

FAMOS KURZANLEITUNG

KA-FM-K-01 GEWERBEMIETVERTRAG

VERSION 4.4

INHALTSVERZEICHNIS

1	Impressum	2
2	Gewerbemietvertrag	3
2.1	Schritt 1 Gewerbemietvertrag erzeugen	3
2.2	Schritt 2 Mieter/Vermieter angeben	4
2.3	Schritt 3 Kontoverbindungen auswählen	5
2.4	Schritt 4 Mieterkonto anlegen und eröffnen	6
2.5	Schritt 5 Mietart festlegen	7
2.6	Schritt 6 Flächenmietobjekte hinzufügen	8
2.7	Schritt 7 Stückmietobjekte hinzufügen	10
2.8	Schritt 8 Prüfung der Eingaben	11
2.9	Schritt 9 vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung eintragen	12
2.10	Schritt 10 Allgemeine Vertragsdaten anpassen	16
2.11	Schritt 11 Kündigungsfristen eintragen	18
2.12	Schritt 12 Anpassung der Vertragsbezeichnung	19
2.13	Schritt 13 Erzeugen eines SEPA-Vorganges	20
2.14	Schritt 14 Ausdruck des Vertrages	21
2.15	Schritt 15 Vertragsunterzeichnung	23
2.16	Sollstellungen	26
2.16.1	An Mietverwaltungseinheit	26
2.16.2	An Wirtschaftseinheit	26
2.16.3	Am Mieterkonto	27
2.17	Nachtrag zum Vertrag	28
2.18	Vertragskündigung	31

1 IMPRESSUM

Dieses Buch wurde erstellt von:

Uwe Schmidt

Keßler Real Estate Solutions GmbH

Das in diesem Buch enthaltene Programmmaterial ist mit keiner Verpflichtung oder Garantie irgendeiner Art verbunden. Der Autor und die Firma Keßler Real Estate Solutions GmbH übernehmen folglich keine Verantwortung und werden keine daraus folgende oder sonstige Haftung übernehmen, die auf irgendeine Art aus der Benutzung dieses Programmmaterials oder Teilen davon entsteht.

Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Keßler Real Estate Solutions GmbH unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle verwendeten Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Besitzer.

Kommentare, Fragen und Anregungen können an uns gerichtet werden:

Keßler Real Estate Solutions GmbH
Nordstraße 3-15
04105 Leipzig
Sachsen/Deutschland

Telefon +49 341 235 90 0
FAX +49 341 235 90 15
E-Mail info@kesslersolutions.de

2 GEWERBEMIETVERTAG

Diese Kurzdokumentation beschreibt das Anlegen eines GEWERBEMIETVERTRAGES.

Grundvoraussetzungen dafür sind ein mit allen notwendigen Stammdaten gefülltes System sowie entsprechende Berechtigung durch den Anwender.

Die Erfassung der Stammdaten im Flächen- und Mietmanagement wird hier nicht dargestellt.



Weiterführende Informationen dazu sind dem Handbuch HB-FM-K-01 Mietverwaltung zu entnehmen.

2.1 Schritt 1 Gewerbemietvertrag erzeugen

MIETVERTRAG an entsprechender MIETEINHEIT anlegen.

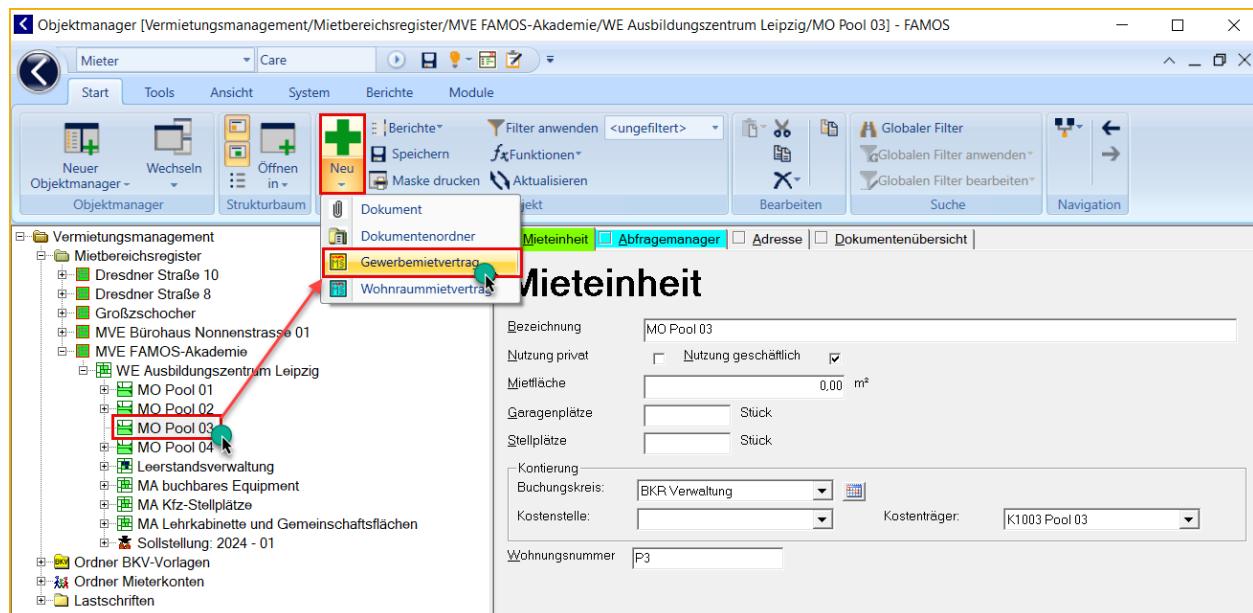


Abbildung 1 Einen neuen Gewerbemietvertrag an einer Mieteinheit anlegen.

2.2 Schritt 2 Mieter/Vermieter angeben

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register PARTNERDATEN - Mieter/Vermieter als Debitor/Kreditor angeben.

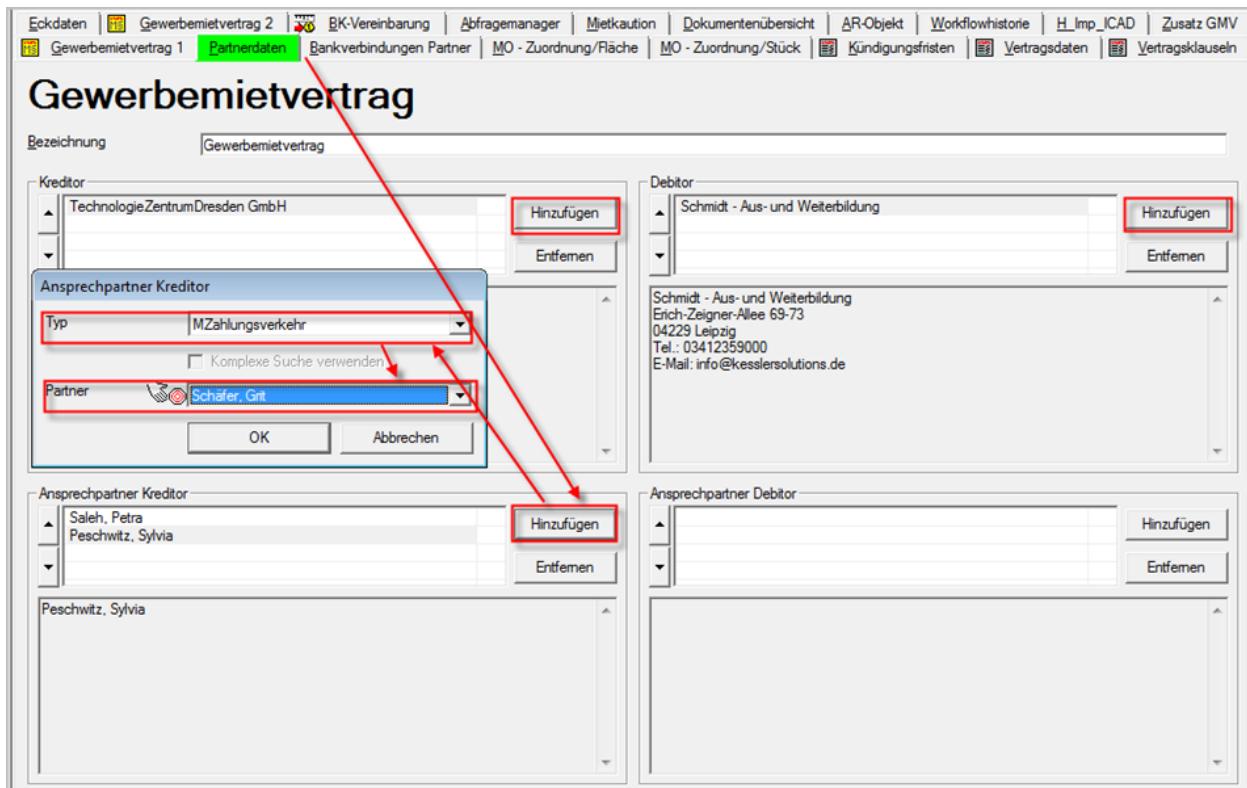


Abbildung 2 Daten der Vertragspartner über die Schaltflächen Hinzufügen auswählen.

2.3 Schritt 3 Kontoverbindungen auswählen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register BANKVERBINDUNGEN Partner – im Bereich KONTO Bankverbindungen der Vertragspartner auswählen.

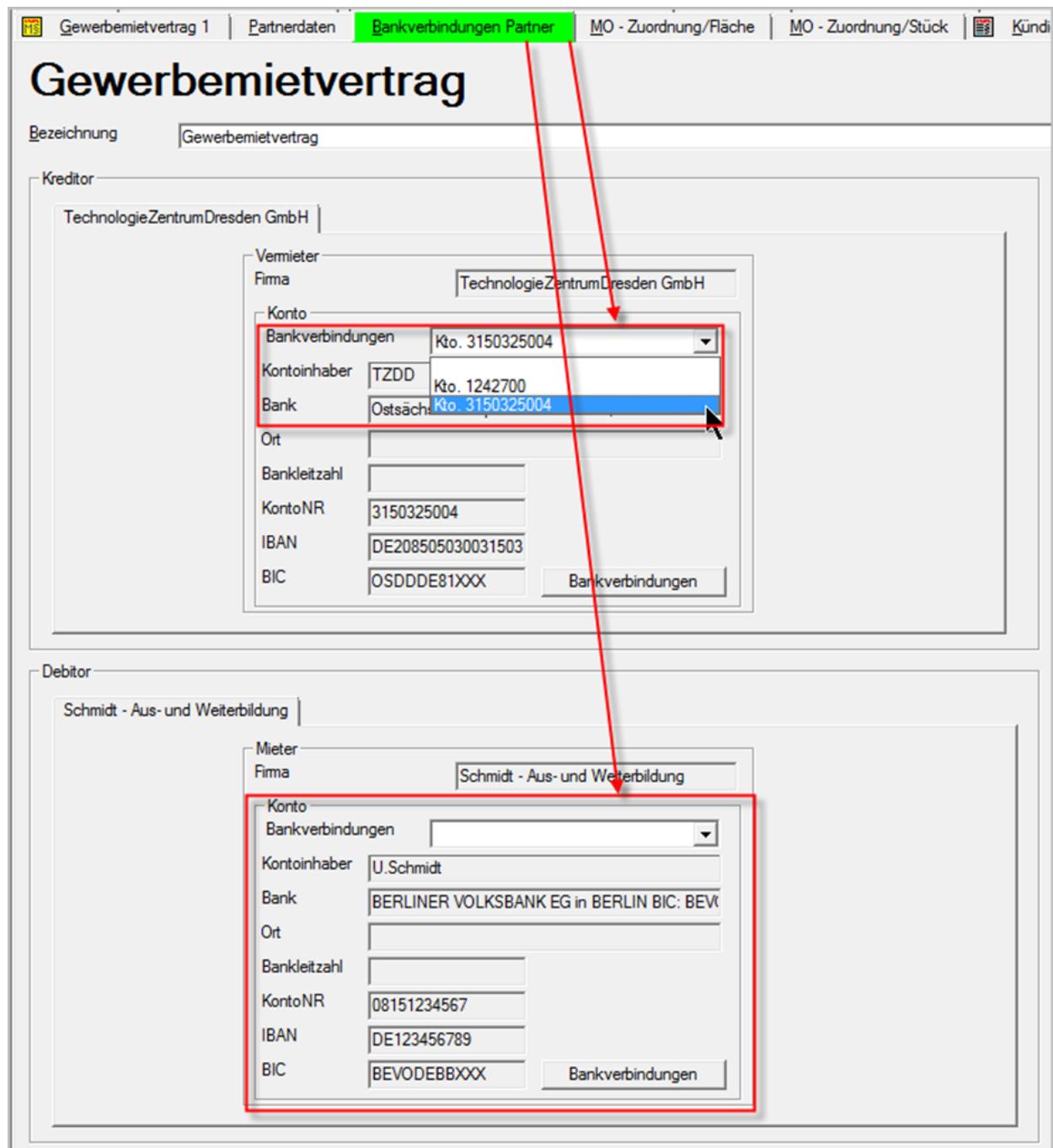


Abbildung 3 Bankverbindungen auswählen.

2.4 Schritt 4 Mieterkonto anlegen und eröffnen

MIETERKONTO mittels der Schaltfläche MIETERKONTO am GEWERBEMIETVERTRAG Register GEWERBE-MIETVERTRAG 1 anlegen, eröffnen, Zahlungsweise auswählen und sonst nichts weiter einstellen!

Die Bezeichnung des Mieterkontos wird automatisch aus der Bezeichnung des Mietvertrages gebildet.

Die MIETERNUMMER wird in die Zwischenablage kopieren und am ausgewählten Mieter im FELD „Nr“ eintragen.

 Tipp – Den Mieter kann am schnellsten am Mietvertrag über die ELTERN-Funktion anzeigen lassen oder über die üblichen Suchfunktionen (Schnellsuche, F3 ...).

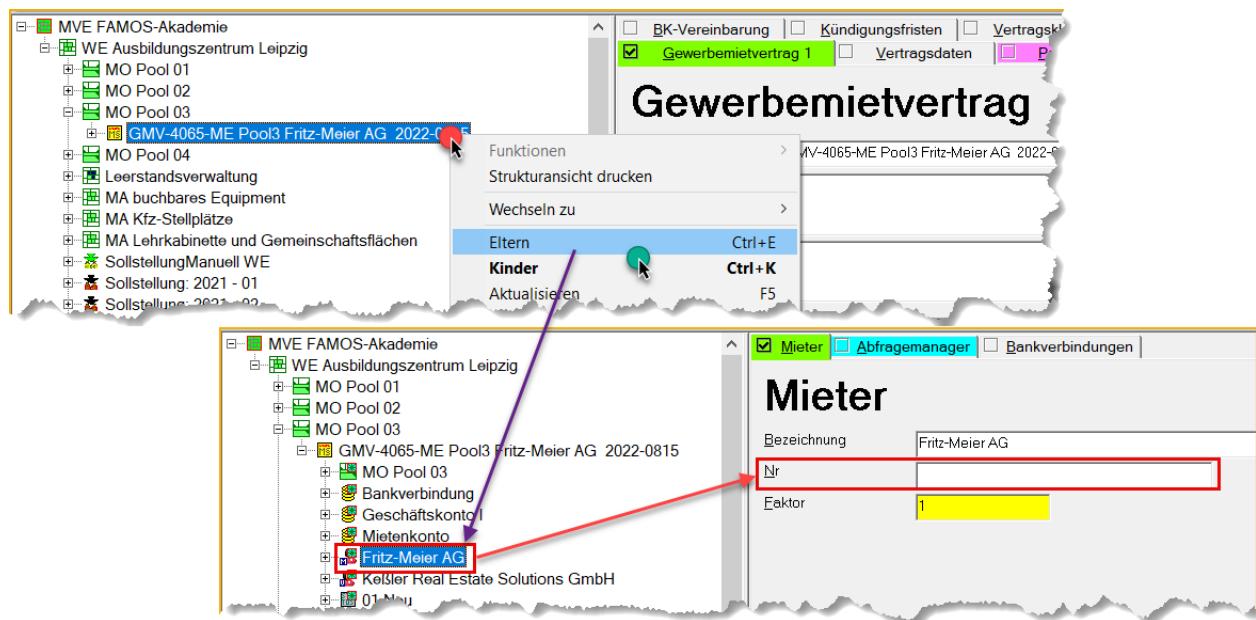


Abbildung 4 Anzeigen des Mieters mittels der Kontextmenüfunktion ELTERN.

Das Fenster mit dem MIETERKONTO kann sofort wieder geschlossen werden.

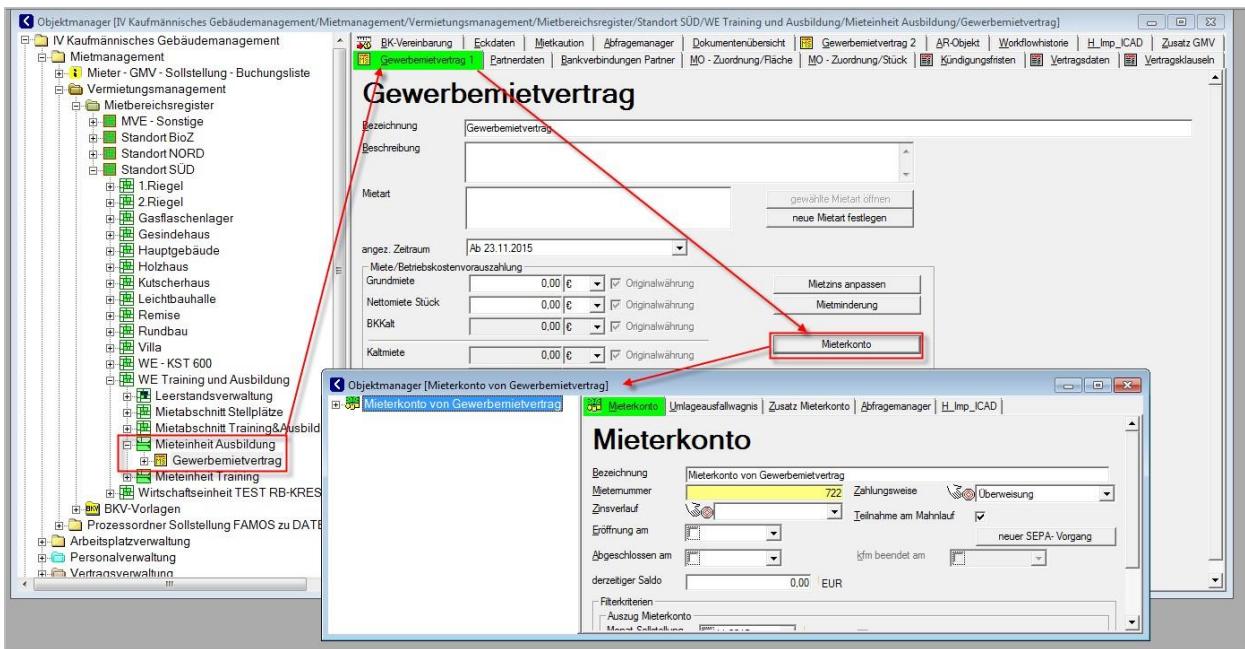


Abbildung 5 Gewerbemietvertrag anlegen und Mieterkonto eröffnen.

2.5 Schritt 5 Mietart festlegen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register GEWERBEMIETVERTRAG 1 - MIETART am Vertrag anlegen, z.B. Vergleichsmiete.

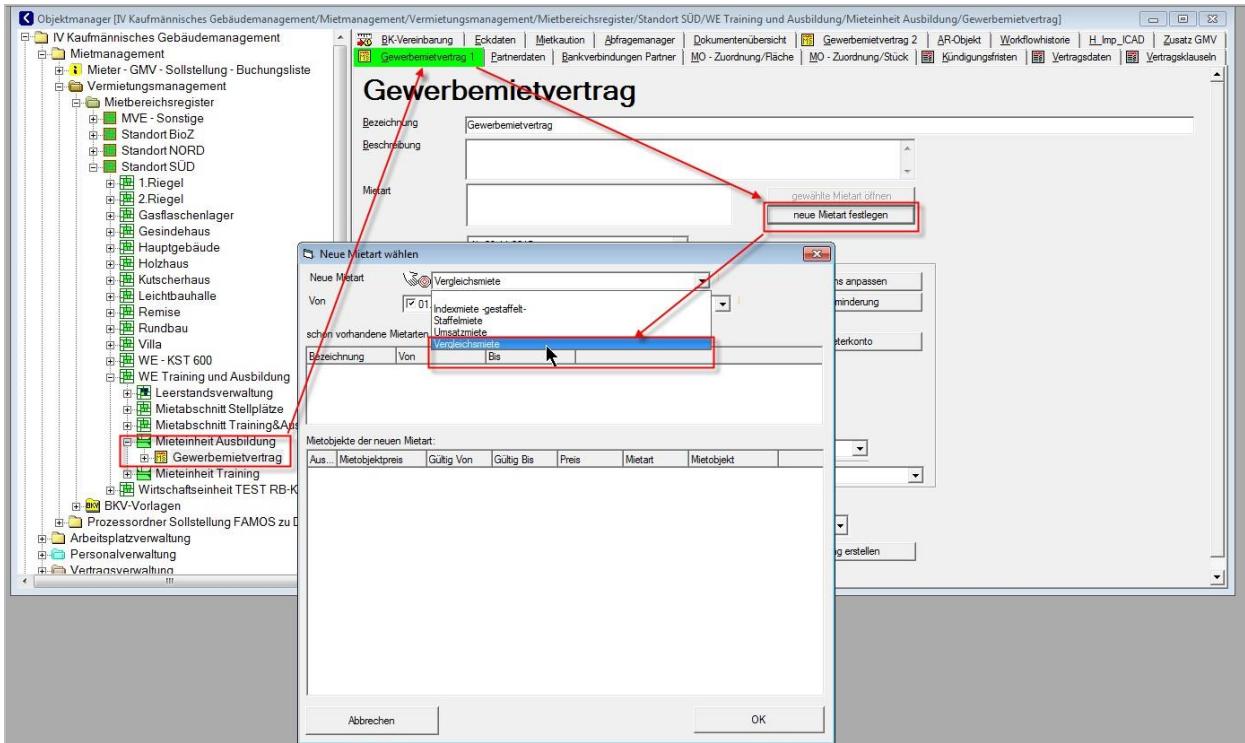


Abbildung 6 Mietart am Vertrag anlegen – z.B. Vergleichsmiete.

Hier muss die MIETART und das GÜLTIGKEITSDATUM entsprechend eingestellt werden,

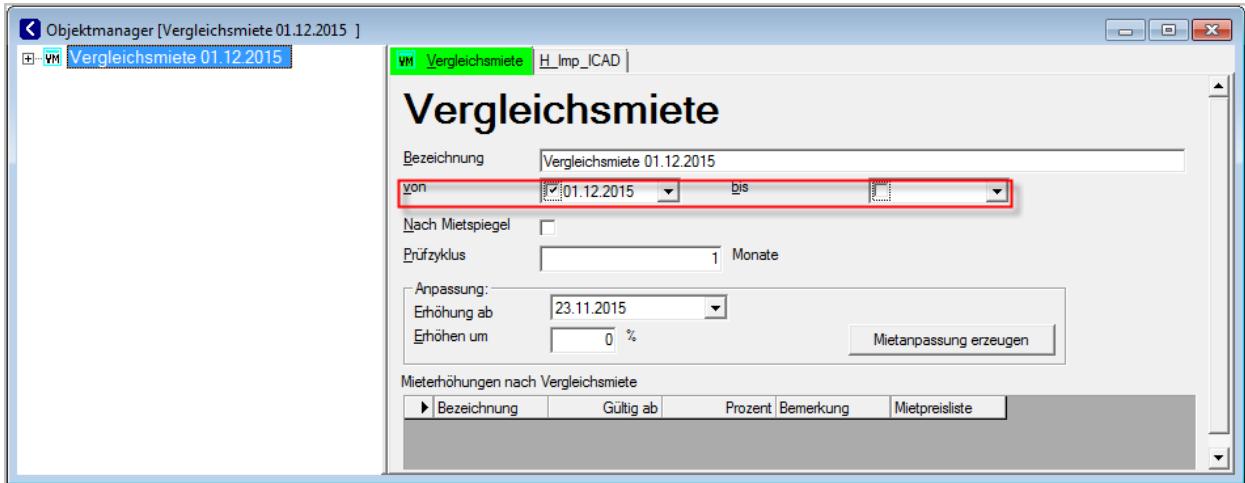


Abbildung 7 Gültigkeitsdatum einstellen.

danach kann das Fenster mit der neuen Mietart kann sofort wieder geschlossen werden.

2.6 Schritt 6 Flächenmietobjekte hinzufügen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register MO-ZUORDNUNG/FLÄCHE - MIETOBJEKTE dem Vertrag zuordnen, dazu zuerst den gewünschten Mietabschnitt wählen, die Schaltfläche MIETOBJEKT hinzufügen klicken, im folgenden Dialog die entsprechenden Mietobjekte selektieren und die vereinbarte Grundmiete in der Spalte GRUNDMiete des Dialoges eintragen.

Danach den Dialog mit OK verlassen und **SPEICHERN!**

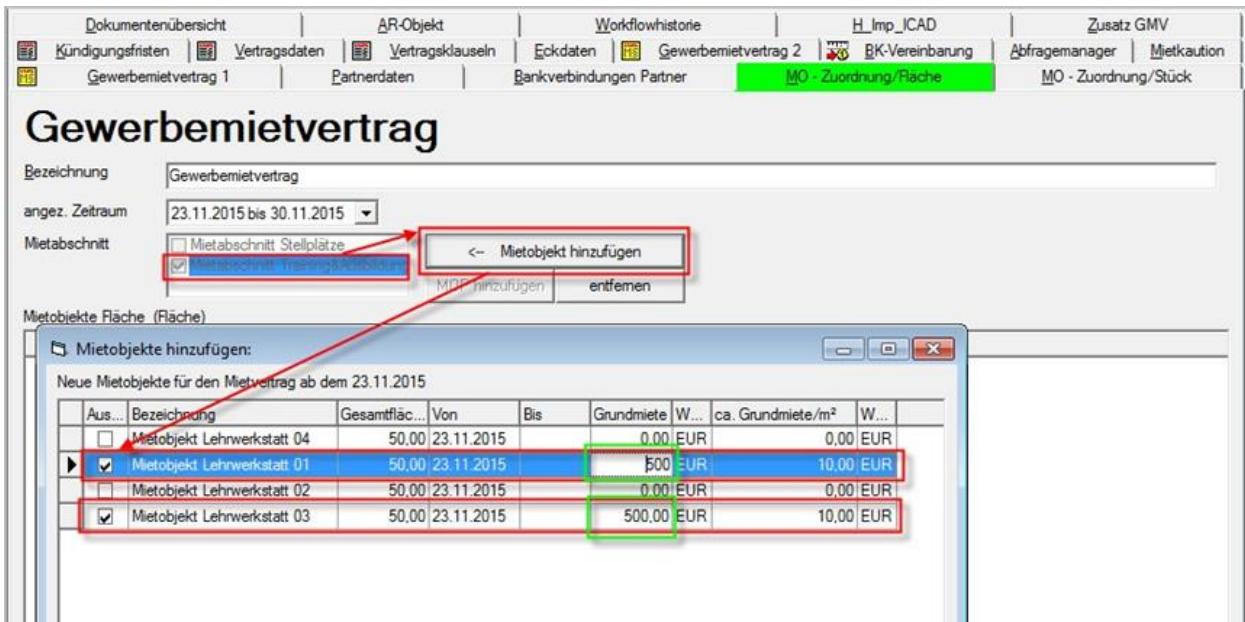


Abbildung 8 MIETOBJEKTE zuordnen.

Anschließend mit der Funktion AKTUALISIEREN die Einträge aktualisieren. Dadurch werden auch gegebenenfalls zum Mietabschnitt gehörende gemeinschaftlich genutzte MIETOBJEKTE anteilig dem Gewerbemietvertrag zugewiesen und die Flächenangaben aktualisiert.

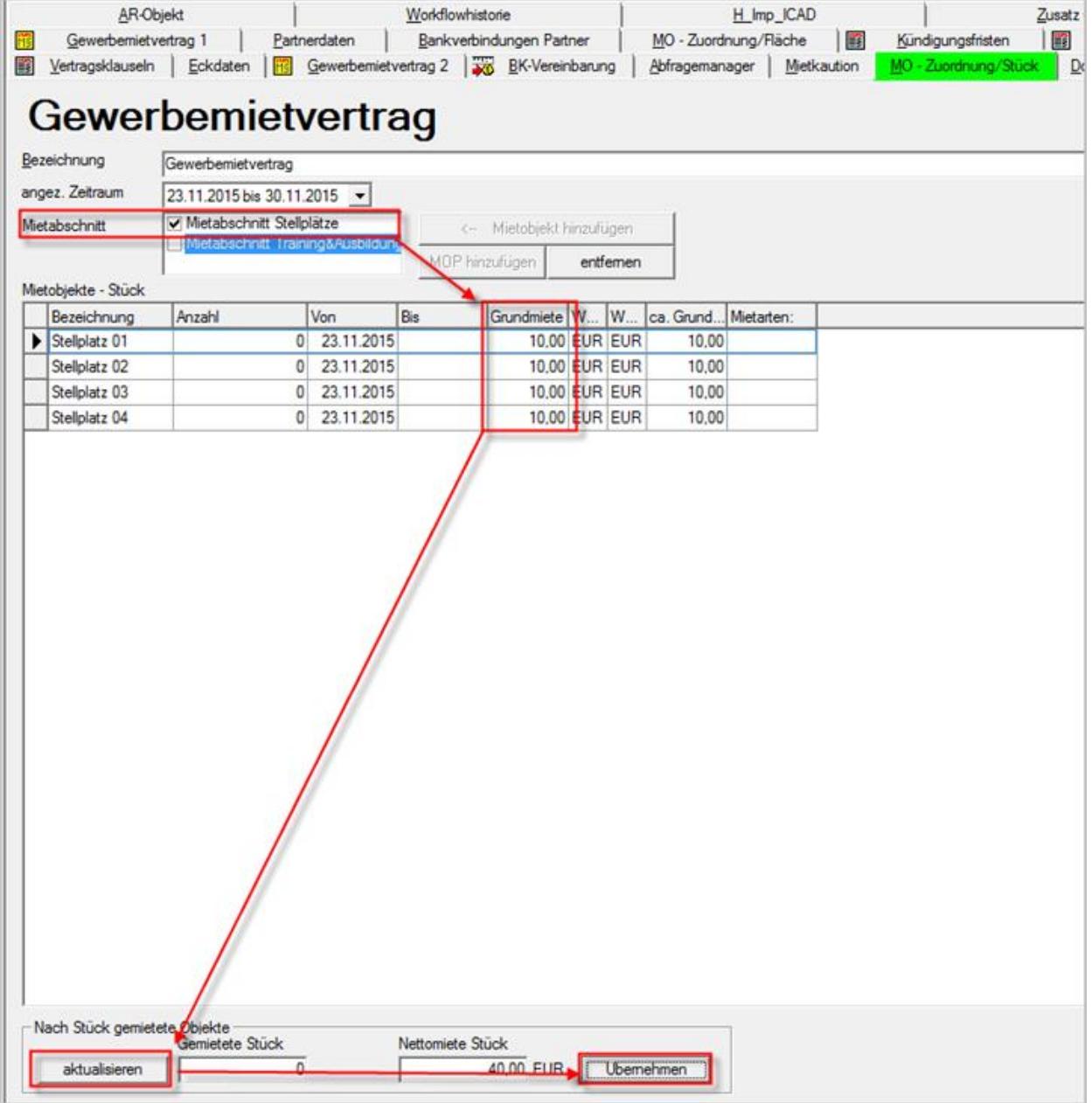
Danach die Daten mit der entsprechenden Funktion in den Vertrag übernehmen.

Dokumentenübersicht		AR-Objekt		Workflowhistorie		H_Imp_ICAD		Zusatz GMV																																																																																																																																																																																																																																							
	Kündigungsfristen		Vertragsdaten		Vertragsklauseln		Eckdaten		Gewerbemietvertrag 2		BK-Vereinbarung		Abfragermanager		Mietkaution																																																																																																																																																																																																																																
	Gewerbemietvertrag 1		Partnerdaten		Bankverbindungen Partner				MO - Zuordnung/Fläche				MO - Zuordnung/Stück																																																																																																																																																																																																																																		
Gewerbemietvertrag																																																																																																																																																																																																																																															
<table border="1"> <tr> <td>Bezeichnung</td> <td colspan="14">Gewerbemietvertrag</td> </tr> <tr> <td>angez. Zeitraum</td> <td colspan="14">23.11.2015 bis 30.11.2015</td> </tr> <tr> <td>Mietabschnitt</td> <td colspan="14"> <input type="checkbox"/> Mietabschnitt Stellplätze <input checked="" type="checkbox"/> Mietabschnitt Training&Ausbildung </td> </tr> <tr> <td colspan="15" style="text-align: center;"> <input type="button" value="← - Mietobjekt hinzufügen"/> <input type="button" value="MOP hinzufügen"/> <input type="button" value="entfernen"/> </td> </tr> <tr> <td colspan="15"> Mietobjekte Fläche (Räche) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th>Mietarten:</th> <th colspan="7"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>► Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td>Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="15"> Mietobjekte (gemeinschaftliche Nutzung) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Leerstand in</th> <th>z.Zit gemi...</th> <th>gem. Fläche</th> <th>neu mieten...</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th colspan="4"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gemeinschaftlich ...</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>100,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>0,00</td> <td>EUR</td> <td>0,00</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="15" style="text-align: right;"> <input type="button" value="Mietobjekte / Mietflächen"/> </td> </tr> <tr> <td colspan="15" style="text-align: right;"> <input type="button" value="aktualisieren"/> </td> </tr> <tr> <td colspan="15"> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> exklusive Mietfläche: 100,00 m² Mietfläche gesamt: 150,00 m² </div> </td> </tr> <tr> <td colspan="15" style="text-align: right;"> <input type="button" value="Übernehmen"/> </td> </tr> </table>															Bezeichnung	Gewerbemietvertrag														angez. Zeitraum	23.11.2015 bis 30.11.2015														Mietabschnitt	<input type="checkbox"/> Mietabschnitt Stellplätze <input checked="" type="checkbox"/> Mietabschnitt Training&Ausbildung														<input type="button" value="← - Mietobjekt hinzufügen"/> <input type="button" value="MOP hinzufügen"/> <input type="button" value="entfernen"/>															Mietobjekte Fläche (Räche) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th>Mietarten:</th> <th colspan="7"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>► Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td>Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> </tbody> </table>															Bezeichnung	Gesamtfläc...	Von	bis	Grundmiete	W...	ca. Grund...	Mietarten:								► Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:								Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:								Mietobjekte (gemeinschaftliche Nutzung) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Leerstand in</th> <th>z.Zit gemi...</th> <th>gem. Fläche</th> <th>neu mieten...</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th colspan="4"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gemeinschaftlich ...</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>100,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>0,00</td> <td>EUR</td> <td>0,00</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table>															Bezeichnung	Von	bis	Gesamtfläc...	Leerstand in	z.Zit gemi...	gem. Fläche	neu mieten...	Grundmiete	W...	ca. Grund...					gemeinschaftlich ...	23.11.2015		100,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00	EUR	0,00					<input type="button" value="Mietobjekte / Mietflächen"/>															<input type="button" value="aktualisieren"/>															<div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> exklusive Mietfläche: 100,00 m² Mietfläche gesamt: 150,00 m² </div>															<input type="button" value="Übernehmen"/>														
Bezeichnung	Gewerbemietvertrag																																																																																																																																																																																																																																														
angez. Zeitraum	23.11.2015 bis 30.11.2015																																																																																																																																																																																																																																														
Mietabschnitt	<input type="checkbox"/> Mietabschnitt Stellplätze <input checked="" type="checkbox"/> Mietabschnitt Training&Ausbildung																																																																																																																																																																																																																																														
<input type="button" value="← - Mietobjekt hinzufügen"/> <input type="button" value="MOP hinzufügen"/> <input type="button" value="entfernen"/>																																																																																																																																																																																																																																															
Mietobjekte Fläche (Räche) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th>Mietarten:</th> <th colspan="7"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>► Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td>Mietobjekt Lehr...</td> <td>50,00</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>500,00</td> <td>EUR</td> <td>10,00</td> <td>Mietart:</td> <td colspan="7"></td> </tr> </tbody> </table>															Bezeichnung	Gesamtfläc...	Von	bis	Grundmiete	W...	ca. Grund...	Mietarten:								► Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:								Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:																																																																																																																																																																																											
Bezeichnung	Gesamtfläc...	Von	bis	Grundmiete	W...	ca. Grund...	Mietarten:																																																																																																																																																																																																																																								
► Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:																																																																																																																																																																																																																																								
Mietobjekt Lehr...	50,00	23.11.2015		500,00	EUR	10,00	Mietart:																																																																																																																																																																																																																																								
Mietobjekte (gemeinschaftliche Nutzung) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th>Von</th> <th>bis</th> <th>Gesamtfläc...</th> <th>Leerstand in</th> <th>z.Zit gemi...</th> <th>gem. Fläche</th> <th>neu mieten...</th> <th>Grundmiete</th> <th>W...</th> <th>ca. Grund...</th> <th colspan="4"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gemeinschaftlich ...</td> <td>23.11.2015</td> <td></td> <td>100,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>50,00</td> <td>0,00</td> <td>EUR</td> <td>0,00</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table>															Bezeichnung	Von	bis	Gesamtfläc...	Leerstand in	z.Zit gemi...	gem. Fläche	neu mieten...	Grundmiete	W...	ca. Grund...					gemeinschaftlich ...	23.11.2015		100,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00	EUR	0,00																																																																																																																																																																																																							
Bezeichnung	Von	bis	Gesamtfläc...	Leerstand in	z.Zit gemi...	gem. Fläche	neu mieten...	Grundmiete	W...	ca. Grund...																																																																																																																																																																																																																																					
gemeinschaftlich ...	23.11.2015		100,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00	EUR	0,00																																																																																																																																																																																																																																					
<input type="button" value="Mietobjekte / Mietflächen"/>																																																																																																																																																																																																																																															
<input type="button" value="aktualisieren"/>																																																																																																																																																																																																																																															
<div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> exklusive Mietfläche: 100,00 m² Mietfläche gesamt: 150,00 m² </div>																																																																																																																																																																																																																																															
<input type="button" value="Übernehmen"/>																																																																																																																																																																																																																																															

Abbildung 9 Daten aktualisieren und die aktualisierten Daten in den Mietvertrag übernehmen.

2.7 Schritt 7 Stückmietobjekte hinzufügen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register MO-ZUORDNUNG/STÜCK – MIETOBJEKTE (z.B. Stellplätze) dem Vertrag zuordnen, Grundmiete eingeben, Daten aktualisieren und übernehmen und **SPEICHERN!**



Bezeichnung	Anzahl	Von	Bis	Grundmiete	W...	W...	ca. Grund...	Mietarten:
► Stellplatz 01	0	23.11.2015		10,00	EUR	EUR	10,00	
Stellplatz 02	0	23.11.2015		10,00	EUR	EUR	10,00	
Stellplatz 03	0	23.11.2015		10,00	EUR	EUR	10,00	
Stellplatz 04	0	23.11.2015		10,00	EUR	EUR	10,00	

Nach Stück gemietete Objekte

Abbildung 10 Hinzufügen der nach Stückzahl vermieteten Mietobjekte (Stellplätze).

2.8 Schritt 8 Prüfung der Eingaben

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register ECKDATEN - Prüfung der Eingaben.

Bezeichnung: Gewerbemietvertrag
Beginn: 23.11.2015
Ende:

Räume

Mietfläche	150,00 m ²
davon exklusiv	100,00 m ²
davon anteilig	50,00 m ²

Nach Stück gemietete Objekte

Gemietete Stück:	0
Nettomiete Stück:	40,00 €

Originalwährung

Mieter

Personenzahl	0
--------------	---

Abbildung 11 Die Felder „Mietfläche“, „davon exklusiv“, „davon anteilig“ sowie „Nettomiete Stück“ müssen gefüllt sein.

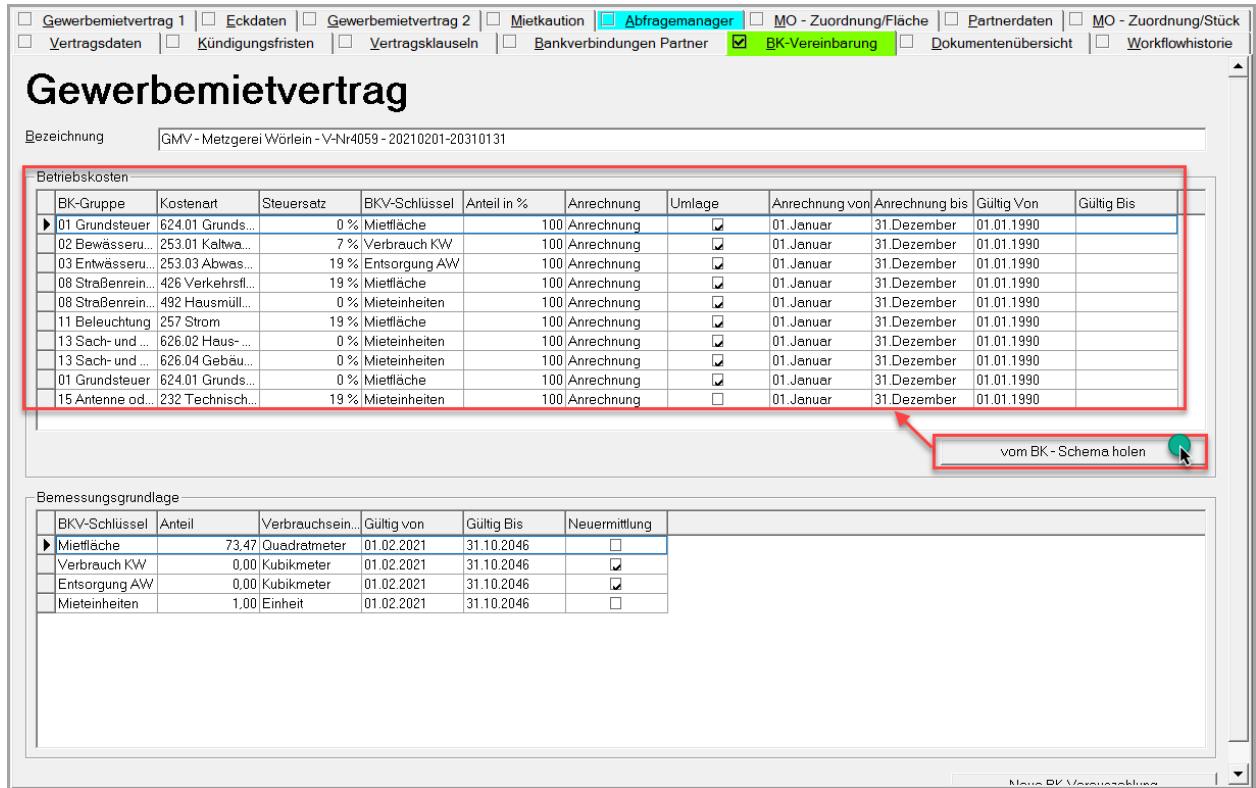
**Information:**

Hier dürfen keinerlei manuelle Änderungen vorgenommen werden!

2.9 Schritt 9 vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung eintragen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register BK-VEREINBARUNG – eine neue BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG festlegen, dazu

Laden des SCHEMAS der Betriebskosten mittels der Funktion vom BK-SCHEMA HOLEN und **SPEICHERN!**



The screenshot shows the 'Gewerbemietvertrag' application window. At the top, there is a toolbar with various icons and buttons. The 'Abfragemanager' button is highlighted in blue. Below the toolbar, the title 'Gewerbemietvertrag' is displayed. Underneath the title, there is a sub-header 'Bezeichnung: GMV - Metzgerei Wörlein - V-Nr:4059 - 20210201-20310131'. The main content area contains a table titled 'Betriebskosten'. This table lists various cost items with columns for BK-Gruppe, Kostenart, Steuersatz, BKV-Schlüssel, Anteil in %, Anrechnung, Umlage, Anrechnung von, Anrechnung bis, Gültig Von, and Gültig Bis. A red box surrounds this table. Below the table is a button labeled 'vom BK-Schema holen' with a red arrow pointing towards it. Further down, there is another table titled 'Bemessungsgrundlage'.

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchseinheit	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	73,47	Quadratmeter	01.02.2021	31.10.2046	<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	0,00	Kubikmeter	01.02.2021	31.10.2046	<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung AW	0,00	Kubikmeter	01.02.2021	31.10.2046	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieteinheiten	1,00	Einheit	01.02.2021	31.10.2046	<input type="checkbox"/>

Abbildung 12 Laden der möglichen Betriebskosten vom Schema der Wirtschaftseinheit.

Mit der Funktion NEUE BK-VORAUSZAHLUNG wird in einem neuen Fenster die neue BK-Vorauszahlung geöffnet.

In diesem Dialog ist mit der Funktion BK-VORAUSZAHLUNGSBETRÄGE ERZEUGEN die Tabelle zur Eingabe der zu zahlenden Geldbeträge zu öffnen und nur der Betrag der BK-GRUPPE BK-VORAUSZAHLUNG... einzugeben. **SPEICHERN!**

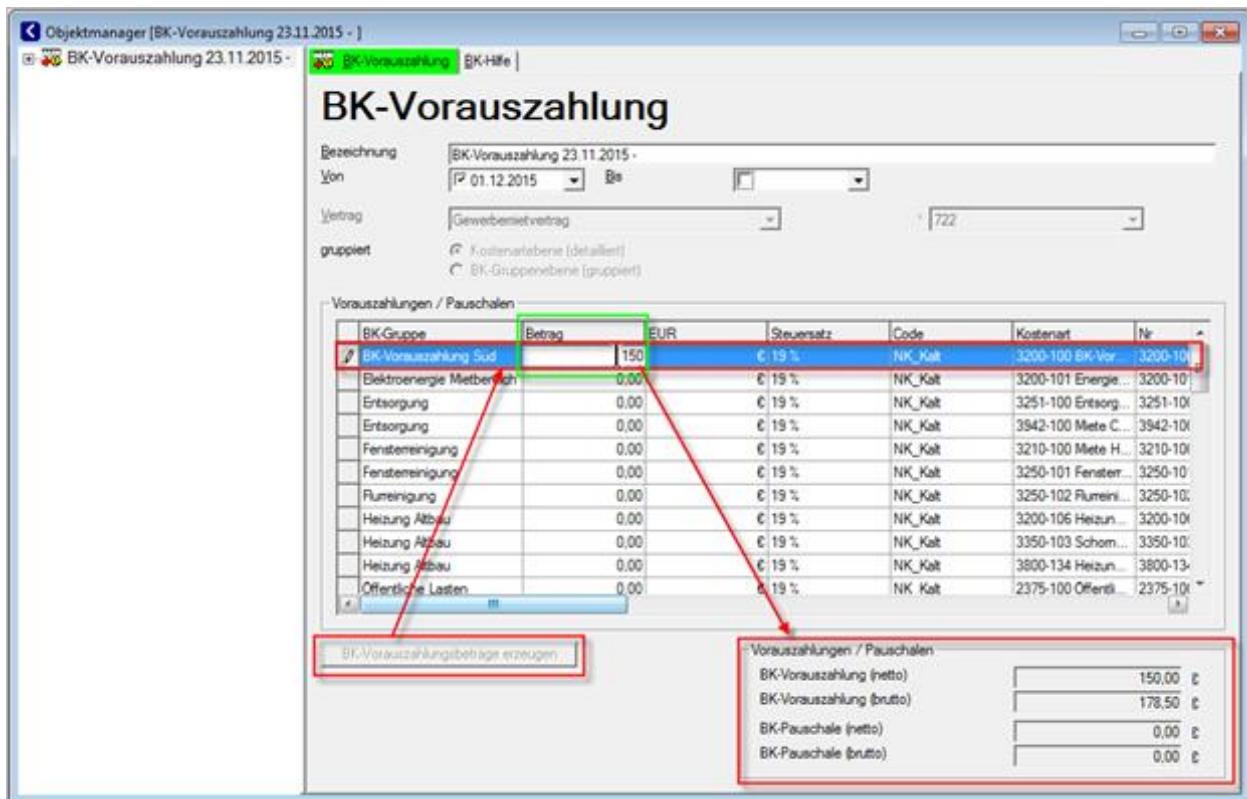


Abbildung 13 Eingabe des Zahlbetrages für die Betriebskostengruppe „BK-Vorauszahlung Süd“.

Mit dem **Speichern** wird die Summe netto/brutto der Betriebskostenvorauszahlungen aktualisiert.



Hinweis:

Eine alphabetische Reihenfolge der Einträge erzielt man durch Linksklick auf den Spaltenkopf BK-Gruppe.

Sollten nach dem Laden des BK-Schemas aufgrund von Differenzen der Gültigkeitszeiträume und den Zeiträumen des Vertrages Differenzen bestehen, wird eine entsprechende Hinweismeldung vom System angezeigt:

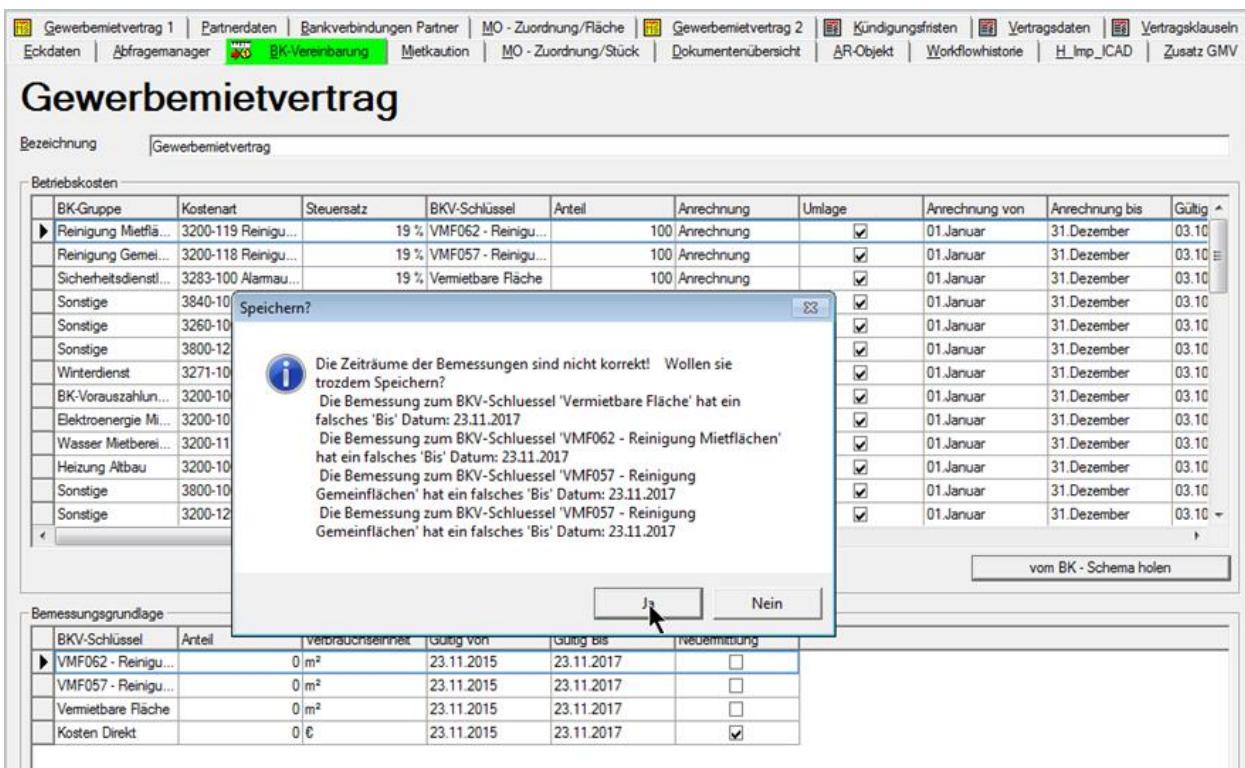


Abbildung 14 Meldung bei Gültigkeitszeitraumdifferenzen zwischen Schema und Vertrag.

In diesem Fall ist die Meldung mit JA zu bestätigen, damit werden dann die Unterschiede trotzdem gespeichert und es ist im Register ABFRAGEMANAGER des Mietvertrages die KOMPLEXE SUCHE 1. BEMESSUNGSGRUNDLAGE DATUM BIS LÖSCHEN auszuführen und die angezeigt Meldung mit Ja zu bestätigen.

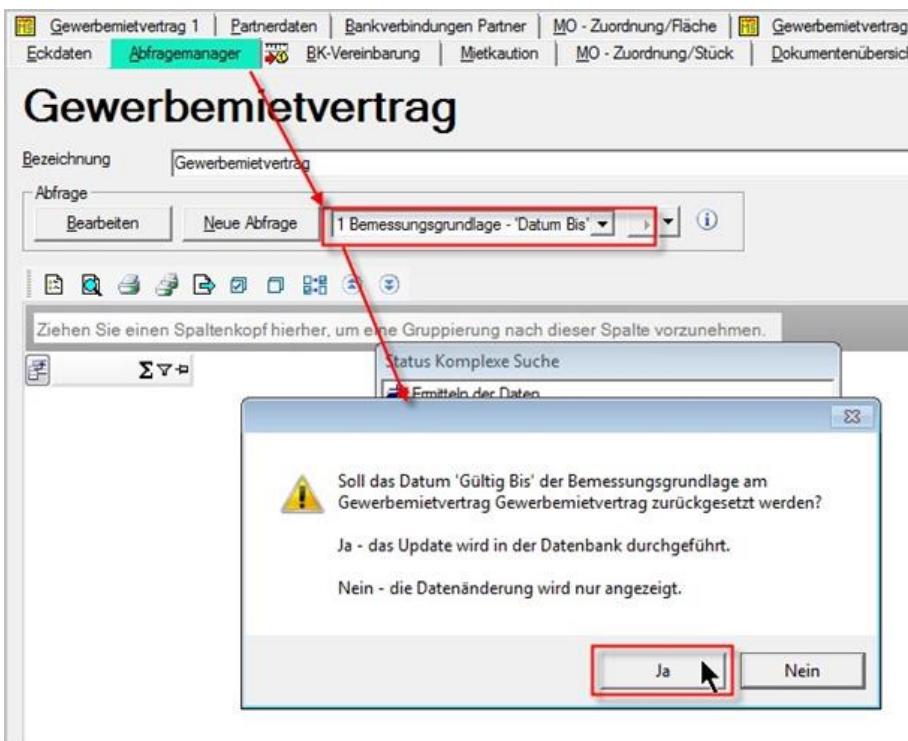
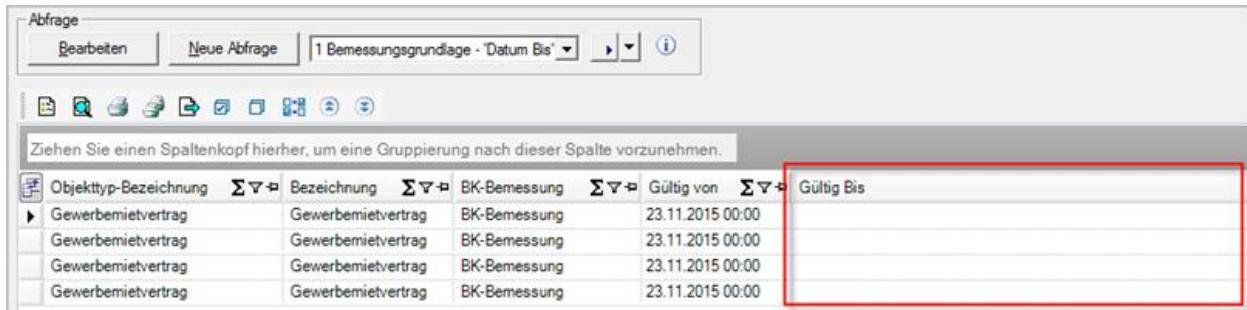


Abbildung 15 Anpassen des „Gültig bis“-Datums der Bemessungsgrundlage am Gewerbemietvertrag.

Dadurch wird das GÜLTIG Bis-Datum gelöscht:



Objekttyp-Bezeichnung	Σ ↴	Bezeichnung	Σ ↴	BK-Bemessung	Σ ↴	Gültig von	Σ ↴	Gültig Bis
Gewerbemietvertrag		Gewerbemietvertrag		BK-Bemessung		23.11.2015 00:00		
Gewerbemietvertrag		Gewerbemietvertrag		BK-Bemessung		23.11.2015 00:00		
Gewerbemietvertrag		Gewerbemietvertrag		BK-Bemessung		23.11.2015 00:00		
Gewerbemietvertrag		Gewerbemietvertrag		BK-Bemessung		23.11.2015 00:00		

Abbildung 16 Das Datum „Gültig Bis“ ist gelöscht.

Nun können die BK-VORAUSZAHLUNGEN entsprechend Abbildung 11 angegeben werden.

2.10 Schritt 10 Allgemeine Vertragsdaten anpassen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register VERTRAGSDATEN ist das Feld VERTRAGSNUMMER mit einer unternehmenstypischen VERTRAGSNUMMER zu füllen. Am gleichen Register wird mit der Funktion BEARBEITEN ein Wiedervorlagetermin bereitgestellt und kann bearbeitet werden.



The screenshot shows the 'Gewerbemietvertrag' application interface. The 'Vertragsdaten' tab is selected. The 'Bezeichnung' field contains 'GMV - Metzgerei Wörlein - V-Nr4059 - 20210201-20310131'. The 'Interner Code' field contains 'V-Nr4059'. The 'Vertragsnummer' field is empty and highlighted with a red border. The 'Vertragslaufzeit' section shows 'Vertragsbeginn' as '01.02.2021' and 'Vertragsende' as '31.01.2031'. The 'Dauer' is set to '120 Monat(e)'. The 'Verlängerungsoptionen' section shows a range from '01.02.2031' to '01.11.2031'. An option for 'Ordinal 1' is selected with 'Verlängerung/Frist' set to '003 Monate Verlängerung' and 'Ankündigung' set to '03 Monate'. The 'Gültig von' field is '01.02.2031'. The 'verlängert bis' field is empty. The 'Option max. bis' field is '31.10.2031'. The 'gezogene Option' field is '0'. The 'max. Anzahl Optionen' field is '3' and the 'Anzahl offener Optionen' field is '3'. The 'unendlich' checkbox is unchecked. The 'Bemerkung' field is empty. The 'Ende aller Optionen' field is '31.10.2046'. The 'Insgesamt ausgeführt' field shows '0 von 6 vereinbarten Optionen'. Below these, two radio buttons are shown: one for 'nach max. Anzahl der Optionen ist der Vertrag beendet' and one for 'nach max. Anzahl der Optionen ist der Vertrag unbefristet'. The 'Wiedervorlagetermin' section at the bottom is highlighted with a red border. It shows a dropdown menu with '31.10.2030 00:00' selected, and two checkboxes: 'Erinnerung' and 'Termin mit aktualisieren', both of which are checked. A 'Bearbeiten' button is also present in this section.

Abbildung 17 Einen Wiedervorlagetermin bearbeiten und eine individuelle Vertragsnummer eingeben.

Dieser neue Wiedervorlagetermin wird in einem neuen Fenster zur weiteren Bearbeitung geöffnet. Mit der entsprechenden Funktion auf dem Register OUTLOOK kann dieser Termin nach Outlook übernommen werden.

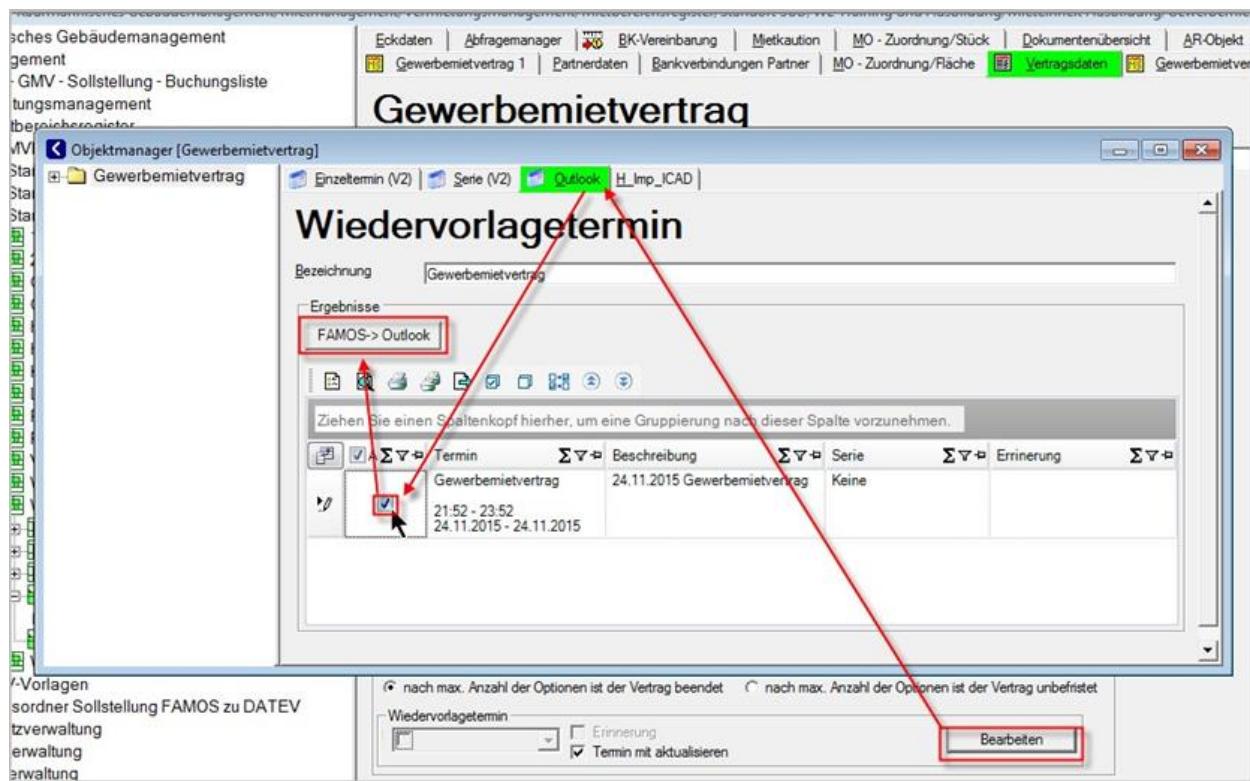
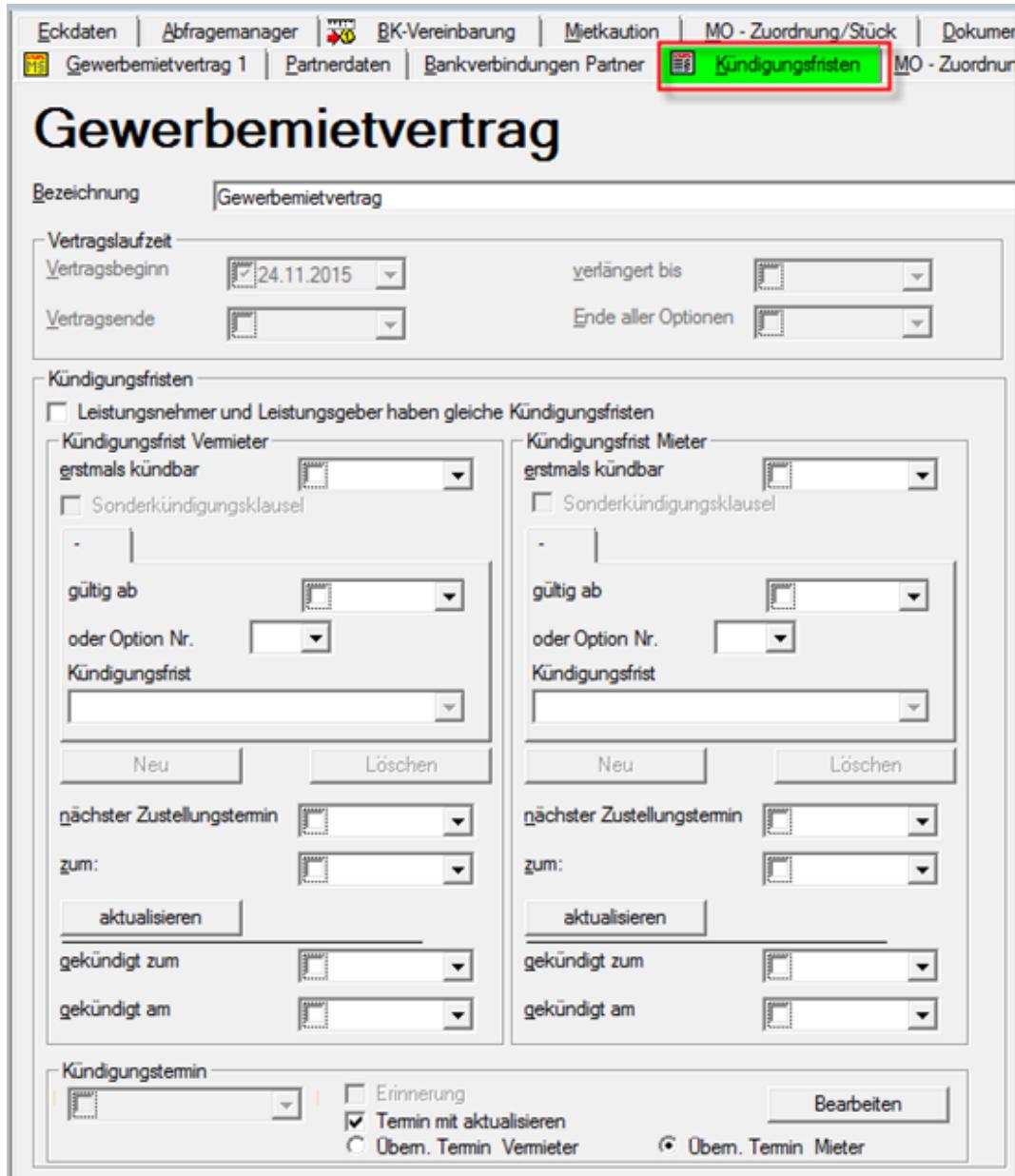


Abbildung 18 Bearbeitung des Termins und Übernahme nach Outlook.

Danach wird das Fenster einfach geschlossen.

2.11 Schritt 11 Kündigungsfristen eintragen

Am GEWERBEMIETVERTRAG Register KÜNDIGUNGSFRISTEN werden nach Bedarf die vereinbarten Kündigungsfristen des Vertrages gesetzt.



The screenshot shows the 'Gewerbemietvertrag' application window. At the top, there is a navigation bar with several tabs: 'Eckdaten', 'Abfragmanager', 'BK-Vereinbarung', 'Mietkaution', 'MO - Zuordnung/Stück', 'Dokumente', 'Gewerbemietvertrag 1', 'Partnerdaten', 'Bankverbindungen Partner', and 'Kündigungsfristen'. The 'Kündigungsfristen' tab is highlighted with a red box. Below the navigation bar, the main title 'Gewerbemietvertrag' is displayed. Underneath it, there is a section for 'Bezeichnung' (Label) containing the text 'Gewerbemietvertrag'. The 'Vertragslaufzeit' (Contract Duration) section includes fields for 'Vertragsbeginn' (Contract Start) set to '24.11.2015' and 'Vertragsende' (Contract End). The 'Kündigungsfristen' (Termination Dates) section contains two main groups: 'Kündigungsfrist Vermieter' (Landlord Termination Date) and 'Kündigungsfrist Mieter' (Tenant Termination Date). Each group has fields for 'erstmal kündbar' (First termination possible), 'Sonderkündigungsklausel' (Special termination clause), 'gültig ab' (Valid from), 'oder Option Nr.' (Or Option No.), 'Kündigungsfrist' (Termination date), 'Neu' (New), 'Löschen' (Delete), 'nächster Zustellungstermin' (Next delivery deadline), 'zum:' (to), 'aktualisieren' (Update), 'gekündigt zum' (Terminated to), 'gekündigt am' (Terminated on), and 'Kündigungstermin' (Termination date). There are also checkboxes for 'Erinnerung' (Reminder), 'Termin mit aktualisieren' (Termine mit aktualisieren), and 'Übern. Termin Vermieter' (Overdue term Landlord). A 'Bearbeiten' (Edit) button is located at the bottom right of the termination date section. A radio button at the bottom indicates 'Übern. Termin Mieter' (Overdue term Tenant).

Abbildung 19 Die Registerkarte Kündigungsfristen.

2.12 Schritt 12 Anpassung der Vertragsbezeichnung

Diese Anpassung erfolgt mittels der KOMPLEXEN SUCHE „GMV – BILDUNG DER BEZEICHNUNG“ im Register ABFRAGEMANAGER des Mietvertrages.

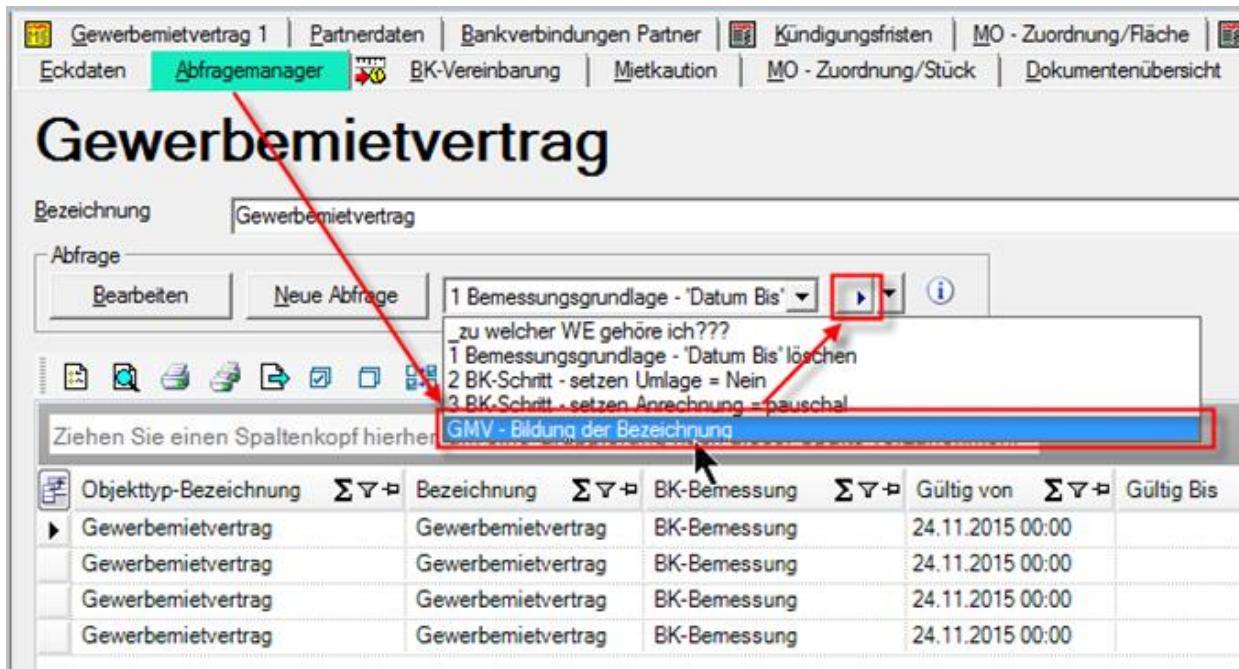


Abbildung 20 Mit Ausführung der Abfrage wird die Bezeichnung des Gewerbemietvertrages angepasst.



Hinweis:

Wenn im Feld VERTRAGSNUMMER eine eigene Vertragsnummer eingetragen ist, wird diese mit in die Bezeichnung übernommen.

2.13 Schritt 13 Erzeugen eines SEPA-Vorganges

Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs muss am MIETERKONTO ein SEPA-VORGANG mit der Funktion NEUER SEPA- VORGANG erzeugt werden.

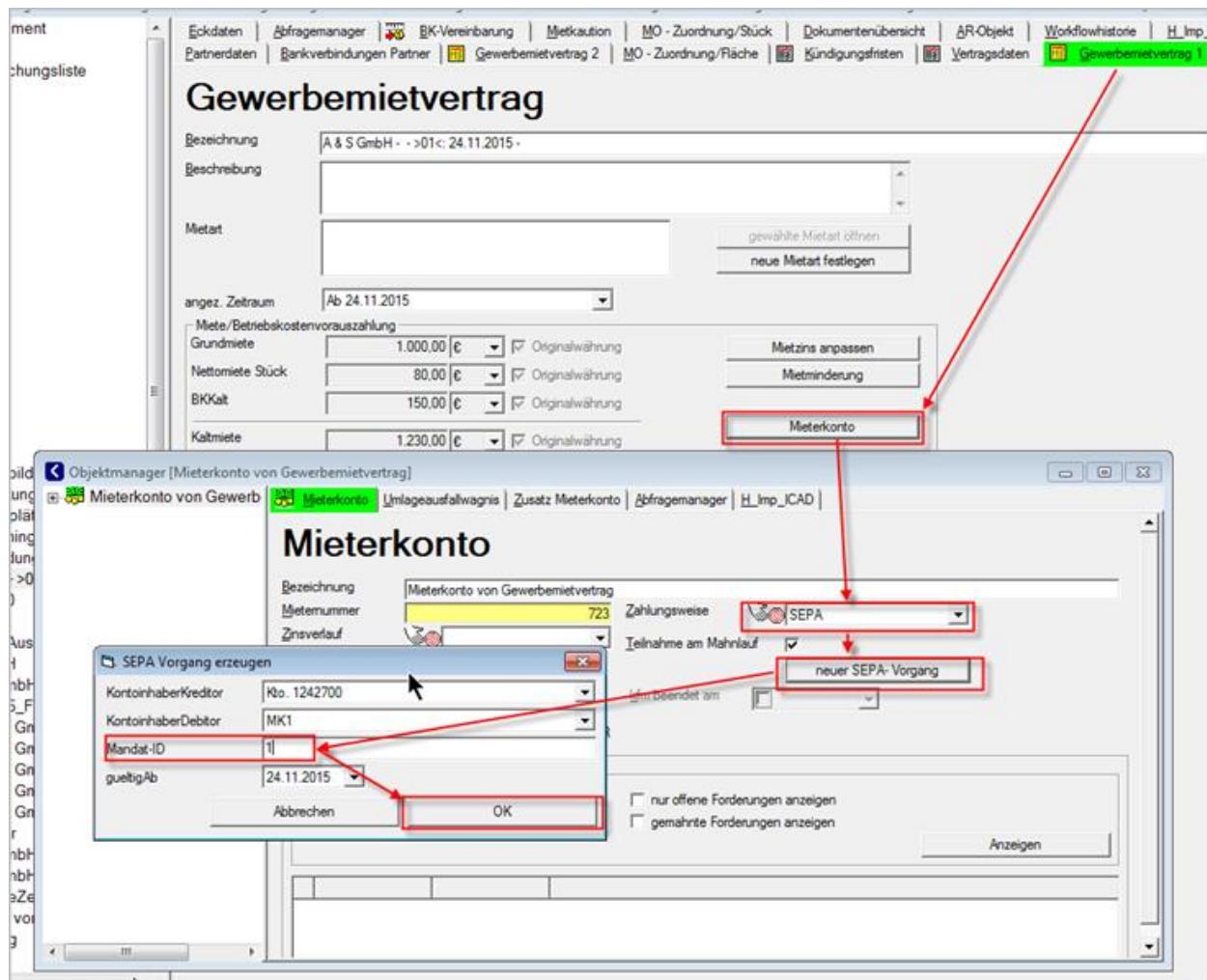


Abbildung 21 Die Funktion „neuer SEPA- Vorgang am Mieterkonto des Gewerbemietvertrages.“

Das MIETERKONTO wird am Register Gewerbemietvertrag 1 des Vertrages aufgerufen.

Hier ist ZAHLUNGSWEISE „SEPA“ auszuwählen und ein neuer SEPA-VORGANG zu erzeugen, sowie im entsprechenden Dialog eine beliebige Mandat-ID einzugeben.

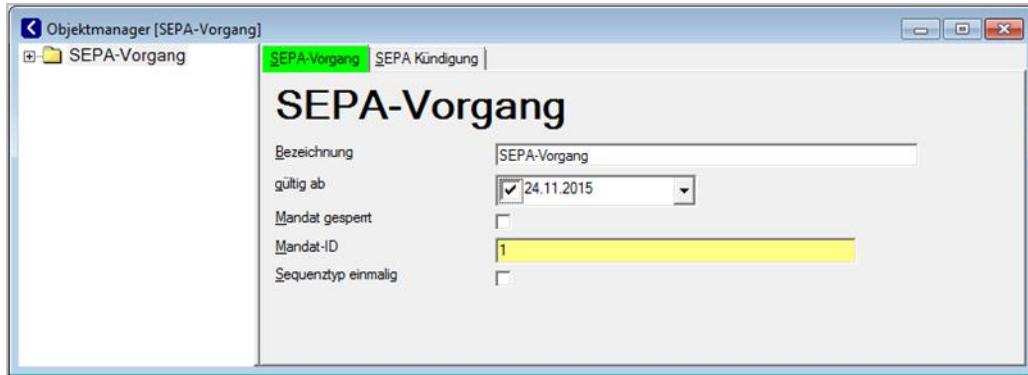


Abbildung 22 Der neue SEPA-Vorgang wird danach in einem neuen Fenster zur weiteren Bearbeitung angezeigt.

Hier kann bei Bedarf am entsprechenden Register eine SEPA-Kündigung eingestellt werden (für einmalige Zahlungsvorgänge).

Alle geöffneten Fenster zum SEPA-Vorgang werden danach geschlossen.

2.14 Schritt 14 Ausdruck des Vertrages

Der Vertragsausdruck erfolgt mittels eines BERICHTES am MIETER. Dazu muss der Mieter im STRUKTURBAUM angezeigt sein, z.B. mittels der ELTERN-Funktion am MIETVERTRAG.

 Achtung:

Der Mietvertrag **muss** sich im 1. Status **01 Erstellung** befinden, also er darf **noch nicht** unterzeichnet sein!

Strukturbaum:

- Abfragerегистер
- FAMOS Modul-Dokumentation
- I. Flächenmanagement
- II. Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- III. Technisches Gebäudemanagement
- IV. Kaufmännisches Gebäudemanagement
 - Mietmanagement
 - Arbeitsplatzverwaltung
 - Personalverwaltung
 - Vertragsverwaltung
 - Dienstleistungsvertrag
 - Energieliefervertrag
 - Gewerbemietvertrag
 - 01 Erstellung**
 - A & E Applikation und Entwicklung - 8001024 - 00: 01.01.2011 - 31.12.2099** (highlighted)
 - 01 A_2033_VM_GMV_nurMaxZR
 - ME - A & E Applikation und Entwicklung - 10078 - 80
 - A & E Applikation und Entwicklung
 - Vergleichsmiete 01.01.2011 - 31.12.2099
 - TechnologieZentrumDresden GmbH
 - Mieterkonto - 10078
 - 01 Erstellung
 - 19 %
 - A & E Applikation und Entwicklung - 9006068 - 04: 01.11

Gewerbemietvertrag

Bezeichnung	A & E Applikation und Entwicklung - 8001024 - 00:	Mietkaution
Interner Code	V-Nr0320	Bankverbindungen Partne
Externer Code	8001024	
Vertragslaufzeit		
Vertragsbeginn	24.11.2015	Dauer
Vertragsende	31.12.2099	verläng.

Kontextmenü (Eltern):

- Eltern
- Kinder
- Aktualisieren
- Struktur

Abbildung 23 Den Mieter am Vertrag mittels Eltern-Funktion im Kontext-Menü anzeigen-

Nun kann am MIETER im MENÜBAND „BERICHTE“ der Mietvertragsbericht aufgerufen werden.

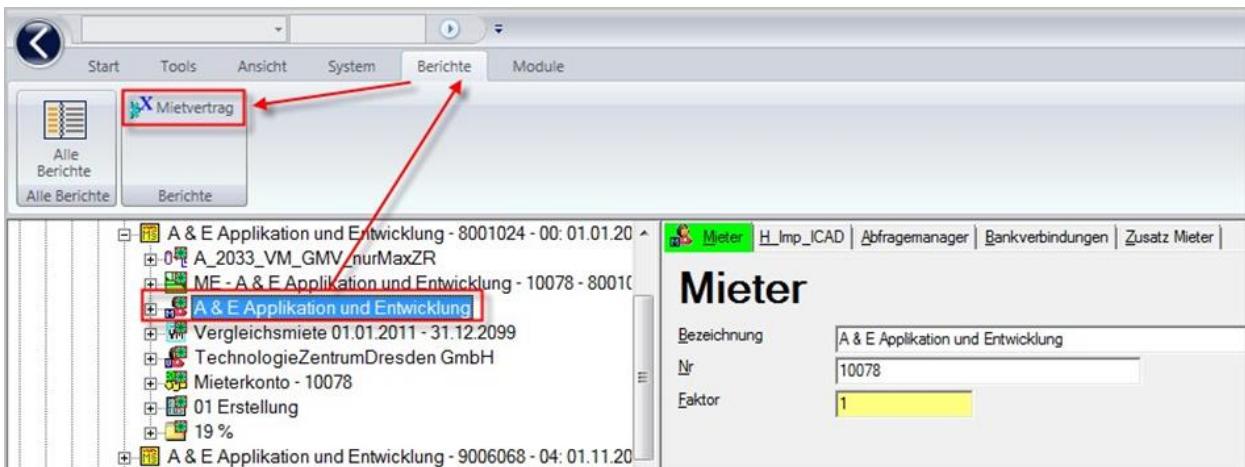


Abbildung 24 Aufrufen des Mietvertragsberichtes im Menüband Berichte.

Dazu ist am BERICHT selber noch der Parameter VERTRAGSNUMMER zu setzen, indem mit Linksklick in die Spalte WERT der Parameterdialog geöffnet und dort die entsprechende Vertragsnummer gewählt wird. Siehe folgende Abbildung.

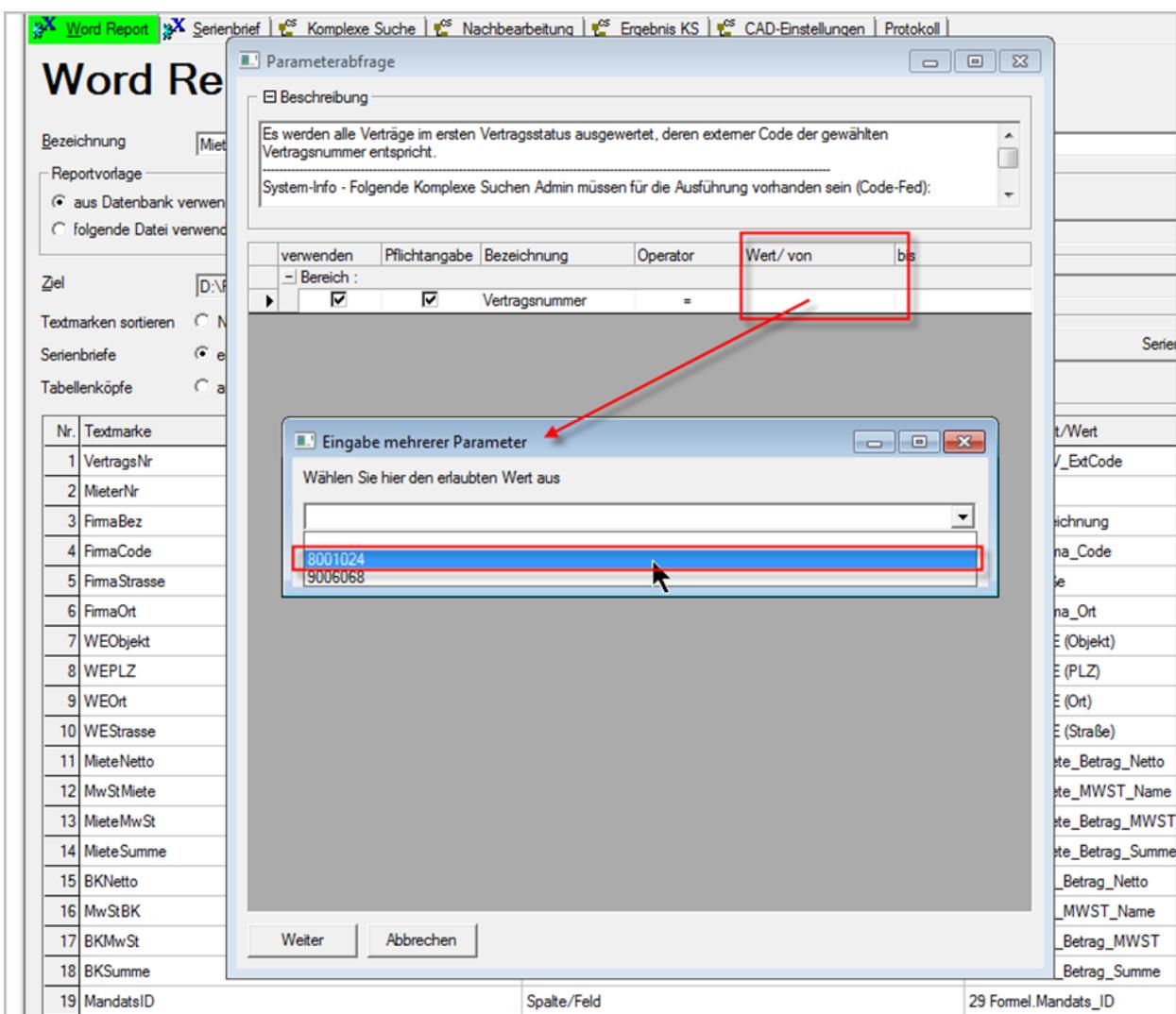


Abbildung 25 Aufrufen der Parametereingabe.

Der BERICHT wird danach zur eventuellen weiteren Bearbeitung in MS Word geöffnet.

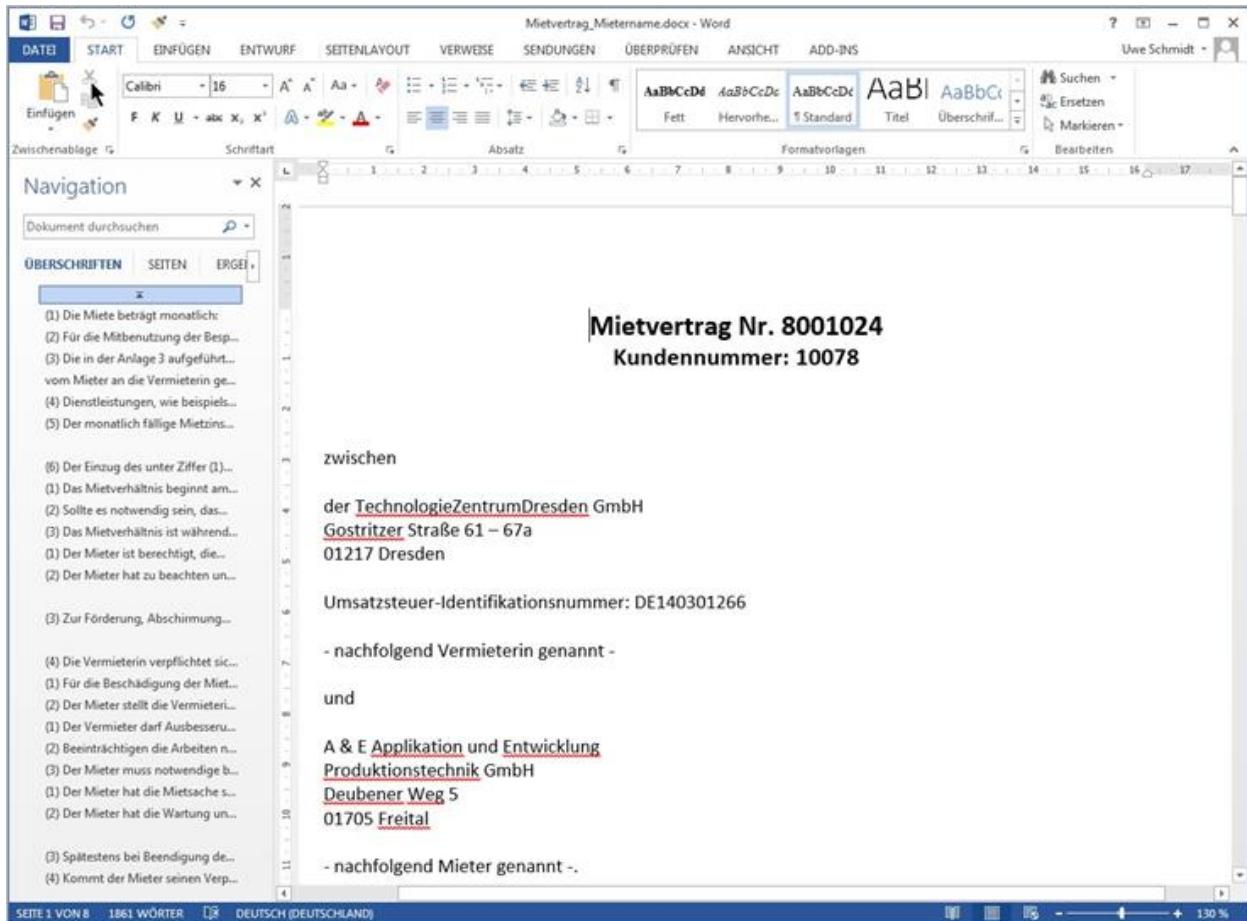


Abbildung 26 Der Bericht in MS Word.

2.15 Schritt 15 Vertragsunterzeichnung

Der Vertrag wird am Register VERTRAGSDATEN in den STATUS „02 UNTERZEICHNUNG“ geschoben, dazu sind in den beiden Datumsfeldern das entsprechende Unterzeichnungsdatum einzutragen und auf die Workflow-Funktion 02 UNTERZEICHNUNG zu klicken.



Achtung:

Ein Ausdrucken ist in diesem Status nicht mehr möglich!

Gewerbemietvertrag

Bezeichnung	A & S GmbH - ->01<- 24.11.2015 -		
Interne Code	V-Nr5448		
Externer Code			
Vertragslaufzeit	Vertragsbeginn	24.11.2015	Dauer
	Vertragsende		verlängert bis
Verlängerungsoptionen			
1. Option			
Ordinal	1	Verlängerung/Frist	<input type="button" value="Option ziehen"/>
		Ankündigung	
Gültig von		gezogene Option	0
verlängert bis		max. Anzahl Optionen	0
Option max. bis		Anzahl offener Optionen	0
Bemerkung			
Ende aller Optionen			
<input type="button" value="Neu"/> <input type="button" value="Letzte) Löschen"/>			
Insgesamt ausgeführt 0 von 0 vereinbarten Optionen			
<input checked="" type="radio"/> nach max. Anzahl der Optionen ist der Vertrag beendet <input type="radio"/> nach max. Anzahl der Optionen ist der Vertrag unbefristet			
Wiedervorlagetermin			
<input type="checkbox"/> Erinnerung <input checked="" type="checkbox"/> Termin mit aktualisieren <input type="button" value="Bearbeiten"/>			
Unterzeichnet		Status	
Unterschrift Verm.	24.11.2015	Unterschrift Mieter	24.11.2015
		<input checked="" type="button" value="01 Erstellung"/> <input checked="" type="button" value="02 Unterzeichnung"/> <input type="button" value="03 Nachtrag"/> <input type="button" value="04 Kündigung"/> <input type="button" value="05 S-Kündigung"/> <input type="button" value="06 Annulierung"/>	

Abbildung 27 Datum der Vertragsunterschriften setzen und den Vertrag in den Status 02 Unterzeichnung verschieben.

Mit diesem Vorgang wird automatisch das MIETERKONTO eröffnet (aktiviert)

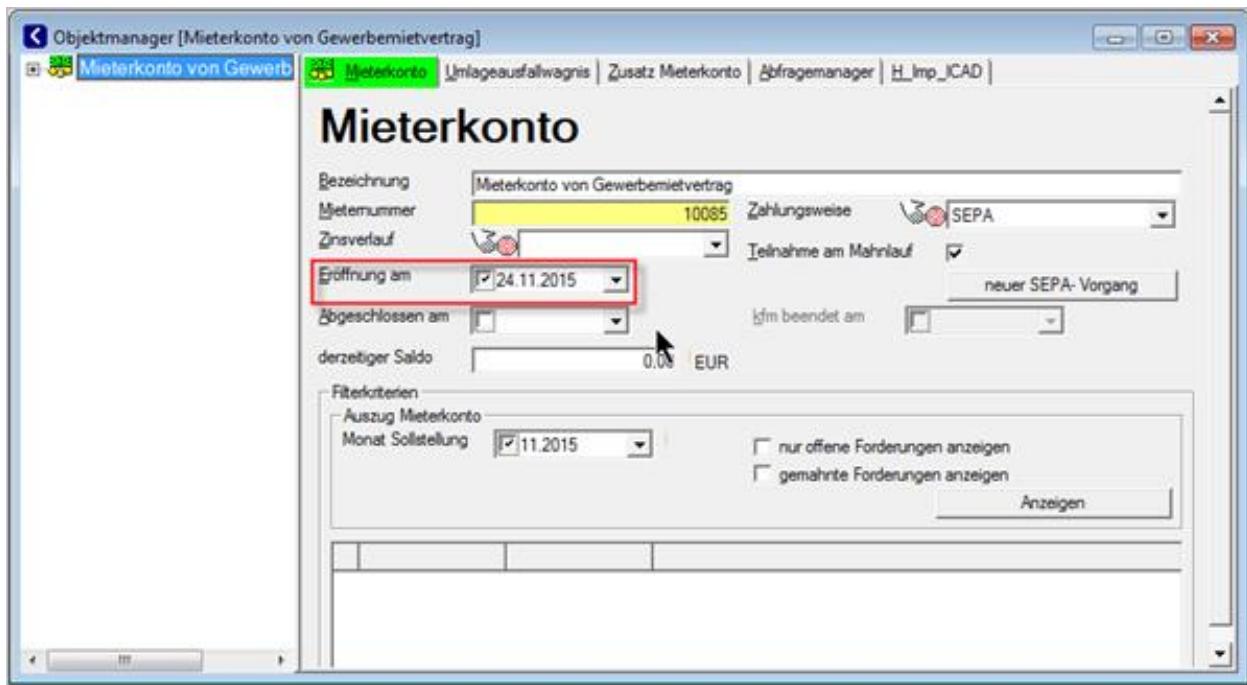


Abbildung 28 Das eröffnete Mieterkonto.

und ab diesem Datum die BETRIEBSKOSTEN berechnet sowie die eingestellten KÜNDIGUNGSFRISTEN des Vertrages angepasst.

2.16 Sollstellungen

An der MIETVERWALTUNGSEINHEIT, an der WIRTSCHAFTSEINHEIT oder auch am MIETERKONTO eines Mietvertrages sind regelmäßig die SOLLSTELLUNGSLÄUFE auszuführen.

2.16.1 An Mietverwaltungseinheit

An der MIETVERWALTUNGSEINHEIT wird der monatliche SOLLSTELLUNGSLAUF für (!) alle untergeordneten WIRTSCHAFTSEINHEITEN und alle MIETVERTRÄGE **zentral** ausgeführt.

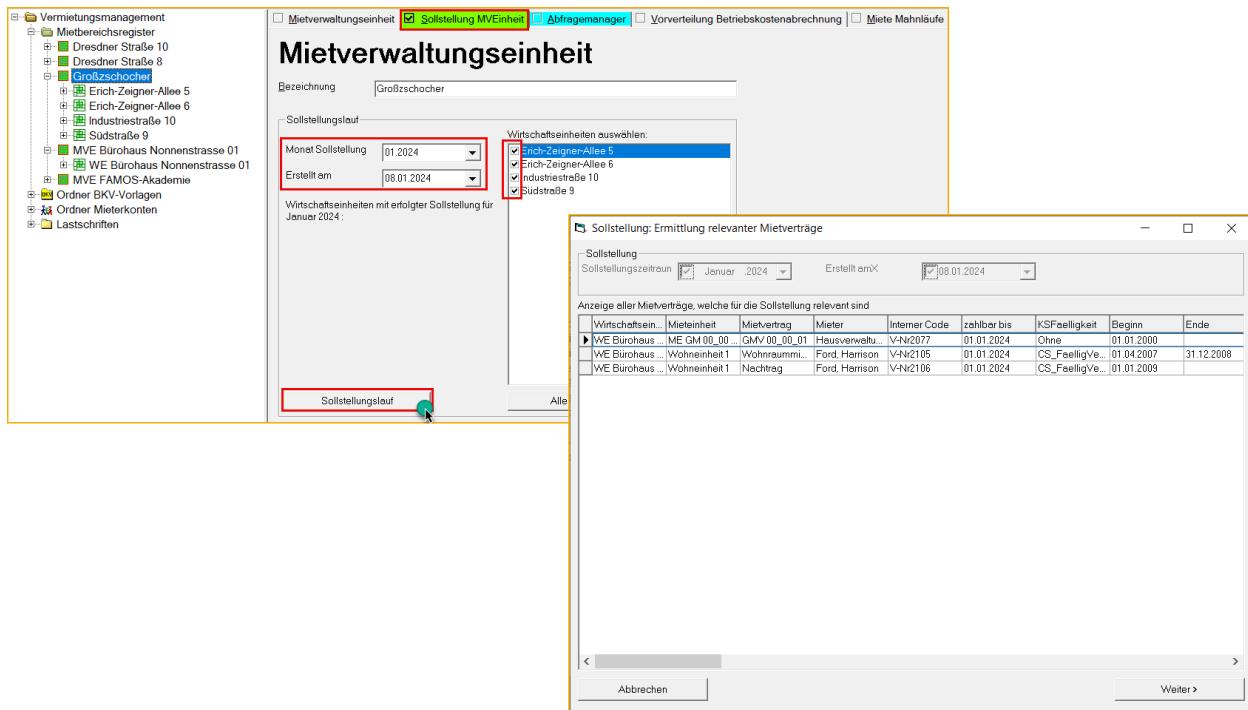


Abbildung 29 Sollstellungslauf an Mietverwaltungseinheit bei zentraler Abrechnung.

2.16.2 An Wirtschaftseinheit

An der WIRTSCHAFTSEINHEIT wird bei dezentraler Verwaltung der SOLLSTELLUNGSLAUF für alle MIETVERTRÄGE ausgeführt.

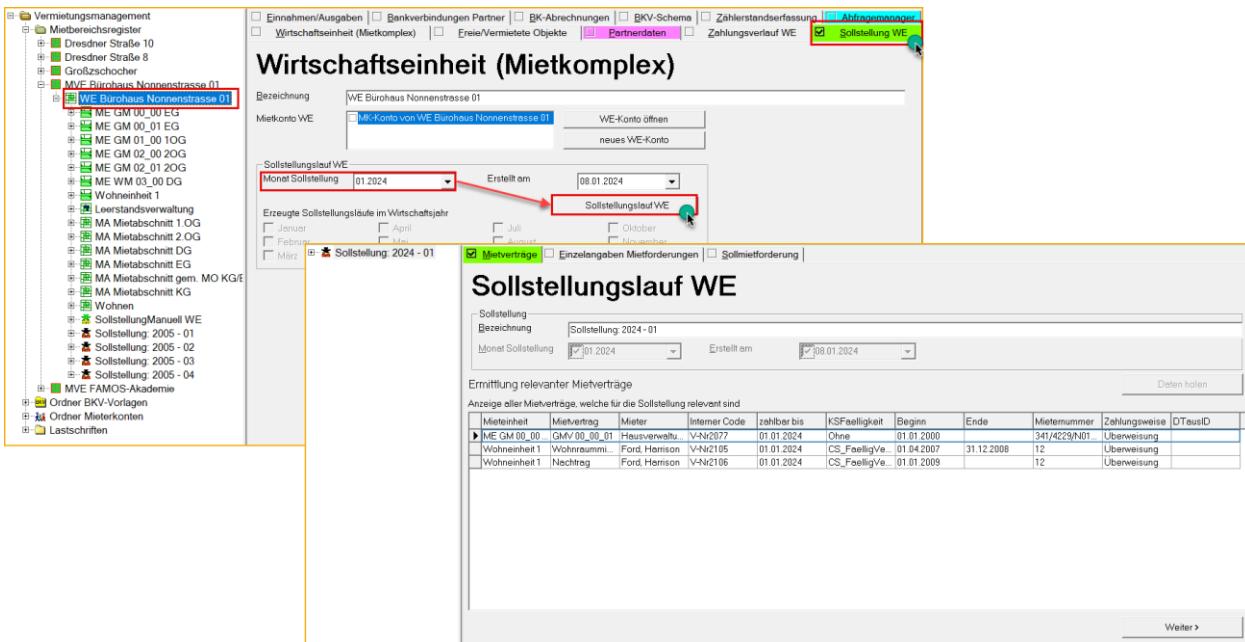


Abbildung 30 Sollstellungslauf an der Wirtschaftseinheit bei dezentrales Abrechnung.

2.16.3 Am Mieterkonto

Am MIETERKONTO eines Mietvertrages wird der SOLLSTELLUNGSLAUF bei Mietvertragsbeginn **nach** dem letzten SOLLSTELLUNGSLAUF und **vor dem nächsten** zentralen SOLLSTELLUNGSLAUF ausgeführt.

(bei Vertragsabschluss im laufenden Abrechnungsmonat)

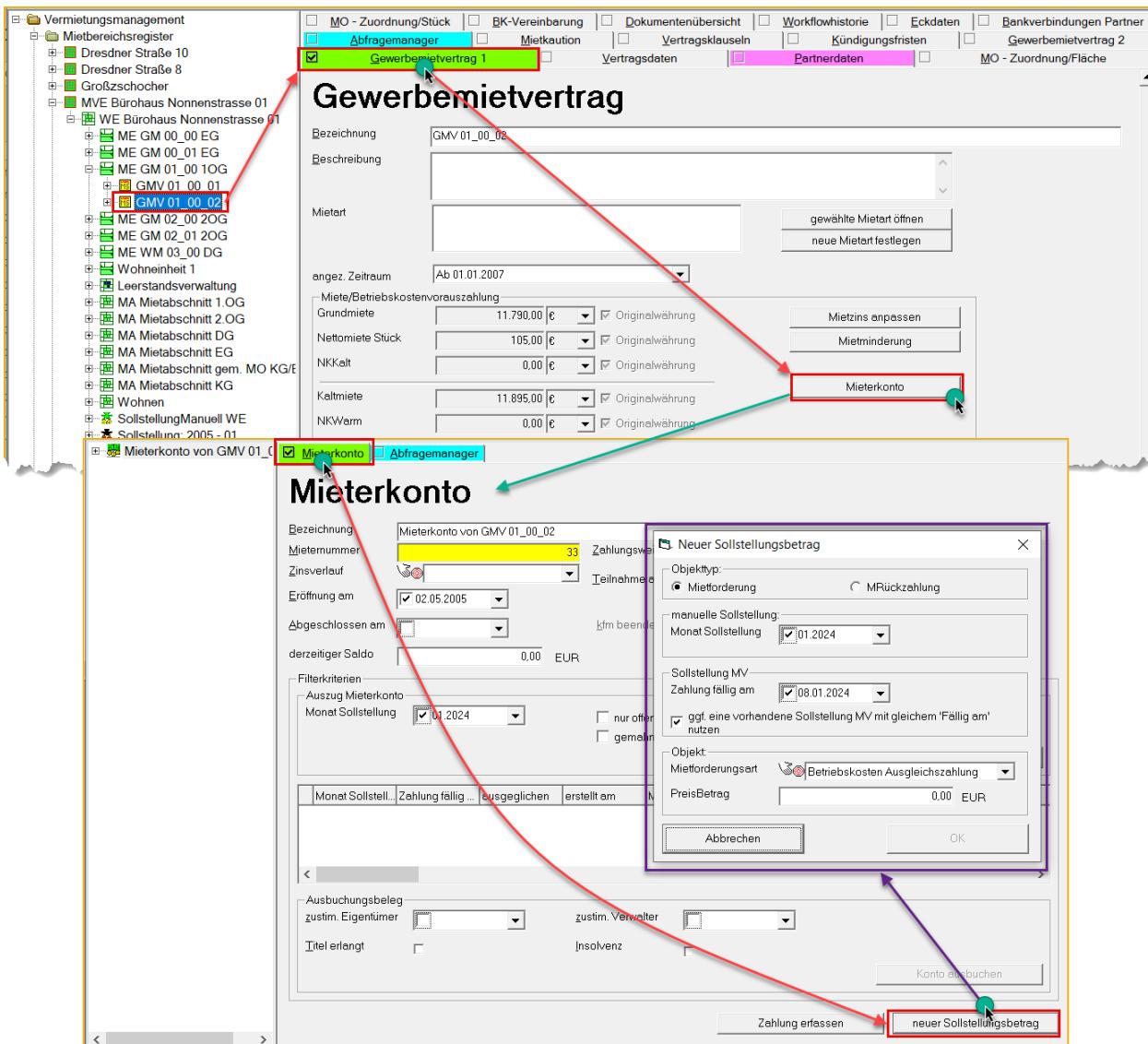


Abbildung 31 Erzeugung einer neuen Sollstellung an einem Mieterkonto.

2.17 Nachtrag zum Vertrag

Ein NACHTRAG wird mit der Funktion NACHTRAG am Register GEWERBEMIETVERTRAG 1 erzeugt. Der Nachtrag stellt eine Kopie des Vertrages dar, in welcher alle relevanten Daten übernommen wurden und nun angepasst werden können.

Mit Klick auf die Funktion NACHTRAG muss im folgenden Dialog der Beginn des Vertragsnachtrages eingetragen werden,

Vertragsdaten Kündigungsfristen Vertragsklauseln Bankverbindungen Partner BK-Vereinbarung
 Gewerbemietvertrag 1 Eckdaten Gewerbemietvertrag 2 Mietkaution Abfragmanager MO - Zuordnung

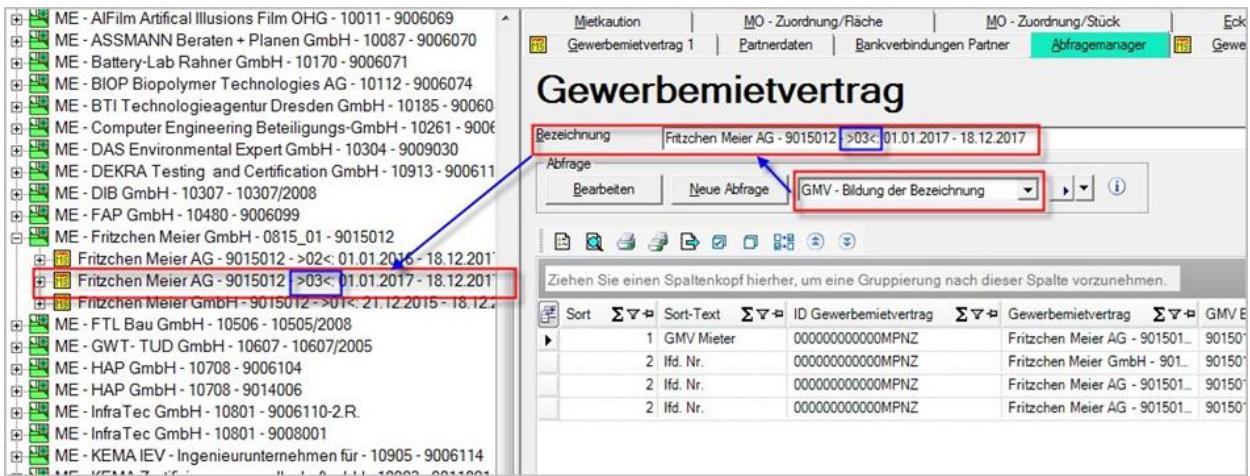
Gewerbemietvertrag

Bezeichnung	VMB02 - OG1 001
Beschreibung	
Mietart	<input type="checkbox"/> Vergleichsmiete 01.10.2010
	<input type="button" value="gewählte Mietart öffnen"/>
	<input type="button" value="neue Mietart festlegen"/>
angez. Zeitraum	Ab 01.11.2011
Miete/Betriebskostenvorauszahlung	
Grundmiete	2.786,00 €
	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung
Nett	<input checked="" type="checkbox"/> Nachtrag
NKK	Geben Sie bitte das Datum des Nachtrag BEGINN an:
Kett.	<input type="text" value="01.11.2021"/>
NKV	<input type="button" value="Abbrechen"/>
WV	<input type="button" value="OK"/>
NKSteuer	329,65 €
Steuerbetrag	540,74 €
Bruttomiete	5.706,39 €
	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung
Erste Miete	0,00 €
	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung
Eälligkeit erste Miete	
	<input type="button" value="Fälligkeit erste NK-Vorauszahlung"/>
	<input type="button" value="Nachtrag erstellen"/>

Abbildung 32 Die Funktion „Nachtrag“ am Register „Gewerbemietvertrag 1“.

Danach wird der NACHTRAG als neuer GEWERBEMIETVERTRAG mit entsprechender Bezeichnung (Nachtrag) zur weiteren Bearbeitung angeboten und ist wie ein „normaler“ Vertrag zu behandeln.

Das erscheinende Hinweisfenster ist mit OK zu schließen.



ID	Gewerbemietvertrag	Sort-Text	ID	Gewerbemietvertrag	Sort-Text	ID	Gewerbemietvertrag
1	GMV Mieter	1	000000000000MPNZ	Fritzchen Meier AG - 901501...	901501...		
2	Ifd. Nr.	2	000000000000MPNZ	Fritzchen Meier GmbH - 901501...	901501...		
2	Ifd. Nr.	2	000000000000MPNZ	Fritzchen Meier AG - 901501...	901501...		
2	Ifd. Nr.	2	000000000000MPNZ	Fritzchen Meier AG - 901501...	901501...		

Abbildung 33 Anpassung der Bezeichnung des Nachtrages mit der entsprechenden Komplexen Suche im Register „Abfragmanager“ des Gewerbemietvertrages.



Achtung:

Mit Anpassung der Bezeichnung dieses Nachtrages wird im Feld BEZEICHNUNG eine fortlaufende Nummer für jeden einzelnen Nachtrag generiert.

2.18 Vertragskündigung

Die Kündigung des Vertrages erfolgt durch Linksklick auf die Workflow-Funktion 04 KÜNDIGUNG am Register VERTRAGSDATEN.

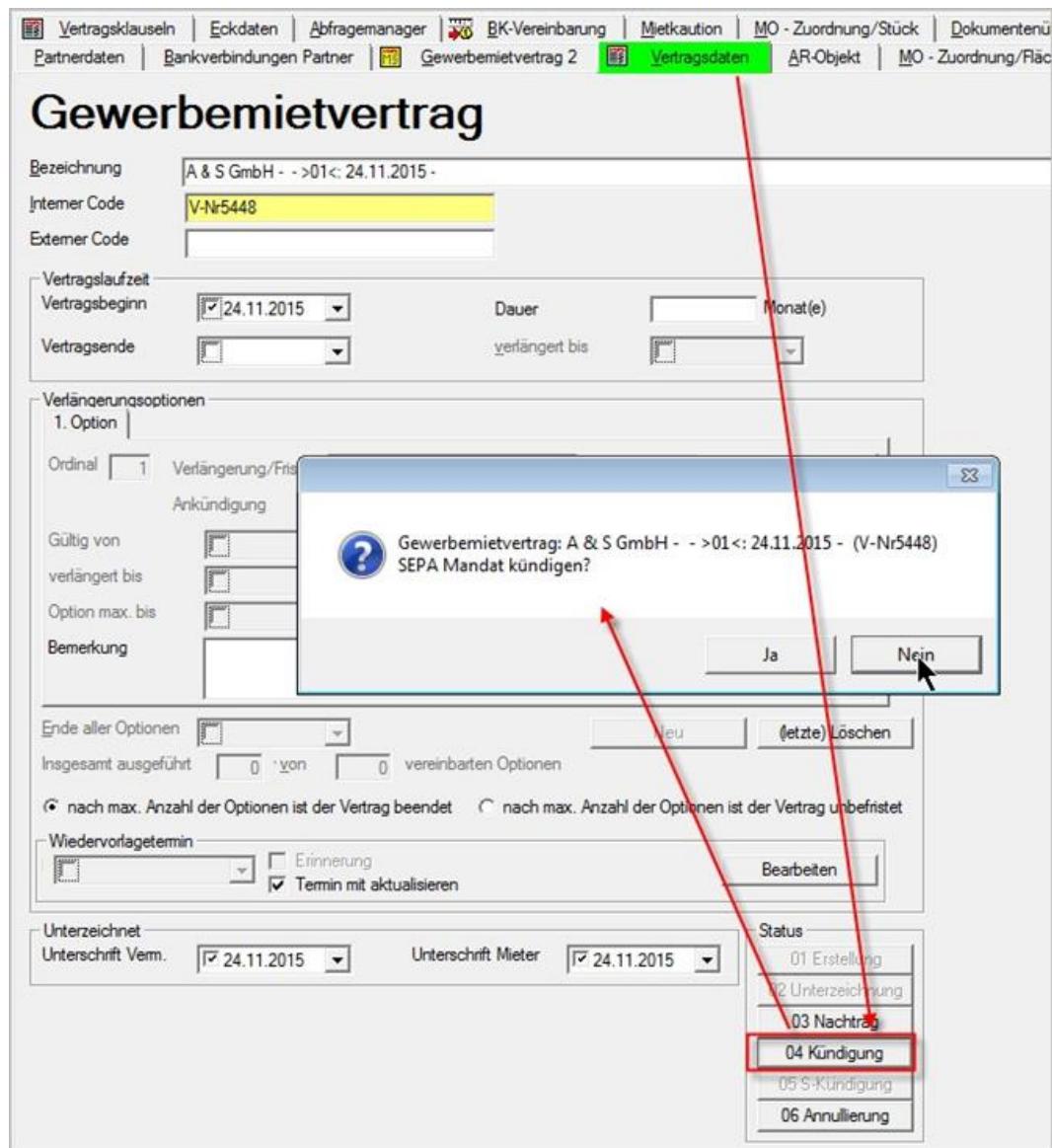
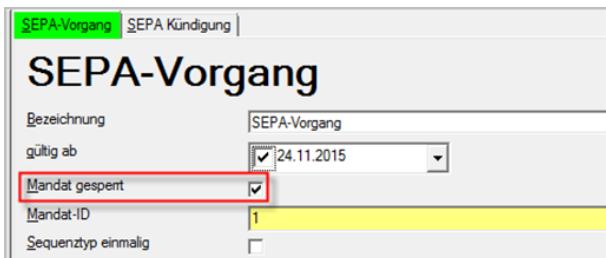


Abbildung 34 Den Vertrag kündigen.

Dabei fragt das System in einer entsprechenden Meldung, ob das SEPA-MANDAT zu kündigen ist.

Bei JA wird der SEPA-VORGANG am MIETERKONTO mit dem Kennzeichen MANDAT GESPERRT versehen.



Bezeichnung	SEPA-Vorgang
gültig ab	24.11.2015
Mandat gesperrt	<input checked="" type="checkbox"/>
Mandat-ID	1
Sequenztyp einmalig	<input type="checkbox"/>

Abbildung 35 Der gesperrte SEPA-Vorgang.

Weiterführende Informationen sind dem Modulhandbuch „FM-K-01 Mietbereichsregister/Mieterverwaltung“ sowie der Projektdokumentation zu entnehmen.

ENDE



Keßler Real Estate Solutions GmbH
Nordstraße 3-15
D-04105 Leipzig

T. +49 341 235 900
F. +49 341 235 90 15

www.kesslersolutions.de
info@kesslersolutions.de