet werden. Das Berechnungsergebnis wird komplett (erhöhte und nicht erhöhte Flächen) in der Datenbank gespeichert. Die Gesamtliste wird auf Basis von diesen gespeicherten Daten erstellt und kann damit immer wieder neu gedruckt werden ohne dabei Beträge zu verändern.

Die Funktion `Gesamtberechnung` ist gesperrt, sobald sich eine Berechnung in der Zustimmungsverwaltung befindet oder wenn mindestens eine Miete bereits übernommen wurde.

Seriendruckplatzhalter für Mitteilungssschreiben

Verfügbare Platzhalter (Word)

Die verfügbaren Platzhalter für Wordvorlagen, die im Vorlagenmanager gepflegt werden können, finden Sie hier: Platzhalter zum Texttyp MI. Um diese zu nutzen, muss per Systemeinstellung `AktiviereNeuenSerienbrief` das Modul ix4075 `Mieterhöhung BGB` aktiviert sein.

Verfügbare Textplatzhalter (ASCII-Variante)

Für das Mieter-Mitteilungsschreiben bei BGB-Mieterhöhung können Sie alle Standard-Textplatzhalter verwenden. Zusätzlich stehen Ihnen hier noch die folgenden Platzhalter zur Verfügung:

Textplatzhalter	Information
`$mdatum`	Datum des Mitteilungsschreibens
`$wdatum`	Wirksamkeitsdatum der Mietänderung
`$zdatum`	letztmögliches Zustimmungsdatum (1 Tag vor $wdatum)
`$betrag`	Betrag der neuen Miete
`$qm`	Grundfläche in Quadratmeter
`$modalt`	Erhöhung des Modernisierungszuschlags während des Berücksichtigungs-Zeitraums für Kappungsgrenze
`$instalt`	Erhöhung des Kapitalkostenänderungszuschlags während des Berücksichtigungs-Zeitraums für Kappungsgrenze
`$kappdatum`	Auswertungsdatum für Kappungsgrenze
`$kappbasis`	Basismiete für Kappungsgrenze
`$prozent`	Erhöhung der Netto-Kaltmiete in Prozent
`$grmgesamt`	neuer Sollbetrag im Netto-Kaltmietenkonto (sonstige Mieten + Netto-Kaltmiete)

Textplatzhalter	**Information**
`$grmnges`	Grundmiete netto gesamt
`$grmnproqm`	Grundmiete netto pro Quadratmeter
`$grmdiff`	Betrag der Erhöhung der Netto-Kaltmiete in EUR
`$sonstalt`	sonstige Vorauszahlungsbeträge alt
`$sonstneu`	sonstige Vorauszahlungsbeträge neu
`$gesamtalt`	alter Gesamtzahlbetrag
`$gesamtneu`	neuer Gesamtzahlbetrag
`$modkto`	Modernisierungskonto
`$instkto`	Instandhaltungskonto
`$grmkto`	Grundmietenkonto
`$p1sign`	Name des 1. Mieters für die Unterschriftszeile (Name aus Anschrift 1)
`$p2sign`	Name des 2. Mieters für die Unterschriftszeile (Name aus Anschrift 2)
`$wrngsoll`	Währung der Netto-Kaltmiete
`$summezahlpl`	Summe Zahlungsplan
Blockparameter:	
$APPL	Mietberechnungsblock/Zahlungsplan Beim ersten Auftreten von $APPL wird der Mietberechnungsblock ausgegeben. Beim zweiten Auftreten von $APPL wird ein Zahlungsplan ausgegeben, wenn der Schalter `Zahlungsplan drucken` aktiv ist.
$BERECHNUNG	Mietberechnungsblock Wenn der Mietberechnungsblock im Anschreiben mehrmals ausgegeben werden soll, sollte für die erneute Ausgabe $BERECHNUNG genutzt werden. Die erste Ausgabe muss über $APPL erfolgen.
$ZPLAN	Zahlungsplan Die $ZPLAN-Variable darf nicht vor der ersten $BERECHNUNG-Variablen stehen! Sie kann mehrmals verwendet werden. Dieser Zahlungsplan wird unabhängig vom Schalter `Zahlungsplan drucken` ausgegeben.
$ZUSATZTEXT	Zusatztext zum Mieterhöhungsverlangen. Der Zusatztext wird über das Kommandoleistenmenü, `Zusatztext`, gepflegt.



Ändern sich die Sollbeträge mehrerer Flächen eines Mieters, wird ein gemeinsames Mitteilungsschreiben erzeugt. In diesem Fall beziehen sich die berechneten Größen nur auf die erste betroffene Fläche. Der Darstellungsblock $APPL zeigt die Mieterhöhung korrekt für die einzelnen Flächen.

Standard-Mietberechnung nach BGB

Eine `Standard-Mietberechnung nach BGB` ist unter `Fachadministration/Musterdaten` verfügbar. Hier können Standardparameter für die Mietberechnung festgelegt werden. Diese Parameter werden bei der Neuanlage und Kopierfunktion übernommen. Je nach Art des Verfahrens werden hier entweder Parameter für Modernisierung oder für Grundmieterhöhung übernommen.

Zustimmungsverwaltung

Bei zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen - wie z. B. Mieterhöhungen nach Mietspiegel mit Erhöhung > Mittelwert - muss zunächst die Zustimmung der einzelnen Mieter abgewartet werden. Erfolgt keine Zustimmung, kann man auf Zustimmung der Mieterhöhung klagen. Eine Änderung der neuen Sollbeträge ist streng genommen also erst nach Zustimmung der Mieter zulässig.

In das Programm-Modul zur BGB-Mietberechnung ist daher eine Zustimmungsverwaltung integriert, mit der ausstehende bzw. bereits eingegangene Mieterzustimmungen erfasst werden können. Die Zustimmungsverwaltung bezieht sich jeweils auf einen berechneten Datensatz zur BGB-Mieterhöhung, d. h., jedes zustimmungspflichtige Mieterhöhungsverfahren besitzt seine eigene Zustimmungsverwaltung. Die Zustimmungsverwaltung kann über das Menü aktiviert oder deaktiviert werden. Beim Aufruf der Zustimmungsverwaltung erhält der Datensatz zur Mieterhöhung den Status Z. Die betroffenen Flächen werden als `In der Zustimmungsphase` vermerkt (gesperrt). So vermerkte (gesperrte) Flächen können durch die anderen Mietberechnungsverfahren nicht erhöht werden. Es ist dann keine Änderung der BGB-Daten mehr möglich (keine Neuberechnung, keine manuelle Änderung der Erhöhung)!

Eine bereits aktivierte Zustimmungsverwaltung kann jeder Zeit aufgerufen und nach Excel exportiert werden. Bei der Deaktivierung der Zustimmungsverwaltung werden alle betroffenen Flächen für die weiteren Berechnungsverfahren wieder freigegeben (entsperrt). Die Flächen werden auch in folgenden Fällen gesperrt bzw. freigegeben:

- Nach dem ein Mieter zugestimmt hat und sein neue Sollbetrag durch Rechtsklick in der Zustimmungsverwaltung übernommen wurde, wird die Fläche wieder freigegeben und kann von den anderen Mietberechnungsverfahren bearbeitet werden.
- Alle erhöhten Flächen werden freigegeben, wenn Aktion Mieten übernehmen über das Menu gestartet wird. Dabei werden auch die Flächen der Mieter, die gar nicht zugestimmt hatten, freigegeben.
- Bei der manuellen Änderung der neuen Miete, wenn das Mietberechnungsverfahren schon in der Zustimmungsphase ist, können Flächen auch gesperrt oder freigegeben werden. Beträgt nach der manuellen Änderung die Mietänderung 0,00€, wird die Fläche freigegeben. Ist Mietänderung > 0,00€, wird die Fläche gesperrt.
- Bei erneuter Aktivierung der Zustimmungsverwaltung, nachdem die Sollbeträge für einige Flächen schon übernommen wurden, werden die Flächen nicht mehr gesperrt. Den Erhöhungen für diese Flächen wurde schon zugestimmt. Die Flächen wurden erhöht. Erneutes Sperren für die Zustimmungsverwaltung ist nicht mehr nötig.