

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring a grid of windows and balconies.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Mietanpassung Deutschland

Art: Ablaufbeschreibung RELion 7

Zuständig QS/Doku: Thomas W. Broel
Programmierung: Martin Reinhardt, Andreas Jülich
mse RELion GmbH

Stand: Juli 2014



Copyright © 2014 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG	3
Einrichtung Mietanpassung	4
1. STAFFELMIETANPASSUNG	6
Erfassung der Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag	6
Staffelmieten berechnen	7
#2. INDEXMIETANPASSUNG	9
Einrichtung der Indexreihen	10
Erfassung der Indexwerte	10
Einrichtung der Nummernserie	11
Exkurs Erfassung der Indexvereinbarung im Vertrag	12
Ablaufschema	16
#Fälligkeitsüberprüfung einer Indexmietanpassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
#Durchführung einer Indexmietanpassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
#Erweiterte Ansichten zur Mietanpassung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Mieteranschreiben	29
3. ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE NACH § 558 BGB	29
Mietspiegel	30
Allgemeine Erläuterung zum Schema Basismiete	31
Allgemeine Erläuterung zum Schema Zu- und Abschläge	33
Allgemeine Erläuterung zu Spannen und Begrenzungen	33
Schematische Darstellung des Mietspiegelaufbaus in RELion	34
Ablaufschema Mietspiegeleinrichtung	35
Schema Mietspiegel Datensatz	36
Mietspiegel Datensatz erzeugen	36
Basismieten-Matrix einrichten	37
Merkmalsgruppen und Merkmale für Zu- und Abschläge	41
Definition des Berechnungsschemas	43
Zuordnung von Objekt und Einheit zum Mietspiegel	46
Mietanpassung nach Mietspiegel	49
Mieteranschreiben	54
Spezialfall: Individueller Spannenwert	55
Spezialfall: Fixe Zu-/Abschläge auf Gesamtbetrag	59
Spezialfall: Zu-/Abschläge nach Punkten und Umrechnung (Auswertungsbereich)	59
Spezialfall: Spannenbegrenzungen	62
Überblick über die zur Verfügung stehenden Parameter	63
Spannenbegrenzungen an Merkmalsgruppen	63
Spezialfall: Abweichendes Berechnungsmodell (Berlin)	67
Neue Mietspiegelversion	71
Zielmiete als optionaler Richtwert	73

Vergleichswohnungen	75
Ablaufschema	76
Einrichtung Vergleichswohnungen - Suchparameter	77
Erläuterung zur Anwendung der Ausstattungsfiler	78
Basisseinheiten anlegen	79
Vergleichswohnungen finden	81
Mieten oder Vergleichswohnungen aktualisieren.....	83
Mietanpassung mit Vergleichswohnungen durchführen.....	84
Mieteranschreiben.....	87
Hinweis zur Berechnungsfolge der geforderten Miete nach §558 BGB.....	88
Verarbeitungshinweise.....	89
 4. INDIVIDUELLE MIETANPASSUNG	90
Manuelle Erhöhung	90
Zielwert einstellen.....	92
Zielwert für neue Sollstellung einstellen	94
Manuelle Erhöhung wegen § 559 BGB (Modernisierung)	94
 5. WORDINTEGRATION	95
Einrichtung der Word-Serienbriefvorlage	95
Einrichtung der Tabellen für Word-Serienbriefvorlage	96
Einrichtungsbeispiel für Indexmietanpassung.....	96
Einrichtungsbeispiel Vergleichswohnungen	101
Einrichtungsbeispiel Mietspiegel	104
Starten der Serienbriefverarbeitung.....	107

Einleitung

Gegenstand dieser Dokumentation ist die Ablaufbeschreibung von Mietanpassungen in RELion im Rahmen der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehenen Möglichkeiten.

Hierzu zählen Funktionalitäten zur Berücksichtigung von **Staffelmieten** (§ 557a BGB), **Indexmieten** (§ 557b BGB), **ortsübliche Vergleichsmieten nach Vergleichswohnungen** (§ 558a BGB) sowie **ortsübliche Vergleichsmieten nach Mietspiegel/Mieterdatenbank** (§§ 558c, d, e BGB).

Neben den im BGB erwähnten Möglichkeiten der Mietanpassung werden in einem weiteren Kapitel auch die Möglichkeiten einer reportbasierten **manuellen Mietanpassung** angesprochen.

HINWEIS

Detaillierte Erklärung aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf. Grundlage für die Abbildungen in dieser Ablaufbeschreibung ist das deutsche Standard-RELion 7. Aufgrund von Benutzerrechten und umfangreichen Möglichkeiten zur Anpassung, Konfiguration und den Lizenzeinstellungen in Ihrem Unternehmen kann Ihre Benutzeroberfläche in RELion von den Darstellungen in dieser Ablaufbeschreibung abweichen. Falls Sie nicht auf das Standard-RELion zugreifen können und Schwierigkeiten bei der Arbeit im Testmandanten Ihres Unternehmens haben, wenden Sie sich am besten an Ihren Systemadministrator.

Je nach verwendetem Betriebssystem kann die Fensterdarstellung geringfügig abweichen.

Grundlage für die Abbildungen in dieser Ablaufbeschreibung ist das deutsche Standard-RELion 7. Aufgrund von Benutzerrechten und umfangreichen Möglichkeiten zur Anpassung, Konfiguration und den Lizenzeinstellungen in Ihrem Unternehmen kann Ihre Benutzeroberfläche in RELion von den Darstellungen in dieser Ablaufbeschreibung abweichen. Falls Sie nicht auf das Standard-RELion zugreifen können und Schwierigkeiten bei der Arbeit im Testmandanten Ihres Unternehmens haben, wenden Sie sich am besten an Ihren Systemadministrator.

Je nach verwendetem Betriebssystem kann die Fensterdarstellung geringfügig abweichen.

Einrichtung Mietanpassung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Einrichtung / Allgemein**.
2. Öffnen Sie die Seite **RE Einrichtung**.

Nehmen Sie folgende Einstellungen im Inforegister **Mietanpassung** vor:

Bezeichnung	Beschreibung
Mietanp. Mitteilungsdatum	Hier bestimmt eine Datumsformel den zeitlichen Abstand vom Arbeitsdatum zum Mitteilungsdatum, also dem auf dem Erhöhungsschreiben angegebenen Datum. Beachten Sie, dass auch das Wirksamkeitsdatum ausgehend vom Mitteilungsdatum berechnet wird.
Mietanp. Zustimmung fällig am	Geben Sie hier die Datumsformel ein, mit der bei der Mietanpassung die Fälligkeit der Mieterzustimmung errechnet wird. Hierdurch wird die gesetzliche Frist gem. §558b BGB abgebildet. Ausgangspunkt der Berechnung ist das Mitteilungsdatum.
Mietanp. Wirksamkeitsdatum	Tragen Sie hier die Datumsformel ein, mit der bei der Mietanpassung das Wirksamkeitsdatum der Erhöhung errechnet wird. Hierdurch wird die gesetzliche Frist gem. §558b BGB abgebildet. Ausgangspunkt der Berechnung ist das Mitteilungsdatum.
Mietanp. Zustimmung Mahndatum	Über diese Datumsformel kann bei nicht erfolgter Mieterzustimmung der Zeitpunkt für eine Mahnung/Erinnerung gesteuert werden.
Mietanp. min. Änderung Betrag	Über dieses Feld kann für Mietanpassungen eine betragsmäßige Untergrenze festgelegt werden. Wird dieser Wert unterschritten, wird für die betreffende Einheit keine Mieterhöhung vorgeschlagen.

Mietanp. Kappungsgrenze %	Geben Sie hier in Prozent die gesetzliche Kappungsgrenze gem. §558 (3) BGB ein. HINWEIS Regionale Kappungsgrenzen können im gegenwärtigen Programmstand nicht eingerichtet werden. Sollten Mietanpassungen mit regional unterschiedlichen Kappungsgrenzen durchgeführt werden, kann im Rahmen der Verarbeitung mit einer freiwilligen Kappungsgrenze für den Mietanpassungslauf gearbeitet werden. Näheres dazu entnehmen Sie dem Kapitel Ortsübliche Vergleichsmiete nach §558 BGB.
Mietanp. Frist Kappungsgrenze	Tragen Sie hier als Datumsformel die Frist für die gesetzliche Kappungsgrenze gem. §558 (3) BGB ein.
Plansollstellungscode für Zielmiete	Wenn Sie Zielmieten verwenden wollen (s. auch Abschnitt „Zielmiete als optionaler Richtwert“), können Sie über den Lookup eine entsprechende Plansollstellungsart für Zielmiete auswählen. Sofern noch keine Plansollstellungsart dafür angelegt ist, klicken Sie auf <u>Erweitert</u> um die Liste Plansollstellungsarten zu öffnen. Definieren Sie hier einen Code für Zielmieten.
Änderungsgründe	Hinterlegen Sie in den betreffenden Feldern für die unterschiedlichen Mietanpassungsverfahren einen Änderungsgrund oder richten Sie entsprechende Änderungsgründe über den erweiterten Lookup im entsprechenden Feld ein. Änderungsgründe können für folgende Verfahren hinterlegt werden: • Mietspiegelerhöhung (BGB 558) • Indexanpassung (BGB 557b) • Manuelle Mietanpassungen • Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung) • Vergleichsmieten (BGB 558) • Staffelmieten (BGB 557a) • Modernisierung (BGB 559) Der Änderungsgrund wird bei Übernahme der Mietanpassungsvorschläge in die Mietsollstellungen als Änderungsgrund in das entsprechenden Feld der Sollstellungszeile geschrieben.

1. Staffelmietanpassung

Die Staffelmiete ist eine fixe Form der Mietanpassung, bei der bereits bei Vertragsabschluss festgelegt wurde, in welchem Umfang sich die Miete für die Zukunft ändern soll. Im Gegensatz zu allen anderen Mietanpassungen ist bei der Staffelmiete der Mietänderungsbetrag daher von Anfang an bekannt.

Für Wohnraummietverhältnisse gilt:

Die Staffelmiete ist geregelt in § 557a BGB. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen. Die jeweilige Mietstaffel muss mindestens 1 Jahr unverändert gelten. Weitere Erhöhungen sind für den Zeitraum der Staffelung unzulässig – dies gilt auch bei Modernisierungen in diesem Zeitraum. Ausgenommen sind lediglich die Betriebskosten.

Auch in unbefristeten Mietverträgen können Staffelmieten vereinbart sein. Bei Ablauf der Staffelung kann hier die Miete nur abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Der Ausschluss eines Kündigungsrechtes eines gewerblichen Mieters oder bei einer Individualvereinbarung ist bei einem Staffelmietvertrag auf vier Jahre begrenzt.

HINWEIS

Die Staffelmietanpassung ist kein Mietanpassungsverfahren im Sinne dieser Ablaufbeschreibung, da sie als feste Vertragsgröße ohne Anpassungsverfahren ermittelbar und bei der erstmaligen Stammdatenerfassung des Mietvertrages vorzunehmen ist. Sie wird als Bestandteil der gesetzlich zulässigen Mietanpassungsverfahren dennoch der Vollständigkeit halber hier behandelt.

Erfassung der Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag

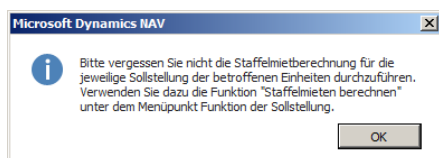
1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/ Vertragsverwaltung / Vertragsübersicht**.
2. Öffnen Sie **Verträge**.
3. Über einen Doppelklick auf die Zeile des Vertrages, den Sie bearbeiten möchten, öffnen Sie die zugehörige Aufgabenseite.

Im Inforegister **Mietparameter** erfassen Sie die Staffeldaten:

The screenshot displays the 'Mietparameter' (Lease Parameters) section within the RELion software. The interface is divided into several tabs: 'Allgemein' (General), 'Einheiten' (Units), 'Kontakte' (Contacts), 'Sollstell. Parameter' (Should be set parameters), 'Wohnberechtigungsschein' (Residence permit), and 'Mietparameter' (Lease parameters). The 'Mietparameter' tab is currently active, showing fields for 'Staffelmiete' (Lease parameter) which is checked, 'Staffelmiete Startdatum' (01.01.2012), 'Staffelmiete Enddatum' (31.12.2017), 'Staffel Reichweite' (24M), 'Staffel Anzahl' (3), 'Art der Steigerung' (Nettobetrag), 'Steigerung Staffelmiete' (15), and 'Staffelmiete berechnet' (Nein). Other fields include 'Art der Mietsicherheit', 'Mietsicherheit gefordert', 'Mietsicherheit aktuell', 'Mietsicherheit nicht geleistet', 'Auskunft vorhanden', 'Auskunft', 'Max. Anzahl Bagatellschäden' (0), 'Betrag pro Bagatellschaden' (0,00), and 'Jahresbetrag Bagatellschäden' (0,00). The 'Kündigung/Abnahme' (Termination/Withdrawal) field is set to 'Nein', and the 'Klauseln' (Clauses) field is set to 'abgeschlossen' (finished). An 'OK' button is located at the bottom right.

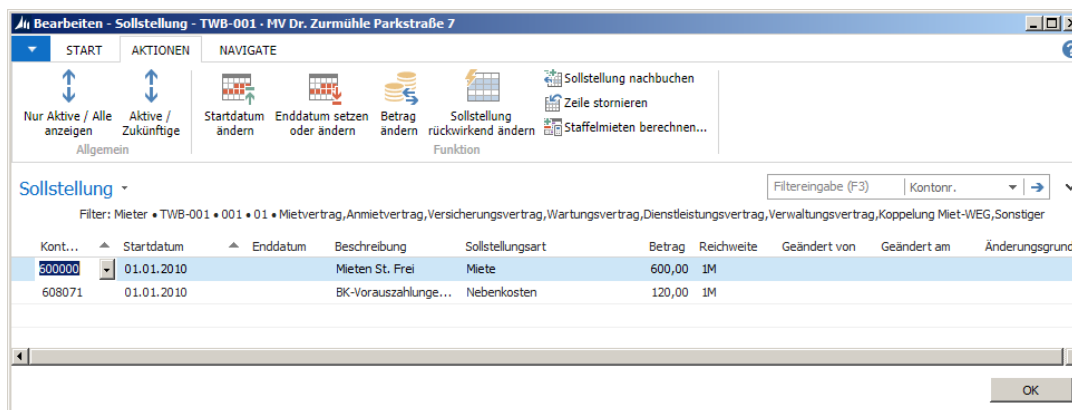
Bezeichnung	Beschreibung
Staffelmiete	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie eine Staffelmiete erfassen wollen. Sobald hier der Haken gesetzt ist, können Sie die restlichen Felder zur Staffelmiete füllen.
Staffelmiete Startdatum Staffelmiete Enddatum	Das Startdatum füllt sich automatisch mit dem Datum des Vertragsbeginns, Sie können es jedoch auch manuell ändern. Nach dem Sie die in den Feldern Staffel Reichweite und Staffel Anzahl Eintragungen vorgenommen haben, wird hier das Enddatum automatisch in Abhängigkeit zu Ihren Angaben ausgefüllt.
Staffel Reichweite	Geben Sie hier eine Datumsformel zur Reichweite der Staffel (z.B. 24M) ein.
Staffel Anzahl	Geben Sie hier die Anzahl der mietvertraglich vereinbarten Staffeln ein.
Art der Steigerung	Folgende Steigerungsarten stehen zur Wahl: <i>Prozent</i> Geben Sie im Feld Steigerung Staffelmiete den prozentualen Steigerungswert ein, z.B. 3 für eine 3%-Steigerung. <i>Betrag pro QM netto</i> Tragen Sie im Feld Steigerung Staffelmiete den netto Steigerungsbetrag pro QM ein. RELion holt sich den QM-Wert aus dem Verteilcode QM. <i>Nettobetrag</i> Im Feld Steigerung Staffelmiete geben Sie hierbei einen netto Pauschalbetrag ein, z.B. 15, um den sich die Miete erhöhen soll.
Steigerung Staffelmiete	Je nachdem, welche Art der Steigerung Sie gewählt haben, tragen Sie entweder einen Prozentwert oder einen Betrag in dieses Feld ein. Geben Sie den Wert ausschließlich als Zahl ein

Haben Sie die Daten erfasst, weist RELion Sie darauf hin, dass Sie die Sollstellungszeilen aktualisieren müssen, um die soeben definierten Staffelmieten auch für die Sollstellungen übernehmen zu können:



Staffelmieten berechnen

Wechseln Sie hierzu im entsprechenden **Mietvertrag** im Inforegister **Einheiten** über Vertrag / Sollstellung/Vertragszeile zu den Sollstellungszeilen des Vertrages und wählen Sie die Zeile aus, die von der Staffeländerung betroffen ist.



Über Staffelmieten berechnen... auf der Registerkarte **Aktionen** im Menüband öffnen Sie den Report **Staffelmieten einstellen**.

Alle Parameter wurden von den soeben erfassten Vertragsdaten übernommen.

Falls Sie mit **Art der Steigerung Prozent** arbeiten, geben Sie noch einen Rundungsbetrag bei **Rundung des Betrages** ein.

Bestätigen Sie die Erfassung mit OK.

Die Sollstellungszeilen wurden erweitert um die Sollstellungszeilen aus der Staffelmietenanpassung:

Kont...	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Sollstellungsart	Betrag	Reichweite	Geändert von	Geändert am	Änderungsgrund
600000	01.01.2010	31.12.2013	Mieten St. Frei	Miete	600,00	1M			
600000	01.01.2014	31.12.2015	Mieten St. Frei	Miete	615,00	1M			STAFFEL
600000	01.01.2016	31.12.2017	Mieten St. Frei	Miete	630,00	1M			STAFFEL
600000	01.01.2018		Mieten St. Frei	Miete	645,00	1M			STAFFEL
608071	01.01.2010		BK-Vorauszahlung...	Nebenkosten	120,00	1M			

Beachten Sie auch die vom Programm vorgenommene Eintragung im Feld **Änderungsgrund**.

HINWEIS

- Staffelmieten können im derzeitigen Programmstand nur zum Vertrag erfasst und nur einmalig berechnet werden.
- Sind im Vertrag einzelne Einheiten und/oder Sollstellungszeilen von unterschiedlichen Staffelveinbarungen betroffen, so können Sie weitere Sollstellungsänderungen nur manuell durch Änderung der betroffenen Sollstellungszeilen erfassen. Den Änderungsgrund können sie in diesen Fällen über den Lookup im Feld **Änderungsgrund** manuell auswählen.

2. Indexmietanpassung

Die Indexmietanpassung ist eine variable Form der Mietanpassung auf Basis einer Indexveränderung.

Die künftige Miethöhe wird dabei von der Entwicklung des Preises anderer Güter und Leistungen abhängig gemacht, dem sog. Preisindex.

Die Indexveränderung ist die relative oder absolute Differenz zweier Indexwerte, die durch einen Ausgangswert (**Index Basiswert**) zum Stichtag 1 (**Index Bezug**) und einen Vergleichswert (**Index aktueller Wert**) zum Stichtag 2 (**Index aktuelles Datum**) eindeutig bestimmt wird.

Der Vergleichswert zum Stichtag ist entweder allein durch sein Datum bestimmt (Anpassungsintervall zum Bezugsdatum), oder aber alleine durch seinen Wert (Kritischer Wert als Differenz Benchmark gegenüber Bezugswert).

Die tatsächliche Mietanpassung aufgrund der Indexveränderung hängt von verschiedenen individuellen Vertragsvereinbarungen ab (Fälligkeit, Ruhezeit, Kappungsgrenze, Anteil etc....).

Maßgebliche Bestimmungen zur Gestaltung von Indexmietanpassungen finden Erwähnung im Preisklauselgesetz (PreisKIG), insbesondere den §2 und §3. Hiernach ist eine Indexmietklausel nur in langfristigen Verträgen (für den Vermieter mindestens 10 Jahre unkündbar) und ferner nur zulässig, wenn sie Änderungen in beide Richtungen (also ausdrücklich nicht nur Erhöhungen) berücksichtigt, von beiden Vertragspartnern eine Anpassung der Miete verlangt werden kann (also ausdrücklich nicht einseitig ist) und die Mietanpassung nicht in einem unangemessenem Verhältnis zur Entwicklung des bezogenen Index steht (also sich nahe an der tatsächlichen Indexveränderung orientiert).

Für Wohnraummietverhältnisse gelten abweichend die Bestimmungen des § 557b BGB. Dort ist der zulässige Preisindex auf den vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ begrenzt. Ferner gilt eine Sperrfrist zwischen zwei Mietanpassungen von mindestens einem Jahr, mit Ausnahme von Erhöhungen nach §559 BGB (Modernisierung) und §560 BGB (Betriebskosten). Mieterhöhungen nach §558 BGB sind für die Dauer einer vereinbarten Indexmiete ganz ausgeschlossen.

Im Gegensatz zum gewerblichen Mietvertrag, der im Rahmen des PreisKIG auch andere Preisindizes zulässt und keinen gesetzlichen Sperrfristen unterworfen ist, müssen Indexmietanpassungen bei Wohnraummietverhältnissen immer angekündigt werden. Sie entfalten ihre Wirkung stets erst zum Beginn des auf die Ankündigung folgenden übernächsten Monats, währenddessen im gewerblichen Mietvertrag eine Anpassung nicht von Gesetzes wegen einer Ankündigung bedarf und bei rückwirkenden Anpassungen zunächst nur die gesetzlichen Verjährungsfristen nach §195 BGB wirken.

In RELion haben Sie die Möglichkeit, sowohl die gestalterischen Möglichkeiten eines frei verhandelten gewerblichen Mietvertrages, als auch die mit den gesetzlichen Einschränkungen versehenen Wohnungsmietverträge abzubilden und für die Überwachung und automatisierte Indexmietanpassung einzurichten.

Einrichtung der Indexreihen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/ Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Indexcodes**.

Code	Beschreibung
TESTINDEX	Testindex
VERSUCHS	
VPI2005	Verbraucherpreisindex 2005
VPI2006	Verbraucherpreisindex 2006
VPI2007	Verbraucherpreisindex 2007
VPI2008	Verbraucherpreisindex 2008
VPI2009	Verbraucherpreisindex 2009
VPI2010	Verbraucherpreisindex 2010

In der Liste **Global-Indexcodes** werden die im Unternehmen benötigten Indexreihen mit einem eindeutigen **Code** und einer **Beschreibung** hinterlegt.

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass die Tabelle für alle Mandanten übergreifend Gültigkeit besitzt.

Erfassung der Indexwerte

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/ Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Indexverwaltung**.

Indexcode	Startdatum	Beschreibung	Index
VPI2010	01.08.2012	Verbraucherpreisindex 2010	104,50
VPI2010	01.09.2012	Verbraucherpreisindex 2010	104,60
VPI2010	01.10.2012	Verbraucherpreisindex 2010	104,60
VPI2010	01.11.2012	Verbraucherpreisindex 2010	104,70
VPI2010	01.12.2012	Verbraucherpreisindex 2010	105,00
VPI2010	01.01.2013	Verbraucherpreisindex 2010	104,50
VPI2010	01.02.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,10
VPI2010	01.03.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,60
VPI2010	01.04.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,10
VPI2010	01.05.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,50
VPI2010	01.06.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,60
VPI2010	01.07.2013	Verbraucherpreisindex 2010	106,10
VPI2010	01.08.2013	Verbraucherpreisindex 2010	106,10
VPI2010	01.09.2013	Verbraucherpreisindex 2010	106,10
VPI2010	01.10.2013	Verbraucherpreisindex 2010	105,90
VPI2010	01.11.2013	Verbraucherpreisindex 2010	106,10
VPI2010	01.12.2013	Verbraucherpreisindex 2010	106,50
VPI2010	01.01.2014	Verbraucherpreisindex 2010	105,90
VPI2010	01.02.2014	Verbraucherpreisindex 2010	106,40
VPI2010	01.03.2014	Verbraucherpreisindex 2010	106,70
VPI2010	01.04.2014	Verbraucherpreisindex 2010	106,50
VPI2010	01.05.2014	Verbraucherpreisindex 2010	106,40
			0,00

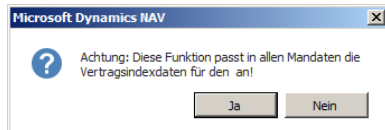
In der Liste **Global-Indexverwaltung** erfassen Sie die Indexwerte zu den einzelnen Indexreihen (Spalte **Indexcode**) mit **Startdatum** und **Index** zeilenweise.

Die Erfassung muss stets mit dem Monatsersten beginnen. Die Indexreihen werden nur monatsbezogen

veröffentlicht. Aus technischen Gründen muss allerdings ein genaues Kalenderdatum vorgegeben werden.

Über Vertragsindexwerte anpassen auf der Registerkarte **Aktionen** im Menüband haben Sie die Möglichkeit, eine Stapelverarbeitung für die Aktualisierung der Indexdaten für das neue Datum in der Vertragsverwaltung anzustoßen.

Markieren Sie hierzu die aktuelle Zeile und starten Sie die Verarbeitung mit Bestätigung von Ja.



Dies ist in den Fällen notwendig, in denen das Basisdatum der Indexvereinbarung in der Zukunft liegt (z.B. für zukünftige Verträge, zukünftiger Indexstart) und daher zum Zeitpunkt der Datenerfassung keinen Indexwert hat oder falls Sie einen vorhandenen Wert der Indexverwaltung überschreiben.

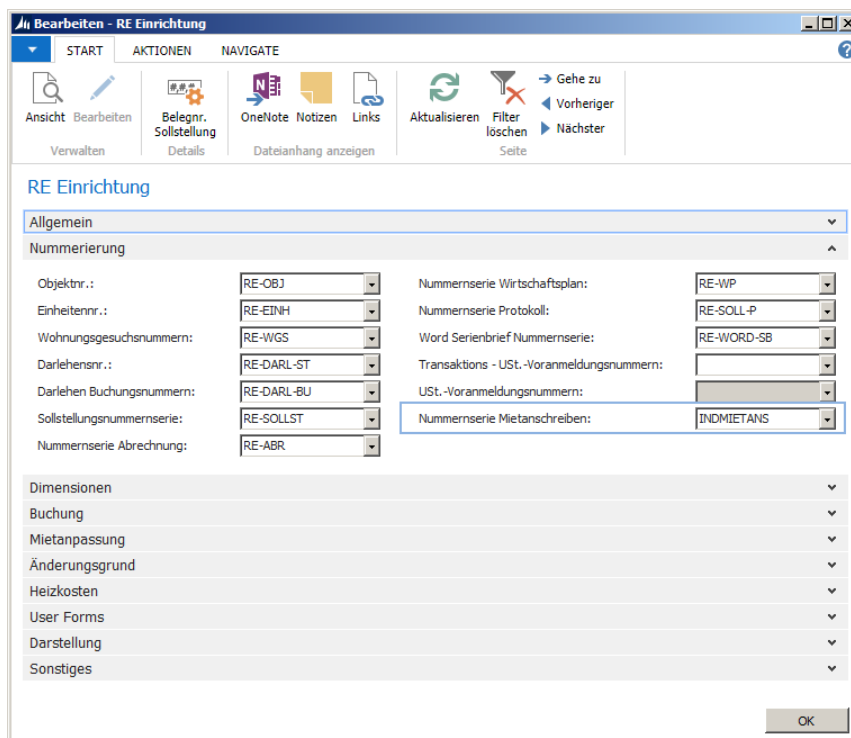
Alle Verträge mit dem Basisdatum und dem Indexcode der markierten Zeile werden sodann aktualisiert.

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass diese Funktion mandantenübergreifend die Vertragsdaten aktualisiert. Verträge, für die bereits eine Indexmietanpassungshistorie vorliegt, werden mit dieser Funktion nicht verändert.

Einrichtung der Nummernserie

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Einrichtung / Allgemein**.
2. Öffnen Sie die Seite **RE Einrichtung**.



Hinterlegen Sie im Feld **Nummernserie Mietanschreiben** die Nummernserie, die Sie für die Erstellung der Mietanpassungsschreiben als Rechnungsnummer verwenden wollen. Die Einrichtung der Nummernserie ist im Rahmen der Indexmietanpassung obligatorisch.

Exkurs Erfassung der Indexvereinbarung im Vertrag

Die Erfassung der Indexvereinbarungen ist Bestandteil der Vertragsverwaltung und wird in der gesondert erhältlichen Ablaufbeschreibung **Mietverwaltungsverträge** behandelt. Der Vollständigkeit halber werden die Einrichtungparameter des Mietvertrages hier kurz wiedergegeben:

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/ Vertragsverwaltung/ Vertragsübersicht**.
2. Öffnen Sie **Verträge**.
3. Über einen Doppelklick auf die Zeile des Vertrages, den Sie bearbeiten möchten, öffnen Sie die zugehörige Aufgabenseite.

Öffnen Sie über Indexdaten Vertrag die Liste **Vertrag Indexdaten**

Zur Erfassung der Indexvereinbarung öffnen Sie über Neu eine neue Aufgabenseite, zur Ansicht oder zur Bearbeitung einer bestehenden Indexvereinbarung wählen Sie entsprechend Ansicht oder Bearbeiten.

Beschreibung der Feldinhalte der **Indexdaten Karte**:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Indexvereinbarungen werden zu der hier angegebenen Vertragsnummer gespeichert. Pro Vertrag können beliebig viele Indexvereinbarungen erfasst werden.
Index Bezeichnung	Geben Sie hier eine Bezeichnung für die Indexvereinbarung ein, die Sie anlegen möchten.
Sollstellungsart	Hier kann auf eine Sollstellungsart abgegrenzt werden, für die die indexabhängige Anpassung durchgeführt werden soll.
Index Code	Über die Auswahl des Index Code legen Sie fest, auf welche Indexreihe Bezug zu nehmen ist.
Index Bezug	Geben Sie das Datum ein, zu dem der Bezugswert der Indizierung erstmals berechnet werden soll.
Index Aktuelles Datum	Der Wert wird nach einer durchgeführten Index-Mietanpassung automatisch hochgesetzt, da das Datum der Erhöhung danach den neuen Ausgangspunkt der nächsten Berechnung markiert. Gibt das Datum wieder, zudem die Indexreihe letztmalig gepflegt wurde.

Anpassungsart

Die **Anpassungsart** bestimmt die Kriterien, die erfüllt sein müssen, um bei einer Indexveränderung eine zulässige Mietanpassung zu erkennen.

Kritischer Wert

Der kritische Wert ist der errechnete Indexwert, der die definierte Differenz ausgehend vom Basiswert markiert.

Eine Mietanpassung ist zulässig, wenn der **Index aktueller Wert** (entspricht dem zum aktuellen Datum gültigen Indexwert) den **Index Kritischer Wert** erreicht oder überschreitet.

Anpassungsdatum

Das Anpassungsdatum errechnet sich aus dem Startdatum des **Index Bezug** zuzüglich der im Feld **Anpassungsintervall** definierten Zeitspanne.

Eine Mietanpassung ist zulässig, wenn das **Anpassungsintervall** abgelaufen ist.

Beides – was zuerst

(Eine von beiden Bedingungen muss erfüllt sein)

Bei dieser Option ist eine Mietanpassung zulässig, wenn entweder der **Index Kritischer Wert** erreicht wird, oder das **Anpassungsintervall** abgelaufen ist.

Beides gleichzeitig

(Beide Bedingungen müssen erfüllt sein)

Bei dieser Option ist eine Mietanpassung nur zulässig, wenn sowohl der **Index Kritischer Wert** erreicht wird, als auch das **Anpassungsintervall** abgelaufen ist.

Erhöhungsart

Die **Erhöhungsart** bestimmt, auf welche Art der **Index Kritischer Wert** einer Indexveränderung berechnet werden soll.

Erhöhung %

Die relative Veränderung des Indexwertes zwischen dem **Index Basiswert** und dem im Feld **Erhöhung %** vorgegebenen Wert bestimmt den kritischen Wert.

Erhöhung Punkte

Die absolute Veränderung des Indexwertes zwischen dem **Index Basiswert** und dem im Feld **Erhöhung Punkte** vorgegebenen Wert bestimmt den kritischen Wert.

Erhöhung %

In dieses Feld geben Sie den Prozentwert als Dezimalzahl ein, der in Verbindung mit der Option **Erhöhungsart Erhöhung %** zur Berechnung des **Index Kritischer Wert** benötigt wird.

Erhöhung Punkte

Geben Sie hier den Punktezuwachs als Dezimalzahl ein. Dieser wird in Verbindung mit der Option **Erhöhungsart Erhöhung Punkte** zur Berechnung des **Index Kritischer Wert** benötigt.

Anpassungsintervall

Das Anpassungsintervall markiert den Zeitraum, nach dessen Ablauf ausgehend vom Datum **Index Bezug**, eine Indexveränderung betrachtet werden soll.

Standard Index

Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie möchten, dass dieser Index als Standard Index verwendet wird.
Somit wird dieser Index bei allen weiteren **zukünftig** neu angelegten Vertragszeilen hinterlegt.

Bemerkung

Hier können Sie eine Bemerkung hinterlegen, welche in der Indexliste mit angezeigt wird.

Vertragsklasse

Wird zu der ausgewählten Vertragsnummer ermittelt und angezeigt.

Anpassung gesperrt

Wird hier ein Haken gesetzt, wird der betreffende Vertrag bei einem Index-Mietanpassungslauf nicht berücksichtigt.

Sperrgrund

Sofern Sie im Feld **Anpassung gesperrt** einen Haken gesetzt haben, können Sie hier einen Sperrgrund hinterlegen.

Konto Nr. Filter	In diesem Feld kann die Anwendung der Indexanpassung auf ein oder mehrere bestimmte Konten begrenzt werden. Der Filter kann auch additiv mit dem Filter im Feld Sollstellungsart verwendet werden.
Index Basiswert	Zeigt den Wert aus der Indexreihe zum Datum im Feld Index Bezug an.
Index aktueller Wert	Zeigt den Wert aus der Indexreihe zum Datum im Feld Index aktuelles Datum an
Index Kritischer Wert	Zeigt den kalkulierten Wert auf Basis des Wertes im Feld Index Basiswert und der Erhöhungsparameter an.
Kritisches Anpassungsdatum	Zeigt das kalkulierte Datum an, zu dem eine Anpassung auf Basis des Datums im Feld Index Bezug und dem Anpassungsintervall möglich ist.
Fehlprozent	Anzeige der Berechnung der relativen Differenz auf Basis des aktuellen Wertes zum Kritischen Wert.
Fehlpunkte	Anzeige der Berechnung der absoluten Differenz auf Basis des aktuellen Wertes zum Kritischen Wert.

Im Inforegister **Allgemein** wurde somit hauptsächlich definiert, wie RELion eine Indexveränderung als Basis für eine zulässige Mietanpassung erkennen soll.

Im Inforegister **Anpassung** werden die Einstellungen vorgenommen, die die Berechnung der Mietanpassung hinsichtlich der Höhe und Fälligkeit bestimmen.

Bezeichnung	Beschreibung
Früheste Anpassung	Geben Sie hier nur dann ein Datum ein, falls eine Indexmietanpassung vor diesem Termin ausgeschlossen werden soll.
Anpassungsfälligkeit	In diesem Feld ist die Anpassungsfälligkeit für den Mietvertrag zu bestimmen. Wählen Sie eine der beiden Optionen: Mitteilungsdatum Die Fälligkeit der neuen Miete berechnet sich in Relation zum Mitteilungsdatum der Mietanpassung. Berechnungsdatum Die Fälligkeit der neuen Miete berechnet sich in Relation zu dem Datum, zu dem die Kriterien nach der Anpassungsart der Mietanpassung erfüllt waren.
Fälligkeitsformel	Geben Sie eine Datumsformel ein, ab wann der Mieter die neu berechnete Miete schuldet. Ausgangswert ist das Datum der Anpassungsfälligkeit (<i>Mitteilungsdatum</i> oder <i>Berechnungsdatum</i>). Wenn Sie keine Eingabe vornehmen, gilt die Miete ab Berechnungs- bzw. Mitteilungsdatum. Soll die neue Miete erst ab dem nächsten Monatsersten gelten, geben Sie als Datumsformel <i>LM+1</i> ein.
Weitergabe %	Hier können Sie festlegen, wieviel Prozent der Indexveränderung tatsächlich auf die Neuberechnung der Miete angerechnet werden sollen. Vorbelegt ist der Maximalwert von 100 Prozent.
Kappungsgrenze %	Bestimmen Sie hier den relativen Betrag der höchstmöglichen Mietanpassung bezogen auf die zuletzt gültige Miete.
Anpassungsdatum	Wurde bereits eine Mietanpassung auf Basis dieser Vereinbarung vorgenommen, erscheint hier das Mitteilungsdatum der letzten Anpassung.
Letzte Mieterhöhung	Wurde bereits eine Mietanpassung auf Basis dieser Vereinbarung vorgenommen, erscheint hier das Wirksamkeitsdatum der letzten Anpassung.
Erhöhungsweitergabe	Wurde bereits eine Mietanpassung auf Basis dieser Vereinbarung vorgenommen, erscheint hier der absolute Betrag der letzten Mietanpassung.

Die Indexvereinbarung ist noch dem betreffenden Einheitenvertrag zuzuweisen.

Dies können Sie durch Auswahl der gewünschten Indexvereinbarung im Feld **Index Bezeichnung** des Inforegisters **Einheiten** in der Aufgabenseite **Mietvertrag** vornehmen:

The screenshot displays the 'Mietvertrag' (Lease Agreement) interface in the RELion system. The main window is titled 'Ansicht - Mietvertrag - TWB-002-202-001 · 000 · Mietvertrag [Spielvogel Spieleparadies]'. The 'Allgemein' (General) section includes fields for 'Nr.' (TWB-002-202-001), 'Vertragsklasse' (Mietvertrag), 'Vertragsart' (2-LADEN), 'Mietvertragsart' (Gewerbe), 'Mieter Kontaktnr.' (K0000252), 'Mieter Name' (Spielvogel Spieleparadies), 'Vermieter Kontaktnr.' (K0000240), 'Vermieter Name' (Stanislav Zurmühle), 'Bearbeiter' (TWB), 'Vertragsbeginn' (01.01.2010), and 'Vertragsende'. The 'Einheiten' (Units) section features a table with columns: 'jsb...', 'Vertrags...', 'Einheit PLZ', 'Einheitenort', 'Einheitenstraße', 'Einzugsve...', 'Bank akt...', 'Index Bezeichnung', 'Ausstattu...', and 'Schlüssel'. The 'Index Bezeichnung' column is highlighted with a blue box and contains the value 'INDEX'. The right sidebar shows 'Vertragsinformation' (Contract Information) with fields like 'Nr.', 'Bankverbindungen', 'Laestschriftmandat', 'Sammelmandat', 'Kündigungsweite', 'Indexwerte', 'Histor. Indexwerte', 'Optionswerte', and 'Umsatzmiete'. Below this is 'Mietvertragsdetails' and 'Links'. The bottom of the interface has a 'Schließen' (Close) button.

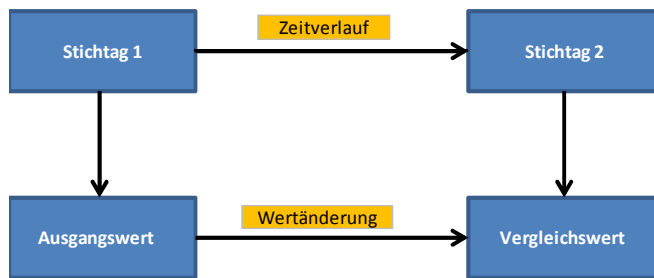
Nachdem Sie die Indexvereinbarung dem Mietvertrag zugeordnet haben, wird Ihnen in der Infobox **Vertragsinformation** der Aufgabenseite **Mietvertrag** die Verknüpfung des Vertrages mit der Indexvereinbarung angezeigt.

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass Sie grundsätzlich mehrere Indexvereinbarungen zu einem Mietvertrag hinterlegen können. Diese sind dann jeweils einzeln den betroffenen Einheitenverträgen zuzuweisen.

Ablaufschema

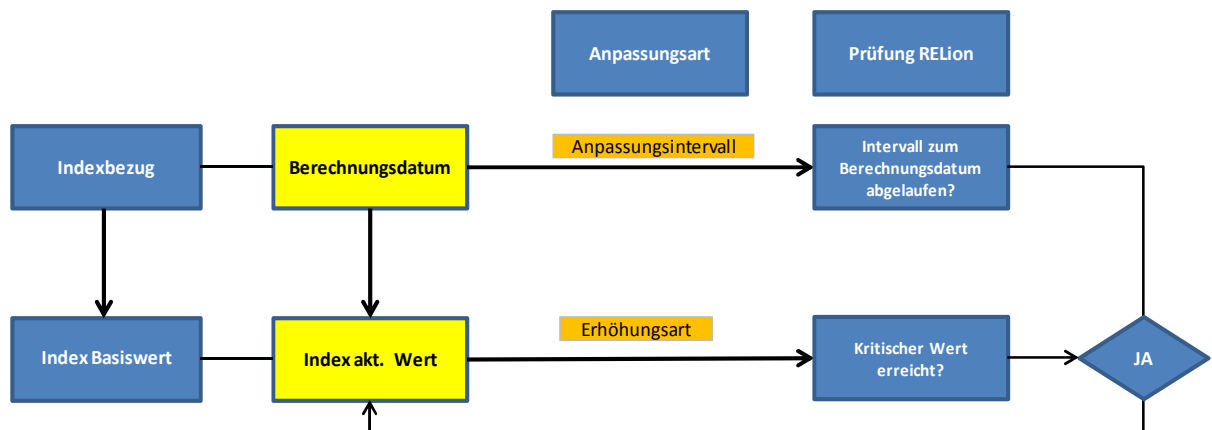
Schematische Darstellung einer Indexveränderung:



In der Datenbank gespeichert werden die Stammdaten *Stichtag 1*, der *Ausgangswert* sowie die Parameter der Indexveränderung, die *Wertänderung* (absolut oder relativ) oder das *Intervall* (*Zeitverlauf*).

In Abhängigkeit vom Parameter der Indexveränderung wird entweder der *Stichtag 2* oder aber der *Vergleichswert* errechnet.

Schematische Darstellung des Indexprüfverfahrens in RELion:



Der Stichtag 1 (**Indexbezug**) gibt als Ausgangswert den **Index Basiswert** an. Der Vergleichswert am Stichtag 2 (**Index aktueller Wert**) wird durch das vom Anwender vorzugebende **Berechnungsdatum** bestimmt.

Zum **Berechnungsdatum** wird in RELion geprüft, ob anhand der definierten Anpassungsarten die Voraussetzung einer definierten Indexveränderung gegeben sind oder nicht. Sind die Voraussetzungen erfüllt, wird die weitere Berechnung der Mietanpassung auf Basis des Berechnungsdatums und dem dazu korrespondierenden Indexwert in Kombination mit den übrigen Anpassungsbedingungen vorgenommen.

Der Ausgangswert wird unter Bezugnahme auf eine bestimmte Indexreihe in einer separaten Tabelle erfasst und ist dort entsprechend der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes durch den Anwender fortzuschreiben (Siehe nachfolgendes Kapitel **Einrichtung der Indexreihen** und **Erfassung der Indexwerte**).

Indexprüfung über Indexprüfprotokoll

RELion bietet Ihnen mithilfe Reports, dem Indexprüfprotokoll, die Möglichkeit, Ihren Verwaltungsbestand auf mögliche Indexanpassungen zu überprüfen und zulässige Mietanpassungen in einen Mietanpassungsvorschlag zur weiteren Verarbeitung einstellen zu lassen.

HINWEIS

Vorgehensweise von RELion bei der Erstellung des Indexprüfprotokolls

Bei der Prüfung einer möglichen Indexanpassung wird zunächst die Indexveränderung des Index Basiswertes gegenüber dem vorzugebenen Berechnungsdatum ermittelt und bei Erfüllung der Änderungskriterien (Wert und/oder Datum) mit den Kriterien der Mietanpassungsoptionen abgeglichen.

Das Ergebnis der Prüfung nebst ergänzenden Informationen wird im Prüfprotokoll aufbereitet und zur Ansicht und weiteren Bearbeitung bereitgestellt.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/Mietanpassung Deutschland**.
2. Starten Sie den Bericht **Mietvertragindexerh. Prüfliste**.

Bearbeiten - Mietvertragindexerh. Prüfliste

AKTIONEN

Optionen

Berechnungsdatum: 01.01.2014

Mitteilungsdatum: 15.07.2014

Index Code: VPI2010

Rundung neuer Betrag: 0.01

Nur fällige Verträge: ☒

Einheitenvertrag

Sortieren: Eigentümer / Mieter, Objektnr., Nr., Historie

Ergebnisse anzeigen:

☒ Wenn Vertragsnr. ist Geben Sie einen Wert ein.

☒ Und Eigentümer / Mieter ist Wählen Sie einen Wert aus.

☒ Und Objektnr. ist Geben Sie einen Wert ein.

☒ Und Nr. ist Geben Sie einen Wert ein.

☒ Und Historie ist Geben Sie einen Wert ein.

+ Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

+ Filter hinzufügen

OK Abbrechen

Im Inforegister **Optionen** geben Sie das **Berechnungsdatum** (das Datum aus der Indexreihe, dessen Entwicklung gegenüber dem Basiswert betrachtet werden soll) und das **Mitteilungsdatum** (das Datum, zu dem Sie den Mieter über die Mietanpassung informieren) vor.

Im Feld **Index Code** wählen Sie die Indexreihe aus, für die eine Berechnung erfolgen soll.

Im Feld **Rundung neuer Betrag** können Sie eine abweichende Rundungsvorgabe festlegen. Standardmäßig wird centgenau gerundet. .

Im Feld **Nur fällige Beträge** können Sie die Verarbeitung der Prüfung auf die Verträge beschränken, die zum Berechnungsdatum fällig sind. Wollen Sie Ergebnisse für alle Verträge sehen, deaktivieren Sie das Feld.

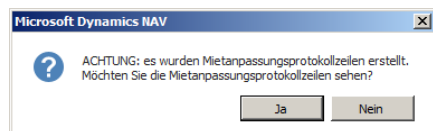
Im Register **Einheitenvertrag** schränken Sie bei Bedarf die zu prüfenden Verträge ein.

HINWEIS

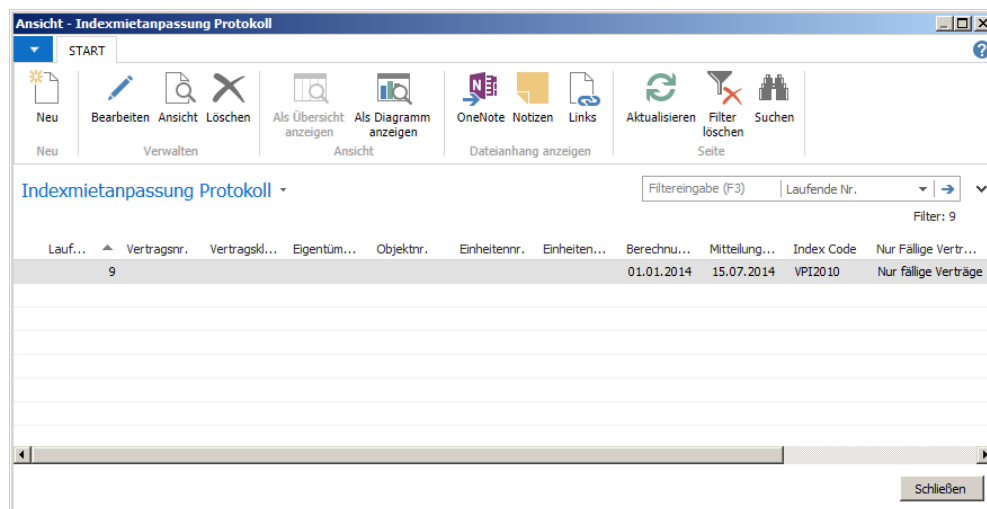
Sie können den Prüfbericht auch aus der **Indexverwaltung** heraus über Prüfliste Mietanpassung starten oder im Mietanpassungsvorschlag über Indexerhöhung.

Starten Sie den Bericht mit Seitenansicht oder Drucken.

Nach Verarbeitung erhalten Sie einen Hinweis, dass ein Prüfprotokoll erstellt wurde.



Mit Ja gelangen Sie zur Übersicht **Indexmietanpassung Protokoll**, gefiltert auf den gerade erstellten Protokolleintrag:



HINWEIS

Sie können das Protokoll auch später noch aufrufen über den Navigationsbereich **Abteilungen** Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/ Mietanpassung Deutschland/ Indexmietanpassung Protokoll**.

Sie erhalten eine Auswertung zu den vom Report zum vorgegebenen Berechnungsdatum berechneten Daten und können die Ergebnisse nun vertragsweise überprüfen.

Beschreibung der Felder in der Übersicht Mietanpassung Protokoll:

Alle beim Start der **Mietvertragindexerh. Prüfliste** vorgegebenen Werte werden in den Feldern des Prüfprotokollkopfes angezeigt. Die Prüfprotokolle werden fortlaufend nummeriert. Der Anwender der die Verarbeitung gestartet hat und das Datum der Verarbeitung werden ebenfalls angezeigt.

Mit Ansicht öffnen Sie die **Mietanpassungsprotokollkarte** die alle Informationen zum Prüflauf enthält:

Im Inforegister **Allgemein** werden die Daten des Protokollkopfes angezeigt. Diese entsprechen der bei der Verarbeitung der **Mietvertragindexerh. Prüfliste** vorgegebenen Parameter und Filter. Vier Infoboxen zu den **Indexerhöhungszeilen** zeigen weitere Details. In der Infobox **Debitor** werden Name und Anschrift angezeigt.

In der Infobox **Objekt Information** sind Informationen zum Objekt und der Einheit enthalten.

Ansicht - Indexmietanpassungsprotokollkarte

START NAVIGATE

Indexmietanpassungsprotokollkarte

Allgemein

Laufende Nr.: 9 Berechnungsdatum: 01.01.2014
 Vertragsnr.: Mitteilungsdatum: 15.07.2014
 Vertragsklasse: Index Code: VPI2010
 Eigentümer / Mi... Nur fällige Verträge: Nur fällige Verträge
 Objektnr.: Rundung neuer Be... 0.01
 Einheitennr.: Erstellt von: THOMAS.BROEL
 Einheitenhistorie: Erstellt am: 23.07.2014

Indexerhöhungszeilen

Debitor Informationen

Objekt Information

Indexdaten Vertrag

Anpassungsart: Kritischer Wert
 Anpassungsfälligkeit: Berechnung...
 Index Bezeichnung: ASDF
 Sollstellungsart: Miete
 Früheste Anpassung:
 Index Code: VPI2010
 Indexwert lt. letz. Anp... 100,70
 letzte Anpassung/Bezug: 01.01.2011
 neuer Indexwert: 105,90
 Anpass.lt.Vertrag: 4,98 %
 Differenz (Punkte): 5,20
 Differenz (%): 5,16
 Fehlpunkte: -0,69
 Anpassung nach:
 Anpassungsintervall:
 Anpassungssperre: Nein
 Kritisches Anpassungs...
 Anpassungszeile erstellt: Nein
 Weitergabe %: 100,00
 Kappungsgrenze %: 0,00

Beträge

Schließen

In der Infobox **Indexdaten Vertrag** werden die Informationen bereitgestellt, die sich aus der Indexvereinbarung ergeben. Dazu zählen die Anpassungsart und Anpassungsregeln hinsichtlich Fälligkeit und Weitergabe.

Ansicht - Indexmietanpassungsprotokollkarte

START NAVIGATE

Indexmietanpassungsprotokollkarte

Allgemein

Laufende Nr.: 9 Berechnungsdatum: 01.01.2014
 Vertragsnr.: Mitteilungsdatum: 15.07.2014
 Vertragsklasse: Index Code: VPI2010
 Eigentümer / Mi... Nur fällige Verträge: Nur fällige Verträge
 Objektnr.: Rundung neuer Be... 0.01
 Einheitennr.: Erstellt von: THOMAS.BROEL
 Einheitenhistorie: Erstellt am: 23.07.2014

Indexerhöhungszeilen

Debitor Informationen

Objekt Information

Indexdaten Vertrag

Beträge

Kontonr.: 600000
 Sollstellungsart: Miete
 Weitergabe: 12,90
 maximale Erhöhung: 0,00
 neuer Sollbetrag: 262,90
 Neuer gerundeter Soll... 262,90
 Nachberechnung Zeitr... 01.01.14 - 3...
 Nachzahlung: 90,30
 Basissollbetrag: 250,00
 Änderungsbetrag: 12,90

Schließen

In der Infobox **Beträge** werden die zur Kontonummer ermittelten Beträge der alten und neuen Miete nebst Erhöhungsbetrag und ggf. bestehender Nachzahlung ausgewiesen.

Im Inforegister **Indexerhöhungszeilen** werden alle Datensätze angezeigt, die vom Prüflauf verarbeitet wurden:

Ansicht - Indexmietanpassungsprotokollkarte

START NAVIGATE

Indexmietanpassungsprotokollkarte

Allgemein

Indexerhöhungszeilen

Suchen Filter Filter löschen

Vertragsnr.	Debitorenname	Objektnr.	Ein...	Nutzungsart	Adresse	Ort	Basissollb...	Änderungs...	Neuer gerundeter Sollbetrag	Wirksam ab	Nachzahlung	Nachberechnung Zeitraum	Kommentar 1
101209-01-001	Dora Deger	101209	01	1-WHG	Königswust...	Augsburg	250,00	12,90	262,90	01.01.2014	90,30	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.07.13 zulässig.
30002-02-001	vitus skate shop	30002	02	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	1.300,00	90,61	1.390,61	01.01.2014	634,27	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.02.11 zulässig.
30002-02-001	vitus skate shop	30002	02	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	130,00	9,06	139,06	01.01.2014	63,42	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.02.11 zulässig.
30002-07-001	Jens Lehmann	30002	07	2-BÜRO	Kantplatz 56	Augsburg	1.000,00	13,40	1.013,40	01.01.2014	93,80	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.07.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	11	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	1.000,00	69,70	1.069,70	01.01.2014	487,90	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	11	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	10,00	0,70	10,70	01.01.2014	4,90	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	11	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	50,00	3,49	53,49	01.01.2014	24,43	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	11	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	100,00	6,97	106,97	01.01.2014	48,79	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	11	2-LADEN	Kantplatz 56	Augsburg	200,00	13,94	213,94	01.01.2014	97,58	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	12	2-WERKST...	Kantplatz 56	Augsburg	500,00	22,70	522,70	01.01.2014	158,90	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.12.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	12	2-WERKST...	Kantplatz 56	Augsburg	25,00	1,14	26,14	01.01.2014	7,98	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.12.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	12	2-WERKST...	Kantplatz 56	Augsburg	180,00	8,17	188,17	01.01.2014	57,19	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.12.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	12	2-WERKST...	Kantplatz 56	Augsburg	250,00	11,35	261,35	01.01.2014	79,45	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.12.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	12	2-WERKST...	Kantplatz 56	Augsburg	300,00	13,62	313,62	01.01.2014	95,34	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.12.13 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	13	2-BÜRO	Kantplatz 56	Augsburg	672,27	46,86	719,13	01.01.2014	328,02	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
30002-11-001	Bunte Blumen Discount ...	30002	14	2-BÜRO	Kantplatz 56	Augsburg	800,00	55,76	855,76	01.01.2014	390,32	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
TEST_12009_4-A...	Privatschule Dumlaque ...	TEST_1...	A	2-BÜRO	Musterstr. ...	Augsburg	800,00	55,76	855,76	01.01.2014	390,32	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.06.11 zulässig.
TWB-002-201-001	Bunte Blumen	TWB-002	201	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	1.000,00	69,70	1.069,70	01.01.2014	487,90	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
TWB-002-201-001	Bunte Blumen	TWB-002	201	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	100,00	6,97	106,97	01.01.2014	48,79	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
TWB-002-202-001	Spielvogel Spieleparadies	TWB-002	202	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	1.200,00	83,64	1.283,64	01.01.2014	585,48	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
TWB-002-202-001	Spielvogel Spieleparadies	TWB-002	202	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	100,00	6,97	106,97	01.01.2014	48,79	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.03.12 zulässig.
TWB-002-203-001	Autoteile GmbH	TWB-002	203	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	1.100,00	96,03	1.196,03	01.01.2014	672,21	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.08.11 zulässig.
TWB-002-203-001	Autoteile GmbH	TWB-002	203	2-LADEN	Inselweiher 2	Dresden	100,00	8,73	108,73	01.01.2014	61,11	01.01.14 - 31.0...	Die Anpassung war ab dem 01.08.11 zulässig.

Schließen

Die Verarbeitung erfolgt kontenweise zur Einheit des Vertrages.

Die Liste kann nach allen Spalten gefiltert oder sortiert werden. Die Spalten können bei Bedarf ein- und ausgeblendet und nach Belieben angeordnet werden.

Ein Export nach Excel ist möglich über die Standardfunktion Drucken und Senden im Seitenmenü. Der Menübefehl Excelausgabe Übersicht im Menüband erzeugt eine Tabellenansicht aller Spalten, unabhängig davon, ob diese tatsächlich auf der **Indexmietanpassungsprotokollkarte** eingeblendet wurden oder nicht. Diese Tabellenansicht kann sodann ebenfalls über die Standardfunktion Drucken und Senden im Seitenmenü nach Excel exportiert werden, um für weitere Analysen oder auch den Ausdruck auf Papier aufbereitet zu werden.

HINWEIS

Eine Indexmietanpassung wird Ihnen vorgeschlagen, wenn – je nach Anpassungsart – zum vorgegebenen **Berechnungsdatum**:

- der **kritische Wert** erreicht bzw. überschritten ist und/oder,
- das **Anpassungsintervall** abgelaufen ist und
- das Datum **früheste Anpassung** abgelaufen (oder nicht definiert) ist.

Die Prüfroutine in RELion gleicht stets den zum Berechnungsdatum hinterlegten Index mit dem der Basis ab.

Bitte beachten Sie, dass die Systematik der Indexmietanpassung in RELion dabei unterstellt, dass dieser Prüfprozess monatlich durchgeführt wird. Haben Sie also längere Zeit keine Prüfroutinen durchlaufen, sollten Sie mit dem Berechnungsdatum beginnen, welches dem zuletzt geprüften Berechnungsdatum folgt.

Über die Funktion Mietanpassungszeilen erstellen können die Prüfzeilen des Indexprüflaufes an einen Mietanpassungsvorschlag zur weiteren Verarbeitung, wie im nachfolgenden Abschnitt beschrieben, übergeben werden.

Mietanpassungsvorschlag erstellen

Ausgangsbasis für die Erstellung eines Mietanpassungsvorschlages ist das Indexprüfprotokoll.

Um einen Mietanpassungsvorschlag für Indexmietanpassungen zu erstellen, wählen Sie auf der **Indexmietanpassungsprotokollkarte** Mietanpassungszeilen erstellen.

Der Report **Mietanpassungszeilen erstellen** öffnet sich:

Wählen Sie im Inforegister **Optionen** den Code für den Mietanpassungsvorschlag über den Lookup aus.

Im Inforegister **Indexmietanpassungszeilen Protokoll** können Sie bei Bedarf die Verarbeitung auf bestimmte Datensätze des Prüfprotokolls einschränken.

Bestätigen Sie mit Ja.

In der ausgewählten Mietanpassungsvorschlagszeile wurden die Datensätze möglicher Mietanpassungen vom Report **Mietanpassungszeilen erstellen** eingestellt. Die Verarbeitung schließt mit einem Hinweis ab. Wenn Sie den Hinweis mit Ja quittieren öffnet sich die Übersicht **Mietanpassungszeilen** des betroffenen Mietanpassungsvorschlags.

Bearbeiten - Mietanpassungszeilen - IND NEU

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Bearbeiten Liste bearbeiten Sollstellungszeilen eintragen
Ansicht Löschen Word Serienbrief-Assistenten starten
Liste anzeigen Verwalten Vorgang Bericht Details Ansicht

Vorschlag Mietanpassungen...
Hist. Mietanpassung
Berechnung nach Mietspiegel
Sollstellungen

Als Übersicht anzeigen
Als Diagramm anzeigen
OneNote
Notizen
Links
Dateianhang anzeigen

Aktualisieren
Filter löschen
Suchen
Seite

Mietanpassungszeilen

Filtereigabe (F3) Eigentümer / Mieter Filter: IND NEU • Index

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einheiten...	Anzahl Erweiter...	Fehler/Hinweise	Alle	Wirksamkeitsdatum	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt	Betra...
Mieter	101209	01	1	2	0	01.01.2014				250,00	262,90	12,90	5,16	0,00	
Mieter	30002	02	01	2	0	01.01.2014				1.300,00	1.390,61	90,61	6,97	0,00	
Mieter	30002	02	01	1	0	01.01.2014				130,00	139,06	9,06	6,97	0,00	
Mieter	30002	07	01	2	0	01.01.2014				1.000,00	1.013,40	13,40	1,34	0,00	
Mieter	30002	11	01	10	0	01.01.2014				1.000,00	1.069,70	69,70	6,97	0,00	
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014				10,00	10,70	0,70	6,97	0,00	
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014				50,00	53,49	3,49	6,97	0,00	
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014				100,00	106,97	6,97	6,97	0,00	
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014				200,00	213,94	13,94	6,97	0,00	
Mieter	30002	12	01	2	0	01.01.2014				500,00	522,70	22,70	4,54	0,00	
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014				25,00	26,14	1,14	4,54	0,00	
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014				180,00	188,17	8,17	4,54	0,00	
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014				250,00	261,35	11,35	4,54	0,00	
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014				300,00	313,62	13,62	4,54	0,00	
Mieter	30002	13	01	2	0	01.01.2014				672,27	719,13	46,86	6,97	0,00	
Mieter	30002	14	01	2	0	01.01.2014				800,00	855,76	55,76	6,97	0,00	

OK

HINWEIS

Sie können diese Übersicht auch über das Abteilungs Menü aufrufen. Wählen Sie dazu im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Mietanpassung Deutschland/Mietanpassungsvorschläge**. Markieren Sie den betreffenden Mietanpassungsvorschlag und wählen Sie **Zeilen** im Menüband aus. Näheres zur Bearbeitung des Mietanpassungsvorschlages entnehmen Sie dem nachfolgenden Abschnitt **Indexmietanpassungsvorschlag**.

Es werden alle fehlerfreien Zeilen des Indexmietanpassungsprotokolls in den Mietanpassungsvorschlag übergeben. Der Status im Feld **Anpassungszeile erstellt** der Indexmietanpassungsprotokollkarte ändern sich von *Nein* auf *Ja*.

Ansicht - Indexmietanpassungsprotokollkarte

START NAVIGATE

Bearbeiten
Ansicht
Neu
Löschen
Verwalten

Excel Ausgabe Übersicht
Mietanpassungszeilen erstellen
Vorgang

OneNote
Notizen
Links
Dateianhang anzeigen

Aktualisieren
Filter löschen
Seite

Gehe zu
Vorheriger
Nächster

Indexmietanpassungsprotokollkarte

Allgemein

Indexerhöhungszeilen

Suchen Filter Filter löschen

Index Bezeichnung	Index Code	letzte Anpassun...	Indexwert lt. letz. Anpass.	neuer Indexwert	Differenz (%)	Anpassungszeile erstellt	Fehlerzeile
ASDF	VPI2010	01.01.2011	100,70	105,90	5,16	Nein	☐
INDEX 2013	VPI2010	01.01.2010	99,00	105,90	6,97	Nein	☐
INDEX 2013	VPI2010	01.01.2010	99,00	105,90	6,97	Nein	☐
TEST BEIDE	VPI2010	01.01.2013	104,50	105,90	1,34	Nein	☐
INDEX-H	VPI2010	01.01.2010	99,00	105,90	6,97	Nein	☐
INDEX-H	VPI2010	01.01.2010	99,00	105,90	6,97	Nein	☐

Schließen

HINWEIS

Sofern bei der Verarbeitung im Report **Mietanpassungszeilen erstellen** kein Filter im Inforegister **Indexmietanpassungszeilen Protokoll** gesetzt wurde, sind alle fehlerfreien Zeilen an den Mietanpassungsvorschlag übergeben worden.

Ggf. über den Filter ausgeschlossene Datensätze können jederzeit nachverarbeitet werden indem die Funktion über **Mietanpassungszeilen erstellen** erneut angestoßen wird. Eine bereits an den Mietanpassungsvorschlag übergebene Zeile kann nicht erneut übergeben werden, es sein denn, alle Zeilen des Mietanpassungsvorschlag werden gelöscht, dann ändert sich der Wert von *Ja* wieder auf *Nein*.

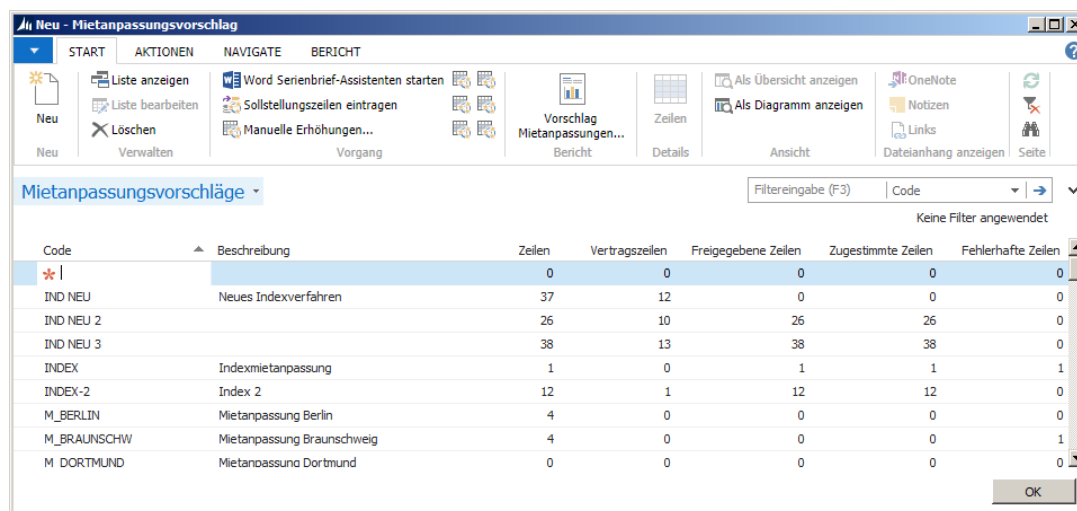
Indexmietanpassungsvorschlag

Der Mietanpassungsvorschlag stellt den Arbeitsvorrat des Mietanpassungsvorgangs dar.

Mietanpassungsvorschläge öffnen Sie über das Abteilungsmenü.

Wählen Sie dazu im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung Deutschland/ Mietanpassungsvorschläge**.

Mit Neu eröffnen Sie einen neuen Vorgang:

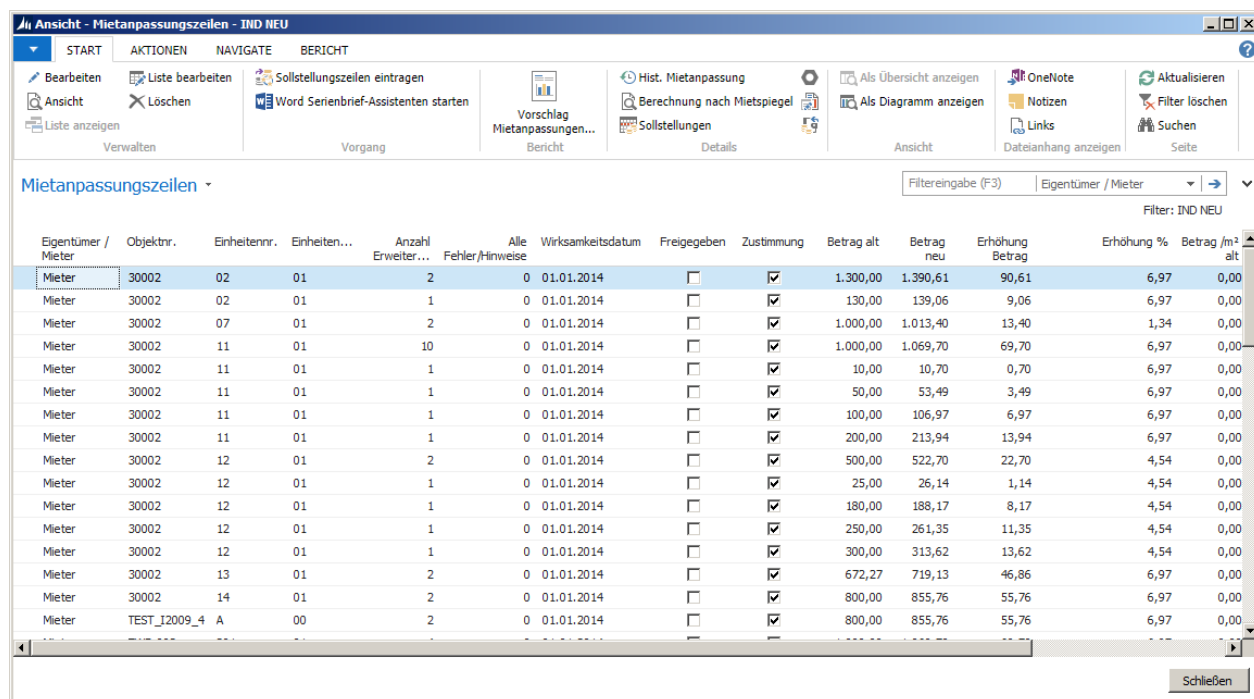


Code	Beschreibung	Zeilen	Vertragszeilen	Freigegebene Zeilen	Zugestimmte Zeilen	Fehlerhafte Zeilen
IND NEU	Neues Indexverfahren	37	12	0	0	0
IND NEU 2		26	10	26	26	0
IND NEU 3		38	13	38	38	0
INDEX	Indexmietanpassung	1	0	1	1	1
INDEX-2	Index 2	12	1	12	12	0
M_BERLIN	Mietanpassung Berlin	4	0	0	0	0
M_BRAUNSCHW	Mietanpassung Braunschweig	4	0	0	0	1
M_DORTMUND	Mietanpassung Dortmund	0	0	0	0	0

Geben Sie im Feld **Code** einen eindeutigen Code und im Feld **Beschreibung** eine aussagefähige Beschreibung für den Mietanpassungsvorgang an.

Die restlichen Felder werden vom Programm bei Ausführung der Anpassungsfunktion automatisch gefüllt.

Wurden Mietanpassungsvorschläge erstellt, sehen Sie die Anzahl der verarbeiteten Zeilen in der Spalte **Zeilen**. Sie können von dort direkt in die Mietanpassungszeilen wechseln. Alternativ markieren Sie den betreffenden Mietanpassungsvorschlag und wählen Zeilen im Menüband aus.



Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einheiten...	Anzahl Erweiter...	Fehler/Hinweise	Wirksamkeitsdatum	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt
Mieter	30002	02	01	2	0	01.01.2014	☐	☒	1.300,00	1.390,61	90,61	6,97	0,00
Mieter	30002	02	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	130,00	139,06	9,06	6,97	0,00
Mieter	30002	07	01	2	0	01.01.2014	☐	☒	1.000,00	1.013,40	13,40	1,34	0,00
Mieter	30002	11	01	10	0	01.01.2014	☐	☒	1.000,00	1.069,70	69,70	6,97	0,00
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	10,00	10,70	0,70	6,97	0,00
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	50,00	53,49	3,49	6,97	0,00
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	100,00	106,97	6,97	6,97	0,00
Mieter	30002	11	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	200,00	213,94	13,94	6,97	0,00
Mieter	30002	12	01	2	0	01.01.2014	☐	☒	500,00	522,70	22,70	4,54	0,00
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	25,00	26,14	1,14	4,54	0,00
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	180,00	188,17	8,17	4,54	0,00
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	250,00	261,35	11,35	4,54	0,00
Mieter	30002	12	01	1	0	01.01.2014	☐	☒	300,00	313,62	13,62	4,54	0,00
Mieter	30002	13	01	2	0	01.01.2014	☐	☒	672,27	719,13	46,86	6,97	0,00
Mieter	30002	14	01	2	0	01.01.2014	☐	☒	800,00	855,76	55,76	6,97	0,00
Mieter	TEST_12009_4	A	00	2	0	01.01.2014	☐	☒	800,00	855,76	55,76	6,97	0,00

Sie erhalten alle relevanten Informationen zu den zu ändernden Sollstellungsbeträgen zeilenweise pro Einheitenvertrag und Konto.

Über Vorschlag Mietanpassungen können Sie einen Bericht mit den relevanten Daten zur Mietanpassung erstellen.

Mit Word Serienbrief Assistenten starten haben Sie die Möglichkeit, eine Vorlage auszuwählen und die Mieter über die Mietanpassung zu informieren.

Zur Einrichtung von Word-Serienbriefvorlagen beachten Sie bitte die Erläuterungen im Kapitel **Wordintegration** dieser Dokumentation.

Erweiterte Ansichten und Gruppierungen im Indexmietanpassungsvorschlag

Die Indexmietanpassung wurde mit dieser Version auf vertragsbezogene Zusammenfassung der Daten umgestellt und um weitere Ansichten erweitert. Ausgehend von der Übersicht der Mietanpassungsvorschläge haben Sie in der neuen Spalte **Vertragszeilen** die Möglichkeit, sich die vertragsbezogenen Indexanpassungen anzeigen zu lassen:

Code	Vertr...	Nach...	Vertr...	Wirks...	Berechnu...	Betrag Miete alt	Erhöhungsbet...	Betrag Miete ...	Betrag Neben...	Erhöhungsbet...
IND NEU	30002-02-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.300,00	90,61	1.390,61	130,00	9,06
IND NEU	30002-07-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.000,00	13,40	1.013,40	0,00	0,00
IND NEU	30002-11-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	4.357,27	196,86	4.554,13	1.325,00	45,88
IND NEU	TEST_I20-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	800,00	55,76	855,76	0,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.100,00	76,67	1.176,67	180,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.300,00	90,61	1.390,61	200,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.200,00	104,76	1.304,76	190,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.100,00	85,03	1.185,03	180,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.420,00	109,77	1.529,77	195,00	0,00
IND NEU	TWB-002-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	1.608,00	112,08	1.720,08	350,00	0,00
IND NEU	TWB-2014-...	000	Mietvertrag	01.01.2014	01.01.2014	500,00	34,85	534,85	0,00	0,00
IND NEU	V00547-1-...	000	Mietvertrag	04.01.2014	01.01.2014	944,00	3,26	947,26	93,00	2,53

Alle Zeilen des Mietanpassungsvorschlages sind in dieser Ansicht zum Vertrag zusammengefasst. Markieren Sie Zeile, deren Daten Sie betrachten wollen und öffnen mit Ansicht die Detailansicht auf die vertragsbezogene Mietanpassung:

The screenshot shows a software window titled 'Ansicht - Mietanpassung Vertrag Karte - IND NEU · 30002-11-001 · 000 · Mietvertrag · 01.01.2014'. It has tabs for 'START', 'AKTIONEN', and 'NAVIGATE'. The main content area is divided into sections: 'Allgemein' (General), 'Mietanpassung Erweiterungszeilen Einheiten' (Mietanpassung Extension Lines Units), and 'Mietanpassung Erweiterungszeilen Konto' (Mietanpassung Extension Lines Account). The 'Allgemein' section contains fields for Code (IND NEU), Vertragsnr. (30002-11-001), Nachtragsnr. (000), Vertragsklasse (Mietvertrag), Wirksamkeitsdatum (01.01.2014), Berechnungsdatum (01.01.2014), Belegnr. (JMA00000049), and Nummernserie (INDMIETANS). It also displays financial data: Gesamtbetrag alt (5.912,27), Erhöhungsbetrag gesamt (254,40), Gesamtbetrag neu (6.166,67), MwSt % (19,00), MwSt. Betrag (1.171,65), Gesamtbetrag inklusive MwSt (7.338,32), and Steigerung in Prozent (4,30). Below these are sections for 'Empfänger' (Bunte Blumen Discount GmbH), 'Eigentümer' (Georg Hintermeier), 'Verwalter' (G. Bauer Verwaltungs GmbH), and 'Bearbeiter' (Hinsch). A 'Nachzahlung' (Advance payment) section shows amounts of 1.780,80, 338,35, and 2.119,15. A 'Schließen' (Close) button is at the bottom right.

Die Seite ist in 8 Inforegister gegliedert.

Im Inforegister **Allgemein** sind die vertragsbezogenen Daten der Mietanpassung zusammengefasst.

Die Details zu der vertragsbezogenen Mietanpassung sind in den Inforegistern **Mietanpassung Erweiterungszeilen Einheit** und **Mietanpassung Erweiterungszeilen Konto** zusammengefasst:

This screenshot shows the same window as before, but with the 'Mietanpassung Erweiterungszeilen Einheiten' and 'Mietanpassung Erweiterungszeilen Konto' sections expanded. Each section has a search bar with 'Suchen', 'Filter', and 'Filter löschen' buttons. Below the search bars are tables of contract extension lines. The 'Einheiten' table has columns: Ang... (checked), Vertragsnr. (30002-11-001), Nachtrags... (000), Vertragskl... (Mietvertrag), Eigentüm... (Mieter), Objektnr. (30002), Einheitennr. (11), and Ei... (0). The 'Konto' table has similar columns with different values for Einheitennr. (15, 13, 14) and Ei... (0). At the bottom, the 'Empfänger' and 'Eigentümer' fields are visible. A 'Schließen' button is at the bottom right.

Sämtliche aktuelle Einheiten und Konten des Vertrages, ungeachtet einer tatsächlich vorgenommenen Mietanpassung (Feld **Angepasst** = Ja) werden übersichtlich dargestellt.

Personenbezogene Daten zu **Empfänger**, **Eigentümer**, **Verwalter** und **Bearbeiter** werden in gleichnamigen Inforegistern zusammengestellt:

Ansicht - Mietanpassung Vertrag Karte - IND NEU - 30002-11-001 - 000 - Mietvertrag - 01.01.2014

START AKTIONEN NAVIGATE

IND NEU - 30002-11-001 - 000 - Mietvertrag - 01.01.2014

Allgemein

Mietanpassung Erweiterungszeilen Einheiten

Mietanpassung Erweiterungszeilen Konto

Empfänger

Kontakt-Name: Bunte Blumen Disc... Kontakt-PLZ: 86150

Kontakt-Name2: Kontakt-Ort: Augsburg

Kontakt-Adre... Kantplatz 56 Anrede Formell: Sehr geehrte Damen un...

Kontakt-Adre... Anrede informell:

Bunte Blumen Discount GmbH | Kantplatz 56 | 86150 Augsburg

Eigentümer

Eigentümer N... Georg Hintermeier Eigentümer PLZ: 86153

Eigentümer N... Eigentümer Ort: Augsburg

Eigentümer A... Parkstraße 56 Eigentümer USt-IdNr.:

Eigentümer A... Georg Hintermeier | Parkstraße 56 | 86153 Augsburg

Verwalter

Verwalter Name: G. Bauer Verwal... Verwalter PLZ: 86150

Verwalter Na... Verwalter Ort: Augsburg

Verwalter Adr... Maximilianstr. 160 G. Bauer Verwaltungs GmbH | Maximilianstr. 160 | 86150 Augsburg

Verwalter Adr...

Bearbeiter

Bearbeitername: Hinsch Mitarbeiter Telefonnr.:

Bearbeiter E... Mitarbeiter Fax Nr.:

Nachzahlung 1.780,80 | 338,35 | 2.119,15

Schließen

Im Inforegister Nachzahlung werden die vertragsbezogenen Summen der Nachforderungen dargestellt:

Ansicht - Mietanpassung Vertrag Karte - IND NEU - 30002-11-001 - 000 - Mietvertrag - 01.01.2014

START AKTIONEN NAVIGATE

IND NEU - 30002-11-001 - 000 - Mietvertrag - 01.01.2014

Allgemein

Mietanpassung Erweiterungszeilen Einheiten

Mietanpassung Erweiterungszeilen Konto

Empfänger Bunte Blumen Discount GmbH | Kantplatz 56 | 86150 | Augsburg

Eigentümer Georg Hintermeier | Parkstraße 56 | 86153 | Augsburg

Verwalter G. Bauer Verwaltungs GmbH | Maximilianstr. 160 | 86150 | Augsburg

Bearbeiter Hinsch

Nachzahlung

Miete Nachzahlung: 1.378,02 MwSt. Betrag Nachzahlung: 338,35

Nebenkosten Nachzahl... 321,16 Gesamtbetrag inklusive MwSt Nachzahlung: 2.119,15

Sonstige Nachzahlung: 81,62 Anzahl Nachzahlung: 7,00

Gesamtbetrag ohne M... 1.780,80 Nachzahlung ab: 01.01.2014

MwSt % Nachzahlung: 19,00 Nachzahlung bis: 31.07.2014

Schließen

ACHTUNG

Die Zusammenfassung zum Vertrag erfolgt auch dann, wenn unterschiedliche Indexvereinbarungen innerhalb des Vertrages bestehen. Unterschiedliche Indexvereinbarungen innerhalb eines Vertrages können dazu führen, dass das Wirksamkeitsdatum der Mietanpassung innerhalb des Vertrages in einem Anpassungslauf zu unterschiedlichen Terminen eintritt. Die Nachzahlung wird je Konto taggenau berechnet, allerdings kann das Wirksamkeitsdatum und auch die Anzahl der Perioden Nachzahlung nicht mehr eindeutig pro Vertrag sein. Bitte beachten Sie dies bei der Einrichtung der Wordserienbriefe, falls Sie Verträge verwalten, die mit unterschiedlichen Indexvereinbarungen eingerichtet sind!

Mieteranschriften

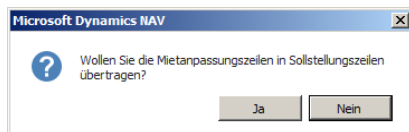
Für die Mitteilung der Mietanpassung an den Mieter kann eine Vorlage in Microsoft Word erstellt werden. Zu den Details der Erstellung und Handhabung von Word-Vorlagen bitten wir die gesonderte Ablaufbeschreibung zu beachten.

Eine beispielhafte Einrichtung der Listen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage wird Ihnen im Kapitel **Wordintegration** dargestellt.

Mietanpassungsvorschlag verarbeiten

Haben Sie den Mietanpassungsvorschlag überprüft und die Mitteilungen an den Mieter versendet, schließen Sie den Mietanpassungsprozess ab, indem Sie die Mietanpassungszeilen an die Mietsollstellungszeilen übergeben.

Wählen Sie dazu im Menüband des Mietanpassungsvorschlags in der Registerkarte **Aktionen** die Funktion **Sollstellungszeilen eintragen**.



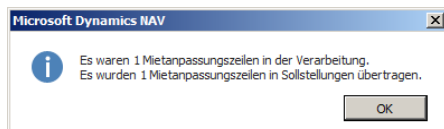
HINWEIS

Es werden bei Ausführung der Funktion alle Sollstellungszeilen übertragen, die fehlerfrei sind und im Feld **Freigegeben** einen Haken haben. Wenn Sie einzelne fehlerfreie Zeilen von der Bearbeitung ausschließen wollen, muss der Freigabehaken dort entfernt werden.

Die Funktion kann alternativ auch von den Mietanpassungszeilen aus aufgerufen werden.

Zur Überführung der Mietanpassungszeilen in die Sollstellungszeilen des Vertrages bestätigen Sie mit Ja.

Nach erfolgreicher Verarbeitung erhalten Sie einen Hinweis mit der Angabe zur Anzahl verarbeiteter Zeilen.



Für den Zeitraum, für den Mieten vor der Anpassung bereits zum Soll gestellt wurden und für die die Mietanpassung nun rückwirkend wirksam wird, werden Sollstellungszeilen erzeugt und in das Buchblatt für Sollstellungsdifferenzzeilen eingestellt.

3. Ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB

Die Mietanpassung nach ortsüblicher Vergleichsmiete ist eine variable Form der Mietanpassung, die ausschließlich im Wohnungsmietvertrag Anwendung findet. Sie ist geregelt in den §§ 558 BGB.

Während die Mietanpassungsformen Staffelmiete und Indexmiete vertraglich vereinbarte Mietanpassungen darstellen, bei denen die Vertragsparteien bei Vertragsabschluss über die Miethöhe verhandeln können und sich über die Art und Höhe der künftigen Entwicklung im Voraus einig sind, ist die Mietanpassung nach § 558 BGB eine vollständig durch gesetzliche Regelungen bestimmte Mietanpassungsform, die vertraglich nicht zum Nachteil des Mieters abgedungen werden kann.

Sie soll auf der einen Seite dem Vermieter die Möglichkeit eröffnen, bei langjährigen Mietverhältnissen die Miete wertbeständig zur Marktentwicklung zu halten, aber auf der anderen Seite auch den Mieter vor unerwarteten Preisentwicklungen schützen. Aus diesem Grunde sind die Mietanpassungen nach §§ 558 BGB zahlreichen Bestimmungen und Beschränkungen unterworfen.

Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- Preisstabilität (Ruhezeit):
 - Eine vertraglich vereinbarte Miete muss vor einer Anpassung mindestens 15 Monate unverändert sein (Anpassungen nach § 559 BGB und § 560 BGB bleiben unberührt)
- Preisschutz (Kappungsgrenze)
 - Eine Mietanpassung darf in einem Zeitraum von 3 Jahren nicht mehr als 20 % betragen (Anpassungen nach § 559 BGB und § 560 BGB bleiben unberührt, regional ggf. niedrigere Kappungsgrenzen möglich)
- Mieterkonsens (Zustimmungspflicht)
 - Die Mietanpassung ist zustimmungspflichtig und muss zur Wirksamkeit bei fehlender Zustimmung und Einigung ggf. gerichtlich geltend gemacht werden
- Begründung (Ortsüblichkeit):
 - Die Mietanpassung muss begründet sein, d.h. die aktuelle Miete muss unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und der Nachweis hierüber geführt werden

In der Begründung liegt das Streitpotential und die eigentliche Herausforderung an eine erfolgreiche Mietanpassung nach § 558 BGB.

In RELion haben Sie die Möglichkeit, die zwei maßgeblichen Formen der Begründung einzurichten und für eine Mietanpassung heranzuziehen.

1. Drei Vergleichswohnungen (§ 558a Ziffer 4 BGB)
2. Den Mietspiegel bzw. sog. qualifizierten Mietspiegel (§§ 558c,d)

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das Gesetz weitere Möglichkeiten zur Begründung vorsieht, nämlich den Bezug auf ein Gutachten und die Mieterdatenbank. Diese Formen sind jedoch selten und sehr individuell. Sie werden daher nicht in RELion behandelt. Mietanpassungen mittels dieser Begründungsmethoden sind dann manuell vorzunehmen.

Mietspiegel

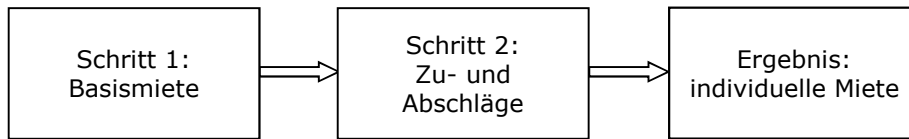
In den nachfolgenden Abschnitten erhalten Sie zunächst eine allgemeine Einführung zu der grundsätzlichen Systematik bei der Erstellung von Mietspiegeln. Anschließend wird an einem Fallbeispiel die Umsetzung in RELion erläutert.

Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument bei der Begründung einer Mietanpassung von Wohnraummieten an die ortsübliche Vergleichsmiete nach §558 BGB.

Eine einheitliche Form für den Mietspiegel, insbesondere hinsichtlich der Berechnungsparameter, ist nicht festgelegt. Der Mietspiegel wird von der zuständigen Gemeinde erstellt, oft in Zusammenarbeit mit Interessenverbänden der Mieter und Eigentümer. Hieraus ergibt sich eine große Vielfalt von Mietspiegeln mit unterschiedlichen Berechnungsmethoden. Eine Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels besteht nicht. Der Vollständigkeit halber sei auf die Definition des so genannten qualifizierten Mietspiegels hingewiesen (§558d).

Allen Mietspiegeln gemein ist in der Regel die serielle Abarbeitung der Preisfindung: In einem ersten Schritt wird eine Basismiete anhand allgemeiner Parameter wie z.B. Baujahr, Wohnungsgröße, Lage und Ausstattung ermittelt. Im zweiten Schritt (der aus mehreren Einzelschritten bestehen kann) wird dieser Wert mit Hilfe von Zu- und Abschlägen individualisiert, die auf besondere werterhöhende oder -

mindernde Eigenschaften der einzelnen Einheit abstellen.



Im Detail bestehen hier erhebliche Unterschiede bei der Berechnung. Bereits Schritt 1, die Ermittlung der Basismiete, unterscheidet sich oft von Stadt zu Stadt, allerdings werden hier stets gleichartige Parameter herangezogen.

Eine weitaus größere Herausforderung stellt die Abbildung der Zu- und Abschlagsmechanismen dar. Die Einzellösungen unterscheiden sich teils sehr stark voneinander und sind durch unterschiedliche Logik, Parameter und Bezugseinheiten nur schwer in einem allgemeinen Modell zur Deckung zu bringen.

Allgemeine Erläuterung zum Schema Basismiete

Ausgangspunkt einer Mietenberechnung nach Mietspiegel ist die Ermittlung einer **Basismiete**, unter anderem auch als Grundpreis oder Mietrichtwert bezeichnet.

Dies erfolgt i.d.R. durch Zuordnung der Wohnung in einer Matrix, die sich z.B. aus den **Merkmale** der sogenannten **Ausprägungen** wie z.B. Baujahr, Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung zusammensetzt.

Vielfach werden in der Matrix auch bereits Grenzen definiert, innerhalb derer sich Abweichungen durch Zu- und Abschläge zu bewegen haben. In diesem Fall wird zusätzlich pro Mietspiegelfach eine Spanne zwischen **Min-** und **Maxwerten** um einen **Mittelwert** festgelegt.

Mietspiegelaufbau Allgemeine Systematik in RELion

Nr.	Ausprägung	Merkmale			
1	Baujahr	1900-1950	1951-2010	...	n
2	Größe	< 50 m ²	50 m ² -100 m ²	...	n
3	Lage	Normal	Gut	...	n
4	Ausstattung	Einfach	Gehoben	...	n
5-9	...	...	...	...	n



Konvertierung in Mietspiegel Basismieten-Matrix

Zeilen	Ausprägungen & Merkmale					Basismiete		
						Preis	Spanne	
	AUSP 1	AUSP 2	AUSP 3	...	AUSP 9	Mittel	Von	Bis
1	1900-1950	< 50 m ²	Normal	...	n	€/m ²	€ _{min}	€ _{max}
2	1900-1950	< 50 m ²	Gut	...	n	€/m ²	€ _{min}	€ _{max}
3	1900-1950	50 m ² - 100 m ²	Normal	...	n	€/m ²	€ _{min}	€ _{max}
m	n	n	n	n	mn	€/m ²	€ _{min}	€ _{max}

m-Zeilen zu 9 Ausprägungen – Matrix mit Mittelwert und Spannenangabe
Anpassung basiert immer auf dem Mittelwert oder alternativ, dem individuelle Spannenwert, der dem Objekt oder der Wohnung vorgegeben werden kann

HINWEIS

Ziel jeder Mietspiegel-Zeilen/Spalten-Matrix, der sog. Richtwert-Tabelle, ist die Ermittlung der Richtwerte, auch Basismiete genannt, einer Wohnung im Schnittpunkt ihrer Zeilen und Spalten, dem sog. Mietspiegelfach. Häufig werden in diesem Mietspiegelfach Mittelwerte, Höchst- und Mindestwerte pro m² Wohnfläche angegeben. Jedes mögliche Mietspiegelfach wird in RELion als eigene Zeile in der Basismieten-Matrix geführt.

Die Ausprägungen der Matrix müssen konstante Eigenschaften sein, die einer Wohnung eindeutig als Stammdaten zugeordnet werden können. Hängen diese Ausprägungen ihrerseits von vorausgehenden Berechnungen ab, dann sind diese Ausprägungen in einer Zwischenrechnung außerhalb von RELion zu ermitteln bevor die Ausprägungen den Einheiten zugewiesen werden.

Jedes der bis zu 9 möglichen Ausprägungsmerkmale muss jeder Wohnung einzeln zugewiesen werden. Auch Ausprägungen, die bereits indirekt bekannt sind, wie z.B. das Baujahr oder die Wohnungsgröße sind explizit als Mietspiegelausprägung zu erfassen. RELion ermittelt sodann aus der Kombination der bei der Einheit erfassten Ausprägungen automatisch das zugehörige Mietspiegelfach und wertet den dort angegebenen Mittelwert und die Preisspanne aus.

Allgemeine Erläuterung zum Schema Zu- und Abschläge

Ist der Basiswert für die betreffende Einheit ermittelt, wie im vorigen Abschnitt beschrieben, sehen die meisten Mietspiegel vor, dass der ermittelte Wert durch die Anwendung von Zu- und Abschlägen weiter individualisiert und den tatsächlichen Gegebenheiten der einzelnen Wohnung angepasst wird. So kann z.B. eine hochwertige Ausstattung oder bevorzugte Lage eine Erhöhung des Mietpreises rechtfertigen, ebenso wie negative Bewertungsmerkmale eine entsprechende Verminderung bewirken können.

Die Schwierigkeit bei der Abbildung ergibt sich daraus, dass sowohl bei der Definition solcher Kriterien als auch bei den sich daraus ergebenden Berechnungsmechanismen keine Einheitlichkeit besteht. Die wichtigsten Modelle sind nachfolgend aufgeführt.

a) Einfache Zu-/Abschläge als Betragswert pro m²

Eine häufige und einfach darstellbare Variante. Ein Katalog von Merkmalen definiert positive und negative Korrekturwerte in Beträgen pro m². Diese werden zusammengezählt und in Summe auf den Basiswert additiv angewandt.

b) Einfache Zu-/Abschläge in Punkt- oder Prozentwerten mit Umrechnung bei der Endberechnung

Die Definition positiver und negativer Korrekturwerte erfolgt in Punkt- oder Prozentwerten. Bei der abschließenden Berechnung sind die Werte zu addieren und in einen Korrekturfaktor in Betragswert pro m² auf die Basismiete umzurechnen. Die Umrechnung des Punktwertes in einen Betragswert pro m² erfolgt in RELion dabei in einem separaten **Auswertungsbereich**.

c) Kombinierte Punkt-/Prozentwertmethode

Es werden verschiedene Merkmalsgruppen definiert. Für die einzelnen Merkmale sind teils Prozentwerte, teils Punktwerte anzusetzen. Für Gruppen mit Punktwerten sind diese zusammenzuzählen und dann die Punktschme einem Prozentwert zuzuordnen. Die Umrechnung des Punktwertes in einen Prozentwert wird in einem separat zu parametrisierenden **Auswertungsbereich** vorgenommen.

d) Merkmalsgruppen Berliner Modell

Diese Form ist eine Spezialform des Modells c) und im gegenwärtigen Programmstand mit der Sonderfunktion **Mietspiegel Berlin** umgesetzt.

Hier sind fünf Merkmalsgruppen definiert, deren Einzelmerkmale nur die **Bewertung** positiv oder negativ erhalten. Innerhalb der Merkmalsgruppe ist dann zu prüfen, ob positive oder negative Merkmale überwiegen. Entsprechend kann dann für die betreffende Merkmalsgruppe ein prozentualer Zu- oder Abschlag angesetzt werden. Die Umrechnung der Bewertungsergebnisse in einen Prozentwert erfolgt in einem separat zu parametrisierenden **Auswertungsbereich**.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass darüber hinaus sogenannte Sondermerkmale als betragsmäßige Zu- und Abschläge definierbar sind und in Abhängigkeit vom Ergebnis der Bewertung zusätzlich Berücksichtigung finden können.

Allgemeine Erläuterung zu Spannen und Begrenzungen

Spannen und Begrenzungen dienen dazu, die durch Zu- und Abschläge entstehenden Abweichungen von der Basismiete einzugrenzen.

Das Bild ist auch hier uneinheitlich. Grundsätzlich werden Spannen auf zweierlei Arten dargestellt:

a) Innerhalb der Matrix für die Basismiete: Im einzelnen Mietspiegelfach werden zusätzlich zum Mittelwert noch die betragsmäßige Ober- und Untergrenze (Min-/Maxwert) einer Spanne definiert.

b) Als Prozentsatz auf den Basiswert

In Sonderfällen werden Begrenzungen auch als Prozentsatz oder Betrag in Bezug auf den Basiswert und in Kombination mit einer bestimmten Ausprägungskombination vorgenommen (Beispielsweise München). Derartige Verschachtelungen sind nicht ohne Sonderprogrammierungen zu lösen und daher nicht von der derzeitigen RELion Mietspiegelfunktionalität abgedeckt.

Schematische Darstellung des Mietspiegelaufbaus in RELion

Aufbau der Merkmalsgruppen für Zu-/Abschläge

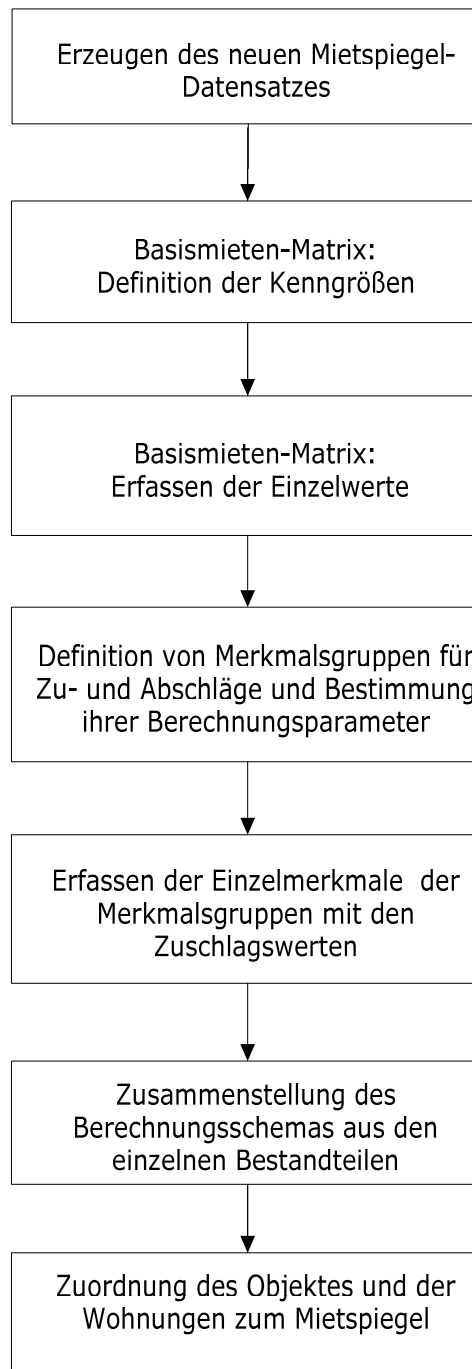
Gru ppe	Merkmale				Wert	Σ	Spannen		Bemerkung
A	A ₁	A ₂	...	A _n	€/m ²	€/m ²	min	max	Das Summenergebnis der Merkmalsgruppe ist immer ein Wert €/m ²
B	B ₁	B ₂	...	B _n	%	€/m ²	min	max	Summenergebnis % rechnet um auf €/m ²
C	C ₁	C ₂	...	C _n	Pkte.	€/m ²	min	max	Summenergebnis Pkte. rechnet um in separatem Auswertungsbereich auf % oder €/m ² und gibt schließlich aus €/m ²
D	D ₁	D ₂	...	D _n	Fix	€	min	max	Summenergebnis immer fixe Festbeträge in €
E	E ₁	E ₂	...	E _n	€/m ² %	€	min	max	Nachschlag entweder fixer Festbetrag oder % in Bezug auf errechnete Vergleichsmiete (nicht Basis)!
...	...	...	...	...					
m	...	...	...	m _n					

Zusammenführung von Basismiete und Zu-/Abschlagsberechnungen

Komponente	Faktor	Ergebnis
Basismiete	€/m ²	€/m ²
+ Zu-/Abschläge absolut	+ €/m ²	+ €/m ²
+ Zu-/Abschläge relativ	+ %	+ €/m ²
+ Zu-/Abschläge Punkte	+ Pkte.	+ €/m ²
Vorl. Vergleichsmiete		Σ €/m ² x m ² = €
+ Zu-/Abschläge fix	€	+ €
Ortsübl. Vergleichsmiete (OV)		Σ €
+ Nachschlag auf OV	+/- % (OV) oder €	+/- €
Richtwert für die Anpassung		Σ €

Ablaufschema Mietspiegeleinrichtung

Schematische Darstellung des Ablaufs:



Am nachfolgenden fiktiven Fallbeispiel wird Ihnen der Ablauf der Mietspiegeleinrichtung erläutert.

Der fiktive Mietspiegel der fiktiven Stadt „Großstadt“ umfasst eine gängige Basismieten-Matrix sowie mehrere Gruppen von Zu- und Abschlägen für wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale des Objekts und der Wohnung.

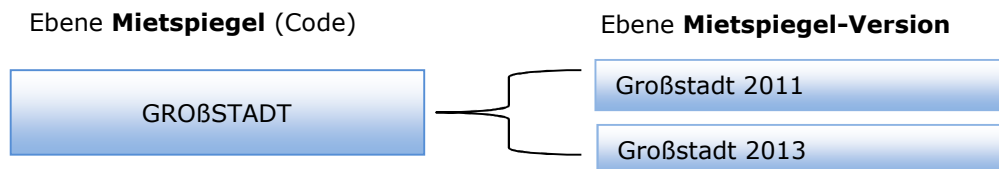
Im Anschluss werden ein Beispielobjekt und dessen Einheiten dem Mietspiegel zugeordnet, inklusive entsprechender Zu-/Abschlagsmerkmale.

Im letzten Schritt wird für das Objekt eine Mietanpassung durchgeführt.

Schema Mietspiegel Datensatz

Ausgangspunkt der Mietspiegelerfassung ist die Erfassung eines Datensatzes, unter dem der einzurichtende Mietspiegel verwaltet wird. Der Datensatz erhält einen eindeutigen Code sowie eine oder mehrere Versionen, die zeitabhängig zugewiesen werden, damit der Mietspiegel periodisch aktualisiert werden kann. Das Gesetz schreibt regelmäßige Aktualisierungen des Mietspiegels vor.

Im nachfolgenden Schema soll dieser Zusammenhang verdeutlicht werden:



Mietspiegel Datensatz erzeugen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietspiegel**.

Das Bild zeigt die Benutzeroberfläche der Software "Global-Mietspiegel Übersicht". Die Oberfläche ist in mehrere Bereiche unterteilt:

- Navigation:** Oben befinden sich Icons für "Neu", "Liste anzeigen", "Liste bearbeiten", "Versionen", "Als Übersicht anzeigen", "Als Diagramm anzeigen", "OneNote", "Notizen", "Links", "Aktualisieren", "Filter löschen" und "Suchen".
- Global-Mietspiegel Übersicht:** Ein Bereich mit Filtereinstellungen (Filtereingabe (F3), Code) und einer Tabelle.

Code	Beschreibung	Anzahl Mietspiegelversionen	Berechnungsmodell
ALTSTADT	Mietspiegel Altstadt	3	Standard
BERLIN	Berlin	1	Berlin
BOCHUM	Bochum (GB)	1	Standard
BRAUNSCHW...	Braunschweig	1	Standard
DORTMUND	Dortmund	1	Standard
DUISBURG	Mietspiegel Duisburg (GB)	1	Standard
DÜSSELDORF	Mietspiegel Düsseldorf	2	Standard
FREIBURG	Freiburg (im Breisgau) [Martin]	1	Standard
FULDA	Fulda	1	Standard
HAMBURG	Hamburg (Test-Fragment)	1	Standard
HOCHFELD	Hochfeld	2	Standard
KRIEGSHABER	Kriegshaber	1	Standard
MAKENHOF	Makenhof	1	Standard
MÜNSTER	Münster (Auszug)	1	Standard

Hier definieren Sie den Code für den anzulegenden Mietspiegel. Geben Sie dazu im Feld **Code** einen frei wählbaren Code ein und erfassen Sie im Feld **Beschreibung** die zugehörige Beschreibung. Im Feld Berechnungsmodell wird automatisch *Standard* vorgeblendet. Dieses ist nur für den Fall, dass Sie den Mietspiegel Berlin erfassen wollen entsprechend umzustellen. Andere spezielle Berechnungsmodelle sind im gegenwärtigen Programmstand nicht vorgesehen.

HINWEIS

Um spätere Dateninkonsistenzen zu vermeiden (insbesondere da die Mietspiegel mandantenübergreifend sind), ist das Umbenennen oder Löschen eines Mietspiegelcodes grundsätzlich abgeriegelt. Bitte beachten Sie dies bereits bei der Anlage.

Über **Versionen** gelangen Sie in die Versionsübersicht. Beim ersten Anlegen eines Codes wird die erste Version automatisch angelegt. Alle weiteren legen Sie manuell zur gegebenen Zeit an. Jede aktualisierte Auflage des Mietspiegels wird als neue Version in RELion abgebildet.

Noch enthält dieser Versions-Datensatz keine weiteren Informationen. Diese erhält er durch die eigentliche Erfassung der Mietspiegel-Eckdaten auf der Mietspiegel-Karte.

Öffnen Sie aus der Versions-Übersicht mit Bearbeiten die **Global-Mietspiegelkarte**:

Geben Sie zunächst im Inforegister **Allgemein** die Beschreibung ein sowie das Datum, ab dem der Mietspiegel gültig ist.

Das Inforegister **Mietspiegelstruktur** dient der Erfassung des Berechnungsschemas des Mietspiegels. Hier wird später definiert, wie die einzelnen Komponenten des Mietspiegels, also die Basis-Nettomieten sowie die verschiedenen Zu- und Abschläge, bei der Ermittlung des individuellen Mietpreises zu verrechnen sind.

Basismieten-Matrix einrichten

Nachdem der Datensatz der Mietspiegel-Version wie oben beschrieben erzeugt wurde, kann damit begonnen werden, die umfangreichen Einzelinformationen zu hinterlegen.

Der erste Schritt hierfür ist die Erstellung der allgemeinen Richtwert-Tabelle (Mietspiegelfächer), auch Basismiete genannt. In einem weiteren Schritt wird dann die Systematik der Zu- und Abschläge hinterlegt. Die Basismiete ist der Ausgangspunkt der zu berechnenden Vergleichsmiete, die falls erforderlich, in den weiteren Schritten um die Zu- oder Abschläge angereichert werden kann.

1. Kenngrößen für Basismiete definieren (Mietspiegelausprägungen):

Wählen Sie auf dem Menüband der Mietspiegelkarte, Registerkarte **Navigate**, Mietspiegel Ausprägungen.

Hier sind die grundlegenden Kategorien der Mietrichtwert-Tabelle zu erfassen. In unserem Beispiel nehmen wir an, diese seien: *Baualtersklasse*, *Wohnungsgröße* sowie *Wohnlage*.

Bis zu 9 Ausprägungen sind möglich. Erfassen Sie die Parameter, indem Sie im Feld **Ausprägung** einen

frei wählbaren Code eingeben und daneben eine entsprechende Beschreibung.

Im Anschluss hinterlegen Sie zu jeder **Ausprägung** die jeweiligen Merkmale als Einzelwerte (**Parameter**). Hierzu markieren Sie die betreffende Ausprägungszeile und öffnen die Liste **Global-Mietspiegel Parameter**, wahlweise über Parameter oder den Drilldown im Feld **Anzahl Parameter**.

The screenshot shows the 'Global-Mietspiegel Parameter' dialog box. The 'Parameter' field is set to 'BAK'. The table below lists the parameters and their descriptions.

Parameter	Beschreibung	Beschreibung Ausprägung
BAK_1	Vor 1980	Baualtersklasse
BAK_2	Von 1980 bis 1999	Baualtersklasse
BAK_3	Ab 2000	Baualtersklasse

Im Feld **Parameter** vergeben Sie einen frei definierbaren **Code**, im Feld **Beschreibung** einen Text.

Verfahren Sie mit allen übrigen Ausprägungen analog.

The screenshot shows the 'Global-Mietspiegel Parameter' dialog box. The 'Parameter' field is set to 'WLA'. The table below lists the parameters and their descriptions.

Parameter	Beschreibung	Beschreibung Ausprägung
WLA_1	Normale Wohnlage	Wohnlage
WLA_2	Gute Wohnlage	Wohnlage

The screenshot shows the 'Global-Mietspiegel Parameter' dialog box. The 'Parameter' field is set to 'WFL'. The table below lists the parameters and their descriptions.

Parameter	Beschreibung	Beschreibung Ausprägung
WFL_1	Bis 50,0 m²	Wohnungsgröße
WFL_2	Von 50,01 m² bis 75,00 m²	Wohnungsgröße
WFL_3	Größer als 75,00 m²	Wohnungsgröße

Abschließend hinterlegen Sie die erfassten Ausprägungen in der **Global-Mietspiegel Einrichtung**. Gehen Sie hierfür zurück auf die Mietspiegelnkarte und wählen Sie Mietspiegel Einrichtung.

Wählen Sie in den Feldern **Ausprägung 1-9** über den Lookup die soeben angelegten Ausprägungen aus.

2. Erfassung der Einzelwerte (Basismietenmatrix):

Beispiel fiktiver Mietspiegel der Stadt Großstadt

Mietrichtwerttabelle der Stadt Großstadt - 01.07.2013				
Baualtersklasse	Wohnlage	Wohnungsgröße		
		Bis 50,00 m ²	Von 50,01 m ² bis 75,00 m ²	Größer 75,00 m ²
Vor 1980	Normal	7,00	6,50	7,30
	Gut	8,00	7,20	8,50
1980 - 1999	Normal	7,40	6,90	6,80
	Gut	8,20	8,15	8,00
Ab 2000	Normal	8,50	7,80	7,60
	Gut	9,90	9,60	9,50

Dieser fiktive Mietspiegel verfügt über 3 Ausprägungen (Baualtersklasse, Wohnlage und Wohnungsgröße) und insgesamt 8 Parameter (3 Baualtersklassen, 2 Wohnlagen, 3 Wohnungsgrößen). Die somit entstehende Matrix hat demnach $3 \times 2 \times 3 = 18$ Mietspiegelfächer. Die RELion Mietspiegelmatrix muss demzufolge 18 Zeilen erhalten.

Öffnen Sie, ausgehend von der Mietspiegelkarte, Matrix Basismiete.

In dieser Tabelle werden die allgemeinen Mietrichtwerte, die in der Regel bei allen Mietspiegel-Modellen die Grundlage bilden, tabellarisch erfasst.

Die zuvor angelegten Kategorien (**Ausprägungen**), sind in den Spalten vorgeblendet. In jedem Spaltenfeld sind nun die entsprechenden Ausprägungen auszuwählen, im Feld **Min**, **Mittel** und **Max** der zugehörige Betragswert des Mietspiegelfachs zu erfassen. Auf diese Weise können Sie Zeile für Zeile alle Kombinationen der einzelnen Mietspiegelfächer abbilden, die Sie im Mietspiegel vorfinden.

Sie haben ferner die Möglichkeit, die Koordinaten des Mietspiegelfaches zu hinterlegen, falls der Mietspiegel in einem Koordinatensystem mit Fachnummern organisiert sein sollte. Hierdurch ist bei der Begründung der Mieterhöhung die Einordnung der Wohnung in das entsprechende Mietspiegelfach leichter zu dokumentieren.

Erfassen Sie nun die 18 Zeilen entsprechen der Mietrichtwerttabelle:

Bearbeiten - Global-Mietspiegel Matrix Basismiete - GROSSSTADT - 1 [01.07.13-] (Großstadt 2013)

START

Bearbeiten Ansicht Neu Aktualisieren Filter löschen Verwalten Gehe zu Vorheriger Nächster Seite

GROSSSTADT - 1 [01.07.13-] (Großstadt 2013)

BAK	WLA	WFL	Min	Mittel	Max	Mietspiegelfach
BAK_1	WLA_1	WFL_1	0,00	7,00	0,00	
BAK_1	WLA_1	WFL_2	0,00	6,50	0,00	
BAK_1	WLA_1	WFL_3	0,00	7,30	0,00	
BAK_1	WLA_2	WFL_1	0,00	8,00	0,00	
BAK_1	WLA_2	WFL_2	0,00	7,20	0,00	
BAK_1	WLA_2	WFL_3	0,00	8,50	0,00	
BAK_2	WLA_1	WFL_1	0,00	7,40	0,00	
BAK_2	WLA_1	WFL_2	0,00	6,90	0,00	
BAK_2	WLA_1	WFL_3	0,00	6,80	0,00	
BAK_2	WLA_2	WFL_1	0,00	8,20	0,00	
BAK_2	WLA_2	WFL_2	0,00	8,15	0,00	
BAK_2	WLA_2	WFL_3	0,00	8,00	0,00	
BAK_3	WLA_1	WFL_1	0,00	8,50	0,00	
BAK_3	WLA_1	WFL_2	0,00	7,80	0,00	
BAK_3	WLA_1	WFL_3	0,00	7,60	0,00	
BAK_3	WLA_2	WFL_1	0,00	9,90	0,00	
BAK_3	WLA_2	WFL_2	0,00	9,60	0,00	
BAK_3	WLA_2	WFL_3	0,00	9,50	0,00	

OK

ACHTUNG

- Der Betragswert **Mittel** bildet i.d.R. die Grundlage der späteren Mietberechnung und damit als Ausgangspunkt für alle weiteren Zu- oder Abschlagsmechanismen.
- Es gibt auch Mietspiegel, deren Fächer keine Mittelwerte ausweisen, sondern nur Ober- und Untergrenzen. In diesem Fall kann der Mittelwert manuell festgelegt und in die Spalte **Mittel** eingetragen werden.
- Es kann allerdings bei der Verarbeitung der Basismiete auch von den unteren oder oberen Werten, den **Min** - und **Max** - Werten ausgegangen werden.
- Zusätzlich bietet **RELion** die Funktion **Individueller Spannenwert**, mit der die anzusetzenden Werte auf Objekt- und/oder Einheitenbasis erfasst werden können.
- Eine Beschreibung der Funktion **Individueller Spannenwert** finden Sie im gleichnamigen Kapitel unter den Spezialfällen.

Merkmalsgruppen und Merkmale für Zu- und Abschläge

In der Regel sehen Mietspiegel die Möglichkeit vor, den allgemeinen Mietrichtwert einer Wohneinheit an individuelle Merkmale anzupassen, die sich auf diese spezielle Wohnung werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Dies wird gewöhnlich durch Zu- und Abschläge auf den allgemeinen Richtwert abgebildet.

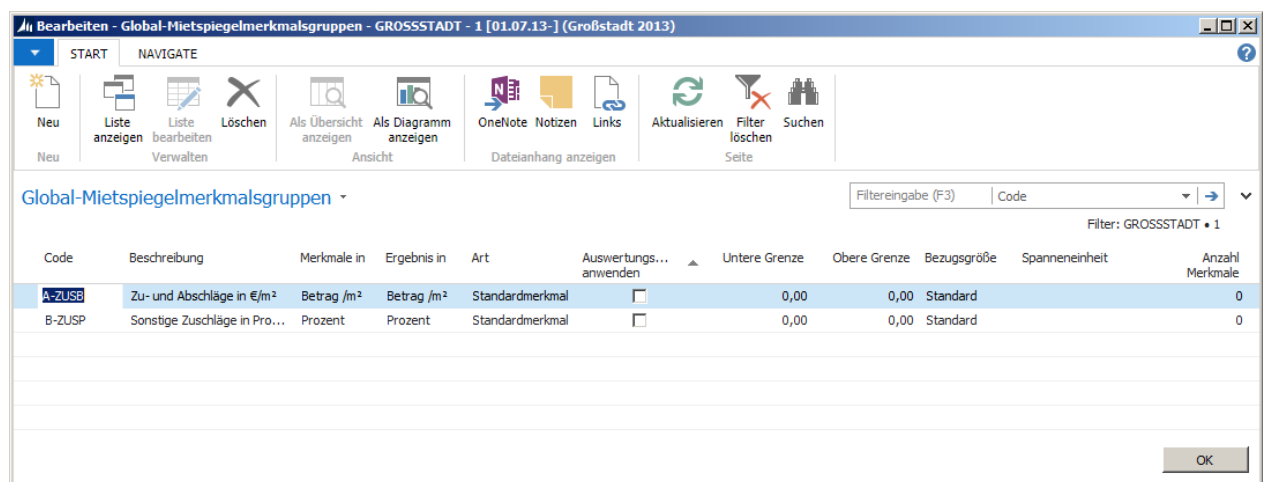
Sie erfassen diese Zu- und Abschläge in RELion in zwei Schritten:

Im ersten Schritt definieren Sie zunächst Merkmalsgruppen für gleichartige Merkmale. Zum Beispiel könnte es sein, dass in dem abzubildenden Mietspiegel manche Zu- und Abschläge als Betragswerte formuliert sind, andere aber als Prozentwerte. Um diese Merkmale im Sinne der Berechnungslogik zu strukturieren, würden Sie hierfür zwei Merkmalsgruppen anlegen.

Im zweiten Schritt werden dann für jede Merkmalsgruppe die einzelnen Zu- und Abschlagsmerkmale erfasst und mit ihren entsprechenden Werten versehen.

1. Merkmalsgruppen:

Öffnen Sie, ausgehend von der Mietspiegelkarte, Merkmalsgruppen.



Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungs... anwenden	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit	Anzahl Merkmale
A-ZUSB	Zu- und Abschläge in €/m²	Betrag /m²	Betrag /m²	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		0
B-ZUSP	Sonstige Zuschläge in Pro...	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		0

Erfassen in der Liste **Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen** die im Mietspiegel definierten Merkmalsgruppen. Der **Code** ist frei zu wählen, ebenso die **Beschreibung**. Im Feld **Merkmale in** wird die Einheit angegeben, in der die betreffenden Zu- oder Abschlagswerte definiert sind, also z.B. *Betrag/m²*. Das folgende Feld **Ergebnis in** wird vom System mit demselben Wert vorbelegt und braucht im vorliegenden Standardfall nicht verändert zu werden. Die **Art** ist mit Standardmerkmal vorbelegt und braucht ebenfalls nicht verändert zu werden.

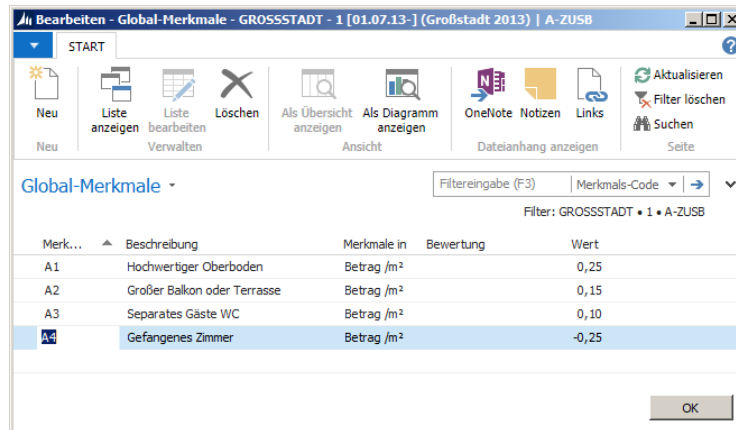
ACHTUNG

Die Funktionalität Mietspiegel ist auf größtmögliche Offenheit und Nutzungsneutralität ausgelegt, um einen möglichst großen Anteil der am Markt auftretenden Mietspiegelvarianten abbilden zu können. Dies bedeutet, dass möglichst wenige Vorgaben durch das System gemacht werden – umso mehr liegt es im Gegenzug im Verantwortungsbereich des Anwenders, eine korrekte Abbildung seines Mietspiegels vorzunehmen.

Gehen Sie deshalb bei der Definition der Merkmalsgruppen sorgfältig vor. Grundsätzlich ist es wichtig, dass jede definierte Merkmalsgruppe nur Merkmale enthält, die EINE gemeinsame Bezugseinheit aufweisen (z.B. €/m², Prozent etc.). Die meisten Mietspiegel sind ohnehin bereits in dieser Weise strukturiert – wo dies nicht der Fall ist, ist der Anwender gefordert, dies in eine einheitliche Berechnungslogik umzusetzen.

2. Merkmale:

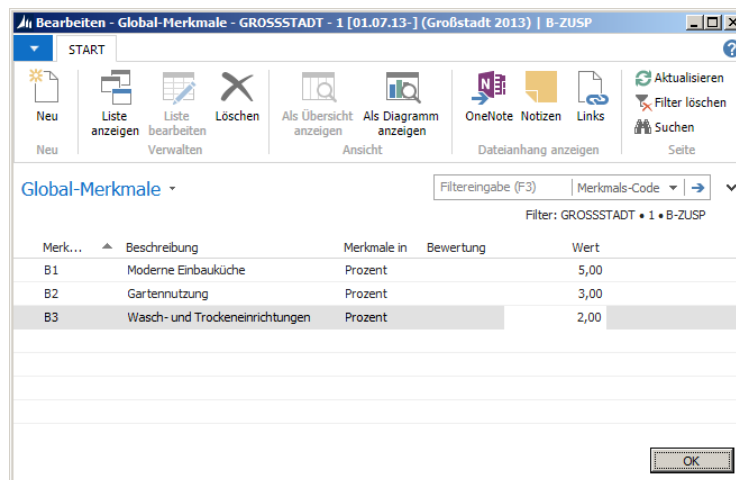
Sobald die Merkmalsgruppen erfasst sind, können die jeweils zugehörigen Einzelmerkmale hinterlegt werden. Hierzu wählen Sie in der Übersicht **Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen** die Zeile mit der gewünschten Merkmalsgruppe und öffnen im Menüband auf der Registerkarte **Navigate** über **Einzelmerkmale**, oder alternativ mit Drilldown im Feld **Anzahl Merkmale**, die Liste **Merkmale**.



Es sind **Merkmals-Code** und **Beschreibung** zu erfassen, ferner wird im Feld **Merkmale in** festgelegt, in welcher Einheit der dahinter erfasste **Wert** vorliegt. Beachten Sie dort das Vorzeichen. Ein Abschlag erhält ein negatives Vorzeichen.

Das Feld **Bewertung** ist nur im Zusammenhang mit dem Mietspiegel Berlin von Bedeutung.

Analog verfahren Sie für die übrigen Merkmalsgruppen:



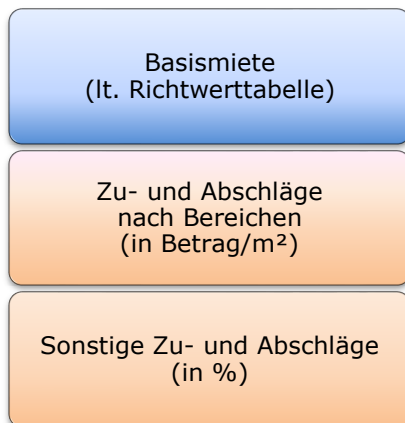
Definition des Berechnungsschemas

Den Abschluss der Mietspiegel-Einrichtung bildet die Definition des Berechnungsschemas. Wir haben bislang die einzelnen Komponenten des Mietspiegels erfasst – Basismieten und verschiedene Merkmalsgruppen. Nun wird festgelegt, wie diese zusammenzurechnen sind, um je Wohneinheit den endgültigen, individuellen Vergleichswert zu erhalten.

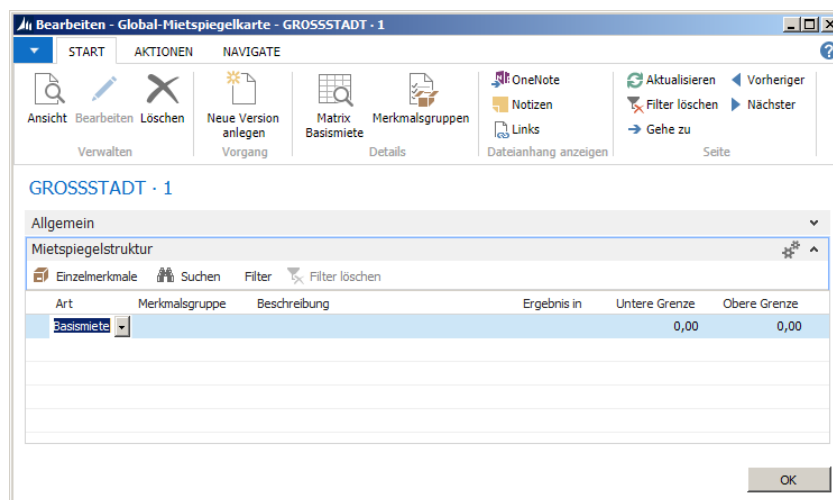
ACHTUNG

Wie bereits oben ausgeführt, werden auch bei der Definition des Berechnungsschemas möglichst wenige Vorgaben durch das System gemacht, um eine möglichst umfassende Abbildung von Mietspiegeln zuzulassen. Verwenden Sie deshalb genügend Sorgfalt auf die Definition des Berechnungsschemas – sie entscheidet über die korrekte Berechnung der Mietanpassungen.

In unserem Beispiel Großstadt haben wir es mit drei Komponenten zu tun:



Dies wird auf der Mietspiegel-Karte abgebildet, und zwar im Inforegister **Mietspiegelstruktur**:



Zunächst legen Sie die erste Strukturzeile an, die immer mit der Basismiete beginnt. Dazu wählen Sie im Feld **Merkmalsgruppe** die Übersicht **Mietspiegelmerkmalsgruppen**. Diese Übersicht ist gefiltert auf die Zeilenart Basismiete und daher zunächst noch leer, über **Erweitert** gelangen Sie zu der Übersicht der Merkmalsgruppen und können die benötigte Basisstrukturzeile anlegen.

Auswählen - Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen - GROSSSTADT - 1 [01.07.13-] (Großstadt 2013)

START NAVIGATE

Neu Liste anzeigen Liste bearbeiten Löschen Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen

Filtereingabe (F3) Code Filter: GROSSSTADT - 1 • Basismiete

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungsbereich anwenden	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit	Anzahl Merkmale
BASE	Basismiete	Betrag /m²	Betrag /m²	Basismiete	☐	0,00	0,00	Standard		0

OK Abbrechen

Erfassen Sie hier einen **Code** und eine **Beschreibung** für die Basismiete. Im Feld **Ergebnis in** wählen Sie die Bezugseinheit, die (gemäß dem abzubildenden Mietspiegel) in der Regel *Betrag/m²* sein wird. Beenden Sie die Erfassung mit OK.

Bearbeiten - Global-Mietspiegelkarte - GROSSSTADT - 1

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Löschen Neue Version anlegen Matrix Basismiete Merkmalsgruppen OneNote Notizen Links Aktualisieren Vorheriger Filter löschen Nächster Gehe zu

GROSSSTADT - 1

Allgemein

Mietspiegelstruktur

Einzelmerkmale Suchen Filter Filter löschen

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASE	Basismiete	Betrag/m²	0,00	0,00

OK

Die erste Zeile der Mietspiegelstruktur wird entsprechend belegt.

Nun werden die Merkmalsgruppen eingetragen. Beachten Sie, dass jeweils zuerst die einzelnen Gruppen einzutragen ist und darunter die jeweilige Summenzeile.

Geben Sie die erste Gruppe ein, indem Sie in der nächsten Zeile die **Art Zu/Abschlag** wählen und dann die Auswahl im Feld **Merkmalsgruppe** betätigen. Es öffnet sich die entsprechende Übersicht, und Sie können die erste der zuvor angelegten Merkmalsgruppen auswählen und mit OK hinterlegen.

Art	Merkmalgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASE	Basismiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	A-ZUSB	Zu- und Abschläge in €/m²	Betrag/m²	0,00	0,00

Sie sehen, dass die Merkmalsgruppen in die Zeilen ibernommen wurden. Die Einrückung weist darauf hin, dass es sich um eine einzelne Merkmalsgruppe handelt.

Gleichartige Merkmalsgruppen, d.h. solche mit gleicher Einheit (z.B. €/m²) sind in Summenzeilen zusammenzufassen, wie eingangs im Berechnungsschema dargestellt. Unterschiedliche Merkmalsgruppen erhalten jeweils eigene Summen.

Um eine Summenzeile zu der Merkmalsgruppe anzulegen, wählen Sie im Feld **Art** *Summe* und ffnen dann im Feld **Merkmalgruppe** mit der Auswahl die Liste **Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen**. Diese Liste ist gefiltert auf die Zeilenart Summe und daher zunächst noch leer, über Erweitert gelangen Sie zu der Übersicht der Merkmalsgruppen und können die benötigte Summenstrukturzeile anlegen

Definieren Sie einen Code und hinterlege Sie eine Beschreibung für die Summe und hinterlegen Sie diesen mit OK in der Mietspiegelstrukturzeile.

Art	Merkmalgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASE	Basismiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	A-ZUSB	Zu- und Abschläge in €/m²	Betrag/m²	0,00	0,00
Summe	A-SUM	Summe Zuschläge pro m²	Betrag/m²	0,00	0,00

Wiederholen Sie den Schritt für die nächsten Merkmalsgruppen analog.

Das fertige Schema in diesem Beispiel sieht dann so aus:

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASE	Basismiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	A-ZUSB	Zu- und Abschläge in €/m²	Betrag/m²	0,00	0,00
Summe	A-SUM	Summe Zuschläge pro m²	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	B-ZUSP	Sonstige Zuschläge in Prozent	Prozent	0,00	0,00
Summe	B-SUM	Summe Zuschläge in %	Prozent	0,00	0,00

ACHTUNG

Im Berechnungsschema muss jede Summierung von gleichartigen Merkmalsgruppen in einer Summenzeile zusammengefasst werden, auch wenn diese Summe nur eine einzige Merkmalsgruppe, wie in diesem Beispiel, enthält.

Mit der Einrichtung der Mietspiegelstruktur ist die Mietspiegeleinrichtung abgeschlossen. Nun müssen die Wohnungen dem Mietspiegel zugeordnet werden und die Mietspiegelausprägungen und Merkmale zu den Wohnungen erfasst werden.

Zuordnung von Objekt und Einheit zum Mietspiegel

Sobald der Mietspiegel erfasst ist, werden die Objekte und Einheiten seines Geltungsbereichs entsprechend zugewiesen.

Dies umfasst:

- Zuordnung des Objektes zum Mietspiegel
- Erfassen der Basismieten-Kategorien (**Ausprägungen**) am Objekt
- Erfassen der Werte der Basismieten-Kategorien (**Ausprägungen**) an der Einheit
- Erfassen der individuellen Zu/Abschlagsmerkmale an der Einheit

Zuordnung des Mietspiegels am Objekt:

Wählen Sie auf der Aufgabenseite des Objektes im Inforegister **Sonstiges**, Feld **Mietspiegel**, den gewünschten Code aus (zur Auswahl angezeigt werden alle Codes, die Sie zuvor wie in den obigen Abschnitten beschrieben angelegt haben):

Bearbeiten - RE Objekt - Mieter TWB-2014-03 MV Großstadt I 04699 Großstadt

START AKTIONEN NAVIGATE

Mieter TWB-2014-03 MV Großstadt I 04699 Großstadt

Allgemein

Eigentümer / Mieter: Mieter
 Nr.: TWB-2014-03
 Beschreibung: MV Großstadt I
 Adresse: Hauptstraße 22
 PLZ Code: 04699
 Ort: Großstadt
 Fertigstellungsdatum: 01.01.2011
 Verwaltungsbeginn: 01.01.2014
 Verwaltungsende:

Objektbank

Bankkonto:
 Kontoinhaber:
 Bankkontonummer:
 IBAN:
 Bankverbindung:
 Bankleitzahl:
 BIC:
 Nutzungsart: 1-WOHNOBJEKT
 Verwendung:

Mehr Felder anzeigen

Instandhaltung 2011 0 0 0
 Buchung Soliversteuerung
 Bearbeiter

Sonstiges

Objekteigentümer

Mandats Zuständigkeitsein... EMER
 Gläubiger-Identifikationsnu...
 Eigentümer: K0000009
 Name Eigentümer: Mario Emer
 Telefonnr. Eigentümer: 089/598954

Niederlassung Verwaltungs-...
 Mietspiegel: GROSSSTADT

Mehr Felder anzeigen

OK

Erfassen der Basismieten-Kategorien am Objekt

Öffnen Sie auf dem Menüband der Objektkarte auf der Registerkarte **Navigate** Mietspiegel / Mietspiegelausprägungen.

Bearbeiten - Objektausprägung für Mietspiegel ...

START NAVIGATE

Mieter TWB-2014-03 GROSSSTADT ...

Allgemein

Eigentümer / Mieter: Mieter
 Objektnr.: TWB-2014-03
 Mietspiegel: GROSSSTADT
 Startdatum: 01.07.2013
 Objekt Ind. Spannenwert: 0,00
 Berechnungsgrundlage Mietspi... Mittelwert

Ausprägung

BAK: BAK_3
 WLA: WLA_2
 WFL:
 K. A.:
 K. A.:
 K. A.:
 K. A.:
 K. A.:
 K. A.:
 K. A.:

OK

Die im Mietspiegel verwendeten Kategorien sind bereits vorgeblendet, wählen Sie in den Feldern die entsprechenden Werte aus. Im Beispiel wurden Baualtersklasse (**BAK**) und Wohnlage (**WLA**) gefüllt, die

Wohnfläche ist einheitenspezifisch und wird deshalb nicht für das Gesamtobjekt erfasst, sondern am Einheitenstamm, wie im nachfolgenden Abschnitt beschrieben.

HINWEIS

Beachten Sie an dieser Stelle, dass Sie die Berechnungsgrundlage für den Mietrichtwert (Basismiete) an dieser Stelle ändern können. Standardmäßig wird der Mittelwert vorgelegt.

Erfassen der Basismieten-Kategorien an den Einheiten

Öffnen Sie die Übersicht **Einheitenstämme** des Objektes und markieren Sie die erste Wohnung, für die sie die Ausprägungsparameter erfassen wollen. Über das Menüband, Registerkarte **Navigate Mietspiegel / Einheitenausprägungen** gelangen Sie zu der Aufgabenseite **Einheitenausprägung für Mietspiegel**:

Im Inforegister **Allgemein** erhalten Sie eine Übersicht zu den mit der Einheit verbundenen Werten aus den Stammdaten.

Im Inforegister **Ausprägungen** sehen Sie auf der linken Seite die zum Objekt bereits hinterlegten Ausprägungsparameter, diese wurden zunächst für die Einheit automatisch übernommen und können, falls dies im Einzelfall erforderlich sein sollte, an dieser Stelle für die betroffene Einheit geändert werden.

Ergänzen Sie nun die einheitenspezifischen Werte, im Beispiel den Kategoriewert für die Wohnungsgröße.

Sobald die Ausprägungen der Einheit vollständig zugewiesen sind und damit die Zuordnung der Einheit in das betreffende Mietspiegelfach möglich ist, holt das System automatisch den oder die Werte des zugehörigen Mietspiegelfachs aus der Basismieten-Matrix und zeigt diese/n an (s. Bild, Feld **Mittelwert, Minimum, Maximum**)

Erfassen der individuellen Zu-/Abschlagsmerkmale an der Einheit

Öffnen Sie die Übersicht **Einheitenstämme** des Objektes und markieren Sie die erste Wohnung, für die sie die Ausprägungsparameter erfassen wollen. Über das Menüband, Registerkarte **Navigate Mietspiegel / Einheitenmerkmale** gelangen Sie zu der Aufgabenseite **Einheit Mietspiegelmerkmale**:

Merkmalsgruppe	Merkmals-Code	Beschreibung	Merkmale in	Wert
A-ZUSB	A1	Hochwertiger Oberboden	Betrag /m²	0,25
A-ZUSB	A2	Großer Balkon oder Terrasse	Betrag /m²	0,15
A-ZUSB	A4	Gefangenes Zimmer	Betrag /m²	-0,25
B-ZUSP	B2	Gartennutzung	Prozent	3,00
B-ZUSP	B1	Moderne Einbauküche	Prozent	5,00

Im Fenster **Einheit Mietspiegelmerkmale** stehen Ihnen alle Zu- und Abschlagsmerkmale zur Verfügung, die Sie wie zuvor beschrieben angelegt haben. Zum Eintragen eines Merkmals wählen Sie zuerst die **Merkmalsgruppe** im gleichnamigen Feld, dann kann im Feld **Merkmals-Code** das gewünschte Merkmal ausgewählt werden.

Mit der Erfassung der Einheitenmerkmale ist die Mietspiegelzuordnung abgeschlossen.

Mietanpassung nach Mietspiegel

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge**.

Hier legen Sie den Mietanpassungsvorschlag an, in den die zu berechnenden Mietanpassungszeilen geschrieben werden sollen, oder wählen einen Mietanpassungsvorschlag aus.

Über **Mietanpassung nach Mietspiegel...** beginnen Sie die Verarbeitung des betreffenden Reports.

Der Report durchläuft alle (bzw. alle gefilterten) Objekte, die einem Mietspiegel zugeordnet sind, und prüft die vorhandenen Mietsollstellungen der einzelnen Einheiten auf Anpassungsmöglichkeit. Die Identifikation der Sollstellungen erfolgt anhand der **Sollstellungsart** *Miete* – wichtig: diese darf pro Einheit nur einmal vorhanden sein.

Bei der Anpassung wird

- für eine anpassungsfähige Wohnung der neue Mietpreis berechnet und in einer Zeile des Mietanpassungsvorschlags eingetragen,
- für eine Wohnung, die aus formalen oder inhaltlichen Gründen nicht erhöht werden kann (z.B. Unterschreitung der Ruhezeit, Gewerbemietvertrag o.ä.), eine Hinweismeldung eingestellt,
- für eine Einheit, deren Daten unvollständig oder inkonsistent sind, eine Fehlermeldung eingestellt.

Für die eingestellten Zeilen können nach Freigabe Mieteranschreiben mit Word erstellt und ausgedruckt werden. Nach Freigabe der Zeilen können diese in die Sollstellungen übertragen werden.

Im Inforegister **Optionen** werden die eingangs erläuterten Einrichtungsparameter vorgeblendet. Bei Bedarf passen Sie die Werte fallbezogen an. Sie haben an dieser Stelle auch die Möglichkeit, die aus der Einrichtung übernommene Kappungsgrenze, im Feld **In Prozent** im Bereich **Freiwillige Kappung** zu übersteuern.

HINWEIS

- Wenn Objekte mit regionalen Kappungsgrenzen zu berücksichtigen sind, empfiehlt es sich, diese für den Mietanpassungsvorgang im Inforegister **Einheitenvertrag** abzufiltern und getrennt in Verbindung mit der Freiwilligen Kappung zu verarbeiten.
- Sie können z.B. die Objekte, die einer bestimmten regionalen Kappungsgrenze unterworfen sind, zu einer Objektgruppe zusammenfassen und die Objektgruppe im Einheitenvertragfilter gezielt auswählen.

Im Inforegister **Einheitenvertrag** kann nach verschiedenen Kriterien gefiltert und damit die Auswahl der von der Verarbeitung eingeschlossenen Objekte und Verträge eingegrenzt werden.

ACHTUNG

- Die Mietanpassung erfordert eine eindeutige Mietsollstellung mit der **Sollstellungsart** *Miete*. Wenn Sie mehrere Zeilen mit der Sollstellungsart *Miete* zu einem Einheitenvertrag führen, muss bei der Mietanpassung das Sollstellungskonto im Feld **Filter für Sollstellungen** für den konkreten Anpassungslauf gefiltert werden!

Sie starten den Report mit OK.

RELion erzeugt die Mietanpassungszeilen. Diese können aufgerufen werden aus der Übersicht **Mietanpassungsvorschlag** über Zeilen oder über den Drilldown im Feld **Zeilen**.

Bearbeiten - Mietanpassungsvorschlag

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Neu Verwalten Vorgang Bericht Details Ansicht

Filtereingabe (F3) Code Keine Filter angewendet

Code	Beschreibung	Zeilen	Vertragszeilen	Freigegebene Zeilen	Zugestimmte Zeilen	Fehlerhafte Zeilen
M_FREIBURG	Mietanpassung Freiburg	4	0	0	0	0
M_HOCHFELD	Mietanpassung Hochfeld	3	0	0	0	3
M_MUENSTER	Mietanpassung Münster	4	0	0	0	1
M_NEUSTADT	Mietanpassung Neustadt	0	0	0	0	0
M_WUPPER	Mietanpassung Wuppertal	4	0	1	1	0
M_ZUSMARS	Mietanpassung Zusmarshofen	4	0	0	0	2
MA_GROSSST	Mietanpassung Großstadt	7	0	0	0	0
MA_VW	Mietanpassung Vergleichswohnungen	5	0	0	0	0
MANMAP	Manuelle Erhöhung	0	0	0	0	0
MIETANP_A	Mietanpassung A	0	0	0	0	0
MIETANP_AL	Mietanpassung Altstadt	2	0	2	0	0
MIETANP_MR	Mietanpassung M. Reinhardt	1	0	0	0	1
MIETANP_V	Mietanpassung V	0	0	0	0	0
MIETANP_WB	Mietanpassung WB	0	0	0	0	0
MSP_BO	MAP MSP BOCHUM	4	0	3	0	1
STANDARD		3	0	0	0	0
TESTREL7	TEST REL7	1	0	0	0	1
VERGLEICHSWOHNUNGEN	VERGLEICHSWOHNUNGEN	0	0	0	0	0
ZWEIN	Zielwert einstellen	14	0	14	14	14
ZWNSO	Zielwert Neue Sollstellung	0	0	0	0	0

OK

Im vorliegenden Beispiel wurden 7 Mietanpassungszeilen erstellt:

Ansicht - Mietanpassungszeilen - MA GROSSST

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Verwalten Vorgang Bericht Details Ansicht

Filter: MA GROSSST

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheiten	Einheitennr.	Anzahl Erweiter...	Alle Fehler/Hinweise	Wirksamkeitsdatum	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt	Betrag /m² neu	Erhöhung Betrag /m²	Anzahl m²
Mieter	TVB-2014-03	001	01	1	0	01.09.2014			499,00	547,04	48,04	9,63	9,60	10,52	0,92	52,00
Mieter	TVB-2014-03	004	01	1	1	01.09.2014			300,00	360,00	60,00	20,00	6,67	8,00	1,33	45,00
Mieter	TVB-2014-03	005	01	1	1	01.09.2014			330,00	396,00	66,00	20,00	6,35	7,62	1,27	52,00
Mieter	TVB-2014-03	006	01	1	1	01.09.2014			345,00	414,00	69,00	20,00	6,27	7,53	1,25	55,00
Mieter	TVB-2014-03	007	01	1	1	01.09.2014			450,00	540,00	90,00	20,00	6,00	7,20	1,20	75,00
Mieter	TVB-2014-03	008	01	1	1	01.09.2014			600,00	720,00	120,00	20,00	6,12	7,35	1,22	98,00
Mieter	TVB-2014-03	009	01	1	1	01.09.2014			650,00	780,00	130,00	20,00	6,50	7,80	1,30	100,00

Schließen

Für jede zulässige Anpassung einer Mietsollstellungszeile wird eine Mietanpassungszeile erstellt. Es wird der neue Mietpreis ermittelt und eingetragen, der bisherige Wert wird zur Information vorgeblendet.

In Zeilen, für die ein besonderer Vorgang durchgeführt wurde (z.B. Anwenden der Kappungsgrenze) oder für die eine Anpassung nicht zulässig ist (z.B. Ruhezeit nicht eingehalten, Mietspiegelwert der aktuellen Miete bereits überschritten usw.), wird ein entsprechender Hinweis bzw. Fehlermeldung eingestellt. Die Hinweise und Fehlermeldungen können über den Drilldown auf den entsprechenden Feldern der Spalte **Alle Fehler/Hinweise** eingesehen werden.

Zur Überprüfung der Berechnung können Sie aus der Liste **Mietanpassungszeilen** heraus über Ansicht die **Mietanpassung Karte** oder über Berechnung nach Mietspiegel die **Mietanpassungsberechnung** öffnen und die Zusammensetzung der Beträge im Detail analysieren.

Kartenansichten:

Ansicht - Mietanpassung Karte - MA GROSSST - 200

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Ansicht Sollstellungszeilen eintragen OneNote Aktualisieren
Bearbeiten Word Serienbrief-Assistenten starten Notizen Filter löschen
Löschen Vorschlag Mietanpassungen Links Gehe zu
Verwalten Vorgang Bericht Dateianhang anzeigen Seite

MA GROSSST - 200

Allgemein

Eigentümer / Mieter:	Mieter	Art der Mietanpassung:	Mietspiegel
Objektnr.:	TWB-2014-03	Anzahl Erweiterungszeilen:	1
Einheitennr.:	001	Anzahl m²:	52,00
Einheitenhistorie:	01	Verteilungscode:	0-QM GES.
Objektkonto Nr.:	600000	Verteilung Beschreibung:	Gesamt m²
Beschreibung Objektkonto:	Mieten St. Frei		
Vertragsnr.:	TWB-2014-03-001-001		
Nachtragsnr.:	000		

Anpassungswerte

Bearbeitungsstand

Freigegeben:	☐	Alle Fehler/Hinweise:	0
Freigegeben am:		Fehlerzellen:	0
Freigegeben von:		Hinweiszellen:	0
Zustimmung:	☐		
Zustimmung am:			
Zustimmung von:			
Zustimmung Mahnung fällig:	02.09.2014		
Fälligkeitsdatum f. Zustimmung:	01.09.2014		

Mietspiegelausprägung

Sonstige

Schließen

Im Inforegister **Allgemein**

Ansicht - Mietanpassung Karte - MA GROSSST - 200

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

MA GROSSST - 200

Allgemein

Anpassungswerte

Wirksamkeitsdatum:	01.09.2014	Kappungsbasisdate:	499,00
Mietspiegel Min.:	0,00	Kappungsbasisdatum:	01.09.2011
Mietspiegel Mittelwert:	9,60	Kappungs%-Satz:	20,00
Mietspiegel Max.:	0,00	Kappungsmiete BGB:	598,80
Mietspiegel Code:	GROSSSTADT	Erhöhung §556 Beko.Anteil:	0,00
Betrag alt ohne §556 /m²:	9,60	Erhöhung §559 Mod.Zuschlag:	0,00
Betrag /m² alt:	9,60	Freiwillige Kappungsmiete:	0,00
Erhöhung Betrag /m²:	0,92	Freiwillige Kappungsgrenze /m²:	0,00
Erhöhung %:	9,63	Berechnung der Mietanpassung	
Erhöhung im Kapp.Zeitraum /...:	0,00	Betrag alt:	499,00
Erhöhung im Kapp.Zeitraum %:	0,00	Erhöhung Betrag:	48,04
Betrag /m² neu:	10,52	Erhöhung im Kappungszeitraum:	0,00
Vergleichsmiete qm:	10,52	Betrag neu:	547,04
		Vergleichsmiete:	547,04
		Vergl.-Miete ohne Sondermerk...:	0,00

Bearbeitungsstand

Mietspiegelausprägung

Mietspiegelfach:		MSP Ausprägung 1 Text:	Ab 2000
MSP Ausprägung 1 Name:	BAK_3	MSP Ausprägung 2 Text:	Gute Wohnlage
MSP Ausprägung 2 Name:	WLA_2	MSP Ausprägung 3 Text:	Von 50,01 m² bis 75,...
MSP Ausprägung 3 Name:	WFL_2	MSP Ausprägung 4 Text:	
MSP Ausprägung 4 Name:		MSP Ausprägung 5 Text:	
MSP Ausprägung 5 Name:		MSP Ausprägung 6 Text:	
MSP Ausprägung 6 Name:		MSP Ausprägung 7 Text:	
MSP Ausprägung 7 Name:		MSP Ausprägung 8 Text:	
MSP Ausprägung 8 Name:		MSP Ausprägung 9 Text:	
MSP Ausprägung 9 Name:		MSP Ausprägung 10 Text:	
MSP Ausprägung 10 Name:			

Sonstige

Schließen

In den Inforegistern **Anpassungswerte** und **Mietspiegelausprägung** sind die Details zu der Mietanpassung abzulesen.

HINWEIS

Die Bearbeitung der Mietanpassungszeilen ist sowohl in der Liste als auch in der Karte ausschließlich für den Bereich des Bearbeitungsstandes möglich. Durch das Berechnungsverfahren vom Programm ermittelte Daten können nicht manuell geändert werden.

Berechnungsdetails über Berechnung nach Mietspiegel:

Ansicht - Mietanpassungsberechnung - MA GROSSST - 200 - 10000

START NAVIGATE

Ansicht Einheits Mietspiegelmerkmale Einheitenausprägung für Mietspiegel Aktualisieren Filter löschen Gehe zu Vorheriger Nächster

Verwalten Details Seite

MA GROSSST - 200 - 10000

Merkmals...	Beschreibung	Gruppenergebnis	Gruppenergebnis in	Ergebnis	Ergebnis in
BASE	Basismiete	9,60	Betrag/m²	9,60	Betrag/m²
A-ZUSB	Zu- und Abschläge in €/m²	0,15	Betrag/m²	0,15	
A-SUM	Summe Zuschläge pro m²	0,15	Betrag/m²	0,15	Betrag/m²
B-ZUSP	Sonstige Zuschläge in Prozent	8,00	Prozent	0,77	
B-SUM	Summe Zuschläge in %	8,00	Prozent	0,77	Betrag/m²

Schließen

Im vorliegenden Beispiel wurden ausgehend von dem Mietspiegelrichtwert (9,60 Euro) unter

Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (Summe von 0,15 Euro + 0,77 Euro) insgesamt 10,52 Euro als ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Wenn Sie die Zeilen auf Richtigkeit geprüft haben, kennzeichnen Sie diese mit einem Haken im Feld **Freigegeben**.

HINWEIS

Sie können auch einzelne Zeilen aus dem Mietanpassungsvorschlag löschen, um z.B. mit einer neuen Verarbeitung für den betreffenden Vertrag unter ggf. abweichenden Parametern eine neue Zeile zu erstellen, allerdings können Sie dies sodann nur in einem neuen Mietanpassungsvorschlag vornehmen, da zu einem aktuellen Mietanpassungsvorgang keine weiteren Zeilen hinzugefügt werden können.

Sobald die Zustimmung des Mieters vorliegt, setzen Sie in den entsprechenden Zeilen einen Haken im Feld **Zustimmung**.

Das Einstellen der neuen Werte für die Sollstellungszeilen der Einheiten erfolgt über Sollstellungszeilen eintragen. Eine Zeile kann nur an die Sollstellungszeilen übergeben werden, wenn die Mietanpassungszeile freigegeben ist und die Zustimmung vorliegt.

Nach einem Verarbeitungshinweis werden die Sollstellungszeilen des Vertrages aktualisiert und können über den Aufruf der Sollstellungszeilen im Vertrag eingesehen werden.

Mieteranschriften

Für die Mitteilung der Mietanpassung an den Mieter kann eine Vorlage in Microsoft Word erstellt werden. Zu den Details der Erstellung und Handhabung von Word-Vorlagen bitten wir, die gesonderte Ablaufbeschreibung zu beachten.

Eine beispielhafte Einrichtung der Tabellen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage wird Ihnen im Kapitel „Wordintegration“ dargestellt.

HINWEIS

Die Mieter-Kontaktdaten im Word-Brief werden aus den Erweiterungszeilen der Mietanpassungszeile (Tabelle 5052743) ermittelt. Wenn nach Berechnung des Erhöhungsvorschlages Kontaktdaten (auf der Kontaktkarte) zu einer bereits bestehenden Mietanpassungszeile geändert werden, schreibt RELion diese Änderungen nicht automatisch in die Mieterhöhung durch. Hierfür gibt es eine Aktualisierungsfunktion: Über den Durchgriff im Feld **Anzahl Erweiterungszeilen** greifen Sie auf das Fenster **Mietanpassung Erweiterungszeilen** durch. Hier können Sie mittels Aktionen / Funktionen / Kontaktdaten aktualisieren die Kontaktdaten (Name, Adresse) in der Erweiterungszeile aktualisieren.

Spezialfall: Individueller Spannenwert

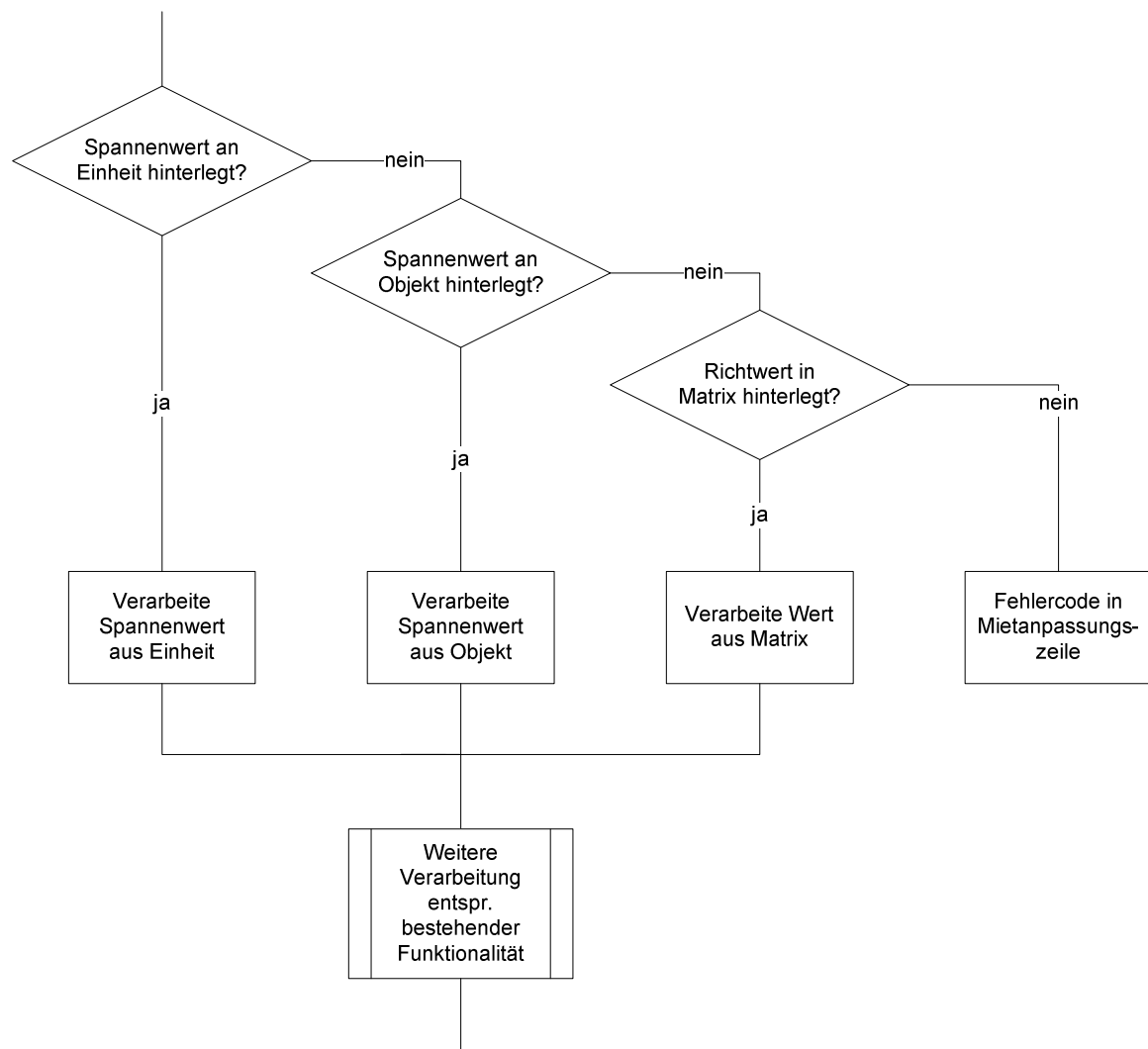
RELion verwendet bei Mieterhöhungen nach Mietspiegel als Basiswert der Berechnung den vorgegebenen Wert des jeweiligen Mietspiegelfachs (wie bereits besprochen). Es gibt aber einige Mietspiegel (z.B. Düsseldorf), die zwar eine Spanne zwischen einer Unter- und einer Obergrenze ausweisen, aber keinen festen Mittelwert.

In diesem Fall können Mittelwerte vom Anwender betragsmäßig definiert und in die Basismieten-Matrix eingetragen werden. Diese Werte gelten dann naturgemäß für alle Objekte im Geltungsbereich des Mietspiegels.

Dies ist aber nicht immer ausreichend. Bei Mietspiegeln, die eine Spanne zulassen, kann es unter Umständen zulässig und auch erforderlich sein, entsprechend der Lage der Objekte oder anderer Parameter den Mietrichtwert einzelner Objekte weiter zu differenzieren. Zum Beispiel könnte es nötig sein, bei Objekten in unterschiedlichen Stadtvierteln aufgrund der jeweiligen Wohnqualität unterschiedliche Basiswerte anzusetzen.

RELion bietet deshalb die Funktionalität „Individueller Spannenwert“, um für einzelne Objekte und ggf. auch einzelne Einheiten individuelle Richtwerte innerhalb der Spannen erfassen zu können.

Die systemseitige Abarbeitung bei der Mietanpassung lässt sich vereinfacht so darstellen:



Ausgangslage: Mietspiegel ohne Mittelwert

Es wurde der Mietspiegel Düsseldorf auf dem bereits beschriebenen Weg erfasst, die **Matrix Basismiete** enthält aber keine Mittelwerte:

Bearbeiten - Global-Mietspiegel Matrix Basismiete - DÜSSELDORF - 1 [01.01.09-31.12.10] (Mietspi...

START

DÜSSELDORF - 1 [01.01.09-31.12.10] (Mietspiegel Düsseldorf)

BAUJAHR	WOHNLAGE	AUSSTATTUNG	Min	Mittel	Max	Mietspiegelfach
1900-1948	1. EINFACH	A	3,75	0,00	4,65	
1900-1948	1. EINFACH	B	4,75	0,00	6,25	
1900-1948	2. MITTLERE	A	4,45	0,00	5,45	
1900-1948	2. MITTLERE	B	5,55	0,00	7,25	
1900-1948	3. GUTE	A	5,25	0,00	6,35	
1900-1948	3. GUTE	B	6,35	0,00	8,15	
1949-1960	1. EINFACH	A	3,90	0,00	4,90	
1949-1960	1. EINFACH	B	4,90	0,00	6,40	
1949-1960	2. MITTLERE	A	4,55	0,00	5,65	
1949-1960	2. MITTLERE	B	5,65	0,00	7,35	
1949-1960	3. GUTE	A	5,30	0,00	6,50	
1949-1960	3. GUTE	B	6,45	0,00	8,25	

OK

Individueller Spannenwert am Objekt

Öffnen Sie die Objektkarte eines Objekts, das dem betreffenden Mietspiegel zugeordnet ist, und wählen Sie über Mietspiegel / Mietspiegelausprägungen auf dem Menüband in der Registerkarte **Navigate** die **Objektausprägung für Mietspiegel**.

Bearbeiten - Objektausprägung für Mietspiegel - Mieter...

START NAVIGATE

Ansicht Verwalten OneNote Notizen Links Dateianhang anzeigen Aktualisieren Filter löschen Gehe zu Seite

Mieter · D00352 · DÜSSELDORF · 2

Allgemein

Eigentümer / Mieter: Mieter

Objektnr.: D00352

Mietspiegel: DÜSSELDORF

Startdatum: 01.01.2011

Objekt Ind. Spannenwert: 7,35

Berechnungsgrundlage Mietspiegel: Mittelwert

Ausprägung

BAUJAHR: 1949-1960

WOHNLAGE: 3. GUTE

AUSSTATTUNG:

K. A.:

K. A.:

K. A.:

K. A.:

K. A.:

K. A.:

OK

Über den Drilldown im Feld **Objekt Ind. Spannenwert** öffnen Sie die Seite **Individueller Spannenwert**.

Tragen Sie ein: **Startdatum** und **Betrag** (anzugeben in €/m²):

Durch die Tabellenstruktur werden Erfassungen und Änderungen der Spannenwerte historisiert, d.h. es ist jederzeit nachvollziehbar, welche Änderung, wann durch welchen Bearbeiter durchgeführt wurden.

Grundsätzlich ist es auch möglich, bestehende Zeilen zu ändern, ohne eine neue Zeile anzulegen. Dies obliegt der Entscheidung des Anwenders. Für Änderungen werden ebenfalls Datum und Bearbeiter systemseitig festgehalten.

Individueller Spannenwert an der Einheit

Sollte der Spannenwert einer Einheit von dem des Objekts abweichen, kann dies an der Einheit hinterlegt werden.

Öffnen Sie die Übersicht **Einheitenstämme** des Objektes und markieren Sie die erste Wohnung, für die sie die Ausprägungsparameter erfassen wollen. Über das Menüband, Registerkarte **Navigate** Mietspiegel / Einheitenausprägungen gelangen Sie zu der Aufgabenseite **Einheitenausprägung für Mietspiegel**:

Der Spannenwert des Objekts (im Beispiel 7,35 €) wird bereits vorgeblendet. Im Beispiel hat sich der Bearbeiter entschieden, dieser speziellen Einheit einen abweichenden Spannenwert von 7,00 € zuzuordnen. Die Erfassung erfolgt analog zu der Erfassung am Objekt:

Öffnen Sie die Seite **Individueller Spannenwert** über den Drilldown im Feld **Einheit Ind. Spannenwert** und erfassen Sie Startdatum und Betrag.

Der Report *Individueller Spannenwert für Objekt*

Soll für mehrere Objekte der gleiche Spannenwert eingetragen werden, muss dazu nicht jedes Objekt einzeln bearbeitet werden. Der Report **Individueller Spannenwert für Objekt** kann dies gesammelt abarbeiten.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Individueller Spannenwert für Objekt**.

Im Inforegister **Optionen** sind der gewünschte Betrag/m² anzugeben, sowie das Startdatum des Spannenwerts. Ist der Haken in der Checkbox **Aktualisierung vorhandener Individueller Spannenwerte** gesetzt, werden vorhandene Werte, die dasselbe Startdatum aufweisen, überschrieben - andernfalls nicht.

Gleichzeitige Verwendung von Mittelwert und Individuellem Spannenwert

Es ist grundsätzlich möglich, auch für Mietspiegel mit Mittelwert einen Individuellen Spannenwert zu hinterlegen. In diesem Fall hat der Individuelle Spannenwert Vorrang, wie sich auch aus dem oben abgebildeten Flussdiagramm ableiten lässt.

Dies kann für Mietspiegel von Bedeutung sein, die trotz ausgewiesenen Mittelwerts eine variable Einordnung innerhalb der Spanne zulassen. Ein solches Vorgehen liegt im Ermessen und in der Verantwortung des Anwenders.

Spezialfall: Fixe Zu-/Abschläge auf Gesamtbetrag

In der Regel geben Mietspiegel die Basismiete als quadratmeterbezogenen Wert in €/m² an. Entsprechend werden üblicherweise die Zu- bzw. Abschläge auf diesen Wert addiert bzw. subtrahiert und sind ebenso in €/m² ausgewiesen.

Einzelne Mietspiegel kennen aber auch Zu-/Abschläge auf den Gesamtbetrag. Hier wird zuerst wie üblich der Quadratmeterpreis der Wohnung ermittelt, danach jedoch ist durch Multiplikation mit der Wohnfläche der Gesamtpreis zu errechnen, und auf diesen wird dann nochmals ein Fixbetrag angewendet.

Beispiel:

Basismiete	5,40 €/m ²		
Versch. Zuschläge laut Mietspiegel	0,70 €/m ²		
Errechnete Miete pro Quadratmeter:	6,10 €/m ²		
Gesamtmiete:	6,10 €/m ²	x 70 m ² Fläche =	427,- €
Zuschlag lt. Mietspiegel für Balkon:			5,- €
Vergleichsmiete:			432,- €

Erfassung:

Entsprechend der Berechnungslogik des Mietspiegels ist am Ende des Berechnungsschemas die Merkmalsgruppe für den Fixbetrag und zugehörige Summe anzulegen. Wichtig: die Merkmalsgruppe erhält die **Art Zu-/Abschlag Fixbetrag**, die Summe die **Art Summe Fixbetrag**.

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere
Basismiete	BASIS	Basismiete	Betrag/m ²	0,00	
Zu-/Abschlag	ZU-AB/M2	Zu- und Abschläge pro m ² und Monat	Betrag/m ²	0,00	
Summe	SUM-ZA-M2	Summe Zu-/Ab pro m ²	Betrag/m ²	0,00	
Zu-/Abschlag Fixbetrag	ZU-AB/GES	Zu- und Abschläge auf Gesamtmiete	Betrag	0,00	
Summe Fixbetrag	SUM-ZA-GES	Summe Zu-/Ab auf Gesamtbetrag	Betrag	0,00	

Für die einzelne Einheit wird die Basismiete ermittelt und es werden alle normalen Zu-/Abschläge verarbeitet. Davon berechnet RELion anhand der hinterlegten m²-Zahl die vorläufige Vergleichsmiete der Einheit. Auf diese wird dann der Fixbetrag angewendet (addiert bzw. subtrahiert). So entsteht der Gesamtbetrag der Vergleichsmiete. Aus diesem wird wieder der Mietpreis pro m² zurückgerechnet.

Spezialfall: Zu-/Abschläge nach Punkten und Umrechnung (Auswertungsbereich)

Einzelne Mietspiegeltypen weisen bei Zu- und Abschlägen Staffeln auf, die mit Umrechnungen verbunden sind.

Gängig ist z.B. ein Punktesystem, bei dem für einzelne Zu- und Abschlagsmerkmale eine Punktesumme zu bilden ist, die dann einem Prozentwert zugeordnet wird. Letzterer bestimmt dann die Höhe des Zu- oder Abschlags.

Um die für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete notwendigen Werte in das Berechnungsschema übertragen zu können, sind daher zunächst in einem Zwischenschritt die Punktwerte von Ausstattungsmerkmalen zu ermitteln und sodann in einen Zu-/Abschlagswert umzurechnen. Dieser rechnerische Zwischenschritt wird in RELion in einem separaten **Auswertungsbereich** durchgeführt.

Nachfolgend ein Beispiel zur Einrichtung einer solchen Merkmalsgruppe unter Verwendung von Auswertungsbereichen.

Gegeben sei folgender Merkmalskatalog in Punkten:

Nutzbarer Balkon (Grundfläche mind. 4 m ² , Ausrichtung nicht nach Norden)	Punkte	1
Mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden	Punkte	-1
Einbauküche vom Vermieter gestellt	Punkte	2
Fehlstromschalter/FI-Schalter vorhanden (Baujahr vor 1990)	Punkte	1
Holzvertäfelte Decken und/oder Wände (>50 % der Wohnung) vorhanden	Punkte	2
Weder Kabelanschluss noch Gemeinschaftsantenne vorhanden	Punkte	-1
Keine Türöffneranlage vorhanden	Punkte	-1
Keine Wechselsprechanlage vorhanden	Punkte	-1
Keine Isolierfenster vorhanden	Punkte	-1
Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen- oder Marmorböden	Punkte	2

Die Summe der Punkte für die einzelne Wohneinheit sei dann in einen prozentualen Zu-/Abschlag nach folgendem Schema umzurechnen:

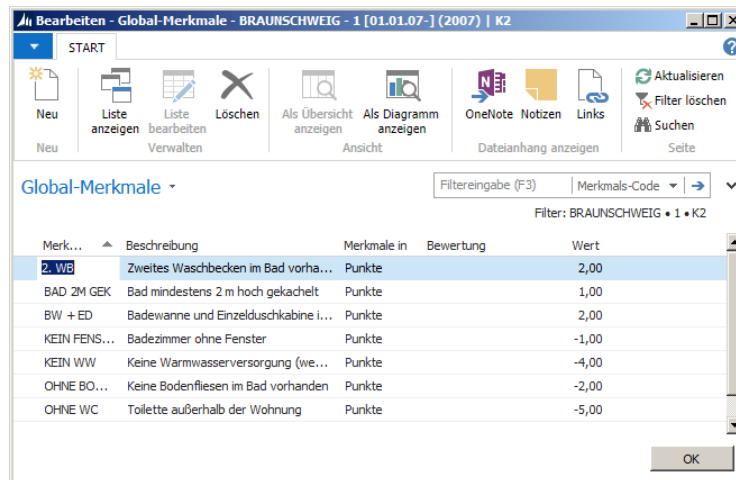
-15 bis	-4	Punkte	entsprechen	-11	Prozent
-3 bis	-2	Punkte	entsprechen	-6	Prozent
-1 bis	1	Punkte	entsprechen	0	Prozent
2 bis	3	Punkte	entsprechen	6	Prozent
4 bis	20	Punkte	entsprechen	11	Prozent

Erfassung:

Es wird – analog zum Standardablauf – eine Merkmalsgruppe erfasst. Die einzige Besonderheit: Die **Merkmale in** sind in *Punkten* anzugeben, das **Ergebnis in** jedoch in *Prozent*:

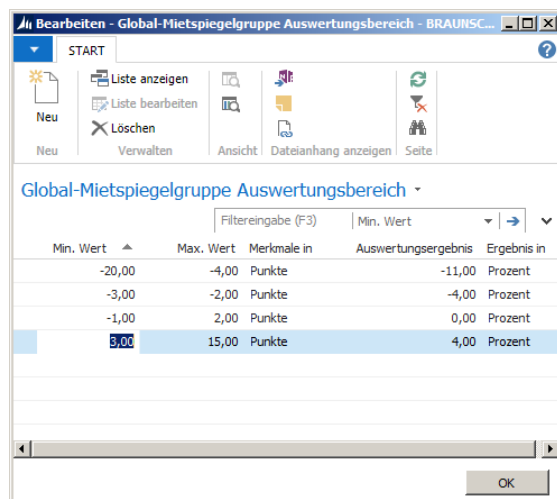
Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungsbereich anwenden	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit	Anzahl Merkmale
BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Basismiete	☐	0,00	0,00	Standard		0
K1	Heizungsausstattung	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		3
K2	Sanitärausstattung	Punkte	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		7
K3	Wohnungsausstattung	Punkte	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		10
K4	Gemeinschaftseinrichtung...	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		5
K5	Wohnlage	Punkte	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		10
SUMME	Gesamtsumme aller Zu-/A...	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Summenzeile	☐	0,00	0,00	Standard		0

Die zugehörigen Einzelmerkmale werden mit Punktwerten erfasst.



Der Merkmalsgruppe wird dann ein Auswertungsbereich zugeordnet. Markieren Sie dazu die Merkmalsgruppe und öffnen Sie auf dem Menüband in der Registerkarte **Navigate** Auswertungsbereich.

Im Fenster **Auswertungsbereich** wird das benötigte Schema zur Umrechnung der Punktesumme in einen Prozentwert erfasst:



Wichtig: Die Anwendung des Auswertungsbereichs ist an der Merkmalsgruppe mit einem Haken im Feld **Auswertungsbereich** zu aktivieren (ansonsten ist der Auswertungsbereich zwar vorhanden, wird aber nicht berücksichtigt):

Bei der Mietanpassung der einzelnen Einheit errechnet RELion aus der Gesamtheit der hinterlegten Merkmale die Summe der Punkte, leitet anhand des Auswertungsbereichs den entsprechenden Prozentwert ab und verwendet diesen dann für die weitere Berechnung.

Mietspiegelberechnungsschema z.B.:

Ansicht - Global-Mietspiegelkarte - BRAUNSCHWEIG - 1

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Löschen Verwalten

Neue Version anlegen Vorgang

Matrix Basismiete Details

Merkmalgruppen

OneNote Notizen Links Dateianhang anzeigen

Aktualisieren Filter löschen Seite

Gehe zu Vorheriger Nächster

BRAUNSCHWEIG - 1

Allgemein

Mietspiegelstruktur

Einzelmerkmale Suchen Filter Filter löschen

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K1	Heizungsausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K2	Sanitärausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K3	Wohnungsausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K4	Gemeinschaftseinrichtung, Gebäudetyp, M...	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K5	Wohnlage	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUMME	Gesamtsumme aller Zu-/Abschläge	Betrag/m ²	0,00	0,00

Schließen

Da sämtliche Merkmalsgruppen ein Ergebnis in Prozent aufweisen, auch diejenigen, welche zunächst in einem Auswertungsbereich nach Punkten ausgewertet wurden, erfolgt die abschließende Addition aller Zu-/Abschläge in einer Summenzeile, dort dann als Betrag/m².

Spezialfall: Spannenbegrenzungen

Einzelne Mietspiegeltypen weisen Spannen auf, innerhalb derer ein ermittelter Wert zu begrenzen ist.

Dies kann z.B. die Summe der Zuschläge sein, die Summe einer einzelnen Merkmalsgruppe oder auch die errechnete ortsübliche Vergleichsmiete.

Beispiel für eine in RELion abgebildete Spanne: Eine einzelne Merkmalsgruppe ist so begrenzt, dass die Summe der Zuschläge 15% der Basismiete nicht übersteigen sollen:

Ansicht - Global-Mietspiegelkarte - DUISBURG - 1

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Löschen Verwalten

Neue Version anlegen Vorgang

Matrix Basismiete Details

Merkmalgruppen

OneNote Notizen Links Dateianhang anzeigen

Aktualisieren Filter löschen Seite

Gehe zu Vorheriger Nächster

DUISBURG - 1

Allgemein

Mietspiegelstruktur

Einzelmerkmale Suchen Filter Filter löschen

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASIS	Basismiete	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	ZU-ALL	Zuschläge allgem. mit Spannenbegrenzung	Betrag/m ²	0,00	0,00
Summe	SUMME-ZU-AL	Summe Zuschläge allgem. mit Spannenbegr.	Betrag/m ²	0,00	15,00
Zu-/Abschlag	AB-ALL	Abschläge allgemein	Betrag/m ²	0,00	0,00
Summe	SUMME-AB-AL	Summe Abschläge allgemein	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	AB-WOHN	Abschlag Wohnlage	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUMME-WOHN	Summe Abschl. Wohnlage	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	AB-SONST	Sonstige Abschläge	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	ZU-SONST	Sonstige Zuschläge	Betrag/m ²	0,00	0,00
Summe	SUMME-SONST	Summe sonstige Zu-/Abschläge	Betrag/m ²	0,00	0,00

Schließen

Überblick über die zur Verfügung stehenden Parameter

Im Folgenden eine kurze Übersicht, anhand welcher Eckdaten die Spannen in der RELion-Mietspiegelfunktionalität definiert werden.

Zu begrenzender Wert:

- Merkmalsgruppe
- Summenzeile
- Ortsübliche Vergleichsmiete

Bezugsgröße:

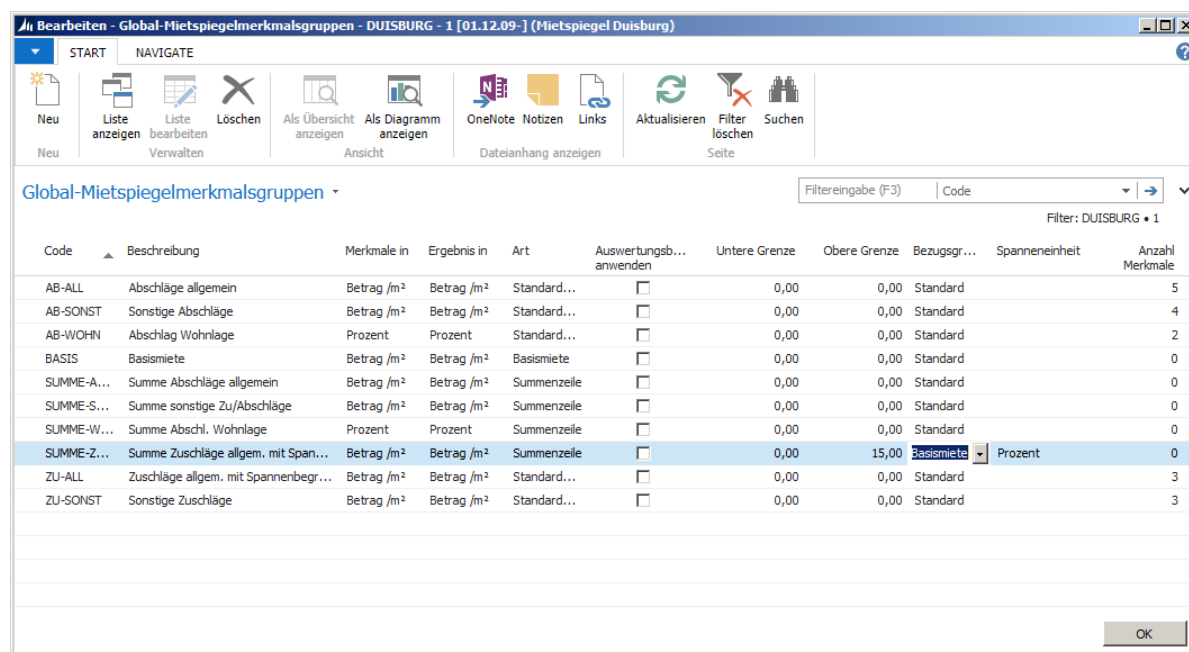
- Merkmalsgruppe (Standard)
- Basismiete
- Ortsübliche Vergleichsmiete

Einheiten:

- Betrag/m²
- Prozent

Spannenbegrenzungen an Merkmalsgruppen

Eine Spanne zu einer oder mehreren Merkmalsgruppen sollte an der zugehörigen Summenzeile eingerichtet werden. Alternativ kann die Spanne auch an einer einzelnen Merkmalsgruppenzeile eingerichtet werden (siehe auch den folgenden Abschnitt **Anwendungsbeispiele**).



Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungs...	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgr...	Spanneneinheit	Anzahl Merkmale
AB-ALL	Abschläge allgemein	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standard...	☐	0,00	0,00	Standard		5
AB-SONST	Sonstige Abschläge	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standard...	☐	0,00	0,00	Standard		4
AB-WOHN	Abschlag Wohnlage	Prozent	Prozent	Standard...	☐	0,00	0,00	Standard		2
BASIS	Basismiete	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Basismiete	☐	0,00	0,00	Standard		0
SUMME-A...	Summe Abschläge allgemein	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Summenzeile	☐	0,00	0,00	Standard		0
SUMME-S...	Summe sonstige Zu/Abschläge	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Summenzeile	☐	0,00	0,00	Standard		0
SUMME-W...	Summe Abschl. Wohnlage	Prozent	Prozent	Summenzeile	☐	0,00	0,00	Standard		0
SUMME-Z...	Summe Zuschläge allgem. mit Span...	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Summenzeile	☐	0,00	15,00	Basismiete	Prozent	0
ZU-ALL	Zuschläge allgem. mit Spannenbegr...	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standard...	☐	0,00	0,00	Standard		3
ZU-SONST	Sonstige Zuschläge	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standard...	☐	0,00	0,00	Standard		3

Maßgeblich sind die folgenden vier Felder:

Bezeichnung	Beschreibung
Untere Grenze	Geben Sie hier den Wert für die Untergrenze der Spanne ein.
Obere Grenze	Geben Sie hier den Wert für die Obergrenze der Spanne ein.
Bezugsgröße	Die Bezugsgröße ist derjenige Parameter, auf den sich die Werte der Ober- und Untergrenze beziehen. <i>Standard</i> – die Grenzen beziehen sich auf die Merkmalsgruppe oder –summe selbst. Das heißt z.B., eine Obergrenze von 0,80 €/m ² bedeutet, dass die Summierung der Zuschläge bei diesem Wert gekappt wird. <i>Basismiete</i> – die Grenzen beziehen sich auf die Basismiete des betreffenden Mietspiegelfachs. Das heißt z.B., eine Obergrenze von 15% beschränkt die Summierung der Merkmale auf einen Betrag, der 15% der betreffenden Basismiete entspricht. <i>Ortsübliche Vergleichsmiete</i> – dieser Sonderfall wird nur bei Merkmalsgruppen bzw. Summen des Typs Ortsübliche Vergleichsmiete verwendet. Hier beziehen sich die Grenzen auf die berechnete Ortsübliche Vergleichsmiete. Das heißt z.B., eine Obergrenze von 15% beschränkt die Summierung der Merkmale auf einen Betrag, der 15% der berechneten Ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.
Spanneneinheit	Dies ist die Einheit, in der die Werte der Ober- und Untergrenze interpretiert werden. Die Einheit wird vom System vorgelegt und ist abhängig von der Wahl der Bezugsgröße . Bei Bezugsgröße <i>Standard</i> bleibt das Feld leer, denn die Einheit richtet sich jeweils nach der Einheit des Feldes Ergebnis in . Bei Bezugsgröße <i>Basismiete</i> oder <i>Ortsübliche Vergleichsmiete</i> wird immer die Einheit Prozent vorgelegt.

Anwendungsbeispiele für Spannen an Merkmalsgruppen

Zur Verdeutlichung werden hier unterschiedliche Varianten kurz dargestellt, jeweils mit Hinweisen zur Erfassung im System.

a) Betragsmäßige Begrenzung der Zuschläge insgesamt

Fallbeispiel:

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Diese sind definiert in €/m². Die Zuschläge sollen insgesamt eine Höhe von 0,70 €/m² nicht überschreiten.

Komponente	Einheit	Begrenzung
Merkmalsgruppe A	€/m ²	
Merkmalsgruppe B	€/m ²	
Merkmalsgruppe C	€/m ²	
Gruppensumme	€/m²	0,70 €/m²

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Betrag/m ²	Summenzeile	0,70	Standard	[leer, entspr. €/m ²]

b) Betragsmäßige Begrenzung einer einzelnen Merkmalsgruppe

Fallbeispiel:

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Diese sind definiert in €/m². Innerhalb einer bestimmten Gruppe sollen die Zuschläge eine Höhe von 0,50 €/m² nicht überschreiten.

Komponente	Einheit	Begrenzung
Merkmalsgruppe A	€/m ²	
Merkmalsgruppe B	€/m²	0,50 €/m²
Merkmalsgruppe C	€/m ²	
Gruppensumme	€/m ²	

Einrichtung der zu begrenzenden (Merkmalsgruppen-)Zeile:

Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Betrag /m ²	Standardmerkmal	0,50	Standard	[leer, entspr. €/m ²]

c) Begrenzung prozentualer Zuschläge

Fallbeispiel:

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Diese sind definiert in Prozent. Der summierte Prozentwert der Zuschläge soll insgesamt 15% nicht überschreiten.

Komponente	Einheit	Begrenzung
Merkmalsgruppe A	%	
Merkmalsgruppe B	%	
Merkmalsgruppe C	%	
Gruppensumme	%	15%

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Prozent	Summenzeile	15	Standard	[leer, entspr. %]

d) Prozentuale Begrenzung bezogen auf die Basismiete

Fallbeispiel:

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Diese sind definiert in €/m². Die Zuschläge sollen insgesamt eine Höhe von 9% der jeweiligen Basismiete (Mietspiegelfach) nicht überschreiten.

Komponente	Einheit	Begrenzung
Merkmalsgruppe A	€/m ²	
Merkmalsgruppe B	€/m ²	
Merkmalsgruppe C	€/m ²	
Gruppensumme	€/m²	9% der Basismiete

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Betrag /m ²	Summenzeile	9	Basismiete	[Prozent]

e) Prozentuale Begrenzung bezogen auf Ortsübliche Vergleichsmiete

Dies stellt einen Sonderfall unter den Zuschlagsmodellen dar, der in manchen Mietspiegelmodellen zum Tragen kommt. Nach der eigentlichen Berechnung der Ortsüblichen Vergleichsmiete einschließlich der im Mietspiegel spezifizierten Zu- und Abschläge wird eine nochmalige Nachjustierung zugelassen, unter der Prämisse, dass spezielle, nicht im Mietspiegel aufgeführte Merkmale den Mietpreis der jeweiligen Wohnung noch individuell verändern. Diese Veränderung ist auf bestimmte Maximalwerte begrenzt.

Im Berechnungsschema des Mietspiegels wird eine zusätzliche Merkmalsgruppe (und zugehörige Summe) erfasst, die ein spezielles Kennzeichen trägt (*Art: Zu-/Abschlag auf OV*). Diese steht am Schluss des Berechnungsschemas, die *Art* signalisiert dem System den speziellen Weg der programmtechnischen Verarbeitung.

Beispielbilder: Merkmalsgruppe mit relevanten Merkmalen für *Zu-/Abschlag auf OV* und Summenzeile sowie der am Ende des Berechnungsschemas erfassten Zeile:

Ansicht - Global-Mietspiegelkarte - FREIBURG - 1

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Löschen Neue Version anlegen Matrix Basismiete Merkmalsgruppen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Gehe zu Vorheriger Nächster

Verwalten Vorgang Details Dateianhang anzeigen Seite

FREIBURG · 1

Allgemein

Mietspiegelstruktur

Einzelmerkmale Suchen Filter Filter löschen

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	BAUALTER	Baualter	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	ART_BESCHAFFEN	Art und Beschaffenheit	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	AUSSTATTUNG	Ausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	WOHNLAGENZON	Wohnlagenzone	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	WOHNLAGENBES...	Wohnlagenbesonderheit	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUMME	Gesamtsumme aller Zu-/Abschläge pro m²	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag auf OV	ZU-SPANN	Weitere Zu- u. Abschläge auf OV	Betrag/m²	0,00	0,00
Summe Z/A OV	SUMME Z/A OV	Summe der weiteren Zu-/Abschl.	Betrag/m²	-9,00	9,00

Schließen

Bearbeiten - Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen - FREIBURG - 1 [15.02.09-] (2009 bis 31.12.2010)

START NAVIGATE

Neu Liste anzeigen Liste bearbeiten Löschen Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Neu Verwalten Ansicht Dateianhang anzeigen Seite

Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen

Filtereingabe (F3) Code Filter: FREIBURG · 1

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungs... anwenden	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit	Anzahl Merkmale
ART_BESCHAFFEN	Art und Beschaffenheit	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		5
AUSSTATTUNG	Ausstattung	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		22
BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag /m²	Betrag /m²	Basismiete	☐	0,00	0,00	Standard		0
BAUALTER	Baualter	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		8
SUMME	Gesamtsumme aller Zu-/Abschläge ...	Punkte	Betrag /m²	Summenzeile	☐	0,00	0,00	Standard		0
SUMME Z/A OV	Summe der weiteren Zu-/Abschl.	Betrag /m²	Betrag /m²	Summe Z/A OV	☐	-9,00	9,00	Ortsübliche Vergleichsmiete	Prozent	0
WOHNLAGENBESONDERHEI	Wohnlagenbesonderheit	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		14
WOHNLAGENZON	Wohnlagenzone	Prozent	Prozent	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		5
ZU-SPANN	Weitere Zu- u. Abschläge auf OV	Betrag /m²	Betrag /m²	Zu-/Abschlag auf OV	☐	0,00	0,00	Standard		12

OK

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Weiterhin sieht der Mietspiegel vor, dass bei Vorliegen individueller, vom Merkmalskatalog nicht abgedeckter Kriterien die errechnete Miete nochmals innerhalb einer Spanne von +/-9% korrigiert werden kann.

Da der Mietspiegel nicht definiert, in welchen Abstufungen diese Spanne zum Tragen kommt, steht es Ihnen in diesem Fall frei, die Einzelmerkmale der Zuschläge auf die Ortsübliche Vergleichsmiete nach seinen Anforderungen einzurichten, beispielsweise in 0,10-€-Schritten. An jeder betroffenen Einheit ist dann das jeweils maßgebliche Merkmal zu hinterlegen, analog der Erfassung anderer Merkmale.

Komponente	Einheit	Begrenzung
Merkmalsgruppe A	€/m ²	
Merkmalsgruppe B	€/m ²	
Merkmalsgruppe C	€/m ²	
Gruppensumme	€/m ²	(entspricht der ortsübl. Vergleichsmiete)
Weitere Zu-/Abschl. auf OV		
Summe Z/A OV	€/m²	9% der ortsübl. Vergleichsmiete

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

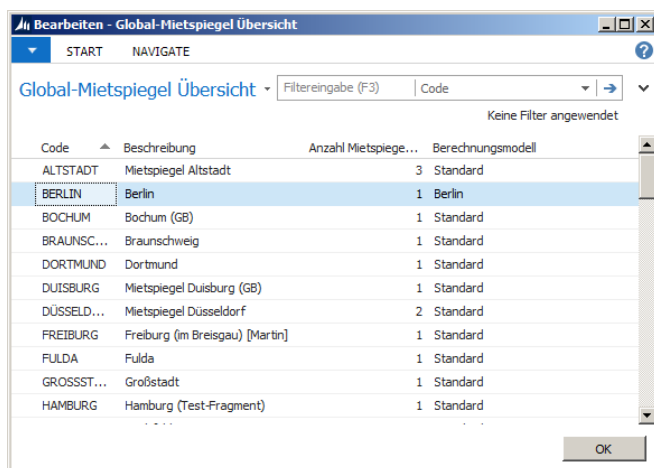
Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Betrag /m ²	Summe Z/A OV	9	ortsübl. Vergleichsmiete	[Prozent]

Spezialfall: Abweichendes Berechnungsmodell (Berlin)

Grundsätzlich ist die Struktur des RELion-Mietspiegels so flexibel aufgebaut, dass sie eine Vielzahl der in Gebrauch befindlichen Mietspiegel abbilden kann. Einzelne Mietspiegeltypen können jedoch Besonderheiten aufweisen, die sich innerhalb der allgemeinen Berechnungslogik nicht mehr darstellen lassen. In diesem Fall wird durch die Wahl eines alternativen Berechnungsmodells eine gesonderte, auf den Spezialfall abgestimmte Programmierung aktiviert.

In der aktuellen Version von RELion ist eine Lösung für den Mietspiegel Berlin implementiert.

Das Berechnungsmodell wird ganz am Anfang beim Anlegen des Mietspiegel-Codes ausgewählt. Die voreingestellte Option ist „Standard“, diese braucht in der Regel nicht verändert zu werden. Im Fall des Berliner Mietspiegels ist sie jedoch manuell auf *Berlin* zu setzen:



Das gewählte Berechnungsmodell wird auch im Kopf der Mietspiegelkarte angezeigt:

Ansicht - Global-Mietspiegelkarte - BERLIN · 1

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Löschen Verwalten

Neue Version anlegen Vorgang

Matrix Basismietspiegel Merkmalsgruppen Details

OneNote Notizen Links Dateianhang anzeigen

Aktualisieren Filter löschen Seite

Gehe zu Vorheriger Nächster

BERLIN · 1

Allgemein

Mietspiegel: BERLIN Gültig von: 01.06.2011

Beschreibung: Berlin Gültig bis:

Berechnungsmodell: Berlin

Mietspiegelstruktur

Einzelmerkmale Suchen Filter Filter löschen

Art	Merkmalsgruppe	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismietspiegel	BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	SONDERMERKMALE	Sondermerkmale	Betrag/m ²	0,00	0,00
Summe	SUM_SONDER	Summe der Sondermerkmale	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 1	Merkmalsgruppe 1: Bad/WC	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 2	Merkmalsgruppe 2: Küche	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 3	Merkmalsgruppe 3: Wohnung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 4	Merkmalsgruppe 4: Gebäude	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 5	Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUM_MG	Summe der Merkmalsgruppen	Betrag/m ²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	BK-ATEIL	Anteil pro m ²	Betrag/m ²	0,00	0,00
Summe	SUM_BK	Summe BK-ASnteile	Betrag/m ²	0,00	0,00

Schließen

Die Besonderheiten des Berliner Mietspiegels

Zusätzliche Merkmale können die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Richtwert-Spanne – ausgehend vom Mittelwert- positiv oder negativ beeinflussen:

1. Die Ausstattung des Bades
2. Die Ausstattung der Küche
3. Die Ausstattung der Wohnung
4. Die Ausstattung des Gebäudes
5. Das Wohnumfeld

Das Besondere an diesem Mietspiegel ist, dass die Merkmale weder einen Betragswert, noch einen Prozentwert erhalten, sondern lediglich die Eigenschaft „Positiv“ oder „Negativ“ und dass pro Gruppe ein fixer Zu- oder Abschlag i.H.v. jeweils genau +/-20% vorzunehmen ist, je nachdem ob Mehrheit der Merkmale innerhalb ihrer Gruppe positiv oder negativ sind. Der Zuschlag ist jedoch nicht auf den Richtwert selbst sondern auf den Differenzbetrag zwischen Unterwert und Mittelwert bei überwiegend negativen Merkmalen und auf den Differenzbetrag zwischen Oberwert und Mittelwert bei überwiegend positiven Merkmalen anzuwenden. Im Ergebnis ist somit stets ein Wert zu ermitteln, der genau zwischen dem unterem und dem oberen Richtwert landet, ein punktgenaues Erreichen der Grenzen ist möglich (wenn die Summe aller Merkmale 100% ergibt). Ein Überschreiten der Grenzwerte ist in diesem Verfahren ausgeschlossen, da niemals mehr als 100% des Differenzbetrages zum Mittelwert addiert werden kann.

Es gibt darüber hinaus noch sog. Sondermerkmale, die betragsmäßig hinzu addiert werden dürfen, allerdings nur soweit die Obergrenze dadurch nicht überschritten wird.

Diese spezielle Berechnungslogik wird durch die Wahl des Berechnungsmodells „Berlin“ aktiviert.

Die Erfassung des Berliner Mietspiegels ändert sich gegenüber dem Standardmodell in der Gestaltung der Merkmalsgruppen, um der besonderen Berechnungslogik auch in der Datenerfassung Rechnung zu tragen.

Anlage des Mietspiegel Berlin

a) Merkmalsgruppen:

Die fünf genannten Merkmalsgruppen erhalten das Kennzeichen **Merkmale in: Bewertung**.

Auswählen - Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen - BERLIN - 1 [01.06.11-] (Berlin)

START NAVIGATE

Neu Liste anzeigen Liste bearbeiten Löschen Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen

Filtereingeabe (F3) Code Filter: BERLIN • 1 • Standardmerkmal

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Auswertungs... anwenden	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spannereinheit	Anzahl Merkmale
BK-ATEIL	Anteil pro m ²	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		4
MG 1	Merkmalgruppe 1: Bad/WC	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		14
MG 2	Merkmalgruppe 2: Küche	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		10
MG 3	Merkmalgruppe 3: Wohnung	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		21
MG 4	Merkmalgruppe 4: Gebäude	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		15
MG 5	Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	☒	0,00	0,00	Standard		9
SONDERMERKMALE	Sondermerkmale	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standardmerkmal	☐	0,00	0,00	Standard		5

OK Abbrechen

b) Zugehörige Einzelmerkmale:

Die zugehörigen Einzelmerkmale demzufolge mit den Optionen *Positiv/Negativ* oder *Neutral*.

Bearbeiten - Global-Merkmale - BERLIN - 1 [01.06.11-] (Berlin) | MG 1

START

Neu Liste anzeigen Liste bearbeiten Löschen Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Global-Merkmale

Filtereingeabe (F3) Merkmals-Code Filter: BERLIN • 1 • MG 1

Merkmals-Code	Beschreibung	Merkmale in	Bewertung
BAD + WC O. FENSTER	Bad mit WC ohne Fenster	Bewertung	Negativ
BAD OHNE DUSCHE	Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Bewertung	Negativ
BAD_DIELEN	Dielenfußboden im Bad	Bewertung	Negativ
DOPPEL_WASCHBECKEN	Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	Bewertung	Positiv
HOCHWERTIGE_AUSSTATT	Besondere und hochwertige Ausstattung	Bewertung	Positiv
KEIN HANDWASCHBECKEN	Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder ...	Bewertung	Negativ
KEINE BZ-HEIZUNG	Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung	Bewertung	Negativ
KEINE WW-VERSORGUNG	Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale WWV,kein Durchlauferhitzer,kein Boile...	Bewertung	Negativ
MODERNE_ENTLUEFTUNG	Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung	Bewertung	Positiv
NICHT KOMPLETT GEFLI	Wände nicht überwiegend gefliest	Bewertung	Negativ
SEP WC	separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	Bewertung	Negativ
STRUKTURHEIZKOEPPER	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	Bewertung	Positiv
WAND_WC	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten	Bewertung	Positiv
ZWEITES WC	Zweites WC in der Wohnung	Bewertung	Positiv

OK

c) Auswertungsbereiche:

Da die Gesamtheit der Merkmale jeder einzelnen Gruppe je nach positiver, neutraler oder negativer Tendenz jeweils mit +20%, 0% oder -20% bewertet wird, wird für jede der fünf Merkmalsgruppen ein Auswertungsbereich eingerichtet, der diese Umrechnung bewirkt:

Bewertungsergebnis	Merkmale in	Auswertungsergebnis	Ergebnis in
Positiv	Bewertung	20,00	Prozent
Neutral	Bewertung	0,00	Prozent
Negativ	Bewertung	-20,00	Prozent

Neue Mietspiegelversion

Ein Mietspiegel ist in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum gültig und wird dann angepasst oder neu erstellt (insbesondere ein Qualifizierter Mietspiegel, s. auch § 558d BGB). Aus diesem Grund sieht RELion die Möglichkeit vor, von einem Mietspiegel neue Versionen anzulegen.

Die vorhandene Version wird dabei nicht überschrieben, sondern bleibt erhalten. Neue und alte Version sind durch die erfassten Gültigkeitsdaten klar voneinander abgegrenzt.

1. Anlegen der neuen Version

Das Anlegen einer neuen Version erfolgt aus der **Mietspiegel Versionsübersicht** heraus über Neue Version anlegen.

HINWEIS

Bevor eine neue Version angelegt werden kann, muss auf der letzten Version das Datum im Feld **Gültig Bis** gefüllt werden, damit es nicht zu Überschneidungen kommen kann. Andernfalls wird das Anlegen einer neuen Version nicht zugelassen.

Es öffnet sich der Assistent **Mietspiegel Version anlegen**.

Das Datum **Gültig von** ist bereits vorbelegt (anhand der Daten der vorigen Version), kann aber manuell geändert werden.

Über die nachfolgenden Felder kann gesteuert werden, welche Bestandteile der vorigen Version übernommen werden sollen. In der Voreinstellung sind alle Haken gesetzt, da sich im Regelfall von einer Version zur nächsten nur die Beträge ändern und die gesamte Mietspiegelstruktur unverändert bleibt.

Das individuelle Ausnehmen einzelner Bestandteile durch Entfernen der Haken ist für Ausnahmefälle vorgesehen, bei denen in der neuen Version auch die Struktur modifiziert wird. Änderungen können sich z.B. ergeben aus:

- Modifikationen der bestehenden Basismieten-Matrix – die Systematik bleibt insgesamt erhalten, aber die Matrix wird um einzelne Fächer erweitert oder verkürzt.
- Modifikationen der bestehenden Merkmalsstruktur – es kommen z.B. neue Merkmale hinzu oder andere entfallen
- Grundlegende Änderung der Struktur – die Systematik der Ausprägungen wird erweitert oder verkürzt, die Berechnungslogik von Merkmalsgruppen wird umstrukturiert o.ä.

Die Entscheidung, welche Komponenten übernommen werden sollen, hängt vom Einzelfall ab. RELion nimmt grundsätzliche Prüfungen auf die Konsistenz der ausgewählten Bereiche vor und verhindert unlogische Kombinationen, z.B. die Übernahme von Einzelmerkmalen ohne zugrundeliegende

Merkmalsgruppe.

Soll im Extremfall die gesamte Mietspiegelstruktur komplett neu angelegt werden, erzeugt das Entfernen aller Haken eine „leere“ neue Version, in der dann die Neuerfassung vorgenommen wird.

Mit Fertigstellen wird der Vorgang angestoßen. Die neue Version wird von RELion angelegt.

2. Aktualisieren der Objekt- und Einheiteninformationen

Die Mietspiegelinformationen (Ausprägungen und Merkmale) an den Objekten und deren Einheiten sind versionsbezogen, sie beziehen sich stets nur auf diejenige Mietspiegelversion, unter der sie angelegt wurden. Dies würde bedeuten, dass die Informationen bei Inkrafttreten einer neuen Version nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb werden in einem zweiten Schritt diese Informationen für die neue Version fortgeschrieben.

ACHTUNG

Die Aktualisierung vergleicht die neueste Version mit ihrer Vorgängerversion. Deshalb müssen logischerweise alle nötigen Änderungen an der neuen Version fertiggestellt sein, bevor der Aktualisierungsreport gestartet wird.

Es ist folgende Reihenfolge einzuhalten:

- Erzeugen der neuen Version
- Änderung und ggf. Ergänzung der neuen Version
- Durchführen der Aktualisierung

Der Aufruf des Aktualisierungsreports erfolgt aus der **Mietspiegel Versionsübersicht** über Mietspiegel / MSP Objekte und Einheiten aktualisieren.

Es öffnet sich der Report **MSP Objekte und Einheiten aktualisieren**.

Im Inforegister **Mandant** kann die Verarbeitung gegebenenfalls auf einzelne Mandanten beschränkt werden.

Im Inforegister **Optionen** wird informationshalber der Mietspiegelcode angezeigt, sowie darauf hingewiesen, von welcher zu welcher Version die Aktualisierung stattfindet. Es wird immer von der letzten auf die neueste Version aktualisiert.

Anmerkung zur Arbeitsweise des Reports:

Der Bericht legt die Einheitenmerkmale, Objekt- und Einheitenausprägungen für die neue Mietspiegelversion an, basierend auf denjenigen, die er gegenüber der vorigen Version als unverändert erkennt.

Ausprägungsparameter, die in der neuen Version wegfallen, werden nicht mehr berücksichtigt; der Anwender muss eine neue Zuordnung vornehmen.

Ändert sich die Systematik der Ausprägungen, erkennt das System im Vergleich der beiden Ausprägungs-Einrichtungen eine Diskrepanz und kopiert nicht die objekt- und einheitenbezogenen Ausprägungen; der Anwender muss eine neue Zuordnung vornehmen.

Einzelmerkmale, die in der neuen Version nicht mehr existieren, werden identifiziert und nicht mehr in die Einheitenmerkmale übernommen.

Bei einer kompletten Neustrukturierung - wenn bei der Versionserzeugung alle Haken entfernt werden - erkennt das System, dass eine neue Struktur vorliegt und nimmt keine Eintragungen in Objekten und Einheiten vor, da eine komplette manuelle Neuordnung nötig ist.

Zielmiete als optionaler Richtwert

Die Zielmiete ist ein optionaler Richtwert für Mietanpassungen. Dieser Richtwert stellt eine freiwillige Kappung einer möglichen Mieterhöhung unterhalb des zulässigen Mietspiegeloberwertes dar.

Der Wert kann wahlweise als absoluter Wert oder pro Quadratmeter der Wohneinheit definiert werden.

Soll die Zielmiete bei der Mietanpassung verwendet werden, ist im Aufruf des Reports **Mietanpassung nach Mietspiegel** die Option *Zielmiete verwenden* zu aktivieren.

Funktionsweise der Zielmiete

In RELion wird die Zielmiete als Sonderform einer Plansollstellung abgebildet. Es ist zunächst in der Einrichtung ein Code zu definieren, der eine Plansollstellung als Zielmiete identifiziert. Bei einem Mietanpassungslauf mit Zielmiete werden dann alle Plansollstellungszeilen, die diesen Code mitführen, als Zielmieten berücksichtigt.

Einrichtung der Zielmiete

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Einrichtung / Allgemein**.
2. Öffnen Sie **RE Einrichtung**.

Im Inforegister Mietanpassung können Sie die Auswahl im Feld **Plansollstellungscode für Zielmieten** öffnen und einen entsprechenden Code nebst Beschreibung erfassen. Die Übernahme-Optionsfelder brauchen nicht aktiviert zu werden. Mit OK wird bestätigt und der Code im Feld **Plansollstellungscode für Zielmieten** hinterlegt.

Bearbeiten - RE Einrichtung

START AKTIONEN NAVIGATE

RE Einrichtung

Allgemein
 Nummerierung
 Dimensionen
 Buchung
 Mietanpassung

Berechnungseinstellungen

Mietanp. Mitteilungsdatum: 3T
 Mietanp. Zustimmung fällig am: +2M+LM+1T
 Mietanp. Wirksamkeitsdatum: +2M+LM+1T
 Mietanp. Zustimmung Mahndatum: +2M+LM+2T
 Mietanp. min. Änderung Betrag: 0,00
 Mietanp. Kappungsgrenze %: 20,00
 Mietanp. Frist Kappungsgrenze: -3J
 Plansollstellungscode für Zielmieten: ZIELMIETE

Änderungsgrund

Mietspiegel: BGB
 Index: INDEX
 Manuelle Anpassung: MANUELL
 Wirtschaftlichkeitsberechnung: WB
 Vergleichswohnung: VGL
 Staffelmiete: STAFFEL
 Modernisierung: MOD_ZUSCHLAG

Mietvertragsvergebührung (Österreich)

Konto Vertragsgebühr:
 Berechnungsfrist Vertragsgeb.: 0
 Wordvorlage Vertragsgebühr:
 Aktivitätenvorl. Vertragsgeb.:
 Nummernserie Mietvertragsgeb...:

Heizkosten
 User Forms
 Darstellung
 Sonstiges

OK

Zielmieten manuell anlegen

Plansollstellungen werden am Einheitenstamm hinterlegt. Öffnen Sie aus der Einheitenstamm-Übersicht oder der Einheitenstamm-Karte im Menüband auf der Registerkarte **Navigate** die Seite **Plansollstellungen** über **Plansollstellungen**.

Zur manuellen Erfassung einer Zielmiete geben Sie die **Kontonr.** des betroffenen Mietsollstellungskontos ein, das gewünschte Startdatum und im Feld **Plansollstellungart** den zuvor definierten Zielmieten-Code. Der Verteilcode wird aus der Einheit vorgeblendet.

Ferner geben Sie den gewünschten Zielmieten-Betrag ein, wahlweise als absoluten Betrag im Feld **Netto Betrag** oder über den Verteilcode definiert im Feld **Netto Betrag pro Verteilcode**.

Bearbeiten - Plansollstellungen

START NAVIGATE

Plansollstellungen

Filtereingabe (F3) | Kontonr. | Filter: TWB-2014-03 • 009 • Mieter

Kontonr.	Startdatum	Plansollstellungsart	Bemerkungen	Sollstellungsart	Einhe...	Netto Betrag	Verteilung... Einheit	Betrag pro Verteilcode
500000	01.01.2014	ZIELMIETE	Mieten St. Frei	Miete	009	800,00	0-QM GES.	8,00

OK

Zielmieten über Report anlegen

Zielmieten müssen nicht für jede Einheit manuell angelegt werden, sie können auch über Report 5052721 **Zielmiete in Plansollstellungen** automatisiert für eine beliebige Zahl von Einheitenstämmen eingestellt werden.

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Wählen Sie **Zielmiete in Plansollstellungen**.

Der gewünschte Zielbetrag wird wahlweise als absoluter Betrag im Feld **Nettobetrag** oder verteilungsbezogen im Feld **Nettobetrag pro Verteilcode** eingegeben. In letzterem Fall ist auch das Feld **Verteilcode** zu füllen.

Der Report durchsucht für alle im Inforegister **Einheitenstamm** ausgewählten Objekte/Einheiten die Kontenpläne auf Konten der Sollstellungsart **Miete**. Für jedes dieser Konten, soweit nicht durch Filterung im Feld **Filter für Sollstellungen** eingegrenzt wurde, wird eine Zielmietenzeile mit der in der Einrichtung hinterlegten Plansollstellungsart in die Plansollstellungen der entsprechenden Einheiten eingestellt.

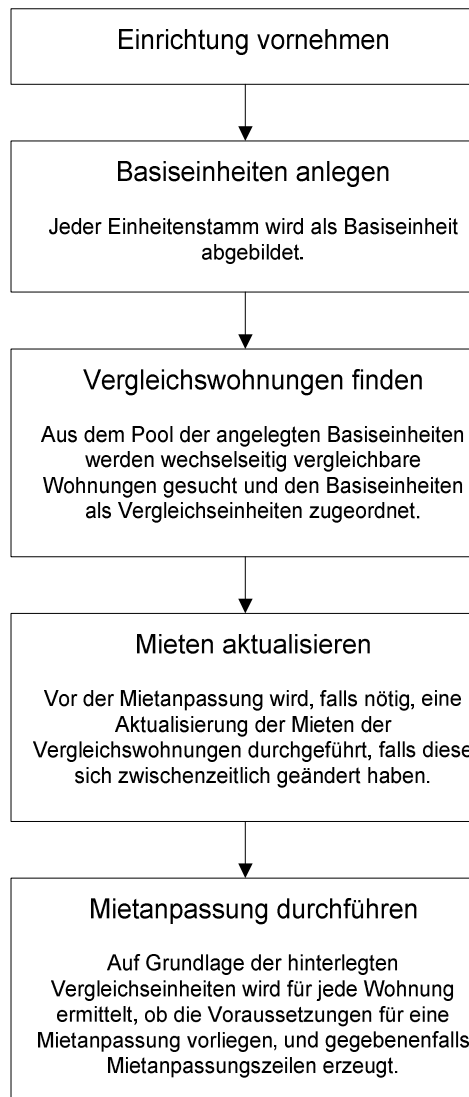
ACHTUNG

- Bereits vorhandene Zielmieten mit demselben Startdatum werden kommentarlos überschrieben.
- Bereits vorhandene Zielmieten mit früherem Startdatum erhalten automatisch ein Enddatum.

Vergleichswohnungen

Nach §558a Ziffer 4 BGB kann die ortsübliche Vergleichbarkeit mittels drei vergleichbarer Wohnungen nachgewiesen werden. Die Vergleichswohnungen müssen nicht aus dem eigenen Verwaltungsbestand des Vermieters stammen. Haben Sie Daten von Vergleichswohnungen außerhalb des RELion Bestandes und wollen diese berücksichtigen, legen Sie für diese Objekte neue Verwaltungsobjekte in RELion an.

Ablaufschema



Einrichtung Vergleichswohnungen - Suchparameter

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Vergleichswohnung Einrichtung**.

In der Einrichtung legen Sie die frei definierbaren Filterkriterien für die Ermittlung in Frage kommender Vergleichswohnungen fest. Diese Einrichtung wird im späteren Verlauf des Verfahrens die Suchparameter maßgeblich bestimmen.

Bezeichnung

Max. Vergleichswohnungen

Beschreibung

Hier die Anzahl der für eine Einheit erstellten Vergleichswohnungen eingestellt werden. Der Mindestwert ist 3. Die Vergleichswohnungen sind nach Preis sortiert. Es werden beim Erstellen immer die teuersten bevorzugt berücksichtigt.

Toleranz Baujahr [+/- Jahre]

Grundsätzlich werden nur Vergleichswohnungen gesucht, die dasselbe Baujahr aufweisen wie die Ausgangswohnung („Basiseinheit“). Mit diesem Wert können Sie eine Toleranz um die entsprechenden Jahre nach unten und oben einrichten. Wert 0 bedeutet exakte Übereinstimmung.

Toleranz Größe [+/- %]

Grundsätzlich werden nur Vergleichswohnungen gesucht, die dieselbe Wohnungsgröße aufweisen wie die Ausgangswohnung („Basiseinheit“). Mit diesem Wert können Sie eine Toleranz um die entsprechenden m² nach unten und oben einrichten. Wert 0 bedeutet exakte Übereinstimmung.

Objekt Ausstattung 1 – 5 / Einheit Ausstattung 1 – 5

Sie können je 5 Merkmale für Objekt- und Einheiten ausstattungen vorgeben. Bei der späteren Suche nach Vergleichswohnungen wird die Übereinstimmung geprüft. Die Ausstattungsfilter werden aufgrund ihrer Komplexität im folgenden Abschnitt gesondert erklärt.

Erläuterung zur Anwendung der AusstattungsfILTER

Die Suche nach Vergleichswohnungen läuft nach festen Kriterien. Die Toleranz für die Suchparameter Wohnungsgröße und Baujahr haben Sie in der Einrichtung vorgegeben.

Falls die Zimmeranzahl an den Einheitenstämmen gepflegt ist, werden nur Vergleichswohnungen zugeordnet, deren Zimmeranzahl mit der der Basiseinheit übereinstimmt.

Postleitzahl und Ort sind Kriterien, die im späteren Verlauf der Verarbeitung der Mietanpassung nach Vergleichswohnungen eingestellt werden können.

Die Suche kann optional durch Vorgabe von Ausstattungsfiltern weiter verfeinert werden.

Der Zweck dieser Filter ist, Ausstattungen zu definieren, die für die Vergleichbarkeit von Wohnungen relevant sind. Diese Ausstattungen sollen bei der Identifikation von Vergleichswohnungen berücksichtigt werden, andere, nicht hinterlegte Ausstattungen dagegen nicht.

Beispiel: wenn der Anwender das Ausstattungsmerkmal „Balkon“ hinterlegt, wird von RELion geprüft, ob Basiseinheit und Vergleichswohnungen in diesem Merkmal übereinstimmen. Dagegen wird z.B. die Ausstattung „Einbauküche“, die zwar an einer der Einheiten vorhanden, aber nicht als Filter definiert ist, nicht für die Vergleichbarkeit berücksichtigt.

Werden Filter in der Einrichtung definiert, müssen sie für Basiseinheiten und Vergleichswohnungen konsistent sein. Da Basiseinheiten und Vergleichswohnungen in verschiedenen Durchgängen erzeugt werden, dürfen dazwischen die Filter nicht verändert werden! Sollen die Filterkriterien tatsächlich einmal geändert werden, sind zuerst die vorhandenen Basiseinheiten und Vergleichswohnungen zu löschen und nach Änderung der Filtereinrichtung neu zu erstellen. RELion führt hier den Anwender entsprechend, verhindert unzulässige Eingaben und führt ggf. Löschungen nach vorheriger Sicherheitsabfrage durch.

Es wird nur von Positivmerkmalen ausgegangen, also solchen Ausstattungen, die den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen. Es ist aktuell nicht vorgesehen, negative, also wertmindernde Kriterien als Ausstattungen zu erfassen.

Grundsätzlich ist die Betrachtung von Vergleichswohnungen bidirektional, d.h. ist A die Vergleichswohnung von B, ist B auch die Vergleichswohnung von A. Dies gilt bei der Verwendung von Ausstattungsfiltern nicht mehr uneingeschränkt, sondern es gilt folgende Logik:

Ist eine definierte Ausstattung an der Basiseinheit nicht vorhanden, darf sie auch an der Vergleichseinheit nicht vorhanden sein, da dieses Positivmerkmal tendenziell den Mietpreis letzterer Einheit erhöht und somit eine Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben wäre.

Ist eine definierte Ausstattung an der Basiseinheit vorhanden, können sowohl Vergleichseinheiten berücksichtigt werden, die dieselbe Ausstattung aufweisen, als auch solche, die dies nicht tun. Denn sollte eine Vergleichseinheit trotz Fehlens dieses Positivmerkmals einen höheren Mietpreis aufweisen, könnte diese trotzdem zur Mietanpassung herangezogen werden.

Zur Verdeutlichung dieses Zusammenhangs folgendes Schema:

Ausstattung an Basiseinheit	Ausstattung an potenzieller Vergleichseinheit	Vergleichbarkeit grundsätzlich gegeben
JA	JA	JA
JA	NEIN	JA
NEIN	NEIN	JA
NEIN	JA	NEIN

Wählen Sie zu den Objekt- und Einheitenausstattungsfiltern bis zu 5 gewünschte Ausstattungsmerkmale aus der Liste **Global-Ausstattungen** aus.

Diese Einrichtung ist vorzunehmen, bevor die Basiseinheiten und Vergleichswohnungen erzeugt werden. Es ist möglich, die Einrichtung zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern, dann müssen allerdings, wie bereits erwähnt, alle Basiseinheiten und Vergleichswohnungen gelöscht und nach Änderung der Einrichtung neu erstellt werden.

Basiseinheiten anlegen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Vergleichswohnungen aktualisieren**.

Der **Filter Objektnummer** begrenzt die Anlage der Basiseinheiten auf die angegebenen Objekte. Werden hier keine Vorgaben gemacht, erfolgt die Anlage von Basiseinheiten für den kompletten Mandanten.

Im Feld **Max. Vergleichswohnungen** kann durch Eingabe eines Werts (mindestens 3) die Anzahl der zu erzeugenden Vergleichswohnungen entsprechend begrenzt werden. Für die Erstellung der Basiseinheiten ist diese Angabe noch nicht von Bedeutung, ebenso wenig wie die im Inforegister **Filter** möglichen Einschränkungen für die Suchkriterien.

Wählen Sie Basiseinheiten anlegen. Nach einer Sicherheitsabfrage wird die Stapelverarbeitung gestartet.

Bestätigen Sie mit Ja.

Das Ergebnis der Verarbeitung können Sie am Einheitenstamm ablesen. Öffnen Sie hierzu den Einheitenstamm eines von der Verarbeitung eingeschlossenen Objektes und wählen Sie **Mietanpassung / Vergleichswohnungen** im Menüband auf der Registerkarte **Navigate** um sich die Übersicht der **Vergleichswohnungen** anzeigen zu lassen.

Bearbeiten - Vergleichswohnungen

START AKTIONEN

Vergleichswohnungen

Filtereingeabe (F3) Basis Objektnr.

Ergebnisse anzeigen:

Wenn Basis Objektnr. ist TWB-2014

Und Basis Eigentümer/Mieter ist Mieter

Filter hinzufügen

Basis Objektnr.	Basis Einheitennr.	Objektnr.	Einheitennr.	Aktuelle Miete	Aktuelle Miete pro m²	Leer...	Aktueller Mieter	Adresse	PLZ Code	Ort	Größe	Zimmer	Baujahr	Obj. Ausstattung 1	Obj. Ausstattung 2	Einh. Ausstattung 1	Einh. Ausstattung 2
TWB-2014	H4-100			500,00	10,00	☐	Mara Maler	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-101			480,00	9,80	☐	Meike Meier	Vogelsange...	50676	Köln	49,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-102			520,00	10,20	☐	Aishe Aya	Vogelsange...	50676	Köln	51,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-103			510,00	10,00	☐	Gamse Geishaq	Vogelsange...	50676	Köln	51,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-104			520,00	10,40	☐	Gül Gücan	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-105			450,00	9,00	☐	Nurgül Nahsan	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK

OK

Die Basiseinheit wurde in der ersten Zeile der Liste **Vergleichswohnungen** eingetragen.

Lösen Sie den Filter auf die Einheitennr. auf, erhalten Sie eine Übersicht aller Basiseinheiten des Objektes.

Basiseinheiten können nur angelegt werden, wenn die Einheit von der **Finanzierungsart** *Frei finanziert* ist und die **Nutzungsart** der **Nutzungsartenklasse** *Wohnraum* zugewiesen ist.

Folgende Informationen stehen zur Verfügung:

Bezeichnung	Beschreibung
Basis Objektnr., Basis Einheitennr.	Hier werden Objekt- und Einheitennr. der Basiseinheit vorbelegt.
Objektnr., Einheitennr.	Hier werden Objekt- und Einheitennr. der Vergleichseinheit vorgeblendet.
Aktuelle Miete	Hier wird die aktuelle Miete der Einheit angezeigt.
Aktuelle Miete pro m²	Hier wird die aktuelle Miete der Einheit pro m² angezeigt.
Leerstand	Wenn es sich bei der Einheit um einen Leerstand handelt, wird hier ein Haken vorgeblendet.
Aktueller Mieter, Adresse etc.	In diesen Feldern werden der Name des aktuellen Mieters, der Name der Einheit, die Adresse der Einheit etc. angezeigt.
Größe, Zimmer, Baujahr	In diesen Feldern werden Größe, Zimmer und Baujahr der Einheit angezeigt. Hinsichtlich Größe und Baujahr kann bei der Suche nach Vergleichswohnungen noch mit Toleranzen gearbeitet werden. Die Zimmeranzahl muss bei Vergleichswohnungen identisch sein.
Obj.Ausstattung, Einh.Ausstattung	Falls am betreffenden Objekt / an der betreffenden Einheit Ausstattungen hinterlegt sind, die den eingerichteten Ausstattungsfilttern entsprechen (s. Abschnitt 2), werden diese hier angezeigt.

Vergleichswohnungen finden

Sobald Basiseinheiten angelegt sind, können hierzu Vergleichswohnungen gesucht werden.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Vergleichswohnungen aktualisieren**.

Der **Filter Objektnummer** begrenzt die Zuordnung von Vergleichswohnung auf die angegebenen Objekte. Werden hier keine Vorgaben gemacht, erfolgt die Anlage von Vergleichswohnungen für den kompletten Mandanten.

Im Feld **Max. Vergleichswohnungen** kann durch Eingabe eines Werts (mindestens 3) die Anzahl der zu erzeugenden Vergleichswohnungen entsprechend begrenzt werden. Der Wert wird aus der **Vergleichswohnung Einrichtung** vorgeblendet und kann bei Bedarf an dieser Stelle angepasst werden.

Die Filter **Filter Objektnummer**, **Filter PLZ**, **Filter Ort** begrenzen die Suche von Vergleichswohnungen zu den Basiseinheiten auf die angegebenen Werte ein. Werden hier keine Filterbedingungen gesetzt, wird der komplette Bestand durchsucht und als Vergleichswohnung ermittelt, soweit die Vergleichbarkeit in den übrigen Parametern (Baujahr, Größe, Zimmerzahl und Ausstattungen) gegeben ist.

HINWEIS

Sie sollten in jedem Falle mit einem Ortsfilter arbeiten, da ansonsten kaum von ortsüblicher Vergleichsmiete gesprochen werden kann. Ggf. muss innerhalb des Ortes sogar nach Postleitzahlenbereichen getrennt gefiltert werden.

Mit den Toleranzparametern **Baujahr** und **Größe** können Abweichungstoleranzen beim Vergleich zwischen Basiseinheit und anzulegenden Vergleichseinheiten definiert werden. Grundsätzlich werden nur Vergleichswohnungen gesucht, die hinsichtlich Baujahr und Größe der Ausgangswohnung (Basiseinheit) entsprechen. Mit den genannten Parametern können Sie Toleranzen um die entsprechenden Jahre bzw. m² nach unten und oben einrichten. Wert 0 bedeutet exakte Übereinstimmung. Die Toleranzen werden aus der Einrichtung übernommen.

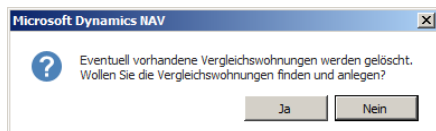
Die Filter **Objekt-Ausstattung** und **Einheiten-Ausstattung** werden aus der Einrichtung übernommen. Der Zweck der Filter ist, Ausstattungen zu definieren, die für die Vergleichbarkeit von Wohnungen relevant sind. Diese Ausstattungen sollen bei der Identifikation von Vergleichswohnungen berücksichtigt werden, andere, nicht hinterlegte Ausstattungen dagegen nicht.

Zusätzlich sind folgende Bedingungen fest programmiert:

- Objektart ist „Mieter“,
- dem Objekt ist kein Mietenspiegel zugewiesen und
- Finanzierungsart muss *Frei finanziert* sein.

Über Vergleichswohnungen finden starten Sie die Verarbeitung.

Nach einer Sicherheitsabfrage wird die Stapelverarbeitung durchgeführt.



Bestätigen Sie mit Ja.

Das Ergebnis der Verarbeitung können Sie am Einheitenstamm ablesen. Öffnen Sie hierzu den Einheitenstamm eines von der Verarbeitung eingeschlossenen Objektes und wählen Sie **Mietanpassung / Vergleichswohnungen** im Menüband auf der Registerkarte **Navigate** um sich die Übersicht der **Vergleichswohnungen** anzeigen zu lassen.

Unterhalb der Zeile zur Basiseinheit sind nun die zugehörigen Vergleichswohnungen zu sehen:

Basis Objekt	Basis Einheit	Objekt	Einheiten	Aktuelle Miete	Aktuelle Miete pro m²	Leer...	Aktueller Mieter	Adresse	PLZ Code	Ort	Größe	Zimmer	Baujahr	Obj. Ausstattung 1	Obj. Ausstattung 2	Einh. Ausstattung 1	Einh. Ausstattung 2
TWB-2014	H4-100			500,00	10,00	☐	Mara Maler	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-100	TWB-2014-01	002	580,00	11,15	☐	Gaby Gaus	Verloer Str...	50600	Köln	52,00	0	2011	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-100	TWB-2014-02	001	600,00	11,54	☐	Frida Freier	Verloer Str...	50600	Köln	52,00	0	2011	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-100	TWB-2014-02	002	600,00	11,54	☐	Hans Hahn	Verloer Str...	50600	Köln	52,00	0	2011	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-100	TWB-2014-02	003	600,00	11,54	☐	Tracy Eminger	Verloer Str...	50600	Köln	52,00	0	2011	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK
TWB-2014	H4-100	TWB-2014-02	003	600,00	11,54	☐	Ulla Johansen	Verloer Str...	50600	Köln	52,00	0	2011	AUFZUG	HEIZZENT...	BALK/TERR	EBK

Wenn Sie den Tabellenfilter auflösen, erhalten Sie einen kompletten Überblick über alle Eintragungen der Liste **Vergleichswohnungen**. Hier können Sie überprüfen, wie RELion die Zuordnungen vorgenommen hat und wo eventuell keine Vergleichswohnungen gefunden wurden.

ACHTUNG

- Vergleichswohnungen werden zu den Basiseinheiten ermittelt. Basiseinheiten und Vergleichswohnungen sind Datensätze innerhalb derselben Tabelle. Eine Einheit kann also nur als Vergleichswohnung für andere Einheiten identifiziert werden, wenn für diese eine Basiseinheit angelegt ist!
- Es werden zur Anzahl der anzulegenden Vergleichswohnungen bevorzugt die teuersten eingestellt. Der Report stellt auch Vergleichswohnungen ein, die aktuell leerstehend sind. Diese Wohnungen müssen ggf. aus der Liste gelöscht werden

Mieten oder Vergleichswohnungen aktualisieren

Wenn sich Mietpreise an Basiseinheiten oder/und Vergleichswohnungen ändern, müssen die Datensätze aktualisiert werden.

ACHTUNG

- Da Basiseinheiten und Vergleichswohnungen Datensätze in einer eigenen Tabelle sind, werden die Mietpreise nicht automatisch aktualisiert, wenn sich die Sollstellungen an den betreffenden Einheiten ändern!
- Es ist daher erforderlich, dass vor einem Mietanpassungslauf alle Basiseinheiten und Vergleichswohnungen aktuelle Mietpreise aufweisen, damit die Berechnung die tatsächlichen Werte abbildet!

Um für einen Einheitenstamm die Mietpreise der Basiseinheit und der Vergleichswohnungen zu aktualisieren, öffnen Sie die Liste **Vergleichswohnungen**. Lösen Sie den Filter auf oder stellen Sie die Auswahl für die zu bearbeitenden Objekte mittels der Filterbedingungen ein.

Über Vergleichswohnungen aktualisieren kommen Sie zurück zur Stapelverarbeitung **Vergleichswohnungen aktualisieren** und können dort die Schritte *Basiseinheiten anlegen* und *Vergleichswohnungen finden* wiederholen und so die gesamte Liste aktualisieren.

Über Mieten aktualisieren können Sie die Aktualisierung der Liste auf die Mieten beschränken.

Nach einer Sicherheitsabfrage werden die Mieten der angezeigten Datensätze aktualisiert.

Mietanpassung mit Vergleichswohnungen durchführen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung / Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge**.

Hier legen Sie den Mietanpassungsvorschlag an, in den die zu berechnenden Mietanpassungszeilen geschrieben werden sollen, oder wählen einen Mietanpassungsvorschlag aus.

Über Vergleichswohnungen... rufen Sie den Report **Vergleichsmietenanpassung** auf.

Im Inforegister **Optionen** werden die eingangs erläuterten Einrichtungsparameter vorgeblendet. Bei Bedarf passen Sie die Werte fallbezogen an. Sie haben an dieser Stelle auch die Möglichkeit, die aus der Einrichtung übernommene Kappungsgrenze, im Feld **In Prozent** im Bereich **Freiwillige Kappung** zu übersteuern.

Im Inforegister **Einheitenvertrag** kann nach verschiedenen Kriterien auf die gewünschten Objekte und Verträge gefiltert werden.

HINWEIS

- Wenn Objekte mit regionalen Kappungsgrenzen zu berücksichtigen sind, empfiehlt es sich, diese für den Mietanpassungsvorgang im Inforegister **Einheitenvertrag** abzufiltern und getrennt in Verbindung mit der Freiwilligen Kappung zu verarbeiten.
- Sie können z.B. die Objekte, die einer bestimmten regionalen Kappungsgrenze unterworfen sind, zu einer Objektgruppe zusammenfassen und die Objektgruppe im Einheitenvertragfilter gezielt auswählen.

Veranlassen Sie die Verarbeitung mit OK.

In der Liste **Mietanpassungsvorschlag** rufen Sie die von RELion erstellten Mietanpassungszeilen über Zeilen auf.

Ansicht - Mietanpassungszeilen - MA VW

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Funktionen: Sollstellungszeilen eintragen, Word Serienbrief-Assistenten starten, Manuelle Erhöhungen..., Zielwert einstellen..., Zielwert für neue Sollstellung..., Indexerhöhung..., Vorschläge: Vergleichswohnungen..., Mietanpassung nach Mietspiegel..., WB Kostenmieten berechnen...

Mietanpassungszeilen

Filtereingeabe (F3) | Eigentümer / Mieter | Filter: MA VW

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Ein...	Anzahl Erweiter...	Alle Fehler/Hi...	Wirksamkeits...	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt	Betrag /m² neu	Erhöhung Betrag /m²	Anzahl m²
Mieter	TWB-2014	H4-100	01	1	0	01.09.2014	☐	☐	500,00	577,00	77,00	15,40	10,00	11,54	1,54	50,00
Mieter	TWB-2014	H4-101	01	1	0	01.09.2014	☐	☐	480,00	490,00	10,00	2,08	9,80	10,00	0,20	49,00
Mieter	TWB-2014	H4-102	01	1	0	01.09.2014	☐	☐	520,00	588,54	68,54	13,18	10,20	11,54	1,34	51,00
Mieter	TWB-2014	H4-103	01	1	0	01.09.2014	☐	☐	510,00	588,54	78,54	15,40	10,00	11,54	1,54	51,00
Mieter	TWB-2014	H4-104	01	1	0	01.09.2014	☐	☐	520,00	577,00	57,00	10,96	10,40	11,54	1,14	50,00
Mieter	TWB-2014	H4-105	01	1	1	01.09.2014	☐	☐	450,00	540,00	90,00	20,00	9,00	10,80	1,80	50,00

Schließen

Über Vorschlag Mietanpassungen auf der Registerkarte **Bericht** auf dem Menüband können Sie sich eine Übersicht ausdrucken.

Grundsätzlich gilt:

Für jede zulässige Anpassung wird der neue Mietpreis ermittelt und eingetragen, der bisherige Wert wird zur Information vorgeblendet.

Für Zeilen, für die ein besonderer Vorgang durchgeführt wurde (z.B. Kappungsgrenze) oder für die eine Anpassung nicht zulässig ist (z.B. weniger als 3 Vergleichswohnungen), wird ein entsprechender Hinweis bzw. Fehlermeldung erstellt, welchen Sie sich über den Drilldown im Feld **Alle Fehler/Hinweise** ansehen können.

HINWEIS

Die Preisfindung bei der Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt nach folgender Logik: Es werden unter den vorhandenen Vergleichswohnungen zur Einheit die drei teuersten berücksichtigt. Falls diese sich im Preis unterscheiden, wird der niedrigste Preis dieser drei als Vergleichswert genommen.

Sie können sich die Vergleichswohnungen, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wurden, über Vergleichswohnungen auf der Registerkarte **Navigate** im Menüband anzeigen lassen:

Ansicht - Mietanpassungszeilen - MA VW

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

☐ Löschen Mietanpassung Vertrag
 ☐ Hist. Mietanpassung
 ☐ Berechnung nach Mietspiegel
 ☐ Sollstellungen
 ☐ Vergleichswohnungen
 ☐ Sollstellungsdifferenzbuchblatt

Mietanpassungszeilen

Filtereingabe (F3) Eigentümer / Mieter Filter: MA VW

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einh...	Anzahl Erweiter...	Fehler/...	Alle	Wirksamkeits...	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %	Betrag /m² alt	Betrag /m² neu	Erhöhung Betrag /m²	Anzahl m²
Mieter	TWB-2014	H4-101	01	1	0	01.09.2014		☐	☐	480,00	490,00	10,00	2,08	9,80	10,00	0,20	49,00
Mieter	TWB-2014	H4-102	01	1	0	01.09.2014		☐	☐	520,00	588,54	68,54	13,18	10,20	11,54	1,34	51,00
Mieter	TWB-2014	H4-103	01	1	0	01.09.2014		☐	☐	510,00	588,54	78,54	15,40	10,00	11,54	1,54	51,00
Mieter	TWB-2014	H4-104	01	1	0	01.09.2014		☐	☐	520,00	577,00	57,00	10,96	10,40	11,54	1,14	50,00
Mieter	TWB-2014	H4-105	01	1	1	01.09.2014		☐	☐	450,00	540,00	90,00	20,00	9,00	10,80	1,80	50,00

Ansicht - Vergleichswohnungen

START AKTIONEN

Vergleichswohnungen

Filtereingabe (F3) Basis Objektnr.

Ergebnisse anzeigen:

☒ Wenn Basis Objektnr. ist Geben Sie einen Wert ein.

+ Filter hinzufügen

Basis Objektnr.	Basis Einheitennr.	Objektnr.	Einheitennr.	Aktuelle Mietspiegel	Aktu... Mietspiegel pro m²	Leer...	Für Anpass... verwendet	Aktueller Mieter	Adresse	PLZ Code	Ort	Größe	Zimmer	Baujahr	Obj. Ausstattung 1	Obj. Ausstattung 2
TWB-2014	H4-101	TWB-2014	H4-104	520,00	10,40	☐	☒	Gül Gücan	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...
TWB-2014	H4-101	TWB-2014	H4-102	520,00	10,20	☐	☒	Aishe Aya	Vogelsange...	50676	Köln	51,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...
TWB-2014	H4-101	TWB-2014	H4-103	510,00	10,00	☐	☒	Gamse Geishaq	Vogelsange...	50676	Köln	51,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...
TWB-2014	H4-101	TWB-2014	H4-100	500,00	10,00	☐	☐	Mara Maler	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...
TWB-2014	H4-101	TWB-2014	H4-105	450,00	9,00	☐	☐	Nurgül Nahsan	Vogelsange...	50676	Köln	50,00	0	2010	AUFZUG	HEIZZENT...

Schließen

Die drei Vergleichswohnungen erhalten im **Feld Für Anpassung verwendet** einen Haken. Der niedrigste Wert der drei Wohnungen wurde als ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen.

Wenn Sie die Mietanpassungszeilen auf Richtigkeit geprüft haben, kennzeichnen Sie diese mit einem Haken im Feld **Freigegeben**. Sie können die Bearbeitung von der Mietanpassungskarte (zu öffnen über Ansicht) oder in den Zeilen direkt vornehmen. Um die Zeilen direkt zu bearbeiten, klicken Sie auf Liste bearbeiten.

Sobald die Zustimmung des Mieters vorliegt, setzen Sie in den entsprechenden Zeilen einen Haken im Feld **Zustimmung**.

HINWEIS

Die Bearbeitung der Mietanpassungszeilen ist sowohl in der Liste als auch in der Karte ausschließlich für den Bereich des Bearbeitungsstandes möglich. Durch das Berechnungsverfahren vom Programm ermittelte Daten können nicht manuell geändert werden.

Das Einstellen der neuen Werte für die Sollstellungszeilen der Einheiten erfolgt über Sollstellungszeilen eintragen. Eine Zeile kann nur an die Sollstellungszeilen übergeben werden, wenn die Mietanpassungszeile freigegeben ist und die Zustimmung vorliegt.

Nach einem Verarbeitungshinweis werden die Sollstellungszeilen des Vertrages aktualisiert und können über den Aufruf der Sollstellungszeilen im Vertrag eingesehen werden.

Mit der Übergabe der Mietanpassungszeile an die Sollstellungszeilen ist der Vorgang der Mietanpassung abgeschlossen. Die Mietanpassungszeile wird aus dem Mietanpassungsvorschlag entfernt und in einer separaten Tabelle, der Mietanpassung Historie zum Vorgang archiviert.

Sie rufen die Historie über das Menüband auf der Registerkarte **Navigate** über Hist. Mietanpassung auf.

Der Aufruf ist sowohl vom Mietanpassungsvorschlag als auch von den Mietanpassungszeilen aus möglich.

Mieteranschreiben

Für die Mitteilung der Mietanpassung an den Mieter kann eine Vorlage in Microsoft Word eingerichtet werden. Zu den Details der Erstellung und Handhabung von Wordvorlagen bitten wir die gesonderte Ablaufbeschreibung **Wordintegration** zu beachten.

Eine beispielhafte Einrichtung der Tabellen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage wird Ihnen im Kapitel **Wordintegration** skizziert.

Hinweis zur Berechnungsfolge der geforderten Miete nach §558 BGB

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Berechnungsfolge für die Ermittlung der neuen Miete in Abhängigkeit von den gesetzlichen Vorgaben.

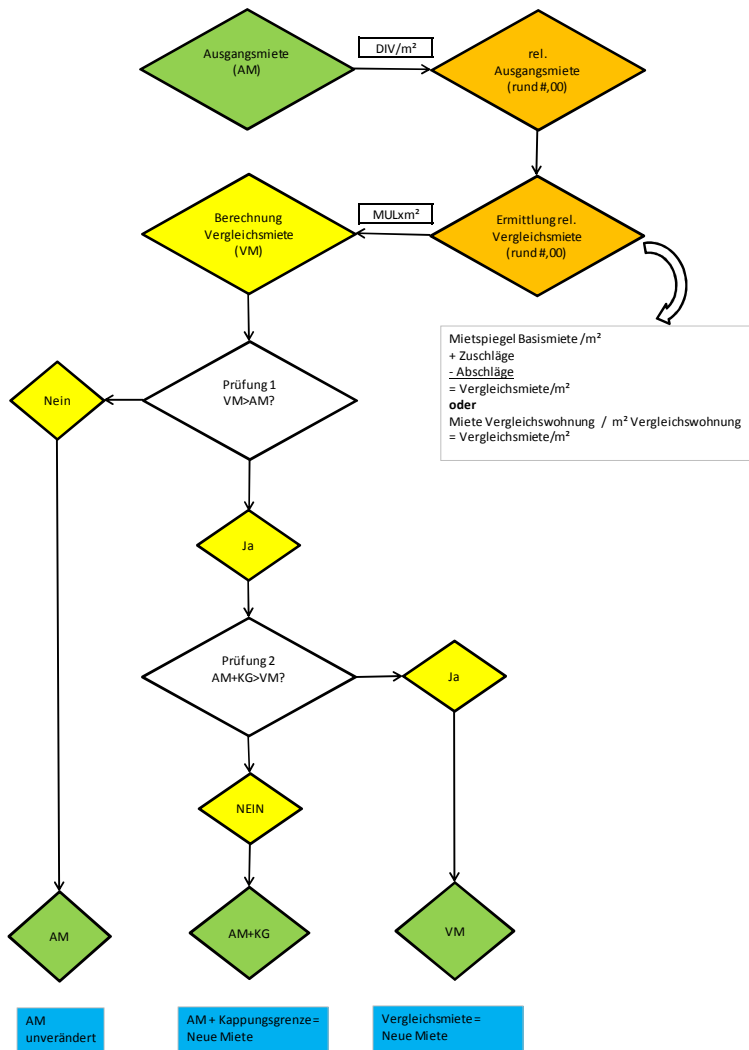
Es wird auf den kleineren Betrag von **Kappungsgrenzmiete** oder **Vergleichsmiete** angepasst.

Ist die **Vergleichsmiete höher als die Kappungsgrenzmiete**, erscheint der auf gekappte Absolutwert mit seinem (gerundeten) Relativwert zur Information.

Ist die **Vergleichsmiete geringer als die Kappungsgrenzmiete**, erscheint der Absolutwert der Vergleichsmiete als (gerundetes) Produkt von relativer Vergleichsmiete mal Fläche und wird als neue Miete (Betrag neu) gefordert.

ACHTUNG

Bitte beachten Sie, dass die im Anpassungslauf berechnete relative Miete (€/m²) ein auf zwei Stellen gerundeter Betrag ist und nur dann zur Rückrechnung auf die geforderte Miete verwendet werden kann, wenn die geforderte Miete unter der Kappungsgrenzmiete liegt. Sie sollten daher bei der Gestaltung des Mietanpassungsschreibens von Formulierungen absehen, die die neue Miete als relativen Wert in €/m² ausweisen, sondern stets nur die absoluten Beträge verwenden.



Hinweise bei Inklusivmiete $AM = AM_0 + BK$

Ausschluss der Betriebskostenanteile (BK) für bereinigte Ausgangsmiete = AM_0 erfolgt nur für Prüfung in Schritt 1 und 2:

$AM - BK = AM_0 < VM$ und $AM_0 + KG < VM$ also nur für den direkten Vergleich mit der Vergleichsmiete!

Besonderheit besteht bei der Berechnung der Kappungsgrenze (KG):

$KG = AM + K\%$, der BK-Anteil wird nicht herausgerechnet!

mit der Maßgabe $0 \leq K \leq 20$

Hinweise bei Modernisierungsmiete $AM = AM_0 + MZ$;

Ausschluss der Modernisierungszuschläge (MZ) für bereinigte Kappungsbasismiete (AM_0) erfolgt nur für die Kappungsgrenze (KG):

$AM - MZ = AM_0$; $KG = AM_0 + K\%$

mit der Maßgabe $0 \leq K \leq 20$

Hinweise bei Mischformmiete $AM = AM_0 + BK + MZ$

Ausschluss der Betriebskostenanteile (BK) für bereinigte Ausgangsmiete = $AM_0 + MZ$ erfolgt nur für Prüfung in Schritt 1 und 2:

$(AM - BK) = (AM_0 + MZ) < VM$ und $(AM_0 + MZ) + KG < VM$ also nur für den direkten Vergleich mit der Vergleichsmiete!

Ausschluss der Modernisierungszuschläge (MZ) erfolgt nur für die bereinigte Kappungsbasismiete ($AM_0 + BK$):

$(AM_0 + BK) = (AM - MZ)$; $KG = (AM - MZ) + K\%$

$0 \leq K \leq 20$

Verarbeitungshinweise

Bei der Berechnung der Mietanpassungszeilen prüft RELion die Kappungsgrenze, die Kappungsfrist und die Ruhezeit. Anhand des nachfolgenden Fallbeispiels wird die zeilenweise Abarbeitung der möglichen Sollstellungsänderungen zu verschiedenen Terminen erläutert:

Mustersollstellungszeilen einer Wohnung im Kappungszeitraum mit Mietbeginn 01.01.2009:

Änderungs- datum	Änderungs- Betrag	Änderungs- grund	Erh. Mod	Erh. Sonstige
01.01.2009	450,00 €		- €	- €
01.01.2010	500,00 €	Staffel	- €	50,00 €
01.06.2010	600,00 €	MOD	100,00 €	- €
01.01.2011	620,00 €	Staffel	- €	20,00 €
01.05.2011	670,00 €	MOD	50,00 €	- €
01.01.2012	720,00 €	Staffel	- €	50,00 €
01.08.2012	770,00 €	MOD	50,00 €	- €
Aktuelle Miete	770,00 €	davon	200,00 €	120,00 €

Mögliche Szenarien und Auswirkungen bei Mietanpassungen zu verschiedenem Wirksamkeitsdatum:

Wirksamkeits- datum	Alt	Neu	Erh. Mod	Erh. Sonstige	Kap-Basis	20%	Erh. Max	Beginn Kappungszeit- raum
01.01.2013	770,00 €	800,00 €	200,00 €	70,00 €	500,00 €	100	30,00 €	01.01.2010
01.06.2013	770,00 €	820,00 €	100,00 €	70,00 €	600,00 €	120	50,00 €	01.06.2010
01.10.2013	770,00 €	820,00 €	100,00 €	70,00 €	600,00 €	120	50,00 €	01.10.2010
01.01.2014	770,00 €	844,00 €	100,00 €	50,00 €	620,00 €	124	74,00 €	01.01.2011
01.05.2014	770,00 €	854,00 €	50,00 €	50,00 €	670,00 €	134	84,00 €	01.05.2011
01.01.2015	770,00 €	914,00 €	50,00 €	- €	720,00 €	144	144,00 €	01.01.2012
01.07.2015	770,00 €	914,00 €	50,00 €	- €	720,00 €	144	144,00 €	01.07.2012
01.08.2015	770,00 €	924,00 €	- €	- €	770,00 €	154	154,00 €	01.08.2012

4. Individuelle Mietanpassung

RELion bietet Ihnen die Möglichkeit, neben den vertraglichen und gesetzlichen Möglichkeiten von Mietanpassungen auch individuelle Mietanpassungen durchzuführen.

Insgesamt 3 Funktionen sind im Funktionsmenü des **Mietanpassungsvorschlag** integriert.

Manuelle Erhöhungen, Zielwert einstellen und Zielwert für neue Sollstellung.

HINWEIS

Beachten Sie, dass in allen Verfahren der Individuellen Mietanpassung keine Fehlercodes verwendet werden, wie dies aus dem Bereich gesetzlicher Mietanpassungen bekannt ist. Eine Einheit erhält eine Mietanpassungszeile, wenn die Filterbedingungen der Verarbeitung erfüllt sind.

Ferner sind die Felder **Freigegeben** und **Zustimmung** bereits angehakt.

Manuelle Erhöhung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung/ Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge** und wählen Sie einen Vorgang aus, oder legen Sie einen neuen Vorgang an.
3. Wählen Sie Manuelle Erhöhungen...

Im Inforegister **Weitere Filter** haben Sie Filtermöglichkeiten für das einzuschließende Konto, den Vermietungsstatus, Nutzungsart u.a.

Im Inforegister **Ausführungsfolge** legen Sie die Parameter der Anpassung fest.

Bezeichnung

Filter für Sollstellungen

Beschreibung

In diesem Feld wird auf ein oder mehrere Sollstellungskonten gefiltert. Achtung: wird kein Wert eingetragen, werden alle Sollstellungskonten angepasst.

Nur zum Erhöhungsdatum bewohnt

Wird hier der Haken gesetzt, werden nur Einheiten angepasst, die zum Erhöhungsdatum bewohnt sind.

Leerstände berücksichtigen

Wird hier der Haken gesetzt, werden auch Leerstandseinheiten angepasst.

Betrag Alt Min – Max

Wird hier ein Minimal- oder/und Maximalwert angegeben, werden Einheiten nicht angepasst, wenn deren aktuelle Sollstellung den Minimalwert unterschreitet bzw. Maximalwert überschreitet.

Betrag Alt / Verteilcode Min – Max	Wird hier ein Minimal- oder/und Maximalwert angegeben, werden Einheiten nicht angepasst, wenn deren aktuelle Sollstellung pro Verteilung den Minimalwert unterschreitet bzw. Maximalwert überschreitet. Die Vorgabe des Verteilcodes folgt im Inforegister Ausführungsfolge .
Einzug ab – bis	Mit diesen Feldern kann die Auswahl begrenzt werden auf Einheiten, deren Einzugsdatum innerhalb des definierten Bereichs liegt.
Auszug ab – bis	Mit diesen Feldern kann die Auswahl begrenzt werden auf Einheiten, deren Auszugsdatum innerhalb des definierten Bereichs liegt.
Filter Objektnutzungsart	In diesem Feld kann auf einen bestimmten Nutzungsart-Code der anzupassenden Objekte abgegrenzt werden.
Erhöhung ab	Geben Sie hier das Datum ein, zu dem die Anpassung wirksam werden soll.
Verteilcode	Tragen Sie hier den Verteilcode für Verteilung ein, falls Sie einen verteilungsbezogenen Anpassungsbetrag verwenden möchten.
Rundungsbetrag per Verteilung neu	Hier kann definiert werden, auf wie viele Stellen der neue Wert (pro Verteilung) gerundet werden soll. Optionen: 1.000; 100; 10;1; 0,1; 0,01
Rundungsbetrag neu	Hier kann definiert werden, auf wie viele Stellen der neue Wert gerundet werden soll. Optionen: 1.000; 100; 10;1; 0,1; 0,01
Erhöhung %	Um eine prozentuale Erhöhung des bestehenden Sollstellungsbetrags durchzuführen, ist hier der Prozentsatz einzugeben.
Erhöhung Betrag /Verteilung (netto)	Um eine Erhöhung des bestehenden Sollstellungsbetrags um einen festen Betrag pro Verteilung durchzuführen, ist hier dieser Betrag einzugeben.
Erhöhung Fixbetrag	Um eine Erhöhung des bestehenden Sollstellungsbetrags um einen festen Betrag durchzuführen, ist hier dieser Betrag einzugeben.
Erhöhung Betrag /Verteilung Min.	Wird hier ein Betrag eingegeben, wird für die einzelne Einheit nur dann eine Anpassungszeile eingestellt, wenn die Anpassung pro Verteilung den Mindestbetrag erreicht.
Erhöhung Betrag Min.	Wird hier ein Betrag eingegeben, wird für die einzelne Einheit nur dann eine Anpassungszeile eingestellt, wenn der Anpassungsbetrag den Mindestbetrag erreicht.
Erhöhung Betrag /Verteilung Max.	Wird hier ein Betrag eingegeben, wird der Anpassungsbetrag pro Verteilung auf den angegebenen Wert begrenzt.
Erhöhung Betrag Max.	Wird hier ein Betrag eingegeben, wird der Anpassungsbetrag auf den angegebenen Wert begrenzt.
Modernisierung	Wenn Sie dieses Feld aktivieren, wird der Erhöhungszeile der in der Einrichtung hinterlegte Code für den Änderungsgrund Modernisierung mitgegeben, ansonsten stellt der Report in den Code für Manuelle Mietänderung ein.

Im Inforegister **Einheitenvertrag** kann der Anpassungslauf bei Bedarf auf einzelne Objekte oder/und Einheiten gefiltert werden. Wird keine Abgrenzung eingegeben, erfolgt der Lauf über alle Objekte im Mandanten.

Mit **OK** starten Sie die Verarbeitung. Für die ausgewählten Objekte erfolgt nun eine Berechnung von Mietanpassungszeilen. Das Ergebnis können Sie im Fenster **Mietanpassungsvorschlag** über Zeilen ansehen.

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einheiten...	Anzahl Erweiterun...	Alle Fehler/In...	Wirksamkeitsdatum	Freigegeben	Zustimmung	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Betrag	Erhöhung %
Mieter	TWB-2014	T-01	01	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-02	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-03	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-04	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-05	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-06	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-07	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-08	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-09	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-10	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-11	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-12	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-13	00	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00
Mieter	TWB-2014	T-14	01	0	0	01.07.2014	☒	☒	100,00	110,00	10,00	10,00

Mit Sollstellungszeilen eintragen veranlassen Sie die Übernahme des Mietanpassungsvorschlages in die Sollstellungszeilen des Vertrages.

Zielwert einstellen

Im Abschnitt **Manuelle Erhöhung** wurden manuelle Erhöhungen in absoluten Beträgen oder in Relation zur Miete von bestehenden Sollstellungszeilen behandelt. In diesem Abschnitt wird eine weitere Form der Mietanpassung, der Zielwertvorgabe, beschrieben.

Hier haben Sie die Möglichkeit, anstelle eines Erhöhungsbetrages einen neuen Mietwert als Zielwert vorzugeben. Die Anpassung kann somit im Einzelfall unterschiedlich hoch ausfallen, Ziel ist es, am Ende des Verarbeitungslaufes allen in der Auswertung eingebundenen Mieteinheiten den gleichen Mietwert vorzugeben.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung/ Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge** und wählen Sie einen Vorgang aus, oder legen Sie einen neuen Vorgang an.
3. Wählen Sie Zielwert einstellen...

Im Inforegister **Weitere Filter** haben Sie die gleichen Filtermöglichkeiten wie im vorherigen Abschnitt beschrieben.

Im Inforegister **Einheitenvertrag** kann der Anpassungslauf bei Bedarf auf einzelne Objekte oder/und Einheiten gefiltert werden. Wird keine Abgrenzung eingegeben, erfolgt der Lauf über alle Objekte im Mandanten.

Im Inforegister **Ausführungsfolge** legen Sie die Parameter der Anpassung fest. Diese unterscheiden sich gegenüber dem im vorherigen Kapitel beschriebenen Report Manuelle Erhöhung.

Zur Ausführung ist ein Startdatum einzugeben. Der Verteilcode wird benötigt, wenn eine verteilcodeabhängige (i.d.R. m²-abhängige) Anpassung durchgeführt werden soll.

Geben Sie dann den Anpassungsbetrag an, entweder **Nettobetrag** oder **Nettobetrag pro Verteilcode**.

Höhere Werte werden auf neuen Wert gekappt, wenn Sie den entsprechenden Haken setzen. Das bedeutet, liegt ein vorhandener Sollstellungsbetrag bereits über dem eingegebenen Zielwert, wird er auf den Zielwert reduziert. Ist der Haken nicht gesetzt, bleibt der vorhandene höhere Wert unverändert.

Mit Aktivierung des Feldes Modernisierung wird der Änderungscode für Modernisierung mitgegeben, ansonsten stellt der Report den Code für Manuelle Mietänderung ein.

Mit **OK** starten Sie die Verarbeitung. Für die ausgewählten Objekte erfolgt nun eine Berechnung von Mietanpassungszeilen.

Zielwert für neue Sollstellung einstellen

Die Funktion *Zielwert für neue Sollstellung* ähnelt der Funktion *Zielwert einstellen*, ist jedoch vorgesehen für die erstmalige Erstellung einer Sollstellungszeile zu einem Konto. Sind bereits Sollstellungszeilen zu dem Konto vorhanden, bricht der Report die Verarbeitung für diese Fälle ab und stellt einen Fehlerhinweis ein.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung/ Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge** und wählen Sie einen Vorgang aus, oder legen Sie einen neuen Vorgang an.
3. Wählen Sie Zielwert für neue Sollstellung...

Geben Sie das **Sollstellungskonto** für die Verarbeitung vor. Die restlichen Optionen entsprechen den Ausführungsoptionen des Reports *Zielwert einstellen*. Die Optionen **Höhere Werte auf neuen Wert kappen** und **Modernisierung** fehlt, da aufgrund der besonderen Verwendung dieses Reports für neue Sollstellungszeilen diese keine Anwendung finden kann.

Manuelle Erhöhung wegen § 559 BGB (Modernisierung)

Der Ablauf gleicht dem Verfahren **Manuelle Erhöhung** und **Zielwert einstellen**.

Durch Setzen des Hakens im Feld **Modernisierung** wird der für Modernisierungszuschläge eingerichtete Änderungscode in die Sollstellungszeilen übernommen.

Hierdurch wird dieser Erhöhungsvorgang bei der Berechnung im Mietanpassungsverfahren nach der ortsüblichen Vergleichsmiete als Modernisierungsanpassung identifiziert und für die Prüfung der Kappungsgrenze im Kappungszeitraum sowie der Ruhezeit entsprechend herausgerechnet.

5. Wordintegration

Für die Mitteilung an den Mieter im Zusammenhang mit Mietanpassungen kann eine Vorlage in Microsoft Word erstellt werden. Zu den Details der Erstellung und Handhabung von Word-Vorlagen bitten wir die gesonderte Ablaufbeschreibung **Wordintegration** zu beachten.

Eine beispielhafte Einrichtung der Tabellen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage zu den Mietanpassungen Index, Vergleichswohnungen und Mietspiegel wird nachstehend dargestellt.

Hierbei wird die jeweils spezifische Tabellenstruktur erläutert, die zum besseren Verständnis der Datenherkunft der bei den jeweiligen Mietanpassungsverfahren benötigten Daten beitragen und den Einstieg in eine Vorlagengestaltung erleichtern soll.

Einrichtung der Word-Serienbriefvorlage

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Kontaktverwaltung / Word Integration**.
2. Öffnen Sie **Serienbriefvorlage erstellen**.

Legen Sie im Feld **Aktivitätenvorlagencode** und im Feld **Beschreibung** einen Code und eine Beschreibung für die Vorlage fest.

Als Vorlagenart wählen Sie je nachdem, für welches Mietanpassungsverfahren Sie eine Vorlage erstellen wollen entweder

Mietanpassung (Manuelle Verfahren und Wirtschaftlichkeitsberechnung) oder
Mietanpassung Erweiterung (Mietspiegel oder Vergleichswohnungen) oder
Mietanpassung Vertrag (Indexmietanpassung)

aus.

Die Optionen **Gesetzliche Mietanpassung**, **Erhöhungsschreiben** und **Erinnerungsschreiben** sind im Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen zu verwenden. Handelt es sich um eine Vorlage eines zustimmungspflichtigen Verfahrens können Sie nach setzen des Hakens im Feld **Gesetzliche Mietanpassung** eine Auswahl für die Verwendung der Vorlage als Erhöhungsschreiben oder als Erinnerungsschreiben definieren.

Bestätigen Sie anschließend mit Fertigstellen um die Neueinrichtung einer Serienbriefvorlage abzuschließen.

HINWEIS

Bei der gesetzlichen Mietanpassung wird bei der Erstellung der Dokumente für das Erhöhungsbegehren von RELion die Freigabe der Mieterhöhungszeilen überprüft. Bei der Erstellung des Erinnerungsschreibens werden die Zeilen der noch nicht mit Zustimmung gekennzeichneten Erhöhungen herangezogen.

Einrichtung der Tabellen für Word-Serienbriefvorlage

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Kontaktverwaltung / Word Integration**.
2. Öffnen Sie **Serienbriefvorlagen** und wählen Sie die gewünschte Vorlage aus.

Über Tabelleneinrichtung gelangen Sie zur **Global-Word-Vorlagen Tabellenübersicht** der ausgewählten Vorlage.

Hier nehmen Sie nun die Tabellenauswahl und Tabelleneinrichtung für die Serienbriefvorlage vor.

Einrichtungsbeispiel für Indexmietanpassung

Die Vorlage einer Indexmietanpassung muss mit der Mastertabelle **Mietanpassung Vertrag** eingerichtet werden, hinsichtlich weiterer Tabelleneinrichtung sind die Gestaltungsmöglichkeiten frei, z.B.:

Tabellennr.	Tabellename	Übergabe Name	Link Referenz Tabellename	MultiLine	Anzahl Felder Zeile
5052738	Mietanpassung Vertrag	MAV		☐	27
5052250	RE Objekt	OBJ	MAV	☐	2
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MERWI	MAV	☒	13
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MERWE	MAV	☒	9
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MERWK	MAV	☒	8

Summe Felder: 59

Achtung

Die Tabellenstrukturen zur Indexmietanpassung wurden umfangreich umstrukturiert. Nach Aktualisierung des Programmstandes auf diese Programmversion sind die Tabelleneinrichtungen der Wordvorlagen unter Verwendung der neuen Tabellenstruktur neu zu konfigurieren.

Falls noch unverarbeitete Mietanpassungsvorschläge zu Indexmietanpassungen im System sind muss ferner folgendes beachtet werden:

Noch nicht in Sollstellungszeilen übertragene Mietanpassungsvorschläge aus der Indexmietanpassung müssen vorher gedruckt worden sein, da die Serienbriefvorlagen nach dem Update nicht mehr für die nach alten Strukturen erstellten Anpassungen angewendet werden können.

Änderungen in diesem Release:

- Zusammenfassung aller Vertragszeilen eines Vertrages- unabhängig von der Mietanpassung einzelner Zeilen- zu einer Gesamtbetragsbetrachtung auf Vertragsebene in einer neuen Tabelle Neue Tabelle **Mietanpassung Vertrag** (5052738).
- Geänderte Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** (5052743), die eine vollständige Auflistung aller Vertragszeilen eines Vertrages - unabhängig von der Mietanpassung einzelner Zeilen- beinhaltet und Reduzierung der Zeilenarten auf
 - **Einheit** für die Einheitenstammdaten, Indexberechnung sowie die Zusammenfassung der Sollstellungsbeträge über alle Konten des Einheitenvertrages
 - **Konto** für die Detaildarstellung der Beträge und Änderungsbeträge nach Konten des Einheitenvertrages
- Neue **Nummernserie** für Indexmietanpassung

In der **RE Einrichtung**, Register **Nummerierung** ist eine Standardnummernserie einzurichten, die bei Ausführung des Reports **Mietvertragindexerh. Prüfliste** (5052417) mit Verarbeitungsoption *Anpassungszeilen erstellen* die neue Tabelle **Mietanpassung Vertrag** mit der vorgangsbezogenen Nummernserie befüllt und als Rechnungsnummer im Anschreiben verwendet werden kann.

Die spezifischen Daten zur Indexmietanpassung sind in den Tabellen **Mietanpassung Vertrag** und **Mietanpassung Erweiterung** enthalten.

Mögliche Feld- und Filtereinrichtungen zur Indexanpassung

Die Mastertabelle ist durch die Auswahl der Vorlagenart bereits vorbestimmt. Dies ist im Beispiel die Tabelle **Mietanpassung Vertrag**.

Die Feldfiltereinstellungen sind voreingestellt und brauchen nicht geändert zu werden.

The screenshot shows a software window titled "Global-Word-Vorlagen Einrichtung - INDEXNEU 5052738 MAV". It has a "START" button and a "Filter" section. The "Allgemein" tab is active, showing "Vorlagencode: INDEXNEU" and "Tabellenname: Mietanpassung Vertrag". Below this, there is a "Filter" section with a table of field filters.

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
2	Vertragsnr.	Feld	2	Vertragsnr.	
3	Nachtragsnr.	Feld	3	Nachtragsnr.	
4	Vertragsklasse	Feld	4	Vertragsklasse	

At the bottom of the window, there is an "OK" button.

Auswahlfelder können z.B. **Wirksamkeitsdatum**, **Verwaltername**, **Kontaktdaten** sowie Angaben zu Beträgen der Erhöhung sein:

Feldnr.	Feldname
2	Vertragsnr.
5	Wirksamkeitsdatum
10	Betrag Miete alt
11	Erhöhungsbetrag Miete
13	Betrag Nebenkosten alt
14	Erhöhungsbetrag Nebenkosten
16	Betrag sonstige alt
17	Erhöhungsbetrag sonstige
20	MwSt %
21	MwSt. Betrag
24	Anzahl Nachzahlung
28	Gesamtbetrag ohne MwSt Nachzahl...
30	MwSt. Betrag Nachzahlung
31	Gesamtbetrag inklusive MwSt Nach...
32	Gesamtbetrag inklusive MwSt
33	Nachzahlung bis
35	Belegnr.
41	Verwalter Name
48	Mitteilungsdatum
68	Eigentümer USt-IdNr.
70	Bearbeitername
102	Verwalteradresse gesamt
103	Eigentümeradresse gesamt
111	Kontakt-Name
113	Kontakt-Adresse
115	Kontakt-PLZ
116	Kontakt-Ort

HINWEIS

- Bei Mehrdeutigkeit von **Wirksamkeitsdatum** (unterschiedliche Anpassungstermine innerhalb des Vertrages) wird das höchste Datum ausgegeben.
- Bei Mehrdeutigkeit von **MwSt. %** (unterschiedliche Mehrwertsteuerbehandlung einzelner Sollstellungskonten) wird kein Mehrwertsteuersatz ausgegeben.

Die Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** enthält die benötigten Informationen zu Indexdaten.

Zur Zeilenart **Einheit** werden Stammdaten zu Einheitenvertragsdetails sowie die Berechnungs- und Vertragsparameter der Indexanpassung geführt. Ferner werden Zusammenfassungen über die Konten und Nachzahlungen zur Einheit ermittelt und gespeichert.

Zur Zeilenart **Konto** werden die Sollstellungskonten mit Gegenüberstellung von Alt-, Änderungs- und Neubetrag ermittelt und gespeichert.

Die Einrichtung und Feldauswahl der **Mietanpassung Erweiterung** könnte somit wie folgt aussehen:

INDEXNEU 5052743 MERWI

START

Allgemein

Vorlagencode: INDEXNEU Tabellenname: Mietanpassung Erweiterung
 Tabellennr.: 5052743 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
15	Vertragsnr.	Feld	2	Vertragsnr.	
16	Nachtragsnr.	Feld	3	Nachtragsnr.	
17	Vertragsklasse	Feld	4	Vertragsklasse	
319	Ausgabeindexdaten	Const			Ja

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
30	Neuer Indexwert
31	Steigerung in Punkten
32	Steigerung in Prozent
33	Datum
321	Index Code
322	Index Bezeichnung
323	Index Bezug
324	Index Basiswert
326	Index Kritischer Wert
327	Anpassungsart
331	Anpassungsintervall
334	Weitergabe %
336	Index Bemerkung

OK

In diesem Einrichtungsbeispiel wurde auf den Feldinhalt **Ausgabe Indexdaten** = Ja gefiltert. Wenn ein Vertrag mehrere Zeilen mit unterschiedlichen Mieteinheiten und ggf. unterschiedlichen Indexvereinbarungen hat, wird hierdurch erreicht, dass nur eine Indexvereinbarung von mehreren gleichlautenden Vereinbarungen markiert und ausgegeben wird.

Die Zeilenart „Einheit“ der Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** enthält die benötigten Informationen zur Einheit und der Veränderung der Beträge zur Einheit, die auch mit Daten aus der Indexvereinbarung, wie z.B. der Weitergabe- und der Anpassungsgrenzen kombiniert werden können:

INDEXNEU 5052743 MERWE

START

Allgemein

Vorlagenname: INDEXNEU Tabellenname: Mietanpa...
 Tabellennr.: 5052743 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
15	Vertragsnr.	Feld	2	Vertragsnr.	
16	Nachtragsnr.	Feld	3	Nachtragsnr.	
17	Vertragsklasse	Feld	4	Vertragsklasse	
18	Zeilenart	Const			Einheit
312	Angepasst	Const			Ja

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
7	Einheitennr.
20	Betrag alt
21	Steigerung
22	Betrag neu
32	Steigerung in Prozent
300	Einheiten Beschreibung
334	Weitergabe %
336	Index Bemerkung
337	Anpassung %

OK

Die Zeilenart „Konto“ ermöglicht eine Detaildarstellung der von der Mietanpassung betroffenen Konten:

INDEXNEU 5052743 MERWK

START

Allgemein

Vorlagenname: INDEXNEU Tabellenname: Mietanpa...
 Tabellennr.: 5052743 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
15	Vertragsnr.	Feld	2	Vertragsnr.	
16	Nachtragsnr.	Feld	3	Nachtragsnr.	
17	Vertragsklasse	Feld	4	Vertragsklasse	
18	Zeilenart	Const			Konto

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
7	Einheitennr.
20	Betrag alt
21	Steigerung
22	Betrag neu
48	Wirksamkeitsdatum
310	Konto Nr.
311	Beschreibung Konto
312	Angepasst

OK

HINWEIS

Besondere Hinweise zu den wichtigsten Tabellenfeldern der Tabelle **Mietanpassung Erweiterung**:

Da die Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** nun alle Vertragszeilen enthält, unabhängig vom Ergebnis der Mietanpassung, wurden die Einheiten, die eine Mietanpassung erhalten haben, mit **Angepasst = Ja** gekennzeichnet.

Da einem Vertrag verschiedene Indexvereinbarungen zu Grunde liegen und dann in der Tabelle mehrfach vorkommen und/oder mehrere Einheiten über die gleiche Indexvereinbarung angepasst werden können, erhält die erste Einheitenzeile einer Indexvereinbarung ein zusätzliches Merkmal **Ausgabeindexdaten = Ja**, sodass in der Tabelleneinrichtung der Wordvorlage eine Filterung auf die Indexdatenzeilen ohne Redundanz in der Ausgabe erfolgen kann.

Neuer Indexwert ist der zum Berechnungsdatum (**Datum**) ermittelte Vergleichswert der Indexreihe aus Tabelle **Indexverwaltung**. **Index Bezug** ist das Basisdatum zum **Index Basiswert**. Die Differenz von **Neuer Indexwert** zu **Index Basiswert** wird sowohl absolut in Punkten (**Steigerung in Punkten**) als auch relativ (**Steigerung in Prozent**) ausgegeben. Die aufgrund dieser Differenz eingetretenen Mietänderung wird über die Variable **Weitergabe %** gesteuert und im Feld **Anpassung %** ausgewiesen.

Sämtliche Parameter der Indexberechnung sind nur zur Zeilenart **Einheit** gespeichert. Zur Zeilenart **Konto** sind nur die betrags- und kontobezogenen Daten der Mietanpassung zu entnehmen!

Weitere Tabellen, wie z.B. **Einheitenvertrag** oder **RE Objekt** lassen sich bei Bedarf in der Vorlage einrichten, sodass neben den spezifischen Daten zur Indexmietanpassung die Feldauswahl für eine Mitteilung an den Mieter vervollständigt und die Briefvorlage abgerundet werden kann.

HINWEIS

Die maximal zulässige Anzahl auswählbarer Felder für die Übergabe an Word ist weiterhin auf 60 Felder begrenzt!

In besonders komplexen Berechnungen oder auch bei besonders detaillierter Darstellung wird es ggf. notwendig, eine vertragsbezogene Zusammenfassung als Deckblatt und eine Detailberechnung als Anlage einzurichten und in zwei Verarbeitungsschritten auszudrucken.

Einrichtungsbeispiel Vergleichswohnungen

Die Vorlage einer Mietanpassung mit Vergleichswohnungen muss mit der Mastertabelle **Mietanpassung** eingerichtet werden, hinsichtlich weiterer Tabelleneinrichtung ist die Gestaltung frei, z.B.:

Tabellennr.	Tabellename	Übergabe Name	Link Referenz Tabellennr.	MultiLine	Anzahl Felder Zeile
5052741	Mietanpassung	MAP		☐	17
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MAPEW	MAP	☐	13
5052380	Vergleichswohnungen	VergWhg	MAP	☒	17
5052250	RE Objekt	Objekt	MAP	☐	0
5714	Zuständigkeitseinheitencode	EGT	Objekt	☐	4
13	Verkäufer/Einkäufer	VK	Objekt	☐	3

Summe Felder: 54

Die spezifischen Daten zur Mietanpassung mit Vergleichswohnungen sind in den Tabellen **Mietanpassung**, **Mietanpassung Erweiterung** und **Vergleichswohnungen** enthalten.

Weitere Tabellen, wie z.B. **Einheitenvertrag** und **Zuständigkeitseinheit** lassen sich ebenfalls in der Vorlage einrichten, sodass neben den spezifischen Daten zur Mietanpassung die Felddauswahl für eine Mitteilung an den Mieter vervollständigt und die Briefvorlage abgerundet werden kann.

Beispielhafte Einrichtung der Tabellenvorlage:

Mietanpassung und **Mietanpassung Erweiterung**

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_VW 5052741 MAP

START

MA_VW 5052741 MAP

Allgemein

Vorlagencode: MA_VW Tabellennamen: Mietanpassung

Tabellennr.: 5052741 MultiLine: ☐

Filter

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname
1	Code	Feld	1	Code
3	Zeilenr.	Feld	3	Zeilenr.

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
20	Vertragsnr.
30	Anzahl m²
35	Verteilungscode
40	Betrag alt
41	Erhöhung Betrag
42	Erhöhung %
43	Betrag neu
44	Betrag /m² alt
47	Betrag /m² neu
48	Wirksamkeitsdatum
49	Fälligkeitsdatum f. Zustimmung
65	Vergleichsmiete qm
66	Vergleichsmiete
210	Art der Mietanpassung
230	Mitteilungsdatum
262	Miete Vorausz. auf Nebenkosten
263	Neue zu zahlende Gesamtmiete

OK

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_VW 5052743 MAPEW

START

MA_VW 5052743 MAPEW

Allgemein

Vorlagencode: MA_VW Tabellennamen: Mietanpassung Erweiterung

Tabellennr.: 5052743 MultiLine: ☐

Filter

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname
1	Code	Feld	1	Code
3	Zeilenr.	Feld	3	Zeilenr.

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
70	Kontakt-Name
72	Kontakt-Adresse
74	Kontakt-PLZ
75	Kontakt-Ort
76	Anrede Formell
78	Objektanschrift
80	Objekt Ort
81	Stockwerk
82	Lage
83	Einheit Adresse
84	Einheit PLZ
90	Einheitenort
211	Anrede

OK

Vergleichswohnungen

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_VW 5052380 VergWhg

START

MA_VW 5052380 VergWhg

Allgemein

Vorlagencode: MA_VW Tabellenname: Vergleichswohnungen

Tabellennr.: 5052380 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Basis Objektnr.	Feld	6	Objektnr.	
2	Basis Einheitennr.	Feld	7	Einheitennr.	
3	Basis Eigentümer/Mieter	Feld	5	Eigentümer / Mieter	
256	Für Anpassung verwendet	Const			ja

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
20	Adresse
21	PLZ Code
22	Ort
30	Größe
31	Zimmer
32	Baujahr
41	Obj. Ausstattung 1
42	Obj. Ausstattung 2
51	Einh. Ausstattung 1
52	Einh. Ausstattung 2
100	Aktueller Mieter
101	Aktuelle Miete
102	Aktuelle Miete pro m²
241	Ob. Ausstattung Text 1
242	Ob. Ausstattung Text 2
251	Einh. Ausstattung Text 1
252	Einh. Ausstattung Text 2

OK

Objekt-, Eigentümer- und Verwalterkontaktdaten können durch weitere Tabelleneinrichtung, Einbindung der Tabellen **RE Objekt** und **Zuständigkeitseinheit** ergänzt werden.

Einrichtungsbeispiel Mietspiegel

Die Vorlage einer Mietanpassung nach Mietspiegel muss ebenfalls mit der Mastertabelle **Mietanpassung Erweiterung** eingerichtet werden, für die weitere Tabelleneinrichtung ist die Gestaltung frei:

Tabellennr.	Tabellename	Übergabe Name	Link Referenz Tabellename	MultiLine	Anzahl Felder Zeile
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MAPEW		☐	9
5052741	Mietanpassung	MAP	MAPEW	☐	27
5052251	Einheitenvertrag	EV	MAP	☐	4
5052747	Mietanpassungsberechnung	EMBER	MAP	☒	0
5052712	Mietspiegel Einheitenmerkmale	EMERK	MAP	☒	4
5052250	RE Objekt	OBJ	MAP	☐	0
5714	Zuständigkeitseinheitencode	EGT	OBJ	☐	1
5714	Zuständigkeitseinheitencode	NL	OBJ	☐	4
13	Verkäufer/Einkäufer	VK	OBJ	☐	3

Summe Felder: 52

Die spezifischen Daten zur Mietanpassung mit Mietspiegel sind in den Tabellen **Mietanpassung** und **Mietanpassung Erweiterung** enthalten.

Die Tabellen **Mietanpassungsberechnung** und **Mietspiegel Einheitenmerkmale** enthalten Details zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese sind dann von Bedeutung, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur durch die Basismiete, sondern auch durch weitere Zu- oder Abschlagsberechnungen gebildet und eine detaillierte Aufstellung über die Bestandteile der einzelnen Zu- und Abschlagsbeträge gewünscht wird.

Mit einer Erweiterung der Einrichtung um die Tabellen **Zuständigkeitseinheit** und **RE Objekt** lassen sich weitere Daten für die Erstellung des Mieterhöhungsbegehrens zusammenstellen.

Mögliche Einrichtung **Mietanpassung Erweiterung** und **Mietanpassung**:

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_MSP 5052743 MAPEW

START

MA_MSP 5052743 MAPEW

Allgemein

Vorlagencode: MA_MSP Tabellenname: Mietanpassung Erweiterung
 Tabellennr.: 5052743 MultiLine: ☐

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilenr.	Feld	3	Zeilenr.	
4	Zeilenr. 2	Feld	4	Zeilenr. 2	

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
70	Kontakt-Name
71	Kontakt-Name2
72	Kontakt-Adresse
74	Kontakt-PLZ
75	Kontakt-Ort
76	Anrede Formell
78	Objektanschrift
80	Objekt Ort
211	Anrede

OK

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_MSP 5052741 MAP

START

MA_MSP 5052741 MAP

Allgemein

Vorlagencode: MA_MSP Tabellenname: Mietanpassung
 Tabellennr.: 5052741 MultiLine: ☐

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname
1	Code	Feld	1	Code
3	Zeilenr.	Feld	3	Zeilenr.

Felder

Suchen Filter Filter löschen

Feldnr.	Feldname
20	Vertragsnr.
30	Anzahl m²
38	Betrag alt ohne §556
39	Betrag alt ohne §556 /m²
41	Erhöhung Betrag
42	Erhöhung %
43	Betrag neu
47	Betrag /m² neu
48	Wirksamkeitsdatum
49	Fälligkeitsdatum f. Zustimmung
58	Mietspiegel Min.
60	Mietspiegel Max.
65	Vergleichsmiete qm
66	Vergleichsmiete
152	MSP Ausprägung 1 Text
154	MSP Ausprägung 2 Text
156	MSP Ausprägung 3 Text
158	MSP Ausprägung 4 Text
160	MSP Ausprägung 5 Text
230	Mitteilungsdatum

OK

Mögliche Einrichtung der ergänzenden Tabellen:

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_MSP 5052747 EMBER

START

MA_MSP 5052747 EMBER

Allgemein

Vorlagencode: MA_MSP Tabellenname: Mietanpassungsberechnung
 Tabellennr.: 5052747 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname
1	Code	Feld	1	Code
2	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.
21	Mietspiegel	Feld	302	Mietspiegel
22	Versionsnr.	Feld	303	Mietspiegel Versionsnr.

Felder

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname
30	Beschreibung
35	Gruppenergebnis
36	Ergebnis
56	Ergebnis in
57	Gruppenergebnis in
81	Untere Grenze
82	Obere Grenze

OK

Bearbeiten - Global-Word-Vorlagen Einrichtung - MA_MSP 5052712 EMERK

START

MA_MSP 5052712 EMERK

Allgemein

Vorlagencode: MA_MSP Tabellenname: Mietspiegel Einheitenmerkmale
 Tabellennr.: 5052712 MultiLine: ☒

Filter

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname
5	Eigentümer / Mieter	Feld	5	Eigentümer / Mieter
2	Objektnr.	Feld	6	Objektnr.
3	Nr.	Feld	7	Einheitennr.
11	Code	Feld	1	Code
12	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.
20	Mietspiegel	Feld	302	Mietspiegel
21	Versionsnr.	Feld	303	Mietspiegel Versionsnr.

Felder

Suchen Filter Filter löschen

FeldNr.	Feldname
51	Merkmale in
52	Wert
80	Beschreibung
81	Berechnung nach

OK

Starten der Serienbriefverarbeitung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion** / **Mietverwaltung/Listen**.
2. Öffnen Sie **Mietanpassungsvorschläge**.

Über Word Serienbrief Assistenten starten veranlassen Sie die Verarbeitung des ausgewählten Mietanpassungsvorschlags für die Serienbriefverarbeitung.

Alternativ können Sie die Verarbeitung auch von den **Mietanpassungszeilen** oder der **Mietanpassung Karte** aus starten.

Die weitere Bedienung und Funktionalität der Serienbriefvorgangsbearbeitung entnehmen Sie bitte der Ablaufbeschreibung **Wordintegration**.