

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

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Mietanpassung Deutschland

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 CC

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

Stand: Oktober 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

EINLEITUNG	3
Einrichtung Mietanpassung	3
Einrichtung - Änderungscode	4
Neue Tabellen zur Mietanpassung	5
1. STAFFELMIETANPASSUNG	5
Erfassung der Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag	5
Staffelmieten berechnen.....	7
2. INDEXMIETANPASSUNG	7
Einrichtung der Indexreihen.....	8
Erfassung der Indexwerte.....	8
Erfassung der Indexvereinbarung im Vertrag	9
Fälligkeitsüberprüfung einer Indexmietanpassung.....	12
Durchführung einer Indexmietanpassung	14
Mieteranschriften	16
3. ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE NACH § 558 BGB.....	17
Vergleichswohnungen	18
Einrichtung Vergleichswohnungen - Suchparameter	19
Erläuterung zur Anwendung der Ausstattungsfiler	19
Basiseinheiten anlegen	21
Vergleichswohnungen finden	22
Mieten oder Vergleichswohnungen aktualisieren.....	24
Mietanpassung durchführen.....	25
Mieteranschriften.....	26
Mietspiegel	39
Allgemeine Erläuterung zum Schema Basismiete.....	40
Allgemeine Erläuterung zum Schema Zu- und Abschläge	41
Allgemeine Erläuterung zu Spannen und Begrenzungen	42
Schematische Darstellung des Mietspiegelaufbaus in RELion.....	42
Schema Ablaufbeschreibung der Mietspiegeleinrichtung	43
Schema Mietspiegel Datensatz.....	44
Mietspiegel Datensatz erzeugen	44
Basismieten-Matrix einrichten.....	45
Merkmalsgruppen und Merkmale für Zu- und Abschläge	48
Definition des Berechnungsschemas	50
Zuordnung von Objekt und Einheit zum Mietspiegel	55

Mietanpassung nach Mietspiegel	58
Mieteranschreiben.....	60
Spezialfall: Individueller Spannenwert	72
Spezialfall: Fixe Zu-/Abschläge auf Gesamtbetrag	77
Spezialfall: Zu-/Abschläge nach Punkten und Umrechnung (Auswertungsbereich)	78
Spezialfall: Spannenbegrenzungen	81
Spezialfall: Abweichendes Berechnungsmodell (Berlin)	85
Neue Mietspiegelversion	87
Zielmiete als alternativer Richtwert.....	90
Funktionsweise der Zielmiete.....	90
Einrichtung der Zielmiete	90
Zielmieten manuell anlegen.....	91
Zielmieten über Report anlegen	91
4. INDIVIDUELLE MIETANPASSUNG	92
Manuelle Erhöhung	92
Zielwert einstellen	94
Zielwert für neue Sollstellung einstellen	96
Manuelle Erhöhung wegen § 559 BGB (Modernisierung)	97
5. UMSATZMIETE (STAMMDATENERFASSUNG)	97
Einrichtung Umsatzmiete.....	98
Branchen	98
Warengruppen.....	99
Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart	99
Erfassung der Umsatzvereinbarung.....	100
Beschreibung Umsatzvereinbarung.....	101
Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag	102
Umsatzbedingungen	103
Umsatzmietgrenzen	104
Schema der Umsatzmeldung	104
Umsatzmeldung erstellen.....	105
Umsatzmeldung (Übersichtsfenster)	106
Umsatzmeldung löschen	107
Fällige Umsatzmeldungen	108
Mahnung Umsatzmeldung	108
Ablaufprozess der Umsatzmietenberechnung (Nächste Entwicklungsstufe).....	108
6. WORDINTEGRATION	108
Einrichtung der Word-Serienbriefvorlage	109
Einrichtung der Tabellen für Word-Serienbriefvorlage.....	110
Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage mit Indexmietanpassung	110
Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage zur Mietanpassung mit Vergleichswohnungen..	114
Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage zur Mietanpassung mit Mietspiegel	116
Starten der Serienbriefverarbeitung	119

Einleitung

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

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

Neben den im BGB erwähnten Möglichkeiten der Mietanpassung werden in einem weiteren Kapitel auch die in gewerblichen Verträgen vorkommende Mietanpassung in Form einer sog. **Umsatzmiete**, sowie die Möglichkeiten einer reportbasierten **manuellen Mietanpassung** über **Zielwerte** angesprochen.

HINWEIS

Detaillierte Erklärung aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf.

Einrichtung Mietanpassung

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

Im Register **Mietanpassung** sind folgende Einstellungen vorzunehmen:

Bezeichnung	Beschreibung
Mietanp. Mitteilungsdatum	Hier bestimmt eine Datumsformel den zeitlichen Abstand vom Arbeitsdatum zum Mitteilungsdatum, also dem auf dem Erhöhungsschreiben angegebenen Datum. Beachten Sie, dass auch das Wirksamkeitsdatum ausgehend vom Mitteilungsdatum berechnet wird.
Mietanp. Zustimmung fällig am	Geben Sie hier die Datumsformel ein, mit der bei der Mietanpassung die Fälligkeit der Mieterzustimmung errechnet wird. Hierdurch wird die gesetzliche Frist gem. §558b BGB abgebildet. Ausgangspunkt der Berechnung ist das Mitteilungsdatum.
Mietanp. Wirksamkeitsdatum	Tragen Sie hier die Datumsformel ein, mit der bei der Mietanpassung das Wirksamkeitsdatum der Erhöhung errechnet wird. Hierdurch wird die gesetzliche Frist gem. §558b BGB abgebildet. Ausgangspunkt der Berechnung ist das Mitteilungsdatum.
Mietanp. Zustimmung Mahndatum	Über diese Datumsformel kann bei nicht erfolgter

Mietanp. min. Änderung	Mieterzustimmung der Zeitpunkt für eine Mahnung/Erinnerung gesteuert werden. Über dieses Feld kann für Mietanpassungen eine betragsmäßige Untergrenze festgelegt werden. Wird dieser Wert unterschritten, wird für die betreffende Einheit keine Mieterhöhung vorgeschlagen.
Mietanp. Kappungsgrenze	Geben Sie hier in Prozent die gesetzliche Kappungsgrenze gem. §558 (3) BGB ein.
Mietanp. Frist Kappungsgrenze	Tragen Sie hier als Datumsformel die Frist für die gesetzliche Kappungsgrenze gem. §558 (3) BGB ein.
Plansollstellungscode für Zielmiete	Über den Lookup öffnen Sie die Tabelle Plansollstellungsarten. Definieren Sie einen Code für Zielmieten und hinterlegen Sie diesen im Feld, wenn Sie die Funktion Zielmieten verwenden möchten (s. auch Abschnitt „Zielmiete als alternativer Richtwert“).

Einrichtung - Änderungscode

Wie für jeden Vorgang in RELion, der eine Änderung von Sollstellungszeilen mit sich bringt, ist auch für die Mietanpassungen ein Änderungsgrund-Code im Register **Änderungsgrund** einzurichten.

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

Im Register **Änderungsgrund** definieren Sie Änderungsgrund-Codes für Mietanpassungen und hinterlegen Sie diese in den entsprechenden Feldern.

Änderungsgründe können für folgende Sollstellungsänderungen hinterlegt werden:

- Wirtschaftsplan
- Sonderumlagen
- Mietspiegelerhöhung (BGB 558)
- Indexanpassung (BGB 557b)
- Manuelle Mietanpassungen
- Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung)
- Vergleichsmieten (BGB 558)
- Staffelmieten (BGB 557a)
- Modernisierung (BGB 559)

Neue Tabellen zur Mietanpassung

Die neuen Mietspiegelfunktionalitäten haben eine Änderung der Tabellenstruktur zur Folge. Die neuen Tabellen zur Mietanpassung sind nachfolgend aufgeführt:

Neue Tabelle	Name	Alt
5052740	Mietanpassungsvorschlag	-
5052741	Mietanpassung	5052308
5052742	Mietanpassung Historie	5052316
5052743	Mietanpassung Erweiterung	5052294
5072744	Mietanpassung Hinweiszeilen	-
5072745	Mietanpassungshinweise	5082339

1. Staffelmietanpassung

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

Für Wohnraummietverhältnisse gilt:

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

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

Erfassung der Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag

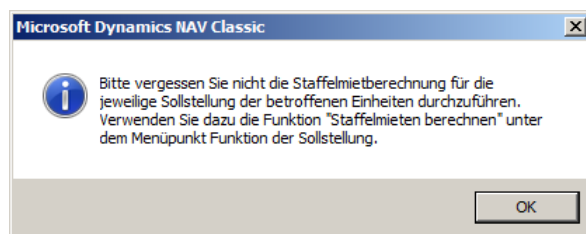
1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Verträge**.
2. Öffnen Sie den gewünschten Mietvertrag.

The screenshot displays the 'Mietparameter' tab for a contract titled 'TWB-001-60025/001 KON000048 - Wohnraummietvertrag'. The 'Staffelmiete' checkbox is checked. The 'Start-/Enddatum Staff...' is set to 01.01.12 to 31.12.13. The 'Staffel Reichweite' is 1, 'Staffel Anzahl' is 2, and 'Art der Steigerung' is 'Nettobetrag'. The 'Steigerung Staffelmiete' is 50. The 'Vertragsinformation' panel on the right shows various contract details.

Die zur Gestaltung der Staffelmiete benötigten Felder im Register **Mietparameter** werden nachstehend erläutert:

Bezeichnung	Beschreibung
Staffelmiete	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie eine Staffelmiete erfassen wollen. Sobald hier der Haken gesetzt ist, können Sie die restlichen Felder zur Staffelmiete auf dieser Karte füllen.
Start-/Enddatum Staffel	Das Startdatum füllt sich automatisch mit dem Datum des Vertragsbeginns, Sie können es jedoch auch manuell ändern. Nach dem Sie die in den Feldern Staffel Reichweite und Staffel Anzahl Eintragungen vorgenommen haben, wird hier das Enddatum automatisch in Abhängigkeit zu Ihren Angaben ausgefüllt.
Staffel Reichweite	Geben Sie hier eine Datumsformel zur Reichweite der Staffel (z.B. 1J) ein.
Staffel Anzahl	Tragen Sie hier die Anzahl der mietvertraglich vereinbarten Staffeln ein.
Art der Steigerung	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 Im Feld Steigerung Staffelmiete geben Sie hierbei einen netto Pauschalbetrag ein, um den sich die Miete erhöhen soll.
Steigerung Staffelmiete	Je nachdem, welche Art der Steigerung Sie gewählt haben, tragen Sie entweder einen Prozentwert oder einen Betrag in dieses Feld ein. Geben Sie den Wert ausschließlich als Zahl ein.

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



Staffelmieten berechnen

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

Über Funktion / Staffelmieten berechnen öffnen Sie den Report **Staffelmiete einstellen**.

Staffelmiete einstellen

Optionen

Nr. TWB-001-60025/...

Nachtragsnr. 000

Vertragsklasse Mietvertrag

RE Kontonr. 600001

Staffelmieten Startdatum 01.01.12

Staffelmiete Enddatum 31.12.13

Staffel Reichweite ... 11

Staffel Anzahl ... 2

Art der Steigerung ... Nettobetrag

Steigerung Staffelmiete ... 50,00

Rundung des Betrag ... 0.01

OK Abbrechen Hilfe

Alle Parameter wurden von den soeben erfassten Vertragsdaten übernommen.

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

Bestätigen Sie die Erfassung mit OK.

Die Sollstellungszeilen wurden erweitert um die Sollstellungszeilen aus der Staffelmietenanpassung:

Kontonr.	Startdatum	V..	Enddatum	Änderun...	Vertragsnr.	Bemerkungen	Beschreibung	S..	N..	Betrag	Netto Betrag	Netto B
600001	01.01.12	M..	31.12.12		TWB-001...	Wohnungen St. frei	Wohnungen St. frei	M..		500,00	500,00	
600001	01.01.13	M..	31.12.13	STAFFEL	TWB-001...	Wohnungen St. frei	Wohnungen St. frei	M..		550,00	550,00	
600001	01.01.14	M..		STAFFEL	TWB-001...	Wohnungen St. frei	Wohnungen St. frei	M..		600,00	600,00	
608071	01.01.12	M..			TWB-001...	BK-Vorauszahlungen St. frei	BK-Vorauszahlungen St. frei	N..	B..	150,00	150,00	

Sollstellung Nur Aktive / ... Funktion Hilfe

2. Indexmietenanpassung

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

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

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

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

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

Maßgebliche Bestimmungen zur Gestaltung von Indexmietenanpassungen finden Erwähnung im

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

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

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

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

Einrichtung der Indexreihen

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

Code	Beschreibung
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt
VPI2005JD	Gesamtindex Jahresdurchschn.

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

HINWEIS

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

Erfassung der Indexwerte

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

Global-Indexverwaltung			
Indexcode	Beschreibung	Startdatum	Index
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.03.11	110,30
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.04.11	110,50
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.05.11	110,50
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.06.11	110,60
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.07.11	111,00
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.08.11	111,00
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.09.11	111,10
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.10.11	111,10
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.11.11	111,10
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.12.11	111,90
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.01.12	111,50
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.02.12	112,30
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.03.12	112,60
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.04.12	112,80
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.05.12	112,60
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.06.12	112,50
VPI2005	Verbraucherpreisindex Gesamt	01.07.12	112,90

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

Erfassung der Indexvereinbarung im Vertrag

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Verträge**.
2. Öffnen den gewünschten Vertrag.
3. Über **Vertrag / Indexdaten Vertrag** öffnen Sie die **Indexdaten Karte**.

TWB-002-60092/001-Dora Dunkel-Miete-INDEX - Indexdaten Karte	
Allgemein Anpassung	
Vertragsnr.	TWB-002-600...
Index Bezeichnung . . .	INDEX
Sollstellungsart	Miete
Index Code	VPI2005
Index Bezug	01.07.12
Index aktuelles Datum .	01.0...
Anpassungsart	Beides - was z...
Erhöhungsart	Erhöhung %
Erhöhung %	10,00
Erhöhung Punkte	0,00
Anpassungsintervall . .	36M
Standard Index	☐
Bemerkung	
Vertragsklasse	Mietvertrag
Konto Nr. Filter	
Index Basiswert	112,90
Index aktueller Wert . .	112,90
Index Kritischer Wert . .	124,19
Fehlprozent	9,09
Fehlpunkte	11,29
Freigabepfung	abgeschlossen
Anpassung gesperrt . . .	☐
Sperrgrund	

Folgende Angaben können Sie im Register **Allgemein** eingeben:

Bezeichnung	Beschreibung
Index Bezeichnung	Geben Sie hier eine Bezeichnung für die Indexvereinbarung ein, die Sie anlegen möchten.
Sollstellungsart	Hier kann auf eine Sollstellungsart abgegrenzt werden, für die die indexabhängige Anpassung durchgeführt werden soll. In den meisten Fällen handelt es sich hierbei um die Miete .
Index Code	Über die Auswahl des Index Code legen Sie fest, auf welche vorhandene Indexreihe und deren Werte RELion zugreifen soll.

Index Bezug	Geben Sie hier das Datum ein, zu dem der Bezugswert der Indizierung erstmals berechnet werden soll. Der Wert wird nach einer durchgeführten Index-Mietanpassung automatisch hochgesetzt, da das Datum der Erhöhung danach den neuen Ausgangspunkt der nächsten Berechnung markiert.
Anpassungsart	Die Anpassungsart bestimmt die Kriterien, die erfüllt sein müssen, um bei einer Indexveränderung eine zulässige Mietanpassung zu erkennen. Kritischer Wert Der kritische Wert ist der errechnete Indexwert, der die definierte Differenz ausgehend vom Basiswert markiert. Eine Mietanpassung ist zulässig, wenn der Index aktueller Wert (entspricht dem zum aktuellen Datum gültigen Indexwert) den Index Kritischer Wert erreicht oder überschreitet. Anpassungsdatum Das Anpassungsdatum errechnet sich aus dem Startdatum des Index Bezug zuzüglich der im Feld Anpassungsintervall definierten Zeitspanne. Eine Mietanpassung ist zulässig, wenn das Anpassungsintervall abgelaufen ist. Beides – was zuerst (Eine von beiden Bedingungen muss erfüllt sein) Bei dieser Option ist eine Mietanpassung zulässig, wenn entweder der Index Kritischer Wert erreicht wird, oder das Anpassungsintervall abgelaufen ist. Beides gleichzeitig (Beide Bedingungen müssen erfüllt sein) Bei dieser Option ist eine Mietanpassung nur zulässig, wenn sowohl der Index Kritischer Wert erreicht wird, als auch. das Anpassungsintervall abgelaufen ist.
Erhöhungsart	Die Erhöhungsart bestimmt, auf welche Art der Index Kritischer Wert einer Indexveränderung berechnet werden soll. Erhöhung % Die relative Veränderung des Indexwertes zwischen dem Index Basiswert und dem im Feld Erhöhung % vorgegebenen Wert bestimmt den kritischen Wert. Erhöhung Punkte Die absolute Veränderung des Indexwertes zwischen dem Index Basiswert und dem im Feld Erhöhung Punkte vorgegebenen Wert bestimmt den kritischen Wert.
Erhöhung %	In dieses Feld geben Sie den Prozentwert als Dezimalzahl ein, der in Verbindung mit der Option Erhöhungsart Erhöhung % zur Berechnung des Index Kritischer Wert benötigt wird.
Erhöhung Punkte	Geben Sie hier den Punktezuwachs als Dezimalzahl ein. Dieser wird in Verbindung mit der Option Erhöhungsart Erhöhung Punkte zur Berechnung des Index Kritischer Wert benötigt.
Anpassungsintervall	Das Anpassungsintervall markiert den Zeitraum, nach dessen Ablauf ausgehend vom Datum Index Bezug , eine Indexveränderung betrachtet werden soll.
Standard Index	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie möchten, dass dieser Index als Standard Index verwendet wird. Somit wird dieser Index bei allen weiteren zukünftig neu angelegten Vertragszeilen hinterlegt.
Bemerkung	Hier können Sie eine Bemerkung hinterlegen, welche in der Indexliste mit angezeigt wird.
Anpassung gesperrt	Wird hier ein Haken gesetzt, wird der betreffende Vertrag bei einem Index-Mietanpassungslauf nicht berücksichtigt.

Sperrgrund

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

Konto Nr. Filter

In diesem Feld kann die Anwendung der Indexanpassung auf ein oder mehrere Konten begrenzt werden. Dies könnte dann der Fall sein, wenn innerhalb eines Einheitenvertrages mehrere Konten mit der Sollstellungsart *Miete* in den Sollstellungszeilen vorhanden sind, aber nur eine dieser Sollstellungszeile für eine Indexmietanpassung herangezogen werden darf.

Der Filter kann auch in Zusammenhang mit dem Feld **Sollstellungsart** verwendet werden.

Im Register **Allgemein** haben Sie hauptsächlich definiert, wie RELion eine Indexveränderung als Basis für eine zulässige Mietanpassung erkennen soll.

Im Register **Anpassung** nehmen Sie nun die Einstellungen vor, wie RELion die Berechnung der Mietanpassung vornehmen soll.

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

Die Indexvereinbarung ist noch dem betreffenden Einheitenvertrag zuzuweisen. Dies können Sie durch Auswahl der gewünschten Indexvereinbarung im Feld **Index Bezeichnung** des Registers **Einheiten** im Mietvertrag vornehmen.

Nachdem Sie die Indexvereinbarung des Mietvertrages erfasst haben, wird Ihnen im Infobereich der Vertragskarte die Verknüpfung des Vertrages mit der Indexvereinbarung angezeigt.

HINWEIS

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

Fälligkeitsüberprüfung einer Indexmietanpassung

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

HINWEIS

Vorgehensweise von RELion bei der Erstellung der Indexprüfliste:

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

Sind alle Kriterien für eine Indexmietanpassung zum Berechnungsdatum erfüllt, wird von RELion die Anpassung errechnet, Änderungszeilen für die Sollstellung eingestellt und der Basiswert sowie das Basisdatum durch den Indexwert zum Berechnungsdatum hochgesetzt.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/ Mietanpassung Deutschland/ Einrichtung**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **Indexverwaltung**.
3. Über **Funktion / Prüfliste Mietanpassung** starten Sie den Report **Mietvertragindexerh. Prüfliste**.

Mietvertragindexerh. Prüfliste

Einheitenvertrag | Optionen

Feld	Filter
Vertragsnr.	
Eigentümer / Mieter	Mieter
Objektnr.	TWB*
Nr.	
Historie	

Sortierung...

Drucken... | Seitenansicht | Abbrechen | Hilfe

Mietvertragindexerh. Prüfliste

Einheitenvertrag | Optionen

Berechnungsdatum 01.07.12

Mitteilungsdatum 03.09.12

Index Code VPI2005

Rundung neuer Betrag . . 0.01

Nur Fällige Verträge . . . ☒

Drucken... | Seitenansicht | Abbrechen | Hilfe

Im Register **Einheitenvertrag** wählen Sie die zu prüfenden Verträge aus.

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

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

Starten Sie den Bericht mit Seitenansicht oder Drucken.

Liste 5052417		Mietvertragindexerh. Prüfliste			03.09.12 11:41:34	
Vertragsfilter					Benutzer thomas.broel	
Mitteilungsdatum		03.09.12	Alle Verträge		Seite 1	
Berechnungsdatum		01.07.12	Indexcode VPI2005		Beträge in EUR (0.01)	
Objekt :	TWB-002,MV Opernplatz 4		Debitor :	60092 Dora Dunkel		Einheit : 001/000 Dora Dunkel
Strasse :	Opernplatz 4		Strasse :	Opernplatz 4		Belegung : 01.01.01 -
Ort :	01067 Dresden		Ort :	01067 Dresden		Vertrag Nr. : TWB-002-60092/001
Anpassungsart:	Beides - was zuerst		Index Bezeichnung		Anpassungsfälligkeit: Berechnungsdatum	
Sollstellungsart	Miete		INDEX			
Wirksam ab:	01.07.12	Früheste Anpassung		Kontonr.	600002	
Index Code	VPI2005	Indexwert lt. letz. Anpass.		93,40	Basissollbetrag 2.000,00	
letzte Anpassung/Bezug	01.01.01	neuer Indexwert 01.07.12		112,90	Änderung 417,60	
Anpass.It.Vertrag:	10 %	Differenz (Punkte)		19,50	Weitergabe 100% 417,60	
Anpassungsintervall	36M	Differenz (%)		20,88	maximale Erhöhung 0% 0,00	
Anpassungssperre	Nein	Fehlpunkte		-10,16	neuer Sollbetrag 2.417,60	
Nachzahlung:	1.252,80	Anpassung nach			gerundeter Sollbetrag 2.417,60	
Nachberechnung über Zeitraum:		01.07.12 - 30.09.12				
Kommentar		Die Anpassung war ab dem 01.02.07 zulässig.				
Bemerkung						
Liste 5052417		Mietvertragindexerh. Prüfliste			03.09.12 11:41:34	
Vertragsfilter					Benutzer thomas.broel	
Mitteilungsdatum		03.09.12	Alle Verträge		Seite 1	
Berechnungsdatum		01.07.12	Indexcode VPI2005		Beträge in EUR (0.01)	
Objekt :	TWB-002,MV Opernplatz 4		Debitor :	60093 Gerda Garten		Einheit : 002/000 Gerda Garten
Strasse :	Opernplatz 4		Strasse :	Opernplatz 4		Belegung : 01.01.01 -
Ort :	01067 Dresden		Ort :	01067 Dresden		Vertrag Nr. : TWB-002-60093/001

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

HINWEIS

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

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

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

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

Durchführung einer Indexmietanpassung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **Mietanpassungsvorschlag**.

Mietanpassungsvorschlag						
Code	Beschreibung	Zeilen	Freigege...	Zugestim...	Fehlerha...	
BAR	Zahlungseingänge und Zahlungen	0	0	0	0	
BGB	BGB Mieterhöhung Vergleichsw...	28	0	0	17	
BGB MSP	BGB Mietspiegelerhöhung	1	0	0	0	
BK-ANP	Anpassung BK-Vz. Pauschal	0	0	0	0	
INDES NEU	Index Neu	0	0	0	0	
INDEX	Buch.-Blatt für Index-Mieterhöhung	0	0	0	0	
INDEX BROEL	Index Vorführung	7	7	7	0	
MANMAP	Manuelle Mietanpassung	1	1	1	0	
MOD	Modernisierungszuschlag	0	0	0	0	
WB	WB Standard	0	0	0	0	
ZIELMIETEN	Zielmieten	1	1	1	0	

Hier wählen Sie den Mietanpassungsvorschlag aus, in den die berechneten Mietanpassungszeilen geschrieben werden sollen oder legen einen neuen Mietanpassungsvorschlag an, indem Sie in einer neuen Zeile einen **Code** eintragen und diesen im Feld **Beschreibung** näher erläutern.

Öffnen Sie über Funktion / Indexerhöhung den Report **Mietvertragindexerh. Prüfliste**.

Mietvertragindexerh. Prüfliste	
Einheitenvertrag	Optionen
Berechnungsdatum	01.07.12
Mitteilungsdatum	03.09.12
Index Code.	VPI2005
Rundung neuer Betrag . .	0.01
Nur Fällige Verträge . . .	☐
Anpassungszeilen erstellen	☒
Mietanpassungsvorschlag .	INDEX
Verteilcode	QM
Drucken... Seitenansicht Abbrechen Hilfe	

Im Register **Einheitenvertrag** wählen Sie die zu prüfenden Verträge aus.

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

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

Das Feld **Anpassungszeilen erstellen** ist aktiviert und der **Mietanpassungsvorschlag** aus der zuvor ausgewählten Zeile vorbelegt. Optional können Sie den **Verteilcode** vorgeben, damit im Druck der Wert der Anpassung pro Einheit des Verteilercodes ebenfalls gedruckt wird.

Starten Sie den Bericht mit Seitenansicht oder Drucken.

In der ausgewählten Mietanpassungsvorschlagszeile wurden die Datensätze möglicher Mietanpassungen vom Report **Mietvertragindexerh. Prüfliste** eingestellt.

Mietanpassungsvorschlag						
Code	Beschreibung	Zeilen	Freigege...	Zugestim...	Fehlerha...	
BAR	Zahlungseingänge und Zahlungen	0	0	0	0	
BGB	BGB Mieterhöhung Vergleichsw...	28	0	0	17	
BGB MSP	BGB Mietspiegelerhöhung	1	0	0	0	
BK-ANP	Anpassung BK-Vz. Pauschal	0	0	0	0	
INDEX NEU	Index Neu	0	0	0	0	
INDEX	Buch.-Blatt für Index-Mieterhöhung	7	7	7	0	
INDEX BROEL	Index Vorführung	7	7	7	0	
MANMAP	Manuelle Mietanpassung	1	1	1	0	
MOD	Modernisierungszuschlag	0	0	0	0	
WB	WB Standard	0	0	0	0	
ZIELMIETEN	Zielmieten	1	1	1	0	

Sie können sich die Datensätze einzeln anschauen, indem Sie über Mietanpassung / Zeilen die Tabelle **INDEX-Mietanpassungszeilen** aufrufen.

INDEX - Mietanpassungszeilen													
E..	Objektnr.	Einheits...	Einheits...	Anzahl Er...	Alle Fehl...	Wirksam...	Freigege...	Zustimm...	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Be...	Erhö...	Betrag /m...
M..	WB-002	002	000	9	0	01.07.12	✓	✓	1.000,00	1.141,60	141,60	14,16	20,00
M..	TWB-002	003	000	9	0	01.07.12	✓	✓	2.200,00	2.299,88	99,88	4,54	14,67
M..	TWB-004	010	000	9	0	01.11.12	✓	✓	500,00	531,05	31,05	6,21	6,67
M..	TWB-004	100	000	9	0	01.07.12	✓	✓	1.000,00	1.062,10	62,10	6,21	13,33
M..	TWB-004	101	000	9	0	01.07.12	✓	✓	1.000,00	1.054,20	54,20	5,42	13,33
M..	TWB-004	102	000	9	0	01.07.12	✓	✓	1.000,00	1.062,10	62,10	6,21	13,33
M..	TWB-004	202	000	9	0	01.07.12	✓	✓	1.200,00	1.274,52	74,52	6,21	16,00

Sie erhalten alle relevanten Informationen zu den geänderten Sollstellungsbeträgen zeilenweise pro Vertrag.

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

Beispiel:

ERNST IMMOBILIEN
 Kurzes Geisind 3a
 86156 Augsburg

ERNST IMMOBILIEN

Vorschlag zur Mieterhöhung

Seite 1

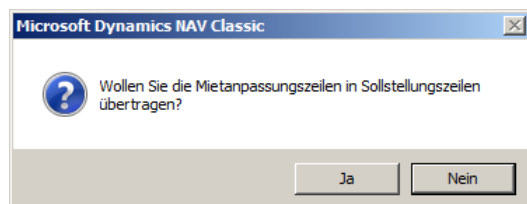
Objektnr. Adresse	Einheitenbeschreibung	Konto-Beschreibung	Wirksamk datum	Betrag alt	Erhöhung Betrag	Betrag neu	Anzahl m²	Vertrag gesperrt	Alle Fehler/Hin	Zustimmung zur Erhöhung
Objektnr. / Einheitennr. / Einheitenhistorie										
TWB-002 / 001 / 000	Dora Dunkel / EG	Gewerbe St. frei	01.07.12	2.000,00	417,80	2.417,80	0,00	Nein	0	
	Fehlerzeilen	Freiw. Kapp.-Mi	Erh. %	Betrag /m² alt	Erhöh. Betr. /m²	Betrag /m² neu	Bemerkung			
	0	0,00	20,88	20,00	4,18	24,18				
TWB-002 / 002 / 000	Gerdä Garten / EG	Gewerbe St. frei	01.07.12	1.000,00	141,80	1.141,80	0,00	Nein	0	
	Fehlerzeilen	Freiw. Kapp.-Mi	Erh. %	Betrag /m² alt	Erhöh. Betr. /m²	Betrag /m² neu	Bemerkung			
	0	0,00	14,18	20,00	2,83	22,83				
TWB-002 / 003 / 000	Manfred Mann / 01. OG	Gewerbe St. frei	01.07.12	2.200,00	99,88	2.299,88	0,00	Nein	0	
	Fehlerzeilen	Freiw. Kapp.-Mi	Erh. %	Betrag /m² alt	Erhöh. Betr. /m²	Betrag /m² neu	Bemerkung			
	0	0,00	4,54	14,87	0,87	15,34				
Summe				5.200,00	659,08	5.859,08				

Datum, Unterschrift des Eigentümers

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

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

Nach Überprüfung der Mietanpassungszeilen haben Sie die Möglichkeit, einzelne oder alle Mietanpassungszeilen zu löschen oder aber diese zur Übertragung in die Sollstellungszeilen des Vertrages mit Funktionen / Sollstellungszeilen eintragen zu überführen:



HINWEIS

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

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

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

Mieteranschriften

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

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

3. Ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB

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

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

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

Die wichtigsten Bestimmungen sind:

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

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

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

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

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

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Methoden Vergleichswohnungen und Mietspiegel behandelt. Da die Einrichtung zunächst für beide Methoden gleich ist, wird mit der Einrichtung begonnen:

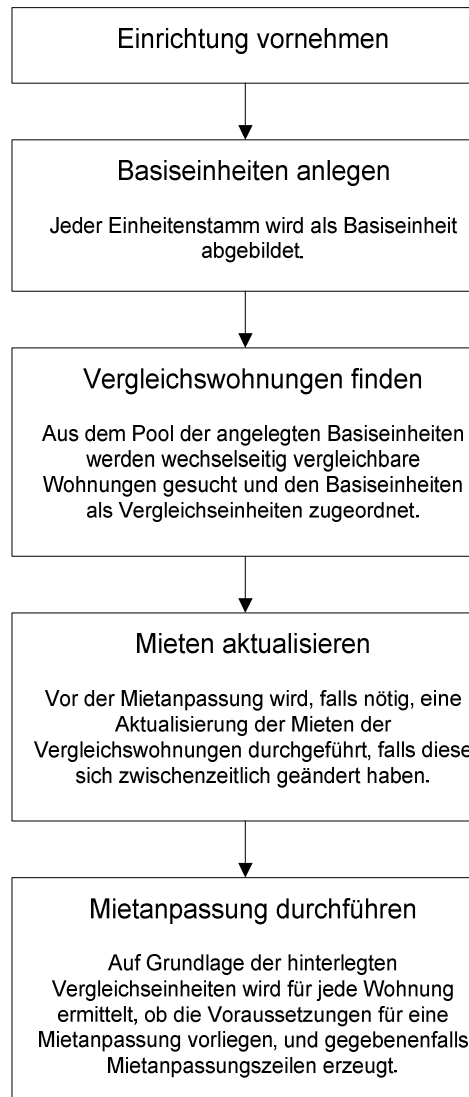
Vergleichswohnungen

Nach §558a Ziffer 4 BGB kann die ortsübliche Vergleichbarkeit mittels drei vergleichbarer Wohnungen nachgewiesen werden. Die Vergleichswohnungen müssen nicht aus dem eigenen Verwaltungsbestand des Vermieters stammen.

In der Regel wird es aber so sein, dass nur auf eigene Wohnungen zugegriffen werden kann um die nötigen Vergleichskriterien anzusetzen.

Haben Sie Daten von Vergleichswohnungen außerhalb des RELion Bestandes und wollen diese berücksichtigen, legen Sie für diese Objekte neue Verwaltungsobjekte in RELion an.

Der Ablauf in RELion im Überblick:



Einrichtung Vergleichswohnungen - Suchparameter

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

Bezeichnung	Beschreibung
Max. Vergleichswohnungen	Tragen Sie hier die Anzahl der für eine Einheit erstellten Vergleichswohnungen ein. Der Mindestwert ist 3. Die Vergleichswohnungen sind nach Preis sortiert, dabei werden beim Erstellen immer die teuersten bevorzugt berücksichtigt.
Toleranz Baujahr [+/- Jahre]	Grundsätzlich werden nur Vergleichswohnungen gesucht, die dasselbe Baujahr aufweisen wie die Ausgangswohnung („Basisereinheit“). Mit diesem Wert können Sie eine Toleranz um die entsprechenden Jahre nach unten und oben einrichten. Wert 0 bedeutet exakte Übereinstimmung.
Toleranz Größe [+/- %]	Grundsätzlich werden nur Vergleichswohnungen gesucht, die dieselbe Wohnungsgröße aufweisen wie die Ausgangswohnung („Basisereinheit“). Mit diesem Wert können Sie eine Toleranz um die entsprechenden m ² nach unten und oben einrichten. Wert 0 bedeutet exakte Übereinstimmung.
Objekt Ausstattung 1 – 5 / Einheit Ausstattung 1 – 5	Sie können je 5 Merkmale für Objekt- und Einheitenausstattungen vorgeben. Bei der späteren Suche nach Vergleichswohnungen wird die Übereinstimmung geprüft. Die Ausstattungsfiler werden aufgrund ihrer Komplexität im folgenden Abschnitt (Ausstattungsfiler) gesondert erklärt.

Erläuterung zur Anwendung der Ausstattungsfiler

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist die Betrachtung von Vergleichswohnungen bidirektional, d.h. ist A die Vergleichswohnung von B, ist B auch die Vergleichswohnung von A.

Dies gilt bei der Verwendung von Ausstattungsfiltren nicht mehr uneingeschränkt, sondern es gilt folgende Logik:

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

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

Zur Verdeutlichung dieses Zusammenhangs folgendes Schema:

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

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

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

Basiseinheiten anlegen

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

Im Feld **Max. Vergleichswohnungen** kann durch Eingabe eines Werts (mindestens 3) die Anzahl der erzeugten Vergleichswohnungen entsprechend begrenzt werden. Der Wert wird aus der **Vergleichswohnung Einrichtung** vorgeblendet, kann aber manuell geändert werden.

Der **Filter Objektnummer** begrenzt die Anlage der Basiseinheiten auf die angegebenen Objekte.

Über die Felder **Filter Objektnummer**, **Filter PLZ** und **Filter Ort** begrenzen Sie die Anlage der Vergleichseinheiten auf die angegebenen Werte.

Mit den Parametern **Baujahr [+/- Jahre]** und **Größe [+/- %]** können Toleranzen beim Vergleich zwischen Basiseinheit und anzulegenden Vergleichseinheiten definiert werden.

Die Werte werden aus der **Vergleichswohnung Einrichtung** vorgeblendet, können aber manuell geändert werden.

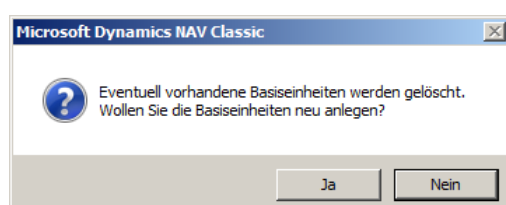
Die Filter der **Objekt-Ausstattung** und **Einheiten-Ausstattung** werden ebenfalls aus der **Vergleichswohnung Einrichtung** vorgelegt.

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

Zusätzlich sind folgende Bedingungen fest programmiert:

- Objektart ist *Mieter*
- Dem Objekt ist kein Mietenspiegel zugewiesen
- Finanzierungsart muss *frei finanziert* sein

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



Bestätigen Sie mit Ja.

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

Basis Obj...	Basis Ein...	Objektnr.	Einheitennr.	Aktuelle Miete	Aktuelle Miet...	Leerstand	Aktueller Mieter
TWB-...	008			475,00	9,41		Mara Maier

Die Basiseinheit wurde in der Zeile eingetragen. Der Fettdruck weist darauf hin, dass es sich um eine Basiseinheit handelt.

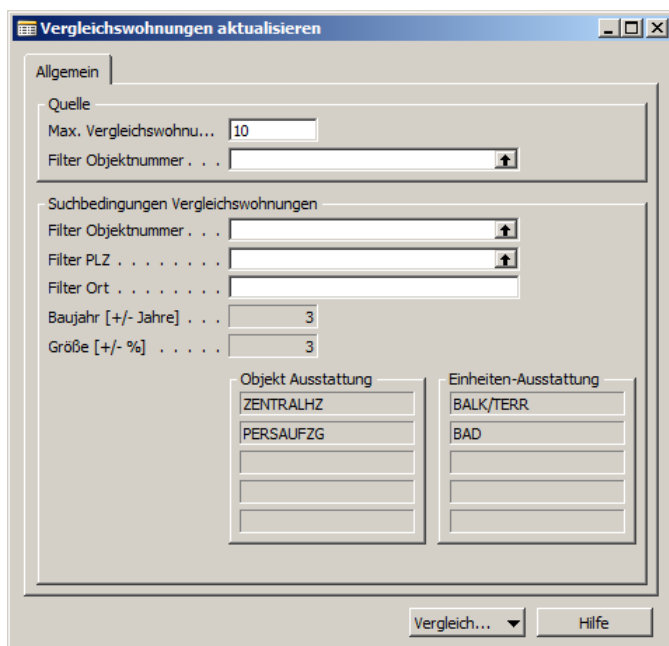
Vergleichswohnungen finden

Sobald Basiseinheiten angelegt sind, können hierzu Vergleichswohnungen gesucht werden.

ACHTUNG

- Vergleichswohnungen werden ihrerseits aus den vorhandenen Basiseinheiten ermittelt.
- Basiseinheiten und Vergleichswohnungen sind Datensätze innerhalb derselben Tabelle.
- Eine Einheit kann also nur als Vergleichswohnung für andere Einheiten identifiziert werden, wenn für sie eine Basiseinheit angelegt ist!

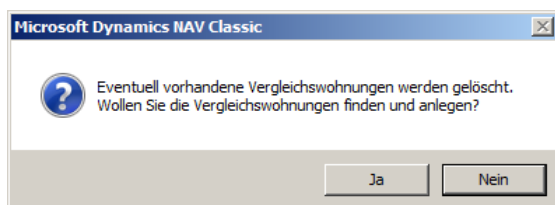
1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/ Mietanpassung Deutschland**.
2. Öffnen Sie **Vergleichswohnungen aktualisieren**.



Nachdem die Basiseinheiten angelegt sind, legen Sie nun mit dem Report **Vergleichswohnungen aktualisieren** die dazugehörigen Vergleichswohnungen an.

Bestimmen Sie wie im Abschnitt „Basiseinheiten anlegen“ beschrieben, die entsprechenden Parameter.

Wählen Sie Vergleichswohnungen / Vergleichswohnungen finden. Nach einer Sicherheitsabfrage wird die Stapelverarbeitung durchgeführt.



Bestätigen Sie mit Ja.

An den einzelnen Einheitenstämmen sind nun die Vergleichswohnungen eingetragen. Um diese anzusehen, öffnen Sie wieder auf der **Einheitenstamm Karte** über Einheitenstamm / Vergleichswohnungen das gleichlautende Fenster.

Unterhalb der Basiseinheit (in fetter Schrift dargestellt) sind nun die zugehörigen Vergleichseinheiten zu sehen:

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

• Wird die Anzahl der anzulegenden Vergleichswohnungen beschränkt (siehe Einrichtung), werden
• bevorzugt die teuersten eingestellt. Der Report stellt auch Vergleichswohnungen ein, die aktuell
• leerstehend sind. Diese Wohnungen müssen ggf. aus der Liste gelöscht werden.

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

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

Sofern Sie die Basis- und/oder Vergleichswohnungen aktualisieren möchten, kommen Sie über Vergleichswohnungen / Vergleichswohnungen aktualisieren zurück zur Stapelverarbeitung **Vergleichswohnungen aktualisieren** und können dort die Schritte *Basiseinheiten anlegen* und *Vergleichswohnungen finden* wiederholen und so die gesamte Tabelle aktualisieren.

Über Vergleichswohnungen / Mieten aktualisieren können Sie die Mieten der angezeigten Datensätze nach einer Sicherheitsabfrage aktualisieren.

Mietanpassung durchführen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung**
2. Öffnen Sie die Tabelle **Mietanpassungsvorschlag**

Mietanpassungsvorschlag						
Code	Beschreibung	Zeilen	Freigege...	Zugestim...	Fehlerha...	
BAR	Zahlungseingänge und Zahlungen	0	0	0	0	
BGB	BGB Mieterhöhung Vergleichswohnungen	0	0	0	0	
BGB MSP	BGB Mietspiegelerhöhung	1	0	0	0	
BK-ANP	Anpassung BK-Vz. Pauschal	0	0	0	0	
INDEX NEU	Index Neu	0	0	0	0	
INDEX	Buch.-Blatt für Index-Mieterhöhung	7	7	7	0	
INDEX BROEL	Index Vorführung	7	7	7	0	
MANMAP	Manuelle Mietanpassung	1	1	1	0	
MOD	Modernisierungszuschlag	0	0	0	0	
WB	WB Standard	0	0	0	0	
ZIELMIETEN	Zielmieten	1	1	1	0	

Über Funktion / Vergleichswohnungen rufen Sie den Report zur Mietanpassung auf.

Vergleichsmietenanpassung

Einheitenvertrag Optionen

Feld	Filter
Eigentümer / Mieter	Mieter
Objektnr.	TWB-002
Nr.	
Historie	
Nutzungsart	

Vergleichsmietenanpassung

Einheitenvertrag Optionen

Mietanpassungsvorsch... **BGB**
Filter für Sollstellungen...
Mitteilungsdatum 07.09.12
Zustimmung fällig am 01.12.12
Zustimmung Mahnung am 07.09.12
Wirksamkeitsdatum 01.12.12
Minimale Änderung. 0,00
Kappung lt. BGB
Mietanp. Kappungsgrenze % 20,00 %
Mietanp. Frist Kappungsgr... -31
Freiwillige Kappung
pro m² 0,00 EUR
prozentual 0,00 %

Bei Bedarf können Sie im Register **Einheitenvertrag** verschiedene Filterkriterien eintragen.

Im Register **Optionen** werden die eingangs erläuterten Einrichtungssparameter angezeigt. In der Regel ist es nicht notwendig dort manuell etwas zu ändern.

Veranlassen Sie die Verarbeitung mit OK.

In der Tabelle **Mietanpassungsvorschlag** können Sie über Mietanpassungsvorschlag/ Zeilen die von RELion erstellten **Mietanpassungszeilen** einsehen.

BGB - Mietanpassungszeilen																	
	E..	Objektnr.	Einheits...	Einheits...	Anzahl Er...	Alle Fehl...	Wirksam...	Freigege...	Zustimm...	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Be...	Erhö...	Betrag /m...	Betrag /...	Erhöhun...	At
	M..	TWB-002		005	000	1	5	01.12.12		540,00	540,00			10,80	10,80	0,00	
▶	M..	TWB-002	⬆	006	000	1	5	01.12.12		540,00	540,00			10,69	10,69	0,00	
	M..	TWB-002		008	000	1	0	01.12.12		475,00	535,30	60,30	12,69	9,41	10,60	1,19	
	M..	TWB-002		009	000	1	1	01.12.12		410,00	492,00	82,00	20,00	8,04	9,65	1,61	
	M..	TWB-002		010	000	1	1	01.12.12		420,00	504,00	84,00	20,00	8,08	9,69	1,62	

Über Drucken / Vorschlag Mietanpassungen können Sie sich eine Übersicht ausdrucken.

Grundsätzlich gilt:

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

Für Zeilen, für die ein besonderer Vorgang durchgeführt wurde (z.B. Kappungsgrenze) oder für die eine Anpassung nicht zulässig ist (z.B. weniger als 3 Vergleichswohnungen), wird ein entsprechender Hinweis bzw. Fehlermeldung eingeblendet.

HINWEIS

Die Preisfindung bei der Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt nach folgender Logik:

Es werden unter den vorhandenen Vergleichswohnungen zur Einheit die drei teuersten berücksichtigt. Falls diese sich im Preis unterscheiden, wird der niedrigste Preis dieser drei als Vergleichswert genommen.

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

Sobald die Zustimmung des Mieters vorliegt, setzen Sie in den entsprechenden Zeilen einen Haken im Feld **Zustimmung**. Eine Zeile kann nur verbucht werden, wenn beide Haken gesetzt sind.

Das Verbuchen der Zeilen und somit das Einstellen der neuen Werte in die Sollstellungszeilen der Einheiten erfolgt über Funktion / Sollstellungszeilen eintragen.

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

E..	Kontonr.	Startdatum	Vertrags...	Enddatum	Vertragsnr.	Sollstellungsart	Betrag	Netto Betrag	Reichweite	Enddatum...	Änderun...	Faktor Verteil...	Betrag pro...
M..	600002	01.01.08	Mietvertrag	30.11.12	TWB-002-60104/001	Miete	475,00	475,00	1M			50,50	
M..	600002	01.12.12	Mietvertrag		TWB-002-60104/001	Miete	535,30	535,30	1M		VGL	50,50	1
M..	608071	01.01.08	Mietvertrag		TWB-002-60104/001	Nebenkosten	150,00	150,00	1M			50,50	

Die neu eingestellte Zeile hat einen Änderungscode und ein neues Startdatum für die aufgrund der Mieterhöhung neu zu entrichtende Miete erhalten. Die alte Miete wurde mit einem Enddatum versehen.

Mieteranschriften

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

Eine beispielhafte Einrichtung der Tabellen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage wird Ihnen im Kapitel „5. Umsatzmiete (Stammdatenerfassung)“

In gewerblichen Mietverträgen, insbesondere dem Einzelhandel und der Gastronomie, werden Umsatzmieten vereinbart. Danach richtet sich die Höhe der zu zahlenden Miete nach dem Mietfläche erzielten Umsatz des Mieters, meist als prozentualer Anteil. Üblicherweise wird Mindestzahlung festgelegt, um auch bei geringerem Umsatz Mieterträge zu gewährleisten. Entsprechend können auch Obergrenzen eingesetzt werden, um bei höheren Umsätzen die Mietzahlung begrenzen.

Mit dem RELion-Modul „Umsatzmiete“ richten Sie für Ihre Gewerbemietverträge Umsatzmietvereinbarungen an. Dabei können auch komplexe Modelle abgebildet werden: Ausdifferenzierung nach einzelnen Warengruppen, in mehreren Umsatzbereichen gesonderte Prozentsätze und mehr. Es können Unter- und Obergrenzen definiert werden und diese auch z.B.

Anwendung von Indizes dynamisch und wertsichernd ausgestaltet werden.

Die Abrechnung der Umsatzmiete erfolgt durch Meldungen der Mieter, die zu vertraglich vereinbarten Terminen ihre Umsatzmeldungen an den Vermieter melden müssen.

Meist wird ergänzend zu statistischen Meldungen (monatlich, quartalsweise) eine testierte Jahresmeldung des Umsatzes vereinbart, auf dessen Basis eine endgültige Schlussabrechnung erfolgt. Je nach Vereinbarung kann bereits mit den Werten der statistischen Meldungen eine vorläufige Abrechnung erstellt worden sein.

RELion betrachtet hier ausschließlich Umsatzmieten auf Grund von Euro-Umsätzen. Es gibt in bestimmten Segmenten (z.B. Flughäfen) Umsatzvereinbarungen aufgrund von Stück- oder Volumenumsätzen, wie verkaufte Getränkedosen, Liter Kerosin oder Hektoliter Bier.

HINWEIS

Einrichtung Umsatzmiete

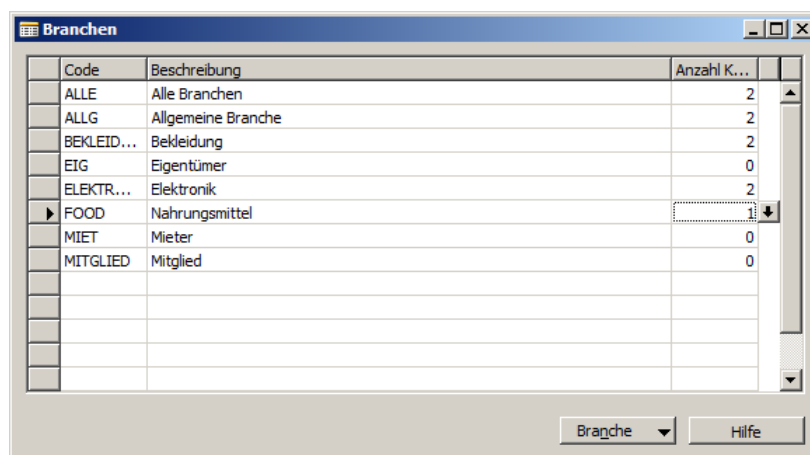
Um Umsatzmieten erfassen zu können, sind zunächst einige Einrichtungen vorzunehmen.

In RELion werden Umsatzmieten nach Branchen und Warengruppen erfasst. Aus diesem Grund auch zunächst diese Parameter einzurichten.

Branchen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Verkauf & Marketing** die Navigationsoption **Einrichtung Unternehmen**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **Branchen**.

Erfassen Sie eine oder mehrere Branchen, die im Zusammenhang mit der Erfassung von Umsatz verwendet werden sollen.

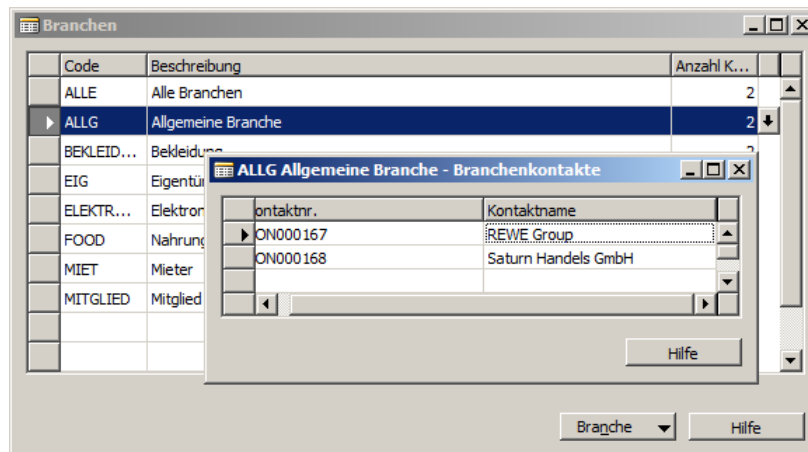


Code	Beschreibung	Anzahl K...
ALLE	Alle Branchen	2
ALLG	Allgemeine Branche	2
BEKLEID...	Bekleidung	2
EIG	Eigentümer	0
ELEKTR...	Elektronik	2
FOOD	Nahrungsmittel	1
MIET	Mieter	0
MITGLIED	Mitglied	0

Erfassen Sie außerdem zu jeder Branche die Kontakte der zugehörigen Mieter.

ACHTUNG

Öffnen Sie hierzu über die Auswahl im Feld **Anzahl Kontakte** die entsprechende Tabelle und hinterlegen Sie dort die Kontakte der Mieter:



Warengruppen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung Einrichtung**
2. Öffnen Sie die Tabelle **Warengruppen**

Erfassen Sie die benötigten Warengruppen, jeweils in Verbindung mit einem Startdatum.

Ordnen Sie der Warengruppe eine **Branche** zu.

Des Weiteren können für jede Warengruppe statistische Umsatzverteilungen pro Quartal werden. Dies ermöglicht die Hochrechnung eines Jahresumsatzes aus Monats- oder Quartalsmeldungen. Die Werte werden auf Summe 100% geprüft.

Da diese Prüfung erst nach vollständiger Eingabe aller Werte erfolgen kann, wird sie über **Freigegeben** ausgelöst.

Code	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Branche	Branchenbezeichnung	MwSt.-Pr...	Umsatz % 1....	Umsatz % 2....	Umsatz % 3....	Umsatz % 4....	Freigege...
ALLG	01.01.10		ALLG Waren				30,00	15,00	15,00	40,00	✓
ALLE	01.01.01		Alle Sortimente	ALLE	Alle Branchen		30,00	15,00	15,00	40,00	
URBAN	01.01.11		Urban	ALLE	Alle Branchen	MWST 19	25,00	25,00	25,00	25,00	
ALLG	01.01.01		Alle WG der Branche	ALLG	Allgemeine Branche	MWST 19	30,00	15,00	15,00	40,00	✓
OBH-HE	01.01.09		Herren-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST 19	0,00	0,00	0,00	0,00	
OBH-KI	01.01.09		Kinder-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST 19	0,00	0,00	0,00	0,00	
SKATE	01.01.11		Skater-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST 19	40,00	40,00	10,00	10,00	✓
SNOWBO...	01.01.11		Snowboard-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST 19	30,00	0,00	20,00	50,00	✓

Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung Einrichtung**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **RE Vertrag Einrichtung**.

Register **Allgemein**

Umsatzmiete Verteilungscode Verkaufsfläche:

Der Verteilcode Verkaufsfläche wird zusätzlich den Einheiten zugeordnet, um die der Umsatz zugrunde liegende Verkaufsfläche zu erfassen, unabhängig davon, ob dies der Mietfläche entspricht.

Achten Sie also ggf. darauf, dass der in der Einrichtung hinterlegte Verteilcode auch a

betreffenden Einheiten erfasst wurde.

Umsatzmiete Abrechnungsart: Mit der Abrechnungsart wird der Code definiert, über den die Konten zur Buchung der Abrechnungsspitzen aus der Umsatzmiete gesteuert und soweit auf die zu leistende Umsatzmiete Abschläge zu zahlen sind die entsprechenden Erlöskonten gekennzeichnet werden. Die Konten zur Abrechnungsart werden in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** eingerichtet. Die Erlöskonten im **Objektkontenplan**.

Erfassung der Umsatzvereinbarung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Verträge**
2. Öffnen Sie den gewünschten Gewerbevertrag.
3. Über Vertrag / Umsatzvereinbarung / Umsatzvereinbarung öffnen Sie die **Umsatzvereinbarung**

Die Karte **Umsatzvereinbarung** ist das Kernstück der Erfassung der Umsatzmietparameter.

Im Kopf der Karte sind die erforderlichen Eckdaten einzutragen. Die Meldepflichten des Mieters welchem Rhythmus und nach welchem Modus abgerechnet wird.

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrags (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch der unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten und die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt **„Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“**.

Geben Sie im Feld **Startdatum Abrechnung** das entsprechende Datum ein. Es ist zwingend erforderlich, dass das Datum ein Monatserster ist.

Über das Feld **Periode Abrechnung** bestimmen Sie die Länge der Abrechnungsperiode. Möglich sind *1M*, *1Q* und *1J*.

Tragen Sie im Feld **Fälligkeit der Meldung** eine Datumsformel für die Fälligkeit nach Ende des Abrechnungszeitraums ein. Z.B. würde *1M* die Fälligkeit einen Monat nach Ende des Abrechnungszeitraums terminieren. Dieser Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt „Umsatzmeldung erstellen“) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Des Weiteren sind über die Karte weitere Fenster für zusätzliche Parameter aufzurufen **Umsatzbedingungen** und **Umsatzmietgrenzen**. Dort werden die konkreten Berechnungsregeln definiert.

Beschreibung Umsatzvereinbarung

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrags (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch die Vertragsnummer unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfassen, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „Zuordnung der Vereinbarungen zum Mietvertrag“.

Nachfolgend die Beschreibung der Felder Inforegister **Allgemein** der **Umsatzvereinbarung**.

Die Zeilenansicht gibt den Inhalt der Tabelle **Umsatzmeldungen Übersicht** wieder, diese wird im gleichnamigen Abschnitt beschrieben.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Die Vertragsnummer des Mietvertrags vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Kennzeichnen Sie hier die Vereinbarung mit Code (frei wählbar, max. 20 Zeichen).
Gültig ab	Tragen Sie hier das Datum ein, ab dem die Vereinbarung gültig ist.
Gültig bis	Optional kann hier ein Datum eingetragen werden, zu dem die Vereinbarung endet.
Verteilcode Verkaufsfläche	Der Verteilcode wird aus der Einrichtungsnummer übernommen.
Verkaufsfläche	Die Verkaufsfläche wird aus dem Wert vor der an der betreffenden Einheit hinterlegt ist übernommen.
Startdatum Abrechnung	Geben Sie hier das Startdatum der Abrechnung ein. Das Datum muss ein Monatserster sein.
Periode Abrechnung	Geben Sie hier die Länge der Abrechnungsperiode ein. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung nach Ende des Abrechnungszeitraums. Würde z.B. „1M“ die Fälligkeit einen Monat nach Ende des Abrechnungszeitraums bestimmen. Dieser Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Startdatum Statistik	Soll eine statistische Auswertung oder vorläufige Abrechnung anhand vorab gemeldeter untersteter Umsätze erfolgen, geben Sie hier das Startdatum dieser Auswertung ein.
Periode Statistik	Geben Sie hier die Länge der Periode an, für die Statistiken / unterstete Umsätze zu melden. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der statistischen Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der statistischen Meldung nach Ende des Abrechnungszeitraums.

	Meldung statistischer Werte bzw. untestierte Umsätze. So würde z.B. „14T“ die Fälligkeit 14 Tage nach Ende der Periode terminieren. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Abrechnungsart	Die Abrechnungsart wird aus der Einrichtung vorgeblendet.
Sperrgrund	Hier kann ein Sperrgrund ausgewählt werden, wenn die Umsatzvereinbarung gesperrt wurde.
Gesperrt von	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird die Benutzer-ID des Bearbeiters vorgeblendet, der die Sperrung durchgeführt hat.
Gesperrt am	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird hier Datum und Uhrzeit der Aktion vorgeblendet.
Gesperrt	Die Umsatzvereinbarung kann hier durch das Setzen eines Hakens gesperrt werden.
Bemerkung	Wurden Bemerkungen erfasst, (Vertragsinformationen/ Umsatzvereinbarung/ Bemerkung) wird dies hier angezeigt.

Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag

Da ein Mietvertrag mehrere Einheiten-Zeilen umfassen kann, beinhaltet die RELion-Logik die Zuordnung der Umsatzmietenvereinbarung zur einzelnen Einheit. Dadurch wird die notwendige Möglichkeit der einheitenscharfen Abgrenzung von Umsatzmietenvereinbarungen gewährleistet. Für jede Einheit und Gewerbeeinheit können unabhängig voneinander individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

Deshalb ist nach dem Anlegen der Vereinbarung der betreffende Code im Mietvertrag zu hinterlegen und zwar an der Zeile der anzusprechenden Einheit im Feld **Umsatzvereinbarungscode**:

The screenshot displays the 'Gewerbemietvertrag' form in the RELion system. The 'Allgemein' tab is selected, showing fields for contract number (TWB-003-60118/001), date (01.01.01), class (Mietvertrag), type (LADEN), and parties (Mieter: KON000167, Vermieter: KON000040). Below this is a table for 'Einheiten' (Units) with columns for contract number, unit number, address, and other details. At the bottom, there is a section for 'Umsatzvereinbarung Übersicht' (Revenue Agreement Overview) with a table showing the agreement details.

Vertragsnr.	Umsatzv...	Gültig ab	Gültig bis	Verteilun...	Startdat...	Periode ...	Fälligkeit ...	Startdat...	Periode S...	Fälligkeit ...	Abr...
TWB-003...	JMSATZ1	01.01.11		VKFL	01.01.11	11	3M				UM...

ACHTUNG

Umsatzbedingungen

Zu einer Umsatzvereinbarung gehören eine oder mehrere Umsatzbedingungen, in denen die korrekte Berechnungsregeln definiert werden.

Eine Umsatzbedingung gilt immer für eine Warengruppe. Pro Warengruppe sind nur eine oder mehrere Umsatzvereinbarungen möglich, die sich entweder

- durch ihre zeitliche Gültigkeit unterscheiden
- oder über Wertgrenzen differenziert sind.

Bei Wertgrenzen werden zwei Verfahren unterschieden: Die zur Berechnung notwendigen Umsatzbedingungen können sowohl als Grenzsatz als auch als Gesamtsatz erfasst werden. Bei der Berechnung als Grenzsatz werden für verschiedene Teile des Umsatzes unterschiedliche Umsatzmiethöhen vereinbart. Bei Berechnung nach Gesamtsatz wird der komplette Umsatz erfasst, wenn Erreichen einer bestimmten Umsatzgröße zu diesem Prozentwert erfasst.

Das Fenster **Umsatzmietbedingungen** wird aufgerufen über die Karte **Umsatzvereinbarung** / **Umsatzvereinbarung** / **Umsatzmietbedingungen**.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarung	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Startdatum	Geben Sie hier das Startdatum der Bedingung ein.
Warengruppe	Wählen Sie hier die Warengruppe aus, für die die Bedingung gelten soll.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung wird vorgeblendet, anhand der im vorgeblendeten Feld ausgewählten Warengruppe.
Branche / Branchenbezeichnung	Die Branche und -bezeichnung werden vorgeblendet aus der ausgewählten Warengruppe.
Berechnungsverfahren	Optionen: <i>Grenzsatz</i> , <i>Gesamtsatz</i> Der Umsatzprozentsatz kann nach Wertgrenzen gestaffelt werden. Bei Überschreiten einer Wertgrenze gilt der Prozentsatz entweder für den <i>Gesamtsatz</i> oder nur für den übersteigenden Teil (Option: <i>Grenzsatz</i>).
Mindestumsatzwert 1 - 5	Tragen Sie hier den Umsatzwert ein, der mindestens erreicht werden muss, damit der zugehörige Prozentsatz der Umsatzmiete in Kraft tritt. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzsatz</i> und <i>Gesamtsatz</i> zu wählen haben.
Umsatzmiete % Satz 1 - 5	Geben Sie hier den Prozentsatz der Umsatzmiete ein, der im vorgeblendeten Feld definierten Mindestumsatzwert überschreiten soll. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzsatz</i> und <i>Gesamtsatz</i> zu wählen haben.
Kappungsgrenze	Hier haben Sie die Möglichkeit, eine absolute Obergrenze für die Umsatzmiete der für diese Warengruppe geltend zu machen.

(Eine Kappungsgrenze für die Gesamtmiete aus mehreren Warengruppen wird dagegen im Fenster **Umsatzmietgrenzen** definiert.)

Nicht jeder Mieter erreicht einen Umsatz, der zu einer für den Vermieter befriedigenden Miete
Daher werden Mindestmieten vereinbart, die auch dann zu zahlen sind, wenn der Mieter die Umsä
nicht erreicht.

Die Angabe des Grenzbetrags ist im aktuellen Programmstand nur verteilcodebezogen möglich i.d.R. €/m².

Das Fenster ***Umsatzmietgrenzen*** wird aufgerufen über die Karte ***Umsatzvereinb.***
Umsatzvereinbarung / Umsatzmietgrenzen.

[illegible]

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarung	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Art der Mietgrenze	Optionen: <i>Mindestmiete</i> , <i>Kappungsgrenze</i>
Startdatum	Geben Sie hier das Datum ein, ab dem die erfasste Mietgrenze wirksam ist.
Verteilungscode	Wählen Sie hier über den Lookup den Verteilcode aus, der die Grundlage der Betragsangabe ist. Der Verteilcode muss zwingend der Verkaufsfläche entsprechen.
Betrag pro Verteilcode	Geben Sie hier den Betrag an, der bezogen auf den Verteilcode die Unter-/Obergrenze der Umsatzmiete darstellt.
Faktor Verteilcode	Der Faktor Verteilcode, also z.B. die Mietfläche, wird aus dem an der betreffenden Verkaufsfläche hinterlegten Wert vorgeblendet. Voraussetzung ist, dass im Einheitenstamm eine Verteilung für den gewählten Verteilcode erfasst wurde.
Betrag kalkuliert	Dieser Wert wird systemseitig kalkuliert. Er stellt den Gesamtbetrag der Unter- bzw. Obergrenze dar, berechnet nach der Formel: Betrag pro Verteilcode x Faktor Verteilcode .
Index Bezeichnung	Falls auf die Mietgrenze ein Index angewandt wurde, wählen Sie diesen hier aus. Näheres zur Verwendung von Indices entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „2. Indexmietanpassung“.

Schema der Umsatzmeldung

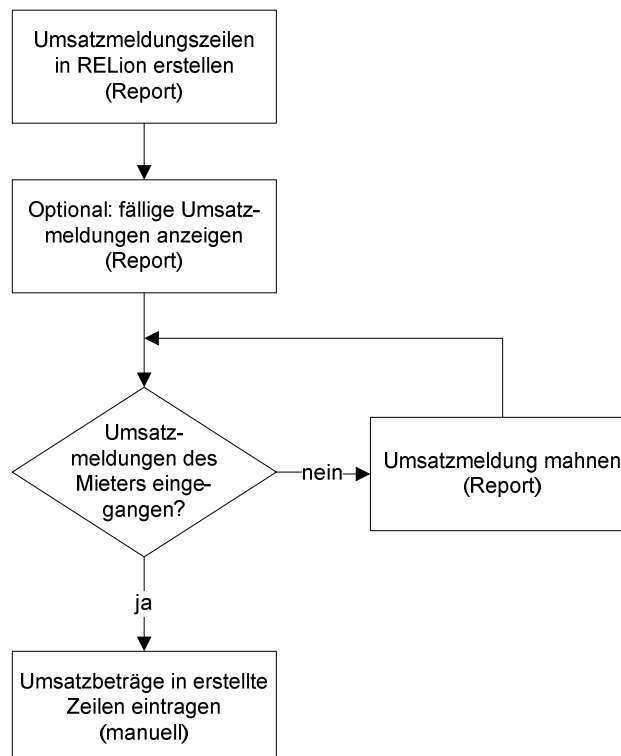
Die korrekte Erfassung eingehender Umsatzmeldungen ist die Grundlage der Umsatzmietenberechnung.

In RELion wird hierfür zunächst per Stapelverarbeitung ermittelt, welche Meldungen aufgrund Umsatzvereinbarungen erwartet und benötigt werden.

Für jeden laut Vereinbarung einzeln auszuweisenden Umsatz (pro Periode, Warengruppe etc.) wird im System eine eigene Umsatzmeldungszeile erzeugt. In dieser Zeile wird der gemeldete Umsatz eingetragen, sobald die entsprechende Meldung vom Mieter vorliegt.

Kommt der Mieter seiner Meldepflicht nicht nach, können in einer weiteren Stapelverarbeitung ausstehenden Meldungen ermittelt und angemahnt werden.

Die einzelnen Prozesse werden in den nachfolgenden Abschnitten näher erläutert. Hier zunächst schematische Darstellung des oben beschriebenen Ablaufs:



Umsatzmeldung erstellen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung / Mietanpassung / Umsatzmiete**
2. Öffnen Sie **Umsatzmeldung erstellen**

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funktion Umsatzmeldung erstellen aufrufen.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie über die Felder **Datum von** und **Datum bis** den Zeitraum an, in dem die Umsatzmeldungen erstellt werden sollen.

Im Feld **Betragsart** geben Sie an, ob Sie Zeilen für statistische Werte bzw. untestierte Umsatz erstellen möchten (Option: *Statistikwert*) oder für verbindliche, testierte Werte (Option: *Abrechnung*) aufgrund derer die endgültige Abrechnung erstellt werden soll.

The image shows two screenshots of the 'Umsatzmeldung erstellen' (Create Sales Statement) dialog box. The left screenshot shows the 'RE Vertrag' tab with a table of fields and filters. The right screenshot shows the 'Optionen' tab with date and amount type selection.

Feld	Filter
Nr.	TWB-003-60118/001
Debitor/Kreditorennr.	
Kontaktnr.	

Optionen:

Datum von 01.01.11
 Datum bis 31.12.11
 Betragsart Abrechnung

Starten Sie den Report mit OK.

RELion erzeugt daraufhin die Umsatzmeldungszeilen, die dann in der Zeilenansicht der Umsatzvereinbarungen und im Fenster **Umsatzmeldung** zu sehen sind.

Umsatzmeldung (Übersichtsfenster)

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt *Umsatzmeldung erstellen*) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingung wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Dementsprechend sind die Felder nicht editierbar, mit Ausnahme derjenigen, in die manuell das Meldedatum und der gemeldete Wert einzutragen sind. Zeilen können nicht manuell hinzugefügt oder gelöscht werden. Beides erfolgt über Report-Funktionen.

Beschreibung der einzelnen Zeilenfelder:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Hier wird die Nr. des angesprochenen Mietvertrags vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Hier wird der Code der angesprochenen Umsatzvereinbarung vorgeblendet.
Betragsart	Die Betragsart wird vorgeblendet entsprechend der Einstellung, die beim Ausführen des Reports für <i>Umsatzmeldung erstellen</i> gewählt wurde (Abrechnung / Statistikwert).
Warengruppen Code	Der Warengruppen-Code wird vorgeblendet entsprechend der Umsatzbedingung, aufgrund der die Umsatzmeldungszeile erzeugt wurde.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung der Warengruppe wird vorgeblendet entsprechend dem Warengruppen-Code im vorigen Feld.
Beginn Meldezeitraum	In diesem Feld wird der Beginn des Zeitraums der betreffenden Umsatzmeldung vorgeblendet. Der Beginn des Meldezeitraums ergibt sich aus den in der Umsatzvereinbarung definierten Perioden. Beispiel: In der Vereinbarung ist das Startdatum 01.01.2011 und die Periodenlänge 1 Monat festgehalten. Folglich werden Umsatzmeldungen erzeugt mit Beginndatum 01.01.2011, 01.02.2011 usw., allerdings nur innerhalb des im Erstellungsreport gewählten Zeitraums (s. Abschnitt 3.1).
Ende Meldezeitraum	In diesem Feld wird das Ende des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet.
Fälligkeitsdatum	Das Fälligkeitsdatum wird vorgeblendet und errechnet sich aus dem Beginndatum der betreffenden Zeile zuzüglich der eingegebenen Fälligkeitsdauer.

Meldedatum	Meldefrist. Tragen Sie hier das Datum ein, an dem die Umsatzmeldung des Mieters eingegangen ist.
Gemeldeter Betrag	Tragen Sie hier den vom Mieter gemeldeten Umsatzbetrag ein.
Prognose Betrag	Optional haben Sie hier die Möglichkeit, einen prognostizierten Betrag zu erfassen.
Erfasst von	In diesem Feld wird die Benutzer-ID des Bearbeiters angezeigt, der den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen hat.
Erfasst am	In diesem Feld wird das Datum angezeigt, an dem der Bearbeiter den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen oder geändert hat.

Umsatzmeldung löschen

In der Übersicht der Umsatzmeldungen können Zeilen nicht direkt eingefügt oder gelöscht werden; es im Einzelfall dennoch erforderlich ist, bereits erstellten Zeilen wieder zu entfernen, geschieht über Funktion / Umsatzmeldung löschen.

Es öffnet sich der Report **Umsatzmeldung löschen**.

Im Register **Optionen** geben Sie in **Löschen ab** das Datum an, ab dem die Zeilen gelöscht werden sollen. Das Datum bezieht sich auf den Wert **Beginn Meldezeitraum** der einer Umsatzmeldungszeile.

Starten Sie den Report mit OK. Dadurch werden die Zeilen gelöscht.

Fällige Umsatzmeldungen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwa. Mietanpassung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Fällige Umsatzmeldungen**.

Alternativ lässt sich der Report auch aus dem Fenster **Umsatzmeldung** über Drucken aufrufen.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie den Stichtag an. Es werden alle Umsatzmeldungszeilen angezeigt, deren Fälligkeitsdatum zu diesem Stichtag erreicht ist, für die aber noch kein Meldebetrag eingetragen wurde.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

Mahnung Umsatzmeldung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwa. Mietanpassung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Umsatzmeldung mahnen**.

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funk Umsatzmeldung mahnen aufrufen.

Der Report sucht zum angegebenen Mahnungsdatum alle Umsatzmeldungszeilen mit Fälligkeit diesem Datum, bei denen noch **kein** Umsatzwert erfasst wurde.

Bei Bedarf können Sie im Register **RE Vertrag** auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Geben Sie im Register **Optionen** das Mahnungsdatum an.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

RELion erzeugt daraufhin die Mahnungen.

Ablaufprozess der Umsatzmietenberechnung (Nächste Entwicklungsstufe)

Die Funktionalitäten der Mietenberechnung sind im aktuellen Programmstand noch nicht impleme

6. Wordintegration“ skizziert.

Beispiel:

RELion Wohnungsbau * Gutenbergring 1-5 22848 Norderstedt

Minna Schaefroth
Lechbrücke 56
86150 Augsburg

Mietvertrags-Nummer: V00547.02/0

Freifinanzierte Wohnung, Lechbrücke 56, 86150 Augsburg
Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB zum 01.01.11

Sehr geehrte Frau Schaefroth,

die Miete für Ihre Wohnung (abgesehen von eventuellen Änderungen wegen Modernisierungen oder Betriebskostenänderungen) ist seit mehr als 12 Monaten unverändert. Wir möchten die Miete nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhöhen und bitten Sie um Ihre Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete

von 400,00 EUR um 80,00 EUR auf 480,00 EUR ab 01.01.11.

Die bisher für diese Wohnung verlangte Miete liegt unter der Vergleichsmiete. Die neu verlangte Miete übersteigt nicht die üblichen Entgelte, die in Hannover für vergleichbaren, nicht preisgebundenen Wohnraum gezahlt werden.

Begründet wird dieses Mieterhöhungsverlangen mit drei Vergleichswohnungen aus Ihrer Gemeinde. Diese sind:

Adresse	Aktueller Mieter	aktuelle Miete pro m²
Albertstr. 13	Rainer Lechner	6,00
Albertstr. 13	Anna Kurbatovskii	6,00
Hauptstr. 27	Bano Ngeso	6,50

Ihre neue Miete beträgt nach Zustimmung somit:

	Derzeitige Miete EUR mtl.	Erhöhung EUR mtl.	Neue Miete EUR mtl.
Nettokaltmiete	400,00	80,00	480,00
Vorauszahlungen für Nebenkosten		0,00	
Sonstige Mieten/Zuschläge		0,00	
Gesamtmiete	400,00	80,00	480,00
Monatlicher Zahlungsbetrag	400,00		480,00

Die Berechnung der Miete entnehmen Sie bitte den Seiten 2 und 3.

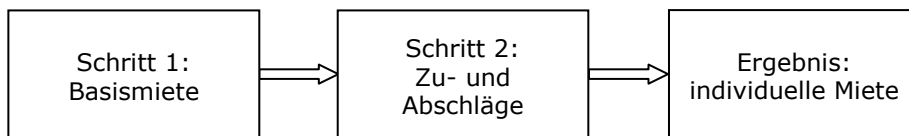
Mietspiegel

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

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

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

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



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

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

Allgemeine Erläuterung zum Schema Basismiete

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

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

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

Schematische Darstellung der **Basismietenmatrix** in RELion:

Mietspiegelaufbau Allgemeine Systematik in RELion

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



Konvertierung in Mietspiegel Basismieten-Matrix

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

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

HINWEIS

Die Ausprägungen der Matrix müssen konstante Werte sein, die einer Wohnung eindeutig als Stammdaten zugeordnet werden können. Hängen diese Ausprägungen ihrerseits von vorausgehenden Berechnungen ab, wie z.B. im Sonderfall des nachstehenden Beispiels, dann sind diese Ausprägungen in einer Zwischenrechnung, die nicht Gegenstand der RELion Mietspiegelfunktionalität ist, vorzunehmen und den Wohnungen die Ausprägungen anhand der Ergebnisse der Zwischenrechnung zuzuweisen.

Einen Sonderfall stellt z.B. eine Variante dar, bei dem der Einstufung der einzelnen Einheit in die Matrix eine Punkteberechnung vorangestellt ist (Beispiel Dortmund).

Hier muss zur Bestimmung eines Ausprägungsmerkmals einer Wohnung zuvor in einem Punktwertverfahren eine Ausstattungsklasse und ggf. eine Modernisierungsklasse ermittelt werden.

Im Anschluss daran kann die Zuordnung zur Matrix angewandt werden.

Allgemeine Erläuterung zum Schema Zu- und Abschläge

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

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

a) Einfache Zu-/Abschläge als Betragswert

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

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

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

c) Kombinierte Punkt-/Prozentwertmethode

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

d) Merkmalsgruppen Berliner Modell

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

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass darüber hinaus sogenannte Sondermerkmale als betragsmäßige Zu- und Abschläge definiert sind.

Allgemeine Erläuterung zu Spannen und Begrenzungen

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

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

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

b) Als Prozentsatz auf den Basiswert

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

Schematische Darstellung des Mietspiegelaufbaus in RELion

Aufbau der Merkmalsgruppen für Zu-/Abschläge

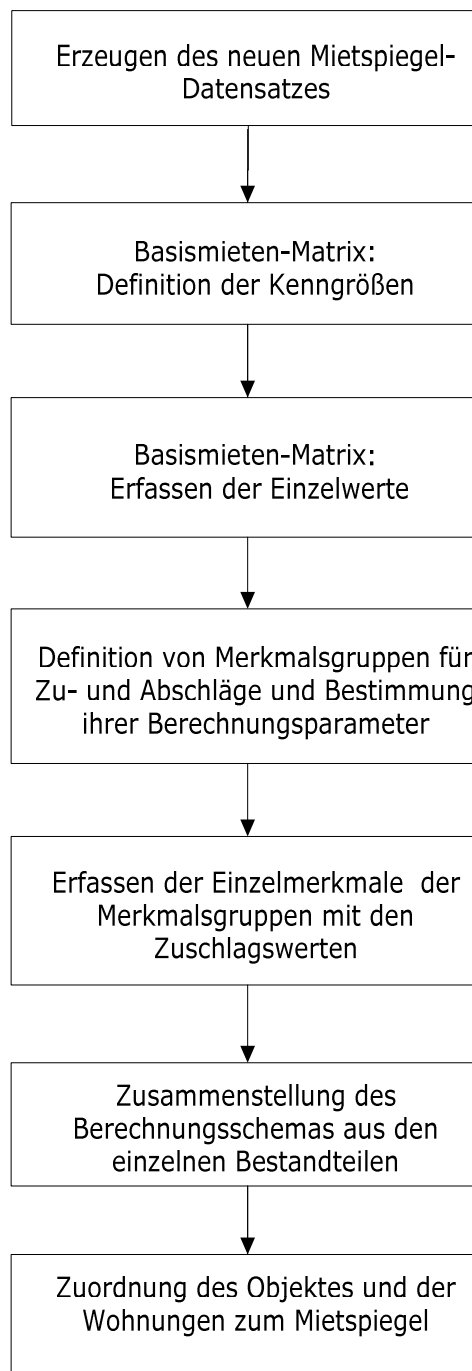
Gru ppe	Merkmale				Wert	Σ	Spannen		Bemerkung
A	A ₁	A ₂	...	A _n	€/m ²	€/m ²	min	max	Das Summenergebnis der Merkmalsgruppe ist immer ein Wert €/m ²
B	B ₁	B ₂	...	B _n	%	€/m ²	min	max	Summenergebnis % rechnet um auf €/m ²
C	C ₁	C ₂	...	C _n	Pkte.	€/m ²	min	max	Summenergebnis Pkte. rechnet um in separatem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

Zusammenführung von Basismiete und Zu-/Abschlagsberechnungen

Komponente	Faktor	Ergebnis
Basismiete	€/m ²	€/m ²
+ Zu-/Abschläge absolut	+ €/m ²	+ €/m ²
+ Zu-/Abschläge relativ	+ %	+ €/m ²
+ Zu-/Abschläge Punkte	+ Pkte.	+ €/m ²
Vorl. Vergleichsmiete		$\Sigma \text{ €/m}^2 \times \text{m}^2 = \text{€}$
+ Zu-/Abschläge fix	€	+ €
Ortsübl. Vergleichsmiete (OV)		$\Sigma \text{ €}$
+ Nachschlag auf OV	+/- % (OV) oder €	+/- €
Richtwert für die Anpassung		$\Sigma \text{ €}$

Schema Ablaufbeschreibung der Mietspiegeleinrichtung

Schematische Darstellung des Ablaufs:



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

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

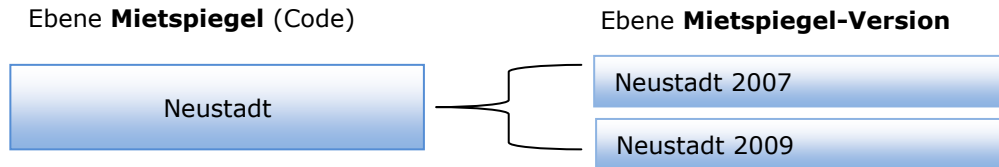
Im Anschluss werden ein Beispielobjekt und dessen Einheiten dem Mietspiegel zugeordnet, inklusive entsprechender Zu-/Abschlagsmerkmale.

Im letzten Schritt wird für das Objekt eine Mietanpassung durchgeführt.

Schema Mietspiegel Datensatz

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

Im nachfolgenden Schema soll dieser Zusammenhang verdeutlicht werden:



Mietspiegel Datensatz erzeugen

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

Hier definieren Sie den Code für den anzulegenden Mietspiegel. Geben Sie dazu im Feld **Code** einen frei wählbaren Code ein und erfassen Sie im Feld **Beschreibung** die zugehörige Beschreibung.

HINWEIS

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

Das Bild zeigt das Fenster 'Global-Mietspiegel Übersicht'. Es enthält eine Tabelle mit den Spalten 'Code', 'Beschreibung', 'Anzahl Mi...' und 'Berechnungsmodell'. Die Tabelle listet verschiedene Mietspiegel-Einträge auf, darunter BERLIN OST, BERLIN WEST, BOCHUM, DÜSSELDORF, FÜ, HAMBURG2003, HB, HH, MSE DEMO, NEUSTADT, NEUSTADT N, NEUSTADT NEU und NU. Der Eintrag 'NEUSTADT' ist ausgewählt. Unten rechts befinden sich die Buttons 'Mietspiegel' und 'Hilfe'.

Code	Beschreibung	Anzahl Mi...	Berechnungsmodell
BERLIN OST	BERLIN OST	1	Berlin
BERLIN WEST	BERLIN WEST	1	Berlin
BOCHUM	Mietspiegel Bochum	0	Standard
DÜSSELDORF	Mietspiegel Düsseldorf	1	Standard
FÜ	FÜ	1	Standard
HAMBURG2003	HAMBURG2003	1	Standard
HB	HB	2	Standard
HH	HH	1	Standard
MSE DEMO	MSE DEMO	1	Standard
NEUSTADT	Mietspiegel der Stadt Neustadt	1	Standard
NEUSTADT N	Mietspiegel der Stadt Neustadt Nord	1	Standard
NEUSTADT NEU	Neustadt Neu Demo	1	Standard
NU	NU	1	Standard

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

Das Bild zeigt das Fenster 'Global-Mietspiegel Versionsübersicht'. Es enthält eine Tabelle mit den Spalten 'Mietspiegel', 'Nr.', 'Gültig von', 'Gültig bis' und 'Beschreibung'. Die Tabelle zeigt die Versionen der Mietspiegel. Der Eintrag 'NEUSTADT' mit der Nummer '1' und dem Gültigkeitsdatum '01.01.09' ist ausgewählt. Unten rechts befinden sich die Buttons 'Mietspiegel' und 'Hilfe'.

Mietspiegel	Nr.	Gültig von	Gültig bis	Beschreibung
NEUSTADT	1	01.01.09		Mietspiegel der Stadt Neustadt 2009

Über Mietspiegel / Karte öffnen Sie die **Global-Mietspiegelkarte**.

[illegible]

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

In einem weiteren Schritt wird dann die Systematik der Zu- und Abschläge hinterlegt.

1. Kenngrößen für Basismiete definieren:

Öffnen Sie, ausgehend von der Mietspiegelkarte, Mietspiegel / Einrichtung Matrix Basismiete.

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

Jede dieser Kategorien ist als **Ausprägung** zu erfassen. Bis zu 9 Ausprägungen sind möglich. Erfassen Sie die Parameter, indem Sie über den Look-Up im Feld **Ausprägung** einen frei wählbaren Code eingeben und daneben eine entsprechende Beschreibung.

Ausprägung	Beschreibung
AUS	Ausstattung und Beschaffenheit
BJ	Baujahr
WLAG	Wohnlage

Nun hinterlegen Sie zu jeder dieser Kategorien die jeweiligen Einzelwerte. Hierzu öffnen Sie die Tabelle **Mietspiegel Parameter**, wahlweise über Mietspiegel / Parameter oder die Auswahl im Feld **Anzahl Parameter**.

Pro Kategorie erfassen Sie hier die Einzelparameter:

Parameter	Beschreibung	Beschreibung Ausprägung
1900-1948	bis 1948	Baujahr
1949-1960	1949-1960	Baujahr
1961-1976	1961-1976	Baujahr
1977-1990	1977-1990	Baujahr
1991-2005	1991-2005	Baujahr
2005-	ab 2005	Baujahr

Abschließend wählen Sie die soeben erfassten Ausprägungen auf der Karte **Global-Mietspiegel Einrichtung** aus:

NEUSTADT 1 - Global-Mietspiegel Einrichtung

Allgemein

Mietspiegel NEUSTADT

Nr. 1

Gültig von. 01.01.09

Gültig bis

Beschreibung Mietspiegel der Stadt Neustadt 2009

Ausp 1 BJ

Ausp 2 WLAG

Ausp 3 AUS

Ausp 4

Ausp 5

Ausp 6

Ausp 7

Ausp 8

Ausp 9

2. Erfassung der Einzelwerte:

Öffnen Sie, ausgehend von der Mietspiegelkarte, Mietspiegel / Matrix Basismiete

Erfassen Sie nun zu jeder Kombination aus Ausprägungen und Ausprägungsparametern eine Zeile mit den Werten aus den Mietspiegelfächern.

Beispiel fiktiver Mietspiegel der Stadt Neustadt

Mietspiegel Neustadt - 01.01.2009			
Baujahr	Wohnlage	Ausstattung und Beschaffenheit	
		Typ A*	Typ B**
bis 1948	einfache	4,15 €	5,35 €
	mittlere	4,85 €	6,20 €
	gute	5,65 €	7,00 €
1949-1960	einfache	4,30 €	5,45 €
	mittlere	4,95 €	6,25 €
	gute	5,70 €	7,35 €
1961-1976	mittlere	5,60 €	7,13 €

Abbildung in RELion nach Erfassung der benötigten Einzelwerte in der Matrix:

NEUSTADT - 1 [01.01.09-] (Mietspiegel der Stadt Neustadt 2009) - Global-Mietspiegel M...							
BJ	WLAG	AUS	Min	Mittel	Max	Mietspieg...	
1961-1976	GUT	TYP A	0,00	5,80	0,00		
1961-1976	GUT	TYP B	0,00	7,50	0,00		
1961-1976	MITTLERE	TYP A	0,00	5,60	0,00		
1961-1976	MITTLERE	TYP B	0,00	6,40	0,00		
1977-1990	EINFACH	TYP A	0,00	4,55	0,00		
1977-1990	EINFACH	TYP B	0,00	5,65	0,00		
1977-1990	GUT	TYP A	0,00	5,90	0,00		
1977-1990	GUT	TYP B	0,00	7,65	0,00		
1977-1990	MITTLERE	TYP A	0,00	5,75	0,00		
1977-1990	MITTLERE	TYP B	0,00	6,65	0,00		
1991-2005	EINFACH	TYP A	0,00	4,60	0,00		
1991-2005	EINFACH	TYP B	0,00	5,80	0,00		
1991-2005	GUT	TYP A	0,00	6,20	0,00		
1991-2005	GUT	TYP B	0,00	7,90	0,00		
1991-2005	MITTLERE	TYP A	0,00	5,90	0,00		
1991-2005	MITTLERE	TYP B	5,20	5,80	6,40		
2005-	EINFACH	TYP A	0,00	4,75	0,00		
2005-	EINFACH	TYP B	0,00	6,00	0,00		
2005-	GUT	TYP A	0,00	6,50	0,00		
2005-	GUT	TYP B	0,00	8,20	0,00		
2005-	MITTLERE	TYP A	0,00	6,20	0,00		

ACHTUNG

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

Merkmalsgruppen und Merkmale für Zu- und Abschläge

In der Regel sehen Mietspiegel die Möglichkeit vor, den allgemeinen Mietrichtwert einer Wohneinheit an

individuelle Merkmale anzupassen, die sich auf diese spezielle Wohnung werterhöhend oder wertmindernd auswirken. Dies wird gewöhnlich durch Zu- und Abschläge auf den allgemeinen Richtwert abgebildet.

Die Erfassung dieser Zu- und Abschläge nehmen Sie in RELion in zwei Schritten vor:

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

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

1. Merkmalsgruppen:

Öffnen Sie, ausgehend von der Mietspiegelkarte, Mietspiegel / Merkmalsgruppen.

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

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art
A. WOHN	Zu- und Abschläge Wo...	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standardmerkmal
B. KÜCHE	Zu- und Abschläge Küche	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standardmerkmal
C. BAD	Zu- und Abschläge Bad	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Standardmerkmal
D. SONST	Zu- und Abschläge Son...	Prozent	Prozent	Standardmerkmal

ACHTUNG

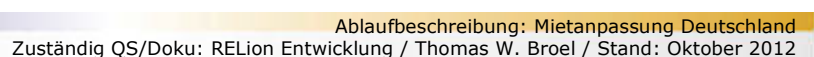
Die Funktionalität Mietspiegel ist auf größtmögliche Offenheit und Nutzungsneutralität ausgelegt, um einen möglichst großen Anteil der am Markt auftretenden Mietspiegelvarianten abbilden zu können. Dies bedeutet, dass möglichst wenige Vorgaben durch das System gemacht werden – umso mehr liegt es im Gegenzug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

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

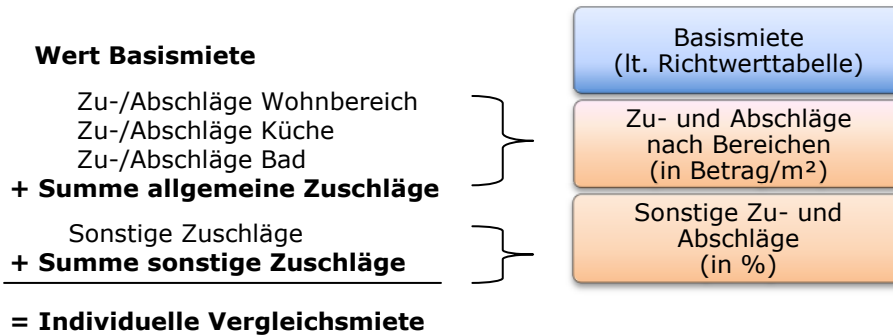
2. Merkmale:

Sobald die Merkmalsgruppen erfasst sind, können die jeweils zugehörigen Einzelmerkmale hinterlegt werden. Hierzu wählen Sie in der Übersicht **Mietspiegelmerkmalsgruppen** die Zeile mit der gewünschten Merkmalsgruppe und wählen Merkmale / Einzelmerkmale, oder alternativ die Auswahl im Feld **Anzahl Merkmale**.

Im Fenster **Merkmale** werden die einzelnen Merkmale zur jeweiligen Gruppe erfasst, wie im Beispiel abgebildet:



Das zu durchlaufende Berechnungsschema wird also so aussehen:



Genau dies wird auf der **Global-Mietspiegelkarte** im Zeilenbereich abgebildet.

Zunächst legen Sie die erste Strukturzeile an, die immer mit der Basismiete beginnt. Dazu wählen Sie im Feld Merkmalsgruppe die Übersicht **Mietspiegelmerkmalsgruppen** (gefiltert auf Art **Basismiete**, also zunächst leer). Erfassen Sie hier einen **Code** und eine **Beschreibung** für die Basismiete. Im Feld **Ergebnis in** wählen Sie die Bezugseinheit, die (gemäß dem abzubildenden Mietspiegel) in der Regel **Betrag/m²** sein wird:

Bestätigen Sie mit OK. Die erste Zeile der **Global-Mietspiegelkarte** wird entsprechend belegt:

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

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

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

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art
A. WOHN	Zu- und Abschläge Wo...	Betrag /m²	Betrag /m²	Standardmerkmal
B. KÜCHE	Zu- und Abschläge Küche	Betrag /m²	Betrag /m²	Standardmerkmal
C. BAD	Zu- und Abschläge Bad	Betrag /m²	Betrag /m²	Standardmerkmal
D. SONST	Zu- und Abschläge Son...	Prozent	Prozent	Standardmerkmal

Wiederholen Sie den Schritt für die nächsten beiden Merkmalsgruppen.

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

Definieren Sie einen Code (samt Beschreibung) für die Summe und hinterlegen Sie diesen mit OK in der Zeile.

Das Berechnungsschema sieht nun so aus:

Das fertige Berechnungsschema unseres Beispiels sieht dann so aus:

ACHTUNG

- Im Berechnungsschema muss JEDE Summierung von gleichartigen Merkmalsgruppen in einer Summenzeile zusammengefasst werden, auch wenn diese Summe nur eine einzige Merkmalsgruppe enthält.

Zuordnung von Objekt und Einheit zum Mietspiegel

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

Dies umfasst:

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

Zuordnung des Mietspiegels am Objekt:

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

Erfassen der Basismieten-Kategorien am Objekt

Öffnen Sie auf der Objektkarte über Objekt / Erweiterte Funktionalitäten / Mietspiegel / Mietspiegelausprägungen das Fenster **Objektausprägung für Mietspiegel**.

Mieter TWB-003 NEUSTADT 1 - Objektausprägung für ...

Allgemein

Eigentümer / Mieter . . . Mieter

Objektnr. TWB-003

Mietspiegel NEUSTADT

Startdatum 01.01.09

Objekt Ind. Spannenwert 0,00

Berechnungsgrundlag... Mittelwert

Ausprägung

Stufe	Code	
Stufe 1	BJ	1991-2005
Stufe 2	WLAG	
Stufe 3	AUS	
Stufe 4		
Stufe 5		
Stufe 6		
Stufe 7		
Stufe 8		
Stufe 9		

Individue... Hilfe

Die im Mietspiegel verwendeten Kategorien sind bereits vorgeblendet, wählen Sie in den Feldern die entsprechenden Werte. Im Beispiel wurden „Baujahr“ und „Wohnlage“ gefüllt, die „Ausstattung“ ist einheitenspezifisch und wird deshalb nicht für das Gesamtobjekt erfasst.

Mieter TWB-003 NEUSTADT 1 - Objektausprägung für ...

Allgemein

Eigentümer / Mieter . . . Mieter

Objektnr. TWB-003

Mietspiegel NEUSTADT

Startdatum 01.01.09

Objekt Ind. Spannenwert 0,00

Berechnungsgrundlag... Mittelwert

Ausprägung

Stufe	Code	
Stufe 1	BJ	1991-2005
Stufe 2	WLAG	MITTLERE
Stufe 3	AUS	
Stufe 4		
Stufe 5		
Stufe 6		
Stufe 7		
Stufe 8		
Stufe 9		

Individue... Hilfe

HINWEIS

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

Erfassen der Basismieten-Kategorien an den Einheiten

Öffnen Sie auf der Einheitenvertragskarte (oder der Einheitenvertragsübersicht) über Einheit / Erweiterte Funktionalitäten / Mietspiegel / Einheitenausprägungen das Fenster **Einheitenausprägung für Mietspiegel**.

Die Objektausprägungen, die Sie im vorigen Schritt hinterlegt hatten, sind bereits vorgeblendet.

Ergänzen Sie nun die einheitenspezifischen Werte, im Beispiel den Ausstattungs-Wert. Sollte es im Einzelfall erforderlich sein, ein Objektausprägung einheitenspezifisch zu ändern (z.B. Baujahr einer später gebauten Einheit abweichend vom Restobjekt), kann dies hier ebenfalls vorgenommen werden.

Sobald die Ausprägungen der Einheit vollständig zugewiesen sind, holt das System automatisch den oder die Werte des zugehörigen Mietspiegelfachs aus der **Global-Mietspiegel Matrix-Basismiete** und zeigt diese/n an (s. Bild, Feld **Mittelwert, Minimum, Maximum**)

Erfassen der individuellen Zu-/Abschlagsmerkmale an der Einheit

Öffnen Sie auf der Einheitenvertragskarte über Einheit / Erweiterte Funktionalitäten / Mietspiegel / Einheitenmerkmale das Fenster **Einheit Mietspiegelmerkmale**.

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

NEUSTADT - 1 [01.01.09-] (Mietspiegel der Stadt Neustadt 2009) Mieter-TWB-003-001 - Einheit Mietspiegelmerkmale				
Merkmalgru...	Merkmals-Code	Beschreibung	Merkmale in	Wert
A. WOHN	A1	Hochwertiger Oberboden	Betrag /m²	0,35
A. WOHN	A3	Gefangenes Zimmer	Betrag /m²	-0,30
B. KÜCHE	B3	Vollständige Ausstattung	Betrag /m²	0,80
D. SONST	D2	Kabelanschluss	Prozent	3,00

Mietanpassung nach Mietspiegel

Die Mietanpassung nach Mietspiegel erfolgt über eine Stapelverarbeitung (Report 5052637 *Mietanpassung nach Mietspiegel*).

Der Stapel durchläuft alle (bzw. alle gefilterten) Objekte, die einem Mietspiegel zugeordnet sind, und prüft die vorhandenen Mietsollstellungen der einzelnen Einheiten auf Anpassungsmöglichkeit. Die Identifikation der Sollstellungen erfolgt anhand der Sollstellungsart „Miete“.

Bei der Anpassung wird

- für eine anpassungsfähige Wohnung der neue Mietpreis berechnet und in einer Zeile des Mietanpassungsvorschlags eingetragen,
- für eine Wohnung, die aus formalen oder inhaltlichen Gründen nicht erhöht werden kann (z.B. Unterschreitung der 12-Monats-Frist, Gewerbemietvertrag o.ä.), eine Hinweismeldung eingestellt,
- für eine Einheit, deren Daten unvollständig oder inkonsistent sind, eine Fehlermeldung eingestellt.

Für die eingestellten Zeilen können Mieteranschriften erstellt und ausgedruckt werden.

Nach Freigabe der Zeilen können diese in die Sollstellungen übertragen werden.

ACHTUNG

Die Funktionalität „Anpassung nach Mietspiegel“ erfordert eine eindeutige Mietsollstellung an der einzelnen Einheit, d.h. es darf pro Einheit nur 1 aktuelle Sollstellungszeile mit der **Sollstellungsart Miete** geben.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **Mietanpassungsvorschlag**.

Dieses Fenster stellt das zentrale Element des Mietanpassungsvorgangs dar. Der einzelne Mietanpassungsvorschlag ähnelt in seiner Struktur einem Buchblatt: mit einem Code wird ein Vorschlags-Datensatz definiert, dem dann Zeilen zugeordnet werden, in diesem Fall Mietanpassungszeilen.

Mietanpassungsvorschlag					
Code	Beschreibung	Zeilen	Freigege...	Zugestim...	Fehlerha...
BAR	Zahlungseingänge und Zahlungen	0	0	0	0
BGB	BGB Mieterhöhung Vergleichswohnungen	7	0	0	1
BGB MSP	BGB Mietspiegelerhöhung	0	0	0	0
BK-ANP	Anpassung BK-Vz. Pauschal	0	0	0	0
INDEX NEU	Index Neu	0	0	0	0
INDEX	Buch.-Blatt für Index-Mieterhöhung	0	0	0	0
INDEX BROEL	Index Vorführung	0	0	0	0
MANMAP	Manuelle Mietanpassung	1	1	1	0
MOD	Modernisierungszuschlag	0	0	0	0
WB	WB Standard	0	0	0	0
ZIELMIETEN	Zielmieten	1	1	1	0

Markieren Sie den gewünschten Mietanpassungsvorschlag, oder erstellen Sie einen neuen, indem Sie in

der Übersicht eine neue Zeile anlegen.

Öffnen Sie über Funktion den Report **Mietanpassung nach Mietspiegel**.

Mietanpassung nach Mietspiegel

Einheitenvertrag Optionen

Mietanpassungsvorschl... **BGB MSP**

Filter für Sollstellungen...

Mitteilungsdatum 09.09.12

Zustimmung fällig am 01.12.12

Zustimmung Mahnung am 09.09.12

Wirksamkeitsdatum 01.12.12

Minimale Änderung. 0,00

Zielmiete verwenden. ☒

Kappung lt. BGB

Mietanp. Kappungsgrenze % 20,00 %

Mietanp. Frist Kappungsgr... -3J

Freiwillige Kappung

pro m² 0,00 EUR

prozentual 0,00 %

OK Abbrechen Hilfe

Bei Bedarf können Sie im ersten Register **Einheitenvertrag** nach verschiedenen Kriterien gefiltert werden.

Im Register **Optionen** werden die durch Einrichtungsparameter erzeugten Daten vorgeblendet. In der Regel muss dort nichts mehr manuell geändert werden.

Sie starten den Report mit OK.

RELion erzeugt die Mietanpassungszeilen. Diese können im Fenster **Mietanpassungsvorschlag** über Mietanpassungsvorschlag / Zeilen oder über die Auswahl im Feld **Zeilen** aufgerufen werden.

	E..	Objektnr.	Einheits...	Alle Fehl...	Wirksam...	Freigege...	Zustimm...	Betrag alt	Betrag neu	Erhöhung Be...	Erhö...	Betrag /m...	Betrag /...
►	M..	TWB-003	001	0	01.12.12			400,00	463,76	63,76	15,94	5,88	6,82
	M..	TWB-003	002	0	01.12.12			400,00	465,84	65,84	16,46	5,56	6,47
	M..	TWB-003	003	4	01.12.12			400,00	318,50	-81,50	-20,38	8,00	6,37
	M..	TWB-003	004	4	01.12.12			350,00	290,00	-60,00	-17,14	7,00	5,80
	M..	TWB-003	005	1	01.12.12			389,00	466,80	77,80	20,00	5,40	6,48
	M..	TWB-003	006	1	01.12.12			310,00	372,00	62,00	20,00	4,56	5,47
	M..	TWB-003	007	2	01.12.12			750,00	634,00	-116,00	-15,47	7,50	6,34
	M..	TWB-003	008	1	01.12.12			350,00	420,00	70,00	20,00	3,89	4,67
	M..	TWB-003	100	5	01.12.12			5.000,00	5.000,00			14,29	14,29
	M..	TWB-003	101	5	01.12.12			5.000,00	5.000,00			13,33	13,33

Mietanpa... Funktionen Drucken Hilfe

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

In Zeilen, für die ein besonderer Vorgang durchgeführt wurde (z.B. Anwenden der Kappungsgrenze) oder für die eine Anpassung nicht zulässig ist (z.B. 12-Monatsfrist nicht eingehalten, Mietspiegelwert der aktuellen Miete bereits überschritten usw.), wird ein entsprechender Hinweis bzw. Fehlermeldung eingestellt. Die Hinweise und Fehlermeldungen können über die Auswahl der entsprechenden Felder der Spalte **Fehlerzeilen** eingesehen werden.

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

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

Eine Zeile kann nur verbucht werden, wenn beide Haken gesetzt sind.

Zur Überprüfung der Berechnung können Sie aus der Tabelle **Mietanpassungszeilen** heraus über Mietanpassung / Karte oder auch Mietanpassung / Berechnung nach Mietspiegel öffnen und die Zusammensetzung der Beträge analysieren.

Das Einstellen der neuen Werte in die Sollstellungszeilen der Einheiten erfolgt über Funktion/ Sollstellungszeilen eintragen. Die Zeilen werden nach dem Übertragen automatisch aus dem Anpassungsvorschlag gelöscht und in die Tabelle historischer Mietanpassungszeilen (**Hist. Mietanpassungen**) eingestellt.

HINWEIS

Bei der Berechnung der Mietanpassungszeile prüft RELion die Kappungsgrenze, die Kappungsfrist und die Ruhezeit. Anhand des nachfolgenden Fallbeispiels wird die zeilenweise Abarbeitung der möglichen Sollstellungsänderungszeilen erläutert:

Mustersollstellungszeilen einer Wohnung im Kappungszeitraum mit Mietbeginn 01.01.2009:

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

Mögliche Szenarien und Auswirkungen bei Mietanpassungen zu verschiedenem Wirksamkeitsdatum:

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

Mieteranschriften

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

Eine beispielhafte Einrichtung der Tabellen für eine mögliche Word-Serienbriefvorlage wird Ihnen im Kapitel „5. Umsatzmiete

(Stammdatenerfassung)

In gewerblichen Mietverträgen, insbesondere dem Einzelhandel und der Gastronomie, werden Umsatzmieten vereinbart. Danach richtet sich die Höhe der zu zahlenden Miete nach dem Mietfläche erzielten Umsatz des Mieters, meist als prozentualer Anteil. Üblicherweise wird Mindestzahlung festgelegt, um auch bei geringerem Umsatz Mieterträge zu gewährleisten. Entsprechend können auch Obergrenzen eingesetzt werden, um bei höheren Umsätzen die Mietzahlung begrenzen.

Mit dem RELion-Modul „Umsatzmiete“ richten Sie für Ihre Gewerbemietverträge Umsatzmietvereinbarungen an. Dabei können auch komplexe Modelle abgebildet werden: Ausdifferenzierung nach einzelnen Warengruppen, in mehreren Umsatzbereichen gesonderte Prozentsätze und mehr. Es können Unter- und Obergrenzen definiert werden und diese auch z.B. in Abhängigkeit von Indizes dynamisch und wertsichernd ausgestaltet werden.

Die Abrechnung der Umsatzmiete erfolgt durch Meldungen der Mieter, die zu vertraglich vereinbarten Terminen ihre Umsatzmeldungen an den Vermieter melden müssen.

Meist wird ergänzend zu statistischen Meldungen (monatlich, quartalsweise) eine teils jährliche Jahresmeldung des Umsatzes vereinbart, auf dessen Basis eine endgültige Schlussabrechnung erfolgt. Je nach Vereinbarung kann bereits mit den Werten der statistischen Meldungen eine vorläufige Abrechnung erstellt worden sein.

RELion betrachtet hier ausschließlich Umsatzmieten auf Grund von Euro-Umsätzen. Es gibt auch für bestimmten Segmenten (z.B. Flughäfen) Umsatzvereinbarungen aufgrund von Stück- oder Volumenumsätzen, wie verkaufte Getränkedosen, Liter Kerosin oder Hektoliter Bier.

HINWEIS

Einrichtung Umsatzmiete

Um Umsatzmieten erfassen zu können, sind zunächst einige Einrichtungen vorzunehmen.

In RELion werden Umsatzmieten nach Branchen und Warengruppen erfasst. Aus diesem Grund müssen auch zunächst diese Parameter einzurichten.

Branchen

3. Wählen Sie im Navigationsbereich **Verkauf & Marketing** die Navigationsoption **Einrichtung Unternehmen**.
4. Öffnen Sie die Tabelle **Branchen**.

Erfassen Sie eine oder mehrere Branchen, die im Zusammenhang mit der Erfassung von Umsatzmieten verwendet werden sollen.

Code	Beschreibung	Anzahl K...
ALLE	Alle Branchen	2
ALLG	Allgemeine Branche	2
BEKLEID...	Bekleidung	2
EIG	Eigentümer	0
ELEKTR...	Elektronik	2
FOOD	Nahrungsmittel	2
MIET	Mieter	0
MITGLIED	Mitglied	0

Erfassen Sie außerdem zu jeder Branche die Kontakte der zugehörigen Mieter.

ACHTUNG

Öffnen Sie hierzu über die Auswahl im Feld **Anzahl Kontakte** die entsprechende Tabelle und hinterlegen Sie dort die Kontakte der Mieter:

Kontaktnr.	Kontaktname
ON000167	REWE Group
ON000168	Saturn Handels GmbH

Warengruppen

3. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung**
4. Öffnen Sie die Tabelle **Warengruppen**

Erfassen Sie die benötigten Warengruppen, jeweils in Verbindung mit einem Startdatum.

Ordnen Sie der Warengruppe eine **Branche** zu.

Des Weiteren können für jede Warengruppe statistische Umsatzverteilungen pro Quartal werden. Dies ermöglicht die Hochrechnung eines Jahresumsatzes aus Monats- oder Quartalsmeldungen. Die Werte werden auf Summe 100% geprüft.

Da diese Prüfung erst nach vollständiger Eingabe aller Werte erfolgen kann, wird sie über Freigeben ausgelöst.

Code	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Branche	Branchenbezeichnung	MwSt.-Pr...	Umsatz % 1....	Umsatz % 2....	Umsatz % 3....	Umsatz % 4....	Freigege...
ALLG	01.01.10		ALLG Waren				30,00	15,00	15,00	40,00	✓
ALLE	01.01.01		Alle Sortimente	ALLE	Alle Branchen		30,00	15,00	15,00	40,00	
URBAN	01.01.11		Urban	ALLE	Alle Branchen	MWST19	25,00	25,00	25,00	25,00	
ALLG	01.01.01		Alle WG der Branche	ALLG	Allgemeine Branche	MWST19	30,00	15,00	15,00	40,00	✓
OBB-HE	01.01.09		Herrn-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	0,00	0,00	0,00	0,00	
OBB-KI	01.01.09		Kinder-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	0,00	0,00	0,00	0,00	
SKATE	01.01.11		Skater-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	40,00	40,00	10,00	10,00	✓
SNOWBO...	01.01.11		Snowboard-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	30,00	0,00	20,00	50,00	✓

Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart

- Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung / Einrichtung**.
- Öffnen Sie die Tabelle **RE Vertrag Einrichtung**.

Register **Allgemein**

Umsatzmiete Verteilungscode Verkaufsfläche:

Der Verteilcode Verkaufsfläche wird zusätzlich den Einheiten zugeordnet, um die der Umsatz zugrunde liegende Verkaufsfläche zu erfassen, unabhängig davon, ob dies der Mietfläche entspricht.

Achten Sie also ggf. darauf, dass der in der Einrichtung hinterlegte Verteilcode auch a betreffenden Einheiten erfasst wurde.

Umsatzmiete Abrechnungsart: Mit der Abrechnungsart wird der Code definiert, über den die zur Buchung der Abrechnungsspitzen aus der Umsatzmiete gesteuert und soweit auf die zu lei Umsatzmiete Abschläge zu zahlen sind die entsprechenden Erlöskonten gekennzeichnet werden. Die Konten zur Abrechnungsart werden in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** eingerichtet. Die Erlöskonten im **Objektkontenplan**.

RE Vertrag Einrichtung	
Allgemein Nummerierung Dienstleistungsvertrag	
Sollst.bei Leerstand . . .	Sollstellung
Sollst. Neuvermietung . .	Sollstellung
SEV-Kto.Hausgeld	821000
SEV-Kto.Verwalterhonorar...	822000
SEV-Kto. Sonstige Kosten	823000
SEV-Kto.Sockelbetrag . .	824000
SEV-Kto.Mietauszahlung .	825000
Umsatzmiete Verteilun...	VKFL
Umsatzmiete Abrechn...	UMSM

Erfassung der Umsatzvereinbarung

- Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung / Verträge**.
- Öffnen Sie den gewünschten Gewerbevertrag.
- Über **Vertrag / Umsatzvereinbarung / Umsatzvereinbarung** öffnen Sie die **Umsatzvereinbarung**.

Die Karte **Umsatzvereinbarung** ist das Kernstück der Erfassung der Umsatzmietparameter.

Im Kopf der Karte sind die erforderlichen Eckdaten einzutragen. Die Meldepflichten des Mieters und in welchem Rhythmus und nach welchem Modus abgerechnet wird.

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrages (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch den Code unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfasst, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“.

Geben Sie im Feld **Startdatum Abrechnung** das entsprechende Datum ein. Es ist zwingend erforderlich, dass das Datum ein Monatserster ist.

Über das Feld **Periode Abrechnung** bestimmen Sie die Länge der Abrechnungsperiode. Möglich sind **1M**, **1Q** und **1J**.

Tragen Sie im Feld **Fälligkeit der Meldung** eine Datumsformel für die Fälligkeit nach Ende der Abrechnungszeiträume ein. Z.B. würde **1M** die Fälligkeit einen Monat nach Ende der Abrechnungszeiträume terminieren. Dieser Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt „Umsatzmeldung erstellen“) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Des Weiteren sind über die Karte weitere Fenster für zusätzliche Parameter aufzurufen **Umsatzbedingungen** und **Umsatzmietgrenzen**. Dort werden die konkreten Berechnungsregeln definiert.

Beschreibung Umsatzvereinbarung

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrages (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch den Code unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfasst, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „Zuordnung der Vereinbarung Mietvertrag“.

Nachfolgend die Beschreibung der Felder Inforegister **Allgemein** der **Umsatzvereinbarung**.

Die Zeilenansicht gibt den Inhalt der Tabelle **Umsatzmeldungen Übersicht** wieder, diese v

gleichnamigen Abschnitt beschrieben.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Die Vertragsnummer des Mietvertrags wird vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Kennzeichnen Sie hier die Vereinbarung mit einem Code (frei wählbar, max. 20 Zeichen).
Gültig ab	Tragen Sie hier das Datum ein, ab dem die Vereinbarung gültig ist.
Gültig bis	Optional kann hier ein Datum eingetragen werden zu dem die Vereinbarung endet.
Verteilcode Verkaufsfläche	Der Verteilcode wird aus der Einrichtung übernommen.
Verkaufsfläche	Die Verkaufsfläche wird aus dem Wert vorbelegt der an der betreffenden Einheit hinterlegt ist.
Startdatum Abrechnung	Geben Sie hier das Startdatum der Abrechnung ein. Das Datum muss ein Monatserster sein.
Periode Abrechnung	Geben Sie hier die Länge der Abrechnungsperiode ein. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung nach Ende des Abrechnungszeitraums. So würde z.B. „1M“ die Fälligkeit einen Monat nach Ende des Abrechnungszeitraums bestimmen. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Startdatum Statistik	Soll eine statistische Auswertung oder/und vorläufige Abrechnung anhand vorab gemeldeter untestierter Umsätze erfolgen, geben Sie hier das Startdatum dieser Auswertung ein.
Periode Statistik	Geben Sie hier die Länge der Periode an, in der Statistiken / untestierte Umsätze zu melden sind. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der statistischen Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung statistischer Werte bzw. untestierter Umsätze. So würde z.B. „14T“ die Fälligkeit 14 Tage nach Ende der Periode terminieren. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Abrechnungsart	Die Abrechnungsart wird aus der Einrichtung vorgeblendet.
Sperrgrund	Hier kann ein Sperrgrund ausgewählt werden wenn die Umsatzvereinbarung gesperrt wurde.
Gesperrt von	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird die Benutzer-ID des Bearbeiters vorgeblendet die Sperrung durchgeführt hat.
Gesperrt am	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird hier Datum und Uhrzeit der Aktion vorgeblendet.
Gesperrt	Die Umsatzvereinbarung kann hier durch einen Haken gesperrt werden.
Bemerkung	Wurden Bemerkungen erfasst, (<u>Verknüpfte Informationen/ Umsatzvereinbarung/ Bemerkung</u>) wird dies hier angezeigt.

Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag

Da ein Mietvertrag mehrere Einheiten-Zeilen umfassen kann, beinhaltet die RELion-Logik die Zuordnung der Umsatzmietenvereinbarung zur einzelnen Einheit. Dadurch wird die notwendige Möglichkeit der einheitenscharfen Abgrenzung von Umsatzmietenvereinbarungen gewährleistet. Für jede Einheit und Gewerbeeinheit können unabhängig voneinander individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

Deshalb ist nach dem Anlegen der Vereinbarung der betreffende Code im Mietvertrag zu hinterlegen und zwar an der Zeile der anzusprechenden Einheit im Feld **Umsatzvereinbarungscode**:

TWB-003-60118/001 KON000167 - Gewerbemietvertrag

Allgemein | Mietparameter | Kündigung/Abnahme | Klauseln | Sonstiges

Nr. TWB-003-60118/... Externe Vertragsnr.
 Nachtragsnr. 000 Vertragsbeginn / -ende . . . 01.01.01
 Datum Nachtrag. Laufzeit befristet . . . ☐
 Vertragsklasse Mietvertrag Ende Erstlaufzeit . . . Monate ... 0
 Vertragsart LADEN Status unbefristet
 Mietvertragsart Gewerbe Option bis/zum/nächste . . .
 Nachtrag vorhanden . . . ☐ Kündigung bis/zum/nächste . . .
 Mieter Kontaktnr. KON000167 Sonderkündigung bis/zum . . .
 Vermieter Kontaktnr. KON000040 Mieter Name REWE Group
 Unterschrift Ver-/Mieter Vermieter Name Daniel Domus
 Übergabedatum. Beschreibung
 Bearbeiter TWB Saldo Debitor 0,00

Vertragsinformation

Bankverbin... (0)
 Einzugsver... (0)
 Optionswerte (0)
 Kündigung... (0)
 Indexwerte (0)
 Hstor.Ind... (0)
 Umsatzmiete (0)

Einheiten | Kontakte | Sollstell. Parameter

Vertrags...	Ver...	Einheit PLZ	Einheits...	Einheitenstraße	Index Be...	Ausstatt...	Schlüssel	Umsatzv...	Vertragsinfo. Einheit
01.01.01		86150	Neustadt	Schwalbenweg 1			0	0	Umsatzv... (0)

Umsatzvereinbarung Übersicht

Vertragsnr.	Umsatzv...	Gültig ab	Gültig bis	Verteilun...	Startdat...	Periode ...	Fälligkeit ...	Startdat...	Periode S...	Fälligkeit ...	Abr
TWB-003...	Umsatzv1	01.01.11		VKFL	01.01.11	1J	3M				UMS

OK Abbrechen Umsatzv... Funktion Hilfe

ACHTUNG

Umsatzbedingungen

Zu einer Umsatzvereinbarung gehören eine oder mehrere Umsatzbedingungen, in denen die korrekten Berechnungsregeln definiert werden.

Eine Umsatzbedingung gilt immer für eine Warengruppe. Pro Warengruppe sind nur eine oder mehrere Umsatzvereinbarungen möglich, die sich entweder

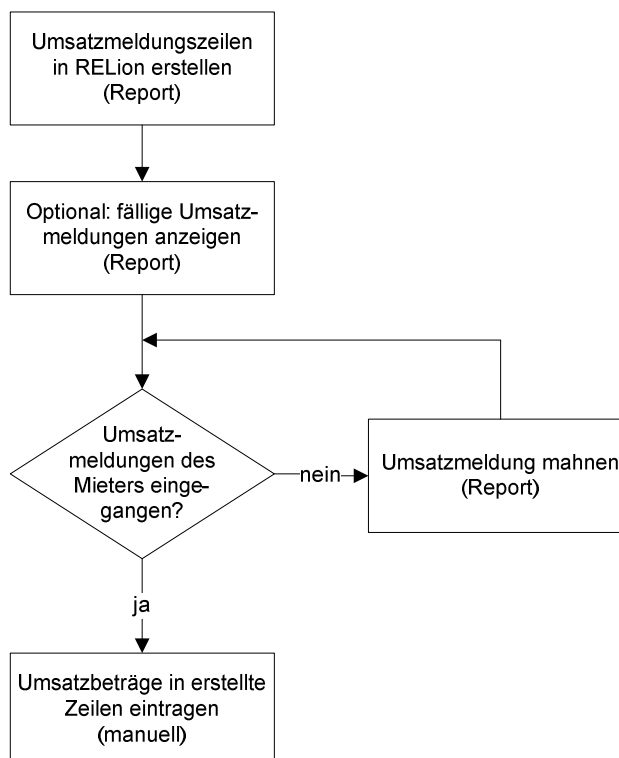
- durch ihre zeitliche Gültigkeit unterscheiden
- oder über Wertgrenzen differenziert sind.

Bei Wertgrenzen werden zwei Verfahren unterschieden: Die zur Berechnung notwendigen Umsatzbedingungen können sowohl als Grenzümsatz als auch als Gesamtumsatz erfasst werden. Bei der Berechnung als Grenzümsatz werden für verschiedene Teile des Umsatzes unterschiedliche Umsatzmiethöhen vereinbart. Bei Berechnung nach Gesamtumsatz wird der komplette Umsatz bei Erreichen einer bestimmten Umsatzgröße zu diesem Prozentwert erfasst.

Das Fenster **Umsatzmietbedingungen** wird aufgerufen über die Karte **Umsatzvereinbarung / Umsatzmietbedingungen**.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarung	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Startdatum	Geben Sie hier das Startdatum der Bedingung ein.
Warengruppe	Wählen Sie hier die Warengruppe aus, für die die Bedingung gelten soll.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung wird vorgeblendet, anhand der im vorigen Feld ausgewählten Warengruppe.
Branche / Branchenbezeichnung	Die Branche und -bezeichnung werden vorgeblendet anhand der ausgewählten Warengruppe.
Berechnungsverfahren	Optionen: <i>Grenzumsatz</i> , <i>Gesamtumsatz</i> Der Umsatzprozentsatz kann nach Wertgrenzen gestaffelt sein. Bei Überschreiten einer Wertgrenze gilt der Prozentsatz entweder für den <i>Gesamtumsatz</i> oder nur für den übersteigenden Teil (Option: <i>Grenzumsatz</i>).
Mindestumsatzwert 1 - 5	Tragen Sie hier den Umsatzwert ein, der mindestens erreicht werden muss, damit der zugehörige Prozentsatz an Umsatzmiete in Kraft tritt. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzumsatz</i> und <i>Gesamtumsatz</i> zu wählen haben.
Umsatzmiete % Satz 1 - 5	Geben Sie hier den Prozentsatz der Umsatzmiete ein, der ab dem im vorigen Feld definierten Mindestumsatzwert in Kraft treten soll. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzumsatz</i> und <i>Gesamtumsatz</i> zu wählen haben.
Kappungsgrenze	Hier haben Sie die Möglichkeit, eine absolute Obergrenze für die Umsatzmiete der für diese Warengruppe geltenden Bedingung zu definieren. (Eine Kappungsgrenze für die Gesamtmiete aus mehreren Warengruppen wird dagegen im Fenster Umsatzmietgrenzen definiert.)

[illegible]



Umsatzmeldung erstellen

3. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwa. Mietanpassung/Umsatzmiete**
4. Öffnen Sie **Umsatzmeldung erstellen**

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funktion Umsatzmeldung erstellen aufrufen.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie über die Felder **Datum von** und **Datum bis** den Zeitraum an, für den die Umsatzmeldungen erstellt werden sollen.

Im Feld **Betragsart** geben Sie an, ob Sie Zeilen für statistische Werte bzw. untestierte U erstellen möchten (Option: *Statistikwert*) oder für verbindliche, testierte Werte (Option: *Abrechnung*) aufgrund derer die endgültige Abrechnung erstellt werden soll.

Umsatzmeldung erstellen - RE Vertrag

Feld	Filter
Nr.	TWB-003-60118/001
Debitor/Kreditorennr.	
Kontaktnr.	

Umsatzmeldung erstellen - Optionen

Datum von : 01.01.11
 Datum bis : 31.12.11
 Betragsart : Abrechnung

Starten Sie den Report mit OK.

RELion erzeugt daraufhin die Umsatzmeldungszeilen, die dann in der Zeilenansicht Umsatzvereinbarungen und im Fenster **Umsatzmeldung** zu sehen sind.

Umsatzmeldung (Übersichtsfenster)

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt *Umsatzm*

erstellen) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Dementsprechend sind die Felder nicht editierbar, mit Ausnahme derjenigen, in die manuell das Meldedatum und der gemeldete Wert einzutragen sind. Zeilen können nicht manuell hinzugefügt oder gelöscht werden. Beides erfolgt über Report-Funktionen.

Beschreibung der einzelnen Zeilenfelder:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Hier wird die Nr. des angesprochenen Mietvertrags vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Hier wird der Code der angesprochenen Umsatzvereinbarung vorgeblendet.
Betragsart	Die Betragsart wird vorgeblendet entsprechend der Einstellung, die beim Ausführen des Reports <i>Umsatzmeldung erstellen</i> gewählt wurde (<i>Abrechnung / Statistikwert</i>)
Warengruppen Code	Der Warengruppen-Code wird vorgeblendet entsprechend der Umsatzbedingungszeile aufgrund der die Umsatzmeldungszeile erstellt wurde.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung der Warengruppe wird vorgeblendet entsprechend dem Warengruppen-Code im vorigen Feld.
Beginn Meldezeitraum	In diesem Feld wird der Beginn des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet. Der Beginn des Meldezeitraums ergibt sich jeweils aus den in der Umsatzvereinbarung definierten Perioden. Beispiel: In der Vereinbarung ist Startdatum 01.01.2011 und Periodenlänge 1 Monat festgehalten. Folglich werden Meldungszeilen erzeugt mit Beginndatum 01.01.2011, 01.02.2011 usw., allerdings nur innerhalb des im Erstellungsreport gewählten Zeitraums (s. Abschnitt 3.1).
Ende Meldezeitraum	In diesem Feld wird das Ende des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet.
Fälligkeitsdatum	Das Fälligkeitsdatum wird vorgeblendet, errechnet sich aus dem Beginndatum der betreffenden Zeile zuzüglich der eingerichteten Meldefrist.
Meldedatum	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem die Umsatzmeldung des Mieters eingegangen ist.
Gemeldeter Betrag	Tragen Sie hier den vom Mieter gemeldeten Umsatzbetrag ein.
Prognose Betrag	Optional haben Sie hier die Möglichkeit, prognostizierten Betrag zu erfassen.
Erfasst von	In diesem Feld wird die Benutzer-ID des Bearbeiters angezeigt, der den Umsatzbetrag der Zeile eingetragen hat.
Erfasst am	In diesem Feld wird das Datum angezeigt, an dem der Bearbeiter den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen oder geändert hat.

Umsatzmeldung löschen

In der Übersicht der Umsatzmeldungen können Zeilen nicht direkt eingefügt oder gelöscht werden. Im Einzelfall dennoch erforderlich ist, bereits erstellten Zeilen wieder zu entfernen, geschieht dies über Funktion / Umsatzmeldung löschen.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

Mahnung Umsatzmeldung

3. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwa. Mietanpassung/Umsatzmiete**.
4. Öffnen Sie **Umsatzmeldung mahnen**.

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funk Umsatzmeldung mahnen aufrufen.

Der Report sucht zum angegebenen Mahnungsdatum alle Umsatzmeldungszeilen mit Fälligkeit diesem Datum, bei denen noch **kein** Umsatzwert erfasst wurde.

Bei Bedarf können Sie im Register **RE Vertrag** auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Geben Sie im Register **Optionen** das Mahnungsdatum an.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

RELion erzeugt daraufhin die Mahnungen.

Ablaufprozess der Umsatzmietenberechnung (Nächste Entwicklungsstufe)

Die Funktionalitäten der Mietenberechnung sind im aktuellen Programmstand noch nicht impleme

6. Wordintegration" skizziert.

HINWEIS

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

Spezialfall: Individueller Spannenwert

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

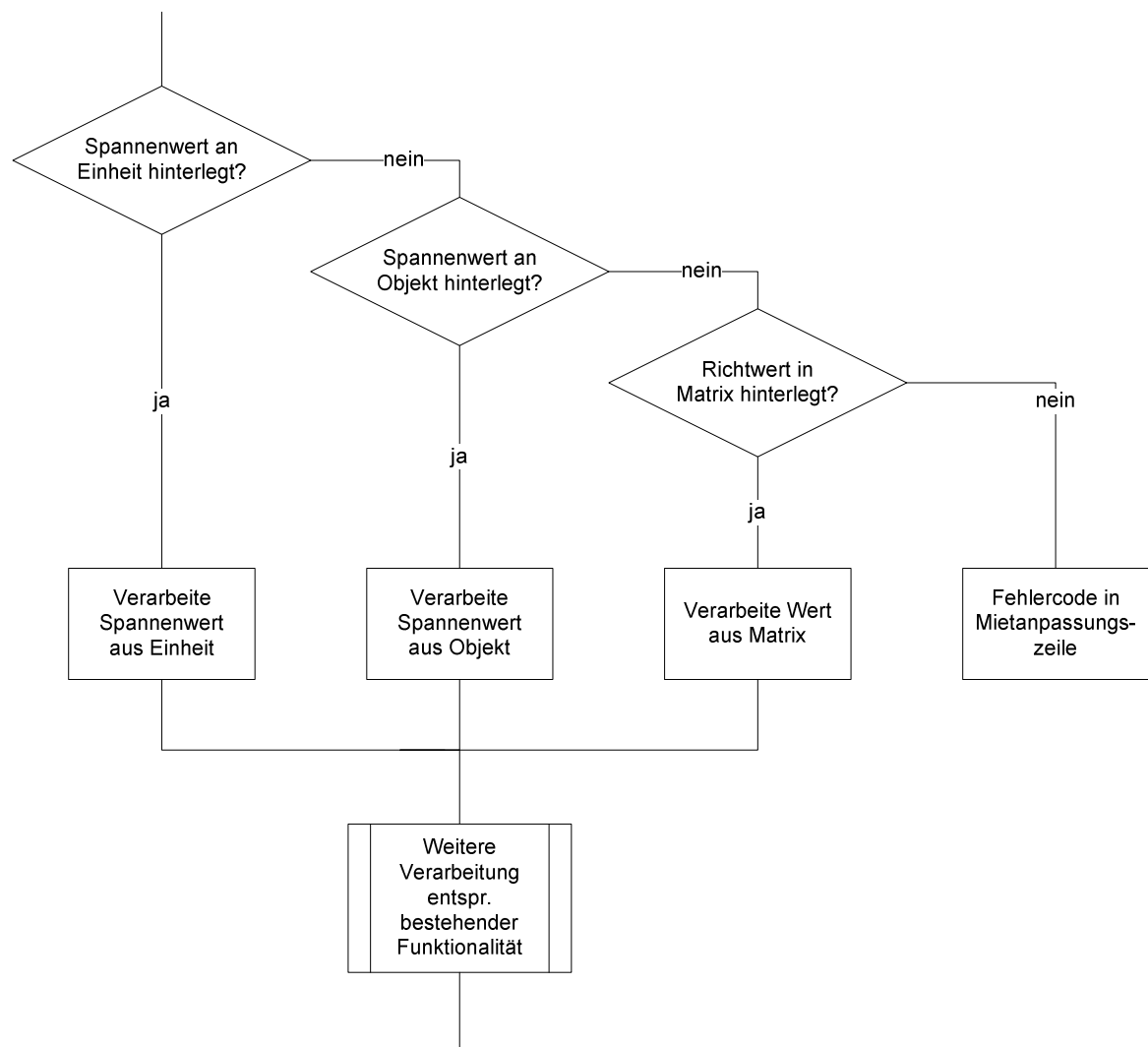
In diesem Fall können Mittelwerte vom Anwender betragsmäßig definiert und in die Basismieten-Matrix eingetragen werden. Diese Werte gelten dann naturgemäß für alle Objekte im Geltungsbereich des Mietspiegels.

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

unterschiedliche Basiswerte anzusetzen.

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

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



Ausgangslage: Mietspiegel ohne Mittelwert

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

Global-Mietspiegel Matrix Basismiete							
BAUJAHR	WOHLNLAG	AUSSTAT...	Min	Mittel	Max	Mietspieg...	
1900-1948	2. MITTL...	A	4,45	0,00	5,45		
1900-1948	2. MITTL...	B	5,55	0,00	7,25		
1900-1948	3. GUTE	A	5,25	0,00	6,35		
1900-1948	3. GUTE	B	6,35	0,00	8,15		
1949-1960	1. EINFACH	A	3,90	0,00	4,90		
1949-1960	1. EINFACH	B	4,90	0,00	6,40		
1949-1960	2. MITTL...	A	4,55	0,00	5,65		
1949-1960	2. MITTL...	B	5,65	0,00	7,35		
1949-1960	3. GUTE	A	5,30	0,00	6,50		
1949-1960	3. GUTE	B	6,45	0,00	8,25		

Individueller Spannenwert am Objekt

Öffnen Sie die Objektkarte eines Objekts, das dem betreffenden Mietspiegel zugeordnet ist, und wählen Sie über Objekt / Erweiterte Funktionalitäten / Mietspiegel / Mietspiegelausprägungen die **Objektausprägung für Mietspiegel**.

Beachten Sie im oberen Bereich das Feld **Objekt Ind. Spannenwert**. Die Tabelle zur Erfassung des Werts öffnen Sie über die Felddauswahl oder alternativ über Individueller Spannenwert / Übersicht.

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

E.	Objektnr.	Startdatum	Betrag	Geändert am	Geändert...	Erfasst am	Erfasst von
▶ M.,	D00352	01.01.11	7,35			27.02.12 15:58	GBAUER

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

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

Der Spannenwert wird nun auf der Karte angezeigt und später bei Mietanpassungen dieses Objekts verwendet.

Individueller Spannenwert an der Einheit

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

Der Spannenwert des Objekts (im Beispiel 7,35 €) wird bereits vorgeblendet. Im Beispiel hat sich der Bearbeiter entschieden, dieser speziellen Einheit einen abweichenden Spannenwert von 7,00 € zuzuordnen.


Ohne Namen - Einheitenausprägung für Mietspiegel





Allgemein

Eigentümer / Mieter . . .

Mieter

Objektnr.

D00352

Einheitennr.

02

Gesamtfläche QM . . .

80,00

Einheit Ind. Spannenwert

7,00

Objekt Ind. Spannenwert

7,35

Mietspiegeldaten

Mietspiegel

DÜSSELDORF

Startdatum

01.01.11

Mietspiegelfach

Mittelwert.

0,00

Minimum

0,00

Maximum

0,00

Berechnungsgrundlage...

Mittelwert

Ausprägung

	Code	Objekt	Einheit
Stufe 1		1949-1960	
Stufe 2		3. GUTE	
Stufe 3			
Stufe 4			
Stufe 5			
Stufe 6			
Stufe 7			
Stufe 8			
Stufe 9			

Individuell...

Hilfe

[illegible]

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

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

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

Gleichzeitige Verwendung von Mittelwert und Spannenwert

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

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

Spezialfall: Fixe Zu-/Abschläge auf Gesamtbetrag

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

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

Beispiel:

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

Erfassung:

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

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

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

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

Gegeben sei folgender Merkmalskatalog in Punkten:

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

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

Erfassung:

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

Art	Merkmals...	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
Basismiete	BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K1	Heizungsausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K2	Sanitärausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K3	Wohnungsausstattung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K4	Gemeinschaftseinrichtung, Gebäudetyp, Modernisierung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	K5	Wohnlage	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUMME	Gesamtsumme aller Zu-/Abschläge	Betrag/m²	0,00	0,00

Die zugehörigen Einzelmerkmale werden mit Punktwerten erfasst:

Merkmals...	Beschreibung	Merkmale in	Bewertung	Wert
BALKON	Nutzbarer Balkon (Grundfläche mind. 4 m², Ausrichtung nicht na...	Punkte		1,00
DURCHG...	Mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden	Punkte		-1,00
EBK	Einbauküche vom Vermieter gestellt	Punkte		2,00
FI	Fehlstromschalter/FI-Schalter vorhanden (Baujahr vor 1990)	Punkte		1,00
HOLZ-DE...	Holzvertäfelte Decken und/oder Wände (>50 % der Wohnung) ...	Punkte		2,00
KEIN TV...	Weder Kabelanschluß noch Gemeinschaftsantenne vorhanden	Punkte		-1,00
KEINE TÜ...	Keine Türöffneranlage vorhanden	Punkte		-1,00
KEINE W...	Keine Wechselsprechanlage vorhanden	Punkte		-1,00
OHNE IS...	Keine Isolierfenster vorhanden	Punkte		-1,00
PARKETT	Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen- oder Marmorb...	Punkte		2,00

Der Merkmalsgruppe wird dann ein Auswertungsbereich zugeordnet – durch Markieren der Gruppe und Öffnen des entsprechenden Fensters über Merkmale / Auswertungsbereiche:

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

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

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

Spezialfall: Spannenbegrenzungen

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

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

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

DUISBURG 1 - Global-Mietspiegelkarte

Allgemein

Mietspiegel DUISBURG Berechnungsmodell . . . Standard

Beschreibung Mietspiegel Duisburg

Gültig von. 01.12.09

Gültig bis

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

Mietspiegel Hilfe

DUISBURG - 1 [01.12.09-] (Mietspiegel Duisburg) - Global-Mietspiegelmerkmalsgruppen

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezu...	Spann...	A
SUMME-Z...	Summe Zuschläge allgem. mit ...	Betrag /m ²	Betrag /m ²	Summenzeile	0,00	15,00	Basis...	Prozent	

Merkmale Hilfe

Spanneneinheit	Dies ist die Einheit, in der die Werte der Ober- und Untergrenze interpretiert werden. Die Einheit wird vom System vorgelegt und ist abhängig von der Wahl der Bezugsgröße. Bei Bezugsgröße <i>Standard</i> bleibt das Feld leer, denn die Einheit richtet sich jeweils nach der Einheit des Feldes Ergebnis in. Bei Bezugsgröße <i>Basismiete</i> oder <i>Ortsübliche Vergleichsmiete</i> wird immer die Einheit Prozent vorgelegt.
-----------------------	--

Anwendungsbeispiele für Spannen an Merkmalsgruppen

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

a) Betragsmäßige Begrenzung der Zuschläge insgesamt

Fallbeispiel:

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

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

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

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

b) Betragsmäßige Begrenzung einer einzelnen Merkmalsgruppe

Fallbeispiel:

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

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

Einrichtung der zu begrenzenden (Merkmalsgruppen-)Zeile:

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

c) Begrenzung prozentualer Zuschläge

Fallbeispiel:

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

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

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

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

d) Prozentuale Begrenzung bezogen auf die Basismiete

Fallbeispiel:

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

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

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

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

e) Prozentuale Begrenzung bezogen auf Ortsübliche Vergleichsmiete

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

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

Beispielbild – Die Zuschläge auf ortsübliche Vergleichsmiete stehen am Schluss des Berechnungsschemas:

Fallbeispiel:

Ein Mietspiegel sieht Zuschläge in mehreren Merkmalsgruppen vor. Diese sind definiert in €/m².

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

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

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

Einrichtung der zu begrenzenden (Summen-)Zeile:

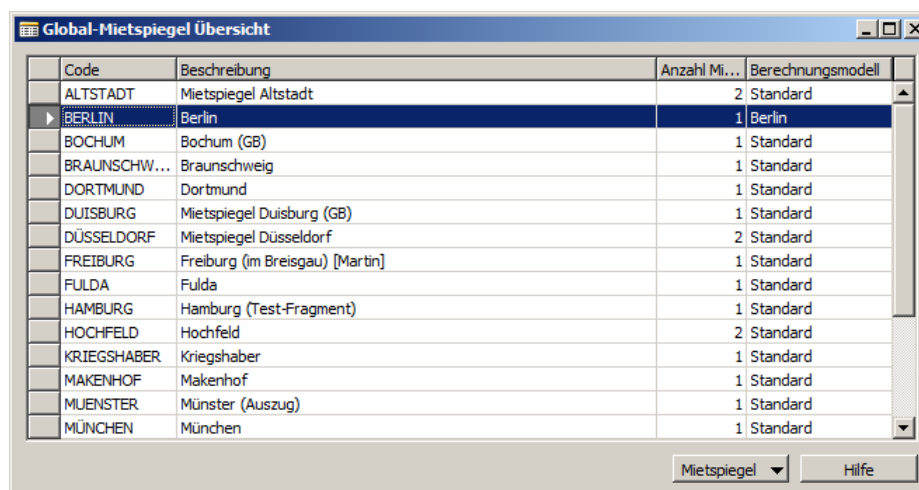
Ergebnis in	Art	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit
Betrag /m ²	Summe Z/A OV	9	Ortsübl. Vergleichsmiete	[Prozent]

Spezialfall: Abweichendes Berechnungsmodell (Berlin)

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

In der vorliegenden Programmversion ist eine Lösung für den Mietspiegel Berlin implementiert.

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



Das gewählte Berechnungsmodell wird auch im Kopf der Mietspiegelkarte angezeigt:

BERLIN 1 - Global-Mietspiegelkarte

Allgemein

Mietspiegel BERLIN Berechnungsmodell . . . Berlin

Beschreibung Berlin

Gültig von 01.06.11

Gültig bis

Art	Merkmals...	Beschreibung	Ergebnis in	Untere Grenze	Obere Grenze
► Basismiete	BASIS	Basis-Nettomiete	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	SONDER...	Sondermerkmale	Betrag/m²	0,00	0,00
Summe	SUM_SO...	Summe der Sondermerkmale	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 1	Merkmalgruppe 1: Bad/WC	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 2	Merkmalgruppe 2: Küche	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 3	Merkmalgruppe 3: Wohnung	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 4	Merkmalgruppe 4: Gebäude	Prozent	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	MG 5	Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	Prozent	0,00	0,00
Summe	SUM_MG	Summe der Merkmalsgruppen	Betrag/m²	0,00	0,00
Zu-/Abschlag	BK-ATEIL	Anteil pro m²	Betrag/m²	0,00	0,00
Summe	SUM_BK	Summe BK-ASnteile	Betrag/m²	0,00	0,00

Mietspiegel ▼ Hilfe

Die Besonderheiten des Berliner Mietspiegels

Zusätzliche, nicht näher definierte Merkmale können die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20% für folgende Merkmalsgruppen beeinflussen:

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

Der jeweils sich ergebende Gesamtprozentsatz ist auf den Unterschiedsbetrag zwischen Mittelwert und Spannenoberwert bzw. zwischen Mittelwert und Spannenunterwert anzuwenden.

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

Anlage des Mietspiegel Berlin

a) Merkmalsgruppen:

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

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

Code	Beschreibung	Merkmale in	Ergebnis in	Art	Untere Grenze	Obere Grenze	Bezugsgröße	Spanneneinheit	Anzahl M...
► MG 1	Merkmalgruppe 1: Bad/WC	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	0,00	0,00	Standard		14
MG 2	Merkmalgruppe 2: Küche	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	0,00	0,00	Standard		10
MG 3	Merkmalgruppe 3: Wohnung	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	0,00	0,00	Standard		21
MG 4	Merkmalgruppe 4: Gebäude	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	0,00	0,00	Standard		15
MG 5	Merkmalgruppe 5: Wohnumf...	Bewertung	Prozent	Standardmerkmal	0,00	0,00	Standard		9

Merkmale ▼ Hilfe

b) Zugehörige Einzelmerkmale:

Die zugehörigen Einzelmerkmale werden demzufolge nicht mit Zahlenwerten bewertet, sondern mit den Optionen *Positiv/Negativ*.

BERLIN - 1 [01.06.11-] (Berlin) MG 1 - Global-Merkmale				
Merkmal...	Beschreibung	Merkmale in	Bewertung	Wert
BAD + WC...	Bad mit WC ohne Fenster	Bewertung	Negativ	0,00
BAD OHN...	Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Ver...	Bewertung	Negativ	0,00
BAD_DIE...	Dielenfußboden im Bad	Bewertung	Negativ	0,00
DOPPEL...	Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	Bewertung	Positiv	0,00
HOCHWE...	Besondere und hochwertige Ausstattung	Bewertung	Positiv	0,00
KEIN HA...	Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwasch...	Bewertung	Negativ	0,00
KEINE BZ...	Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung	Bewertung	Negativ	0,00
KEINE W...	Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale W...	Bewertung	Negativ	0,00
MODERN...	Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüft...	Bewertung	Positiv	0,00
NICHT K...	Wände nicht überwiegend gefliest	Bewertung	Negativ	0,00
SEP WC	separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	Bewertung	Negativ	0,00
STRUKTU...	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	Bewertung	Positiv	0,00
WAND_WC	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten	Bewertung	Positiv	0,00
ZWEITES...	Zweites WC in der Wohnung	Bewertung	Positiv	0,00

c) Auswertungsbereiche:

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

BERLIN - 1 [01.06.11-] (Berlin) MG 1 - Global-Mietspiegelgruppe Auswertungsbereich			
Bewertungsergebnis	Merkmale in	Auswertungsergebnis	Ergebnis in
Positiv	Bewertung	20,00	Prozent
Neutral	Bewertung	0,00	Prozent
Negativ	Bewertung	-20,00	Prozent

Was bewirkt das Kennzeichen Bewertungsmodell Berlin programmtechnisch?

Das Kennzeichen steuert die Berechnungslogik an dieser Stelle. Es teilt dem System mit, wie die aus dem oben gezeigten Auswertungsbereich resultierenden Prozentwerte anzuwenden sind – nämlich, wie im Mietspiegel vorgesehen, auf den Unterschiedsbetrag zwischen Mittelwert und Spannenoberwert bzw. zwischen Mittelwert und Spannenunterwert.

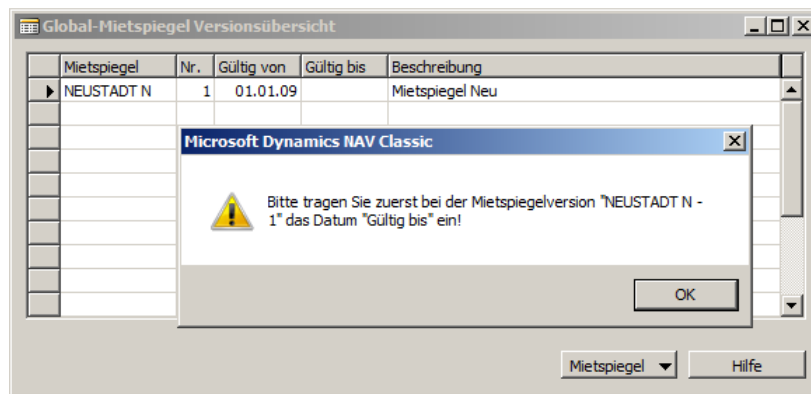
Neue Mietspiegelversion

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

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

1. Anlegen der neuen Version

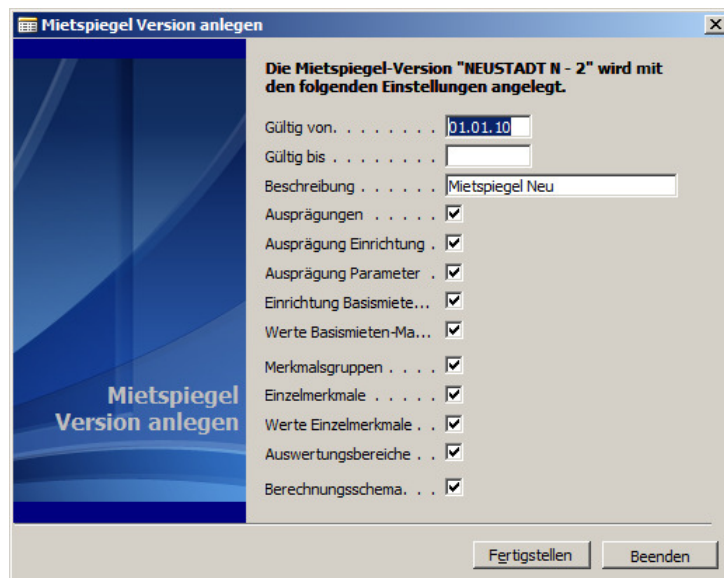
Das Anlegen einer neuen Version erfolgt aus der **Global-Mietspiegel Versionsübersicht** heraus über Mietspiegel / Neue Version anlegen.



HINWEIS

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

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



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

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

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

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

Die Entscheidung, welche Komponenten übernommen werden sollen, hängt vom Einzelfall ab. RELion nimmt grundsätzliche Prüfungen auf die Konsistenz der ausgewählten Bereiche vor und verhindert

unlogische Kombinationen, z.B. die Übernahme von Einzelmerkmalen ohne zugrundeliegende Merkmalsgruppe.

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

Mit Fertigstellen wird der Vorgang gestartet. Die neue Version wird vom System angelegt.

2. Aktualisieren der Objekt- und Einheiteninformationen

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

ACHTUNG

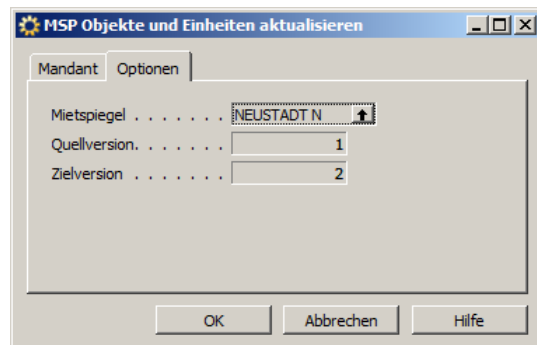
Die Aktualisierung vergleicht die neueste Version mit ihrer Vorgängerversion. Deshalb müssen logischerweise alle nötigen Änderungen an der neuen Version fertiggestellt sein, bevor der Aktualisierungsreport gestartet wird.

Es ist zwingend folgende Reihenfolge einzuhalten:

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

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

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



Die Verarbeitung kann gegebenenfalls im Register **Mandant** auf einzelne Mandanten beschränkt werden.

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

Anmerkung zur Arbeitsweise des Reports:

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

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

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

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

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

Zielmiete als alternativer Richtwert

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

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

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

Funktionsweise der Zielmiete

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

Einrichtung der Zielmiete

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

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

The screenshot shows the 'RE Einrichtung' window with the 'Mietanpassung' tab selected. The 'Plansollstellungscode f...' field is set to 'ZIELMIETE'. Below it, there is a section for 'Mietvertragsvergebührung (Österreich)' with several sub-fields like 'Konto Vertragsgebühr', 'Berechnungsfrist Vertr...', 'Wordvorlage Vertrags...', 'Aktivitätenvorl. Vertr...', and 'Nummernserie Mietver...'.

Plansollstellungsart	Beschreibung	Übernah...	Übernah...
PLANSOLLST. LEERST.	Plansollstellung Leerstand	✓	
PLANSOLLST. VERM.	Plansollstellung Vermietung		✓
ZIELMIETE	Zielmiete		

Zielmieten manuell anlegen

Plansollstellungen werden am Einheitenstamm hinterlegt. Öffnen Sie aus der Übersicht **Einheitenstamm** oder der **Einheitenstamm Karte** über Einheitenstamm / Plansollstellungen das Fenster **Plansollstellungen**.

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

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

Kontonr.	Startdatum	Plansollst...	Enddatum	Änderun...	Bemerkungen	S.	N.	Betrag	Netto Betrag	MWSt Ge...
6000	01.01.12	ZIELMIETE			Miets St. Frei	M..		680,00	680,00	

Zielmieten über Report anlegen

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

ACHTUNG

Wichtige Hinweise zur Handhabung:

Der Report durchsucht für alle gewählten Objekte die Kontenpläne auf Konten der Sollstellungsart *Miete*. Für jedes dieser Konten wird eine Zielmietenzeile in die Plansollstellungen der entsprechenden Einheiten eingestellt.

Es ist deshalb von großer Wichtigkeit, zum einen den Objektfilter so zu setzen, dass nur die gewünschten Einheiten angesprochen werden, zum anderen den Kontenfilter so zu setzen, dass nur für die tatsächlich gewünschten Konten Zielmieten erzeugt werden!

Bereits vorhandene Zielmieten mit demselben Startdatum werden kommentarlos überschrieben. Bei bereits vorhandenen Zielmieten mit früherem Startdatum wird automatisch ein Enddatum eingetragen.

Existieren mehrere Zielmieten-Zeilen mit unterschiedlichen Startdaten, aber ohne Enddaten, wird bei der Mietanpassung die jeweils neueste Zeile berücksichtigt.

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

The screenshot shows a software window titled "Zielmiete in Plansollstellungen". It has two tabs: "Einheitenstamm" and "Optionen". The "Optionen" tab is selected. Inside the "Optionen" tab, there is a section "Weitere Filter:" with a text input field "Filter für Sollstellun..." containing the value "600001". Below this is a section "Ausführungsfolge:" with three fields: "Startdatum Zielmiete" (01.01.12), "Enddatum Zielmiete" (empty), and "Verteilcode" (QM). At the bottom of the "Optionen" tab is a section "Anpassung auf" with two fields: "Nettobetrag" (empty) and "Nettobetrag pro Verteil..." (5,00). At the very bottom of the window are three buttons: "OK", "Abbrechen", and "Hilfe".

Im Register **Optionen** kann im Feld **Filter für Sollstellungen** auf bestimmte Objektkonten abgegrenzt werden. Anzugeben ist ferner das **Startdatum Zielmiete**.

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

4. Individuelle Mietanpassung

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

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

Manuelle Erhöhungen, Zielwert einstellen und Zielwert für neue Sollstellung.

Manuelle Erhöhung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/ Mietanpassungsvorschlag**.
2. Öffnen Sie den Report **Manuelle Erhöhungen** über Funktion / Manuelle Erhöhung.

The image shows two screenshots of the 'Manuelle Erhöhungen' (Manual Increases) dialog box. The left screenshot shows the 'Einheitenvertrag' (Units Contract) tab with a list of units filtered by 'Mieter' (Tenant) and 'Objektnr.' (Object Number). The right screenshot shows the 'Optionen' (Options) tab with various filter settings for the increase process, including 'Mietanpassungsvorschlag' (Rent Adjustment Proposal), 'Weitere Filter' (Further Filters), and 'Ausführungsfolge' (Execution Sequence).

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

Im Register **Optionen** haben Sie weitere Filtermöglichkeiten.

Bezeichnung	Beschreibung
Sollstellungskontonr.	In diesem Feld wird auf ein oder mehrere Sollstellungskonten gefiltert. Achtung: wird kein Wert eingetragen, werden alle Sollstellungskonten angepasst.
Nur zum Erhöhungsdatum bewohnt	Wird hier der Haken gesetzt, werden nur Einheiten angepasst, die zum Erhöhungsdatum bewohnt sind.
Leerstände berücksichtigen	Setzen Sie hier einen Haken, damit auch Leerstandseinheiten angepasst werden.
Betrag alt Min – Max	Geben Sie hier ein Minimal- und/oder Maximalwert an, damit Einheiten nicht angepasst werden, wenn deren aktuelle Sollstellung den Minimalwert unterschreitet bzw. Maximalwert überschreitet.
Betrag alt / Verteilcode Min – Max	Wird hier ein Minimal- und/oder Maximalwert angegeben, werden Einheiten nicht angepasst, wenn deren aktuelle Sollstellung pro ausgewählten Verteilcode den Minimalwert unterschreitet bzw. Maximalwert überschreitet.
Einzug ab – bis	Mit diesen Feldern kann die Auswahl begrenzt werden auf Einheiten, deren Einzugsdatum innerhalb des definierten Bereichs liegen.
Auszug ab – bis	Bei Bedarf können Sie mit diesen Feldern die Auswahl auf Einheiten begrenzen, deren Auszugsdatum innerhalb des definierten Bereichs liegen.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/
Mietanpassung/Mietanpassungsvorschlag**.
2. Öffnen Sie den Report **Zielwert einstellen** über Funktion / Zielwert einstellen.

[illegible]

Für die ausgewählten Objekte erfolgt nun eine Berechnung von Mietanpassungszeilen. Das Ergebnis können Sie im Fenster **Mietanpassungsvorschlag** durch Auswahl der entsprechenden Zeile ansehen.

Über Funktionen / Sollstellungszeilen eintragen veranlassen Sie die Übernahme des Mietanpassungsvorschlages in die Sollstellungszeilen des Vertrages.

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

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

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Mietanpassung/Mietanpassungsvorschlag**.
2. Öffnen Sie den Report **Zielwert für neue Sollstellung** über Funktion / Zielwert für neue Sollstellung.

Die Optionen entsprechen den Ausführungsoptionen des Reports **Zielwert einstellen**, mit Ausnahme der Option auf Kappung neuer Werte, die aufgrund der besonderen Verwendung dieses Report für neue Sollstellungszeilen keine Anwendung finden kann.

Über Funktionen / Sollstellungszeilen eintragen veranlassen Sie die Übernahme des Mietanpassungsvorschlages in die Sollstellungszeilen des Vertrages.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/
Mietanpassung/Mietanpassungsvorschlag**.
2. Öffnen Sie den Report **Manuelle Erhöhung** über Funktion / Manuelle Erhöhung.

Es ist allerdings der für Modernisierung eingerichtete Änderungscode durch Aktivierung des entsprechenden Feldes auszuwählen. Hierdurch wird in der Sollstellungsänderungszeile der Änderungsgrund **Modernisierung** geschrieben und bei der Berechnung im Mietanpassungsverfahren nach der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend identifiziert. Damit kann für die Berechnung des Kappungszeitraumes und der Ruhezeit die Erhöhung wegen Modernisierung herausgerechnet werden.

In gewerblichen Mietverträgen, insbesondere dem Einzelhandel und der Gastronomie, werden häufig Umsatzmieten vereinbart. Danach richtet sich die Höhe der zu zahlenden Miete nach dem in der Mietfläche erzielten Umsatz des Mieters, meist als prozentualer Anteil. Üblicherweise wird eine Mindestzahlung festgelegt, um auch bei geringerem Umsatz Mieterträge zu gewährleisten. Entsprechend können auch Obergrenzen eingesetzt werden, um bei höheren Umsätzen die Mietzahlungen zu begrenzen.

Die Abrechnung der Umsatzmiete erfolgt durch Meldungen der Mieter, die zu vertraglich vereinbarten Terminen ihre Umsatzmeldungen an den Vermieter melden müssen.

RELion betrachtet hier ausschließlich Umsatzmieten auf Grund von Euro-Umsätzen. Es gibt in bestimmten Segmenten (z.B. Flughäfen) Umsatzvereinbarungen aufgrund von Stück- oder Volumenumsätzen, wie verkaufte Getränkedosen, Liter Kerosin oder Hektoliter Bier.

HINWEIS

- Die Funktionalität umfasst im aktuellen Programmstand die Erfassungsmöglichkeiten aller Stammdaten und die Erzeugung der Umsatzmeldungen.
- Die Funktionen zur daraus erfolgenden Mietberechnung sind Gegenstand der nächsten Entwicklungsstufe.

Einrichtung Umsatzmiete

Um Umsatzmieten erfassen zu können, sind zunächst einige Einrichtungen vorzunehmen.

In RELion werden Umsatzmieten nach Branchen und Warengruppen erfasst. Aus diesem Grund sind auch zunächst diese Parameter einzurichten.

Branchen

- Wählen Sie im Navigationsbereich **Verkauf & Marketing** die Navigationsoption **Einrichtung/ Unternehmen**.
- Öffnen Sie die Tabelle **Branchen**.

Erfassen Sie eine oder mehrere Branchen, die im Zusammenhang mit der Erfassung von Umsatzmieten verwendet werden sollen.

Code	Beschreibung	Anzahl K...
ALLE	Alle Branchen	2
ALLG	Allgemeine Branche	2
BEKLEID...	Bekleidung	2
EIG	Eigentümer	0
ELEKTR...	Elektronik	2
FOOD	Nahrungsmittel	1
MIET	Mieter	0
MITGLIED	Mitglied	0

Erfassen Sie außerdem zu jeder Branche die Kontakte der zugehörigen Mieter.

ACHTUNG

- Die vollständige Zuordnung ist zwingend erforderlich für die spätere Verwendung der Warengruppe bei Umsatzvereinbarungen des betreffenden Mieters!

Öffnen Sie hierzu über die Auswahl im Feld **Anzahl Kontakte** die entsprechende Tabelle und hinterlegen Sie dort die Kontakte der Mieter:

Code	Beschreibung	Anzahl K...
ALLE	Alle Branchen	2
ALLG	Allgemeine Branche	2
BEKLEID...	Bekleidung	2
EIG	Eigentümer	0
ELEKTR...	Elektronik	2
FOOD	Nahrungsmittel	1
MIET	Mieter	0
MITGLIED	Mitglied	0

Kontaktnr.	Kontaktname
ON000167	REWE Group
ON000168	Saturn Handels GmbH

Warengruppen

5. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung/ Einrichtung**
6. Öffnen Sie die Tabelle **Warengruppen**

Erfassen Sie die benötigten Warengruppen, jeweils in Verbindung mit einem Startdatum.

Ordnen Sie der Warengruppe eine **Branche** zu.

Des Weiteren können für jede Warengruppe statistische Umsatzverteilungen pro Quartal erfasst werden. Dies ermöglicht die Hochrechnung eines Jahresumsatzes aus Monats- oder Quartalsmeldungen. Die Werte werden auf Summe 100% geprüft.

Da diese Prüfung erst nach vollständiger Eingabe aller Werte erfolgen kann, wird sie über Funktion / Freigeben ausgelöst.

Code	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Branche	Branchenbezeichnung	MwSt.-Pr...	Umsatz % 1....	Umsatz % 2....	Umsatz % 3....	Umsatz % 4....	Freigege...
ALLG	01.01.10		ALLG Waren	ALLE	Alle Branchen		30,00	15,00	15,00	40,00	✓
ALLE	01.01.01		Alle Sortimente	ALLE	Alle Branchen		30,00	15,00	15,00	40,00	
URBAN	01.01.11		Urban	ALLE	Alle Branchen	MWST19	25,00	25,00	25,00	25,00	
▶ ALLG	01.01.01		Alle WG der Branche	ALLG	Allgemeine Branche	MWST19	30,00	15,00	15,00	40,00	✓
OBB-HE	01.01.09		Herren-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	0,00	0,00	0,00	0,00	
OBB-KI	01.01.09		Kinder-Oberbekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	0,00	0,00	0,00	0,00	
SKATE	01.01.11		Skater-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	40,00	40,00	10,00	10,00	✓
SNOWBO...	01.01.11		Snowboard-Bekleidung	BEKLEID...	Bekleidung	MWST19	30,00	0,00	20,00	50,00	✓

Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart

5. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Vertragsverwaltung/ Einrichtung**.
6. Öffnen Sie die Tabelle **RE Vertrag Einrichtung**.

Register **Allgemein**

Umsatzmiete Verteilungscode Verkaufsfläche:

Der Verteilcode Verkaufsfläche wird zusätzlich den Einheiten zugeordnet, um die der Umsatzmiete zugrunde liegende Verkaufsfläche zu erfassen, unabhängig davon, ob dies der Mietfläche entspricht.

Achten Sie also ggf. darauf, dass der in der Einrichtung hinterlegte Verteilcode auch an den betreffenden Einheiten erfasst wurde.

Umsatzmiete Abrechnungsart: Mit der Abrechnungsart wird der Code definiert, über den die Konten zur Buchung der Abrechnungsspitzen aus der Umsatzmiete gesteuert und soweit auf die zu leistende Umsatzmiete Abschläge zu zahlen sind die entsprechenden Erlöskonten gekennzeichnet werden. Die Konten zur Abrechnungsart werden in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** eingerichtet. Die Erlöskonten im **Objektkontenplan**.

The screenshot shows the 'RE Vertrag Einrichtung' window with the 'Dienstleistungsvertrag' tab selected. It contains several input fields for contract parameters, including 'Sollst.bei Leerstand', 'Sollst. Neuvermietung', and 'SEV-Kto.' values, some of which are set to 'Sollstellung' or numerical values like 821000.

Erfassung der Umsatzvereinbarung

7. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/Verträge**.
8. Öffnen Sie den gewünschten Gewerbevertrag.
9. Über Vertrag / Umsatzvereinbarung / Umsatzvereinbarung öffnen Sie die **Umsatzvereinbarung**.

Die Karte **Umsatzvereinbarung** ist das Kernstück der Erfassung der Umsatzmietparameter.

The screenshot shows the 'Umsatzvereinbarung' form for contract 'TWB-003-60118/001 UMSATZ1 01.01.11'. It includes fields for 'Vertragsnr.', 'Umsatzvereinbarungsc...', 'Gültig ab', 'Gültig bis', 'Verteilungscode Verka...', 'Verkaufsfläche', 'Startdatum Abrechnung', 'Periode Abrechnung', 'Fälligkeit der Meldung', 'Startdatum Statistik', 'Periode Statistik', 'Fälligkeit der statistisc...', 'Abrechnungsart', 'Sperrgrund', 'Gesperrt von', 'Gesperrt am', 'Gesperrt', and 'Bemerkung'. Below these fields is a table with columns for 'Vertragsnr.', 'Umsatzve...', 'Betragsart', 'Warengruppen...', 'Beschreibung Warengr...', 'Beginn M...', and 'Ende Mel...'. At the bottom are buttons for 'Umsatzv...', 'Funktion', 'Drucken', and 'Hilfe'.

Im Kopf der Karte sind die erforderlichen Eckdaten einzutragen. Die Meldepflichten des Mieters und in welchem Rhythmus und nach welchem Modus abgerechnet wird.

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrages (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch den Code unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfasst, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**“.

Geben Sie im Feld **Startdatum Abrechnung** das entsprechende Datum ein. Es ist zwingend erforderlich, dass das Datum ein Monatserster ist.

Über das Feld **Periode Abrechnung** bestimmen Sie die Länge der Abrechnungsperiode. Möglich sind **1M**, **1Q** und **1J**.

Tragen Sie im Feld **Fälligkeit der Meldung** eine Datumsformel für die Fälligkeit nach Ende des

Abrechnungszeitraums ein. Z.B. würde *1M* die Fälligkeit einen Monat nach Ende des Abrechnungszeitraums terminieren. Dieser Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt „Umsatzmeldung erstellen“) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Des Weiteren sind über die Karte weitere Fenster für zusätzliche Parameter aufzurufen: **Umsatzbedingungen** und **Umsatzmietgrenzen**. Dort werden die konkreten Berechnungsregeln definiert.

Beschreibung Umsatzvereinbarung

Ein Datensatz einer Vereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrages (**Vertragsnr.**) den **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch den Code unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfasst, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag“.

Nachfolgend die Beschreibung der Felder Inforegister **Allgemein** der **Umsatzvereinbarung**.

Die Zeilenansicht gibt den Inhalt der Tabelle **Umsatzmeldungen Übersicht** wieder, diese wird im gleichnamigen Abschnitt beschrieben.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Die Vertragsnummer des Mietvertrags wird vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Kennzeichnen Sie hier die Vereinbarung mit einem Code (frei wählbar, max. 20 Zeichen).
Gültig ab	Tragen Sie hier das Datum ein, ab dem die Vereinbarung gültig ist.
Gültig bis	Optional kann hier ein Datum eingetragen werden, zu dem die Vereinbarung endet.
Verteilcode Verkaufsfläche	Der Verteilcode wird aus der Einrichtung übernommen.
Verkaufsfläche	Die Verkaufsfläche wird aus dem Wert vorbelegt, der an der betreffenden Einheit hinterlegt ist.
Startdatum Abrechnung	Geben Sie hier das Startdatum der Abrechnung ein. Das Datum muss ein Monatserster sein.
Periode Abrechnung	Geben Sie hier die Länge der Abrechnungsperiode ein. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung nach Ende des Abrechnungszeitraums. So würde z.B. „1M“ die Fälligkeit einen Monat nach Ende des Abrechnungszeitraums bestimmen. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Startdatum Statistik	Soll eine statistische Auswertung oder/und vorläufige Abrechnung anhand vorab gemeldeter untestierter Umsätze erfolgen, geben Sie hier das Startdatum dieser Auswertung ein.
Periode Statistik	Geben Sie hier die Länge der Periode an, in der Statistiken / untestierte Umsätze zu melden sind. Optionen: 1M, 1Q, 1J.
Fälligkeit der statistischen Meldung	Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung statistischer Werte bzw. untestierter Umsätze. So würde z.B. „14T“ die Fälligkeit 14 Tage nach Ende der Periode terminieren. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.
Abrechnungsart	Die Abrechnungsart wird aus der Einrichtung vorgeblendet.

Sperrgrund	Hier kann ein Sperrgrund ausgewählt werden, wenn die Umsatzvereinbarung gesperrt wurde.
Gesperrt von	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird hier die Benutzer-ID des Bearbeiters vorgeblendet, der die Sperrung durchgeführt hat.
Gesperrt am	Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, werden hier Datum und Uhrzeit der Aktion vorgeblendet.
Gesperrt	Die Umsatzvereinbarung kann hier durch Setzen eines Hakens gesperrt werden.
Bemerkung	Wurden Bemerkungen erfasst, (<u>Verknüpfte Informationen/ Umsatzvereinbarung/ Bemerkung</u>) wird dies hier angezeigt.

Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag

Da ein Mietvertrag mehrere Einheiten-Zeilen umfassen kann, beinhaltet die RELion-Logik die Zuordnung der Umsatzmietenvereinbarung zur einzelnen Einheit. Dadurch wird die notwendige Möglichkeit der einheitenscharfen Abgrenzung von Umsatzmietenvereinbarungen gewährleistet. Für jede einzelne Gewerbeeinheit können unabhängig voneinander individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

Deshalb ist nach dem Anlegen der Vereinbarung der betreffende Code im Mietvertrag zu hinterlegen, und zwar an der Zeile der anzusprechenden Einheit im Feld **Umsatzvereinbarungscode**:

ACHTUNG

Erst mit diesem Schritt ist die Zuordnung vollständig und die erfasste Vereinbarung wirksam.

Umsatzbedingungen

Zu einer Umsatzvereinbarung gehören eine oder mehrere Umsatzbedingungen, in denen die konkreten Berechnungsregeln definiert werden.

Eine Umsatzbedingung gilt immer für eine Warengruppe. Pro Warengruppe sind mehrere Umsatzvereinbarungen möglich, die sich entweder

- durch ihre zeitliche Gültigkeit unterscheiden
- oder über Wertgrenzen differenziert sind.

Bei Wertgrenzen werden zwei Verfahren unterschieden: Die zur Berechnung notwendigen Umsatzbedingungen können sowohl als Grenzumsatz als auch als Gesamtumsatz erfasst werden. Bei der Berechnung als Grenzumsatz werden für verschiedene Teile des Umsatzes unterschiedliche Umsatzmiethöhen vereinbart. Bei Berechnung nach Gesamtumsatz wird der komplette Umsatz nach Erreichen einer bestimmten Umsatzgröße zu diesem Prozentwert erfasst.

Das Fenster **Umsatzmietbedingungen** wird aufgerufen über die Karte **Umsatzvereinbarung**, **Umsatzvereinbarung / Umsatzmietbedingungen**.

Vertragsnr.	Umsatzv...	Startdatum	Waren...	Beschreibung Warengruppe	Branchenbezeichnung	Berechnungs...	Mindestumsa...	Umsatzmiete ...	Mindestumsa...	Umsatzmiete ...	Mind
▶ TWB-003...	UMSATZ1	01.01.11	ALLG	Alle WG der Branche	Allgemeine Branche	Grenzumsatz	150.000,00	4,00	250.000,00	5,00	

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarung	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Startdatum	Geben Sie hier das Startdatum der Bedingung ein.
Warengruppe	Wählen Sie hier die Warengruppe aus, für die die Bedingung gelten soll.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung wird vorgeblendet, anhand der im vorigen Feld ausgewählten Warengruppe.
Branche / Branchenbezeichnung	Die Branche und -bezeichnung werden vorgeblendet anhand der ausgewählten Warengruppe.
Berechnungsverfahren	Optionen: <i>Grenzumsatz</i> , <i>Gesamtumsatz</i> Der Umsatzprozentsatz kann nach Wertgrenzen gestaffelt sein. Bei Überschreiten einer Wertgrenze gilt der Prozentsatz entweder für den <i>Gesamtumsatz</i> oder nur für den übersteigenden Teil (Option: <i>Grenzumsatz</i>).
Mindestumsatzwert 1 - 5	Tragen Sie hier den Umsatzwert ein, der mindestens erreicht werden muss, damit der zugehörige Prozentsatz an Umsatzmiete in Kraft tritt. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzumsatz</i> und <i>Gesamtumsatz</i> zu wählen haben.
Umsatzmiete % Satz 1 - 5	Geben Sie hier den Prozentsatz der Umsatzmiete ein, der ab dem im vorigen Feld definierten Mindestumsatzwert in Kraft treten soll. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen <i>Grenzumsatz</i> und <i>Gesamtumsatz</i> zu wählen haben.
Kappungsgrenze	Hier haben Sie die Möglichkeit, eine absolute Obergrenze für die Umsatzmiete der für diese Warengruppe geltenden Bedingung zu definieren. (Eine Kappungsgrenze für die Gesamtmiete aus mehreren Warengruppen wird dagegen im Fenster Umsatzmietgrenzen definiert.)

Umsatzmietgrenzen

Nicht jeder Mieter erreicht einen Umsatz, der zu einer für den Vermieter befriedigenden Miete führt. Daher werden Mindestmieten vereinbart, die auch dann zu zahlen sind, wenn der Mieter die Umsatzziele nicht erreicht.

Am oberen Ende gibt es möglicherweise Kappungsgrenzen, die auch bei sehr hohen Umsätzen die Mieten begrenzen. Kappungsgrenzen können im Vertrag als €/m² oder Festbetrag (p.a.) vereinbart sein (diese Kappungsgrenzen beziehen sich auf den Gesamtmietbetrag, während die im vorigen Abschnitt behandelten Kappungsgrenzen jeweils nur für die einzelne Warengruppe gelten).

Beide Grenzen können zeitlich variabel sein. D.h. die Mindestmiete könnte wie eine Staffelmiete im Zeitverlauf ansteigen, auch könnte ein Index Anwendung finden.

Die Angabe des Grenzbetrags ist im aktuellen Programmstand nur verteilcodebezogen möglich, also i.d.R. €/m².

Nach Berechnung der Umsatzmiete wird geprüft, ob die berechnete Umsatzmiete innerhalb der vorgegebenen Werte liegt. Liegt das Ergebnis der Umsatzmiete unterhalb der Mindestmiete, wird die Mindestmiete berechnet. Liegt das Ergebnis der Umsatzmiete oberhalb der Kappungsgrenze erfolgt nur die Berechnung des Kappungsbetrags.

Das Fenster **Umsatzmietgrenzen** wird aufgerufen über die Karte **Umsatzvereinbarung**, Umsatzvereinbarung / Umsatzmietgrenzen.

Vertragsnr.	Umsatzvereinba...	Art der Mietgrenze	Startdatum	Verteilun...	Betrag pro V...	Faktor Verteil...	Betrag kalkuliert	Index Be...
▶ TWB-003-60118...	UMSATZ1	Mindestmiete	01.01.11	VKFL	18,00	280,00	5.040,00	

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarung	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Art der Mietgrenze	Optionen: <i>Mindestmiete</i> , <i>Kappungsgrenze</i>
Startdatum	Geben Sie hier das Datum ein, ab dem die erfasste Grenze wirksam ist.
Verteilungscode	Wählen Sie hier über den Lookup den Verteilcode aus, der die Grundlage der Betragsangabe ist. Der Verteilcode muss nicht zwingend der Verkaufsfläche entsprechen.
Betrag pro Verteilcode	Geben Sie hier den Betrag an, der bezogen auf den Verteilcode die Unter-/Obergrenze der Umsatzmiete darstellt.
Faktor Verteilcode	Der Faktor Verteilcode, also z.B. die Mietfläche oder Verkaufsfläche, wird aus dem an der betreffenden Einheit hinterlegten Wert vorgeblendet. Voraussetzung ist, dass am Einheitenstamm eine Verteilung für den gewählten Verteilcode erfasst wurde.
Betrag kalkuliert	Dieser Wert wird systemseitig kalkuliert. Er stellt den Gesamtbetrag der Unter- bzw. Obergrenze dar, berechnet aus Betrag pro Verteilcode x Faktor Verteilcode .
Index Bezeichnung	Falls auf die Mietgrenze ein Index angewandt werden soll, wählen Sie diesen hier aus. Näheres zur Verwendung von Indices entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „2. Indexmietanpassung“.

Schema der Umsatzmeldung

Die korrekte Erfassung eingehender Umsatzmeldungen ist die Grundlage der Umsatzmietenberechnung.

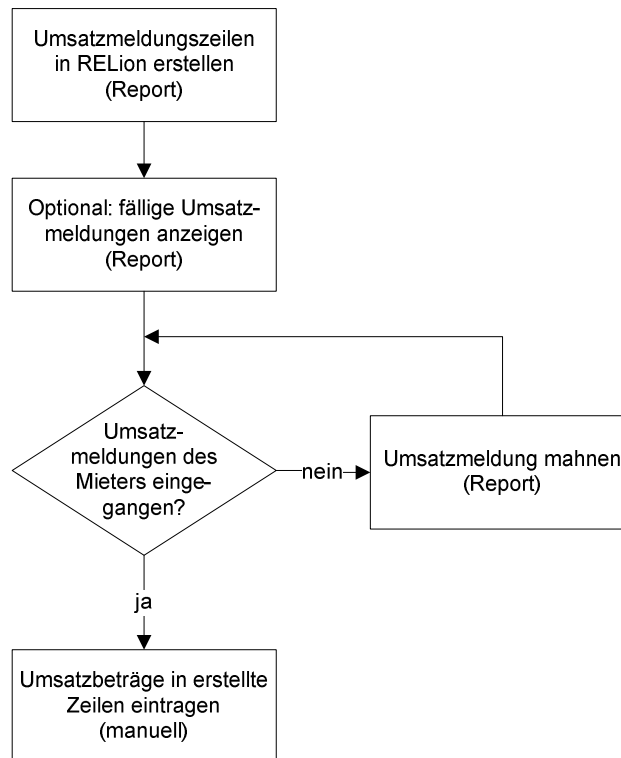
In RELion wird hierfür zunächst per Stapelverarbeitung ermittelt, welche Meldungen aufgrund der

Umsatzvereinbarungen erwartet und benötigt werden.

Für jeden laut Vereinbarung einzeln auszuweisenden Umsatz (pro Periode, Warengruppe etc.) wird vom System eine eigene Umsatzmeldungszeile erzeugt. In dieser Zeile wird der gemeldete Umsatzbetrag eingetragen, sobald die entsprechende Meldung vom Mieter vorliegt.

Kommt der Mieter seiner Meldepflicht nicht nach, können in einer weiteren Stapelverarbeitung die ausstehenden Meldungen ermittelt und angemahnt werden.

Die einzelnen Prozesse werden in den nachfolgenden Abschnitten näher erläutert. Hier zunächst die schematische Darstellung des oben beschriebenen Ablaufs:



Umsatzmeldung erstellen

5. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/Umsatzmiete**
6. Öffnen Sie **Umsatzmeldung erstellen**

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funktion / Umsatzmeldung erstellen aufrufen.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie über die Felder **Datum von** und **Datum bis** den Zeitraum an, für den die Umsatzmeldungen erstellt werden sollen.

Im Feld **Betragsart** geben Sie an, ob Sie Zeilen für statistische Werte bzw. untestierte Umsätze erstellen möchten (Option: *Statistikwert*) oder für verbindliche, testierte Werte (Option: *Abrechnung*), aufgrund derer die endgültige Abrechnung erstellt werden soll.

The image shows two screenshots of the 'Umsatzmeldung erstellen' (Create Sales Report) dialog box. The left screenshot shows the 'RE Vertrag' tab with a table of fields and filters. The right screenshot shows the 'Optionen' tab with date and amount type settings.

Feld	Filter
Nr.	TWB-003-60118/001
Debitor/Kreditorennr.	
Kontaktnr.	

Optionen:

Datum von 01.01.11

Datum bis 31.12.11

Betragsart Abrechnung

Starten Sie den Report mit OK.

RELion erzeugt daraufhin die Umsatzmeldungszeilen, die dann in der Zeilenansicht der Umsatzvereinbarungen und im Fenster **Umsatzmeldung** zu sehen sind.

Umsatzmeldung (Übersichtsfenster)

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt *Umsatzmeldung erstellen*) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Dementsprechend sind die Felder nicht editierbar, mit Ausnahme derjenigen, in die manuell das Meldedatum und der gemeldete Wert einzutragen sind. Zeilen können nicht manuell hinzugefügt oder gelöscht werden. Beides erfolgt über Report-Funktionen.

Beschreibung der einzelnen Zeilenfelder:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Hier wird die Nr. des angesprochenen Mietvertrags vorgeblendet.
Umsatzvereinbarungscode	Hier wird der Code der angesprochenen Umsatzvereinbarung vorgeblendet.
Betragsart	Die Betragsart wird vorgeblendet entsprechend der Einstellung, die beim Ausführen des Reports <i>Umsatzmeldung erstellen</i> gewählt wurde (<i>Abrechnung / Statistikwert</i>)
Warengruppen Code	Der Warengruppen-Code wird vorgeblendet entsprechend der Umsatzbedingungszeile, aufgrund der die Umsatzmeldungszeile erstellt wurde.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung der Warengruppe wird vorgeblendet entsprechend dem Warengruppen-Code im vorigen Feld.
Beginn Meldezeitraum	In diesem Feld wird der Beginn des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet. Der Beginn des Meldezeitraums ergibt sich jeweils aus den in der Umsatzvereinbarung definierten Perioden. Beispiel: In der Vereinbarung ist Startdatum 01.01.2011 und Periodenlänge 1 Monat festgehalten. Folglich werden Meldungszeilen erzeugt mit Beginndatum 01.01.2011, 01.02.2011 usw., allerdings nur innerhalb des im Erstellungsreport gewählten Zeitraums (s. Abschnitt 3.1).

Ende Meldezeitraum

In diesem Feld wird das Ende des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet.

Fälligkeitsdatum

Das Fälligkeitsdatum wird vorgeblendet, es errechnet sich aus dem Beginnndatum der betreffenden Zeile zuzüglich der eingerichteten Meldefrist.

Meldedatum

Tragen Sie hier das Datum ein, an dem die Umsatzmeldung des Mieters eingegangen ist.

Gemeldeter Betrag

Tragen Sie hier den vom Mieter gemeldeten Umsatzbetrag ein.

Prognose Betrag

Optional haben Sie hier die Möglichkeit, einen prognostizierten Betrag zu erfassen.

Erfasst von

In diesem Feld wird die Benutzer-ID des Bearbeiters angezeigt, der den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen hat.

Erfasst am

In diesem Feld wird das Datum angezeigt, an dem der Bearbeiter den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen oder geändert hat.

Umsatzmeldung löschen

In der Übersicht der Umsatzmeldungen können Zeilen nicht direkt eingefügt oder gelöscht werden. Falls es im Einzelfall dennoch erforderlich ist, bereits erstellten Zeilen wieder zu entfernen, geschieht dies über Funktion / Umsatzmeldung löschen.

Vertragsnr.	Umsatzve...	Betragsart	Warengruppen...	Beschreibung Wareng...	Beginn M...	Ende Mel...	Fälligkeit...	Meldedatum	Gemeldeter B.
TWB-003...	UMSATZ1	Abrechnung	ALLG	Alle WG der Branche	01.01.11	31.12.11	31.03.12		0,0

Es öffnet sich der Report ***Umsatzmeldung löschen***.

Im Register **Optionen** geben Sie in **Löschen ab** das Datum an, ab dem die Zeilen gelöscht werden sollen. Das Datum bezieht sich auf den Wert **Beginn Meldezeitraum** der einzelnen Umsatzmeldungszeile.

Feld	Filter
Vertragsnr.	TWB-003-60118/001
Betragsart	Abrechnung
Umsatzvereinbarungs...	UMSATZ1
Warengruppen Code	ALLG
Beginn Meldezeitraum	01.01.11

Starten Sie den Report mit OK. Dadurch werden die Zeilen gelöscht.

Fällige Umsatzmeldungen

5. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/Umsatzmiete**.
6. Öffnen Sie **Fällige Umsatzmeldungen**.

Alternativ lässt sich der Report auch aus dem Fenster **Umsatzmeldung** über Drucken aufrufen.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie den Stichtag an. Es werden alle Umsatzmeldungszeilen angezeigt, deren Fälligkeitsdatum zu diesem Stichtag erreicht ist, für die aber noch kein Meldebetrag eingetragen wurde.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

Mahnung Umsatzmeldung

5. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Mietverwaltung/ Mietanpassung/Umsatzmiete**.
6. Öffnen Sie **Umsatzmeldung mahnen**.

Alternativ lässt sich der Report auch aus der Karte **Umsatzvereinbarung** über Funktion / Umsatzmeldung mahnen aufrufen.

Der Report sucht zum angegebenen Mahnungsdatum alle Umsatzmeldungszeilen mit Fälligkeit bis zu diesem Datum, bei denen noch **kein** Umsatzwert erfasst wurde.

Bei Bedarf können Sie im Register **RE Vertrag** auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Geben Sie im Register **Optionen** das Mahnungsdatum an.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Seitenansicht.

RELion erzeugt daraufhin die Mahnungen.

Ablaufprozess der Umsatzmietenberechnung (Nächste Entwicklungsstufe)

Die Funktionalitäten der Mietenberechnung sind im aktuellen Programmstand noch nicht implementiert.

6. Wordintegration

Für die Mitteilung an den Mieter im Zusammenhang mit Mietanpassungen kann eine Vorlage in Microsoft

Word erstellt werden. Zu den Details der Erstellung und Handhabung von Word-Vorlagen bitten wir die gesonderte Ablaufbeschreibung „Wordintegration“ zu beachten.

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

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

Einrichtung der Word-Serienbriefvorlage

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Kontaktverwaltung/Wordintegration**
2. Öffnen Sie **Word Serienbrief Vorlage Assistent**

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

Als **Vorlagenart** wählen Sie *Mietanpassung* bzw. *Mietanpassung Erweiterung* aus. Die *Mietanpassung Erweiterung* enthält die Kontaktzeilen der betroffenen Mietverträge. Wenn mehrere Kontakte anzuschreiben sind, empfiehlt es sich, die Vorlage *Mietanpassung Erweiterung* zu wählen.

Bei Bedarf aktivieren Sie die Option **Gesetzliche Mietanpassung**. Dadurch werden Ihnen die Optionen **Erhöhungsschreiben** und **Erinnerungsschreiben** angezeigt. Diese sind im Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Mieterhöhungen zu verwenden. Dabei können unterschiedliche Vorlagen für das Erhöhungsbegehren und die Erinnerung angefertigt werden.

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

HINWEIS

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

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **RELion** die Navigationsoption **Kontaktverwaltung / Wordintegration**.
2. Öffnen Sie die Tabelle **Word Serienbrief Vorlagen** und wählen Sie die gewünschte Vorlage aus.
3. Über Dateianhang / Tabelleneinrichtung gelangen Sie zur **Global-Word-Vorlagen Tabellenübersicht** der ausgewählten Vorlage.

Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage mit Indexmietenanpassung

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

Die Feldfiltereinstellungen sind voreingestellt und brauchen nicht geändert zu werden. Auswahlfelder können z.B. **Wirksamkeitsdatum**, **Art der Mietanpassung** sowie Angaben zu Beträgen der Erhöhung sein.

MA_INDEX 5052741 Mietanpassung - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_INDEX MultiLine ☐

Tabellennr. 5052741

Tabellenname Mietanpassung

Filter

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.	

Felder

Feldnr.	Feldname
41	Erhöhung Betrag
42	Erhöhung %
43	Betrag neu
47	Betrag /m² neu
48	Wirksamkeitsdatum
210	Art der Mietanpassung

Hilfe

Die Zeilenart **Einheit** der Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** enthält die benötigten Informationen zu Kontaktdaten und erweiterte Angaben zur Nachberechnung der Mietanpassung.

Die Feldauswahl der **Mietanpassung Erweiterung** mit Zeilenartenfilter *Einheit* könnte somit wie folgt aussehen:

MA_INDEX 5052743 MA_Erw Einheit - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_INDEX MultiLine ☐

Tabellennr. 5052743

Tabellenname Mietanpassung Erweiterung

Filter

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.	
18	Zeilenart	Const			Einheit

Felder

Feldnr.	Feldname
15	Vertragsnr.
20	Betrag alt
21	Steigerung
70	Kontakt-Name
72	Kontakt-Adresse
74	Kontakt-PLZ
75	Kontakt-Ort
76	Anrede Formell
78	Objektanschrift
80	Objekt Ort
81	Stockwerk
82	Lage
83	Einheit Adresse
84	Einheit PLZ
86	Bearbeiter Name
87	Telefonnr.
88	Faxnr.
89	E-Mail
90	Einheitenort
100	Nachzahlung Betrag
101	Nachzahlung Zeitraum

Hilfe

Die Zeilenart Z der Tabelle **Mietanpassung Erweiterung** enthält die benötigten Informationen zur Indexveränderung:

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.	
18	Zeilenart	Const			Z

Feldnr.	Feldname
31	Steigerung in Punkten
32	Steigerung in Prozent
33	Datum

In der Tabelle **Vertrag Indexwert** werden sämtliche Vertragsvereinbarungen zum Indexvertrag verwaltet, dies ermöglicht beispielsweise folgende Auswahl:

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Vertragsnr.	Feld	20	Vertragsnr.	
7	Index Bezeichnung	Feld	221	Index Bezel...	
8	Nachtragsnr.	Feld	21	Nachtragsnr.	

Feldnr.	Feldname
20	Index Code
21	Index aktueller Wert
22	Index Kritischer Wert
23	Erhöhungsart
25	Erhöhung Punkte
26	Index aktuelles Datum
28	Anpassungsintervall
29	Anpassungsart
81	Index Basiswert
84	Index Bezug

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

Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage zur Mietanpassung mit Vergleichswohnungen

MA_VW - Global-Word-Vorlagen Tabellenübersicht				
Tabellennr.	Tabellenname	Übergabe Name	Link Referenz Tabellenname	MultiLine
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MA_erw		
5052741	Mietanpassung	MA	MA_erw	
5052380	Vergleichswohnungen	VergWhg	MA	✓
5052250	RE Objekt	Objekt	MA	
5714	Zuständigkeitseinheit	EGT	Objekt	
5714	Zuständigkeitseinheit	NL	Objekt	

Summe Felder 49

Funktion Hilfe

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

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

Tabellenmaster **Mietanpassung Erweiterung**:

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

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

Hilfe

Tabelle **Mietanpassung**:

MA_VW 5052741 MA - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_VW MultiLine ☐

Tabellennr. 5052741

Tabellenname Mietanpassung

Filter

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.	

Felder

Feldnr.	Feldname
30	Anzahl m²
35	Verteilungscode
40	Betrag alt
41	Erhöhung Betrag
43	Betrag neu
44	Betrag /m² alt
47	Betrag /m² neu
48	Wirksamkeitsdatum
49	Fälligkeitsdatum f. Zustimmung
65	Vergleichsmiete qm
66	Vergleichsmiete Mietspiegel
210	Art der Mietanpassung

Hilfe

Tabelle **Vergleichswohnungen**:

MA_VW 5052380 VergWhg - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_VW MultiLine ☒

Tabellennr. 5052380

Tabellenname Vergleichswohnungen

Filter

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

Felder

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

Hilfe

Einrichtungsbeispiel für eine Word-Vorlage zur Mietanpassung mit Mietspiegel

MA_MSP - Global-Word-Vorlagen Tabellenübersicht

Tabellennr.	Tabellenname	Übergabe Name	Link Referenz Tabellenname	MultiLine
5052743	Mietanpassung Erweiterung	MAPEW		
5052741	Mietanpassung	MAP	Mietanpassung Erweiterung	
5052747	Mietanpassungsberechnung	Berech	Mietanpassung	☒
5052712	Mietspiegel Einheitenmerkmale	EinheitMerkmale	Mietanpassung	☒
5052250	RE Objekt	RE Objekt	Mietanpassung	
5714	Zuständigkeitseinheit	EGT	RE Objekt	
5714	Zuständigkeitseinheit	NL	RE Objekt	

Summe Felder 59

Funktion Hilfe

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

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

Mit einer Erweiterung der Einrichtung um die Tabellen **Zuständigkeitseinheit** und **RE Objekt** lassen

sich weitere Daten für die Erstellung des Mieterhöhungsbegehrens zusammenstellen.

Mögliche Einrichtung **Mietanpassung**:

MA_MSP 5052741 MAP - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_MSP MultiLine ☐

Tabellennr. 5052741

Tabellenname Mietanpassung

Filter

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
1	Code	Feld	1	Code	
3	Zeilennr.	Feld	3	Zeilennr.	

Felder

Feldnr.	Feldname
20	Vertragsnr.
30	Anzahl m²
35	Verteilungscode
38	Betrag alt ohne §556
39	Betrag alt ohne §556 /m²
41	Erhöhung Betrag
43	Betrag neu
47	Betrag /m² neu
48	Wirksamkeitsdatum
58	Mietspiegel Min.
59	Mietspiegel Mittelwert
60	Mietspiegel Max.
62	Urspr. Mittelwert
65	Vergleichsmiete qm
66	Vergleichsmiete Mietspiegel
152	MSP Ausprägung 1 Text
154	MSP Ausprägung 2 Text
156	MSP Ausprägung 3 Text
158	MSP Ausprägung 4 Text
160	MSP Ausprägung 5 Text
230	Mitteilungsdatum
261	Miete Sonstige zum Erhöh. datum
262	Miete Vorausz. auf Nebenkosten
263	Neue zu zahlende Gesamtmiete
302	Mietspiegel
304	Mietspiegel Startdatum
511	Fix Sum
512	OV Sum

Hilfe

Mietanpassung Erweiterung:

MA_MSP 5052743 MAPEW - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_MSP MultiLine ☐

Tabellennr. 5052743

Tabellenname Mietanpassung Erweiterung

Filter

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

Felder

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

Hilfe

Mögliche Einrichtung der ergänzenden Tabellen:

MA_MSP 5052747 Berech - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_MSP MultiLine ☒

Tabellennr. 5052747

Tabellenname Mietanpassungsberechnung

Filter

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

Felder

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

Hilfe

MA_MSP 5052712 EinheitMerkmale - Global-Word-Vorlagen Einrichtung

Allgemein

Vorlagencode MA_MSP MultiLine ☒

Tabellennr. 5052712

Tabellenname Mietspiegel Einheitenmerkmale

Filter

FeldNr.	Feldname	Filter Art	Filterfeldnr.	Filterfeldname	Constfiltertext
3	Nr.	Feld	7	Einheitennr.	
11	Code	Feld	1	Code	
12	Zeilenr.	Feld	3	Zeilenr.	
20	Mietspiegel	Feld	302	Mietspiegel	
21	Versionsnr.	Feld	303	Mietspiegel	

Felder

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

Hilfe

Starten der Serienbriefverarbeitung

Öffnen Sie die Tabelle **Mietanpassungsvorschlag**:

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