Flächenstamm - Wie mache ich es (1)?

Unfassende Sammlung einzelner Handlungsanweisungen in alphabetischer Sortierung. Die zentralen Handlungsanweisungen für das Modul Flächenstamm finden Sie hier.

Attribute anlegen

Die Attribute 1 und 2 sind systemseitig vorgegebene fixe Attribute, welche vornehmlich für Plan- und Marktmieten genutzt werden. Zu diesen pflegen Sie nur die Zuordnung von Sollart(en) oder Sollartgruppen. Weitere Attribute, welche im Register `Soll` im Flächenstamm ausgewählt werden können, legen Sie administrativ im Katalog `Flächenstamm - Attribute` an.

1. Öfnen Sie in der Fachadministration den Katalog `Flächenstamm - Attribute`.
2. Öffnen Sie im Grid stehend mit der rechten Maustaste das Kontextmenü und wählen Sie `Neu`. Alternativ können Sie mit der Kommandoleistenfunktion `Neuen Datensatz anlegen` oder Strg+n den Eingabedialog `Flächenstamm Attribut` öffnen.
3. Geben Sie die neue Nummer, Bezeichnung und Zuordnung von Sollart(en) oder Sollartgruppen an.
4. Speichern Sie mit `OK`.

Attribute für Planzahlen festlegen

Die Erzeugung von Planzahlen verwendet die Attribute 1 oder 2 - in der Regel 1 = Planmiete bzw. 2 = Marktmiete. Sie können die Attribute festlegen und bearbeiten, wenn Sie im Bearbeitungsmodus der Planzahlen befinden. Hierzu nutzen Sie entweder das Fenster `Erzeugen von Planzahlen` durch Aufruf der Menüfunktion `Planzahlen erzeugen` (Feld Attribut) oder aus dem Register `Soll` das Fenster `Sollbetrag eingeben/ändern` während der Bearbeitung oder Neueingabe von Sollbeträgen einer Fläche (Feld `Typ`).

Mit F2 oder der Schaltfläche neben dem Feld öffnen Sie das Auswahlfenster `Auswahl Attribute`. Im Auswahlfenster `Attribute` ist auch die Bearbeitung von bestehenden Attributen möglich. Pro Attribut geben Sie maximal 30 Kontenklassen an, für welche das Attribut angewendet werden kann. Neue Attribute können Sie nur in der Fachadministration im Katalog `Flächenstamm - Attribute` definieren.

In bestimmten Auswertungen wird Attributnummer 1 für die Planmiete und Attributnummer 2 für die Marktmiete vorausgesetzt. Sie können auch weitere, individuelle Attribute festlegen. Für die Erlösschmälerung im Rahmen der Sollstellung wird z. B. ein weiteres Attribut für die letzt-gültige IST-Miete benötigt. Zusätzliche Attribute können Sie auch für eigene Auswertungen anlegen.

Da Planzahlen fiktive Werte darstellen, ist es zulässig, dass Sie für eine Fläche Plan- oder Marktmieten mit abweichenden Kontenklassen definieren und im Rahmen eines Mietvertrags andere Kontenklassen für die Miete nutzen.

Mit den Attributen 1 und 2 bestimmen Sie auch die Bezeichnungen der Feldbeschriftungen im Register Übersicht des Flächenstamms.

Attribute ändern

1. Um Attribute zu ändern, rufen Sie das Attribut im Register Soll, im Rahmen Planzahlen erzeugen oder im Katalog Flächenstamm - Attribute auf und öffnen die Attributeigenschaften mit Doppelklick. Generell empfehlen wir, Änderungen nur noch im Katalog Flächenstamm - Attribute vorzunehmen. Nur hier stehen auch Sollartengruppen zur Verfügung.
2. Im so geöffneten Dialog können Sie die Bezeichnung des Attributs oder die Kontenklassenzuordnung ändern.
3. Bestätigen Sie die Änderung mit OK



Ändern von bereits vorhandenen Attributen hat auch Auswirkung auf schon eingetragene Stammdaten (außer die festen Systemattribute Planmiete- und Marktmiete). Das Ändern der Attributnummer im Katalog ist nur zulässig, wenn das Attribut im Flächenstamm nicht verwendet wird.

Attribute löschen

Einzelnen Attributeintrag löschen

1. Um Solleintragungen einzelner Attribute einer Fläche zu löschen, rufen Sie das Attribut im Register Soll mit der rechten Maustaste auf.
2. Wählen Sie im Kontextmenü Löschen.
3. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage mit Ja.

Attribut löschen

1. Öffnen Sie in der Fachadministration, Kataloge den Katalog Flächenstamm - Attribute.
2. Wählen Sie mit der rechten Maustaste das zu löschende Attribut.
3. Wählen Sie Löschen.
4. Ist das Attribut noch nicht in Verwendung, erhalten Sie zur Löschabfrage eine Sicherheitsabfrage.
5. Bestätigen Sie mit Ja



Ändern von bereits vorhandenen Attributen hat auch Auswirkung auf schon eingetragene Stammdaten (außer mit [fix] gekennzeichnete Systemattribute). Eine Löschung ist daher nicht zulässig, solange das Attribut in Verwendung ist.



Sie können nicht mehr zu verwendende Attribute mit dem Schalter `Deaktiviert` aus der Vorschlagsliste entfernen. Dies bietet sich an, wenn veraltete Attribute nicht mehr verwendet werden sollen, diese aber aus historischen Gründen in Altdaten noch auftreten.

Attribute zu flächenbezogenen Terminen anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Rufen Sie die Suchabfrage mit einem Mausklick auf den `Datensatz suchen`-Schalter (Fernglas) aus der Kommandoleiste auf. Geben Sie die gewünschte Personennummer im Feld `Suche nach Fläche` an und bestätigen Sie diese Auswahl.
3. Wählen Sie in der Kommandoleiste die Schaltfläche `Termine` und wählen Sie im Dialog `Termine` nach rechtem Mausklick `Neu`.
4. Gehen Sie mit der Maus in das, dem gewünschten Attribut entsprechende, Feld `Leerstand`, `Verhandlung` oder `Sonstiges` und betätigen Sie F2 oder klicken Sie den Schalter neben dem Feld an.
   Es öffnet sich das entsprechende Auswahlfenster `Terminattribute`.
5. Durch den Klick der rechten Maustaste in diesem Fenster öffnet sich ein Kontextmenü. Zur Neueingabe eines Attributs wählen Sie `Neu`.
6. Geben Sie im Dialog `Attribut` im Feld `Beschreibung` ein Attribut ein und bestätigen Sie mit `OK`. Das Attribut wird in die Auswahl aufgenommen.

Beginn der Existenz einer Fläche festlegen

s. Fläche eröffnen

Beschrieb kopieren

Diese Funktion ist bei einer Ersteinrichtung von Objekten hilfreich. Aufgrund seiner Funktionalität sollten Sie `Beschrieb kopieren` nur mit entsprechender Vorbereitung gezielt einsetzen.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt, aus welchem die Beschriebsdaten kopiert werden sollen.
2. Wählen Sie die im Flächenstamm im Kommandoleistenmenü `Beschrieb kopieren`.
3. Geben Sie im Dialog Beschrieb kopieren die gewünschten Daten ein.
4. Starten Sie die Kopieraktion durch Klick auf die Schaltfläche `Kopieren starten`.

Ende der Existenz einer Fläche festlegen

s. Fläche beenden

Fläche anlegen bzw. ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Übersicht`.
3. Zur Anlage einer neuen Fläche bestätigen Sie die Tastenkombination `Strg + n` oder den Schalter `Neuen Datensatz` anlegen.
4. Um die Stammdaten einer vorhandenen Fläche zu ändern, bringen Sie diese über die Pfeiltasten oder durch die Suchfunktion `Strg + f` bzw. Klick auf den Schalter `Datensatz suchen` und anschließender Eingabe der Nummer oder Kurzbezeichnung zur Ansicht.
5. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
6. Speichern Sie Ihre Eingabe durch `Strg + s` oder Klick auf den `Speichern`-Schalter.

Fläche beenden

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Fläche beenden`. Es öffnet sich das Eingabefenster `Fläche beenden`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.

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

Fläche eröffnen

Der Beginn der Existenz einer Fläche ist eine optionale Angabe. Ohne Angabe wird der 01.01.1931 als Wert angenommen.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Fläche eröffnen`. Es öffnet sich das Eingabefenster `Fläche eröffnen`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.

Fläche löschen

Flächen können nicht gelöscht werden, wenn Belegungen oder Umlageanteile vorhanden sind. Löschungen sollten grundsätzlich nur bei einer Fehleingabe vorgenommen werden. Wenn Sie eine Fläche löschen, werden die Daten unwiderruflich gelöscht und können nicht wieder hergestellt werden. Flächen, die nicht mehr existieren (z. B. nach Baumaßnahmen) oder aus anderen Gründen nicht mehr verwaltet werden, werden nicht gelöscht, sondern es wird ein Existenzendedatum hinterlegt.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Löschen`.
4. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Die Daten werden daraufhin endgültig gelöscht.

Flächen erzeugen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Flächen erzeugen`. Es öffnet sich das Eingabefenster `Flächen erzeugen`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.

Flächen kopieren

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Flächen kopieren`. Es öffnet sich das Eingabefenster `Flächen kopieren`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein.

Flächen verknüpfen

Die im Flächenstamm angelegten Flächen können untereinander verknüpft werden. Dabei können Sie einer Fläche A eine oder mehrere andere Flächen als Unterflächen zuordnen. Von den Unterflächen aus betrachtet ist Fläche A eine Hauptfläche dieser Flächen. Das Konzept der Haupt- und Unterflächen kann z. B. zur Abbildung von Zwischenvermietungssituationen und bei der Verwaltung von Sondereigentum eingesetzt werden.

Es gelten diese Regeln:

- Für die Verknüpfung stehen alle Flächen innerhalb einer physikalischen Datengruppe zur Verfügung.
- Eine Hauptfläche kann beliebig viele Unterflächen haben und umgekehrt.
- Die Struktur darf mehrstufig und objektübergreifend sein.
- Für die Verknüpfung ist es unerheblich, von welcher Seite aus Sie die Zuordnung vornehmen. Beispiel: Um Fläche B zur Unterfläche von Fläche A zu machen, können Sie entweder der Fläche A die Fläche B als Unterfläche zuordnen, oder der Fläche B die Fläche A als Hauptfläche zuordnen.

Zur Nutzung von Unterflächen muss eine Systemeinstellung für die Flächen vorgenommen werden, in welcher die Nutzung von Unterflächen eingeschaltet wird. Zudem muss definiert werden, ob eine Fläche als Haupt- oder Unterfläche gilt. Hierzu wird ein Nummernkreis für die Unterflächen definiert. Diese Definitionen sind global wirksam.

Seit April 2014 werden die Systemeinstellungen unter `Fachadministration`, `System`, `Systemeinstellungen Datenbank` im Bereich `Fläche`, Abschnitt `UntermietFl` geführt:

Systemeinstellung	**Bespielswert**
`AktiviereUnterflaechen`	Aktiv
`UFlStmNrMin`	8000
`UFlStmNrMax`	8999

In vorgenannten Beispiel gelten alle Flächen im Nummernkreis 8000-8999 als Unterflächen. Dementsprechend sind die anderen Flächen Hauptflächen (0001-7999 und 9000-9999).

Zur Kontrolle der Zuordnungen steht im Stammdatendruck die `Liste 107118 Hauptflächen/Unterflächen` zur Verfügung. Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umsatzsteuerberechnung nutzen Sie die `Liste 107049 Flächenaufteilung Umsatzsteuer`.

Flächenbeginn festlegen

vgl. Fläche eröffnen

Flächenbelegung im Flächenstamm einsehen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die Registerkarte `Flächenbelegung`.
3. Wählen Sie die gewünschte Fläche mit den Pfeiltasten oder der Suchabfrage via Mausklick auf den `Datensatz suchen`-Schalter in der Kommandoleiste aus.

In der Tabelle sehen Sie nun alle Belegungen zu der gewählten Fläche. Sie können die Tabelle nach eigenen Wünschen anpassen (Sortierung der Zeilen und Reihenfolge der Spalten).

In einem WEG-Objekt können zudem in der Registerkarte `WEG-Mieter` die Flächenbelegungen durch die SEV-Mieter angezeigt werden.

Flächenbelegung im Vertragsmanagement einsehen

Im Vertragsmanagement werden die Flächenbelegungen pro Person angezeigt.

1. Wählen Sie das Register Vertrag.
2. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
3. Wählen Sie die gewünschte Person mit den Pfeiltasten oder der Suchabfrage via Mausklick auf den Datensatz suchen-Schalter in der Kommandoleiste aus.

Im Kopfbereich der Maske werden die Belegungsdaten der gewählten Person angezeigt. Zur gerade aktiven Vertragszeile werden im unteren Bereich der Maske weitere Vertragsdaten angezeigt.

Flächenbezogene Termine ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Rufen Sie die Suchabfrage mit einem Mausklick auf den Datensatz suchen-Schalter (Fernglas) aus der Kommandoleiste auf.
3. Geben Sie die gewünschte Personennummer im Feld Suche nach Fläche an und bestätigen Sie diese Auswahl.
4. Wählen Sie in der Kommandoleiste die Schaltfläche Termine.
5. Wählen Sie die gewünschte Zeile aus, klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie Ändern.
   Auch mit einem Doppelklick können Sie das Bearbeitungsfenster Termine eingeben/ändern öffnen.
6. Modifizieren Sie die Daten wie gewünscht.
7. Klicken Sie auf OK, um Sie Ihre Änderungen zu speichern.

Flächenbezogene Termine anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Rufen Sie die Suchabfrage mit einem Mausklick auf den Datensatz suchen-Schalter (Fernglas) aus der Kommandoleiste auf.
3. Geben Sie die gewünschte Flächennummer im Feld Suche nach Fläche an und bestätigen Sie diese Auswahl.
4. Wählen Sie in der Kommandoleiste die Schaltfläche Termine.
5. Wählen Sie die gewünschte Zeile aus, klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie Neu, um in das Eingabefenster zu gelangen.
6. Geben Sie die Daten des neuen Termins ein.
7. Um den Termin in die Terminliste zu übernehmen, klicken Sie auf OK. Schließen Sie die Terminübersicht und speichern Sie die Termine, indem Sie nochmals Ok wählen.

Flächenbezogene Termine einsehen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Rufen Sie die Suchabfrage mit einem Mausklick auf den `Datensatz suchen`-Schalter (Fernglas) aus der Kommandoleiste auf.
3. Geben Sie die gewünschte Personennummer im Feld `Suche nach Fläche` an und bestätigen Sie diese Auswahl.
4. Gehen Sie in den Karteireiter `Termine`.
   Die Termine werden Ihnen in einer Übersicht angezeigt.

Flächenbezogene Termine löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Rufen Sie die Suchabfrage mit einem Mausklick auf den `Datensatz suchen`-Schalter (Fernglas) aus der Kommandoleiste auf. Geben Sie die gewünschte Personennummer im Feld `Suche nach Fläche` an und bestätigen Sie diese Auswahl.
3. Wählen Sie in der Kommandoleiste die Schaltfläche `Termine`.
4. Wählen Sie die gewünschte Zeile aus, klicken Sie auf die rechte Maustaste und wählen Sie `Löschen`.

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

Flächen SE verbinden

Zugang: `Flächenstamm` > Menü in Kommandoleiste > `Flächen SE verbinden`

Dieser Menüpunkt aus der Kommandoleiste steht nur in Objekten vom Typ `Mietobjekt mit Sondereigentum` zur Verfügung. Hiermit erzeugen Sie eine diretke Verbindung der Flächen des aktuell eingestellten Objekts zu einem ausgewähltem WEG Objekt her. Voraussetzung ist dabei, dass die Flächennummern in beiden Objekten identisch sind.

Im Dialog kann ausgewählt werden, ob bestehende Verbindungen überschrieben werden. Eine weitere Option ist das Löschen bestehender Verbindung.

Ein Protokoll informiert über die durchgeführten Operationen.

Größe einer Fläche eingeben

Zu einer Fläche können mehrere Umlageschlüssel definiert werden, z. B. Hauptnettonutzfläche oder beheizte Fläche. Die Größe einer Fläche wird nicht direkt, sondern über den Wert des Basis-Umlageschlüssels lt. Flächenart eingegeben. I. d. R. ist dies der US 001 Hauptnettonutzfläche. In der Flächenart ordnen Sie hierzu dem Basis-Größenschlüssel eine Umlage zu. In dem Stammdatenmodul 'Umlageschlüssel' erzeugen Sie die Umlage (i. d. R. jahresanteilige Umlage) und pflegen die Größe über den Anteil. Siehe auch: Umlagerelevanten Wert einer Fläche anlegen.

Heizkostendienst Kunden- und Ordnungsnummer manuell zuordnen

Im Register Heizkostendienst haben Sie die Möglichkeit einer Fläche einen Heizkostendienst mit dazugehöriger Kunden- und Ordnungsnummer manuell zuzuordnen. Die Zuordnung erfolgt i. d. R. über den Prozess `A-Satz einlesen` in der Schnittstelle Heizkosten.

Für die manuelle Anpassung der Heizkostendienstzuordnung einer einzelnen Fläche gehen Sie wir folgt vor:

1. Wählen Sie in im Register `Übersicht` die gewünschte Fläche aus.
2. Wechseln Sie in das Register `Heizkostendienst`.
3. Wählen Sie den Heizkostendienst aus.
4. Geben Sie die Kundennummer ein, die Ihnen der Heizkostendienst zugewiesen hat.
5. Geben Sie die Ordnungsnummer ein, die Ihnen der Heizkostendienst für die Fläche zugewiesen hat.
6. Speichern Sie die Datenanpassung mit der Tastenkombination `Strg+S` oder Klick auf das Kommandoleistensymbol `Änderungen speichern`.

Listen und Auswertungen zu Flächen

Sie finden im Stammdatendruck und im Berichtscenter Listen und Auswertungen zu angelegten Flächendaten. Weitere individuelle Listen können Sie auch mit dem Listgenerator erzeugen.

MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Öffnen Sie unter Stammdaten ⇒ Flächenmanagement den Flächenstamm
3. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
4. Öffnen Sie das Register `MwSt.-Typ`. In der Ansicht sehen Sie den ursprünglichen MwSt-Typ der Fläche ohne `Gültig ab`-Datum und ohne Notiz. Änderungen tragen ein `Gültig ab`-Datum.
5. Markieren Sie den zu ändernden Eintrag mit der rechten Maustaste und Wählen Sie `Ändern`. Es öffnet sich der Dialog `MwSt-Typ anlegen/ändern`.

6. Ändern Sie die gewünschten Daten und speichern Sie mit OK.

MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen anlegen

Bei der Neuanlage einer Fläche wird deren MwSt-Typ im Register Übersicht eingetragen. Hier ist das Feld MwStTyp nur während der Neuanlage der Fläche editierbar. Danach ist dieses Feld gesperrt und zeigt immer den aktuellen MwSt-Typ zum Systemdatum. Änderungen des MwSt-Typs nehmen Sie in dem Register MwSt.-Typ vor.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Öffnen Sie unter Stammdaten ⇒ Flächenmanagement den Flächenstamm
3. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
4. Öffnen Sie das Register MwSt.-Typ. In der Ansicht sehen Sie den ursprünglichen MwSt-Typ der Fläche ohne Gültig ab-Datum und ohne Notiz.
5. Mit Strg+N öffnen Sie den Dialog MwSt-Typ anlegen/ändern. Alternativ nutzen Sie die Kontextmenüfunktion Neu oder den Schalter Neuen Datensatz anlegen.
6. Geben Sie die gewünschten Daten ein und speichern Sie mit OK.

MwSt-Typ einer Fläche zeitbezogen löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Öffnen Sie unter Stammdaten ⇒ Flächenmanagement den Flächenstamm
3. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
4. Öffnen Sie das Register MwSt.-Typ. In der Ansicht sehen Sie den ursprünglichen MwSt-Typ der Fläche ohne Gültig ab-Datum und ohne Notiz. Änderungen tragen ein Gültig ab-Datum.
5. Markieren Sie den zu ändernden Eintrag mit der rechten Maustaste und Wählen Sie Löschen.
6. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage mit Ja, wird der Eintrag gelöscht.

Nummer einer Fläche ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion Flächennummer ändern. Es öffnet sich das Eingabefenster Flächennummer ändern.
4. Geben Sie die Flächennummer ein und bestätigen Sie mit OK.

Planzahlen bearbeiten

Die Bearbeitung der Flächensollbeträge (Planzahlen) für einzelne Flächen erfolgt durch Betätigen der Registerkarte Soll im Flächenstamm. Die Planzahlen werden datumsbezogen verwaltet.

1. Vor Aufruf der Maske können Sie im Flächenstamm das gewünschte Objekt und eine Fläche einstellen.
2. Klicken Sie mit der rechten Maustaste in die Maske Soll und wählen Sie Neu. Es öffnet sich ein leeres Eingabefenster Sollbetrag eingeben/ändern. Zum Bearbeiten klicken Sie mit der rechten Maustaste auf einen Eintrag in der Maske Soll und wählen Ändern.
3. Geben Sie die Daten ein und bestätigen Sie mit OK.

Planzahlen erzeugen

Planzahlen zu Flächen (Planmieten, Marktmieten) können als Flächensollbeträge hinterlegt werden. Diese rein informativen Werte werden für diverse Auswertungen (Vergleiche) verwendet. Zum Erzeugen von Planzahlen zu Flächen steht eine Funktion im Flächenstamm zur Verfügung. Es lassen sich Sollbeträge für mehrere Flächen (auch objektübergreifend) anlegen. Außerdem können der Name der Planzahl und die zugeordneten Personenkontenklassen bearbeitet werden.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion Planzahlen erzeugen. Es öffnet sich das Eingabefenster Planzahlen erzeugen.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit OK.

Teilflächen erzeugen

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

Die Kommandoleistenmenüfunktion Teilflächen erzeugen erlaubt die Aufteilung einer Fläche ab einem Stichtag. Die Flächengröße (lt. zugeordneter Flächenart) muss zu diesem Stichtag bekannt sein! Bei Fokusverlust des Stichtagfeldes wird sonst eine Hinweismeldung generiert. Der Dialog kann dann über den X-Schalter rechts oben im Dialog geschlossen werden.

Die aufgeteilte Ursprungsfläche wird in ihrer Größe entsprechend reduziert und im Dialog angezeigt. Für die neu anzulegende(n) Fläche(n) wird als Größe nur der Wert der Basisgröße angegeben. Falls für die neue Teilfläche eine abweichende Flächenart definiert wird, ist der neue Wert ggf. nicht logisch und muss bearbeitet werden. Optional können die neuen Flächen weitere Daten der Ursprungsfläche übernehmen (Beteiligungskreis, Beschrieb, Multimediadaten).

Nach dem Aufteilen müssen Sie weitere Stammdaten der beteiligten Flächen ggf. noch anpassen. Wurde die Ursprungsfläche vollständig verteilt (Größe 0), erhält diese Fläche zum Stichtag auch ein Flächenendedatum. Beachten Sie daher in diesem Fall auch die Auswirkungen z. B. im Vertragsmanagement oder in Abrechnungen.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die aufzuteilende Fläche.
3. Bestätigen Sie die Menü-Funktion `Teilflächen erzeugen`. Es öffnet sich der gleichnamige Dialog.
4. Geben Sie den Stichtag ein, nach dem die Aufteilung erfolgen soll. Der Folgetag wird Flächenbeginn der neuen Teilfläche(n).
5. Klicken Sie auf die Schaltfläche `Neu`. Es öffnet sich der Dialog Neue Teilfläche.
6. Geben Sie die neue Flächennummer und weitere Parameter für die neue Teilfläche ein.
7. Bestätigen Sie mit OK
8. Eine fehlerhafte Definition einer Teilfläche kann hier nicht bearbeitet, sondern nur entfernt werden! Markieren Sie diese und betätigen Sie die Schaltfläche `Löschen`. Legen Sie ggf. eine neue Teilflächendefinition an.
9. Wenn Sie alle Teilflächen definiert haben, starten Sie die Aufteilung mit Klick auf `Ausführen`.
10. Die Teilflächen werden mit entsprechendem Flächenbeginn erzeugt. Von der Ursprungsfläche wird die Größe angepasst - bei Größe 0 wird die Fläche auch beendet.

Umlagerelevanten Wert einer Fläche anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche aus.
3. Wählen Sie den Registereintrag `Umlage`. Bereits angelegte Anteile werden angezeigt.
4. Aktivieren Sie mit der rechten Maustaste durch Klick auf die Umlagetabelle die Funktion `Neu` oder bestätigen Sie die Funktion `Neuen Datensatz anlegen`.
   Es öffnet sich der Dialog Anteile eingeben/ändern zur Eingabe der Anteile.
5. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit OK. Die Anteile werden in die Tabelle eingefügt.

Umlagerelevanten Wert einer Fläche ändern

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche aus.
3. Wählen Sie den Registereintrag `Umlage`. Bereits angelegte Anteile werden angezeigt.
4. Wählen Sie mit der rechten Maustaste durch Klick auf den gewünschten Anteil die Funktion `Ändern`.
   Es öffnet sich ein Fenster zur Eingabe des Anteils.
5. Modifizieren Sie den Wert wie gewünscht und bestätigen Sie mit OK.

Umlagerelevanten Wert einer Fläche löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie die gewünschte Fläche aus.
3. Wählen Sie die Karteikarten-Funktion `Umlage`.

4. Wählen Sie mit der rechten Maustaste durch Klick auf die Umlagetabelle die Funktion `Löschen`. Der Eintrag wird nach einer Sicherheitsabfrage gelöscht.



- Löschungen sollten grundsätzlich nur bei einer Fehleingabe vorgenommen werden. iX-Haus verwaltet viele Daten dynamisch (zeitbezogen) und greift daher bei der Analyse zeitlicher Entwicklungen auch auf Daten aus der Vergangenheit zurück.
- Wenn Sie eine Fläche mit Flächenbeginn nachträglich eröffnen, den Flächenbeginn also entfernen, wird eine jahresanteilige Umlage entsprechend in die Vergangenheit verlängert und als Wert zum 01.01.1931 umgestellt. Somit bleibt der ursprünglich zu Beginn der Fläche gültige Wert erhalten.

Vormietrecht anlegen/bearbeiten

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

1. Wählen Sie in im Register `Übersicht` die gewünschte Fläche aus.
2. Wechseln Sie in das Register `Vormietrecht`.
3. Wählen Sie im Feld `Objekt` die Objektnummer aus, in welcher der Mieter erfasst ist.
4. Wählen Sie im Feld `Mieternummer` die Nummer des Mieters mit Vormietrecht zu der aktuellen Fläche.
5. Geben Sie im Kommentar-Feld zusätzliche Informationen zu diesem Vormietrecht an.

WEG Mieter objektübergreifend

Der Menüpunkt steht nur zur Verfügung, wenn das eingestellte Objekt ein WEG-Objekt ist. Hiermit können Sie die im Flächenstamm gepflegten WEG-Mieter finden. Die Suche umfasst zudem die SE-Mieter zu der jeweiligen Fläche. Die Suche erfolgt in den Feldern Name1 und Name2 beteiligter Personen mit einer der Suchoptionen:

- Beginnt mit
- Enthält
- Endet mit
- Enthält nicht

Der Suchbereich kann auf das aktuell eingestellte Objekt reduziert werden. Über die Treffer der Suche kann man dann direkt zu der Fläche springen. Bei Doppelklick auf eine Ergebniszeile wird in das entsprechende Objekt und auf die entsprechende Fläche gewechselt. Die gefundenen Flächen weisen mindestens einen WEG-Mieter auf.