Vertragsmanagement - Was mache ich hier?

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

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

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

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

Weiterführende Themen zum Vertragsmanagement

Dokumente zu Verträgen

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

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

Prozesse:

- Multimediadokument anlegen
- Multimediadokument Bezeichnung/Pfad ändern

- Multimediadokument anzeigen
- Multimediadokument löschen
- Vertragsschreiben erstellen
- Dauermietrechnung erstellen, für den Vertragspartner muss die Option `Dauermietrechnung erstellen` im Personenstamm aktiviert sein) s. a. Dauermietrechnung

Einzugsermächtigung

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

Indexverträge

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

Kompakte Vertragsanlage

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

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

- Einrichtung der Kataloge
- Neue Vertragsdaten kompakt erfassen
- Vertragsdaten kompakt ändern

- Vertragsdaten kompakt löschen

Kündigungen

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

Kündigungsinfoliste

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

Kündigungsvereinbarung

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

Kündigungswahrscheinlichkeit

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

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

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

Listen und Auswertungen zu Mietverträgen

Folgende Listen geben Ihnen eine Übersicht zu den Mietverträgen und Vertragsverhältnissen

(Auswahl, siehe Stammdatendrucklisten im Stammdatendruck):

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

Mietanpassung

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

Mietminderung und mietfreie Zeit in Vertragsmanagement und Buchhaltung

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

Grundlagen

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

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

Für Anmietungen gilt die umgekehrte Logik.

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

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

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

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

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



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

Der Zahlbetrag selbst wird wie folgt verteilt:

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



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

Optionen

Das Optionsrecht, auch Verlängerungsrecht genannt, bedeutet, dass der Mieter bei Ablauf der Mietzeit durch einseitige Erklärung die Verlängerung der Mietzeit um einen weiteren bestimmten Zeitraum herbeiführen kann. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, bleibt das bisherige Mietverhältnis in vollem Umfang bestehen. In iX-Haus können die für die Option relevanten Daten hinterlegt und stets überprüft werden. Ist eine Option im Vertragsmanagement als `Stillschweigende Optionsausübung` gekennzeichnet, wird bei überschrittenem Optionstermin

diese Option automatisch als ausgeübt bewertet, wenn die Mieterantwort auf `keine Antwort` steht.

Sollbeträge

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

iX-Haus plus Termine generieren

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

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

Staffelmiete

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

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

Umsatzmietverwaltung

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

Verträge

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

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

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

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

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

Im Fußbereich des Fensters kann die Kommandoleiste eingeblendet werden.

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

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

Ein Vertrag wird ggf. nicht aufgeführt, wenn Sie über die Altdateneinstellung die Anzeige von Alt-Verträgen unterdrücken (rechts unten im Fenster erkennbar an dem Status `V-`). Eine Person wird ggf. nicht aufgeführt, wenn Sie über die Altdateneinstellung die Anzeige von Alt-Personen unterdrücken (rechts unten im Fenster erkennbar an dem Status `P-`). Wann eine Person oder ein Vertrag als veraltet betrachtet wird, hängt von den verwendeten Einstellungen ab, i. d. R. nach mehr als 12 Monaten nach Vertragsende. Die Altdatenkennung wird im Adressstamm nicht eingesetzt. Hier sind somit Personen sichtbar, welche im Personenstamm via Altdaten ausgeblendet sind.