

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

Mietverwaltungsverträge

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 CC

Zuständig QS/Doku: Dagmar Elsner
Programmierung: Andreas Jülich
mse RELion GmbH

Stand: November 2012



Copyright © 2012 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

Einführung.....	3
Wohnraum-/Garagenmietverträge	3
Gewerbemietverträge	3
Erbbaurechtsverträge.....	3
1. Einrichtung	4
RE Vertrag Einrichtung	4
Vertragsarten.....	6
Zusatzfelder	6
2. Neuanlage eines Objektes inklusive aller Einheiten und Verträge	8
3. Die Vertragskarten der Mietverwaltung.....	9
Der Wohnraummietvertrag	10
Register Allgemein	10
Register Mietparameter	12
Register Kündigung/Abnahme.....	15
Register Sonstiges	16
Der Gewerbemietvertrag	17
Register Allgemein	17
Register Mietparameter	19
Register Kündigung/Abnahme.....	19
Register Klauseln	20
Register Sonstiges	21
Der Garagenmietvertrag.....	22
Der Erbbaurechtsvertrag	23
Der Zeilenbereich der Mietvertragskarten	23
4. Funktionen und Assistenten der Mietverwaltung.....	25
Nachtragsvertrag erstellen.....	25
Schrittanleitung Nachtragsvertrag erstellen	25
Neuvermietung	26
Schrittanleitung Assistent Neuvermietung	27
Zumietung von Einheiten.....	30
Schrittanleitung Einheiten Zumieten	31
Kündigung des Vertrages.....	33
Schrittanleitung Kündigung des Vertrages.....	34
Schrittanleitung Korrektur bzw. Aufhebung der Vollkündigung	35

Kündigung von Einheiten	36
Schrittanleitung Assistent Kündigung von Einheiten.....	36
Vertragswechsel	37
Schrittanleitung Assistent Vertragswechsel.....	38
Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern.....	40
Einheitenvertrag stornieren	41
Sollstellungen übertragen	41
Word-Serienbrief-Assistent	41
Aktivität erstellen	41
Aufgabe erstellen	41
Neuen Kontakt anlegen	42
5. Weitere Vertragsdaten	42
Erfassung von Plansollstellungsdaten	42
Erfassung von Sollstellungsdaten.....	45
Erfassung von Kündigungs- und Optionsdaten.....	45
Graphische Darstellung möglicher Vertragslaufzeiten.....	45
Vertraglichen Kündigungsdaten	45
Berechnung der Vertragslaufzeiten auf den Mietvertragskarten.....	47
Abweichende Kündigungs-/Optionsdaten für Einheitenverträge	53
Optionsdaten.....	53
Kopierfunktion bei Neuanlage einer Optionsdatenzeile	56
Der Bericht Optionstermine	56
Der Bericht Gewerbemietvertragslaufzeiten	58
Erfassung von Ausstattungsmerkmalen	58
Erfassung von Mietsicherheiten/Kautionsdaten	59
Erfassung von Staffelmietdaten	61
Erfassung von Indexdaten	62

Einführung

Die Mietverwaltung beschäftigt sich im Bereich der Immobilienwirtschaft hauptsächlich mit der Verwaltung eines Mehrparteienhauses und dort wiederum hauptsächlich mit der Verwaltung der Mieter.

Wohnraum-/Garagenmietverträge

Wohnraum- und Garagenmietverträge besitzen jeweils eine eigene Kartenform, die genau auf die Bedürfnisse der jeweiligen Vertragsart zugeschnitten ist. Der Anwender kann in diesen Kartenansichten alle vertragsrelevanten Daten speichern, die auch in jedem schriftlichen Mietvertrag wieder zu finden sind. Dazu gehören neben der Erfassung der Mietsache und den Vertragspartnern beispielsweise Daten zur Übergabe, Einzugsermächtigung, Bankverbindung, Kündigung, Mieterhöhung, Mietsicherheit (Kaution) und vieles mehr.

Bei der täglichen Arbeit wird der Anwender von Assistenten unterstützt, die über die jeweilige Kartenform geöffnet werden, um Kündigungen, Vertragsänderungen, Vertragswechsel und viele weitere alltägliche Geschäftsvorfälle abbilden zu können.

Die Vertragskarten besitzen direkte Verbindungen zu den entsprechenden Objekten, Einheiten, Debitoren, Kontakten, Sollstellungszeilen und ermöglichen somit eine komfortable und effiziente Arbeitsweise.

Gewerbemietverträge

Gewerbemietverträge besitzen eine eigene Kartenform und sind speziell für die gewerbliche Verwaltung von Mietobjekten wie z.B. Geschäftsräumen, Flächen oder Bauwerken wie Mobilfunkantennen geschaffen.

Neben den für Wohnungs- und Garagenmietverträgen üblichen Funktionalitäten besitzen sie weitere, die speziell für Gewerbemietverträge nützlich sind. So kann der Anwender beispielsweise Daten zur Abgeltungsklausel, zu unterschiedlichen Schutzklauseln, zur Rückbauverpflichtung, Instandhaltung und Betriebsverpflichtung sowie zu vereinbarten Optionsfristen erfassen.

Auch hier sind direkte Verbindungen zu den dazugehörigen Objekten, Einheiten, Debitoren etc. möglich.

Erbbaurechtsverträge

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, bei dem ein Grundstückseigentümer (der Erbbaurechtsgeber) einem anderen (dem Erbbauberechtigten) das Recht einräumt, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Im Gegenzug erhält er vom Berechtigten eine regelmäßige Vergütung, den so genannten Erbbauzins. Erbbaurechtsverträge sind langfristig angelegt. Üblich sind Laufzeiten von bis zu 99 Jahren. Nach Ende der Laufzeit fällt der Besitz des Grundstücks an den Eigentümer zurück.

RELion bietet dem Anwender die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis des Erbbaurechtsvertrages in einer eigens dafür vorgesehenen Kartenform abzubilden und die dafür anfallenden Verwaltungsaufgaben (z.B. Sollstellung des Erbbauzinses, Index-Mietanpassung) durchzuführen.

Zur einfachen Handhabung kann über die Vertragskarte direkte die entsprechenden Objekten, Einheiten, Debitoren, Kontakten, Sollstellungszeilen aufgerufen werden.

1. Einrichtung

RE Vertrag Einrichtung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Vertragsverwaltung / Einrichtung**
2. Öffnen Sie das Fenster **RE Vertrag Einrichtung**

Register **Allgemein**

- Die Sollstellungsbehandlung bei Leerständen und bei Eigentümer- oder Mieterwechsel. Hier gibt es die Auswahl zwischen *Plansollstellung* und *Sollstellung*. Bei der Plansollstellung wird der Sollstellungsbetrag des Einheitenstammes verwendet. Bei Sollstellung nimmt das Programm den zuletzt verwendeten Sollstellungsbetrag des Einheitenvertrages.
- Objekt-Vorlagekonten für die **Sondereigentumsverwaltung** zur Verrechnung für Hausgeld, Verwalterhonorar und Instandhaltungskosten.
- Objekt-Vorlagekonten für die Buchung eines Sockelbetrages und Mietauszahlung für die **Sondereigentumsverwaltung**.
- Da im Bereich der Gewerbemietverwaltung eine Umsatzmiete vereinbart werden kann, besteht hier die Möglichkeit im Feld **Umsatzmiete Verteilcode Verkaufsfläche** über das Lookup einen Verteilcode auszuwählen oder neu zu erstellen.
- Um den Anforderungen von Umsatzmieten gerecht zu werden, kann über das Lookup des Feldes **Umsatzmiete Abrechnungsart** eine bestehende Abrechnungsart ausgewählt bzw. eine neue erstellt werden.

Register **Nummerierung**

Über die Eingaben in dieses Register können Sondernummerierungen für Wohnraum-, Gewerbe- und Garagenmietverträge sowie Erbbaurechtsverträge mit Hilfe von Platzhaltern für E/M-Kennzeichen, Objektnr., Einheitenr., Einheitenhistorie, Debitorenr., Kontaktnr., Nummer der Vertragsnummernserie und einer fortlaufende Nummer gebildet werden.

Achtung

Bevor Sie die Einrichtung der Sondernummerierung vornehmen, sollten Sie sich genau überlegen, welche Parameter Sie einsetzen. Denn eine Änderung dieses Einrichtungsparameters ist zwar während des laufenden Betriebs möglich, aber keineswegs empfehlenswert!

Der Platzhalter %8 darf nicht alleine verwendet werden! Wenn Sie bei einem der drei Felder den Platzhalter %8 zusätzlich eingegeben haben, müssen Sie vor diesen Platzhalter das gleiche Trennzeichen eingeben, welches Sie im Feld **Trennzeichen Lfd. Nr. (%8)** stehen haben.

Register **Dienstleistungsvertrag**

- Auswahl des Buchblattes über die Einrichtung der Buchblattvorlage und des Buchblattnamens für ein Wiederkehrendes Buch.-Blatt, welches für das zyklische Buchen der Wartungspauschale, Versicherungsprämie oder andere Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen verwendet wird.

HINWEIS

Die wiederkehrenden Buch.-Blätter können im Navigationsbereich unter Periodische Aktivitäten / Wiederkehrende Buch.-Blätter eingesehen werden.

- Automatisierung der Übertragung an das Wiederkehrende Buch.-Blatt bei Erstellung und Freigabe eines neuen Wartungsvertrages über einen Haken im Feld **Auto. Buchblatt erstellen**.
- Automatische Aufgabenerstellung für den eingetragenen Sachbearbeiter eines Wartungsvertrages zur Kontrolle des Wartungstermins.
- Festlegung des Allgemeinen Branchencodes für Versicherungen. Bei der Freigabe eines Versicherungsvertrags wird der Kontakt des Versicherungsunternehmens automatisch als Geschäftsbeziehung am entsprechenden Objekt hinterlegt. Hierbei wird auch der Branchencode mitgegeben.
- Unter Umständen kann ein Verwaltervertrag individuelle, auf ein bestimmtes Objekt zugeschnittene Vereinbarungen enthalten, die bei Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Deshalb ist eine Funktion sinnvoll, die den Sachbearbeiter zu Beginn einer Maßnahme über bestehende Zusatzvereinbarungen informiert bzw. ihn daran erinnert.

Im Feld **Instandhaltung Vereinbarung** hinterlegen Sie einen Code, der später die Einblendung

der Zusatzvereinbarungen steuern wird. Durch einen Klick auf den Lookup-Button öffnen Sie das Fenster **Art Zusatzvereinbarungen**, in dem Sie bei Bedarf Codes anlegen können (neue Zeile mit F3). Grundsätzlich können mehrere Arten von Vereinbarungen definiert werden. Für die Instandhaltung ist entscheidend, dass Sie hierfür einen Code definieren und im Fenster **Instandhaltung Vereinbarung** hinterlegen. Im späteren Betrieb wird dann jede Zusatzvereinbarung, die diesen Code trägt, bei der Freigabe einer Schadensmeldung eingeblendet. Hierdurch wird der Sachbearbeiter über die Vereinbarung in Kenntnis gesetzt, bevor er weitere Veranlassungen trifft.

Vertragsarten

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Einrichtung / Stammdaten**
2. Öffnen Sie das Fenster **Vertragsart**

Die **Vertragsart** ist eine weitere Untergliederung der **Vertragsklasse**. Pro **Vertragsklasse** können vom Anwender beliebig viele Vertragsunterarten definiert werden. Jedoch muss sichergestellt werden, dass folgende Daten mindestens eingerichtet sind.

1. Pro **Vertragsklasse** *Mietvertrag* muss je **Mietvertragsart** mindestens ein Datensatz eingerichtet sein:

Vertragsklasse	Code	Beschreibung	Mietvertragsart
Mietvertrag	ANTENNE	Funkantenne	Sonstiges Stück
Mietvertrag	AUTOMAT	Automat	Sonstiges Stück
Mietvertrag	BÜRO	Büro	Gewerbe
Mietvertrag	CARPORT	Carport	Garage
Mietvertrag	DACHBO...	Dachboden	Sonstiges Stück
Mietvertrag	DHH	Doppelhaushälfte	Wohnraum
Mietvertrag	DOPPEL...	Doppelparker oben	Garage
Mietvertrag	DOPPEL...	Doppelparker oben/unten	Garage
Mietvertrag	DOPPEL...	Doppelparker unten	Garage
Mietvertrag	EH	Einzelhaus	Wohnraum

Grund: Für die **Vertragsklasse** *Mietvertrag* gibt es insgesamt 4 unterschiedliche Vertragskarten. Damit das System erkennt, welche der Karten bei Aufruf des Datensatzes erscheinen soll, prüft es die **Mietvertragsart**.

2. Pro **Vertragsklasse** *Versicherungsvertrag* müssen mindestens folgende Vertragsarten mit entsprechender **Versicherungsvertragsart** eingerichtet sein:

Vertragsklasse	Code	Beschreibung	Versicherungsvertragsart
Versicherun...	GEBÄUDE	Gebäudeversicherung	Gebäudeversicherung
Versicherun...	HAFT	Haftpflichtversicherung	Haftpflichtversicherung

Grund: Für die **Vertragsklasse** *Versicherungsvertrag* gibt es zwar nur eine Vertragskarte, aber die Anzeige der Felder dieser Karte werden aufgrund der **Versicherungsvertragsart** dynamisch vom System gesteuert.

3. Für die **Vertragsklassen** *Anmietvertrag*, *Wartungsvertrag*, *Dienstleistungsvertrag*, *Verwaltungsvertrag*, *WEG Kaufvertrag*, *Koppelung Miet-WEG* und *Sonstiger* muss nicht zwingend eine Vertragsart eingerichtet sein, da hier die Kartenaufrufe eindeutig sind.

Zusatzfelder

Alle Vertragskarten in RELion verfügen über den Aufruf Vertrag/Zusatzfelder.

Wenn Sie folgende notwendige Einrichtung vorgenommen haben, kann die Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder** bis zu 39 Felder zur Datenerfassung und Verwaltung anzeigen. Zwei von den 39 Feldern sind sogenannte Keyfelder und dienen der Vertragszuordnung. Diese können vom Anwender nicht verändert werden. Zweck und Bedeutung der restlichen 37 Felder sind hingegen kundenindividuell

gestaltbar.

HINWEIS

Die Einrichtung der Zusatzfelder wirkt mandantenübergreifend.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Einrichtung / Stammdaten**
2. Öffnen Sie das Fenster **RE Zusatzfelder Überschrift**

Setzen Sie einen Filter im Feld **Tabelle** auf die Objekt-ID 5052603. So finden Sie alle Felder, die Sie für den Aufruf der Zusatzfelder über die Vertragskarten erreichen können. Im Feld **Name** wird Ihnen, bis auf die beiden Keyfelder, jeweils der Feldtyp angezeigt. Definieren Sie über das Feld **Feldbezeichnung** die jeweilige Spaltenüberschrift für die Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder**.

ACHTUNG

Nur Felder für die eine Feldbezeichnung definiert wurde, erscheinen auch in der Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder**. Pro Vertragsdatensatz kann immer nur ein Zusatzfelddatensatz erfasst werden.

In der folgenden Beispielabbildung wurde eine „Geburtsstagsverwaltung“ eingerichtet. Zur besseren Übersicht wurde auf die entsprechenden Felder gefiltert.



Anhand des gezeigten Einrichtungsbeispiels würde sich der Aufruf der **RE Vertrag Zusatzfelder** wie folgt darstellen:



Bei Bedarf kann der Tabellenfilter (Strg+F7) aufgelöst oder verändert werden, damit eine vertragsübergreifende Betrachtung möglich ist.



2. Neuanlage eines Objektes inklusive aller Einheiten und Verträge

Wenn Sie als Verwalter eine Wohnanlage in Ihren Verwaltungsbestand übernehmen, erfassen Sie in RELion auch die dazugehörigen Verträge. Damit dies für Sie weniger Aufwand bedeutet, wurde dieser Vorgang automatisiert.

Folgen Sie der nachstehenden Kurzbeschreibung, in der wir Ihnen die empfohlene Vorgehensweise bei der Neuanlage eines Miet-Objektes mit Einheitenstamm und Verträgen in RELion schildern. Das gilt für Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen-, Sonder-Mietverträge und Erbbaurechtsverträge.

ACHTUNG

Die nachfolgende Schrittanleitung funktioniert nur, wenn Sie das Modul **Einheit-Schnellerfassung** lizenziert haben.

HINWEIS

Sie können auch neue Objekte und Einheitenstämme auf herkömmliche Art anlegen. Es ist nicht zwingend erforderlich über die **Einheit-Schnellerfassung** zu arbeiten. Sie müssen allerdings jeden einzelnen Mietvertrag über den Assistenten **Neuvermietung** anlegen.

Einheit Schnellerfassung

1. Öffnen Sie eine bereits bestehende **Objektkarte Mieter**, mit der Taste F3 erzeugen Sie eine neue **Objektkarte Mieter**.

Tragen Sie nun alle bekannten Daten zu dem Objekt in die **Objektkarte Mieter** ein und legen Sie einen Kontenplan für dieses Objekt an, indem Sie auf Objekt/Konten klicken und entweder einen Kontenstamm über den Button Funktion/Kontenstamm holen oder die Konten manuell anlegen. Bestimmen Sie über den Button Einheit/Verteilungen die gewünschten Verteilungsschlüssel. Das Schlosssymbol auf der neuen **Objektkarte Mieter** dient der automatischen Prüfung des Datensatzes und bleibt so lange rot umrandet, bis die Pflichtfelder des Datensatzes gefüllt sind. Wenn Sie auf das Schlosssymbol klicken, werden Ihnen die Pflichtfelder angezeigt, die noch gefüllt werden müssen.

2. Nachdem das Objekt vollständig angelegt wurde, erfassen Sie nun noch den **Einheitenstamm**.

Wir empfehlen Ihnen hierfür in der **Objektkarte Mieter** auf den Button Einheit/Einheit Schnellerfassung zu klicken. Bei der **Einheit Schnellerfassung** wird für die Generierung die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe aus dem Debitor bzw. der Debitorvorlage genommen. Haben Sie alle Daten erfasst und freigegeben, klicken Sie auf den Button Erfassung/Druck und Übernahme.

Mit diesem Arbeitsschritt werden der Einheitenstamm, die Einheitenverträge, und die Mietverträge inklusive der wichtigsten Daten für Sollstellung, Zahlungsverkehr und Abrechnung angelegt.

Manueller Weg

Alternativ können Sie auch die Einheitenstämme, Einheitenverträge und Mietverträge manuell anlegen.

Öffnen Sie eine bereits bestehende **Einheitenstamm Karte**, drücken Sie die Taste F3. Es öffnet sich eine neue **Einheitenstamm Karte**.

Tragen Sie nun alle bekannten Daten zu der Einheit in die **Einheitenstamm Karte** ein. Dabei sind folgend beschriebene Daten anzugeben:

Bezeichnung	Beschreibung
Einheitennr. Pflichtfeld	Hier wird eingetragen welche Nummer die Einheit hat, wie z.B. 01
Beschreibung Pflichtfeld	Geben Sie hier eine kurze Beschreibung der Einheit ein; z.B. 2-ZKB
Stockwerk Optional	Hier wird das Stockwerk in dem die Einheit ist ausgewählt
Lage Optional	Wählen Sie die Lage in dem die Einheit ist aus.

Gebäude Optional	Bei Objekten, die aus mehreren Gebäuden bestehen, können diese hier ausgewählt werden. Über den Lookup-Button gelangen Sie in die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl.
Hauseingänge Optional	Hier können Sie auswählen mehreren Hauseingängen bestehen, können diese hier ausgewählt werden. Über den Lookup-Button gelangen Sie in die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl.
Nutzungsart Pflichtfeld	Wählen Sie in diesem Feld die Art der Einheit aus.
Verteilcode Pflichtfeld	Alle notwendigen Verteilungsschlüssel werden hier ausgewählt und eingetragen.
MwSt. Geschäftsbuchungsgruppe Optional	Auswahl der Versteuerung der Einheit, wie z.B. <i>Steuer frei</i> .

Anschließend können Sie in den Mietverträgen über den Assistenten **Neuvermietung** die Einheitenverträge anlegen.

3. Die Vertragskarten der Mietverwaltung

RELion bildet ein Verwaltungsobjekt mit folgender Datenstruktur ab:

Objektkarte
 1:n Einheitenstamm
 1:n Einheitenvertrag bzw. -historie

In den jeweiligen Datenebenen werden weitere zugehörige Informationen wie beispielsweise Objekteigentümer, Objektbankverbindungen, Lage, Flächen, Ausstattungen, Verteilschlüssel etc. gespeichert.

Die Vertragskarte hat die Aufgabe den tatsächlichen Mietvertrag mit all seinen vertraglichen Bestandteilen in RELion darzustellen.

Hierzu gehört neben den Vertragspartnern, Kündigungs- und Optionsdaten, Einzugsermächtigungen, Vertragsklauseln, etc., auch der Vertragsgegenstand. Dieser kann aus beliebig vielen Mietflächen (Einheiten) bestehen, die nicht zwangsläufig im gleichen Objekt sein müssen. Daher besitzt die Vertragskarte eine Kopf-/Zeilenansicht. Damit ist es möglich, dem Vertrag beliebig viele Einheiten aus unterschiedlichen Objekten zuordnen zu können. Dies ist vor allen Dingen im Gewerbemietbereich notwendig.

Die nachfolgenden Kapitel werden Ihnen einen Überblick der Vertragskarten in RELion vermitteln.

Der Wohnraummietvertrag

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Mietverwaltung / Verträge**
2. Öffnen Sie das Fenster **Wohnraummietvertrag**

Register Allgemein

Wenn Sie im Navigationsbereich auf **Wohnraummietvertrag** klicken, öffnet sich die zuletzt bearbeitete Wohnraummietvertragskarte. Wechseln Sie mit F5 in die Übersicht und wählen Sie einen Datensatz, den Sie bearbeiten möchten.

Die Karte **Wohnraummietvertrag** besteht aus vier Bereichen:
Vertragskopf, Vertragszeilen, Vertragsinformation und Vertragsinfo. Einheit;

Im Vertragskopf finden Sie alle Informationen, welche die rechtlichen Dinge des Vertrages regeln, sowie Daten für die interne Freigabeprüfung. Die **Vertragsinformationen** bieten Ihnen Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen des Vertragskopfes. In den Vertragszeilen sind alle Einheiten gespeichert, welche mit diesem Vertrag vermietet wurden. Die **Vertragsinfo. Einheit** bietet wiederum Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen der jeweiligen Vertragszeile.

Das Register **Allgemein** besteht aus folgenden Feldern und Eingabemöglichkeiten:

Bezeichnung	Beschreibung
Nr. Pflichtfeld	Der Wert dieses Feldes generiert sich automatisch in Abhängigkeit der Einrichtung in RE Vertrag Einrichtung.
Nachtragsnr. Optional	Die Nachtragsnr. funktioniert ähnlich wie die Einheitenhistorie. Die Nummer wird vom System automatisch hochgezählt. Wenn Sie mit der Nachtragsnr. arbeiten möchten, können Sie einen Nachtragsvertrag erstellen, indem Sie auf <u>Funktion/Nachtrags-Vertrag erstellen</u> klicken. Die Verwendung dieser Funktion steht Ihnen frei - Sie können auch ohne Nachtragsnr. arbeiten.
Datum Nachtrag Systemfeld	Wenn es sich bei dem Vertrag um einen Nachtrag handelt, wurde vom System automatisch das Erstellungsdatum des Nachtrages eingetragen. Das Feld ist editierbar, damit das Startdatum eines Nachtragsvertrages bei Bedarf korrigiert werden kann.
Vertragsklasse Pflichtfeld	Die Vertragsklasse zeigt an, um was für einen Vertrag es sich handelt. Sie kann im Nachhinein nicht mehr verändert werden. Folgende Vertragsklassen gibt es: <i>Mietvertrag, Anmietvertrag, Versicherungsvertrag, Wartungsvertrag, Dienstleistungsvertrag, Verwaltungsvertrag, SEV-Vertrag, WEG</i>

Vertragsart Pflichtfeld	<i>Kaufvertrag, Koppelung Miet-WEG, Sonstiger.</i> Die Vertragsart ist eine weitere Untergliederung der Vertragsklasse und muss vom Anwender selbst definiert werden. Über das Lookup gelangen Sie in die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl. Wichtig ist dabei die korrekte Verknüpfung zur entsprechenden Mietvertragsart.
Mietvertragsart Pflichtfeld	Über die Mietvertragsart wird der Mietvertrag in <i>Wohnraum, Gewerbe, Garage, Erbbau, Sonstiges qm</i> und <i>Sonstiges Stück</i> unterteilt.
Nachtrag vorhanden Systemfeld	In diesem Feld wird automatisch ein Haken angezeigt, wenn aus diesem Datensatz ein Nachtragsvertrag erstellt wurde.
Mieter Kontaktnr. Infofeld	Dieses Feld zeigt Ihnen die Kontaktnummer des Mieters an.
Vermieter Kontaktnr. Infofeld	Dieses Feld zeigt Ihnen die Kontaktnummer des Vermieters an.
Unterschrift Ver-/Mieter Infofeld	Hier tragen Sie jeweils das Datum ein, an dem die Vertragspartner unterzeichnet haben.
Übergabedatum Infofeld	Geben Sie das Datum ein, an dem die Wohnung an den Mieter übergeben wurde.
Externe Vertragsnr. Infofeld	Sollten Sie auf Ihrem Mietvertrag eine Formularnummer oder ähnliches führen, können Sie diese zur Information in dieses Feld eintragen.
Beschreibung Infofeld	Hier können Sie eine individuelle Beschreibung speichern.
Vertragsbeginn/- ende Pflichtfeld	Die Felder Vertragsbeginn/-ende steuern den Wirksamkeitszeitraum des Vertrages. Dieses Datumswerte werden häufig bei verschiedenen Funktionen und Reports in RELion verwendet und müssen daher immer der Realität entsprechen.
Kündigung bis/zum/nächste Systemfeld	Die Werte dieser Felder werden automatisch berechnet aufgrund Ihrer Eingaben in der Tabelle Kündigungsdaten Vertrag , welche Sie über den Button Vertrag/Kündigungsdaten Vertrag erreichen.
Option bis/zum/nächste Systemfeld	Die Werte dieser Felder werden automatisch aufgrund Ihrer Eingaben in der Tabelle Optionsdaten Vertrag berechnet, welche Sie über den Button Vertrag/Optionsdaten Vertrag erreichen.
Letzte Mieterhöhung Systemfeld	In diesem Feld wird Ihnen automatisch das Datum der letzten durchgeführten Mieterhöhung angezeigt.
Saldo Debitor Systemfeld	Zeigt den derzeitigen Saldo des Debtors an.
Mieter Name Systemfeld	Zeigt den Namen des ausgewählten Kontaktes zum Mieter an.
Vermieter Name Systemfeld	Zeigt den Namen des ausgewählten Kontaktes zum Vermieter an.
Registrierte Mahnungen Systemfeld	Zeigt die Anzahl der registrierten Mahnungen an.
Aktuelle Mahnakt Systemfeld	Zeigt die Anzahl der aktuellen Mahnakt an.

Register Mietparameter

Das Register **Mietparameter** speichert Informationen zu den Bereichen Wohnberechtigungsschein, Staffelmiete, Mietsicherheit (Kautions), Auskunft über den Mieter und Bagatellschäden. In diesem Kapitel werden Ihnen die einzelnen Themen und deren Funktionalität im Programm erläutert.

Was ist ein Wohnberechtigungsschein?

Der Wohnberechtigungsschein (WBS) ist eine amtliche Bescheinigung, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ("Sozialwohnung") zu beziehen.

Der Wohnberechtigungsschein wird vom Wohnungsamt der Gemeinde an Personen ausgestellt, deren Einkommen die Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Ist dies der Fall, übertragen Sie die Daten des Ihnen vorliegenden Wohnberechtigungsscheines in die dafür vorgesehenen Felder.

Achtung

Einen Wohnberechtigungsschein können Sie auf der Karte **Wohnraummietvertrag** nur dann erfassen, wenn in der zugehörigen **Einheitenstammkarte** das Feld **Finanzierungsart** auf dem Register **Allgemein** den Wert *öffentlich gefördert* enthält. Dies bedeutet, dass es sich bei der Wohnung auch wirklich um eine Sozialwohnung handelt.

Was ist eine Staffelmiete?

Die Staffelmiete ist eine Form der Miete, bei der schon im Vorhinein festgelegt ist, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht.

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.

Welche Daten können in RELion zur Staffelmiete gepflegt werden?

RELion bietet für Staffelmietvereinbarungen die Möglichkeit, die Daten direkt auf der Vertragskarte zu erfassen. Die Berechnung der Staffelmiete und damit verbundene Erzeugung der Sollstellungszeilen erfolgt über die Stapelverarbeitung **Staffelmiete einstellen** welche aus der Form **Sollstellung** gestartet wird.

Bezeichnung	Beschreibung
Staffelmiete Optionalfeld	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie eine Staffelmiete erfassen wollen. Sobald hier der Haken gesetzt ist, können Sie die restlichen Felder zur Staffelmiete auf dieser Karte füllen.
Start-/Enddatum Staffel Systemfeld	Das Startdatum füllt sich automatisch mit dem Datum des Vertragsbeginns, Sie können es jedoch auch manuell ändern. Das Feld Enddatum füllt sich automatisch in Abhängigkeit zu Ihren Angaben in den Feldern Staffel Reichweite und Staffel Anzahl .
Staffel Reichweite Pflichtfeld	Geben Sie hier eine Datumsformel zur Reichweite der Staffel (z.B. 1J) ein.
Staffel Anzahl Pflichtfeld	Geben Sie hier die Anzahl der mietvertraglich vereinbarten Staffeln ein.
Art der Steigerung Pflichtfeld	Folgende Steigerungsarten stehen zur Wahl: Prozent Geben Sie im Feld Steigerung Staffelmiete den prozentualen Steigerungswert ein, z. B. 3 für eine 3%-Steigerung. Betrag pro QM netto Tragen Sie im Feld Steigerung Staffelmiete den netto Steigerungsbetrag pro QM ein. RELion holt sich den QM-Wert aus dem Verteilcode QM. Nettobetrag Sie müssen im Feld Steigerung Staffelmiete einen netto Pauschalbetrag eingeben, um den sich die Miete erhöhen soll.
Steigerung Staffelmiete Pflichtfeld	Je nachdem, welche Art der Steigerung Sie gewählt haben, müssen Sie entweder einen Prozentwert oder einen Betrag in dieses Feld eingeben. Geben Sie den Wert ausschließlich als Zahl ein.
Staffelmiete berechnet Systemfeld	Hier setzt das System automatisch einen Haken, sobald die Staffelmiete über die Sollstellungszeilen berechnet wurde.

Was ist eine Mietsicherheit?

Die Mietsicherheit, umgangssprachlich auch Mietkaution, ist die Leistung eines Geldbetrages durch den Mieter an seinen Vermieter zur Sicherung der aus dem Mietverhältnis herrührenden Forderungen des Vermieters (Miete, Nebenkosten und Reparaturleistungen bei Beendigung des Mietverhältnisses, Nutzungsentschädigung, Schadensersatz, Prozesskostenerstattungsansprüche). Bei preisgebundenem Wohnraum ist nur die Absicherung von Ansprüchen aus unterlassenen Schönheitsreparaturen und Schäden zulässig (§ 9 Abs. 5 S. 1 WoBindG).

Welche Daten können in RELion zur Mietsicherheit gepflegt werden?

RELion bietet für die Mietsicherheit nicht nur die Möglichkeit, die Daten rein informativ zu speichern, sondern Sie können auch eine richtige Kautionsverwaltung betreiben, wenn Sie dies möchten.

Art der Mietsicherheit . .	Sparbuch Mieter
Mietsicherheit gefordert . .	3.000,00
Mietsicherheit aktuell . .	3.000,00
Mietsicherheit nicht gel...	

HINWEIS

Nähere Erläuterungen finden Sie in der Dokumentation „Kautionsverwaltung“.

Daten zur Mietsicherheit können über die Einheit-Schnellerfassung, über den Neuvermietungsassistent oder direkt auf der Wohnraummietvertragskarte über den Button Vertrag/Mietsicherheit erfasst werden. Nachfolgend die Beschreibung der zugehörigen Felder:

Bezeichnung	Beschreibung
Art der Mietsicherheit Systemfeld	Dieses Feld hat einen informativen Charakter und kann nicht verändert werden.

Die Angaben zur Mietsicherheit können Sie ändern, indem Sie auf den Button [Vertrag/Mietsicherheit](#) klicken.

Folgende Mietsicherheitsarten stehen zur Auswahl: *Bankbürgschaft, Bürgschaft, Sparbuch Mieter, Sparbuch Eigentümer, Bar, Verpfändungserklärung* und *Hausbank*.

Wenn in den Mietsicherheitszeilen alle Arten übereinstimmen, z.B. *Sparbuch Mieter*, dann wird in diesem Feld auf der Vertragskarte *Sparbuch Mieter* zur Information angezeigt.

Sollte in den Mietsicherheitszeilen die Art unterschiedlich sein, z.B. *Sparbuch Mieter* und *Bar*, dann wird in diesem Feld auf der Vertragskarte *Sparbuch Mieter, Bar* angezeigt.

Mietsicherheit gefordert
Systemfeld

Hier wird angezeigt, welcher Betrag zur Mietsicherheit vertraglich vereinbart wurde. Dieses Feld bezieht seine Daten aus den Mietsicherheitszeilen. Diese öffnen Sie, indem Sie auf [Vertrag/Mietsicherheit](#) klicken.

Mietsicherheit aktuell
Systemfeld

Hier wird angezeigt, welchen Betrag der Mietsicherheit der Mieter bereits geleistet hat. Dieses Feld bezieht seine Daten aus den Mietsicherheitszeilen. Diese öffnen Sie, indem Sie auf [Vertrag/Mietsicherheit](#) klicken.

Mietsicherheit nicht geleistet
Systemfeld

Hier wird angezeigt, welchen Betrag der Mietsicherheit der Mieter noch nicht geleistet hat. Wenn die Mietsicherheit vollständig geleistet wurde, ist dieses Feld leer. Dieses Feld bezieht seine Daten aus den Mietsicherheitszeilen. Diese öffnen Sie, indem Sie auf [Vertrag/Mietsicherheit](#) klicken.

Was sind Bagatellschäden?

Unter Bagatellschäden sind Kleinreparaturen bzw. kleine Instandhaltungsmaßnahmen zu verstehen.

In Mietverträgen finden sich häufig Klauseln, nach denen der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen oder Bagatellreparaturen zu übernehmen hat. Was kleine Instandhaltungen sind, ist in § 28 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelt.

Die Regelung darf nur solche Teile der Wohnung einschließen, mit denen der Mieter häufig in Berührung kommt. Für Gegenstände, die der Mieter gar nicht oder nur zum Teil in Anspruch nehmen kann, wie Wasserleitungen, muss er auch keine Reparaturkosten übernehmen.

Im Mietvertrag muss festgelegt sein, bis zu welcher Höhe im Einzelfall die Reparatur zu übernehmen ist. Die Grenze liegt bei ca. 75,00 Euro. Wenn die Reparatur aber 125,00 Euro kostet und der Mieter davon 75,00 Euro übernehmen soll, ist dies unzulässig. Auch darf die jährliche Gesamtsumme der kleinen Instandhaltungen 150,00 bis 200,00 Euro oder 6% der Jahresbruttomiete beziehungsweise 8% der Jahresnettomiete nicht übersteigen. Diese summenmäßige Grenze für Reparaturleistungen pro Jahr muss ebenfalls im Mietvertrag enthalten sein.

Welche Daten können in RELion zu Bagatellschäden gepflegt werden?

RELion bietet für Bagatellschäden die Möglichkeit, die Daten informativ zu speichern.

Max. Anzahl Bagatells...	3
Betrag pro Bagatellsch...	75,00
Jahresbetrag Bagatell...	150,00

Wenn Sie im Modul **Instandhaltung** eine Schadensmeldung erfassen, bei der ein Mietvertrag mit einer Bagatellschaden-Vereinbarung besteht, werden die Werte der **Mietvertragskarte** in gleichnamigen Feldern auf der **Schadensmeldungskarte** zur Information eingeblendet.

Bezeichnung	Beschreibung
Max. Anzahl Bagatellschäden Infocfeld	Geben Sie die maximale Anzahl der durch den Mieter zu zahlenden Bagatellschäden pro Jahr an.
Betrag pro Bagatellschaden Infocfeld	Tragen Sie hier den Betrag ein, bis zu dem der Mieter den Bagatellschaden zu tragen hat. Die Grenze liegt üblicherweise bei ca. 75,00 Euro.
Jahresbetrag Bagatellschäden Infocfeld	Geben Sie hier die jährliche Gesamtsumme der Bagatellschäden ein, welche nicht überschritten werden darf.

Register Kündigung/Abnahme

Im Register **Kündigung/Abnahme** können Sie die Daten zum Kündigungsvorgang durch den Mieter eintragen sowie Daten zur Wohnungsabnahme und -rückgabe.

Über den Assistenten **Kündigung des Vertrages** können Sie die Werte ebenfalls erfassen.

Bezeichnung	Beschreibung
Gekündigt am Optional	Datum des Kündigungsschreibens des Mieters oder Vermieters.
Gekündigt zum Optional	Termin, zu dem der Mieter oder Vermieter den Wohnraummietvertrag gekündigt hat.
Kündigungsgrund Optional	Über den Lookup-Button gelangen Sie in eine Untertabelle, in der ein Kündigungsgrund ausgewählt bzw. neu erfasst werden kann.
Datum Kündigungseingang Optional	Bei einer Kündigung durch den Mieter können Sie in dieses Feld das Datum eintragen, an dem Sie die Kündigung erhalten haben.
Kündigung bestätigt Optional	Wenn der Kündigungsempfänger das Kündigungsschreiben bestätigt hat, kann hier ein Haken gesetzt werden.
Datum Kündigungsbestätigung Optional	Das Datum, an dem der Kündigungsempfänger die Kündigung bestätigt hat.
Vertragliche Kündigungsdaten Optional	Die Felder der Vertraglichen Kündigungsdaten dienen zur Information, damit vom Sachbearbeiter auf einen Blick beurteilt werden kann, ob die tatsächliche Kündigung mit dem vertraglich vereinbarten übereinstimmt.
Gewünschtes Abnahmedatum Optional	Hier können Sie das Datum eintragen, zu dem der Mieter die Abnahme wünscht.
Tatsächliches Abnahmedatum Optional	Hier können Sie das Datum eintragen, zu dem die Abnahme tatsächlich stattgefunden hat.
Abnahme durch Optional	Hier können Sie mittels Lookup-Button den Sachbearbeiter Ihres Hauses auswählen, der die Abnahme vorgenommen hat.
Gewünschtes Rückgabedatum Optional	Hier können Sie das Datum eintragen, zu dem der Mieter die Rückgabe wünscht.
Rücknahmedatum Optional	Hier können Sie das Datum eintragen, an dem der Vermieter die Mietsache tatsächlich zurück genommen hat.

Register Sonstiges

DE-0001-60004/001 KON000009 - Wohnraummietvertrag

Freigabeprüfung . . . abgeschlossen
 Freigabeprüfung durch . DELSNER
 Freigabeprüfung am . . . 09.07.12 11:55
 Mahnmethodecode . . . MIETER
 Datum letzte Mahnung . . .
 Erstellt am 09.07.12 DELSNER
 Sicherheitsprotokollzeilen 0

Vertragsinformation
 Bankverbin... (1)
 Einzugsvere... (1)
 Kündigungs... (1)
 Indexwerte (0)
 Histor,Inde... (0)
 Optionswerte (0)

Objektnr.	Nr.	Historie	Nutzung...	Vertrags...	Vertrags...	Einheit PLZ	Einheitenort
DE-0001	05	000	WOHNUNG	01.01.12		86641	Rain

Vertragsinfo. Einheit
 Einzugsver... (0)
 Ausstattung (0)
 Schlüssel (0)

In diesem Register finden Sie die Freigabeprüfungs-Felder, welche sich in Abhängigkeit der automatischen Pflichtfeldprüfung füllen.

Wenn Sie im Register **Allgemein** auf das **Schlosssymbol** klicken, öffnet sich eine Tabelle, in der die zu füllenden Pflichtfelder der Vertragskarte angezeigt werden. Sobald ein Bearbeiter diese Felder ausgefüllt hat, zeigt das Feld **Freigabeprüfung** **abgeschlossen** an. In den beiden anderen Feldern wird angezeigt, durch wen und wann die Freigabeprüfung abgeschlossen wurde.

Außerdem können Sie noch einen eigenen **Mahnmethodencode** für diesen Vertrag festlegen. Anhand des Systemfeldes **Datum letzte Mahnung** ist ersichtlich, wann die letzte Mahnung zu diesem Vertrag erfolgte.

In den Systemfeldern **Erstellt am** wird vermerkt wann und von wem der Vertrag angelegt worden ist.

Im Feld **Sicherheitsprotokollzeilen** können Sie sehen, wie viele Protokollzeilen zu diesem Vertrag vorhanden sind. Über den Drilldown öffnen Sie die entsprechende **Sicherheitsprotokoll Vertragsverwaltung** und führen die Sicherheitsprüfung für diesen Datensatz durch.

Der Gewerbemietvertrag

Der Gewerbemietvertrag entspricht in seinem Aufbau dem Wohnraummietvertrag. Der überwiegende Teil der Funktionalitäten ist identisch.

Gewerbeverträge bieten zahlreiche Möglichkeiten der Laufzeitverlängerung und -befristung. Alle Verlängerungsmöglichkeiten, die abzählbar sind, werden in der Tabelle **Optionen** verwaltet. Unbeschränkt gültige Verlängerungen kommen in die Tabelle **Kündigungsbedingungen**.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Mietverwaltung / Verträge**
2. Öffnen Sie das Fenster **Gewerbemietvertrag**

Die Karte **Gewerbemietvertrag** besteht aus vier Bereichen:
Vertragskopf, Vertragszeilen, Vertragsinformation und Vertragsinfo. Einheit.

Im Vertragskopf finden Sie alle Informationen, welche die rechtlichen Dinge des Vertrages regeln, sowie die Daten für die Sollstellung im System und Daten für die intere Freigabepfung. Die **Vertragsinformation** bietet Ihnen Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen des Vertragskopfes. In den Vertragszeilen sind alle Einheiten gespeichert, welche mit diesem Vertrag vermietet wurden. Die **Vertragsinfo. Einheit** wiederum bietet Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen der jeweiligen Vertragszeile.

Register Allgemein

Die Felder im Register **Allgemein** des Gewerbemietvertrags sind weitgehend identisch mit denen des Wohnraummietvertrags, daher wird hier nur auf die zusätzlichen Felder eingegangen.

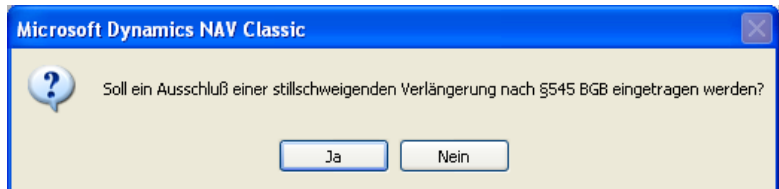
Bezeichnung

Laufzeit befristet
Infofeld

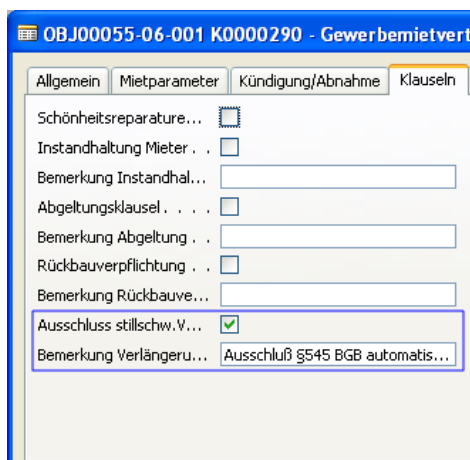
Beschreibung

Das anhängen des Feldes ist nur möglich, wenn im Feld **Ende Erstlaufzeit** ein Datum enthalten ist.

Haben Sie einen Haken gesetzt, erhalten Sie folgende Abfrage:



Ja: Die Felder **Ausschluss stillschweigende Verlängerung** und **Bemerkung Verlängerungsausschluss** im Register **Klauseln** werden automatisch gefüllt.



Nein: Die beiden Felder bleiben leer.

Ende Erstlaufzeit

Infofeld

Enddatum der vertraglich vereinbarten Erstlaufzeit. Dieses Feld ist immer dann zu befüllen, wenn es eine anfängliche Vertragslaufzeit gibt, die größer als ein Monat ist.

Monate Erstlaufzeit

Autofeld

Das Feld wird automatisch berechnet, wenn die Erstlaufzeit gefüllt wird.

Status

Systemfeld

Das Feld **Status** zeigt die unterschiedlichen Status des Vertrages in Abhängigkeit von Ende Erstlaufzeit, Arbeitsdatum sowie Options- und Kündigungsdaten an.

Achtung

- Das Feld **Status** wird auch in der **Vertragsübersicht** angezeigt. Es kann nicht nach Status gefiltert oder sortiert werden, weil es ein berechnetes Feld ist.

Sonderkündigung bis/zum

Autofeld

Die beiden Felder zeigen die Sonderkündigungstermine des Vertrages an, wenn in den Kündigungsdaten entsprechende Werte hinterlegt wurden.

Register Mietparameter

Das Register **Mietparameter** speichert Informationen zu den Bereichen Mietsicherheit (Kautions), Auskunft über den Mieter und Staffelmiete. Die Felder und die damit verbundenen Funktionen sind mit den Feldern des Wohnraummietvertrages identisch.

Register Kündigung/Abnahme

Das Register **Kündigung/Abnahme** des Gewerbemietvertrags ist weitgehend identisch mit dem des Wohnraummietvertrags (s. Abschnitt Wohnraummietvertrag). Hinzu gekommen sind lediglich im Bereich vertragliche Kündigungsdaten die Felder **Verlängerungsfrist** und **Sonderkündigung**.

Was bezeichnet die Verlängerungsfrist?

Im Gewerbebereich sind Zeitmietverträge üblich, z.B. über 5 oder 10 Jahre. In den Mietverträgen wird dabei ein Datum festgelegt, zu welchem gekündigt werden kann (z.B. 31.12.2017) und mit welcher Frist (z.B. 1J) gekündigt werden kann. Die **Verlängerungsfrist** ist hierbei der Zeitraum, um den sich der Vertrag jeweils automatisch verlängert, wenn der Mieter nicht bis zu dem festgelegten Datum gekündigt hat. Das Feld **Kündbar zum** errechnet sich dann automatisch neu, wenn die Frist verstrichen ist.

Was ist eine Sonderkündigung?

Sie können in der Tabelle **Kündigungsdaten Vertrag** im Feld **Sonderkündigung** einen Haken setzen, wenn Sie dem Mieter zusätzlich zur regulären Kündigungsvereinbarung ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt haben.

Die vom System berechneten Sonderkündigungstermine werden im Register **Allgemein** angezeigt.

Kündigungsdaten Vertrag											
Kündigung durch	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkündigung	Bemerkung Sonderkündigung	Beschreibung	
Vertragsnehmer	31.12.17	1J	3	Monatse...	3J	gültig				1. Kündigungsrecht	
Vertragsnehmer	31.12.20	1J	3	Monatse...	4J	gültig				2. Kündigungsrecht	
Vertragsnehmer	31.12.24	1J	3	Monatse...	5J	gültig				3. Kündigungsrecht	
Vertragsnehmer	31.12.13	6M	3	Monatse...		gültig	✓	✓	Bei Umsatzeinbruch von 20%	Sonderkündigungsrech...	

Register Klauseln

OBJ00055-06-001 K0000290 - Gewerbemietvertrag	
Allgemein	Mietparameter
Schönheitsreparature... ☒ Instandhaltung Mieter... ☐ Bemerkung Instandhal... Abgeltungsklausel... ☐ Bemerkung Abgeltung... Rückbauverpflichtung... ☒ Bemerkung Rückbauve... Ausschluss stillschw.V... ☒ Bemerkung Verlängeru...	Konkurrenzschutzklausel... ☐ Bemerkung Konkurrenz... Sortimentschutzklausel... ☐ Bemerkung Sortiments... Betreiberpflichtung... ☐ Bemerkung Betreiberv... Vorschlagsrecht Nach... ☐ Bemerkungen Vorschla... Recht auf Untervermie... ☐ Bemerkung Untervermie...

Bezeichnung

Schönheitsreparaturen

Infocfeld

Instandhaltung Mieter

Infocfeld

Bemerkung Instandhaltung

Infocfeld

Abgeltungsklausel

Infocfeld

Bemerkung Abgeltungsklausel

Infocfeld

Rückbauverpflichtung

Infocfeld

Bemerkung Rückbauverpflichtung

Infocfeld

Ausschluss stillschweigende Verlängerung

Infocfeld

Bemerkung Verlängerungsausschluss

Infocfeld

Konkurrenzschutzklausel

Infocfeld

Bemerkung Konkurrenzschutzkl.

Beschreibung

Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich die Ausführung von Schönheitsreparaturen vereinbart wurde.

Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich Vereinbarungen getroffen wurden, die ihn zur Instandhaltung bzw. zur Leistung von Instandhaltungsbeteiligungen verpflichten.

Hier können Sie eine Bemerkung zum Feld **Instandhaltung Mieter** eingeben. Sie können maximal 80 Zeichen eingeben.

Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich eine Abgeltungsklausel vereinbart wurde.

Abgeltungsklauseln regeln die Übernahme von Renovierungskosten durch den Mieter, wenn dieser vor Fälligkeit der vereinbarten Schönheitsreparaturen auszieht.

Hier können Sie eine Bemerkung zur **Abgeltungsklausel** eingeben. Sie können maximal 80 Zeichen eingeben.

Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich eine Rückbauverpflichtung vereinbart wurde.

Rückbauverpflichtungen werden vereinbart, wenn der Mieter eigenständig Umbaumaßnahmen vornehmen möchte, die bei Vertragsende wieder rückgängig zu machen sind.

Geben Sie hier eine Bemerkung zur **Rückbauverpflichtung** ein.

Wenn das Feld **Laufzeit befristet** = ja, werden diese Felder automatisch gefüllt.

Wenn das Feld **Laufzeit befristet** = ja, werden diese Felder automatisch gefüllt.

Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich ein Konkurrenzschutz vereinbart worden ist.

Konkurrenzschutzklauseln werden oft bei Vermietungen von Ladenlokalen vereinbart. Sie sollen den Einzelhandelsunternehmer als Mieter davor schützen, dass sein Vermieter in einem seiner anderen Mieträume Interessenten aus der gleichen Branche aufnimmt. Damit kann sich der Mieter praktisch direkte räumliche Konkurrenz fernhalten.

Hier können Sie eine Bemerkung zur **Konkurrenzschutz-**

Infofeld	klausel eingeben.
Sortimentschutzklausel	Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich ein Sortimentschutz vereinbart worden ist.
Infofeld	Der Mieter soll davor geschützt werden, dass sein Vermieter in einem seiner anderen Mieträume Interessenten mit gleichem Sortiment aufnimmt
Bemerkung Sortimentschutzkl.	Hier können Sie eine Bemerkung zum Sortimentschutzklausel eingeben
Infofeld	Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich eine Betreiberpflicht vereinbart worden ist.
Betreiberpflicht	Dabei verpflichtet sich der Mieter z.B. seinen Betrieb durchgehend aufrechtzuhalten.
Infofeld	Hier können Sie eine Bemerkung zur Betreiberpflicht eingeben.
Bemerkung Betreiberpfl.	Setzen Sie hier einen Haken, wenn mit dem Mieter vertraglich vereinbart worden ist, dass dieser im Falle einer Kündigung einen Nachmieter vorschlagen darf.
Infofeld	Geben Sie hier eine Bemerkung zum Vorschlagsrecht Nachmieter ein.
Vorschlagsrecht Nachmieter	Hat der Mieter ein Recht auf Untervermietung, setzen Sie hier einen Haken.
Infofeld	Geben Sie hier eine Bemerkung zum Recht auf Untervermietung ein.
Bemerkung Vorschlagsrecht	
Infofeld	
Recht auf Untervermietung	
Infofeld	
Bemerkung Untervermietung	
Infofeld	

Register Sonstiges

OBJ00055-06-001 K0000290 - Gewerbemietvertrag

Allgemein Mietparameter Kündigung/Abnahme Klauseln **Sonstiges**

Freigabepfung . . . abgeschlossen

Freigabepfung durch . . . DELSNER

Freigabepfung am . . . 12.04.1...

Erstellt am 12.04.12

Erstellt von DELSNER

Sicherheitsprotokollzellen . . . 0

Mahnmethodencode . . . GEWERBE

Datum letzte Mahnung . . .

Registrierte Mahnung... 0

Aktuelle Mahnakte . . . 0

Das Register **Sonstiges** zeigt Informationen zu den Bereichen Freigabepfung, Sicherheitsprotokollverwaltung und Mahnwesen. Die Felder und die damit verbundenen Funktionen sind mit den Feldern des Wohnraummietvertrages identisch.

Der Garagenmietvertrag

Wählen Sie im Menübaum die Ordner **Mietverwaltung / Verträge**
Öffnen Sie das Fenster **Garagenmietvertrag**

Es öffnet sich die Karte **Garagenmietvertrag** mit dem zuletzt bearbeiteten Datensatz. Einen anderen Datensatz können Sie über den Button Vertrag / Übersicht auswählen.

Der Garagenmietvertrag entspricht in seinem Aufbau dem Wohnraummietvertrag. Der überwiegende Teil der Funktionalitäten ist identisch; als einziger Unterschied sind im Register **Mietparameter** die Felder zum Wohnberechtigungsschein aus offensichtlichen Gründen nicht vorhanden.

Nach geltendem Recht ist die Vermietung von Stellplätzen grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig (außer in Verbindung mit einem Wohnraummietverhältnis). Achten Sie deshalb darauf, dass das Sachkonto für die Mietsollstellung entsprechend eingerichtet ist.

Der Erbbaurechtsvertrag

Wählen Sie im Menübaum den Ordner **Vertragsverwaltung**
Öffnen Sie das Fenster **Erbbaurechtsvertrag**

Die Felder und Funktionen der Karte **Erbbaurechtsvertrag** entsprechen im Wesentlichen denen des Wohnraummietvertrages.

Die Register **Mietparameter** und **Kündigung/Abnahme** werden bei dieser Art des Vertrages nicht benötigt.

Der Zeilenbereich der Mietvertragskarten

Der Zeilenbereich der Mietvertragskarte zeigt Ihnen im Register **Einheiten** die Einheitenverträge an, welche Vertragsgegenstand dieses Mietvertrages sind. In den Zeilen wird auch die Objektnummer mitgeführt, was bedeutet, dass Einheiten aus verschiedenen Objekten in einem Vertrag abgebildet werden können – allerdings sollte die Zuständigkeitseinheit bzw. der Objekteigentümer gleich sein.

Neben dem Register **Einheiten** finden Sie die Infobox **Vertragsinfo. Einheit**, welche Ihnen die Anzahl der Einzugsvereinbarungen, Ausstattungen, Schlüssel, Options- und Kündigungswerte pro Zeile anzeigt. Mit einem Klick auf den jeweiligen Link gelangen Sie in die entsprechende Tabelle, um sich weitere Details ansehen zu können.

Kontaktnr.	E..	Objektnr.	Ein...	Ein...	Geschäft...	V...	Z...	N...	B...	M...	I...	Kontakt Name	Kontakt Adresse
KON000009	M..	DE-0001	05	000	DEBITOR	A...	A...	A...				Desiree Vogel	Wengenerstraße 3
KON000009	M..	DE-0003	01	000	DEBITOR	A...	A...	A...				Desiree Vogel	Wengenerstraße 3
KON000022					NACHLA...							A.. Milo Castoli	Hauptstraße 59

Buttons: Vertrag, Funktion, Drucken, Hilfe

Das zweite Register **Kontakte** bietet Ihnen die Möglichkeit weitere Kontaktbeziehungen zu den jeweiligen **Einheitenverträgen** hinzu zu fügen. Die Mieter-Kontaktbeziehung wird beim Erzeugen des Vertrages automatisch vom System angelegt. Über die Felder **Geschäftsbeziehung**, **Vertragspartner**, **Zahler**, **Nutzer/Bewohner** und **Info**, definieren Sie die Beziehung des Kontaktes zum Vertragsverhältnis.

Die dort hinterlegten Kontaktbeziehungen können bei Berichten verwendet werden. Ein weiterer Vorteil ist auch, dass Sie die dort hinterlegten Kontaktbeziehungen objektbezogen betrachten können. Hierfür müssen Sie lediglich auf die entsprechende **Objektkarte** wechseln und über den Button **Objekt/Kontaktbeziehungen/RE Kontakt Geschäftsbeziehungen** die Karte **RE Kontakt Geschäftsbeziehungen** öffnen.

Kontaktnr.	Kontakt Name	Geschäftsbeziehung	Geschäftsbeziehung Beschreib.	Kontakt Adresse	Kontakt PLZ	Kontakt Ort
KON000005	Roland Vogel	OBJEIGENT	Objekteigentümer (Fremdverw.)	Wengenerstraße 3	86641	Rain
KON000006	Michael Itner	DEBITOR	1. Mieter/1. Eigentümer	Wengenerstraße 3	86641	Rain
KON000007	Reiner Merk	DEBITOR	1. Mieter/1. Eigentümer	Wengenerstraße 3	86641	Rain
KON000008	Daniela Zehra	DEBITOR	1. Mieter/1. Eigentümer	Wengenerstraße 3	86641	Rain
KON000009	Desiree Vogel	DEBITOR	1. Mieter/1. Eigentümer	Wengenerstraße 3	86641	Rain
KON000012	Allianz SE	HANDWERKER	Handwerker	Königinstraße 28	80802	München
KON000037	Frosch GmbH	DEBITOR	1. Mieter/1. Eigentümer	Hauptstr. 50	86641	Rain

Buttons: Kontakt, Funktion, Aktivität erst., Hilfe

E..	Objektnr.	Nr.	Historie	Beschreibung	Fälligkeit...	Reichweite	Buchen zum	MWSt Ge...
M..	DE-0001	05	000	3-ZKB		1M	Anfang	ST.FREI
M..	DE-0003	01	000	2-ZKB		1M	Anfang	ST.FREI

Buttons: Vertrag, Funktion, Drucken, Hilfe

Das letzte Register **Sollstell. Parameter** dient der Information und der Datenpflege. Sie können die Felder **Fälligkeitsformel**, **Reichweite**, **Buchen zum** und **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe** bei Bedarf bearbeiten. Ihre Änderungen werden direkt in die **Einheitenvertragskarte** übernommen.

4. Funktionen und Assistenten der Mietverwaltung

RELion bietet einige Funktionen und Assistenten, welche den Verwalter bei alltäglichen Geschäftsvorfällen unterstützen sollen. Einen Assistenten starten Sie gewöhnlich über den Button Funktion der jeweiligen Vertragskarte.

Nachtragsvertrag erstellen

Diese Funktion sollten Sie nur dann anwählen, wenn sich beim bestehenden Vertrag wirklich etwas ändert. Beispielsweise wenn der Mieter eine weitere Einheit hinzu mietet. Über diese Funktion wird der bestehende Vertragskopf automatisch kopiert und mit gleicher Vertragsnummer und hochgezählter Nachtragsnummer angelegt. Die Nachtragsnummer stellt somit die Historie des Vertrages dar.

Einen Nachtragsvertrag können Sie entweder über Funktion/Nachtragsvertrag erstellen, erzeugen oder aber die gleichnamig Option in einem der Assistenten für Teilkündigung oder Zumietung anhängen.

Schrittanleitung Nachtragsvertrag erstellen

Öffnen Sie die entsprechende Vertragskarte und klicken Sie auf die Funktion Nachtragsvertrag erstellen. Nach einer Sicherheitsabfrage öffnet sich die Stapelverarbeitung **Nachtragsvertrag erstellen**.

Nun müssen Sie lediglich das Startdatum des neuen Nachtragsvertrages eingeben und die Verarbeitung mit OK starten.

Die Vorhistorie des Vertrages wird automatisch im Feld **Nachtrag vorhanden** gekennzeichnet und im Feld **Vertragsende** wurde ein entsprechendes Datum eingetragen.

DE-0001-60003/001 KON000008 - Wohnraummietvertrag

Allegemein Mietparameter Kündigung/Abnahme Sonstiges

Nr. DE-0001-60003/001 Externe Vertragsnr. 98-65

Nachtragsnr. 001 Beschreibung Standardwohnraummietvertrag

Datum Nachtrag. 01.01.13 Vertragsbeginn / -ende 01.01.12

Vertragsklasse Mietvertrag Kündigung bis/zum/nächste 03.08.12 31.10.12 30.11.12

Vertragsart WOHNUNG Option bis/zum/nächste

Mietvertragsart Wohnraum Letzte Mieterhöhung.

Nachtrag vorhanden ☐ Saldo Debitoren 0,00

Mieter Kontaktnr. KON000008 Mieter Name Daniela Zehra

Vermieter Kontaktnr. KON000005 Vermieter Name Roland Vogel

Unterschrift Ver-/ Mieter. 28.12.11 28.12.11 Registrierte Mahnungen. 0

Übergabedatum. 28.12.11 Aktuelle Mahnkanten 0

Bearbeiter DE

Freigabeprüfung abgeschlossen

Die neu erzeugte Historie des Vertrages wurde im Feld **Nachtragsnr.** entsprechend hochgezählt und das Feld **Datum Nachtrag** enthält das im Assistenten eingegebene **Startdatum**.

AK-0001-60008/001 Mietvertrag KON000017 - Mietvertrag Übersicht

Nr.	Nachtrag...	Vertragsart	Mietvertr...	Datum Nachtrag	Vertrags...	Vertrags...	M.. Be...	Debito...	Debitor/Kreditoren
AK-0001-60008/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60000	Lisa Müller
AK-0001-60009/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60009	Stefanie Singer
AK-0001-60010/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11	31.07.11	V.. AK	60010	Tobias Drexler
AK-0001-60011/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60011	Norbert Lörger
AK-0002-60012/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60012	Gustav Tristov
AK-0002-60013/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60013	Milo Castolli
AK-0002-60014/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60014	Gabriele Binsner
AK-0002-60015/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.11		V.. AK	60015	Maria Weber
DE-0001-60001/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.12		V.. DE	60001	Michael Ittner
DE-0001-60002/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.12		V.. DE	60002	Reiner Merk
DE-0001-60003/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.12	31.12.12	V.. DE	60003	Daniela Zehra
DE-0001-60003/001	001	WOHNUNG	Wohnraum	01.01.13	01.01.12		V.. DE	60003	Daniela Zehra
DE-0001-60004/001	000	WOHNUNG	Wohnraum		01.01.12		V.. DE	60004	Desiree Vogel

Mietvertrag Funktion Hilfe

In der **Mietvertrag Übersicht** wird der Nachtragsvertrag blau hervorgehoben.

HINWEIS

Es kann immer nur mit der höchsten Historie – also dem Vertrag mit der höchsten **Nachtragsnr.** gearbeitet werden. Eventuelle Vorhistorien dienen lediglich der Information und Nachvollziehbarkeit.

Neuvermietung

Stellen Sie sich vor, Sie haben vor kurzem für eine neue Wohnanlage die Mietverwaltung übernommen. Als Sie das Objekt über die **Einheit-Schnellerfassung** samt Verträgen angelegt haben, bestanden zum damaligen Zeitpunkt drei Leerstände. Das System hat also zu diesem Objekt drei Leerstandseinheiten gespeichert, zu denen es noch keine Vertragsdatensätze gibt. Mittlerweile konnten Sie eine der leer stehenden Einheiten neu vermieten und möchten nun den Mietvertrag erfassen.

In diesem Fall können Sie von einer beliebigen Mietvertragskarte den Assistenten **Neuvermietung** starten. Er schlägt alle zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns vorhandenen Leerstände vor und erzeugt nach Fertigstellung den neuen Vertragsdatensatz.

Schrittanleitung Assistent Neuvermietung

Öffnen Sie hierfür eine beliebige Mietvertragskarte und klicken Sie auf den Button Funktion/Neuvermietung. Es öffnet sich die 1. Seite des Assistenten für Neuvermietung.

Wenn Sie einen neuen Kontakt anlegen möchten, setzen Sie bitte im Feld **Neuen Kontakt anlegen** einen Haken, wodurch sich ein Unter-Assistent öffnet, oder wählen Sie einen bestehenden Kontakt über den Lookup des Feldes **Mieter Kontaktnr.** aus.

Das Feld **Vertragsart** wird zunächst vom System vorbelegt. Sie können die Vertragsart ändern. Beachten Sie dabei das die Auswahl im Feld **Vertragsart** steuert, in welcher der 4 verschiedenen Mietvertragsarten der neue Datensatz angezeigt wird. Hierbei ist der Wert im Feld **Mietvertragsart** entscheidend.

HINWEIS

Datensätze mit Mietvertragsart	werden angezeigt in
Wohnraum	Wohnraummietvertrag
Garage	Garagenmietvertrag
Erbbau	Erbbaurechtsvertrag
Gewerbe, Sonstiges Stück, Sonstiges qm	Gewerbemietvertrag

Im Feld **Vertragsbeginn** geben Sie das Startdatum des Vertrages ein.

Mit Hilfe des Lookups im Feld **Objektnr.** wählen Sie aus der **Objektübersicht** das entsprechende Mietobjekt aus. Als Vermieter wird der beim Objekt gespeicherte Eigentümer angezeigt.

Als **Bearbeiter** wird im Assistenten automatisch der **Bearbeiter 1** der entsprechenden **Objektkarte** vorgeschlagen. Ist für den neuen Vertrag ein anderer Bearbeiter zuständig, können Sie die Vorauswahl über die Referenztabelle ändern.

Klicken Sie auf Weiter, um zur nächsten Seite zu gelangen.

Zeile ver...	Einheitennr.	Einheiten...	Beschreibung Einheit
☒	02	000	Wohnung, Erdgeschoß, Mitte
☐	03	000	Wohnung, Erdgeschoß, Rechts
☐	04	000	Wohnung, 1. Obergeschoss, Links
☐	05	000	Wohnung, 1. Obergeschoss, Mitte
☐	06	000	Wohnung, 1. Obergeschoss, Rechts
☐	07	000	Wohnung, 2. Obergeschoss, Links
☐	08	000	Wohnung, 2. Obergeschoss, Mitte
☐	09	000	Wohnung, 2. Obergeschoss, Rechts
☐	10	000	Wohnung, 2. Obergeschoss, Rechts

MwSt.-Geschäftsbuch... ST.FREI

Sollstellungsvorauswahl

Miete ☒

Nebenkosten ☒

sonstiges ☒

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Die 2. Seite des Assistenten zeigt Ihnen die aktuellen Leerstände, abhängig vom zuvor eingegebenen Vertragsbeginn und ausgewählten Objekt. Soll der Vertrag darüber hinaus weitere Einheiten aus einem anderen Objekt enthalten, so müssen Sie dies im Anschluss über den Assistenten für Zumietung bewerkstelligen.

Setzen Sie bei den Einheiten einen Haken im Feld **Zeile verwenden**, die in das Mietvertragsverhältnis aufgenommen werden sollen.

Im unteren Bereich finden Sie die **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe**, die Sie bei Bedarf verändern können.

Setzen Sie bei den Sollstellungsarten einen Haken, die auf der nächsten Seite des Assistenten bei den zuvor ausgewählten Einheiten angezeigt werden sollen.

Klicken Sie anschließend auf Weiter.

Zeile ver...	Einheitennr.	Einheiten...	Kontonr.	Sollstellungsart	Start
☒	02	000	600001	Miete	01
☒	02	000	608071	Nebenkosten	01

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Auf der 3. Seite des Assistenten finden Sie nun die Sollstellungszeilen, welche Sie mittels der Haken im Feld **Zeile verwenden** auswählen müssen. Je nach Einstellung der **RE Vertrag Einrichtung** werden Ihnen hier entweder die Sollstellungszeilen der Vorhistorie oder die Plansollstellungszeilen des betreffenden Einheitenstammes angezeigt.

Kontrollieren Sie die Beträge sowie das Startdatum, welches normalerweise dem Vertragsbeginn

entspricht, und ändern Sie die Werte gegebenenfalls ab. Bei Bedarf können Sie auch weitere Sollstellungszeilen erfassen, welche dann mit Fertigstellung des Assistenten neu angelegt werden.

Bestätigen Sie anschließend mit Weiter.

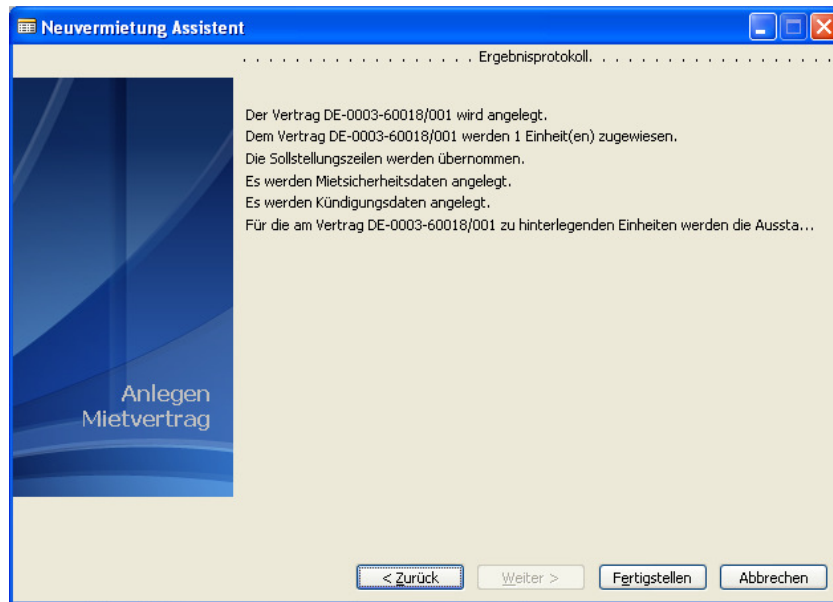
Nun haben Sie die 4. Seite des Assistenten erreicht. Folgende Felder können hier gefüllt/angehakt werden:

Bezeichnung	Beschreibung
Externe Vertragsnummer Infocfeld	Hier sollten Sie nur dann einen Wert eingeben, wenn auf Ihrem ausgedruckten Mietvertrag eine fortlaufende Formlarnummer oder ähnliches steht und Sie diese speichern möchten.
Beschreibung Infocfeld	Hier können Sie eine beliebige Beschreibung zum Mietvertrag eintragen.
Unterschrift Vermieter Unterschrift Mieter Übergabedatum Infocfeld	Tragen Sie entsprechende Datumswerte ein.
Erfassung weiterer Vertragsdaten Steuerelement	Über diesen Bereich steuern Sie die weitere Gestaltung des Assistenten für die Erfassung von Mietsicherheiten, Einzugsvereinbarung, Options-, Kündigungs- und Indexdaten sowie Informationen zur Ausstattung inklusive Schlüssel und eventueller Staffelmietvereinbarung.

Nach einem Klick auf Weiter werden Ihnen nacheinander die Karten geöffnet, bei denen Sie einen Haken gesetzt haben.

Achtung

- Eine detaillierte Beschreibung zur Erfassung von Mietsicherheits-, Kündigungs-, Options-, Index-, Ausstattungs- und Staffelmietdaten erhalten Sie in separaten Kapiteln dieser Ablaufbeschreibung.



Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf den Button Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

Zumietung von Einheiten

Den Assistenten **Zumietung von Einheiten** sollten Sie immer dann starten, wenn Sie bei einem bestehenden Mietvertrag weitere Einheiten bei gleichbleibenden Vertragspartnern und Vertragsbedingungen vermieten möchten. Dies ist sicherlich im gewerblichen Bereich häufiger der Fall als bei Wohnraummietverhältnissen.

Bei diesem Geschäftsvorfall ist es empfehlenswert, den Haken im Feld **Erstelle Nachtragsvertrag** auf der ersten Seite des Assistenten zu setzen. Somit wird mit Fertigstellung der Zumietung automatisch ein Nachtragsvertrag erzeugt.

Vertragsdaten, die über diesen Assistenten erfasst werden können:

Vertragsgegenstand (Objekt/Einheiten)
Sollstellungszeilen
Ausstattungsinformationen zur Wohnung

Öffnen Sie hierfür die Mietvertragskarte zu der Sie eine Einheit hinzumieten möchten und klicken Sie auf den Button Funktion/Einheiten Zumieten. Es öffnet sich die 1. Seite des Assistenten für Zumietung.

Einheiten Zumieten Wizard

Zumieten von
Einheiten

Erfassung Vertragsstammdaten

Mieter Kontaktnr.

Mieter Name

Mieter PLZ / Ort

Mieter Adresse

Debitorennr.

Vertragsklasse

Vertragsart

Vertragsbeginn

Eigentümer/Mieter.

Objektnr

Vermieter Kontaktnr.

Vermieter Name

Vermieter PLZ / Ort

Vermieter Adresse.

Bearbeiter

Erstelle Nachtragsvert... ☒

< Zurück
Weiter >
Fertigstellen
Abbrechen

Vom System sind die meisten Vertragsstammdaten vorgegeben. Im Feld **Vertragsbeginn** ist das Datum des Mietvertrages vorgegeben, bei dem eine weitere Einheit zugefügt werden soll. Dieses Datum kann bei Bedarf geändert werden. Mit Hilfe des Lookups im Feld **Objektnr.** wählen Sie aus der **Objektübersicht** das entsprechende Mietobjekt aus. Als Vermieter wird der beim Objekt gespeicherte Eigentümer angezeigt.

Als **Bearbeiter** wird im Assistenten automatisch der **Bearbeiter 1** der entsprechenden **Objektkarte** vorgeschlagen. Ist für den neuen Vertrag ein anderer Bearbeiter zuständig, können Sie die Vorauswahl über die Referenztabelle ändern.

Setzen Sie den Haken im Feld **Erstelle Nachtragsvertrag**.

Klicken Sie auf Weiter, um zur nächsten Seite zu gelangen.

Einheiten Zumieten Wizard

Erfassung Einheitenstammdaten

Zelle ver...	Einheitennr.	Einheiten...	Beschreibung Einheit
☒	01	001	Tiefgaragenstellplatz
☐			
☐			
☐			
☐			
☐			
☐			
☐			
☐			
☐			

MwSt.-Geschäftsbuch... ST,FREI

Sollstellungsvorauswahl

- Miete ☒
- Nebenkosten ☒
- sonstiges ☒

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Die 2. Seite des Assistenten zeigt Ihnen die vorhandenen in Frage kommenden Leerstände, abhängig vom zuvor eingegebenen Vertragsbeginn und ausgewählten Objekt, an.

Sie müssen nun lediglich im ersten Feld **Zeile verwenden** bei den Einheiten einen Haken setzen, die in das Mietvertragsverhältnis aufgenommen werden sollen.

Die MwSt-Geschäftsbuchungsgruppe wird aus dem bestehenden Vertrag vom System vorgegeben und kann nicht geändert werden.

Im Bereich Sollstellungsvorauswahl steuern Sie, welche Art von Sollstellungszeilen aus der Vorhistorie bzw. der Plansollstellung auf der nächsten Seite vorgeschlagen werden soll.

Klicken Sie auf Weiter, um zur nächsten Seite zu gelangen.

Zeile ver...	Einheitennr.	Einheiten...	Kontonr.	Sollstellungsart	Start
☒	01		001	600504 Miete	01
☒	01		001	608573 Nebenkosten	01
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					

Auf der 3. Seite des Assistenten erfassen Sie die Sollstellungszeilen für den neuen Einheitenvertrag. Das System schlägt Sollstellungszeilen je nach Einrichtung aus der Vorhistorie oder den Plansollstellungen vor. Die Zeilen können nach Bedarf verändert werden. Die Auswahl zur Übernahme treffen Sie mit dem Feld **Zeile verwenden**.

Bestätigen Sie anschließend mit Weiter.

Vertragsnr. DE-0003-60018/...

Externe Vertragsnr. 79-25

Beschreibung Standardwohnraummietvertrag

Unterschrift Vermieter 28.12.11

Unterschrift Mieter 28.12.11

Übergabedatum 28.12.11

Erfassung weiterer Vertragsdaten

Standard Index ☐

Ausstattung ☒

Nun haben Sie die 4. Seite des Assistenten erreicht.

Sofern im Hauptvertrag Indexvereinbarungen getroffen wurden, ist das Feld **Standard Index** editierbar.

Des Weiteren können Sie im Feld **Ausstattung** einen Haken setzen, um beispielsweise eine vermietete Einbauküche zu erfassen. Sie können außerdem über die Ausstattungsmerkmale die ausgehändigten

Schlüssel dokumentieren.

Nach einem Klick auf Weiter werden Ihnen nacheinander die Karten geöffnet, bei denen Sie einen Haken gesetzt haben.



Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf den Button Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

Kündigung des Vertrages

Wenn ein Vertragsverhältnis komplett mit allen vermieteten Einheiten beendet wird, kommt dieser Assistent zum Einsatz.

Vertragsdaten, die über diesen Assistenten erfasst werden können:

Vertragsende
Kündigungsdaten (Kündigungseingang, -grund, etc.)
Abnahme-, Rückgabetermin

HINWEIS

Existieren für die zu kündigenden Einheitenverträge bereits Sollstellungsbuchungen die über das Vertragsende hinausgehen, erzeugt der Assistent automatisch Sollstellungsdifferenzzeilen, welche anschließend über den Button Vertrag/Sollstellungsdifferenzbuchblatt eingesehen und verbucht werden können.

Achtung

Wie Sie ein Vertragsende im Vertragskopf wieder entfernen oder korrigieren:
Starten Sie hierzu einfach den Assistenten **Kündigung des Vertrages** erneut und nehmen Sie die Korrektur vor. Wenn das Vertragsende entfernt werden soll, lassen Sie das Feld einfach leer. Dabei bleiben die Vertragsenden in den **Einheitenverträgen** unverändert. Diese müssen über den Assistenten **Kündigung von Einheiten** entfernt oder korrigiert werden.

Schrittanleitung Kündigung des Vertrages

Öffnen Sie hierfür die Karte des Mietvertrages der gekündigt werden soll und klicken auf den Button Funktion/Kündigung des Vertrages.

Dieser Assistent hilft Ihnen, die Daten zur Vollkündigung des RE Vertrag zu erfassen und zu speichern.

Nr. DE-0003-60018/...

Nachtragsnr. 001

Vertragsklasse Mietvertrag

Vertragsart WOHNUNG

Vertragsbeginn 01.01.12

Altes Vertragsende

Geben Sie bitte das Vertragsende an.

Vertragsende Einheit(en) . . . Vertrag

30.06.13 30.06.13

Leerstandseinheit anle... ☒

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Vom System sind die Vertragsdaten vorgegeben. Möchten Sie verhindern, dass Leerstandseinheiten für die beendeten Einheitenverträge angelegt werden, können Sie das Feld **Leerstandseinheit anlegen** deaktivieren. Tragen Sie das Vertragsende ein und klicken Sie auf Weiter.

Geben Sie bitte die Kündigungsdaten ein

Gekündigt am 29.01.13

Gekündigt zum 30.06.13

Kündigungsgrund ZU KLEIN

Datum Kündigungseing... 02.02.13

Kündigung bestätigt . . . ☒

Datum Kündigungsbest... 03.02.13

Gewünschtes Rückgab... 30.06.13

Rücknahmedatum

Gewünschtes Abnahm... 30.06.13

tatsächliches Abnahme...

Abnahmetermin / Uhrzeit.

Abnahme durch

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Auf der 2. Seite des Assistenten erfassen Sie die Daten des Kündigungsvorgangs zur Information. Klicken Sie auf Weiter.

Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben.

Da der Vertrag über eine Einzugsvereinbarung verfügt, erhalten Sie am Ende den Verweis auf die Einzugsvereinbarung. Diese wird vom System nicht automatisiert beendet, sondern müsste manuell vom Anwender beendet werden.

Klicken Sie auf den Button Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

Schrittanleitung Korrektur bzw. Aufhebung der Vollkündigung

Über den gleichen Assistenten den Sie für die Vollkündigung nutzen können Sie eine Kündigung auch wieder aus dem System entfernen oder aber das Kündigungsdatum korrigieren.

Öffnen Sie hierfür die Karte des gekündigten Mietvertrages der korrigiert werden soll und klicken auf den Button Funktion/Kündigung des Vertrages. Nach einer Sicherheitsabfrage öffnet sich der Assistent.

Vom System sind die Vertragsdaten vorgegeben. Möchten Sie verhindern, dass Leerstandseinheiten für die beendeten Einheitenverträge angelegt werden, können Sie das Feld **Leerstandseinheit anlegen**

deaktivieren. Tragen Sie das Vertragsende ein und klicken Sie auf Weiter.

Kündigung von Einheiten

Stellen Sie sich vor, Sie verwalten einen Mietvertrag, der eine Wohneinheit und zwei Garagenstellplätze zum Mietgegenstand hat. Der Mieter möchte nun einen Garagenstellplatz kündigen, da er diesen nicht mehr benötigt. Die Wohnung und der andere Garagenstellplatz sollen von der Kündigung unberührt bleiben. Hierfür gibt es in RELion den Assistenten **Kündigung von Einheiten**, der es Ihnen ermöglicht, nur einen Teil der Einheiten aus dem Mietvertragsdatensatz zu kündigen.

Bei diesem Geschäftsvorfall ist es empfehlenswert, den Haken im Feld **Erstelle Nachtragsvertrag** auf der ersten Seite des Assistenten zu setzen. Somit wird mit Fertigstellung der **Kündigung von Einheiten** automatisch ein Nachtragsvertrag erzeugt.

Vertragsdaten, die über diesen Assistenten erfasst werden können:

Vertragsende
Kündigungsgrund
Nachtragsvertrag erstellen

HINWEIS

Existieren für den zu kündigenden Einheitenvertrag bereits Sollstellungsbuchungen die über das Vertragsende hinaus gehen, erzeugt der Assistent automatisch Sollstellungsdifferenz-Zeilen welche anschließen über den Button Vertrag/Sollstellungsdifferenzbuchblatt eingesehen und verbucht werden können.

Achtung

Wie Sie ein Vertragsende in den Vertragszeilen wieder entfernen oder korrigieren:

Starten Sie hierzu einfach den Assistenten **Kündigung von Einheiten** erneut und nehmen Sie pro vorhandener Vertragszeile die Korrektur vor. Wenn das Vertragsende entfernt werden soll, lassen Sie das Feld einfach leer. Das Vertragsende im Vertragskopf verändert sich automatisch.

Schrittanleitung Assistent Kündigung von Einheiten

Öffnen Sie die Karte des **Mietvertrages**, dessen Einheit gekündigt werden soll. Starten Sie über den Button Funktion/Kündigung von Einheiten den Assistenten.

Mieter OBJ0001 15 - Teilkündigung

Dieser Assistent hilft Ihnen, die Daten zur Teilkündigung des Einheitenvertrag zu erfassen und zu speichern.

Eigentümer / Mieter . . . Mieter

Objektnr. OBJ00001

Nr. 15

Historie 02

altes Vertragsende . . .

Geben Sie bitte das Vertragsende an.

Vertragsende 31.12.12

Kündigungsgrund KEINE ANGABE [Lookup Icon]

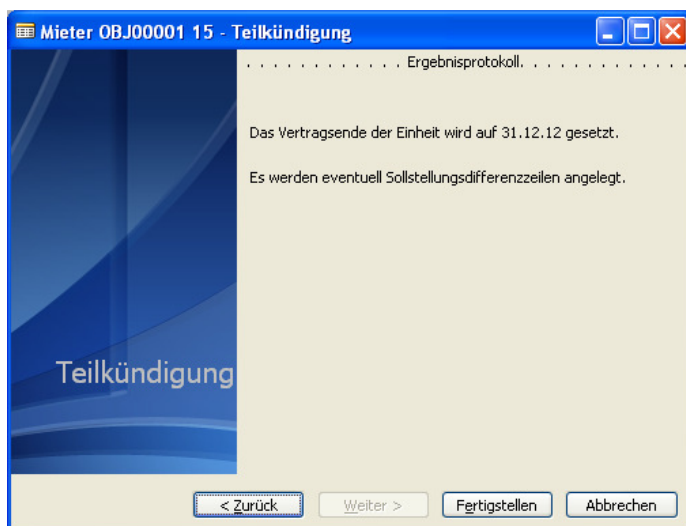
Erstelle Nachtragsvertrag ☐

Leerstandseinheit anle... ☒

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Tragen Sie im Feld **Vertragsende** das Datum ein und wählen dann über das Lookup aus der Tabelle **Kündigungsgrund** den Kündigungsgrund aus bzw. erstellen einen Neuen.

Setzen Sie im Feld **Erstelle Nachtragsvertrag** einen Haken und klicken dann auf Weiter.



Auf der nächsten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf den Button Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in das Erfassungsfenster wechseln.

Vertragswechsel

Den Assistenten **Vertragswechsel** benötigen Sie immer dann, wenn ein Mietverhältnis endet und Sie die Einheit im direkten Anschluss weiter vermieten können. Öffnen Sie also die Vertragskarte für die der Fall zutrifft und klicken Sie auf den Button Funktion/Vertragswechsel.

Vertragsdaten, die über diesen Assistenten erfasst werden können:

- Vertragsbeginn
- Neuer Mieter-Kontakt
- Sollstellungszeilen
- Externe Vertragsnummer
- Beschreibung
- Unterschrift Mieter/Vermieter
- Mietsicherheit (Kaution)
- Vertragslaufzeiten
- Daten zur Indexmieterhöhung
- Ausstattungsinformationen zur Wohnung
- Daten zur Staffelmietserhöhung

Schrittanleitung Assistent Vertragswechsel

Öffnen Sie die **Vertragskarte**, die neu vermietet werden soll und klicken Sie auf den Button **Funktion/Vertragswechsel**.

K0000092 - Vertragswechsel

..... Anzeige/Erfassung Vertragsstammdaten

Nr. OBJ00001-10-00 000

Vertragsklasse Mietvertrag

Vertragsbeginn / -ende 01.01.08 31.12.12

Neuer Vertragsbeginn 01.01.13

Kontaktart / Nr. Debitor K0000092

Name Julia Dudda

PLZ / Ort 86001 Augsburg

Adresse Maistraße 30-31

Debitorennr. 00063 Neuer Debitor... 00068

Neue Kontaktnr. K0000097

Name Christoph Kohl

PLZ / Ort 86150 Augsburg

Adresse Bergiusweg 47

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Tragen Sie im Feld **Neuer Vertragsbeginn** das Datum ein. Das System errechnet dann automatisch das Vertragsende.

Sie können dann über das Feld **Neuen Kontakt anlegen** mit dem Assistenten **Kontakt anlegen** einen neuen Debitor erfassen oder über das Lookup des Feldes **Neue Kontaktnr.** einen bereits bestehenden Debitor auswählen.

Klicken Sie auf Weiter.

Auf der 2. Seite des Assistenten können Sie die beim Vertragswechsel angesprochenen Einheiten überprüfen und bei Bedarf die **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe** ändern, wenn sich beispielsweise die Nutzung ändert.

K0000092 - Vertragswechsel

..... Erfassung Einheitenstammdaten

Zeile ver...	Einheitennr.	Nutzungs...	MwSt. G...	Einheit PLZ	Einheitenort
✓	10	1-WHG	NAVST	86156	Augsburg
✓	11	2-BÜRO	NAVST	86156	Augsburg
✓	12	1-WHG	NAVST	86156	Augsburg
✓	13	1-WHG	NAVST	86156	Augsburg
✓	15	1-WHG	ST.FREI	86156	Augsburg

MwSt.-Geschäftsbuch... NAVST

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Klicken Sie auf Weiter.

Auf der 3. Seite des Assistenten werden Ihnen die Sollstellungszeilen der Vorhistorie angezeigt.

Kontrollieren Sie die Beträge sowie das Startdatum, welches normalerweise dem Vertragsbeginn entspricht und ändern Sie die Werte gegebenenfalls ab. Bei Bedarf können Sie auch weitere Sollstellungszeilen erfassen, welche dann mit Fertigstellung des Assistenten neu angelegt werden.

Zeile ver...	Ei...	Ein...	Kontonr.	Soll...	Startdatum	Netto Betrag	B
10	00	600001	Miete	01.01.13	350,00		
10	00	608071	Ne...	01.01.13	80,00		
11	00	600001	Miete	01.01.13	550,00		
11	00	608071	Ne...	01.01.13	82,00		
12	00	600001	Miete	01.01.13	580,00		
12	00	608071	Ne...	01.01.13	80,00		
13	00	600001	Miete	01.01.13	700,00		
13	00	608071	Ne...	01.01.13	90,00		
15	02	600001	Miete	01.01.13	250,00		
15	02	608072	Ne...	01.01.13	20,00		

Bestätigen Sie anschließend mit Weiter.

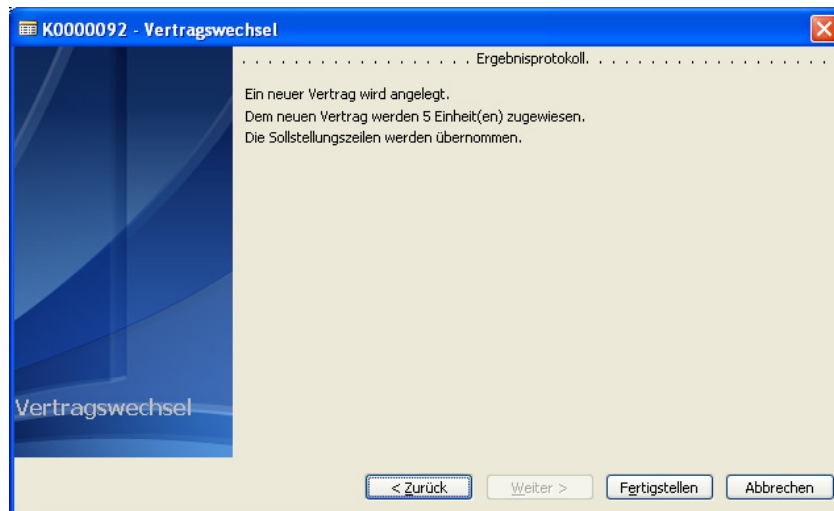
Nun haben Sie die 4. Seite des Assistenten erreicht. Folgende Felder können hier gefüllt/ausgewählt werden:

Bezeichnung	Beschreibung
Neuer Vertragsbeginn Systemfeld	Das Datum wird vom System vorgegeben und dient der Information.
Externe Vertragsnr. Infocfeld	Hier sollten Sie nur dann einen Wert eingeben, wenn auf Ihrem ausgedruckten Mietvertrag eine fortlaufende Formularnummer oder ähnliches steht und Sie diese speichern möchten.
Beschreibung Infocfeld	Hier können Sie eine beliebige Beschreibung zum Mietvertrag eintragen.
Unterschrift Mieter Infocfeld	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem der Mieter den Mietvertrag unterzeichnet hat.
Unterschrift Vermieter Infocfeld	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem der Vermieter den Mietvertrag unterzeichnet hat.
Erfassung weitere Vertragsdaten Optionsfelder	Über diese Optionsfelder steuern Sie, welche weiteren Seiten des Assistenten zusätzlich angezeigt werden, um darin weitere Vertragsdaten zu erfassen.

Nach einem Klick auf Weiter werden Ihnen nacheinander die Karten geöffnet, bei denen Sie Haken gesetzt haben.

Achtung

Eine detaillierte Beschreibung zur Erfassung von Mietsicherheits-, Kündigungs-, Options-, Index-, Ausstattungs- und Staffelmietdaten erhalten Sie in separaten Kapiteln dieser Ablaufbeschreibung.



Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf den Button Fertigstellen um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern

Zur nachträglichen Änderung des Vertragsbeginns wird der Assistent **Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern** verwendet.

HINWEIS

Wird der Vertragsbeginn weiter in die Zukunft verschoben und es wurde bereits eine Sollstellung gebucht, werden automatisch Sollstellungsdifferenz-Zeilen erzeugt. Diese können anschließend über den Button Vertrag/Sollstellungsdifferenzbuchblatt eingesehen und verbucht werden.

Achtung

Bei einer Änderung des Vertragsbeginns in einen früheren Zeitpunkt muss vorher manuell das Vertragsende der Vorhistorie geändert werden.

Nach Eintragung des neuen Vertragsbeginns werden Sie, sofern Sie den Vertragsbeginn auf einen früheren Zeitpunkt verschoben haben, darauf hingewiesen, dass die Sollstellung gegebenenfalls nachgebucht werden muss.

Wenn ein Vorvertrag vorhanden ist und Sie den Vertragsbeginn auf einen späteren Zeitpunkt verschoben haben, werden Sie darauf hingewiesen, dass das Vertragsende des Vorvertrages geändert werden muss. Dazu starten Sie im Vorvertrag den Assistenten **Kündigung von Einheiten** erneut und geben das geänderte Vertragsende ein.

Einheitenvertrag stornieren

Immer dann, wenn eine Einheitenhistorie bereits sollgestellt oder anderweitig gebucht wurde und diese aus dem Mandanten entfernt werden soll, können Sie den Assistenten **Einheitenvertrag stornieren** verwenden.

Die stornierten Einheitenverträge werden in einer eigens dafür vorgesehenen Tabelle archiviert. Die Vertragsköpfe und die dazugehörigen Informationen werden nicht archiviert.

Beispielszenarien die in Frage kommen:

Sollgestellter Einheitenvertrag wird durch Leerstand ersetzt
Sollgestellter Leerstand wird storniert

Sollstellungen übertragen

Dieser Menüpunkt öffnet eine Stapelverarbeitung die aktive Sollstellungszeilen zu einem bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) mit einer bestimmten Plansollstellungsart in die Tabelle **Plansollstellungen** überträgt.

Word-Serienbrief-Assistent

Der **Word-Serienbrief-Assistent** ermöglicht es Ihnen, mit wenigen Handgriffen den Mieterkontakt zu einem Vertragsdatensatz anzuschreiben. Wenn Sie mehr über die Wordanbindung in RELion erfahren möchten, lesen Sie bitte hierzu die Dokumentation „Wordintegration“.

Aktivität erstellen

Es handelt sich hierbei um einen Navision Standard-Assistenten, mit dessen Hilfe Sie eine bestimmte Aktivität zu diesem Vertrag speichern können.

Aufgabe erstellen

Über diesen Navision Standard-Assistenten können Sie für sich oder für Kollegen eine Aufgabe erstellen, die für diesen Vertrag durchzuführen ist.

Neuen Kontakt anlegen

Dies ist ein Assistent zur Erzeugung eines neuen Kontaktes.

5. Weitere Vertragsdaten

In der Vertragsverwaltung kann eine Vielzahl von weiteren vertragsrelevanten Daten pro Vertrag erfasst werden.

Erfassung von Plansollstellungsdaten

Plansollstellungsdaten sind den Einheitenstämmen zugeordnet und können je nach Einrichtung des Moduls Vertragsverwaltung in neue Einheitenverträge automatisiert übernommen werden.

RE Vertrag Einrichtung

Tab: Allgemein | Nummerierung | Dienstleistungsvertrag

Sollst. bei Leerstand: Plansollstellung (Dropdown)

Sollst. Neuvermietung: Plansollstellung (Dropdown)

SEV-Kto. Hausgeld: 8210 (Spinbox)

SEV-Kto. Verwalterhonorar: 8220 (Spinbox)

SEV-Kto. Sonstige Kosten: 8230 (Spinbox)

SEV-Kto. Sockelbetrag: 8240 (Spinbox)

SEV-Kto. Mietauszahlung: 8250 (Spinbox)

Umsatzmiete Verteilung: 0-QM GES. (Spinbox)

Umsatzmiete Abrechnung: BK-VZ (Spinbox)

Hilfe

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Vertragsverwaltung / Einrichtung**
2. Öffnen Sie das Fenster **Plansollstellungsarten**

Es ist möglich Plansollstellungen in Arten zu klassifizieren. Wobei über die Plansollstellungsarten nun gesteuert wird, welche der Plansollstellungszeilen bei der Erzeugung einer neuen Einheitenhistorie (z.B. durch Mieterwechsel, Kündigung) übernommen werden sollen.

Plansollstellungsarten

Plansollst...	Beschreibung	Übernahme in Leerstand	Übernahme in Vertrag
LEER	Leerstands-Sollstellung	☒	
MARKT	Markt-Mieten		☒
PLAN	Plan-Mieten		
SOLL	Soll-Mieten	☐	

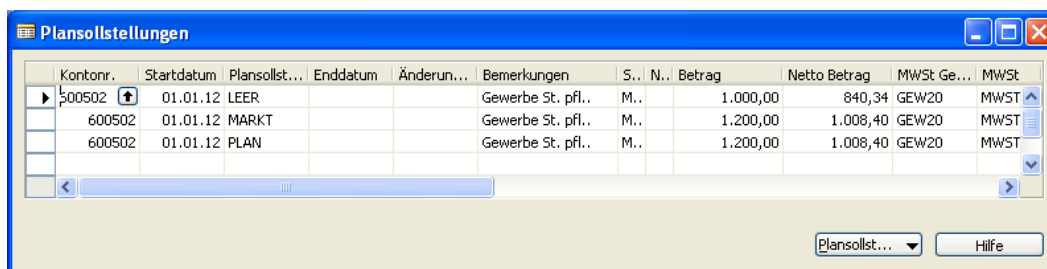
Hilfe

HINWEIS

Die Haken in den Feldern **Übernahme in Leerstand** und **Übernahme in Vertrag** können unter allen Plansollstellungsarten nur einmal vergeben werden.

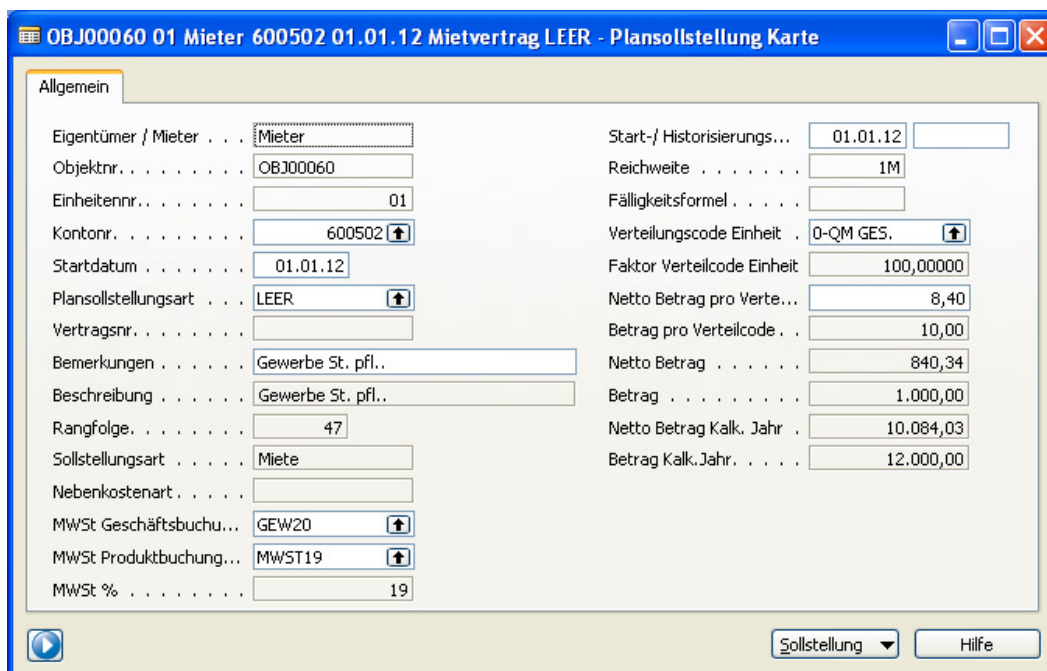
Wenn kein Haken in den Feldern **Übernahme in Leerstand** und **Übernahme in Vertrag** gesetzt wurde dient die Zeile lediglich informativen Planungszwecken. Voraussetzung für diese Funktion ist die entsprechende **RE Vertrag Einrichtung**.

Die Plansollstellungen werden aus der jeweiligen Einheitenstammkarte über den Button Einheitenstamm/Plansollstellungen geöffnet.



Kontonr.	Startdatum	Plansollst...	Enddatum	Änderun...	Bemerkungen	S..	N..	Betrag	Netto Betrag	MWSt Ge...	MWSt
500502	01.01.12	LEER			Gewerbe St. pfl..	M..		1.000,00	840,34	GEW20	MWST
600502	01.01.12	MARKT			Gewerbe St. pfl..	M..		1.200,00	1.008,40	GEW20	MWST
600502	01.01.12	PLAN			Gewerbe St. pfl..	M..		1.200,00	1.008,40	GEW20	MWST

Zur leichten Erfassung und Datenpflege der einzelnen Plansollstellungsdatensätze gibt es eine Kartenansicht.



OBJ00060 01 Mieter 600502 01.01.12 Mietvertrag LEER - Plansollstellung Karte

Allgemein

Eigentümer / Mieter : Mieter
 Objektnr. : OBJ00060
 Einheitenr. : 01
 Kontonr. : 600502
 Startdatum : 01.01.12
 Plansollstellungsart : LEER
 Vertragsnr. :
 Bemerkungen : Gewerbe St. pfl..
 Beschreibung : Gewerbe St. pfl..
 Rangfolge : 47
 Sollstellungsart : Miete
 Nebenkostenart :
 MWSt Geschäftsbuchung : GEW20
 MWSt Produktbuchung : MWST19
 MWSt % : 19

Start-/ Historisierungs... : 01.01.12
 Reichweite : 1M
 Fälligkeitsformel :
 Verteilungscode Einheit : 0-QM GES.
 Faktor Verteilcode Einheit : 100,00000
 Netto Betrag pro Verte... : 8,40
 Betrag pro Verteilcode : 10,00
 Netto Betrag : 840,34
 Betrag : 1.000,00
 Netto Betrag Kalk. Jahr : 10.084,03
 Betrag Kalk. Jahr : 12.000,00

Erfassung der Miete pro qm:

Bei Bedarf können Sie die geplante Miete pro Quadratmeter in das Feld **Netto Betrag pro Verteilcode** eingeben.

Aus diesem Wert und dem Verteilungsfaktor der Einheit sowie unter Berücksichtigung der MWSt Geschäftsbuchungsgruppe wird der neue Monats- und Jahresbetrag der Plansollstellung errechnet.

Des Weiteren gibt es die Stapelverarbeitung **Sollstellungen in Plansollstellungen übertragen**, welche auf allen Mietvertragskarten und der Einheitenvertragskarte unter dem Funktions-Button zu finden ist sowie im Navigationsbereich unter **Vertragsverwaltung/Periodische Aktivitäten**. Wie der Name der Stapelverarbeitung bereits ausdrückt, werden die aktiven Sollstellungszeilen von Einheitenhistorien zu einem bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) in deren zugehörigen Einheitenstamm als Plansollstellungszeilen erzeugt.

Folgende Felder stehen zur Verfügung:

Stichtag:

Nur Sollstellungen, die zu diesem Tag gültig sind (Startdatum, Enddatum) werden übertragen.

Startdatum der Plansollstellung:

Hier geben Sie das Startdatum an, das für die erzeugten Plansollstellungen gilt.

Plansollstellungsart:

Hier müssen Sie eine Plansollstellungsart auswählen, die für die erzeugten Plansollstellungen gilt. Mit F6 können Sie aus den vorhandenen Plansollstellungsarten auswählen.

Mit Start der Stapelverarbeitung erhält der Anwender einen Ausdruck über die soeben durchgeführte Aktion.

Report 5052603 Sollstellungen in Plansollstellungen übertragen

RELion_Anke_Kammerer

Objektnr.: OBJ0015, Eigentümer / Mieter: Mieter, Vertragsklasse: Mietvertrag

26. April 2011

Seite 1

anke.kammere

Stichtag

01.09.10

Startdatum der Plansollstellung

01.01.11

Plansollstellungsart

SOLL

Objektnr.

OBJ0015

Derchinger Str. 58-62

Einheitennr.	Kontonr.	Beschreibung	Betrag	Netto Betrag	Plansollstellungsart
01	600502	Gewerbe St. pfl..	1.190,00	1.000,00	SOLL
01	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	452,20	380,00	SOLL
02	600502	Gewerbe St. pfl..	1.190,00	1.000,00	SOLL
02	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	452,20	380,00	SOLL
03	600502	Gewerbe St. pfl..	1.190,00	1.000,00	SOLL
03	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	452,20	380,00	SOLL
04	600502	Gewerbe St. pfl..	1.190,00	1.000,00	SOLL
04	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	452,20	380,00	SOLL
05	600502	Gewerbe St. pfl..	2.023,00	1.700,00	SOLL
05	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	499,80	420,00	SOLL
06	600502	Gewerbe St. pfl..	1.190,00	1.000,00	SOLL
06	608571	BK-Vorauszahlung St.pfl.	452,20	380,00	SOLL

Plansollstellungszeilen können ebenfalls über die Module **Mietanpassung** und **ImmoBörse** erzeugt werden.

Erfassung von Sollstellungsdaten

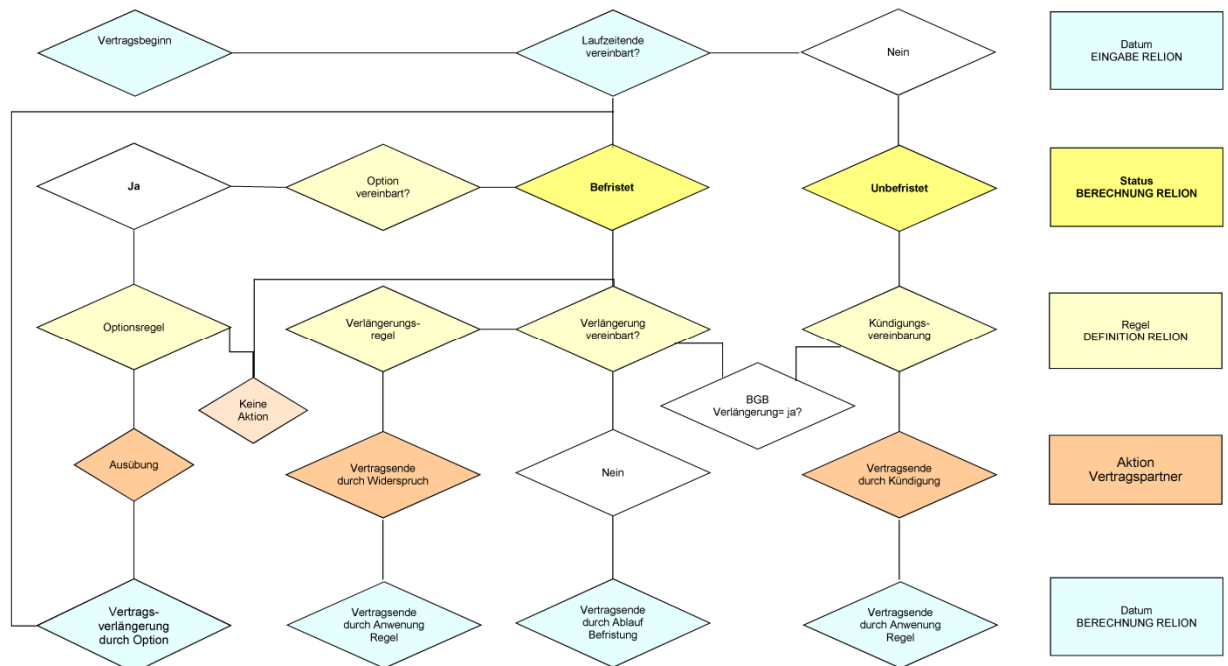
Die **Sollstellungen** können Sie über folgende Vertragskarten immer über den Button Vertrag / Sollstellung / Vertragszeile öffnen und bearbeiten.

- Anmietvertrag
- Erbbaurechtsvertrag
- Wohnraummietvertrag
- Gewerbemietvertrag
- Garagenmietvertrag

Erfassung von Kündigungs- und Optionsdaten

Mit Hilfe der Erfassung der Vertragsregeln über die Kündigungs- und Optionsdaten, können mögliche Vertragslaufzeiten ermittelt und ausgewertet werden. Dabei können Kündigungs- und Optionsdaten sowohl Vertrags- als auch Einheitenvertragsbezogen erfasst werden.

Graphische Darstellung möglicher Vertragslaufzeiten



Vertraglichen Kündigungsdaten

Mit Kündigungsdaten werden für unbefristete Verträge die Regeln erfasst, mit denen der Vertrag gekündigt werden darf. Dabei kann zwischen Kündigungsregeln, die nur für den Vertragsnehmer oder nur für den Vertragsgeber oder nur für Beide gelten, unterschieden werden.

Mit Kündigungsdaten werden auch für befristete Verträge die Regeln erfasst, mit denen der Vertrag verlängert, bzw. einer automatischen Verlängerung widersprochen wird.

Ferner können Sonderkündigungsrechte erfasst werden. Diese werden unabhängig von der Laufzeit und den übrigen Kündigungsregeln verwaltet.

Bei den Kündigungsdaten kann sowohl ein Vertragsbezug als auch ein Einheitenvertragsbezug hergestellt werden – allerdings nur bei Mietverträgen. Dabei gilt, dass eine Kündigungsregel mit Vertragsbezug immer für alle Einheiten gleichlautend interpretiert wird, falls keine abweichende Regel bei dem Einheitenvertrag erfasst wird.

Die Form **Kündigungsdaten** können Sie über folgende Vertragskarten immer über den Button Vertrag/Kündigungsdaten Vertrag oder Kündigungsdaten Vertragszeile (nur bei Mietverträgen) öffnen und bearbeiten.

Verwaltungsvertrag
Anmietvertrag
Erbbaurechtsvertrag

Wohnraummietvertrag
Gewerbemietvertrag
Garagenmietvertrag

Nachfolgend werden die Felder zur Eingabe in dieser Form beschrieben.

Kündigung durch	Kündbar zum	Kündigungsfrist	Karenztage	Kündigung zum	Verlängerungsfrist	Status	einmalig	Sonderkündigung	Bemerkung Sonderkündigung	Beschreibung	Lfd. Optionsnr.	Option Bezeichnung	Option ausgeübt
Beide	30.09.14	6M	0	Quartals...		1Q gültig					0		

Bezeichnung	Beschreibung
Kündigung durch Optionsfeld	Hier wird hinterlegt, für welche Vertragspartei die Kündigungsregel gilt. Dabei ist zu beachten, dass RELion für die Berechnung der Kündigungstermine nur die Kündigungsregeln berücksichtigt welche die Option <i>Vertragsnehmer</i> oder <i>Beide</i> enthalten. Die Option <i>Vertragsgeber</i> dient lediglich der Information.
Kündbar zum Pflichtfeld	Hier müssen Sie das Datum eintragen an dem die Kündigung zum ersten Mal wirksam werden könnte. Beispielsweise müssten Sie bei einem Vertragsbeginn zum 01.01.2012 mit 3 monatiger Kündigungsfrist zum Monatsende den 31.03.2012 eintragen. Dieses Datum darf nicht kleiner als das Datum im Feld Ende Erstlaufzeit des Gewerbemietvertrages Register Allgemein sein.
Kündigungsfrist Pflichtfeld	Mittels einer Datumsformel muss hier die Kündigungsfrist eingetragen werden, wie z.B. 3M.
Karenztage Optional	Haben Sie in diesem Feld eine Zahl erfasst, erhöht sich der Wert im Datumsfeld Kündigung bis auf der Vertragskarte um diese Tagesanzahl.
Kündigung zum Optional	Über dieses Optionsfeld wählen Sie aus, wann die Kündigung wirksam wird (Monatsende, Quartalsende, Halbjahresende, Jahresende).
Verlängerungsfrist Optional	Hier können Sie mittels Datumsformel eine Verlängerungsfrist eintragen, mit der das nächste vorläufige Vertragsende (Feld Kündigung nächste) errechnet wird.
Sonderkündigung Optional	Es können weitere Datensätze erfasst werden, die als Sonderkündigungsrecht gekennzeichnet sind. Sonderkündigungsrechte sind jeweils einmalig gültig – das System setzt automatisch einen Haken im Feld Einmalig .
Bemerkung Sonderkündigung, Beschreibung Infofelder	Hier können Sie eine kurze Beschreibung bzw. Bemerkung zu den erfassten Kündigungskonditionen hinterlegen. Des Weiteren wird im Feld Beschreibung vom System ein Vermerk vorgenommen, wenn eine Option zunächst ausgeübt und anschließend der Status wieder auf offen gesetzt wurde.
Lfd. Optionsnr. Option Bezeichnung Option ausgeübt Systemfelder	In diesen Systemfeldern wird zur Information die ausgeübte Option angezeigt.

Berechnung der Vertragslaufzeiten auf den Mietvertragskarten

In Abhängigkeit von den Kündigungs- und Optionsregeln werden auf den Mietvertragskarten die Kündigungs- und Optionstermin zum Arbeitsdatum errechnet.

Nachfolgend einige Beispiele:

Unbefristeter Mietvertrag:

Gesetzliche Kündigungsfrist, erstmals zum 30.09.2012

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Arbeitsdatum

Arbeitsdatum: 30.08.12

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Bemerkung	Sonderkündigung
Beide	30.09.12	3M	0	Quartals...	3M	gültig				

Befristeter Mietvertrag:

Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Arbeitsdatum

Arbeitsdatum: 30.08.12

Optionsdaten

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	offen	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Bemerkung	Sonderkündigung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...		gültig	✓	✓		
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M	gültig				

Befristeter Mietvertrag mit überschrittenem Sonderkündigungsrecht:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

Arbeitsdatum

Arbeitsdatum 01.10.13

OK Abbrechen Hilfe

Optionsdaten

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	offen	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Bemerkung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...		gültig	✓	✓	
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M	gültig			

Durch Überschreiten des Termins für das Sonderkündigungsrecht mit dem Arbeitsdatum wird die Anzeige für das Sonderkündigungsrecht aktualisiert.

Befristeter Mietvertrag mit ausgeübter Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

Arbeitsdatum

Arbeitsdatum 01.03.16

OK Abbrechen Hilfe

Optionsdaten

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	ausgeübt	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Bemerkung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...		gültig	✓	✓	
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M	ungültig			
Beide	31.12.21	6M	0	Monatse...	12M	gültig			

Durch Ausübung der Option wurde der Status verändert. Die Optionstermine aktualisiert und die Kündigungstermin fortgeschrieben.

Befristeter Mietvertrag mit korrigierter Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Arbeitsdatum: 01.03.16

Optionsdaten:

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	offen	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten:

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Beschreibung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...	gültig				
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M gültig				Option zurückgesetzt. Bitte prüfen!
Beide	31.12.21	6M	0	Monatse...	12M gültig				

Die Ausübung der Option wurde rückgängig gemacht indem der Status der Optionsdaten wieder auf *offen* gesetzt wurde. Dies hat zur Folge, dass das System den Anwender darauf hinweist die Kündigungsdaten zu prüfen und im Feld **Beschreibung** der Kündigungsdaten wurde vom System ein Vermerk vorgenommen.

Die bei Ausübung der Option eingetragene Kündigungsfortschreibung muss vom Anwender gelöscht werden.

Befristeter Mietvertrag mit überfälliger Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Arbeitsdatum: 01.04.16

Optionsdaten:

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	offen	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten:

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Beschreibung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...	gültig				
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M gültig				

Bei überfälligen Optionen wird nur der Status aktualisiert. Die Optionstermine bleiben unverändert stehen. Stellt sich heraus, dass die überfällige Option nicht ausgeübt wurde, ist vom Anwender der Status der Option auf *nicht ausgeübt* zu setzen. Daraufhin werden die Anzeigen aktualisiert.

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Allgemein | Mietparameter | Kündigung/Abnahme | Klauseln | Sonstiges

Nr. OBJ0008-60082/... Externe Vertragsnr.

Vertragsbeginn / -ende . . . 01.01.12

Laufzeit befristet . . . ☒

Ende Erstlaufzeit . . . 31.12.16 Monate ... 60

Status Erstlaufzeit

Option bis/zum/nächste . . .

Kündigung bis/zum/näc... 30.06.16 31.12.16 31.12.17

Sonderkündigung bis/zum . . .

Mieter Kontaktnr KON000113

Vertragsinformation

Bankverbin... (1)

Einzugsver... (1)

Optionswerte (1)

Kündigung... (2)

Indexwerte (0)

Histor.Ind... (0)

Umsatzmiete (0)

Optionsdaten

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	nicht a...	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Beschreibung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...		gültig	☒	☒	
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M	gültig			

Nach Änderung des Status der Option in *nicht ausgeübt* werden Status und Optionstermine auf der Vertragskarte aktualisiert. Mit Fortschreiten des Arbeitsdatums ändern sich der Status und die Kündigungstermine entsprechend.

OBJ0008-60082/001 KON000113 - Gewerbemietvertrag

Allgemein | Mietparameter | Kündigung/Abnahme | Klauseln | Sonstiges

Nr. OBJ0008-60082/... Externe Vertragsnr.

Vertragsbeginn / -ende . . . 01.01.12

Laufzeit befristet . . . ☒

Ende Erstlaufzeit . . . 31.12.16 Monate ... 60

Status Erstlaufzeit

Option bis/zum/nächste . . .

Kündigung bis/zum/näc... 30.06.17 31.12.17 31.12.18

Sonderkündigung bis/zum . . .

Mieter Kontaktnr KON000113

Vertragsinformation

Bankverbin... (1)

Einzugsver... (1)

Optionswerte (1)

Kündigung... (2)

Indexwerte (0)

Histor.Ind... (0)

Umsatzmiete (0)

Optionsdaten

Lfd. Opti...	Bezeichnung	Vorl. Vert...	Status	Ausübun...	Ausübun...	Verlänge...	Neues Ve...	Vertrag e...	Mietpreis...
1	1. Option	31.12.16	nicht a...	9M	31.03.16	60M	31.12.21		

Kündigungsdaten

Kündigu...	Kündbar ...	Kündigun...	Karenztage	Kündigun...	Verlänge...	Status	einmalig	Sonderkü...	Beschreibung
Vertrags...	31.12.13	3M	0	Monatse...		gültig	☒	☒	
Beide	31.12.16	6M	0	Monatse...	12M	gültig			

Der Vertrag befindet sich in oben gezeigtem Beispiel noch in Erstlaufzeit, aber die Kündigungstermine wurden fortgeschrieben.

Automatische Verlängerung (Variante 2)

Keine Optionsdaten am Vertrag, **Ende Erstlaufzeit** nicht leer und < Stichtag UND es gibt Kündigungsbedingungen zum Vertrag.

unbefristet

Keine Kündigungsbedingungen am Vertrag ODER **Laufzeit befristet** = NEIN

Gekündigt

Vertragsende ≠ Leer

Wenn Vertragsende gefüllt ist, ergeben sich drei Varianten:

Vertrag beendet, wenn Vertragsende kleiner als Stichtag

Vertragsende ist gleich Stichtag: **Vertrag endet heute**

Vertragsende ist größer als Stichtag

Vertrag gekündigt, wenn „Kündigungsdatum“ nicht leer ist

Vertrag beendet, wenn „Kündigungsdatum“ leer ist

OBJ00040-08-001 K0000188 - Gewerbemietvertrag

Allgemein Mietparameter Kündigung/Abnahme Klauseln Sonstiges

Nr. OBJ00040-08-001 Externe Vertragsnr.
 Nachtragsnr. 000 Vertragsbeginn / -ende . . . 01.01.10 31.12.11
 Datum Nachtrag. Laufzeit befristet . . . ☐
 Vertragsklasse Mietvertrag Ende Erstlaufzeit . . . Monate . . . 0
 Vertragsart 2-LADEN Status Vertrag ist beendet
 Mietvertragart Gewerbe Option bis/zum/nächste . . .
 Nachtrag vorhanden . . . Kündigung bis/zum/nächste . . .
 Mieter Kontaktnr. K0000188 Sonderkündigung bis/zum . . .
 Vermieter Kontaktnr. K0000009 Mieter Name Daniel Groß
 Unterschrift Ver-/ Mieter . . . Vermieter Name Mario Emer
 Übergabedatum Beschreibung
 Bearbeiter DE Saldo Debitor 0,00

Vertragsinformation

Bankverbin... (2)
 Einzugsver... (0)
 Optionswerte (1)
 Kündigung... (0)
 Indexwerte (1)
 Histor.Ind... (0)
 Umsatzmiete (0)

Einheiten Kontakte Sollstell. Parameter

Objektnr.	Nr.	Historie	Nutzung...	Vertrags...	Vertrags...	Einheit PLZ	Einheitenort
OBJ00040	08	00	2-LADEN	01.01.10	31.12.11	86150	Augsburg

Vertragsinfo. Einheit

Einzugsver... (0)
 Ausstattung (0)
 Schlüssel (0)

Vertrag Funktion Drucken Hilfe

Abweichende Kündigungs-/Optionsdaten für Einheitenverträge

Bei Verträgen mit mehreren Vertragszeilen ist es möglich für Kündigungs- und Optionsdaten einen Einheitenbezug für eine oder mehrere Vertragszeilen herzustellen.

Dabei gilt: Für alle Einheiten ohne individuell zugewiesene Kündigungs-/Optionsdaten, gelten die Regeln des Vertrages.

HINWEIS

Weichen auf einzelnen Einheiten des Vertrages die Kündigungs- und Optionsregeln ab, empfehlen wir, für sämtliche Einheiten des Vertrages die Kündigungs- und Optionsregeln einzeln zu erfassen. Damit vermeiden Sie Fehlinterpretationen der Vertragslaufzeiten.

Optionsdaten

Meist wird in gewerblichen Mietverträgen dem Mieter ein einfaches oder mehrfaches Optionsrecht eingeräumt. Das bedeutet, der Mieter kann durch einseitige Erklärung eine Verlängerung des Mietvertrages um eine vorab festgelegte Frist verlangen. Um derartige Optionsvereinbarungen zu verwalten und auszuwerten steht Ihnen die Übersicht **Optionsdaten** zur Verfügung.

Bei den Optionsdaten kann sowohl ein Vertragsbezug als auch ein Einheitenvertragsbezug hergestellt werden – allerdings nur bei Mietverträgen. Dabei gilt, dass eine Optionsregel mit Vertragsbezug immer für alle Einheiten gleichlautend interpretiert wird, falls keine abweichende Regel bei dem Einheitenvertrag erfasst wird.

Die Übersicht **Optionsdaten** können Sie über folgende Vertragskarten über den Button Vertrag/Optionsdaten Vertrag oder Optionsdaten / Vertragszeile (nur bei Mietverträgen) öffnen und bearbeiten.

Anmietvertrag

Wohnraummietvertrag
Gewerbemietvertrag
Garagemietvertrag

Sie haben auch die Möglichkeit über folgende Assistenten die Optionsdaten zu erfassen:

Neuvermietung
Vertragswechsel

HINWEIS

Logische Prüfungen in den Optionsdaten

Vorläufiges Vertragsende muss > **Vertragsbeginn** und ggf. >= **Erstlaufzeit** sein.

Optionen müssen chronologisch sein. Das heißt die laufende Nummer muss zu aufsteigenden Ablaufterminen führen.

In jedem der genannten Assistenten haben Sie die Möglichkeit im Fenster **Erfassung weitere Vertragsdaten** einen Haken setzen.

Wenn Sie dann den Assistenten mit Weiter bestätigen, erscheint das Fenster **Erfassung Optionsdaten**.

Zeile ver...	Bezeichnung	Vorl. Vertrags...	Verlänge...	Optionsfrist	neues Vertrags...	Opt
✓	1. Option	31.12.10	1J	3M	31.12.11	3
✓	2. Option	31.12.11	1J	3M	31.12.12	3
✓	3. Option	31.12.12	2J	3M	31.12.14	3

Wenn Sie alle Optionsdaten erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

Zusätzlich zu den im Assistenten einzugebenden Daten können Sie in **Option Karte** folgende Angaben machen:

Bezeichnung	Beschreibung
Bezeichnung Infocfeld	Beim Erfassen neuer Optionsdaten wird das Feld vom System mit <i>1. Option, 2. Option, etc.</i> vorbelegt. Sie können bei Bedarf eine andere Bezeichnung eintragen.
Vorläufiges Vertragsende Pflichtfeld	Hier müssen Sie das Vorläufige Vertragsende eintragen, auf das die Verlängerungsoption angerechnet wird.
Ausübungsfrist Pflichtfeld	Tragen Sie eine Datumsformel ein, um die Frist zur Ausübung der Option festzulegen.
Ausübungstermin Systemfeld	Anhand der Datumsformel im Feld Ausübungsfrist errechnet das System den Ausübungstermin .
Verlängerung Pflichtfeld	Geben Sie eine Datumsformel für den Verlängerungszeitraum ein, beispielsweise 5J für eine Vertragsverlängerung von 5 Jahren. Der Vertrag verlängert sich dann, ausgehend vom Datum des Feldes Vorläufiges Vertragsende , um den dort eingegebenen Zeitraum, wenn der Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch macht.
Neues Vertragsende Systemfeld	Der Wert dieses Feldes errechnet sich automatisch in Abhängigkeit der Feldwerte Vorläufiges Vertragsende , Ausübungsfrist und Verlängerung . Hierbei handelt es sich also um das neue Vertragsende welches greifen würde, wenn die Option in Anspruch genommen wird.
Vertrag endet bei Nichtausübung Infocfeld	Soll der Vertrag bei einer Nichtausübung der Option enden, können Sie hier zur Information einen Haken setzen.
Mietpreis verhandelbar Mietfläche verhandelbar Infocfelder	Zur Information können Sie diese beiden Felder aktivieren.
Eingang Optionsschreiben Infocfeld	Hier können Sie das Datum eintragen, an dem Sie das Schreiben Ihres Mieters erhalten haben, dass er die Option zur Vertragsverlängerung in Anspruch nehmen möchte.
An Option erinnert Infocfeld	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie den Mieter an die Ausübung der Option erinnert haben.
An Option erinnert am Infocfeld	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem Sie den Mieter an die Verlängerungsoption erinnert haben.
Einheit Optionscode Optional	Ist das Feld leer, gilt die Option für den gesamten Vertrag. Bei Bedarf kann die Optionsvereinbarung über den Code einer oder mehreren Einheiten zugewiesen werden.
Einheit Beschreibung Optionscode Optional	Dieses Feld zeigt die Beschreibung des Einheit Optionscodes an, sofern die Option einer bestimmten Einheit zugewiesen wurde.
Status Optionsfeld	<u>offen:</u> Die Option wurde weder ausgeübt noch widersprochen. Die folgenden

Optionen sind gültig und erhalten den Status *offen*.

Dieser Status kann nicht gesetzt werden, wenn vor der aktuellen Option eine noch offen oder nicht ausgeübte Option vorhanden ist.

ausgeübt:

Die Option wurde ausgeübt. Nachfolgende Optionen bleiben gültig. Dieser Status kann nicht gesetzt werden, wenn eine vorherige Option noch offen oder nicht ausgeübt ist.

Es werden Kündigungsdaten zum Vertrag angepasst. Bitte prüfen Sie die erzeugten Daten!

nicht ausgeübt

Die Option wurde nicht ausgeübt. Auch nachfolgende Optionen erhalten den Status *nicht ausgeübt*.

Die Kündigungsdaten zum Vertrag sind anzupassen! Bitte prüfen Sie die erzeugten Daten!

ausgeübt

Systemfeld

Beschreibung

Besondere Hinweise

Infofelder

Wurde der **Status** auf *ausgeübt* gesetzt, enthält dieses Feld automatisch einen Haken.

Hier können Sie zur Information Beschreibungen bzw. Hinweise hinterlegen.

Kopierfunktion bei Neuanlage einer Optionsdatenzeile

Folgende Felder werden bei Erfassung eines weiteren Optionsdatensatzes aus dem vorherigen Datensatz kopiert:

- Verlängerung
- Ausübungsfrist (Termin wird berechnet)
- Neues Vertragsende (wird berechnet)
- Beschreibung
- Vorläufiges Vertragsende (wird berechnet)
- Status
- Besondere Hinweise
- Vertrag endet bei Nichtausübung
- Mietpreis verhandelbar
- Mietfläche verhandelbar
- Ausübung durch
- Bezeichnung (fortlaufend)

Der Bericht Optionstermine

Um Optionsdaten zu drucken und vor allem überfällige Optionen nachzuweisen, steht Ihnen der Bericht **Optionstermine** zur Verfügung.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Berichte / Bestandslisten**
2. Öffnen Sie den Bericht **Optionstermine**

Im Register **Vertrag Option** können Sie bei Bedarf den Optionsdatendruck auf bestimmte Verträge

einschränken.

Das Register **Optionen** bietet Ihnen folgende Möglichkeiten:

Bezeichnung	Beschreibung
Ausübung von Ausübung bis Pflichtfelder	Hier legen Sie den Zeitraum für den Berichtsbetrachtung fest. Der Report filter die Optionsdatensätze nach Ausübungstermin < Ausübung von + Status = offen.
Bearbeiter-Filter Optional	Bei Bedarf können Sie die Liste auf den Vertragssachbearbeiter eingrenzen.
Auch überfällige Optional	Setzen Sie einen Haken, wenn auch überfällige Optionen gedruckt werden sollen.
Einheiten drucken Optional	Setzen Sie einen Haken um die zugehörigen Einheiten des Vertrags mit auszudrucken.

Report 5052676 **Optionstermine im Zeitraum**
Mandant RELion_Dagmar_Elsner
Zeitraum 26.11.12..31.12.99
Filter Vertragsnr.: OBJ00060-01-001
Bearbeiter-Filter

26. November 2012
Seite 1
delsner

Vertrags-Ilr.				Mieter		Status		Vertrags beginn		ausüben bis		Vertrags ablauf		Option bis					
OBJ00060-01-001				Mayer KG		Erstlaufzeit		01.01.12		31.03.16		31.12.16		31.12.21					
Objektnr.		Nr.		Historie		Einheitenstraße		Vertragsb		Vertragse		QM		Stpl.		Netto- Kaltmiete			
OBJ00060		01		00		Gewerbestraße 12		01.01.12				100,00		0		504,20			
OBJ00060		17		01		Gewerbestraße 12		01.07.12				100,00		0		605,04			
								Erstlaufzeit				01.07.12		31.03.16		31.12.16		31.12.19	
								Erstlaufzeit				01.07.12		31.03.19		31.12.19		31.12.22	
OBJ00060		18		01		Gewerbestraße 12		01.01.13				100,00		0		605,04			
OBJ00060		19		01		Gewerbestraße 12		01.02.13				100,00		0		605,04			
								Erstlaufzeit				01.02.13		31.03.14		31.12.14		31.12.16	
								Erstlaufzeit				01.02.13		31.03.16		31.12.16		31.12.18	
												400,00		0		2.319,32			
OBJ00060-01-001				Mayer KG		Erstlaufzeit		01.01.12		31.03.21		31.12.21		31.12.26					
Objektnr.		Nr.		Historie		Einheitenstraße		Vertragsb		Vertragse		QM		Stpl.		Netto- Kaltmiete			
OBJ00060		01		00		Gewerbestraße 12		01.01.12				100,00		0		504,20			
OBJ00060		17		01		Gewerbestraße 12		01.07.12				100,00		0		605,04			
								Erstlaufzeit				01.07.12		31.03.16		31.12.16		31.12.19	
								Erstlaufzeit				01.07.12		31.03.19		31.12.19		31.12.22	
OBJ00060		18		01		Gewerbestraße 12		01.01.13				100,00		0		605,04			
OBJ00060		19		01		Gewerbestraße 12		01.02.13				100,00		0		605,04			
								Erstlaufzeit				01.02.13		31.03.14		31.12.14		31.12.16	
								Erstlaufzeit				01.02.13		31.03.16		31.12.16		31.12.18	
												400,00		0		2.319,32			

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass die einheitenbezogenen Optionsregeln unterhalb der jeweiligen Einheit angedruckt werden.

Der Bericht Gewerbemietvertragslaufzeiten

Der Bericht listet die Gewerbemietverträge und deren Options-, Kündigungs- und Sonderkündigungsfristen sowie Status und Ende Erstlaufzeit auf. Die einheitenbezogenen Kündigungsdaten können ebenfalls je Einheit dargestellt werden.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Berichte / Bestandslisten**
2. Öffnen Sie den Bericht **Gewerbemietvertragslaufzeiten**

Im Register **RE Vertrag** können Sie bei Bedarf den Druck auf bestimmte Verträge einschränken.

Im Register **Optionen** geben Sie den Stichtag zur Berechnung vor.

Report 5052453		Report Gewerbemietvertragslaufzeiten					26. November 2012			
Mandant		RELion_Dagmar_Elsner					Seite 1			
Stichtag		26.11.12					delsner			
Filter		Nr.: OBJ00060-01-001, Vertragsbeginn: ".26.11.12, Vertragsende: "]">26.11.12								
Vertragsnr. / Nachtragsnr.		Debitornr.	Name	Vertragsbeginn / Vertragsende	Ende Erstlaufzeit	Status	Option bis / zum		Kündigung bis / zum	Sonderkündigung bis / zum
Objektnr.	Nr. / Historie	Nutzungsart	Adresse PLZ / Ort		m²	Gesamtsoll netto	Mwst. Betrag	Gesamtsoll Brutto		
OBJ00060-01-001 / 000		00245	Mayer KG	01.01.12 / 31.01.13	31.12.16	Nachtrag vorhanden				
OBJ00060 01 / 00		2-LADEN	Gewerbestraße 12	01.01.12	100,00	588,23	111,77	700,00		
OBJ00060 17 / 01		2-LADEN	86156 Augsburg	01.01.12	100,00	588,23	111,77	700,00		
			Gewerbestraße 12						31.03.16 / 31.12.16	
			86156 Augsburg	01.07.12	100,00	605,04	114,96	720,00		
OBJ00060 18 / 01		2-LADEN	Gewerbestraße 12	01.01.13	100,00	0,00	0,00	0,00		31.03.16 / 30.04.16
			86156 Augsburg							
Summe Vertrag						1.193,27	226,73	1.420,00		
Summe						1.193,27	226,73	1.420,00		

Erfassung von Ausstattungsmerkmalen

Über die Infobox **Vertragsinfo.Einheit** folgender Vertragskarten können Sie die Tabelle **Ausstattungen Zuordnungen** öffnen und bearbeiten.

Anmietvertrag
Wohnraummietvertrag
Gewerbemietvertrag
Garagenmietvertrag

Über folgende Assistenten können Sie die Ausstattungen erfassen:

Neuvermietung
Zumietung von Einheiten
Vertragswechsel

In jedem der genannten Assistenten haben Sie die Möglichkeit im Fenster **Erfassung weitere Vertragsdaten** einen Haken bei **Ausstattung** zu setzen.

Wenn Sie dann den Assistenten mit Weiter bestätigen, erscheint das Fenster **Erfassung Ausstattung**.

Hier haben Sie die Möglichkeit, die Schlüssel zu erfassen, die Sie dem Mieter ausgehändigt haben.

[illegible]

Erfassung von Mietsicherheiten/Kautionsdaten

- Anmietvertrag
- Wohnraummietvertrag
- Gewerbemietvertrag
- Garagenmietvertrag

Neuvermietung Vertragswechsel

Wenn Sie dann den Assistenten mit Weiter bestätigen, erscheint das Fenster **Erfassung Mietsicherheit**.

Wenn Sie alle Daten zur Mietsicherheit erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

Bezeichnung	Beschreibung
Zeile verwenden Pflichtfeld	Nur Zeilen, die in diesem Feld einen Haken haben, werden nach Fertigstellung des Assistenten in den Vertrag übernommen.
Nr. Mietsicherheit Optional	Geben Sie hier einfach eine fortlaufende Nummer Ihrer Wahl pro Zeile ein. Beginnen Sie am besten mit 1.
Art der Mietsicherheit Pflichtfeld	Hier können Sie mittels des Drilldown-Buttons aus den vorhandenen Mietsicherheitsarten auswählen: <i>Bankbürgschaft, Bürgschaft, Sparbuch Mieter, Sparbuch Eigentümer, Bar, Verpfändungserklärung und Hausbank.</i>
Art der Verwaltung Optional	Hier können Sie mittels des Drilldown-Buttons aus folgenden Punkten auswählen: Keine: Wenn Sie ohne Kautionsverwaltung arbeiten, werden die Werte der Felder nur nachrichtlich in RELion gespeichert und stehen zur Information bereit. Passiv: Wenn Sie mit passiver Kautionsverwaltung arbeiten, werden die Bestände in einem Kautionskonto geführt und stehen dort für Auswertungen zur Verfügung. In den meisten Fällen wird es sich hierbei um die Mietsicherheitsart „Sparbuch“ handeln. Aktiv: Wenn Sie mit aktiver Kautionsverwaltung arbeiten, werden die Bestände in einem Kautionskonto geführt. Beim Buchen werden hier Buchungen in der Finanzbuchhaltung ausgelöst. Das bedeutet, Sie verwalten die Kaution in eigener Regie. In den meisten Fällen wird es sich hierbei um die Mietsicherheitsart „Bar“ handeln.
Mietsicherheit Beschreibung Infocfeld	Hier können Sie eine beliebige Beschreibung der Mietsicherheit eingeben.
BLZ Optional	Hier können Sie die Bankleitzahl eingeben oder mittels des Lookup-Buttons aus der Liste auswählen.
Bankname Systemfeld	Der Bankname füllt sich automatisch, wenn Sie eine Bankleitzahl ausgewählt haben.
Bankkontonummer Optional	Geben Sie die Bankkontonummer der Mietsicherheit ein.
Ausstellungsdatum Optional	Geben Sie hier das Datum ein, an dem die Mietsicherheit von der Bank erstellt wurde.
Betrag gefordert Pflichtfeld	Tragen Sie hier den vertraglich vereinbarten Mietsicherheitsbetrag ein.

Betrag aktuell Pflichtfeld	Tragen Sie hier den vom Mieter geleisteten Betrag ein.
Gültig ab Optional	Tragen Sie hier das Datum ein, ab dem die Kautions Gültigkeit hat.
Zinstabelle Optional	Hier können Sie mit Hilfe des Lookup-Buttons eine Zinstabelle auswählen. Dies kommt nur zum Tragen, wenn Sie Kautionsverwaltung betreiben.

Erfassung von Staffelmietdaten

Im Register **Mietparameter** können Sie auf folgenden Vertragskarten Staffelmietdaten prüfen und bearbeiten.

Wohnraummietvertrag
Gewerbemietvertrag
Garagemietvertrag

Sie haben auch die Möglichkeit über folgende Assistenten die Staffelmietdaten zu erfassen:

Neuvermietung Vertragswechsel

In jedem der genannten Assistenten haben Sie die Möglichkeit im Fenster **Erfassung weitere Vertragsdaten** einen Haken bei **Staffelmiete** zu setzen.

Wenn Sie dann den Assistenten mit Weiter bestätigen, erscheint das Fenster **Erfassung Staffelmiete**. Folgende Felder stehen Ihnen hier zur Auswahl:

Wenn Sie alle Optionsdaten erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

Bezeichnung	Beschreibung
Staffelmiete Systemfeld	In diesem Feld ist automatisch ein Haken vorgeblendet. Dieser dient nur der Information und kann nicht geändert werden.
Staffelmieten Startdatum Pflichtfeld	Tragen Sie hier das Startdatum des Staffelmietzeitraumes ein.
Art der Steigerung Pflichtfeld	Wählen Sie hier mittels des Drilldown-Buttons die Art der Steigerung aus. Folgende Steigerungsarten stehen zur Wahl: Prozent: Sie müssen im Feld Steigerung Staffelmiete den prozentualen Steigerungswert eingeben, z.B. 3 für eine 3%-Steigerung. Betrag pro QM netto: Sie müssen im Feld Steigerung Staffelmiete den netto Steigerungsbetrag pro QM eingeben. RELion holt sich den QM-Wert

aus dem Verteilcode QM.

Nettobetrag:

Sie müssen im Feld **Steigerung Staffelmiete** einen netto Pauschalbetrag eingeben, um den sich die Miete erhöhen soll.

Steigerung Staffelmiete Pflichtfeld

Je nachdem, welche **Art der Steigerung** Sie gewählt haben, müssen Sie entweder einen Prozentwert oder einen Betrag in dieses Feld eingeben. Geben Sie den Wert ausschließlich als Zahl ein.

Staffel Reichweite Pflichtfeld

Tragen Sie hier eine Datumsformel für den zeitlichen Turnus der Staffelmietserhöhung ein. Üblicherweise wird der Turnus nicht kleiner als 1J sein.

Staffel Anzahl Pflichtfeld

Geben Sie ein, wie oft eine Staffelmietserhöhung durch-geführt werden wird.

Staffelmiete Enddatum Systemfeld

Dieses Feld errechnet sich automatisch aufgrund der Werte in den Feldern **Staffel Reichweite** und **Staffel Anzahl**.

Erfassung von Indexdaten

Die Karte **Indexdaten** können Sie über folgende Vertragskarten immer über den Button Vertrag/Indexdaten Vertrag öffnen und bearbeiten.

Anmietvertrag
Erbbaurechtsvertrag
Wohnraummietvertrag
Gewerbemietvertrag
Garagenmietvertrag

Sie haben auch die Möglichkeit über folgende Assistenten die Indexdaten zu erfassen:

Neuvermietung

Zumietung von Einheiten (sofern beim Hauptvertrag Index vereinbart worden ist)

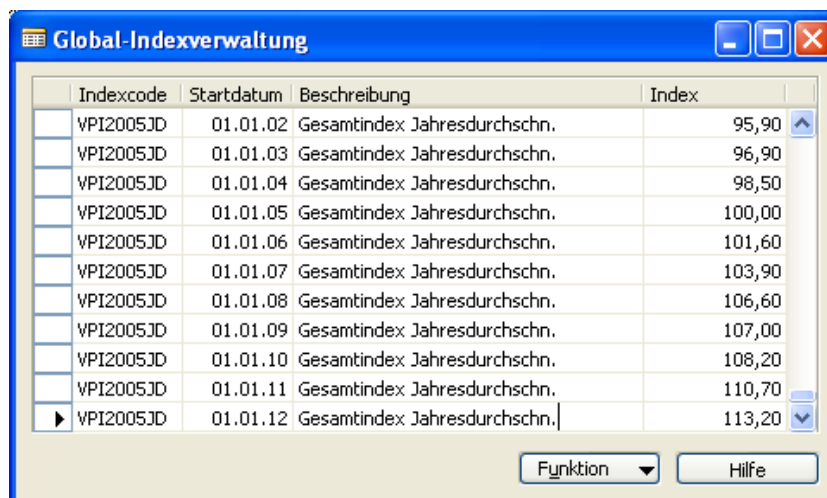
Vertragswechsel

Bei der Vertragsform **Anmietvertrag** werden Indexdaten lediglich nachrichtlich hinterlegt und haben keine weitere Auswirkung im System.

Bei den anderen Vertragsformen dienen die Indexdaten der Mietanpassung. Voraussetzung für die vertragsbezogene Erfassung der Indexdaten ist zunächst die Pflege der **Indexverwaltung**.

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Mietverwaltung/Mietanpassung/Mietanpassung Deutschland** bzw. **Österreich/Einrichtung**
2. Wählen Sie die **Indexverwaltung**

Es öffnet sich die Übersicht **Global-Indexverwaltung** in der mandantenübergreifend regelmäßig die Indexdaten gepflegt werden können.



Indexcode	Startdatum	Beschreibung	Index
VPI2005JD	01.01.02	Gesamtindex Jahresdurchschn.	95,90
VPI2005JD	01.01.03	Gesamtindex Jahresdurchschn.	96,90
VPI2005JD	01.01.04	Gesamtindex Jahresdurchschn.	98,50
VPI2005JD	01.01.05	Gesamtindex Jahresdurchschn.	100,00
VPI2005JD	01.01.06	Gesamtindex Jahresdurchschn.	101,60
VPI2005JD	01.01.07	Gesamtindex Jahresdurchschn.	103,90
VPI2005JD	01.01.08	Gesamtindex Jahresdurchschn.	106,60
VPI2005JD	01.01.09	Gesamtindex Jahresdurchschn.	107,00
VPI2005JD	01.01.10	Gesamtindex Jahresdurchschn.	108,20
VPI2005JD	01.01.11	Gesamtindex Jahresdurchschn.	110,70
VPI2005JD	01.01.12	Gesamtindex Jahresdurchschn.	113,20

Funktion Hilfe

Für die Benutzung der Mietindices sind zuerst die Indexcodes und deren Beschreibungen zu pflegen.

Beim **Indexcode** handelt es sich um ein Codefeld, dessen Inhalt nach den Navision-Konventionen (maximal 10 Stellen) frei zu vergeben ist. Über den Lookup-Button des Feldes **Indexcode** werden alle Indices angelegt, die in Ihrem Unternehmen verwendet werden.

Das **Startdatum** gibt den Beginn der Gültigkeit für den betreffenden Index an.

Die zugehörige **Beschreibung** ist ein Textfeld, in dem eine Beschreibung zum Indexcode mit maximal 50 Stellen hinterlegt werden kann. Anschließend tragen Sie im Feld **Index** den Indexwert ein. Dies ist üblicherweise der monatliche Indexwert des Statistischen Bundesamts.

Über die Verknüpfung des Mietvertrags mit dem Indexcode wird die Beziehung zwischen den Werten des Index und den im Mietvertrag hinterlegten Berechnungsparametern hergestellt.

Unter Funktion/Prüfliste Mietanpassung kann nach Erfassung eines neuen Index ein Prüfreport gedruckt, bzw. eine Indexanpassung in bestehenden Mietverträgen vorgenommen werden.

Sind in der **Global-Indexverwaltung** entsprechende Werte hinterlegt, können Sie nun für den entsprechenden Vertrag die Informationen zur vertraglichen Indexvereinbarung hinterlegen. Dies kann entweder über die Assistenten **Neuvermietung** und **Vertragswechsel** erfolgen oder aber zu einem späteren Zeitpunkt über den Button Vertrag/Indexdaten Vertrag.

Nachfolgend wird Ihnen die Erfassung über die **Indexdaten Karte** beschrieben:

Register **Allgemein**:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnummer Pflichtfeld	In diesem Feld wird die Nummer des Vertrags eingeblendet, dem die betreffende Indexdaten-Karte zugeordnet ist. Mittels des Lookup-Buttons gelangen Sie auf die Vertragsübersicht und können bei Bedarf die vertraglichen Indexdaten einem anderen Vertrag zuordnen.
Index Bezeichnung Pflichtfeld	Geben Sie hier eine eindeutige Bezeichnung für die Indexvereinbarung ein, die Sie anlegen möchten.
Sollstellungsart Optional	Bitte wählen Sie die Sollstellungsart aus, für die die indexabhängige Erhöhung durchgeführt werden soll. In den meisten Fällen handelt es sich hierbei um die Miete.
Index Code Pflichtfeld	Über die Auswahl des Index Codes legen Sie fest, auf welche vorhandene Indextabelle und deren Werte RELion zugreifen soll.
Index Bezug Pflichtfeld	Geben Sie das Datum ein, zu dem der Basiswert der Indizierung berechnet werden soll. In der Regel handelt es sich um den Vertragsbeginn oder das Datum der letzten Anpassung. Falls der Mieter zunächst eine feste Miete oder Staffelmiete hatte, geben Sie das Datum ein, ab wann die Indexklausel berechnet werden soll. Der Wert wird nach einer durchgeführten Index-Mietanpassung automatisch hochgesetzt, da das Datum der Erhöhung nun den neuen Ausgangspunkt der nächsten Berechnung darstellt.
Index aktuelles Datum Systemfeld	Hier erscheint abhängig vom Arbeitsdatum das Datum mit dem aktuellsten vorhandenen Indexwert.
Anpassungsart	Die Anpassungsart bestimmt, wann die Mietanpassung durchgeführt werden

Pflichtfeld

kann. Sie können unter folgenden Optionen auswählen:

Kritischer Wert:

Eine Mieterhöhung darf stattfinden, wenn der **Index aktueller Wert** den **Index Kritischen Wert** überschreitet.

Anpassungsdatum:

Wenn Sie die Option *Anpassungsdatum* ausgewählt haben, besteht im Register **Anpassung** die Möglichkeit, verschiedene Kriterien für den Zeitpunkt und die Höhe einer Mietanpassung zu hinterlegen.

Beides – was zuerst:

Bei dieser Option kann die Miete erhöht werden, wenn entweder der **Index kritische Wert** überschritten wird, oder eine Mietanpassung aufgrund der Kriterien im Register **Anpassung** zutrifft.

Beides gleichzeitig:

Bei dieser Option darf die Miete nur erhöht werden, wenn sowohl der **Index kritische Wert** überschritten wird, als auch eine Mietanpassung aufgrund der Kriterien im **Register Anpassung** zutrifft.

Hier haben Sie folgende Auswahlmöglichkeiten:

Erhöhungsart
Pflichtfeld

Erhöhung %:

Hier können Sie nur dann einen Wert eingeben, wenn Sie im Feld **Anpassungsart Kritischer Wert** ausgewählt haben. Der Wert dient zur Errechnung des **Index Kritischen Wertes**.

Erhöhung Punkte:

Hier können Sie nur dann einen Wert eingeben, wenn Sie im Feld **Anpassungsart Kritischer Wert, Beides - was zuerst** oder **Beides gleichzeitig** ausgewählt haben. Die Anzahl der Punkte, wird mit dem **Index Basiswert** addiert und ergibt somit den **Index Kritischen Wert**.

Erhöhung %
Optional

In dieses Feld müssen Sie den Prozentwert eingeben, wenn Sie bei **Erhöhungsart Erhöhung %** ausgewählt haben.

Erhöhung Punkte
Optional

In dieses Feld müssen Sie den Punktwert eingeben, wenn Sie bei **Erhöhungsart Erhöhung Punkte** ausgewählt haben.

Anpassungsintervall
Optional

Hier können Sie nur dann eine Datumsformel eingeben, wenn Sie im Feld **Anpassungsart Anpassungsdatum, Beides - was zuerst** oder **Beides gleichzeitig** ausgewählt haben.

Wenn Sie die Stapelverarbeitung **Mietvertragindexerh. Prüfliste** laufen lassen, bezieht sich die hier eingegebene Datumsformel auf das entsprechende Berechnungsdatum.

Standard Index
Optional

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
Infocfeld

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

Anpassung gesperrt
Optional

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

Konto Nr. Filter
Optional

In diesem Feld kann die Anwendung der Indexanpassung auf ein oder mehrere Konten begrenzt werden. Der Filter kann auch in Zusammenhang mit dem Feld **Sollstellungsart** verwendet werden.

Index Basiswert
Systemfeld

Dieses Feld füllt sich automatisch, sobald Sie das Feld **Index Bezug** gefüllt haben.

Index aktueller Wert
Systemfeld

Dieses Feld füllt sich automatisch mit dem aktuellen Indexwert.

Index Kritischer Wert
Systemfeld

Hier wird der Indexwert angezeigt, ab dem laut Ihren Eingaben eine Erhöhung vorgenommen werden darf.

Fehlprozent
Systemfeld

In diesem Feld wird ein Wert errechnet, sobald im Feld **Erhöhungsart** eine Option ausgewählt und ein Erhöhungs Prozent- oder Punktwert eingetragen wurde.

Der Wert des Feldes errechnet sich aus den Feldwerten **Index aktueller Wert** * 100 / **Index Kritischer Wert** – 100.

Fehlpunkte
Systemfeld

In diesem Feld wird nur dann ein Wert errechnet, wenn im Feld **Erhöhungsart** eine Option ausgewählt und ein Erhöhungs Prozent- oder Punktwert eingetragen wurde.

Der Wert des Feldes errechnet sich aus den Feldwerten **Index Kritischer Wert – Index aktueller Wert**.

Register **Anpassung**

Bezeichnung	Beschreibung
Früheste Anpassung Optional	Geben Sie hier ein Datum ein, falls Sie möchten, dass eine Indexmietanpassung nicht vor diesem bestimmten Termin vorgenommen wird.
Anpassungsfälligkeit Pflichtfeld	In diesem Feld ist eine Anpassungsfälligkeit für den Mietvertrag zu bestimmen. Wählen Sie eine der beiden Optionen: <i>Mitteilungsdatum:</i> Die Fälligkeit der neuen Miethöhe berechnet sich in Relation zum Mitteilungsdatum des Erhöhungsverlangens. <i>Berechnungsdatum:</i> Die Fälligkeit der neuen Miete berechnet sich in Relation zum Datum des Indexwertes, auf dem die Anpassung basiert.
Fälligkeitsformel Optional	Geben Sie eine Datumsformel ein, ab wann der Mieter die neu berechnete Miete schuldet. Ausgangswert ist das Datum der Anpassungsfälligkeit (Mitteilungsdatum oder Berechnungsdatum). 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 "LM+1M" ein.
Weitergabe % Optional	Hier können Sie festlegen, wieviel Prozent der errechneten Mieterhöhung tatsächlich an den Mieter weitergegeben werden sollen. Wenn das Feld leer ist, sind es immer 100%.
Kappungsgrenze % Optional	Hier können Sie eine prozentuale Mieterhöhungsgrenze festlegen. Wenn die Mieterhöhung beispielsweise nicht mehr als 15% der bisherigen Miete betragen soll, wird der Mieterhöhungsbetrag bei dieser Grenze gekappt.
Anpassungsdatum Systemfeld	In diesem Feld wird das Mitteilungsdatum der letzten Indexanpassung für diesen Vertrag angezeigt.
Letzte Mieterhöhung Systemfeld	Dies ist das Wirksamkeitsdatum der letzten automatisch durchgeführten Mieterhöhung, aufgrund einer Indexklausel
Erhöhungsweitergabe Systemfeld	Dieses Feld wird über die Stapelverarbeitung Mietanpassung aktualisiert. Es wird der Betrag der letzten Erhöhung vorgeblendet