

# Schulungshandbuch

## Meilenstein 2 Mietmanagement

Projekt: Aufbau eines Computer Aided Facility Management (CAFM) für die Technische Abteilung auf Basis des bestehenden SAP-Systems

Dokument: Schulungshandbuch\_Mietmanagement.docx

Version: 1.2

Stand: 03.03.2014

Status: abgeschlossen

Bearbeitung: CONET Business Consultants GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>STAMMDATEN IN RE-FX .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1</b>	<b>Mieteinheit (ME) pflegen.....</b>	<b>12</b>
2.1.1	Definition.....	12
2.1.2	Mieteinheit anlegen.....	12
2.1.2.1	Mieteinheit: Allgemeine Daten .....	14
2.1.2.2	Mieteinheit: Belegung .....	15
2.1.2.3	Mieteinheit: Bemessungen.....	16
2.1.2.4	Mieteinheit: Buchungsparameter .....	17
2.1.2.5	Mieteinheit: Architektur .....	17
2.1.2.6	Mieteinheit: Wiedervorlage .....	19
2.1.2.7	Mieteinheit: Übersichten .....	19
2.1.3	Mieteinheit ändern/anzeigen.....	19
<b>3</b>	<b>GESCHÄFTSPARTNER ZU VERTRÄGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1</b>	<b>Debitorischer Vertragspartner.....</b>	<b>22</b>
3.1.1	Debitor anlegen.....	22
3.1.2	Debitor ändern .....	27
3.1.3	Debitor anzeigen.....	27
3.1.4	Geschäftspartner aus Debitor anlegen .....	28
<b>3.2</b>	<b>Kreditorischer Vertragspartner.....</b>	<b>29</b>
3.2.1	Kreditor anlegen.....	29
3.2.2	Kreditor ändern .....	33
3.2.3	Kreditor anzeigen.....	33
3.2.4	Geschäftspartner aus Kreditor anlegen .....	34
<b>4</b>	<b>IMMOBILIENVERTRAG.....</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>Definition .....</b>	<b>36</b>
<b>4.2</b>	<b>Vertragsarten und Nummernvergabe.....</b>	<b>36</b>
<b>4.3</b>	<b>Immobilienvertrag anlegen .....</b>	<b>37</b>
4.3.1	Immobilienvertrag: Allgemeine Daten .....	38
4.3.2	Immobilienvertrag: Partner.....	39
4.3.3	Immobilienvertrag: Laufzeit.....	41

4.3.3.1	Klausel: Laufzeit.....	42
4.3.3.2	Klausel: Kündigung.....	43
4.3.3.2.1	Standard-Kündigungsschema.....	43
4.3.3.2.2	Individuelles Kündigungsschema.....	44
4.3.3.2.3	Keine Kündigungsklausel.....	50
4.3.3.3	Klausel: Verlängerung.....	50
4.3.3.3.1	Standard-Verlängerungsregel.....	50
4.3.3.3.2	Individuelle Verlängerungsregel.....	51
4.3.3.3.3	Keine Verlängerung.....	53
4.3.4	Immobilienvertrag: Objekte.....	53
4.3.5	Immobilienvertrag: Abweichende Bemessungen.....	54
4.3.6	Immobilienvertrag: Buchungsparameter.....	55
4.3.6.1	Klausel: Buchungen.....	55
4.3.6.2	Klausel: Rhythmus.....	57
4.3.6.3	Klausel: Organisatorische Zuordnung.....	58
4.3.6.4	Individuelle Klausel anlegen.....	59
4.3.7	Immobilienvertrag: Genehmigungen.....	61
4.3.8	Immobilienvertrag: Konditionen.....	61
4.3.8.1	Kondition ändern.....	67
4.3.9	Immobilienvertrag: Anpassung.....	68
4.3.10	Immobilienvertrag: Zusatztexte.....	80
4.3.11	Immobilienvertrag: Wiedervorlage.....	81
4.3.12	Immobilienvertrag: Übersichten.....	83
<b>4.4</b>	<b>Vertrag ändern/anzeigen.....</b>	<b>84</b>
<b>4.5</b>	<b>Vertrag aktivieren.....</b>	<b>84</b>
<b>4.6</b>	<b>Vertrag verlängern.....</b>	<b>85</b>
<b>4.7</b>	<b>Vertrag kündigen.....</b>	<b>87</b>
<b>4.8</b>	<b>Kurzzeitvermietung.....</b>	<b>89</b>
4.8.1	Änderung der Bildfolge.....	89
4.8.2	Zusätzliche Felder.....	89
4.8.3	Besonderheiten der Bearbeitung.....	91
4.8.3.1	Allg. Daten.....	91
4.8.3.2	Laufzeit.....	91

4.8.3.3	Objekte .....	91
4.8.3.4	Buchungsparameter.....	92
4.8.3.5	Konditionen.....	92
4.8.4	Kurzzeitmietvertrag drucken .....	93
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG VON KONDITIONEN .....</b>	<b>95</b>
<b>5.1</b>	<b>Anpassungsverfahren .....</b>	<b>95</b>
<b>5.2</b>	<b>Ablauf der Anpassung.....</b>	<b>96</b>
<b>5.3</b>	<b>Anpassung bestimmen .....</b>	<b>96</b>
<b>5.4</b>	<b>Anpassung bearbeiten .....</b>	<b>100</b>
<b>5.5</b>	<b>Anpassung anzeigen .....</b>	<b>101</b>
<b>5.6</b>	<b>Anpassung/ Korrespondenz drucken .....</b>	<b>102</b>
<b>5.7</b>	<b>Anpassung stornieren.....</b>	<b>104</b>
<b>5.8</b>	<b>Indexstände pflegen .....</b>	<b>104</b>
<b>6</b>	<b>PERIODISCHES BUCHEN .....</b>	<b>106</b>
<b>6.1</b>	<b>Periodische Buchung durchführen .....</b>	<b>106</b>
<b>6.2</b>	<b>Periodische Buchung stornieren.....</b>	<b>107</b>
<b>7</b>	<b>INFOSYSTEM: BERICHTE .....</b>	<b>109</b>
<b>7.1</b>	<b>Beispiel 1: Vertragsübersicht .....</b>	<b>109</b>
<b>7.2</b>	<b>Beispiel 2: Mietobjekte je Vertragspartner .....</b>	<b>111</b>
<b>8</b>	<b>ÜBERSICHT SAP-ICONS (AUSWAHL) .....</b>	<b>114</b>
<b>9</b>	<b>NÜTZLICHES .....</b>	<b>116</b>
<b>9.1</b>	<b>Selektionsvarianten .....</b>	<b>116</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stammdaten in RE-FX.....	11
Abbildung 2:	Mieteinheit: Allgemeine Daten.....	15
Abbildung 3:	Mieteinheit: Belegung (Beispiel).....	16
Abbildung 4:	Mieteinheit: Bemessungen (Beispiel).....	16
Abbildung 5:	Mieteinheit: Buchungsparameter (Klausel: Org. Zuordnung).....	17
Abbildung 6:	Mieteinheit ändern (Beispiel).....	20
Abbildung 7:	Debitor anlegen: Einstieg.....	23
Abbildung 8:	Debitor: Allgemeine Daten – Adresse (Beispiel).....	24
Abbildung 9:	Debitor: Allgemeine Daten – Steuerungsdaten (Beispiel).....	25
Abbildung 10:	Debitor: Allgemeine Daten – Zahlungsverkehr (Beispiel).....	25
Abbildung 11:	Debitor: Kontoführung – Abstimmkonto.....	26
Abbildung 12:	Debitor ändern: Einstieg (Beispiel).....	27
Abbildung 13:	Debitor anzeigen: Einstieg (Beispiel).....	28
Abbildung 14:	Geschäftspartner aus Debitor anlegen (Beispiel).....	28
Abbildung 15:	Kreditor anlegen: Einstieg (Beispiel).....	29
Abbildung 16:	Kreditor anlegen: Anschrift (Beispiel).....	30
Abbildung 17:	Kreditor anlegen: Zahlungsverkehr (Beispiel).....	31
Abbildung 18:	Kreditor anlegen: Zahlungsverkehr Buchhaltung.....	32
Abbildung 19:	Kreditor ändern: Einstieg (Beispiel).....	33
Abbildung 20:	Kreditor anzeigen: Einstieg (Beispiel).....	34
Abbildung 21:	Geschäftspartner aus Kreditor anlegen (Beispiel).....	35
Abbildung 22:	Immobilienvertrag: Allgemeine Daten.....	39
Abbildung 23:	Immobilienvertrag: Partner (Beispiel).....	41
Abbildung 24:	Immobilienvertrag: Laufzeit.....	42
Abbildung 25:	Verlängerung: Standard-Verlängerungsregeln.....	51
Abbildung 26:	Verlängerung: Individuelle Verlängerungsklausel.....	52
Abbildung 27:	Immobilienvertrag: Objekte (Beispiel).....	54
Abbildung 28:	Immobilienvertrag: Buchungsklausel (Beispiel).....	56
Abbildung 29:	Klausel: Rhythmus (Beispiel).....	57
Abbildung 30:	Klausel: Org. Zuordnung (Beispiel).....	58
Abbildung 31:	Individuelle Buchungsklausel (Beispiel).....	60
Abbildung 32:	Konditionen: Objektzuordnung (Beispiel).....	63
Abbildung 33:	Konditionsartselektion (Beispiel Vermietung FUB).....	63

Abbildung 34:	Immobilienvertrag: Konditionen (Beispiel) .....	65
Abbildung 35:	Immobilienvertrag: Klauseln zu Konditionen (Beispiel).....	65
Abbildung 36:	Immobilienvertrag: Berechnung einer Kondition (Beispiel).....	66
Abbildung 37:	Immobilienvertrag: Verteilungsvorschrift (Beispiel).....	67
Abbildung 38:	Immobilienvertrag: Indexanpassung (Voreinstellung).....	69
Abbildung 39:	Immobilienvertrag: Konditionsanpassung (Beispiel).....	78
Abbildung 40:	Immobilienvertrag: Anpassungsparameter .....	78
Abbildung 41:	Immobilienvertrag: Anpassungssatz.....	79
Abbildung 42:	Immobilienvertrag: Inaktive Anpassung.....	79
Abbildung 43:	Immobilienvertrag: Aktive Anpassung .....	80
Abbildung 44:	Immobilienvertrag: Finanzstrom nach Anpassung (Beispiel).....	80
Abbildung 45:	Immobilienvertrag: Zusatztexte .....	81
Abbildung 46:	Immobilienvertrag: Zusatztexte (Editor).....	81
Abbildung 47:	Immobilienvertrag: Wiedervorlageregel.....	82
Abbildung 48:	Immobilienvertrag: Einmaliger Termin (Beispiel) .....	82
Abbildung 49:	Immobilienvertrag: Wiedervorlagetermin (Beispiel) .....	83
Abbildung 50:	Immobilienvertrag: Verlängerung (Beispiel).....	86
Abbildung 51:	Immobilienvertrag: Kündigung (Beispiel).....	88
Abbildung 52:	Zusatzfelder Veranstaltungsort und –raum.....	90
Abbildung 53:	Zusatzfelder Uhrzeiten Vermietung .....	91
Abbildung 54:	Fälligkeitsverschiebung .....	92
Abbildung 55:	Menüpfad Office-Druck.....	93
Abbildung 56:	Drucken mit Office-Anwendung.....	93
Abbildung 57:	Ablauf der Anpassung .....	96
Abbildung 58:	Anpassung bestimmen: Selektionsparameter .....	98
Abbildung 59:	Anpassung bestimmen: Simulationslauf (Beispiel).....	99
Abbildung 60:	Anpassung bearbeiten (Beispiel).....	100
Abbildung 61:	Anpassung: Protokoll (Beispiel).....	101
Abbildung 62:	Anpassung anzeigen (Detailsicht) .....	102
Abbildung 63:	Korrespondenz drucken .....	103
Abbildung 64:	Liste der Anpassungsdokument .....	103
Abbildung 65:	Anpassung stornieren (Beispiel).....	104
Abbildung 66:	Anpassung: Tabelle Indexstände .....	105
Abbildung 67:	Infosystem: Vertragsübersicht – Selektionskriterien.....	110

Abbildung 68: Infosystem: Vertragsübersicht – Ergebnisliste (Beispiel)..... 111  
 Abbildung 69: Infosystem: Objekte zu Verträgen – Ergebnisliste (Beispiel) ..... 112  
 Abbildung 70: Infosystem: Objekte zu Verträgen – Ergebnisliste (Beispiel) ..... 113

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzungsarten..... 14  
 Tabelle 2: Vertragsarten ..... 37  
 Tabelle 3: Immobilienvertrag – Vertragspartner..... 40  
 Tabelle 4: Konditionsarten je Vertragsart ..... 62  
 Tabelle 5: Parameter der Indexklausel ..... 78

## Änderungshistorie

Version	Datum	Bearbeiter	Kap.	Änderungen
0.1	15.10.2013	Bozena Kugelberg	alle	Erstellung (Vorlage)
0.2	18.10.2013	Bozena Kugelberg	alle	Fortschreibung
0.3	19.10.2013	Bozena Kugelberg	alle	Fortschreibung
1.0	22.10.2013	Bozena Kugelberg	4.3.2, 3	GP, Finalisierung
1.1	20.02.2014	A. Makower J. Adamski		Kapitel Mietanpassungen Kapitel Nützliches, Selektionsvarianten
1.2	03.03.2014	J. Adamski	4.8	Kurzzeitvermietung

## Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung/Wort	Beschreibung
AO	Architektonisches Objekt
BK	Buchungskreis
BP	Komponente Business Partner in SAP® ERP (= GP)
CA	Campus (AO-Typ)
CAD	Computer Aided Design
CAFM	Computer Aided Facility Management
CO	Komponente Controlling in SAP® ERP
DIS	Dokumenten-Infosatz (DVS-Objekt)
DVS	Komponente Dokumentverwaltung in SAP® ERP
ET	Etage (AO-Typ)
FB	Fachbereich
FI	Komponente Finanzwesen in SAP® ERP
FK	Finanzkreis
FUB	Freie Universität Berlin
GE	Gebäude (AO-Typ)
GE	Gebäude (Nutzungssichtobjekt)
GP	Geschäftspartner (siehe BP)
KRK	Kostenrechnungskreis
LG	Liegenschaft (AO-Typ)
MA	Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen
ME	Mieteinheit (Mietobjekttyp, Nutzungssichtobjekt)
MO	Mietobjekt
MS	Meilenstein

Abkürzung/Wort	Beschreibung
PM	Komponente Instandhaltung in SAP® ERP
PS	Komponente Projektsystem in SAP® ERP
PSM	Komponente Haushaltsmanagement in SAP® ERP
RA	Raum (AO-Typ)
RE-FX	Komponente Immobilienmanagement in SAP® ERP
RO	Reservierungsobjekt
RU	Rental Unit (s. ME – Mieteinheit)
SAP®	Systeme, Anwendungen und Produkte in der Datenverarbeitung (Firmenname)
WE	Wirtschaftseinheit (Nutzungssichtobjekt)

# 1 Einleitung

Im vorliegenden Dokument werden Inhalte berücksichtigt, die basierend auf der Leistungsbeschreibung im Rahmen der Anforderungswshops bei der Freien Universität Berlin (FUB) ermittelt und in das Pflichtenheft ausgenommen wurden.

Das Dokument ist als Fortsetzung zu dem bereits bestehenden Anwenderhandbuch zum Thema Flächenmanagement („Schulungshandbuch Meilenstein 1: Flächenmanagement“ vom 15.01.2012) angelegt. Aus diesem Grund wird auf die erneute Beschreibung der für beiden Themenbereiche relevanten Inhalte (allgemeine Funktionalitäten im Modul RE-FX, RE-Navigator, Raum AO, Geschäftspartnerpflege, Infosystem etc.) im Folgenden verzichtet.

Folgende Objekte und Funktionalitäten werden beschrieben:

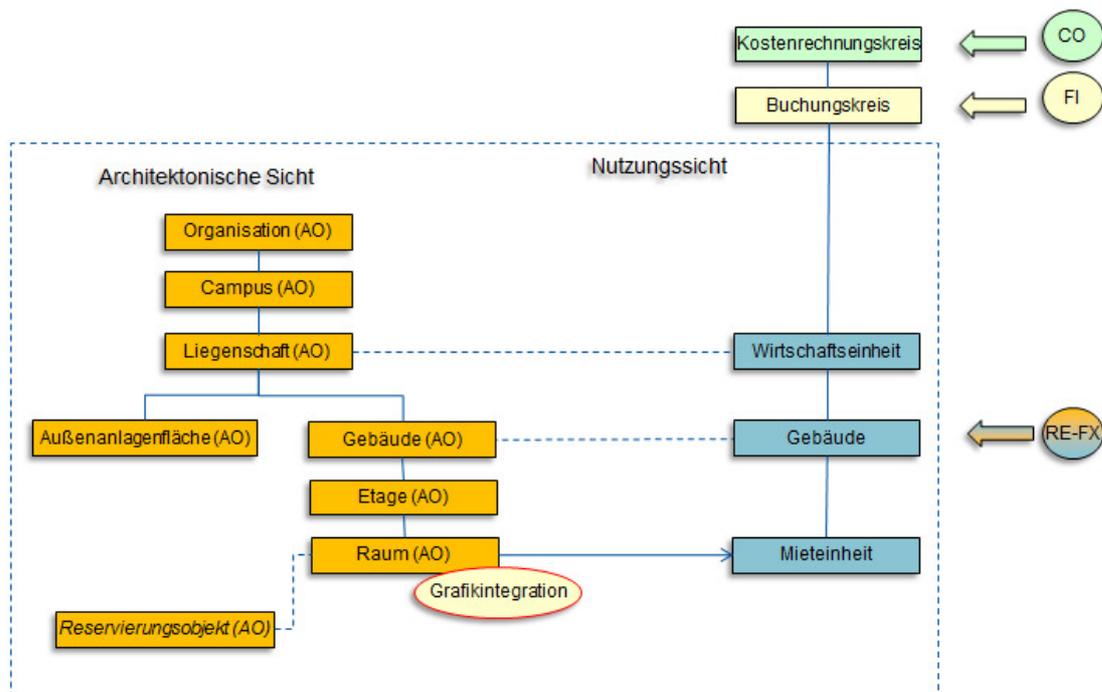
- Mietobjekt „Mieteinheit“ pflegen
- Debitor/Kreditor (inkl. Geschäftspartner) anlegen
- Immobilienvertrag pflegen
- Immobilienvertrag aktivieren
- Immobilienvertrag verlängern
- Immobilienvertrag kündigen
- Konditionen anpassen (Indexanpassung nach VPI) inkl. Stornieren
- Periodisches Buchen von Verträgen inkl. Stornieren
- Finanzstrom generieren
- Beispielberichte zum Vertrag

## Hinweis:

Die Begriffe „Immobilienvertrag“ und „Vertrag“ werden synonym verwendet.

## 2 Stammdaten in RE-FX

Die RE-FX-Stammdatenstruktur bei der FU Berlin besteht aus folgenden Objekten, wobei in Rahmen des Mietmanagements die Objekte Raum (AO) und Mieteinheit eine direkte Relevanz haben.



**Abbildung 1: Stammdaten in RE-FX**

Im folgenden Kapitel wird das Objekt „Mieteinheit“ beschrieben.

In RE-FX gibt es prinzipiell zwei Möglichkeiten ein Stammdatenobjekt zu pflegen:

1. Aufruf über eine objektspezifische Transaktion
2. Aufruf über den RE-Navigator (Transaktion RE80)

Des Weiteren gibt es innerhalb der Transaktionen mehrere unterschiedliche Wege, um ein Objekt zu bearbeiten. In diesem Schulungshandbuch wird, ausgehend von einer Pflege über die Einzeltransaktionen, je Objekt nur eine Pflegevariante beschrieben. Die angegebenen Menüpfade beziehen sich immer auf das SAP-Standardmenü.

## 2.1 Miereinheit (ME) pflegen

### 2.1.1 Definition

Das Mietobjekt (MO) „Miereinheit“ ist ein Nutzungssichtobjekt und wird als komplett miet- oder vermietbares Objekt angelegt. Bei vorhandener Integration zur Architektonischen Sicht können einer Miereinheit die Räume eines Gebäudes zugeordnet werden.

Eine Miereinheit gilt als vermietet, wenn sie einem gültigen Immobilienvertrag zugeordnet ist.

### 2.1.2 Miereinheit anlegen

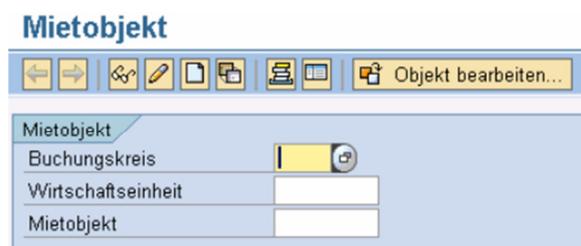
Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Stammdaten → Mietobjekt bearbeiten</b>	<b>REBDRO</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

#### Hinweis:

Die Voraussetzung für das Anlegen einer Miereinheit ist das Vorhandensein der übergeordneten Nutzungssichtstruktur mit den Objekten Wirtschaftseinheit und Gebäude.

Rufen Sie Transaktion „Mietobjekt bearbeiten“ auf. Folgende Maske wird angezeigt:

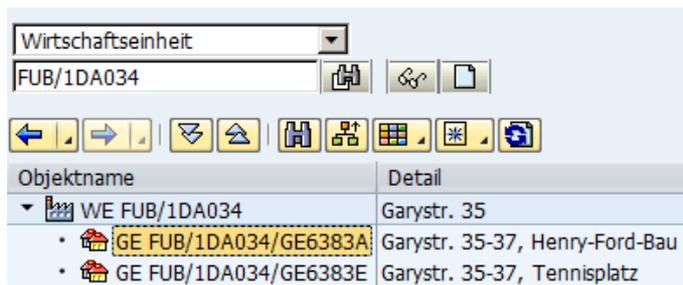


Blenden Sie über die Schaltfläche  den Navigationsbereich ein und selektieren Sie in der Objektübersicht den Eintrag „Wirtschaftseinheit“.

Tipp: Beim Aufrufen der Transaktion RE80 wird der Navigationsbereich direkt angezeigt.



Geben Sie die Nummer der WE (inkl. Buchungskreis, z.B. FUB/1DA034) unterhalb des Eintrags „Wirtschaftseinheit“ direkt ein oder suchen Sie nach der WE-Nummer über die Schaltfläche  (Suchhilfe). Anschließend bestätigen Sie Ihre Auswahl mit der Drucktaste . Über den Strukturbaum navigieren Sie bis zu dem entsprechenden übergeordneten Gebäude.



Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf das Gebäude und folgen Sie im Kontextmenü dem folgenden Pfad:

**Anlegen → Mietobjekt → Mieteinheit → [Nutzungsart]**

Hinweis:

Die Nutzungsart einer Mieteinheit hat eine steuernde Wirkung (z.B. Bemessungen) und kann nach dem ersten Speichern nicht mehr geändert werden, da dies in vielen Bereichen zu Dateninkonsistenz führen würde.

Bei der FUB sind folgende Nutzungsarten relevant:

Tech. Bezeichnung	Bezeichnung
101	Wohnung
102	Dachfläche
103	Labor
104	Laden
105	Büro
106	Lager
107	Werbefläche
108	Automatenstandplatz
109	Garage
110	Stellplatz
111	Kino
112	Mobilfunkanlage
113	Photovoltaik
114	Aufstellgenehmigung
115	Stromzähler
116	Außenfläche
117	Restaurant

118	Cafeteria
119	Mensa
120	Flugzeugstellplatz
121	Archiv
122	Abgusssammlung
123	Bootshalle
100	Allgemein

**Tabelle 1: Nutzungsarten**

Durch die oben beschriebene Vorgehensweise werden bestimmte Zuordnungen (Buchungskreis, WE, GE) in der neuen Mieteinheit bereits vorgelegt.

Pflegen Sie die folgenden Daten in den einzelnen Registerkarten.

### 2.1.2.1 Mieteinheit: Allgemeine Daten

Mieteinheit FUB/1DA034/<NEU 01>

**Identifikation**

Typ des Mietobjekts: RU Mieteinheit  
 Buchungskreis: FUB Freie Universität Berlin  
 Wirtschaftseinheit: 1DA034 Garystr. 35  
 Mietobjekt:

**Mietobjekt**

Grundstück:  
 Gebäude: GE6383A Garystr. 35-37, Henry-Ford-Bau  
 Nutzungsart: 100 Allgemein  
 Bezeichnung des MO:  
 ME-Nr. Alt:  
 Währung: EUR

**Gültigkeitszeitraum**

Gültig ab: Bis:  
 Gültig ab üb. Obj.: 01.01.2012 Bis üb.: Gebäude FUB/1DA034/GE638...  
 Finanzstrom ab: 01.01.2012  
 Erste Buchung ab:

**Adresse**

Mieteinheit / Garystr. 35-37 / 14195 Berlin

**Berechtigungsgruppe**

Berechtigungsgruppe:

**Statusanzeige**

Systemstatus: ANGL FREI

## **Abbildung 2: Mieteinheit: Allgemeine Daten**

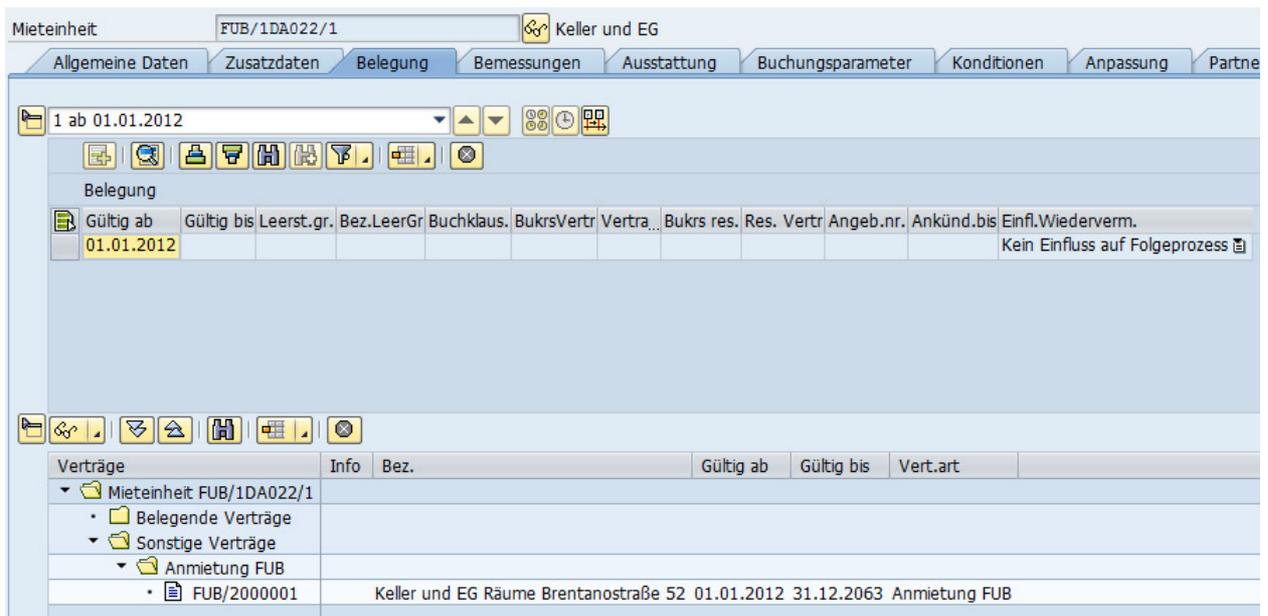
Folgende Felder sind relevant:

- Typ des Mietobjektes → vorgeblendet (RU = Rental Unit - Mieteinheit)
- Buchungskreis → vorgeblendet („FUB“)
- Wirtschaftseinheit → vorgeblendet
- Mietobjekt → Nummer der Mieteinheit wird vom System (intern) je Wirtschaftseinheit fortlaufend vergeben und wird nach dem ersten Speichern angezeigt. Die eindeutige Identifikationsnummer einer ME besteht aus Buchungskreis, WE und ME-Nummer, z.B. FUB/1DA034/1.
- Gebäude → vorgeblendet
- Nutzungssicht → vorgeblendet
- Bezeichnung des MO → Freitextfeld (z.B. Mieter und/oder Flächennutzungsart)
- Gültig ab → Gültig-ab-Datum wird vom übergeordneten Gebäude vererbt (s. Feld „Gültig ab üb. Objekt“); nur zu pflegen, falls abweichend, sonst leer
- (Gültig) Bis → Gültig-bis-Datum einer ME; zu pflegen, falls das Objekt beendet werden soll (Plausibilitätsprüfung gegen die Gültigkeit eines übergeordneten Objektes vorhanden (s. Feld „Bis üb.“) → ME darf nicht länger gültig sein als das übergeordnete Gebäude
- Gültig ab üb. Objekt → vererbtes Gültig-ab-Datum eines übergeordneten Objektes
- (Gültig) Bis üb. (Objekt) → vererbtes Gültig-bis-Datum eines übergeordneten Objektes
- Adresse → vererbte Adresse von einem übergeordneten Objekt

### **2.1.2.2 Mieteinheit: Belegung**

In dieser Registerkarte wird der Belegungsstatus einer ME angezeigt, d.h. die Information, ob eine ME einem Vertrag zugeordnet ist. Eine manuelle Pflege ist nicht erforderlich.

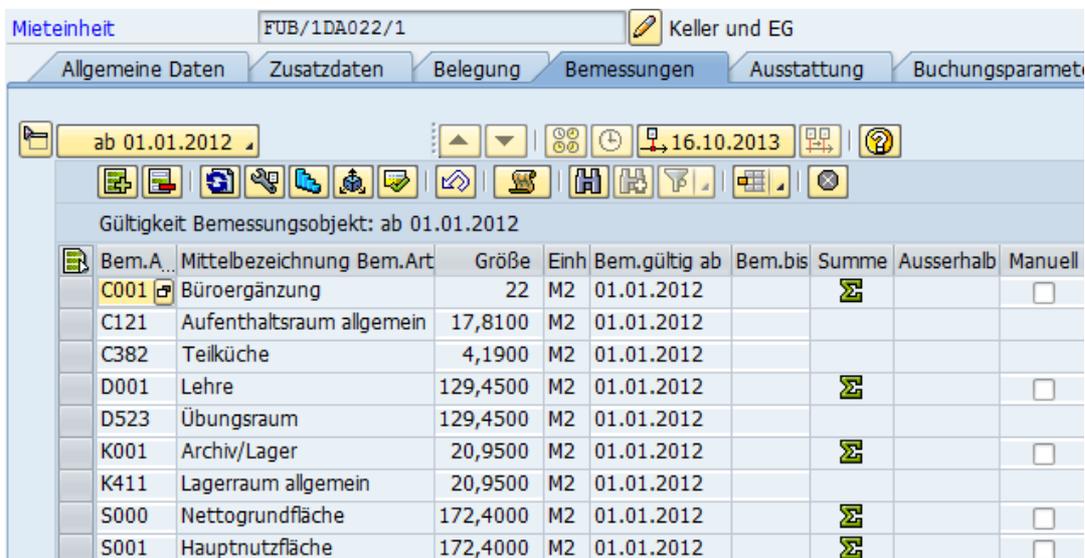
Im Detailbereich(unten) wird der entsprechende Vertrag angezeigt und kann von hier aus aufgerufen werden.



**Abbildung 3: Mieteinheit: Belegung (Beispiel)**

### 2.1.2.3 Mieteinheit: Bemessungen

Werden einer Mietfläche Räume aus der Architektonischen Sicht zugeordnet, werden hier die Bemessungen (Flächengrößen) angezeigt. Eine manuelle Pflege ist (bei der FUB) nicht vorgesehen.



**Abbildung 4: Mieteinheit: Bemessungen (Beispiel)**

Hinweis:

Bei Änderung von Bemessungsgrößen in den zugeordneten Räumen in der Architektonischen Sicht, werden die Bemessungen an dieser Stelle automatisch aktualisiert.

### 2.1.2.4 Mieteinheit: Buchungsparameter

In der Klausel „Organisatorische Zuordnung“ (durch das Anklicken der entsprechenden Zelle in der ersten Spalte markieren) ist der Geschäftsbereich sowie das Profitcenter zu pflegen (Suchhilfe verfügbar).

Folgende Werte sind derzeit einzutragen (für die Technische Abteilung III D):

- Geschäftsbereich → 93 (ZUV Abt. III)
- Profitcenter → P9300 (ZUV Abteilung III)

D...	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Vorlage Buchungen Leerstand		<Standard>	<input type="checkbox"/>

3 Org. Zuordnung: <Standard>	▲	▼
------------------------------	---	---

Org. Zuordnung	○	Notiz
----------------	---	-------

Nummer	<Standard>	
GeschBereich	93	ZUV Abt. III
Profitcenter	P9300	ZUV Abteilung III
Fonds		
Finanzstelle		
Finanzposition		

Abbildung 5: Mieteinheit: Buchungsparameter (Klausel: Org. Zuordnung)

### 2.1.2.5 Mieteinheit: Architektur

In dieser Registerkarte können über die Schaltfläche (Zuordnen) Architektonische Objekte (Räume), die vermietet werden sollen, zugeordnet werden. Hierbei ist immer die „Komplettzuordnung“ zu wählen.

In der folgenden Maske können über die Schaltfläche (Auswahl über Hierarchie) die entsprechenden Räume selektiert werden:

Auswahl Arch. Objekt (Komplettzuordnung)

Arch. Objekt

Identifikation AO

Zuordnung Architektur zur Nutzung

Gültig ab bis

In der angezeigten Hierarchie sind die entsprechenden Räume auszuwählen(Häkchen setzen):

Arch. Objekt Auswahl

Architektonisches Objekt	Arch.O.Type	Ident. AO	BezArchObj
034	30LG	1DA034	Garystr. 35
GE6383A	40GE	1DA034-GE6383A	Garystr. 35...
-1	50ET	1DA034-GE6383A/-1	1. Unterge...
-2	50ET	1DA034-GE6383A/-2	2. Unterge...
00	50ET	1DA034-GE6383A/00	Erdgeschoss
0001	60RA	1DA034-GE6383A/00/0001	001
0002	60RA	1DA034-GE6383A/00/0002	002
0003	60RA	1DA034-GE6383A/00/0003	003
0004	60RA	1DA034-GE6383A/00/0004	004
0005	60RA	1DA034-GE6383A/00/0005	005
0006	60RA	1DA034-GE6383A/00/0006	006
0007	60RA	1DA034-GE6383A/00/0007	007
0008	60RA	1DA034-GE6383A/00/0008	008
0009	60RA	1DA034-GE6383A/00/0009	009
0010	60RA	1DA034-GE6383A/00/0010	010
0011	60RA	1DA034-GE6383A/00/0011	011
0012	60RA	1DA034-GE6383A/00/0012	012
0013	60RA	1DA034-GE6383A/00/0013	013
0014	60RA	1DA034-GE6383A/00/0014	014
0015	60RA	1DA034-GE6383A/00/0015	016
0016	60RA	1DA034-GE6383A/00/0016	017
0017	60RA	1DA034-GE6383A/00/0017	018

Die Auswahl ist mit ✓ (Weiter) zu bestätigen.

Folglich ist auch das Zuordnungsdatum im Feld „Gültig ab“ zu pflegen.

Auswahl Arch. Objekt (Komplettzuordnung)

Arch. Objekt

Identifikation AO 1DA034-GE6383A/00/0001

Zuordnung Architektur zur Nutzung

Gültig ab bis

Die Bestätigung erfolgt mit ✓.

Die zugeordneten Objekte werden nun angezeigt.

Klicken Sie die Nummer der Mieteinheit unterhalb eines der zugeordneten Räume an, so dass die Details zu dem Raum im unteren Bereich angezeigt werden.

Im Detailbereich können Sie im Feld „Gültig bis“ das Enddatum der Zuordnung eingeben.

### 2.1.2.6 Mieteinheit: Wiedervorlage

In dieser Registerkarte können Wiedervorlageterminale zu einer Mieteinheit hinterlegt werden (optional).

### 2.1.2.7 Mieteinheit: Übersichten

Hier können Informationen zu der jeweiligen Mieteinheit aufgerufen werden (z.B. Verträge – s.a. Reiter „Belegung“).

#### Sichern:

Klicken Sie auf die Schaltfläche , damit die getätigten Eingaben auf Fehler überprüft werden.

Falls keine Fehler vorhanden sind, speichern Sie das neue Objekt über die Schaltfläche .

Optional: Markieren Sie im Navigationsbereich den obersten Knoten (Wirtschaftseinheit) und expandieren Sie den Strukturbaum mithilfe von . Prüfen Sie, ob die neu angelegte Mieteinheit unterhalb des entsprechenden Gebäudes angezeigt wird.

## 2.1.3 Mieteinheit ändern/anzeigen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Stammdaten → Mietobjekt bearbeiten</b>	<b>REBDRO</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Rufen Sie Transaktion „Mietobjekt bearbeiten“ auf, blenden Sie über die Schaltfläche  den Navigationsbereich ein und selektieren Sie in der Objektübersicht den Eintrag „Wirtschaftseinheit“.

Tipp: Beim Aufrufen der Transaktion RE80 wird der Navigationsbereich direkt angezeigt.

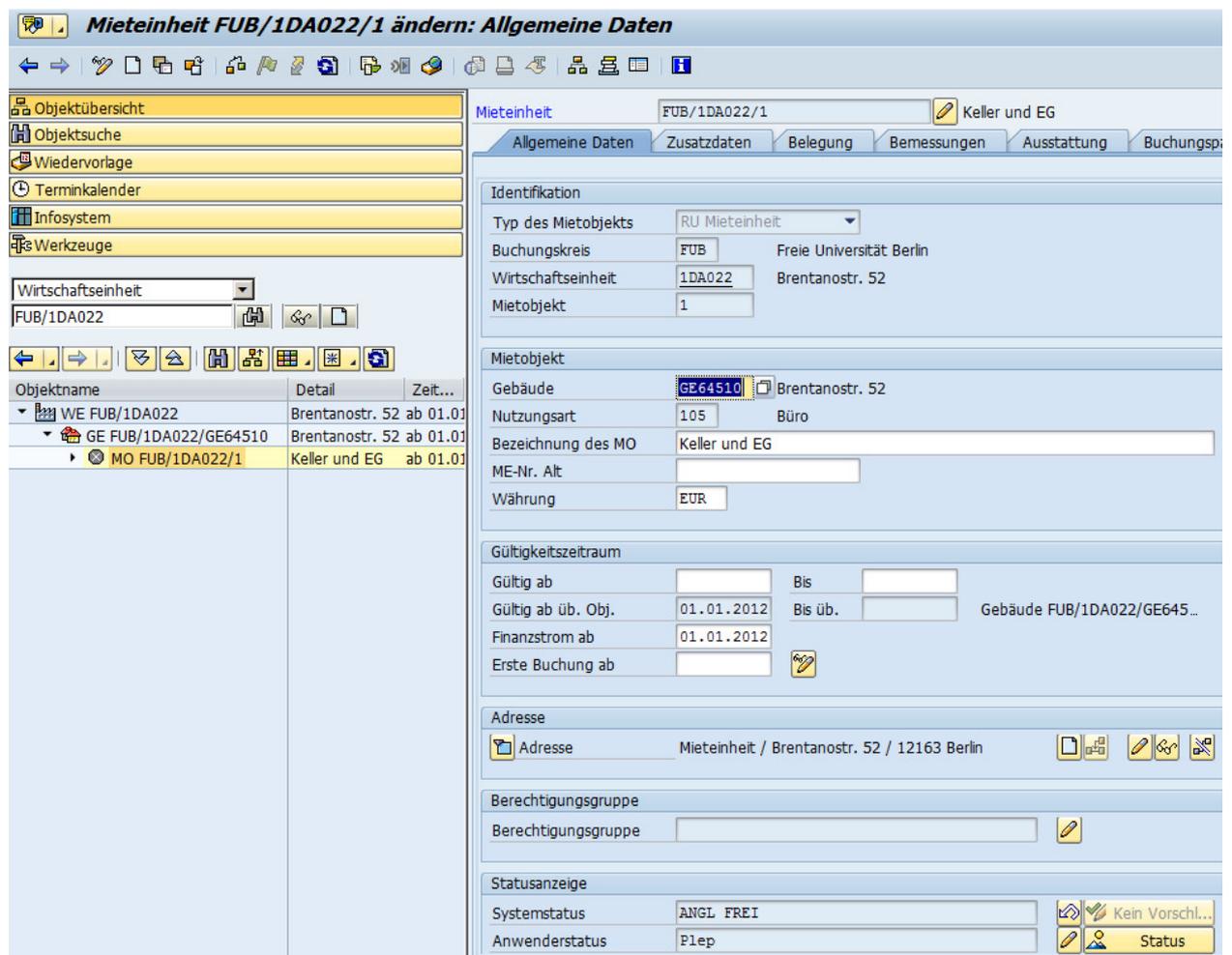
Geben Sie die Nummer der WE (inkl. Buchungskreis) unterhalb des Eintrags „Wirtschaftseinheit“ ein oder suchen Sie nach der WE über die Schaltfläche . Anschlie-

Beend bestätigen Sie Ihre Auswahl mit der Drucktaste . Über den Strukturbaum navigieren Sie bis zu der entsprechenden Mieteinheit.

### Mieteinheit ändern:

Um Daten zu ändern, wechseln Sie über die Schaltfläche  in der Anwendungsmenüleiste in den Änderungsmodus. Die direkt änderbaren/eingabebereiten Felder werden hierbei entweder weiß hinterlegt oder die Schaltfläche  erscheint (rechts) neben einem änderbaren Feld. Restliche Felder sind nicht änderbar (z.B. Objekt-Id, Nutzungsart etc.).

Zum Beenden einer Mieteinheit ist das Gültig-bis-Datum im Reiter „Allgemeine Daten“ zu pflegen.



**Abbildung 6: Mieteinheit ändern (Beispiel)**

Die Änderungen in den einzelnen Registerkarten müssen gesichert werden.

Klicken Sie die Schaltfläche , damit die getätigten Eingaben auf Fehler überprüft werden. Falls keine Fehler vorhanden sind, speichern Sie das neue Objekt über die Schaltfläche .

Mieteinheit anzeigen:

Die Vorgehensweise ist gleich wie beim Ändern jedoch ohne Änderungsmodus.

## 3 Geschäftspartner zu Verträgen

Damit ein Geschäftspartner als Vertragspartner zugeordnet werden kann, muss zu einer debitorischen bzw. kreditorischen GP-Rolle ein Debitor bzw. Kreditor vorhanden sein.

In Abhängigkeit davon, ob ein Debitor/Kreditor und ein entsprechender Geschäftspartner bereits im System vorhanden sind, sind folgende Schritte durchzuführen:

- Fall 1 → Debitor/Kreditor ist nicht vorhanden
  - Debitor bzw. Kreditor anlegen (GP wird automatisch angelegt)
  - Geschäftspartner in der entsprechenden Rolle einem Vertrag zuordnen
- Fall 2 → Debitor/Kreditor ohne GP-Zuordnung ist vorhanden
  - Geschäftspartner aus Debitor bzw. Kreditor anlegen
  - Geschäftspartner in der entsprechenden Rolle einem Vertrag zuordnen
- Fall 3 → Debitor/Kreditor mit GP-Zuordnung ist vorhanden
  - Geschäftspartner in der entsprechenden Rolle einem Vertrag zuordnen

### Hinweis:

Bevor neue Debitoren/Kreditoren angelegt werden, ist immer zu prüfen, ob die gewünschten Stammdaten bereits im System vorhanden sind. Folgende Vorgehensweise wird empfohlen:

- Im Rahmen der Partnerzuordnung in einem Vertrag nach dem entsprechenden Partner suchen (auch mit regulären Ausdrücken wie \* (Wildcard)).
- Wird bei der GP-Zuordnung kein passender Vertragspartner gefunden, über die Transaktion FD03 bzw. FK03 prüfen, ob zumindest der gesuchte Debitor bzw. Kreditor bereits vorhanden ist. Falls ja, ist nur der GP aus dem Debitor bzw. Kreditor anzulegen.
- Ist in beiden Fällen das Suchergebnis negativ, ist ein neuer Debitor bzw. Kreditor anzulegen. Ein Geschäftspartner wird hierbei automatisch generiert. Bevor ein Vertrag periodisch gebucht werden kann, muss – bei Neuanlage – ein Debitor bzw. Kreditor zum Buchen freigegeben werden (zuständig: Rechnungswesen; der organisatorische Ablauf ist FUB-seitig festzulegen).

## 3.1 Debitorischer Vertragspartner

### 3.1.1 Debitor anlegen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Debitoren → Stammdaten → Anlegen</b>	<b>FD01</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-------------

In der Angezeigten Maske sind folgende Felder zu pflegen:

- Kontengruppe → DINL (Debitoren Inland)
- Debitor → 6-stellige Identifikationsnummer, externe Vergabe  
Bei der Nummernvergabe sind die Vorgaben seitens des Rechnungswesens zu beachten.
- Buchungskreis → „FUB“



**Abbildung 7: Debitor anlegen: Einstieg**

Die Eingaben sind mit  zu bestätigen.

Im Reiter „Adresse“ sind folgende Felder relevant:

- Anrede → Mussfeld
- Name → Mussfeld
- Suchbegriff 1 → Systematik ggf. mit Rechnungswesen abzustimmen
- Straße
- Hausnummer
- Postleitzahl
- Ort
- Land → Mussfeld

**Debitor anlegen: Allgemeine Daten**

 Anderer Debitor     Buchungskreisdaten     Zusatz Public Sector

Debitor  Müller Immobilien GmbH

**Adresse**    Steuerungsdaten    Zahlungsverkehr

  Vorschau      Internat. Versionen

**Name**

Anrede  ▼

Name  

**Suchbegriffe**

Suchbegriff 1/2

**Straßenadresse**

Straße/Hausnummer

Postleitzahl/Ort

Land  Deutschland 

**Postfachadresse**

Postfach

Postleitzahl



**Kommunikation**

Sprache  ▼

Mobiltelefon  

Bemerkungen

**Abbildung 8: Debitor: Allgemeine Daten – Adresse (Beispiel)**

Bei der „Steuerungsdaten“ kann eine Umsatzsteuer-Id hinterlegt werden.

Debitor: ZZZ003 Müller Immobilien GmbH

Adresse | Steuerungsdaten | Zahlungsverkehr

Kontosteuerung

Kreditor: [ ]

Referenzdaten / Gebiet

Branche: [ ]

Steuerinformationen

Steuernummer 1: [ ]

USt-Id.Nr: DE999999999 [Weitere...]

Steuernummer 5: [ ]

**Abbildung 9: Debitor: Allgemeine Daten – Steuerungsdaten (Beispiel)**

In der Registerkarte „Zahlungsverkehr“ kann eine Bankverbindung gepflegt werden. Das Kennzeichen „Angaben individuell“ in Bezug auf den Abweichenden Regulierer im Beleg ist zu setzen.

Debitor: ZZZ003 Müller Immobilien GmbH

Adresse | Steuerungsdaten | Zahlungsverkehr

Bankverbindungen

Land	Bankschlüssel	Bankkonto	Kontoinhaber	K...	I...	IBAN Wert
DE	12096597	123123	Müller		→	
					→	
					→	

Bankdaten... [ ] [ ] [ ] Zahlungskarten [f] IBAN

Zahlungsverkehr

Abw.Regulierer: [ ]

Abweichende Regulierer im Beleg

Angaben individuell

Angaben per Referenz

[Zulässige Regulierer...]

**Abbildung 10: Debitor: Allgemeine Daten – Zahlungsverkehr (Beispiel)**

In der Anwendungsmenüleiste ist die Schaltfläche „Buchungskreisdaten“ anzuklicken. Im Reiter „Kontoführung“ im Feld „Abstimmkonto“ ist das Abstimmkonto zum Debitor (2400010 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) zu hinterlegen.

Debitor	ZZZ003	Müller Immobilien GmbH
Buchungskreis	FUB	Freie Universität Berlin
<b>Kontoführung</b>		
Abstimmkonto	2400010	Sortierschlüssel <input type="checkbox"/>
		Wertberichtigung <input type="checkbox"/>
<b>Verzinsung</b>		
Zinskennzeichen	<input type="checkbox"/>	Letzter Stichtag <input type="text"/>
Zinsrhythmus	<input type="checkbox"/>	Letzter Zinslauf <input type="text"/>
<b>Vorschlagsdaten für Steuerberichte</b>		
Tätigkeitscode	<input type="checkbox"/>	Verteilungsart <input type="checkbox"/>

**Abbildung 11: Debitor: Kontoführung – Abstimmkonto**

Über die Schaltfläche „Allgemeine Daten“ kann zu der allgemeinen Anzeige zurückgekehrt werden.

#### Hinweis:

Bei Bedarf können auch weitere Daten gepflegt werden (ggf. mit Rechnungswesen abzustimmen).

Die Debitorendaten müssen mit  gesichert werden.

Die angezeigte Meldung ist mit  zu bestätigen. (Die Freigabe wird im Rechnungswesen durchgeführt).



In der Statusleiste wird die Bestätigung angezeigt.

Der Debitor ZZZ004 wurde im Buchungskreis FUB angelegt.

### 3.1.2 Debitor ändern

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Debitoren → Stammdaten → Ändern</b>	<b>FD02</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-------------

Der gewünschte Debitor ist in der angezeigten Maske auszuwählen und mit  zu bestätigen.



**Abbildung 12: Debitor ändern: Einstieg (Beispiel)**

Nachdem die Datenänderung vorgenommen wurde, ist sie über  zu speichern.

### 3.1.3 Debitor anzeigen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Debitoren → Stammdaten → Anzeigen</b>	<b>FD03</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------

Der gewünschte Debitor ist in der angezeigten Maske auszuwählen und mit  zu bestätigen.



**Abbildung 13: Debitor anzeigen: Einstieg (Beispiel)**

### 3.1.4 Geschäftspartner aus Debitor anlegen

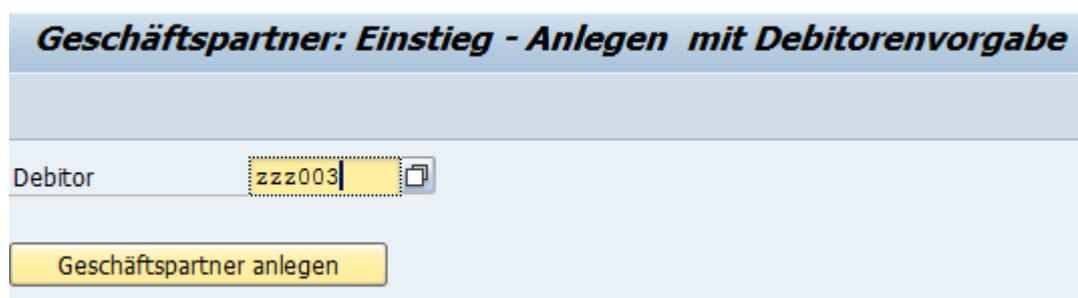
Hinweis:

Diese Funktionalität wird nur benötigt, wenn bei einem bestehenden Debitor noch keine Geschäftspartnerzuordnung vorgenommen wurde (bei bestehender Zuordnung wird beim Ausführen der u.g. Transaktion ein entsprechender Hinweis angezeigt).

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Stammdaten → Stammdaten Geschäftspartner → Ge- schäftspartner aus Debitor anlegen</b>	<b>FLBPD1</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

In der angezeigten Maske ist ein Debitor auszuwählen, aus dem ein Geschäftspartner angelegt werden soll.



**Abbildung 14: Geschäftspartner aus Debitor anlegen (Beispiel)**

Das Ergebnis wird in der Anwendungsstatusleiste angezeigt (inkl. der Nummer des neu angelegten Geschäftspartners).

## 3.2 Kreditorischer Vertragspartner

### 3.2.1 Kreditor anlegen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Kreditoren → Stammdaten → Anlegen</b>	<b>FK01</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	-------------

In der Angezeigten Maske sind folgende Felder zu pflegen:

- Kreditor → 6-stellige Identifikationsnummer, externe Vergabe  
Bei der Nummernvergabe sind die Vorgaben seitens des Rechnungswesens zu beachten.
- Buchungskreis → „FUB“
- Kontengruppe → KINL (Kreditoren Inland)



**Kreditor anlegen: Einstieg**

Kreditor

Buchungskreis  Freie Universität Berlin

Kontengruppe

**Vorlage**

Kreditor

Buchungskreis

**Abbildung 15: Kreditor anlegen: Einstieg (Beispiel)**

Die Eingaben sind mit  (oder Enter-Taste) zu bestätigen.

In der Maske „Anschrift“ sind folgende Felder relevant:

- Anrede → Mussfeld
- Name → Mussfeld
- Suchbegriff 1 → Systematik ggf. mit Rechnungswesen abzustimmen
- Straße

- Hausnummer
- Postleitzahl
- Ort
- Land → Mussfeld

Weitere Felder können bei Bedarf gepflegt werden.

**Kreditor anlegen: Anschrift**

Kreditor

  Vorschau   Internat. Versionen

**Name**

Anrede

Name

**Suchbegriffe**

Suchbegriff 1/2

**Straßenadresse**

Straße/Hausnummer

Postleitzahl/Ort

Land   

**Postfachadresse**

Postfach

Postleitzahl  

**Kommunikation**

Nebenstelle     

Telefon  Nebenstelle

Mobiltelefon

Fax  Nebenstelle

E-Mail

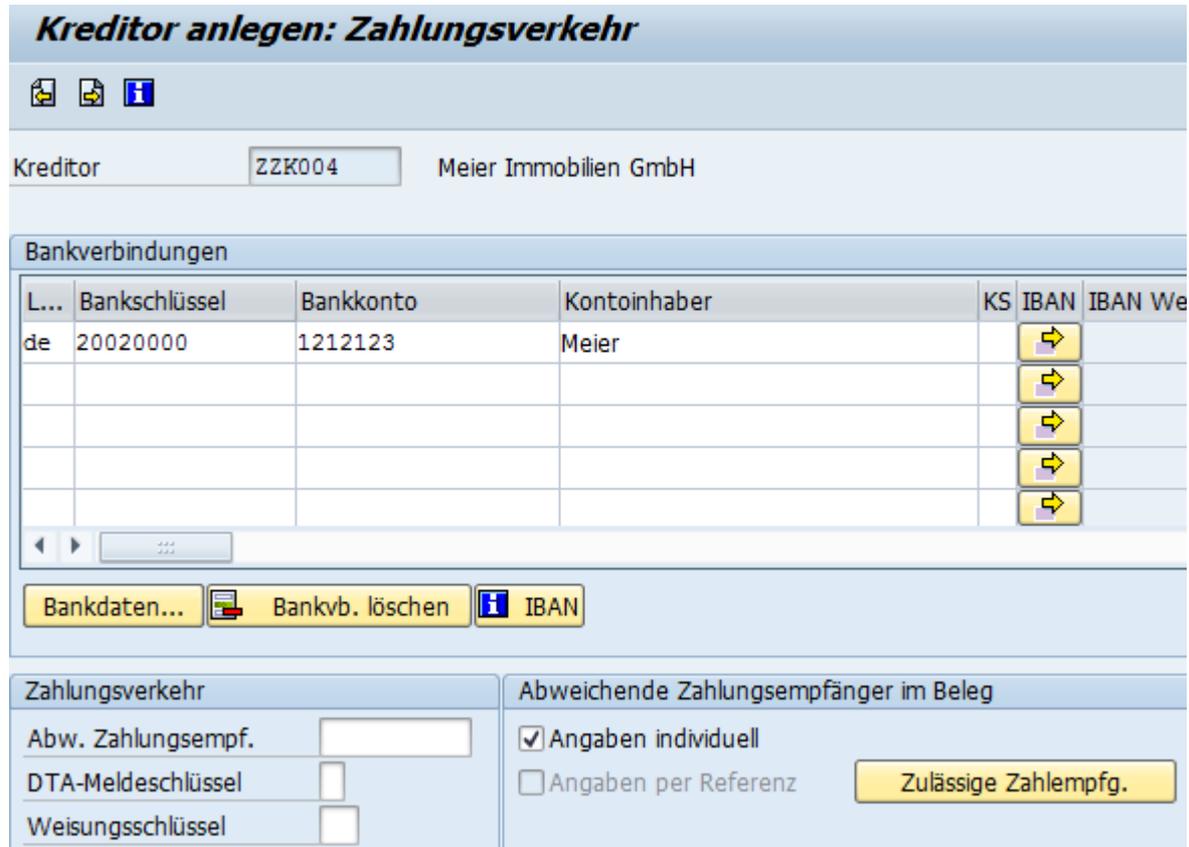
**Bemerkungen**

**Abbildung 16: Kreditor anlegen: Anschrift (Beispiel)**

Über die Schaltflächen  kann rück- bzw. vorwärts zwischen den einzelnen Masken navigiert werden.

In der Maske „Zahlungsverkehr“ wird eine Bankverbindung hinterlegt.

Das Kennzeichen „Angaben individuell“ in Bezug auf den Abweichenden Regulierer im Beleg ist zu setzen.



L...	Bankschlüssel	Bankkonto	Kontoinhaber	KS	IBAN	IBAN We
de	20020000	1212123	Meier			
						
						
						
						

**Abbildung 17: Kreditor anlegen: Zahlungsverkehr (Beispiel)**

Im Fenster „Kontoführung Buchhaltung“ im Feld „Abstimmkonto“ ist das Abstimmkonto zum Kreditor zu erfassen (4400010 – Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen).

In der Maske „Zahlungsverkehr Buchhaltung“ ist das Kennzeichen „Prf.dopp.Rech.“ (Prüfungsvermerk für doppelte Rechnungen bzw. Gutschriften) zu setzen.

**Kreditor anlegen: Zahlungsverkehr Buchhaltung**

Kreditor  Meier Immobilien GmbH  
Buchungskreis  Freie Universität Berlin

Zahlungsdaten

Zahlungsbed

Prf.dopp.Rech.

Automatischer Zahlungsverkehr

Zahlwege  Zahlungssperre  Zur Zahlung frei  
Abweich.Zempf.  GruppierSchl   
Einzelzahlung  Abw.ZE im Beleg  **Zulässige Zahlempfg.**

**Abbildung 18: Kreditor anlegen: Zahlungsverkehr Buchhaltung**

Hinweis:

Bei Bedarf können auch weitere Daten gepflegt werden (ggf. mit Rechnungswesen abzustimmen).

Die erfassten Daten müssen mit  gesichert werden.

Die angezeigte Meldung ist mit  zu bestätigen. (Die Freigabe wird im Rechnungswesen durchgeführt).



In der Anwendungsstatusleiste wird die Bestätigung angezeigt:

 Der Kreditor ZZK004 wurde im Buchungskreis FUB angelegt.

### 3.2.2 Kreditor ändern

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Kreditoren → Stammdaten → Ändern</b>	<b>FK02</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	-------------

Der gewünschte Kreditor ist in der angezeigten Maske auszuwählen (gewünschte Daten sind zu markieren) und  (oder Enter-Taste) zu bestätigen.



**Abbildung 19: Kreditor ändern: Einstieg (Beispiel)**

Nachdem die Datenänderung in den Folgemasken vorgenommen wurde, ist sie über  zu speichern.

### 3.2.3 Kreditor anzeigen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Finanzwesen → Kreditoren → Stammdaten → Anzeigen</b>	<b>FK03</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-------------

Der gewünschte Kreditör ist in der angezeigten Maske auszuwählen (gewünschte Daten sind zu markieren) und  (oder Enter-Taste) zu bestätigen.

**Abbildung 20: Kreditor anzeigen: Einstieg (Beispiel)**

### 3.2.4 Geschäftspartner aus Kreditor anlegen

Hinweis:

Diese Funktionalität wird nur benötigt, wenn bei einem bestehenden Kreditor noch keine Geschäftspartnerzuordnung vorgenommen wurde (bei bestehender Zuordnung wird beim Ausführen der u.g. Transaktion ein entsprechender Hinweis angezeigt).

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Stammdaten → Stammdaten Geschäftspartner → Geschäftspartner aus Kreditor anlegen</b>	<b>FLBPC1</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

In der angezeigten Maske ist ein Kreditor auszuwählen, aus dem ein Geschäftspartner angelegt werden soll.

The screenshot shows a software interface with a light blue header bar containing the text **Geschäftspartner: Einstieg - Anlegen mit Kreditorenvorgabe**. Below the header is a form area. On the left, the label "Kreditor" is positioned above a text input field containing the value "zzk001". To the right of the input field is a small icon of a document with a plus sign. Below the input field is a yellow button with the text "Geschäftspartner anlegen".

**Abbildung 21: Geschäftspartner aus Kreditor anlegen (Beispiel)**

Das Ergebnis wird in der Anwendungsstatusleiste angezeigt (inkl. der Nummer des neu angelegten Geschäftspartners).

## 4 Immobilienvertrag

### 4.1 Definition

Mithilfe des Objekttyps Immobilienvertrag in RE-FX können alle Verträge zum Immobilienmanagement abgebildet werden (z.B. An- und Vermietungsverträge, Serviceverträge).

Beim Anlegen eines Vertrages im RE-FX wird zunächst die sogenannte Vertragsart für den anzulegenden Vertrag bestimmt. Die Vertragsart hat im SAP-RE-FX eine steuernde Wirkung. Mit der Vertragsart wird festgelegt, ob der Vertrag

- intern oder extern ist,
- eine Leistung anbietet oder nutzt,
- den Bestand verändert oder nutzt.

Außerdem wird pro Vertragsart festgelegt, welche

- Geschäftspartnerrollen am Vertrag beteiligt sein können,
- Vertragsobjekte zugeordnet werden können,
- Konditionsarten verwendet werden können.

Nach der erstmaligen Speicherung eines Vertrages, ist die Vertragsart nicht mehr änderbar.

Bei der FUB werden sowohl Langzeit- wie auch Kurzzeitmietverhältnisse abgebildet. Verwendet werden derzeit ausschließlich externe Verträge (FUB-interne Flächennutzung wird über die Permanente Belegung abgebildet).

### 4.2 Vertragsarten und Nummernvergabe

Folgende Vertragsarten sind bei der FUB vorhanden:

Tech. Bez.	Bezeichnung
	<b>Debitorisch (FUB als Anbieter)</b>
CU10	Vermietung FUB
CU20	Verpachtung
CU30	Nutzungsvereinbarung (gebend)
CU40	Erbbaurechtsvertrag (gebend)
CU50	Kurzzeitvermietung
	<b>Kreditorisch (FUB als Nutzer)</b>
VE10	Anmietung FUB
VE20	Anpachtung

VE30	Nutzungsvereinbarung (nehmend)
VE40	Erbbaurechtsvertrag (nehmend)

**Tabelle 2: Vertragsarten**

Bei der Nummernvergabe wird bei der FU zwischen debitorischen (Vermietung) und kreditorischen (Anmietung) Immobilienverträgen unterschieden. Die fortlaufende Vertragsnummer wird intern (systemseitig) vergeben und ist 7-stellig.

Folgende Nummernkreise sind vorgesehen:

- 1000001-1999999 → ext. debitorische Verträge (Vertragsarten CU10 – CU50)
- 2000001-2999999 → ext. kreditorische Verträge (Vertragsarten VE10 – VE40)

Die vollständige Vertrags-Id setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- 1-3. Stelle → Buchungskreis „FUB“
- 4. Stelle → Trennzeichen „/“
- 5-11. Stelle → fortlaufende interne Nummer

Beispiel: „FUB/1000009“ → debitorischer Vertrag

### 4.3 Immobilienvertrag anlegen

Hinweis:

Da der Aufbau und Pflege der einzelnen Registerkarten für alle Vertragsarten weitgehend gleich ist, wird im Folgenden darauf verzichtet, jede Vertragsart einzeln zu beschreiben.

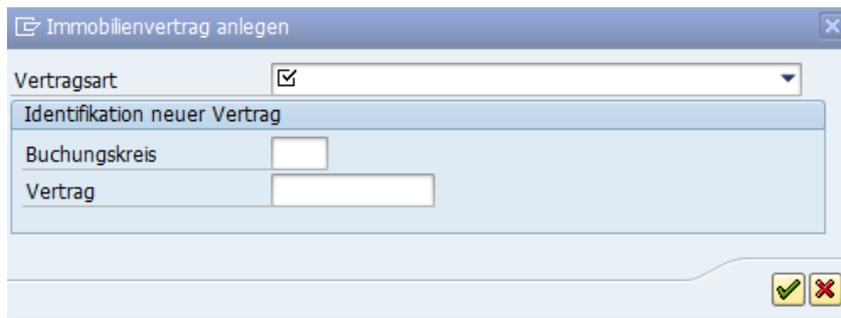
Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Vertrag → Vertrag bearbeiten</b>	<b>RECN</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Tipp: Die Vertragsbearbeitung kann ebenfalls im RE-Navigator (Transaktion RE80) erfolgen. Im Navigationsbereich ist hier der Listeneintrag „Immobilienvertrag“ zu wählen und die Schaltfläche  (Anlegen) anzuklicken.

Nach dem Aufrufen der Transaktion RECN kann über die Schaltfläche  (Anlegen) ein neuer Immobilienvertrag angelegt werden.

In dem angezeigten Eingabefenster ist eine Vertragsart zu wählen sowie der Buchungskreis („FUB“) einzutragen (Feld „Vertrag“ bleibt leer, da die Nummer vom System vergeben wird).



Die Eingaben sind mit  zu bestätigen. Die Vertragsmaske mit den „Allgemeinen Daten“ wird angezeigt.

### 4.3.1 Immobilienvertrag: Allgemeine Daten

Folgende Felder können gepflegt werden:

- Buchungskreis → „FUB“ (Freie Universität Berlin)
- Vertragsbezeichnung → Freitext (z.B. Nutzer)
- Vertragsabschluss → Datum der ersten Unterschrift (informativ)
- 2. Unterschrift → Datum der zweiten Unterschrift (informativ)
- Mietrecht → „Deutsches Mietrecht“ (informativ: keine steuernde Wirkung, da Mietspiegel systemseitig nicht im Einsatz)
- (Systemstatus → Status des Vertrages; wird in Abhängigkeit vom Bearbeitungsstatus systemseitig geändert (z.B. bei Aktivierung). Der initiale Status ist ANGL KTSP (Angelegt, Kontierungssperre)).

Immobilienvertrag <NEU>

Allg. Daten Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungspara

Identifikation

Vertragsart CU10 Vermietung FUB

Buchungskreis

Vertrag

Vertrag

Vertragsbezeichnung

Vertragsabschluss

2. Unterschrift

Hauptvertrag

Altvertrag

Mietrecht

Branche

Vertragswährung

Umsatzrelevant

Berechtigungsgruppe

Berechtigungsgruppe

Statusanzeige

Systemstatus ANGL KTSP

Aktivieren

Status

Abbildung 22: Immobilienvertrag: Allgemeine Daten

### 4.3.2 Immobilienvertrag: Partner

Im Register „Partner“ werden Vertragspartner gepflegt. Ohne einen entsprechenden debitorischen bzw. kreditorischen Geschäftspartner kann ein Vertrag nicht aktiviert werden (d.h. Periodische Buchung kann nicht durchgeführt werden).

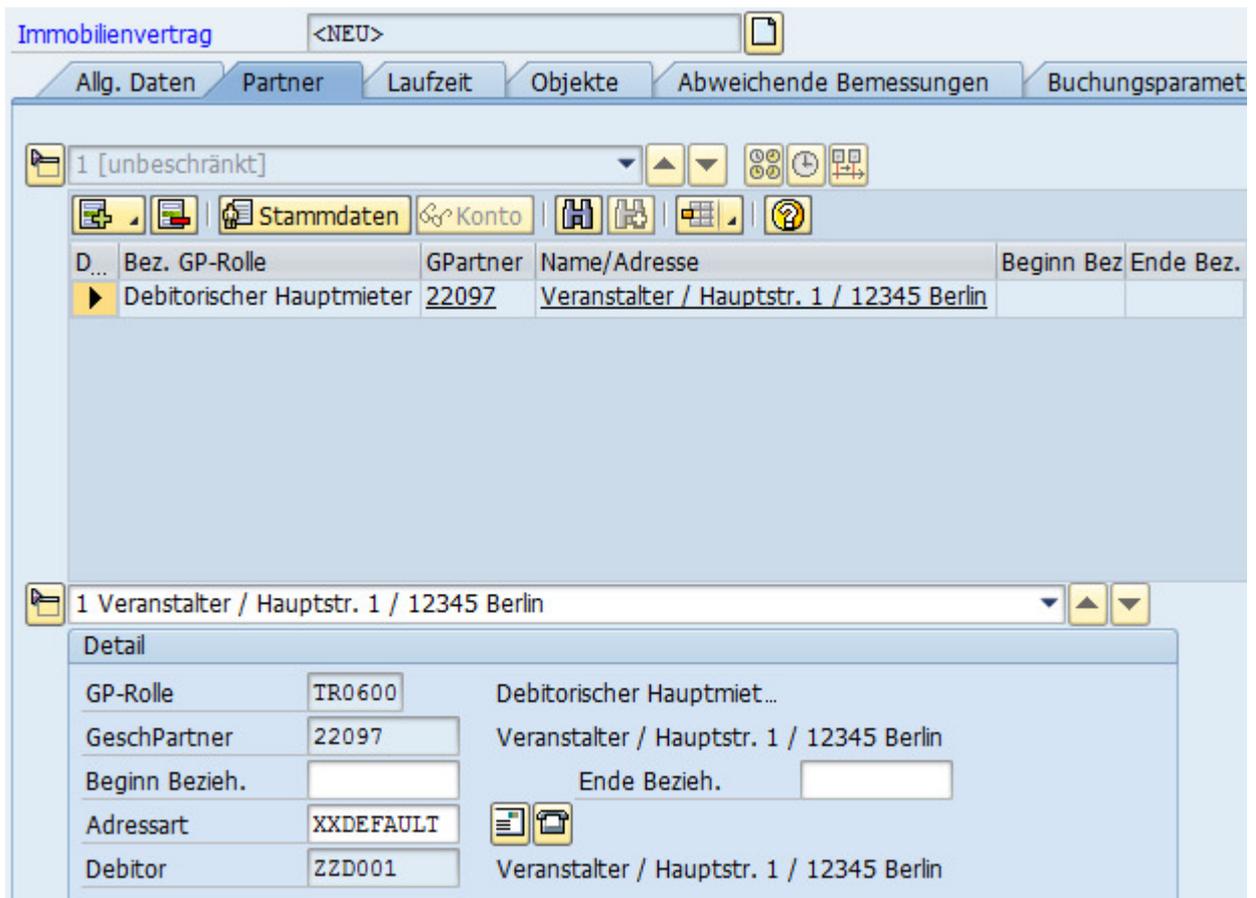
Hinweis: Das Anlegen von kreditorischen/debitorischen Vertragspartnern wird im Kapitel 3 beschrieben.

Je nach Vertragsart sind die festgelegten Vertragspartner zu pflegen. Hierbei wird zwischen Muss- und Kann-GP-Rollen unterschieden. Bei der FUB ist die Zuordnung der Muss-GP-Rollen wie folgt definiert:

Tech. Bez.	Bezeichnung	Geschäftspartnerrollen
<b>Debitorisch</b>		
CU10	Vermietung FUB	TR0600 – Deb. Hauptmieter
CU20	Verpachtung	ZR0600 – Pächter
CU30	Nutzungsvereinbarung (gebend)	ZR1600 – Nutzer (deb)
CU40	Erbbaurechtsvertrag (gebend)	ZR2600 – Erbbauberechtigter (deb)
CU50	Kurzzeitvermietung	TR0600 – Deb. Hauptmieter
<b>Kreditorisch</b>		
VE10	Anmietung FUB	TR0602 – Kred. Vermieter
VE20	Anpachtung	ZR0602 – Verpächter
VE30	Nutzungsvereinbarung (nehmend)	TR0602 – Kred. Vermieter
VE40	Erbbaurechtsvertrag (nehmend)	ZR2602 – Erbbauberechtigter (kred)

**Tabelle 3: Immobilienvertrag – Vertragspartner**

Im Register „Partner“ können über die Schaltfläche  (Neuen Partner zuordnen) ein oder mehrere Geschäftspartner in einer der vordefinierten GP-Rollen zugeordnet werden. Der mögliche Hauptvertragspartner befindet sich in der Auswahlliste immer oberhalb des Trennstrichs (Muss-GP-Rolle).



**Abbildung 23: Immobilienvertrag: Partner (Beispiel)**

Über die Schaltfläche  (Löschen) kann die Zuordnung, nach voriger Markierung der Zeile, gelöscht werden (solange ein Vertrag nicht gebucht ist).

Beim Geschäftspartnerwechsel darf der bestehende GP nicht gelöscht werden. Stattdessen ist im Feld „Ende Beziehung“ ein Datum zu pflegen. Bei dem neuen GP ist das Zuordnungsdatum im Feld „Beginn Beziehung“ zu pflegen. Des Weiteren ist eine neue Zeitscheibe in der Buchungsklausel anzulegen (s. Kapitel „Buchungsparameter“).

### 4.3.3 Immobilienvertrag: Laufzeit

Im Register „Laufzeit“ werden in Form von Klauseln Informationen bzgl. der Laufzeit, Verlängerung und Kündigung hinterlegt.

Beim Anlegen eines Vertrages werden hier die Standardklauselarten für die Laufzeit und Kündigung eingeblendet. Im unteren Bereich können je Klausel individuelle Werte erfasst werden. Bei Bedarf können weitere Klauseln angelegt werden (z.B. Verlängerung).

D...	Klauselart	Nr	Bezeichnung	Klausel	Notiz
	Laufzeit				<input type="checkbox"/>
	Kündigung		<Keine Kündigungsfrist>		<input type="checkbox"/>

1 Laufzeit

Vertragsbeginn	<input type="text"/>	Finanzstrom ab	<input type="text"/>
Erstes Vertragsende	<input type="text"/>	Erste Buchung ab	<input type="text"/>
Laufzeitende	<input type="text"/>	Laufzeit in Monaten	<input type="text"/>

Laufzeitinformationen

Aktueller Status	Undefiniert
------------------	-------------

**Abbildung 24: Immobilienvertrag: Laufzeit**

Im Folgenden werden die einzelnen Klauselarten beschrieben.

#### 4.3.3.1 Klausel: Laufzeit

In der Klausel im Unterregister „Laufzeit“ werden folgende Daten erfasst:

- Vertragsbeginn → Laufzeitbeginn
- Erstes Vertragsende → Laufzeitende bei befristeten Verträgen
- Finanzstrom ab → Datum, ab dem Finanzstrompositionen generiert werden sollen (falls nichts anderes vereinbart gleich wie der Vertragsbeginn)
- Erste Buchung ab → Datum, ab dem die Finanzstrompositionen erstmalig bei der Periodischen Buchung berücksichtigt werden sollen (d.h. abweichend vom Vertragsbeginn)  
Hinweis: Bei der FUB sollen bereits bestehende Verträge in RE-FX abgebildet werden. In diesem Feld ist ein einheitliches Datum zu pflegen, ab wann die Vertragskonditionen über RE-FX gebucht werden sollen.
- Laufzeit in Monaten → bei befristeten Verträgen kann entweder das Vertragsende oder die Laufzeit in Monaten eingetragen werden. Das System befüllt automatisch das jeweils andere Feld.  
Tipp: Soll ein hier einmal gepflegter Wert entfernt werden (bei unbefristeten Verträgen, ist der Inhalt beider Felder („Erstes Vertragsende“ und „Laufzeit in Monaten“ zu löschen.

Im Bereich „Laufzeitinformationen“ wird systemseitig der aktuelle Status eines Vertrages bzgl. der Laufzeit, Kündigung oder Verlängerung angezeigt (z.B. „Unbefristet“, „Befristet (ohne Verlängerung)“, „Mögliche Kündigung bis“ etc.).

Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

#### 4.3.3.2 Klausel: Kündigung

In der Klausel „Kündigung“ werden Informationen zu Kündigungsart und ggf. Kündigungsschema hinterlegt, die im Fall einer Kündigung für den Vertragsnehmer und Vertragsgeber gelten sollen.

Folgende Kündigungsarten stehen zur Verfügung:

- Standard-Kündigungsschema
- Individuelles Kündigungsschema
- Keine Kündigungsfrist → vorgeblendet

##### 4.3.3.2.1 Standard-Kündigungsschema

Im Unterregister „Kündigung“ (vorher die Kündigungsklausel im oberen Bereich auswählen) im Feld „Kündigungsart“ ist der Eintrag „Standard-Kündigungsschema“ zu wählen.

The screenshot shows a software window titled 'Immobilienvertrag' with a '<NEU>' button and a document icon. The window has several tabs: 'Allg. Daten', 'Partner', 'Laufzeit', 'Objekte', and 'Abweichende Bemessung'. Below the tabs is a toolbar with icons for file operations and help. A table lists clauses:

D...	Klauselart	Nr	Bezeichnung Klausel	Notiz
	Laufzeit		Ab 17.10.2013, unbefristet	<input type="checkbox"/>
	Kündigung			<input type="checkbox"/>

Below the table, the '2 Kündigung' section is expanded, showing a sub-tab for 'Kündigung' (selected) and 'Notiz'. The 'Kündigungsart' field is a dropdown menu currently showing '1 Standard-Kündigungsschema'. Below it is a 'Kündigungsschema' field with a checkmark icon and a help icon.

Im Feld „Kündigungsschema“ stehen vordefinierte (Customizing) Schemata zur Verfügung. Bei der FUB sind folgende Einträge relevant:

KündSche...	Bezeichnung Kündigungsschema
1000	Für beide Vertragsparteien: 3 Monate zum Monatsende (3.WT)
1100	Für beide Vertragsparteien: 3 Monate zum Quartalsende (3.WT)
1200	Für beide Vertragsparteien: Jährlich zum 31.03. mit 3-monati

Über das Symbol  (Simulieren) können die Kündigungstermine simuliert werden (systemseitige Berechnung basierend auf der Laufzeit und dem Kündigungsschema).

Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

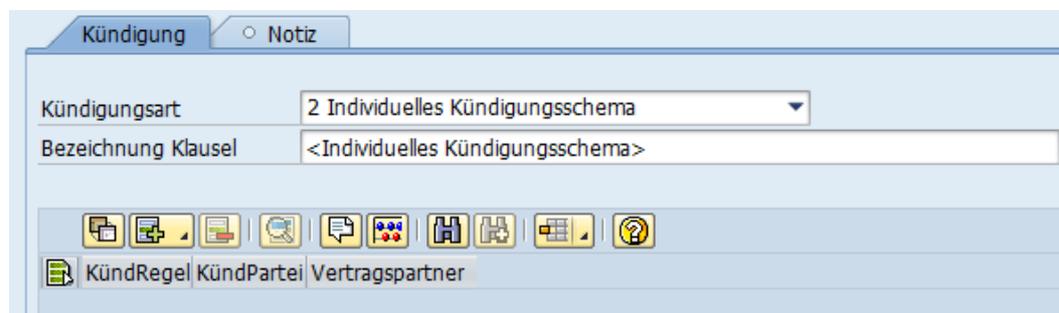
#### 4.3.3.2.2 Individuelles Kündigungsschema

Zu einem jeweiligen Vertrag kann auch ein individuelles Kündigungsschema definiert werden. Dafür können individuelle Kündigungsregeln (Fristen- oder Terminregeln) angelegt werden, die zusätzlich miteinander kombiniert werden können.

- **Fristenregel**  
Diese Regel kann für periodische Kündigungsregeln (Monatsende, Quartalsende, Halbjahresende, Jahresende) verwendet werden, z.B. Kündigungsfrist von 6 Wochen zum Quartalsende.
- **Terminregel**  
Für bestimmte Kündigungstermine (Datum), die ebenfalls periodisch sind, kann eine Terminregel verwendet werden, z.B. Kündigungsfrist 3 Monate zum 31.03. und 30.09. (d.h. zwei Termine jährlich) und die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats erfolgt sein.

Mit einer Terminregel können ebenfalls außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten abgebildet werden.

Die Pflege eines individuellen Kündigungsschemas erfolgt im Unterregister „Kündigung“.



Das Bild zeigt ein Software-Fenster mit zwei Registerkarten: 'Kündigung' (aktiv) und 'Notiz'. In der 'Kündigung'-Registerkarte sind zwei Eingabefelder zu sehen: 'Kündigungsart' mit dem Wert '2 Individuelles Kündigungsschema' und 'Bezeichnung Klausel' mit dem Wert '<Individuelles Kündigungsschema>'. Darunter befindet sich eine Werkzeugleiste mit verschiedenen Symbolen, darunter ein Icon für 'Kündigungsregel anlegen'. Am unteren Rand des Fensters sind die Registerkarten 'KündRegel', 'KündPartei' und 'Vertragspartner' zu sehen.

Nachdem diese Kündigungsart ausgewählt wurde, ist die Bezeichnung der eigenen Klausel einzugeben.

Über die Schaltfläche  (Kündigungsregel anlegen) können dann individuelle Fristen- und/oder Terminregeln angelegt werden.

### Individuelle Fristenregel:

Bei der Auswahl des Eintrags „Individuelle Fristenregel“ erscheint die folgende Schnellerfassungsmaske:

Individuelle Fristenregel: Detailsicht

Kündigungsregel 000000000001

Bez. Kündigungsregel <Individuelle Fristenregel 1>

Kündigungspartei 9 Beide

Kündigungsfrist (Schnellerfassung)

Kündigung zum

Frist

Kulanztage

Mindestlaufzeit berücksichtigen

Früheste Künd. zum

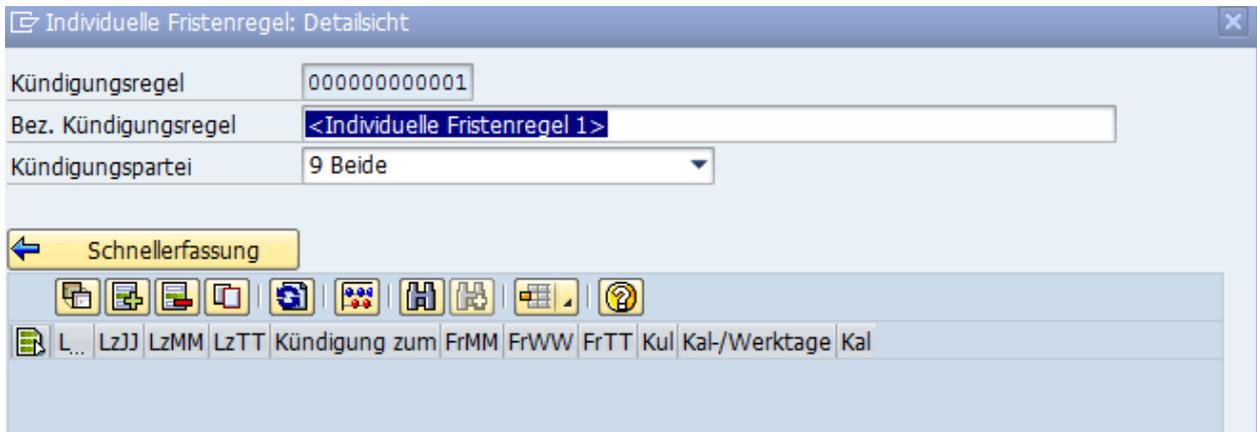
Expertenmodus Simulieren Anlegen mit Vorlage

Folgende Felder können in der Maske vorerfasst werden:

- Bez. Kündigungsregel → Bezeichnung  
Hinweis: Da es sich bei diesem Feld um ein Schlüsselfeld handelt darf eine Fristenregel und eine Terminregel die gleiche Bezeichnung haben.
- Kündigungspartei → Festlegung, für welche Vertragspartei die Regel gelten soll (Beide/Vertragsnehmer/Vertragsgeber)
- Kündigung zum → Festlegung, zu welchen Terminen eine Kündigung zulässig ist (z.B. Monatsende, Quartalsende)
- Frist → Kündigungsfrist in Monaten/Wochen/Tagen (z.B. 3 Monate)
- Kulanztage → Anzahl der Tage, um die die Kündigungsfrist vermindert wird. Die Kulanztage werden gewöhnlich in Fristenregeln verwendet, in denen der Kündigungstermin „Kündigung zum“ auf das Monatsende fällt. Die Kulanztage geben an, bis zu welchem Tag eines Monats die Kündigung noch fristgerecht erfolgen kann, z.B. 3 Werktage.
- Mindestlaufzeit berücksichtigen → Durch das Setzen des Kennzeichens kann im Feld „Früheste Kündigung zum“ das Datum der ersten möglichen Kündigung festgelegt werden.

Über die Schaltfläche „Expertenmodus“ können weitere Bedingungen für die Fristenregel gepflegt werden (z.B. wenn sich in Abhängigkeit von der Laufzeit die Kündigungs-

fristen ändern). Die Daten aus der Schnellerfassungsmaske werden übernommen und können angepasst werden.



Über die Schaltfläche (Zeile anhängen) kann eine Zeile eingefügt werden und die detaillierten Informationen gepflegt werden:

- Lfd. → Die Laufende Nummer ist erforderlich, um die Einträge innerhalb einer Kündigungsregel eindeutig zu kennzeichnen. Sie hat keinen Einfluss darauf, welcher Eintrag bei mehreren Laufzeitangaben zum Zuge kommt.
- LzJJ → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Jahren dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.
- LzMM → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Monaten dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.
- LzTT → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Tagen dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.

**Hinweis:** Jede Kündigungsregel muss einen Standardeintrag enthalten, in dem die Felder LzJJ, LzMM und LzTT leer sind. Der Standardeintrag gilt dann, wenn kein laufzeitabhängiger Eintrag zum Zuge kommt.

Beispiel:

	Lfd	LzJJ	LzMM	LzTT	Kündigung zum	FrMM	FrWW	FrTT	Kul	KT/WT	Kal
	1	1			Monatsende	3					
	2				Monatsende	3					

- Kündigung zum → Gibt an, zu welchen Terminen die Kündigung zulässig ist, z. B. Monatsende, Quartalsende etc., und wird aus der Schnellerfassungsmaske übernommen.
- FrMM → Gibt den erforderlichen Zeitraum in Monaten an, der zwischen Kündigungseingang und Kündigungstermin liegen muss.
- FrWW → Gibt den erforderlichen Zeitraum in Wochen an, der zwischen Kündigungseingang und Kündigungstermin liegen muss.

- FrTT → Gibt den erforderlichen Zeitraum in Tagen an, der zwischen Kündigungseingang und Kündigungstermin liegen muss.
- Kul → Anzahl der Tage, um die die Kündigungsfrist vermindert wird. Die Kulanztage werden gewöhnlich in Fristenregeln verwendet, in denen der Kündigungstermin „Kündigung zum“ auf das Monatsende fällt. Die Kulanztage geben an, bis zu welchem Tag eines Monats die Kündigung noch fristgerecht erfolgen kann, z.B. 3 Werktage. Der Eintrag wird aus der Schnellerfassungsmaske übernommen.

Die Kündigungsfrist ergibt sich aus der Summe der Angaben in den Feldern Monate/Wochen/Tage abzüglich der festgelegten Kulanztage.

- Kal-/Werktage → bestimmt, ob als Kulanztage Kalendertage oder Werktage gerechnet werden. Der Eintrag wird aus der Schnellerfassungsmaske übernommen.
- Kal → Hier ist der entsprechende Kalender eines Landes (Deutschland) auszuwählen, damit die Werktage vom System bestimmt werden können.

L...	LzJJ	LzMM	LzTT	Kündigung zum	FrMM	FrWW	FrTT	Kul	Kal-/Werktage	Kal

Die Eingaben sind mit ✓ (Weiter) zu bestätigen. Die neue Kündigungsregel wird im Unterregister „Kündigung“ angezeigt.

#### Individuelle Terminregel:

Bei der Auswahl des Eintrags „Individuelle Terminregel“ erscheint die folgende Schnellerfassungsmaske:

Individuelle Terminregel: Detailsicht

Kündigungsregel 000000000001

Bez. Kündigungsregel <Individuelle Terminregel 1>

Kündigungspartei 9 Beide

Termine (Schnellerfassung)

Jährlich wiederkehrende Termine

Einmalige Termine

(1)	Kündigung zum		Eingang bis		<input type="checkbox"/> Ab angegebenem Jahr
(2)	Kündigung zum		Eingang bis		<input type="checkbox"/> Ab angegebenem Jahr
(3)	Kündigung zum		Eingang bis		<input type="checkbox"/> Ab angegebenem Jahr
(4)	Kündigung zum		Eingang bis		<input type="checkbox"/> Ab angegebenem Jahr

Expertenmodus Simulieren Anlegen mit Vorlage

Folgende Felder können in der Maske vorerfasst werden:

- Bez. Kündigungsregel → Bezeichnung  
Hinweis: Da es sich bei diesem Feld um ein Schlüsselfeld handelt darf eine Fristenregel und eine Terminregel die gleiche Bezeichnung haben.
- Kündigungspartei → Festlegung, für welche Vertragspartei die Regel gelten soll (Beide/Vertragsnehmer/Vertragsgeber)

Im Bereich „Termine“ können nach Bedarf „Jährlich wiederkehrende Termine“ oder „Einmalige Termine“ gepflegt werden.

In den Feldern „Kündigung zum“ kann der erstmögliche Kündigungstermin und im Feld „Eingang bis“ der letztmögliche Kündigungstermin gepflegt werden. Das jeweilige Datum ist im Format TT.MM.JJJJ einzugeben.

Bei „Jährlich wiederkehrenden Terminen“ kann zusätzlich über das Kennzeichen „Ab angegebenem Jahr“ das Anfangsjahr gesetzt werden.

Über die Schaltfläche „Expertenmodus“ können weitere Bedingungen für eine Terminregel gepflegt werden (z.B. Kulanztage). Die Daten aus der Schnellerfassungsmaske werden übernommen und können angepasst werden.

Individuelle Terminregel: Detailsicht

Kündigungsregel: 000000000001

Bez. Kündigungsregel: <Individuelle Terminregel 1>

Kündigungspartei: 9 Beide

Schnellerfassung

Lfd. LzJJ LzMM LzTT KüJJ KüMM KüTT EgJJ EgMM EgTT KT/WT Kal

Hier können in der im unteren Bereich angezeigten Zeile folgende Informationen erfasst werden:

- Lfd. → Die Laufende Nummer ist erforderlich, um die Einträge innerhalb einer Kündigungsregel eindeutig zu kennzeichnen. Sie hat keinen Einfluss darauf, welcher Eintrag bei mehreren Laufzeitangaben zum Zuge kommt.
- LzJJ → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Jahren dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.
- LzMM → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Monaten dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.
- LzTT → Gibt an, bis zu welcher Laufzeit in Tagen dieser Eintrag in der Kündigungsregel relevant ist.
- KüJJ → Gibt das Jahr an, in dem die Kündigung erfolgen soll.
- KüMM → Gibt den Monat an, in dem die Kündigung erfolgen soll.
- KüTT → Gibt den Tag an, in dem die Kündigung erfolgen soll.
- EgJJ → Gibt das Jahr an, zu dem die Kündigung erfolgen muss.  
Hinweis: Um die Regel so zu definieren, dass der Termin für jedes Jahr gilt, wird dieses Feld leer gelassen.
- EgMM → Gibt den Monat an, zu dem die Kündigung erfolgen muss.
- EgTT → Gibt den Tag an, zu dem die Kündigung erfolgen muss.
- Kal-/Werktage → Bestimmt, ob als Kulantztage Kalendertage oder Werktage gerechnet werden.
- Kal → Hier ist das entsprechende Kalender eines Landes (Deutschland) auszuwählen, damit die Werktage vom System bestimmt werden können.

Die Eingaben sind mit  (Weiter) zu bestätigen. Die neue Kündigungsregel wird im Unterregister „Kündigung“ angezeigt.

Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

#### **4.3.3.2.3 Keine Kündigungsklausel**

Die Vertragsparteien haben keine Kündigungsfristen festgelegt, d.h. beide können jederzeit kündigen.

Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

#### **4.3.3.3 Klausel: Verlängerung**

Wird mit einem Vertragspartner zu einem Vertrag zusätzlich eine oder mehrere Verlängerungsoptionen vereinbart, können diese systemseitig ebenfalls erfasst werden.

##### Hinweis:

Voraussetzung ist, dass der entsprechende Vertrag befristet ist, d.h. dass das Datum „Erstes Vertragsende“ in der Klausel „Laufzeit“ gepflegt wurde.

Über die Schaltfläche  (Klausel anlegen) ist die Klausel Verlängerung in der Registerkarte „Laufzeit“ zuzuordnen.

In der Klausel „Verlängerung“ werden Informationen zu Verlängerungsart und Verlängerungsregel hinterlegt.

Folgende Verlängerungsarten stehen zur Verfügung:

- Standard-Verlängerungsregel
- Individuelle Verlängerungsregel
- Keine Verlängerung

##### **4.3.3.3.1 Standard-Verlängerungsregel**

Bei der Verlängerungsart „Standard-Verlängerungsregel“ ist eine entsprechende Verlängerungsregel auszuwählen.

Folgende Verlängerungsregeln stehen zur Auswahl:

VReg 	Bezeichnung Verlängerungsregel
1000	1 Option auf 1 Jahr; 6 Monate Ankündigungsfrist
1100	1 Option auf 5 Jahre; 1 Jahr Ankündigungsfrist
1200	2 Optionen auf 1 Jahr; 6 Monate Ankündigungsfrist
1300	2 Optionen auf 5 Jahre; 1 Jahr Ankündigungsfrist
2000	1 Verlängerung um ein Jahr; 3 Monate Kündigungsfrist
2100	Wiederkehrende Verl. um ein Jahr; 3 Monate Kündigungsfrist

**Abbildung 25: Verlängerung: Standard-Verlängerungsregeln**

Über das Symbol  (Simulieren) können die Verlängerungstermine simuliert werden. Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

#### 4.3.3.3.2 Individuelle Verlängerungsregel

Zu einem befristeten Immobilienvertrag kann ebenfalls eine individuelle Verlängerungsregel definiert werden.

Die Pflege einer „Individuellen Verlängerungsregel“ erfolgt im Unterregister „Verlängerung“. Nachdem diese Verlängerungsart ausgewählt wurde, ist die Bezeichnung der eigenen Klausel einzugeben.

Im Bereich der Tabelle können über die Schaltfläche  (Zeile anhängen) entsprechende Regeln mit individuellen Verlängerungsbedingungen gepflegt werden.

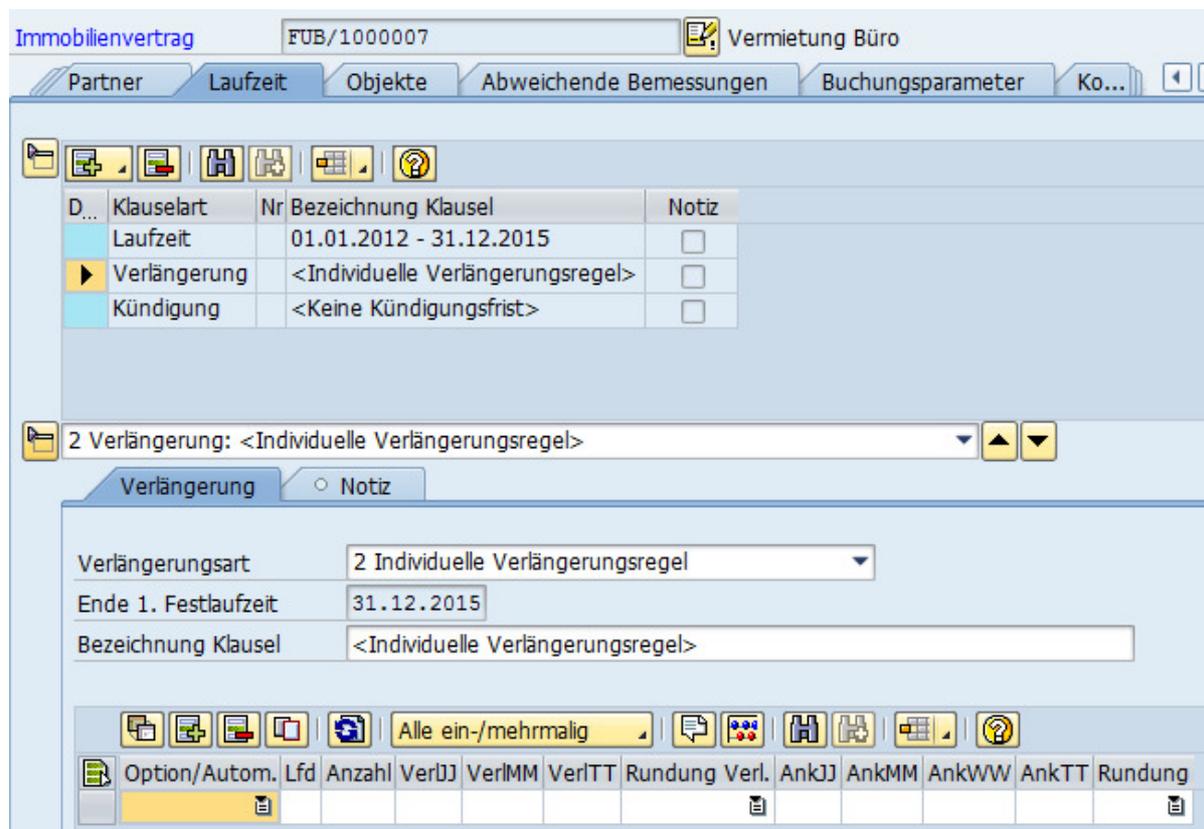
In den einzelnen Spalten können folgende Daten erfasst werden:

- Option/Autom. → Angabe, ob die Verlängerungsregel optional (manuelle Verlängerung) oder automatisch (Vertrag verlängert sich automatisch entsprechend der Regel) greifen soll
- Lfd. → Die laufende Nummer ist erforderlich, um die Einträge innerhalb einer Verlängerungsregel eindeutig zu kennzeichnen. Sie hat keinen Einfluss darauf, welcher Eintrag bei mehreren Laufzeitangaben zum Zuge kommt.
- Anzahl → Anzahl der Verlängerungen
- VerJJ → Ganze Zahl, die angibt, um wie viele Jahre sich der Vertrag vom derzeitigen Ende ausgehend verlängern soll
- VerMM → Ganze Zahl, die angibt, um wie viele Monate sich der Vertrag vom derzeitigen Ende ausgehend verlängern soll
- VerTT → Ganze Zahl, die angibt, um wie viele Tage sich der Vertrag vom derzeitigen Ende ausgehend verlängern soll
- Rundung → Folgende Optionen sind möglich:
  - - <leer> → es gilt das berechnete Datum (z.B. 10.10.2010)

- - Erster → Rundung auf den ersten Tag eines Monats (z.B. 01.10.2010)
- - Ultimo → Rundung auf den letzten Tag des Monats (z.B. 31.10.2010)
- AnkJJ → Ankündigung um Jahre vor dem Verlängerungsdatum
- AnkMM → Ankündigung um Monate vor dem Verlängerungsdatum
- AnkWW → Ankündigung um Wochen vor dem Verlängerungsdatum
- AnkTT → Ankündigung um Tage vor dem Verlängerungsdatum
- Rundung → folgende Optionen sind möglich:
  - - <leer> → es gilt das berechnete Datum (z.B. 10.10.2010)
  - - Erster → Rundung auf den ersten Tag eines Monats (z.B. 01.10.2010)
  - - Ultimo → Rundung auf den letzten Tag des Monats (z.B. 31.10.2010)

Zu einer Verlängerungsregel kann über die Schaltfläche  (Text zu Verl.-regel anlegen) auch individueller Text gepflegt werden.

Die Verlängerung kann über Schaltfläche  (Verlängerung simulieren) simuliert werden.



**Abbildung 26: Verlängerung: Individuelle Verlängerungsklausel**

Im Unterregister „Notiz“ können weitere Informationen hinterlegt werden (keine Auswertung über Berichte möglich).

#### 4.3.3.3 Keine Verlängerung

Im Fall der Regel „Keine Verlängerung“ ist keine Verlängerung vorgesehen.

### 4.3.4 Immobilienvertrag: Objekte

Einem Vertrag können unterschiedliche Objekte (Immobilienobjekte sowie andere Objekttypen) zugeordnet werden (vertragsartabhängig).

Bei der FUB müssen je Vertrag folgende Objekte zugeordnet sein:

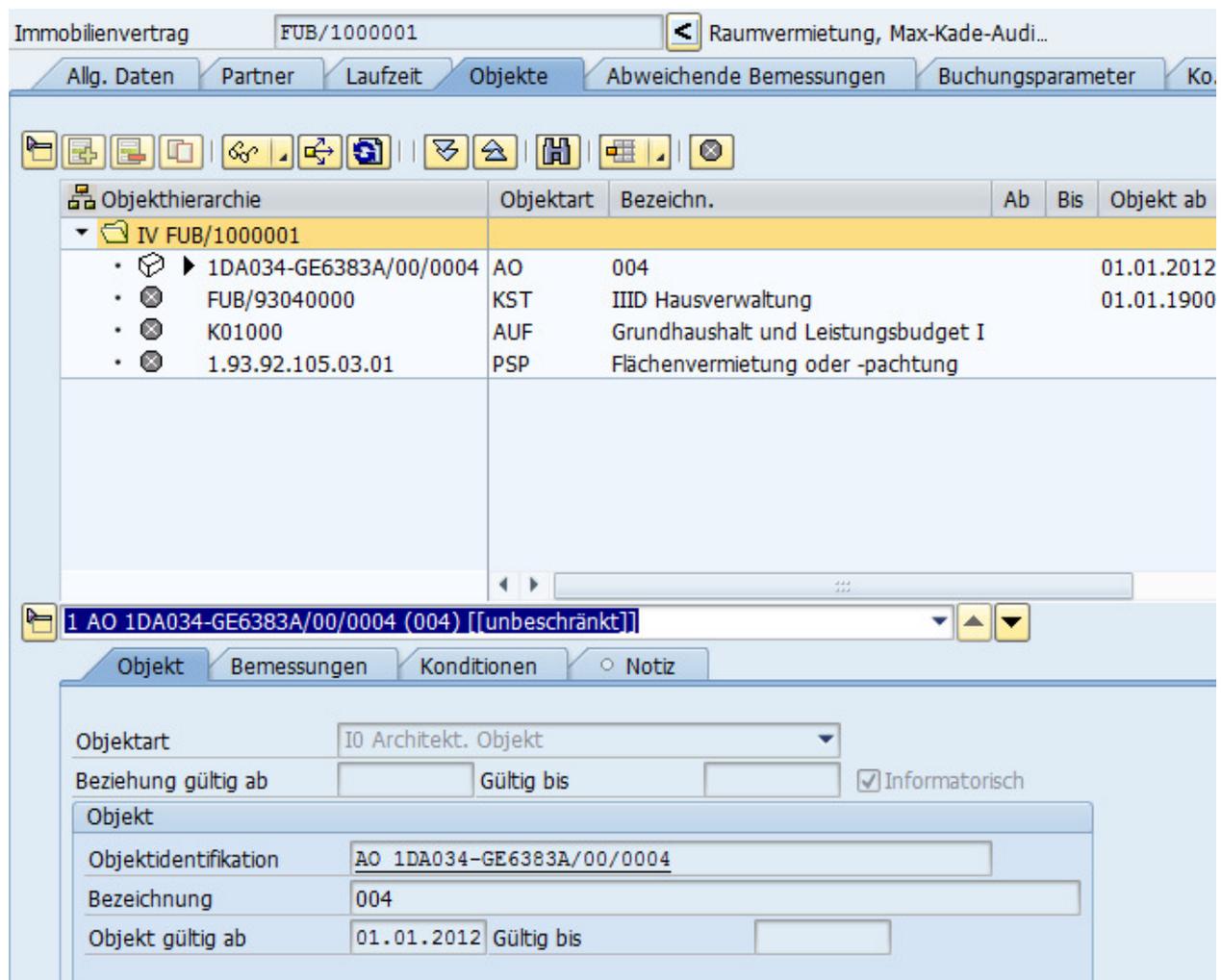
- Kostenstelle:
  - bei Anmietung → Gebäudekostenstelle bzw. Gebäudepoolkostenstelle (falls mehrere Gebäude einem Vertrag zugeordnet werden)
  - Bei Vermietung → Organisationskostenstelle (Techn. Abteilung III D: 93040000)
- Auftrag → K01000 (Grundhaushalt und Leistungsbudget I)
- PSP-Element:
  - bei Anmietung → 1.93.92.105.02.01 (Flächenanmietung oder -pachtung)
  - bei Vermietung → 1.93.92.105.03.01 (Flächenvermietung oder -pachtung)

Je Vertragsart können einem Vertrag die im Customizing festgelegten Objekttypen zugeordnet werden. Hierzu ist über die Schaltfläche  (Zuordnen) der gewünschte Objekttyp aus der Liste auszuwählen und das entsprechende Objekt zuzuordnen.

Folgende Objekttypen können ausgewählt werden:

- Mietobjekt (Mieteinheit)
- Gebäude (Nutzungssicht)
- Wirtschaftseinheit
- Architektonisches Objekt Raum → nur bei Kurzzeitvermietung
- Objektgruppe → in einer Objektgruppe können mehrere Objekte(z.B.) Mieteinheiten zusammengefasst werden, damit die Konditionen nur einmal (d.h. für die Gruppe und nicht je Objekt) gepflegt werden muss. Die gilt auch nur, wenn für alle Objekte einer Objektgruppe die gleiche Kondition gelten soll.

Je Vertrag können mehrere Objekte zugeordnet werden. Bei der Zuordnung von Konditionen wird in diesem Fall eine Auswahlliste mit zugeordneten Objekten angezeigt, in der das entsprechende Objekt auszuwählen ist, für welches die Kondition Relevanz hat.



**Abbildung 27: Immobilienvertrag: Objekte (Beispiel)**

Im Detailbereich werden die Objektinformationen angezeigt (z.B. Bemessungen (falls vorhanden)).

Über die Schaltfläche  (Löschen) kann die Zuordnung eines Objektes, nach voriger Markierung der Zeile, gelöscht werden (solange ein Vertrag nicht gebucht ist).

### 4.3.5 Immobilienvertrag: Abweichende Bemessungen

Auf dem Reiter „Abweichende Bemessungen“ können vertragspezifische Bemessungen (sog. Vertragsbemessungen) gepflegt werden.

Diese Bemessungen können mit oder ohne Bezug zu den Vertragsobjekten gepflegt werden.

Derzeit wird bei der FUB die Funktionalität nicht genutzt. Bei Bedarf kann im Customizing eine Vertragsbemessungsart ausgeprägt und verwendet werden.

## 4.3.6 Immobilienvertrag: Buchungsparameter

In der Registerkarte „Buchungsparameter“ werden in den einzelnen Klauseln buchungsrelevante Daten wie Zahlungs- und Rhythmusregeln und organisatorische Zuordnung zum Vertrag erfasst. Diese Daten wirken sich direkt auf die mit Vertragsbezug erzeugten Buchungen aus.

### 4.3.6.1 Klausel: Buchungen

In der Buchungsklausel werden zahlungsrelevante Daten angegeben, die für den jeweiligen Vertrag abweichend vom Debitor (bzw. Kreditor) im Finanzwesen gepflegt werden sollen, d.h. sie übersteuern die Daten im Debitoren-/Kreditorenstammsatz.

Beispiel: Für einen bestimmten Vertrag wurde mit dem Vertragspartner ein abweichender Zahlweg vereinbart. Diese Information wird in der Buchungsklausel hinterlegt. Bleibt das Feld leer, gilt der Zahlweg, der im Debitorenstammsatz hinterlegt wurde.

Im Unterregister „Buchungen“ werden zahlungs-/buchungsrelevante Daten eines Vertragspartners angezeigt und gepflegt.

Folgende Felder sind im Standardfall zu pflegen:

- Partner → prüfen (falls kein Eintrag in der Auswahlliste vorhanden, vorher einen Vertragspartner in der Registerkarte „Partner“ zuordnen)
- Steuerart → aus der Auswahlliste auswählen
- Steuergruppe → aus der Auswahlliste auswählen

Im Unterregister „Konditionen“ werden Konditionen angezeigt, für die die jeweilige Buchungsklausel gilt. Die Konditionszuordnung erfolgt im Rahmen der Konditionspflege im Reiter „Konditionen“. Ist nur eine Buchungsklausel vorhanden (Standard), gilt sie für alle Vertragskonditionen.

Det	Bez. Klauselart	N	Bez. Klausel	Notiz
▶	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>

1 Buchungen: <Standard>

**Buchungen**    ○ Konditionen    ○ Notiz

Nummer: <Standard>

Gültig: 1 [unbeschränkt]

Zahlweg:     Zahlsperre:     Partnersperre:

Zahl.bedingung:     Mahnbereich:

Hausbank:     Mahnsperr:

Hausbankkonto:     Verwend.zweck:

Kontenfindwert:     Bankverbindung:

Partner: 22097 Veranstalter / Hauptstr. 1 / 12345 Berlin

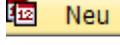
Steuerart: MWST    Steuergruppe: VOLL    Brutto:

**Abbildung 28: Immobilienvertrag: Buchungsklausel (Beispiel)**

### Klausel ändern:

Hinweis: Die bestehenden Daten dürfen mit den neuen Daten auf keinen Fall überschrieben werden.

Sollen die in einer Buchungsklausel erfassten Daten zu einem bestimmten Zeitpunkt geändert werden (z.B. Geschäftspartnerwechsel), ist es nicht erforderlich, eine neue Buchungsklausel anzulegen.

Über die Schaltflächen  (Zeitabhängigkeit einblenden) und  (Gültigkeitszeitraum hinzufügen) kann eine neue Zeitscheibe in der Buchungsklausel angelegt werden und die Daten können so zeitabhängig gepflegt werden.

Neben der Standardbuchungsklausel können den Konditionen am Vertrag noch weitere Buchungsklauseln zugeordnet werden, z.B. wenn für eine Kondition abweichende Zahlungsbedingungen gelten sollen. Die detaillierte Vorgehensweise wird im Kapitel 4.3.6.4 beschrieben.

### 4.3.6.2 Klausel: Rhythmus

In der Rhythmusklausel wird die Fälligkeit der Vertragskonditionen definiert, d.h. ob die Konditionen des Vertrages monatlich, quartalsweise oder jährlich berechnet (Rhythmus, Rhythmusbeginn) werden oder die Miete vor-, mittel- oder nachschüssig gezahlt wird (Zahlweise). Im Feld „Fälligkeit (+/-)“ kann eine so genannte Fälligkeitsverschieberegeln ausgewählt werden, mit deren Hilfe die Fälligkeit der Vertragskonditionen z.B. auf den jeweils dritten Werktag eines Monats verschoben werden kann.

Det	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Buchungen	10	<Abweichend>	<input type="checkbox"/>
▶	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>

3 Rhythmus: <Standard>			
Rhythmus			
Nummer	<Standard>		
Rhythmus	1 in 0 Monate	Rhythmusbeginn	14 Beginn des Kalende...
Zeitanteilig	0 Vertrags- bzw. Miet...		
Betragsbezug	3 Rhythmusbetrag		
Berech.meth.	0 30 Tage für jeden ...		
Zahlweise	0 Vorschüssig		
Fälligkeit(+/-)		Beginn/Ende	0 Fälligkeit zu Beginn u...

Abbildung 29: Klausel: Rhythmus (Beispiel)

#### Klausel ändern:

Die Änderung einer Rhythmusklausel erfolgt analog zu einer Buchungsklausel (Zeitscheiben – s.o.).

Neben der Standardrhythmusklausel können den Vertragskonditionen weitere Rhythmusklauseln zugeordnet werden, z.B. wenn für eine/mehrere Konditionen abweichende Fälligkeiten gelten sollen. Die detaillierte Vorgehensweise wird im Kapitel 4.3.6.4 beschrieben.

### 4.3.6.3 Klausel: Organisatorische Zuordnung

In dieser Klausel werden die buchungsrelevanten Daten bzgl. der organisatorischen Zuordnung hinterlegt.

Bei der FUB werden folgende Parameter gepflegt:

- Geschäftsbereich → 93 (ZUV Abt. III)
- Profitcenter → P9300 (ZUV Abteilung III)
- Fonds → fallabhängig:
  - 01000 → bei Vermietung
  - 01003 → Ausgaben, die auf Gebäudekostenstellen gebucht werden
  - 01004 → Ausgaben im Bereich Veterinärmedizin
- Finanzstelle → 93040000
- Finanzpositionen → fallabhängig:
  - 12401-000 → bei Vermietung (Mieten Grundstücke)
  - 51801-511 → bei Anmietung (Mieten für Gebäude)
  - 51801-512 → bei Anmietung (Mieten für Räume)
  - 51801-513 → bei Anmietung (Pacht für Grundstücke)
  - 51701-399 → bei Anmietung (Mietnebenkosten)

The screenshot shows the 'Immobilienvertrag' software interface. At the top, the title bar reads 'Immobilienvertrag' and the document ID is 'FUB/1000001'. The main window has several tabs: 'Allg. Daten', 'Partner', 'Laufzeit', 'Objekte', 'Abweichende Bemessungen', and 'Buchungspara'. The 'Buchungspara' tab is active, and the 'Org. Zuordnung' sub-tab is selected. Below the tabs is a toolbar with various icons. A table lists clause details:

Det	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Buchungen	10	ohne Mwsr.	<input type="checkbox"/>
	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>

Below the table, there is a dropdown menu showing '4 Org. Zuordnung: <Standard>'. The 'Org. Zuordnung' sub-tab is active, and the 'Konditionen' sub-tab is selected. The form below contains the following fields:

Nummer	<Standard>	
GeschBereich	93	ZUV Abt. III
Profitcenter	P9300	ZUV Abteilung III
Fonds	01000	Grundhaushalt LB I
Finanzstelle	93040000	IIID Hausverwaltung
Finanzposition	12401-000	Mieten Grundstücke

Abbildung 30: Klausel: Org. Zuordnung (Beispiel)

### Klausel ändern:

Die Änderung der Organisatorischen Zuordnung erfolgt analog zu einer Buchungsklausel (Zeitscheiben – s.o.).

Neben der Standardklausel können den Vertragskonditionen weitere Organisatorische Zuordnung-Klauseln zugeordnet werden, z.B. wenn für eine/mehrere Konditionen abweichende Finanzposition gelten sollen. Die detaillierte Vorgehensweise wird im Kapitel 4.3.6.4 beschrieben.

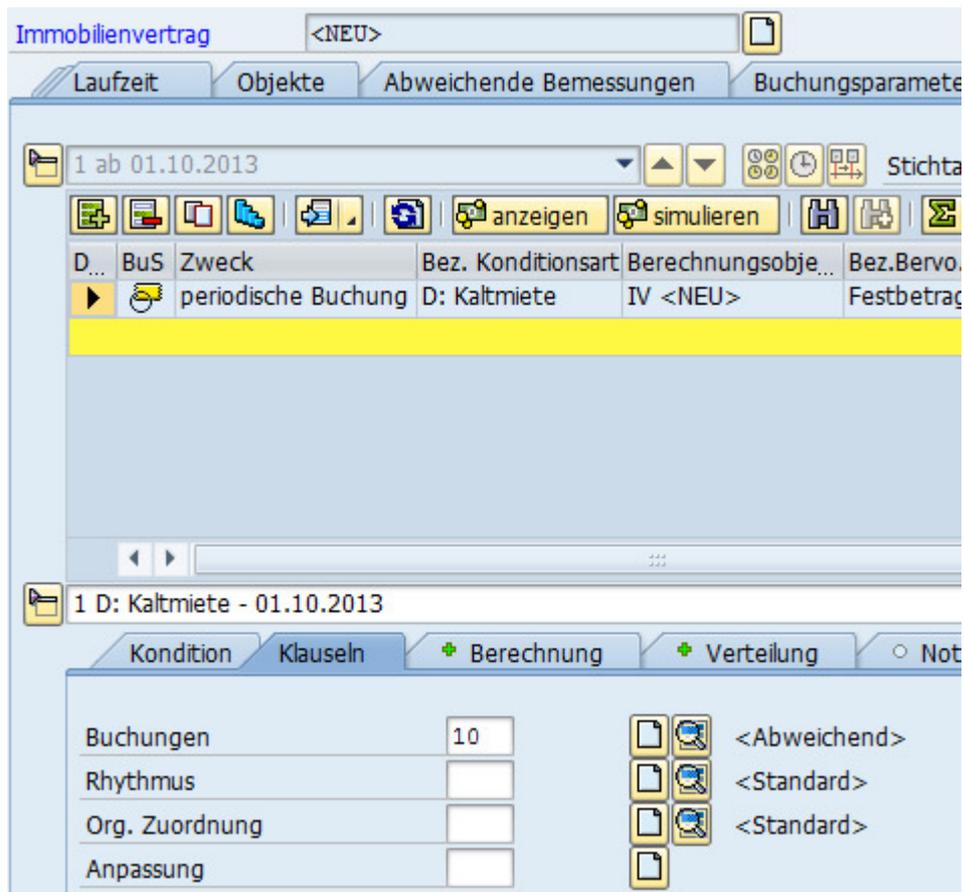
#### **4.3.6.4 Individuelle Klausel anlegen**

Sollen für bestimmte Konditionen abweichende Buchungsparameter gelten (andere Buchungsdaten, Rhythmus oder Organisatorische Zuordnung), kann dies in einer individuellen Klausel erfasst werden. Hierfür wird eine neue Klausel erfasst und einer/mehreren Kondition(en) zugeordnet.

Das Anlegen einer neuen Klausel kann entweder aus dem Register „Buchungsparameter“ oder „Konditionen“ heraus erfolgen. Die beiden Vorgehensweisen unterscheiden sich lediglich in der Reihenfolge der Zuordnung.

Im ersten Fall wird eine Klausel im Reiter „Buchungsparameter“ angelegt (über Schaltfläche ) und im Reiter „Konditionen“ über den Unterregister „Klauseln“ einer Kondition zugeordnet (die Zeile mit der entsprechenden Kondition muss im oberen Bereich markiert sein).

In der folgenden Abbildung wurde der Kondition eine individuelle Buchungsklausel (Nummer 10) zugeordnet. Für die Rhythmus- und Org. Zuordnung-Parameter gelten die Standardklauseln.



**Abbildung 31: Individuelle Buchungsklausel (Beispiel)**

Im zweiten Fall erfolgt das Anlegen einer Klausel direkt aus dem Unterregister „Klauseln“ im Reiter „Konditionen“ heraus über die Schaltfläche  (Klausel anlegen), d.h. die neue Klausel wird direkt der markierten Kondition zugeordnet.

In der angezeigten Maske können die konditionsspezifischen Buchungsparameter gepflegt werden:

The screenshot shows a software window titled "Buchungen anlegen". It has three tabs: "Buchungen" (selected), "Konditionen", and "Notiz". The "Buchungen" tab contains several input fields and checkboxes. The "Nummer" field is set to "20" and has a dropdown menu showing "<Abweichend>". Other fields include "Zahlweg", "Zahlsperrung", "Partnersperre", "Zahl.bedingung", "Mahnbereich", "Hausbank", "Mahnsperrung", "Hausbankkonto", "Verwend.zweck", "Kontenfindwert", "Bankverbindung", "Partner", "Steuerart", "Steuergruppe", and "Brutto". At the bottom right, there are three icons: a green checkmark, a document with a pencil, and a red X.

Die Eingaben sind mit  zu bestätigen.

Die neue Klausel wird automatisch im Register „Buchungsparameter“ angezeigt und kann auch hier bearbeitet werden.

Die neu angelegten Klauseln werden je Klauselart standardmäßig in 10-er Schritten durchnummeriert. Individuelle Bezeichnung kann vergeben werden.

Die weitere Pflege einer individuell angelegten Klausel erfolgt analog zu einer Standardklausel.

### 4.3.7 Immobilienvertrag: Genehmigungen

Die Registerkarte „Genehmigungen“ wird bei kreditorisch ausgeprägten Vertragsarten (VE10 – VE40) angezeigt.

Der Genehmigungsprozess (Genehmigungsschritte etc.) wird in dieser Schulungsunterlage nicht näher erläutert.

### 4.3.8 Immobilienvertrag: Konditionen

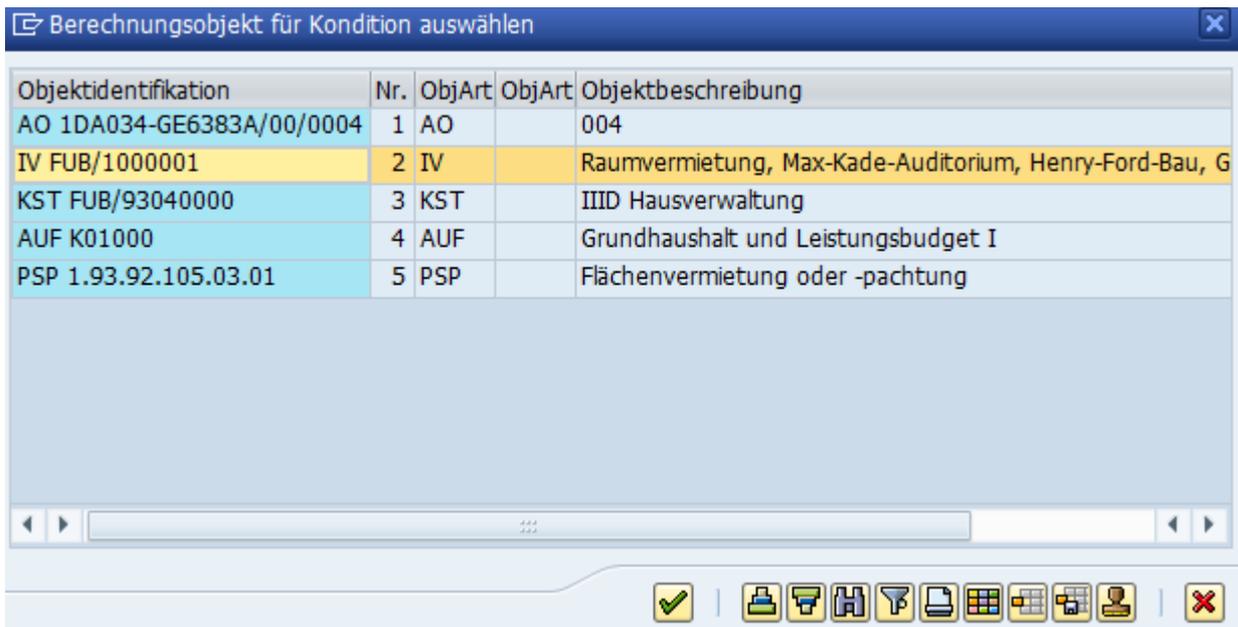
In der Registerkarte „Konditionen“ werden Vertragskonditionen hinterlegt. Je Vertragsart stehen unterschiedliche Konditionen zur Verfügung (im Customizing festgelegt).

Folgende Konditionsarten werden bei der FUB verwendet:

<b>Tech. Bez.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Vertragsart</b>
<b>Debitorisch</b>		
D100	D: Pacht	CU20 – CU40
D200	D: Nutzungsentgelt	CU30
D300	D: Kaltmiete	CU10 – CU30
D400	D: Umsatzmiete	CU10 – CU30
D500	D: NK-Pauschale	CU10 – CU30
D600	D: Vorauszahlung NK	CU10 – CU30
D700	D: Kautio	CU10 – CU30, CU50
D800	D: Instandhalt.rücklage	CU10
D900	D: Miete (kurz)	CU50
DA00	D: Reinigung	CU50
DB00	D: Wachdienst	CU50
DC00	D: Mediennutzung	CU50
F100	D: Nachforderung NK	CU10
G100	D: Gutschrift NK	CU10
<b>Kreditorisch</b>		
K100	K: Erbbaupacht (kred.)	VE20 – VE40
K200	K: Nutzungsentgelt	VE30
K300	K: Kaltmiete (kred.)	VE10 – VE30
K400	K: NK-Pauschale	VE10 – VE30
K500	K: Vorauszahlung NK (kred.)	VE10 – VE30
K600	K: Kautio	VE10 – VE30
K700	K: Vorauszahlung HK (kred.)	VE10 – VE30
K800	K: Nachforderung NK	VE10
K900	K: Gutschrift NK	VE10

**Tabelle 4: Konditionsarten je Vertragsart**

Über die Schaltfläche „Konditionen einfügen“ kann eine Konditionsart ausgewählt werden. Sind einem Vertrag mehrere Objekte zugeordnet (bei der FUB der Standardfall) muss im ersten Schritt ein Objekt aus der Liste ausgewählt werden, für welches die neue Kondition gelten soll (dies kann ein Mietobjekt, ein Gebäude und auch der Vertrag selbst sein).



**Abbildung 32: Konditionen: Objektzuordnung (Beispiel)**

Nachdem das entsprechende Objekt markiert wurde ist die Auswahl mit zu bestätigen.

In der Folgemaske kann dann die Konditionsart (ggf. auch mehrere gleichzeitig) ausgewählt und übernommen werden.

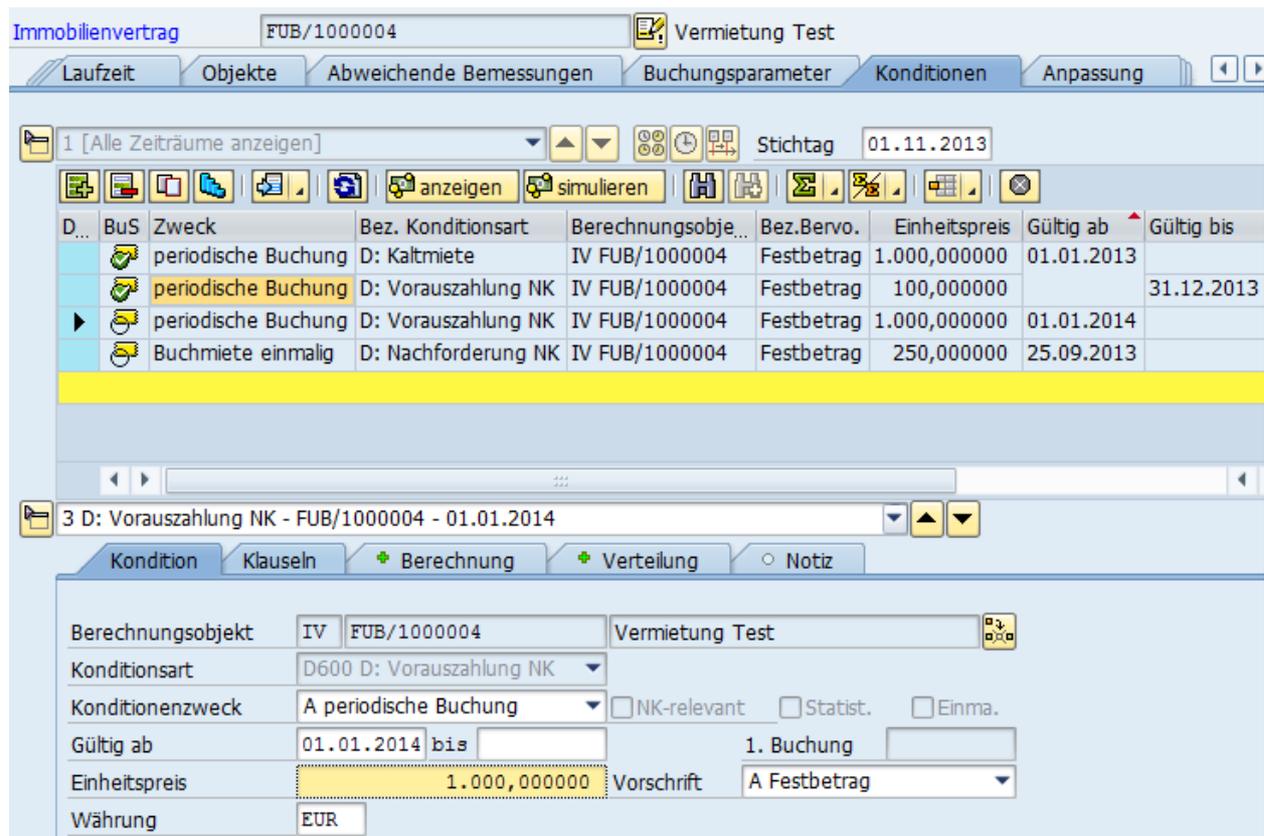


**Abbildung 33: Konditionsartselektion (Beispiel Vermietung FUB)**

Im Reiter „Konditionen“ werden daraufhin neue Zeilen mit den entsprechenden Konditionen angezeigt. Je Kondition (d.h. Zeile) sind die u.g. Konditionsdetails im unteren Bereich zu pflegen.

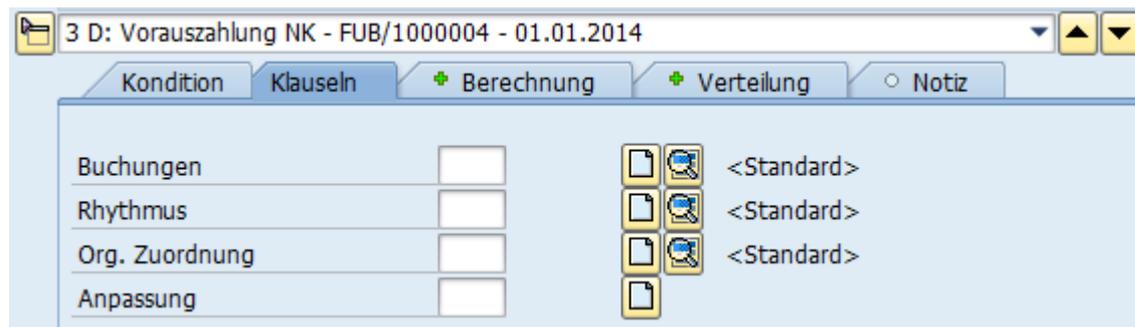
Im Unterregister „Kondition“ können folgende Felder gepflegt werden:

- Gültig ab → Gültig-ab-Datum der Kondition
- (Gültig) bis → Gültig-bis-Datum der Kondition (zu pflegen, falls Kondition nicht bis zum Vertragsende gelten soll)
- Einheitspreis → Konditionsbetrag (Vorschrift beachten)
- Vorschrift → Vorschrift für die Konditionsberechnung. Folgende Vorschriften können ausgewählt werden:
  - Festbetrag → ein vereinbarter Festbetrag wird unabhängig z.B. von der Flächengröße im definierten Rhythmus fällig
  - Objektbemessung → der Konditionsbetrag wird basierend auf der Objektgröße berechnet (z.B. je m<sup>2</sup>)
  - %-Anteil an einer Kondition → Einheitspreis wird nicht gepflegt, stattdessen wird ein prozentualer Anteil an einer anderen Kondition bei der Buchung als Kondition herangezogen
  - Abweichende Bemessung → in einem Vertrag definierte Bemessungsgröße wird bei der Berechnung der Kondition herangezogen (derzeit bei der FUB nicht relevant)
  - Währung → „EUR“ (Standard), um die Historie der Verträge bei der FUB abzubilden, kann hier auch „DEM“ ausgewählt werden (solche Konditionen sind mit dem Enddatum 31.12.2001 zu versehen)



**Abbildung 34: Immobilienvertrag: Konditionen (Beispiel)**

Im Unterregister „Klauseln“ können je Kondition abweichende Klauseln hinterlegt werden. Sind hier alle Felder leer, gelten die im Reiter „Buchungsparameter“ gepflegten Klauseln.



**Abbildung 35: Immobilienvertrag: Klauseln zu Konditionen (Beispiel)**

Die Pflege abweichende Klauseln ist im Kapitel 4.3.6.4 beschrieben.

Im Unterregister „Berechnung“ werden je nach ausgewählter Vorschrift weitere Parameter gepflegt:

- bei Festbetrag:
  - Einheitspreis → entspricht dem Eintrag im Unterregister „Konditionen“

- bei Objektbemessung:
  - Einheitspreis → entspricht dem Eintrag im Unterregister „Konditionen“
  - Bemessungsart → Bemessungsart für die Konditionsberechnung, z.B. S000 (Nettogrundfläche)
  - Bemessungseinheit → Einheit der Bemessungsgröße, z.B. m2 bei der S000
- bei %-Anteil an einer Kondition:
  - %-Anteil → Anteil an einer anderen Kondition in % (z.B. 5%)
  - Kondition → Kondition, die bei der Berechnung des Anteils verwendet werden soll, über die Schaltfläche rechts neben dem Feld zuzuordnen. Zur Auswahl stehen alle in dem jeweiligen Vertrag zugeordneten Konditionen zur Verfügung. Nach der Zuordnung wird im unteren Bereich (tabellarisch) der berechnete Konditionsbetrag angezeigt.
- bei Abweichende Bemessung → wie bei Objektbemessung mit dem Unterschied, dass die Vertragsbemessungsart (und nicht die Objektbemessungsart) auszuwählen ist (derzeit nicht relevant).

Nr	Gültig ab	Gültig b...	Konditionsbetrag	Umsatzsteuerbetrag	Berechnungsgröße	Pro Monat	Pro Jahr
1	01.01.2014		1.000,00	0,00	1,000000	1.000,00	12.000,00

**Abbildung 36: Immobilienvertrag: Berechnung einer Kondition (Beispiel)**

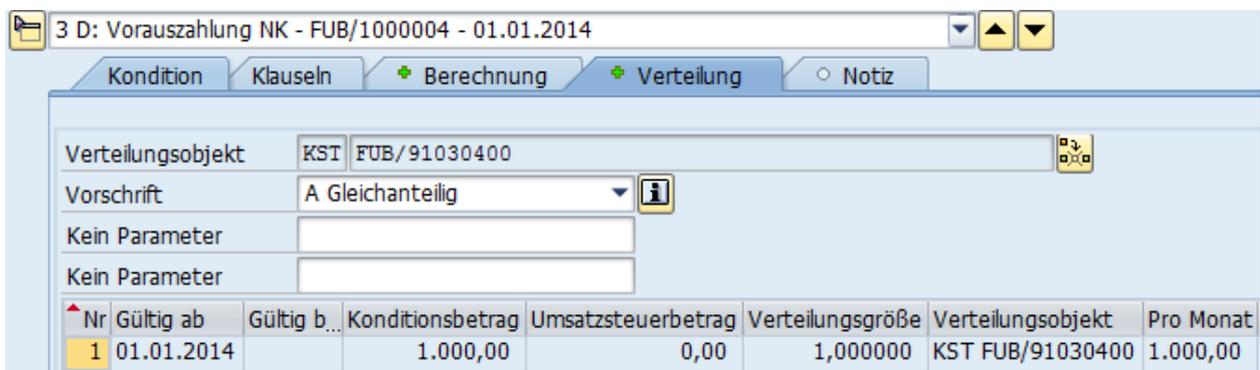
Im Unterregister „Verteilung“ ist das Verteilungsobjekt für die Umbuchung zu hinterlegen. Über die Schaltfläche rechts neben dem Feld „Verteilungsobjekt“ kann das entsprechende Objekt selektiert werden.

Bei der FUB handelt es sich hierbei entweder um eine Organisationskostenstelle (Vermietung) oder um eine Gebäude(-pool)kostenstelle bei einer Anmietung.

Hinweis: Damit die gewünschte Kostenstelle hier zur Verfügung steht muss sie im Reiter „Objekte“ zugeordnet sein (s. Kapitel 4.3.4).

Die Verteilung nach einer bestimmten Vorschrift. Folgende Verteilungsmöglichkeiten stehen zur Verfügung:

- Gleichanteilig → Verteilung zu gleichen Teilen auf alle Verteilungsobjekte (z.B. bei einer Objektgruppe werden alle Teilnehmer gleich belastet)  
Bei der FUB erfolgt die Umbuchung/Verteilung auf eine Organisationskostenstelle bzw. eine Gebäude(-pool)kostenstelle.
- Objekt → die Umbuchung soll auf ein bestimmtes Objekt erfolgen (im Feld „Objekt“ zuzuordnen)
- Objektbemessung → Verteilung nach Bemessungsgröße (z.B. Nettogrundfläche S000)
- Abweichende Bemessung → Verteilung gem. der Vertragsbemessung (derzeit nicht relevant)



The screenshot shows a software window titled "3 D: Vorauszahlung NK - FUB/1000004 - 01.01.2014". It has several tabs: "Kondition", "Klauseln", "Berechnung", "Verteilung", and "Notiz". The "Verteilung" tab is active. Below the tabs, there are input fields for "Verteilungsobjekt" (KST FUB/91030400), "Vorschrift" (A Gleichanteilig), and two "Kein Parameter" fields. At the bottom, there is a table with the following data:

Nr	Gültig ab	Gültig b...	Konditionsbetrag	Umsatzsteuerbetrag	Verteilungsgröße	Verteilungsobjekt	Pro Monat
1	01.01.2014		1.000,00	0,00	1,000000	KST FUB/91030400	1.000,00

**Abbildung 37: Immobilienvertrag: Verteilungsvorschrift (Beispiel)**

Im Unterregister „Notiz“ können je Kondition weitere Informationen hinterlegt werden (Freitext).

Über die Schaltfläche „Simulieren“ (bzw. nach der Vertragsaktivierung auch „Anzeigen“) im Reiter „Konditionen“ kann der Finanzstrom aufgerufen und auf Richtigkeit geprüft werden. Über die Schaltfläche „Zu den Konditionen“ wird die Ausgangssicht angezeigt.

#### 4.3.8.1 Kondition ändern

Konditionen werden zeitabhängig gepflegt. Ändert sich die Kondition zu einem Stichtag, dürfen (im Normalfall) die bereits erfassten Daten nicht überschrieben werden. Stattdessen ist die Zeile mit der ungültigen Kondition nach vorheriger Markierung über die Schaltfläche  (Kondition kopieren) zu kopieren. In dem angezeigten Eingabefenster sind der Gültigkeitsbeginn und der Preis für die neue Kondition einzugeben. Die alte Kondition wird daraufhin automatisch beendet.

##### Hinweis:

Im begründeten Fall darf bei der FUB eine bestehende Kondition (Konditionsbetrag) überschrieben werden (z.B. bei Abbildung von Kautions: bei der Rückzahlung wird der Konditionsbetrag auf Null bzw. auf den einbehaltenen Betrag zurückgesetzt). Bei einer

rückwirkenden Konditionsänderung werden bei bereits gebuchten Konditionen neue Finanzstrompositionen generiert (Nachforderung bzw. Gutschrift). Diese Positionen werden bei der nächsten Periodischen Buchung berücksichtigt.

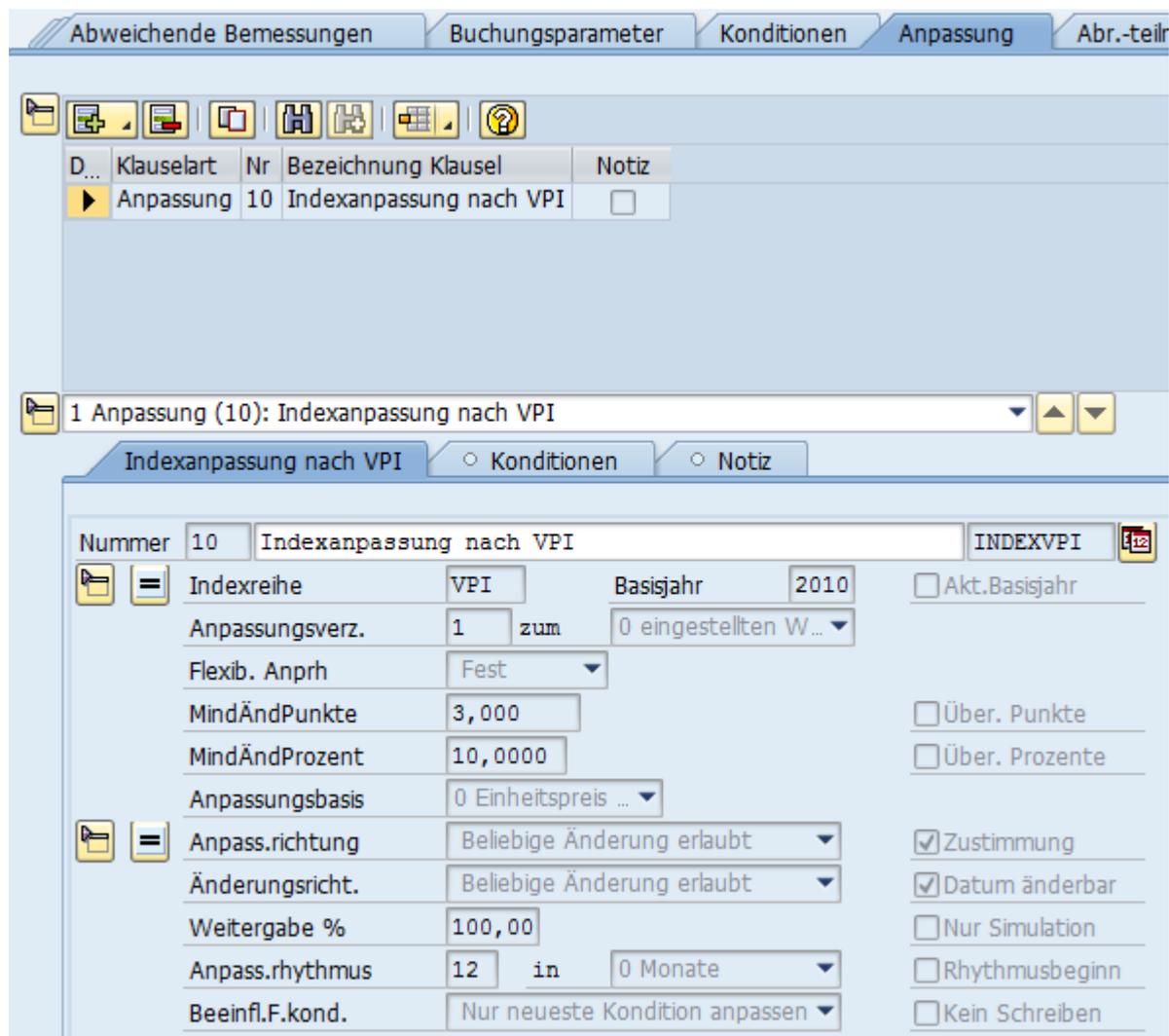
### **4.3.9 Immobilienvertrag: Anpassung**

Die möglichen Anpassungsregeln für die Konditionen eines Vertrages (oder Mietobjektes) werden in Form von Anpassungsklauseln in der Registerkarte „Anpassung“ hinterlegt.

Die Anpassung von Konditionen kann entweder direkt in einem Vertrag (Einzelbearbeitung) oder über eine gesonderte Transaktion (Massenbearbeitung) erfolgen. Diese Form der Anpassung wird im Kapitel 5 beschrieben.

Um eine Anpassung der Konditionen direkt im Vertragsdialog vorzunehmen, muss im Register „Anpassung“ eine Anpassungsklausel gepflegt werden. Über die Schaltfläche  (Klausel anlegen) ist eine entsprechende Klauselart auszuwählen. Bei der FUB ist die „Indexanpassung nach VPI“ relevant.

Im Detailbereich der neuen Klausel im Unterregister „Indexanpassung nach VPI“ werden die vorgelegten Parameter angezeigt.



**Abbildung 38: Immobilienvertrag: Indexanpassung (Voreinstellung)**

Sollen individuell vereinbarte Werte hinterlegt werden, kann über das Symbol  die Verknüpfung zum Customizing aufgehoben werden. Die entsprechenden Felder sind daraufhin eingabebereit.

Folgende Daten können geändert werden (u.a.):

- MindÄndPunkte → Differenz in Punkten, ab wann angepasst werden soll
- MindÄndProzent → Differenz in Prozent, ab wann angepasst werden soll
- Anpassungsrhythmus → alle 12 Monate (Standardeinstellung)

Je nach Vereinbarung können auch weitere Daten geändert werden.

Damit trotz der Vielzahl der verfügbaren Felder und der sich daraus ergebenden Einstellungsmöglichkeiten der Überblick nicht verloren geht, werden in der folgenden Tabelle die Felder und ihre Bedeutung erläutert.

Indexreihe	Jeder Indexanpassungsregel liegt eine Indexreihe zu Grunde, z.
------------	----------------------------------------------------------------

	<p>B. der Verbraucherpreisindex (VPI). Für jede dieser Indexreihen wird (i. d. R. vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) monatlich der aktuelle Indexstand herausgegeben. Dieser Indexstand bzw. die Veränderung dieses Indexstandes im Vergleich zur letzten Mietanpassung ist Grundlage der neuen Miete.</p>
Basisjahr	<p>Das Basisjahr einer Indexreihe bezeichnet das Jahr, in dem für diese Indexreihe die Punktzahl „100“ gilt. Hier wird das vertraglich vereinbarte Basisjahr hinterlegt. Sollte das Basisjahr vom Statistischen Bundesamt beispielsweise von 2005 auf 2010 geändert werden, so ist in diesem Feld zur Nachvollziehbarkeit der Historie der Ursprungseintrag zu belassen. Das System nimmt aufgrund der Umbasierungsunktionalität trotzdem eine korrekte Indexanpassung auf geänderter Basis vor.</p>
Akt. Basisjahr	<p>Dieses Kennzeichen bewirkt, dass im Feld Basisjahr das jeweils aktuelle zu dieser Indexreihe gepflegte Basisjahr eingestellt wird. Bei der Anpassung werden dann die zu diesem Basisjahr hinterlegten Punktstände gelesen. Sobald ein Wechsel des Basisjahr der verwendeten Indexreihe erfolgt ist, muss das Kennzeichen grundsätzlich gesetzt werden, auch wenn im Vertrag ein anderes Basisjahr festgelegt ist und keine Vereinbarung zum Umgang mit geänderten Basisjahren getroffen wurde.</p> <p>Ausnahme:</p> <p>Bei Verträgen mit Punkteregelung ergäbe sich durch diese Datenpflege eine Benachteiligung des Vermieters (Anpassungen werden später fällig). Bei solchen Verträgen wird das Kennzeichen nicht gesetzt und das im Vertrag festgelegte Basisjahr verwendet, so dass auf Basis der eingestellten Umbasierung die Anpassung korrekt und rechtzeitig ermittelt wird.</p>
Anpassungsverz.	<p>Anpassungsverzögerung in Monaten</p> <p>Normalerweise tritt eine Anpassung zu dem Zeitpunkt in Kraft, zu dem der zugrunde liegende Indexstand ermittelt wurde. Die Anpassungsverzögerung legt nun den Zeitraum fest, der zwischen dem relevanten Indexdatum und dem Zeitpunkt der tatsächlichen Konditionsänderung liegen soll. Bei festem Anpassungsrhythmus bewirkt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein positiver Wert, dass zur Indexstandermittlung das Datum verwendet wird, das um den festgelegten Zeitraum <b>vor</b> dem Datum der Konditionsänderung liegt</li> <li>• ein negativer Wert, dass zur Indexstandermittlung das Datum verwendet wird, das um den festgelegten Zeitraum <b>nach</b> dem Datum der Konditionsänderung liegt</li> </ul>
zum	<p>Mögliche Anpassungstermine</p> <p>Bei der Indexanpassung wird der Termin, zu dem diese in Kraft tritt, zunächst gemäß dem bei Anpassungsverzögerung in Mo-</p>

	<p>naten eingestellten Wert berechnet. Es wird empfohlen, hier „eingestellten Wert“ zu verwenden. Soll der Anpassungstermin aber erst Quartalsbeginn, Halbjahresbeginn oder Jahresbeginn sein, so ist hier der entsprechende Eintrag auszuwählen. Das Anpassungsdatum wird dann entsprechend nach hinten verschoben.</p> <p>Diese Einstellung wirkt sich nicht auf die erste Anpassung aus, wenn das Feld „Erste Anpassung ab“ gefüllt ist.</p>
Flexib. Anprh	<p><b>Flexibilität Anpassungsrhythmus</b></p> <p>Über den Anpassungsrhythmus wird festgelegt, in welchen Abständen die Indexanpassung einer Kondition erfolgen kann bzw. soll. Wählen Sie hier die zutreffende Einstellung aus.</p> <p><b>Frühestens</b>                  Die Kondition wird frühestens zu dem Termin angepasst, der aus dem Datum der letzten (bzw. ersten) Anpassung und dem Anpassungsrhythmus bestimmt wird. Wenn zu diesem Termin alle weiteren in der Regel festgelegten Bedingungen noch nicht erfüllt sind, wird die Kondition an jedem folgenden Termin wieder auf Anpassbarkeit geprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Diese Option ist immer dann zu verwenden, wenn die Anpassung erst bei Erreichen oder Überschreiten eines festgelegten Punkt- oder Prozentwertes, berechnet werden soll. (Feld „MindÄndPunkte“ oder „MindÄndProzent“ &lt;&gt; 0)</p> <p><b>Spätestens</b>                  Falls die Anpassung bis zu dem auf diese Art ermittelten Termin nicht durchgeführt werden konnte, wird sie zu diesem Termin auch dann durchgeführt, wenn alle weiteren Bedingungen (z. B. bei Index: Mindeständerung der Prozente) nicht erfüllt sind.</p> <p><b>Fest</b>                  Die Anpassung wird nur zu festen Zeitpunkten (Anpassungsterminen) durchgeführt. Diese ergeben sich aus dem Datum der letzten Anpassung (bzw. der ersten Anpassung) und dem Anpassungsrhythmus. Die Anpassung erfolgt nur dann, wenn die weiteren in der Regel festgelegten Bedingungen (Mindestanstieg der Punktzahl) erfüllt sind, ansonsten wird die Kondition nach einer weiteren sich aus dem Rhythmus ergebenden Periode wieder auf Anpassbarkeit geprüft und ggf. angepasst.</p>
MindÄndPunkte	<p>Bei der Indexanpassung wird die Differenz aus den Punkten der Indexreihe zum aktuellen Datum und dem Indexstand zum Datum der letzten Anpassung der entsprechenden Kondition berechnet.</p>
MindÄndProzent	<p>Bei der Indexanpassung wird die Differenz aus den Punkten der Indexreihe zum aktuellen Datum und dem Indexstand zum Datum der letzten Anpassung der entsprechenden Kondition be-</p>

	rechnet. Aus dieser absoluten Differenz wird die prozentuale Differenz nach der Formel: „Differenz * 100 / (Punktstand bei letzter Anpassung)“ berechnet.
Über.Punkte	<p>Der gesetzte Haken <input checked="" type="checkbox"/> bewirkt, dass eine Anpassung der Kondition nur erfolgt, wenn die berechnete <b>Differenz echt größer</b> als der im Feld „MindÄndPunkte“ eingestellte Wert ist.</p> <p>Ist der Haken nicht gesetzt, erfolgt eine Anpassung bereits, wenn die berechnete Differenz <b>gleich oder größer</b> dem hier festgelegten Wert ist.</p>
Über.Prozente	<p>Der gesetzte Haken <input checked="" type="checkbox"/> bewirkt, dass eine Anpassung der Kondition nur erfolgt, wenn die berechnete <b>Differenz echt größer</b> als der im Feld „MindÄndProzent“ eingestellte Wert ist.</p> <p>Ist der Haken nicht gesetzt, erfolgt eine Anpassung bereits, wenn die berechnete Differenz <b>gleich oder größer</b> dem hier festgelegten Wert ist.</p>
Anpassungsbasis	<p>Hier kann festgelegt werden, welcher Einheitspreis bei der Berechnung der Konditionsänderung verwendet werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einheitspreis bei der letzten Indexanpassung               Neuer Einheitspreis = Einheitspreis bei der letzten Indexanpassung / Index bei der letzten Indexanpassung * Neuer Indexstand</li> <li>• Einheitspreis beim 1. Indexstand               Neuer Einheitspreis = Einheitspreis bei der ersten Indexanpassung / Index bei der ersten Indexanpassung * Neuer Indexstand</li> <li>• Zum Anpassungszeitpunkt gültiger Einheitspreis               Neuer Einheitspreis = Aktuell gültiger Einheitspreis / Index bei der letzten Indexanpassung * Neuer Indexstand</li> </ul> <p>Falls im Vertrag nichts anderes definiert ist, wählen Sie hier standardmäßig die Option „Zum Anpassungszeitpunkt gültiger Einheitspreis“ aus.</p>
Lstvorb/Gleitkl	<p>Hier ist die vertraglich vereinbarte Art der Wertsicherungsklausel einzutragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein <b>Leistungsvorbehalt</b> lässt eine Mietanpassung zu, sobald sich der Index um die nach dem Vertrag gewollte Größe verändert hat. Allerdings ändert sich dann die Miete nicht automatisch in gleicher Höhe wie die Inde-</li> </ul>

	<p>xentwicklung, sondern löst nur Anpassungsmöglichkeit für die Miete aus. Die Zustimmung des Mieters ist erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einer <b>Gleitklausel</b> verändert sich der Mietzins nach Eintritt einer zuvor vereinbarten Bedingung „automatisch“.</li> </ul>
Index/Spann.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine <b>Indexklausel</b> beschreibt eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zur Mietanpassung bei Indexmiete anhand der Lebenshaltungskosten (Inflationsrate).</li> <li>• Eine <b>Spannungsklausel</b> legt fest, dass die Miete sich der Mietentwicklung vergleichbarer Geschäftsräume (Ort, Lage, Art, Größe) anpasst, wobei der Vermieter keine Zustimmung des Mieters zur Mietanpassung benötigt.</li> </ul>
Anpass.richtung	Hier <b>kann</b> festgelegt werden, ob Anpassungen, die mit dieser Regel durchgeführt werden, nur in eine bestimmte Richtung gehen sollen (nur Erhöhungen oder nur Senkungen des Betrags).
Änderungsricht.	Hier <b>kann</b> festgelegt werden, ob Anpassungen, die nach dieser Regel durchgeführt wurden, nachträglich manuell geändert werden dürfen (gar nicht, beliebig, nur Erhöhung, nur Senkung).
Weitergabe %	<p>Prozentsatz, zu dem der vom System ermittelte Anpassungsbetrag weitergegeben werden soll.</p> <p>Wenn zu diesem Prozentsatz keine Angabe vorhanden ist, dann ist dies gleichbedeutend mit einer vollen Weitergabe, also 100 %. Dieses Feld muss immer gefüllt sein.</p>
Anpass.rhythmus... in	<p>Bestimmt zusammen mit der Einheit des Anpassungsrhythmus, in welchen Abständen die Anpassung einer Kondition durchgeführt werden kann.</p> <p>Ist dieses Feld gefüllt, kann eine Anpassung nur durchgeführt werden, wenn seit dem letzten Anpassungslauf mindestens der hier eingetragene Zeitraum vergangen ist. Der Rhythmus ist in Zusammenhang mit dem Kennzeichen Rhythmus als Mindestabstand zu interpretieren.</p> <p>Als Einheit für den Anpassungsrhythmus ist „Monate“ zu verwenden. Dieser Wert wird zukünftig voreingestellt und kann dann nicht geändert werden. (Bereits mit einer anderen Einheit angelegte Verträge werden dadurch nicht beeinflusst.)</p> <p>Geben Sie insbesondere bei Verträgen, die eine Punkt- oder Prozentbedingung enthalten immer „1“ und „Monate“ ein.</p>
Beeinfl.F.kond.	Mit diesem Kennzeichen legen Sie fest, welche bzw. wie Konditionen gleicher Art (bezogen auf das nächstmögliche Anpassungsdatum einer Anpassung) angepasst werden. Hierbei sind

	<p>Konditionen artgleich, wenn der Konditionszweck, die Konditionsart und das einer Kondition zugeordnete Objekt identisch sind.</p> <p>Standardmäßig sollte hier „nur neueste Kondition anpassen“ gepflegt werden – Abweichungen sind einzelvertraglich zu überprüfen. Für den Fall, dass bereits Folgekonditionen (künftige Änderungen der gleichen Konditionen zum selben Mietobjekt) bestehen, ist zu prüfen, ob diese tatsächlich mit anzupassen sind. Im Regelfall ist dies nicht der Fall und daher eine separate neue Klausel für die „Folgekondition“ mit den dafür gültigen Indexanpassungsinformationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nur neueste Kondition anpassen</b>                  Es wird nur die neueste Kondition angepasst. Anpassbar sind Konditionen, bei denen das nächstmögliche Anpassungsdatum vor dem Gültig-Ab-Datum des Anpassungslaufs liegt.</li> <li>• <b>Folgekonditionen relativ anpassen</b>                  Es werden alle Konditionen angepasst, deren nächstmögliches Anpassungsdatum vor dem Gültig-Ab-Datum eines Anpassungslaufs liegt. Die Folgekonditionen werden relativ (um denselben Prozentsatz) angepasst.</li> <li>• <b>Folgekonditionen löschen</b>                  Es wird diejenige Kondition angepasst, deren nächstmögliches Anpassungsdatum vor dem Gültig-Ab-Datum eines Anpassungslaufs liegt. Die Folgekonditionen werden gelöscht.</li> <li>• <b>Folgekonditionen absolut anpassen</b>                  Es werden alle Konditionen angepasst, deren nächstmögliches Anpassungsdatum vor dem Gültig-Ab-Datum eines Anpassungslaufs liegt. Die Folgekonditionen werden absolut (um denselben Betrag) angepasst.</li> <li>• <b>nur aktuelle Kondition anpassen</b>                  Es wird nur diejenige Kondition angepasst, die zum Gültig-Ab-Datum des Anpassungslaufs selbst gültig ist, und deren nächstes mögliches Anpassungsdatum vor dem Gültig-Ab-Datum eines Anpassungslaufs liegt. Wählen Sie diese Option, wenn bereits zukünftige Konditionssätze existieren, die durch die Anpassung <b>nicht</b> geändert werden sollen.</li> </ul>
Anpassungsbasis	<p>Hier wird festgelegt, ob bei einer relativen Konditionsanpassung der Einheitspreis oder der Konditionsbetrag angepasst werden soll.</p> <p>Hier ist „Einheitspreis“ zu verwenden.</p>
Zustimmung	<p>Gibt an, ob zu einer Konditionsanpassung, die nach dieser Regel erfolgt, eine Zustimmung der anderen Vertragspartei erforderlich ist oder nicht.</p>

	<p>Dieses Kennzeichen ist zu setzen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Leistungsvorbehalt (Feld „Lstvorb/Gleitkl“)</li> <li>- bei zustimmungspflichtigen Verträgen</li> <li>- bei Verträgen deren Anpassung nicht automatisch durchgeführt werden soll, z.B. bei Verträgen, bei denen immer eine manuelle Bearbeitung der Anpassung erforderlich ist.</li> </ul> <p>In diesen Fällen kann eine ermittelte Anpassung erst nach Erfassung des Zustimmungsdatums aktiviert werden. Die Aktivierung kann auch ganz unterbleiben und der Vertrag manuell angepasst werden.</p>
Datum änderbar	<p>Gibt an, ob das Datum, ab dem eine Änderung gültig werden soll, manuell geändert werden darf.</p> <p>Ist das Häkchen nicht gesetzt, darf das Datum nachträglich nicht geändert werden. Die Anpassung kann nur entweder zum vorgesehenen Datum aktiviert oder abgelehnt werden.</p>
Nur Simulation	<p>Legt fest, ob eine Anpassungsregel nur für die Simulation eines Anpassungslaufs verwendet wird oder ob die Anpassung auch aktiviert werden kann.</p> <p>Setzen Sie dieses Kennzeichen bei Verträgen, bei denen der mit der Anpassungssimulation ermittelte Wert lediglich als Verhandlungsgrundlage mit dem Mieter verwendet werden soll, die eigentliche Anpassung dann jedoch manuell erfolgt. D.h. es soll <b>keine maschinelle</b> Indexanpassung erfolgen.</p>
Rhythmusbeginn	<p>Mindestabstand vom Rhythmusbeginn aus rechnen?</p> <p>Dieses Kennzeichen beeinflusst, wie der Mindestabstand zwischen zwei Anpassungen interpretiert wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennzeichen ist gesetzt ('X')</li> </ul> <p>Das Datum der letzten Anpassung wird auf den Rhythmusbeginn aufgerundet und zu diesem Datum wird dann der angegebene Rhythmus hinzugerechnet.</p> <p>Aufrunden bedeutet hierbei, dass das Datum der letzten Anpassung auf den Ersten der Folgeperiode gesetzt wird, wenn es nicht mit dem Ersten der aktuellen Periode übereinstimmt. Bei Jahresrythmen dient das Kalenderjahr als Periodenbezug.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennzeichen ist nicht gesetzt ('')</li> </ul> <p>Es wird zum Datum der letzten Anpassung genau der angegebene Rhythmus addiert, um das nächste frühest mögliche Anpassungsdatum zu ermitteln.</p>
Zeitabhängigk.	<p>Steuert die Berücksichtigung der Zeitabhängigkeit</p> <p>Mit diesem Kennzeichen legen Sie fest, welche Zeitscheibe der</p>

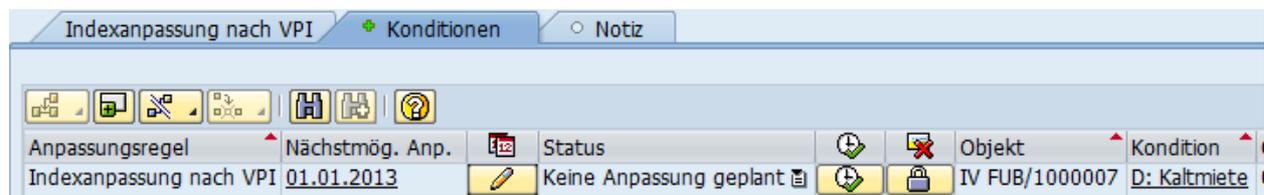
	<p>Anpassungsparameter für die Konditionsanpassung verwendet wird.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zum Gültig-ab-Datum der Kondition Es wird die Zeitscheibe verwendet, die zum Gültig-ab-Datum der anzupassenden Kondition gültig ist.</li><li>• aktuell gültig Es wird die Zeitscheibe verwendet, die aktuell (Systemdatum) gültig ist.</li></ul> <p>Zur Bestimmung der Ausprägung dieses Kennzeichens wird zunächst immer die Zeitscheibe verwendet, die zum Gültig-ab-Datum der anzupassenden Kondition gültig ist.</p> <p><b>Standardmäßig sollte hier „aktuell gültig“ ausgewählt werden.</b></p>
Sperrgrund	<p>Wenn einer Anpassungsklausel im Vertrag bzw. Mietobjekt ein Sperrgrund zugeordnet ist, dann sind die zugehörigen Konditionen von Anpassungen ausgeschlossen.</p> <p>Wenn an dem Tag, ab dem die durch die Anpassung erzeugte neue Kondition gültig wäre, ein Sperrgrund gesetzt ist, wird die Anpassung nicht vorgenommen.</p> <p>Wenn Sie den Sperrgrund setzen, obwohl bereits die Anpassung für einzelne Konditionen dieses Vertrages berechnet wurde, dann hat das Kennzeichen dafür keine Auswirkung mehr - die Anpassung kann aktiviert werden, als wenn es keine Sperre gäbe.</p> <p>Um die Sperre wieder zurückzunehmen, haben Sie zwei Möglichkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sie löschen den Inhalt des Feldes Sperrgrund wieder. Wenn Sie nun einen neuen Anpassungslauf zum gleichen Datum wie zuvor ausführen, dann wird der Vertrag zu diesem Datum angepasst. Führen Sie einen neuen Anpassungslauf zu einem anderen Datum aus, dann wird die Anpassung entsprechend später durchgeführt.</li><li>2. Sie verwenden die Zeitabhängigkeit für die Anpassungsregel an.</li></ol>

	<p>Wird ein Anpassungslauf für davor liegende Zeiträume durchgeführt wird, kann die Anpassung aufgrund des Sperrgrundes nicht durchgeführt werden. Ist der neue Anpassungssatz hingegen ab oder nach dem Datum gültig, für das kein Sperrgrund mehr vorliegt, dann wird die Anpassung durchgeführt.</p> <p>Verwenden Sie die unter 1. beschriebene Vorgehensweise nur dann, wenn eine Umsetzung mithilfe der Zeitabhängigkeit nicht möglich oder gewünscht ist.</p>
<p>Indexbeginn</p>	<p>Datum, zu dem die Punkte für die 1. Anpassung übernommen werden. Wenn Sie in dem nächsten Feld „1. Indexstand“ keinen Indexstand hinterlegen, werden bei dem ersten Anpassungslauf die Punkte der jeweiligen Indexreihe gezogen, die zu dem hier eingegebenen Datum gültig sind.</p> <p>Indexbeginn ist <b>immer</b> der 1. des betr. Monats.</p>
<p>1. Anpassung ab</p>	<p>Geben Sie hier das Datum an, zu dem die erste Konditionsänderung in Kraft treten soll, <b>nicht</b> das Datum zu dem der zugrunde liegende Indexstand ermittelt werden soll. Beachten Sie hierzu die Erläuterungen zum Feld „Anpassungsverzögerung.“</p> <p>Da das System anhand der Parameter, die in der Klausel gepflegt wurden, das erste Anpassungsdatum automatisch ermittelt, ist hier im Normalfall nichts zu pflegen.</p> <p>Ausnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wurde im Feld“ Flexib. Anprh“ die Option „Fest“ gewählt, ist hier immer das Datum der ersten Anpassung einzugeben.</li> <li>- Das Feld muss immer dann gefüllt werden, wenn das vom System aus den Klauselparametern ermittelte erste Anpassungsdatum nicht das gewünschte ist und dieses Datum für alle Konditionen gelten soll, denen die Klausel zugeordnet ist.</li> <li>- Eine weitere Ausnahme von der o.g. Regel ist bei folgender vertraglicher Situation gegeben:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konditionsbeginn &lt;&gt; Monatsbeginn)</li> <li>▪ Kein fester Anpassungsrythmus</li> <li>▪ Lt. Vertrag sollen aber angepasste Folgekonditionen immer ab Monatsbeginn gelten (ggf. auch mit Verzögerung)</li> </ul> </li> </ul> <p>Ohne weitere Vorgaben ist das Gültig-ab Datum der angepassten Konditionen immer derselbe Tag wie der Konditionsbeginn. Geben Sie in diesem Fall im Feld „Erste Anpassung ab“ das 1, gem. Vertrag theoretisch mögliche Anpassungsdatum ein.</p>

1. Indexstand	Punktstand, auf dessen Basis die erste Anpassung durchgeführt wird. Der Punktstand muss keinen Bezug zum aktuellen Punktstand der jeweiligen Indexreihe haben.  <b>Achtung: Wenn hier ein Wert gepflegt ist, wird dieser gezogen. Dieses Feld muss beim ersten Lauf leer sein!</b>
Index zu Beginn	Dieses Feld enthält den Punktstand des Indexes, welcher sich zum Datum Indexbeginn ergibt bzw. ins Feld 1. Indexstand eingetragen wurde. Er dient als Basis für die erste Anpassung. Es handelt sich um ein Anzeigefeld.  In diesem Feld wird auch dann „0,000“ angezeigt, wenn zur verwendeten Indexreihe und dem eingegebenen Basisjahr zum Datum „Indexbeginn“ kein Wert gepflegt ist. Das System rechnet jedoch richtig, wenn die Indexreihe korrekt umbasiert wurde (z.B. VPI 2005 auf 2010).

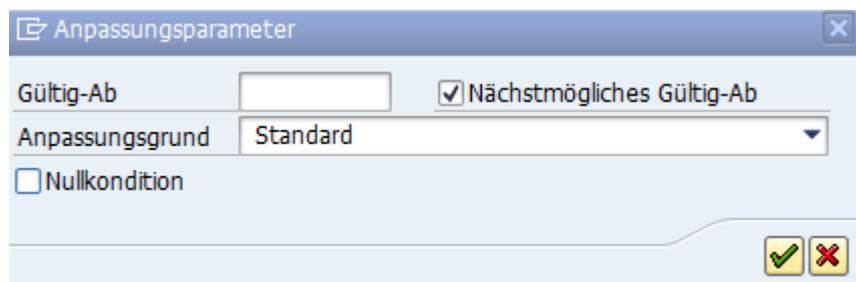
**Tabelle 5: Parameter der Indexklausel**

Im Unterregister „Konditionen“ ist muss eine Kondition, die angepasst werden soll, über die Schaltfläche  zugeordnet werden. Zur Auswahl stehen Vertragskonditionen (Konditionsarten) für die eine Indexanpassung im Customizing vorgesehen ist.



**Abbildung 39: Immobilienvertrag: Konditionsanpassung (Beispiel)**

Über die Schaltfläche  in der jeweiligen Zeile kann ein Anpassungslauf für einen aktuellen Vertrag gestartet werden. In der angezeigten Maske ist bei Bedarf ein Gültig-ab-Datum für die nächste Anpassung zu pflegen (inkl. Haken entfernen), ansonsten gilt das automatisch berechnete Datum (Spalte „Nächstmögliche Anpassung“).



**Abbildung 40: Immobilienvertrag: Anpassungsparameter**

Folglich wird das berechnete Ergebnis angezeigt. Im Feld „Berichtiger Preis“ besteht die Möglichkeit den berechneten Preis manuell zu bearbeiten. Bei Zustimmungspflichtigen Anpassungen ist links neben dem Feld „Zugestimmt am“ der Button „Zustimmen“ anzuklicken (Pflege des Zustimmungsdatums).

**Anpassungssatz**

Anpassungsobjekt	IV FUB/1000007		
Anpassungsregel	Indexanpassung nach VPI		
Kondition	Vermietung Büro - D: Kaltmiete - 01.01.2012		
Status	Berechnung fehlerfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Löschung	<input type="checkbox"/> Aufgelöst

Bisheriges Ab	01.01.2012	Bisheriger Preis	1.000,000000
Berechnetes Ab	01.01.2013	Berechneter Preis	1.021,401000
Berichtigtes Ab	<input type="text"/>	Berichtigter Preis	<input type="text"/>
		Bisheriger Betrag	1.000,00
		Neuer Betrag	1.021,40

Zustimmung bis	<input type="text" value="18.10.2013"/>	Fällig.Nachbuchung	<input type="text"/>
Zugestimmt am	<input type="text"/>	Aktiviert am	<input type="text"/>
Abgelehnt am	<input type="text"/>		

**Verfahrensspezifische Anpassungsdaten**

Indexreihe/Basisjahr	VPI	Erster Indexstand	102,800	01.01.2012
Basisjahr	2010	Letzter Indexstand	102,800	01.01.2012
		Neuer Indexstand	105,000	01.12.2012
Untere Schwelle	<=	102,700	Änderung Punkte	2,200
Obere Schwelle	>=	102,900	Änderung Prozent	2,1401

**Abbildung 41: Immobilienvertrag: Anpassungssatz**

Soll die Anpassung auch direkt aktiviert werden, ist die Schaltfläche anzuklicken und der Anpassungssatz mit zu bestätigen. Die Aktivierung kann ebenfalls später erfolgen – in diesem Fall ist der Anpassungssatz mit zu schließen.

In der Folgemaske ist das Anpassungsobjekt (Zeile) zu sichern.

**Indexanpassung nach VPI** | **Konditionen** | **Notiz**

Anpassungsregel	Nächstmög. Anp.	Status	Objekt	Kondition	Gültig ab
Indexanpassung nach VPI	01.01.2013	Inaktive Anpassung existiert	IV FUB/1000007	D: Kaltmiete	01.01.2012

**Abbildung 42: Immobilienvertrag: Inaktive Anpassung**

Um eine inaktive Anpassung zu aktivieren ist in der entsprechenden Zeile die Schaltfläche zu betätigen. Die bereits erläuterte Maske wird angezeigt. Über kann der An-

passungssatz aktiviert werden. Nach dem erfolgreichen Sichern ändert sich der Status des Anpassungssatzes auf „Aktive Anpassung existiert“.

Anpassungsregel	Nächstmög. Anp.	Status	Objekt	Kondition	Gültig ab
Indexanpassung nach VPI		Aktive Anpassung existiert	IV FUB/1000007	D: Kaltmiete	01.01.2012
	01.01.2014	Keine Anpassung geplant			01.01.2013

**Abbildung 43: Immobilienvertrag: Aktive Anpassung**

Der Konditionsbetrag wird entsprechend angepasst. Bei bereits gebuchten Konditionen werden neue Finanzstrompositionen (Nachforderung bzw. Gutschrift) erzeugt.

Über die Schaltfläche „Simulieren“ im Reiter „Konditionen“ kann der Finanzstrom aufgerufen und kontrolliert werden (in der Abbildung eine Anpassung zum 01.01.2013)

Bewegung...	Fälligkeit	Status	Netto KW	Steuer KW	Brutto KW	KWahr	Ber. von	Berech. bis	HWahr	BArt	Partner/Kontier
D: Kaltmiete	01.06.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.06.2012	30.06.2012	EUR	D300	Veranstalter / F
	01.07.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.07.2012	31.07.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.08.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.08.2012	31.08.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.09.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.09.2012	30.09.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.10.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.10.2012	31.10.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.11.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.11.2012	30.11.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.12.2012		1.000,00	190,00	1.190,00	EUR	01.12.2012	31.12.2012	EUR		Veranstalter / F
	01.01.2013		1.021,40	194,07	1.215,47	EUR	01.01.2013	31.01.2013	EUR		Veranstalter / F
	01.02.2013		1.021,40	194,07	1.215,47	EUR	01.02.2013	28.02.2013	EUR		Veranstalter / F
	01.03.2013		1.021,40	194,07	1.215,47	EUR	01.03.2013	31.03.2013	EUR		Veranstalter / F

**Abbildung 44: Immobilienvertrag: Finanzstrom nach Anpassung (Beispiel)**

Hinweis:

Die Voraussetzung für eine Indexbasierte Konditionsanpassung ist die fortlaufende Pflege der Tabelle, in der die Indexstände (monatlich) hinterlegt werden (s. Kapitel 5.8).

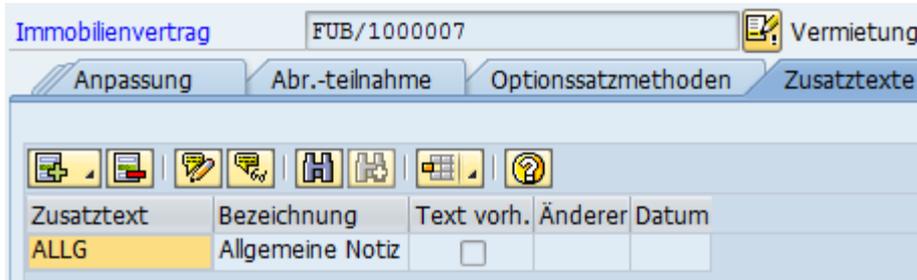
**4.3.10 Immobilienvertrag: Zusatztexte**

In der Registerkarte „Zusatztexte“ können weitere Informationen zum Vertrag gepflegt werden. Folgende Kategorien stehen zur Verfügung:

- Allgemeine Notiz

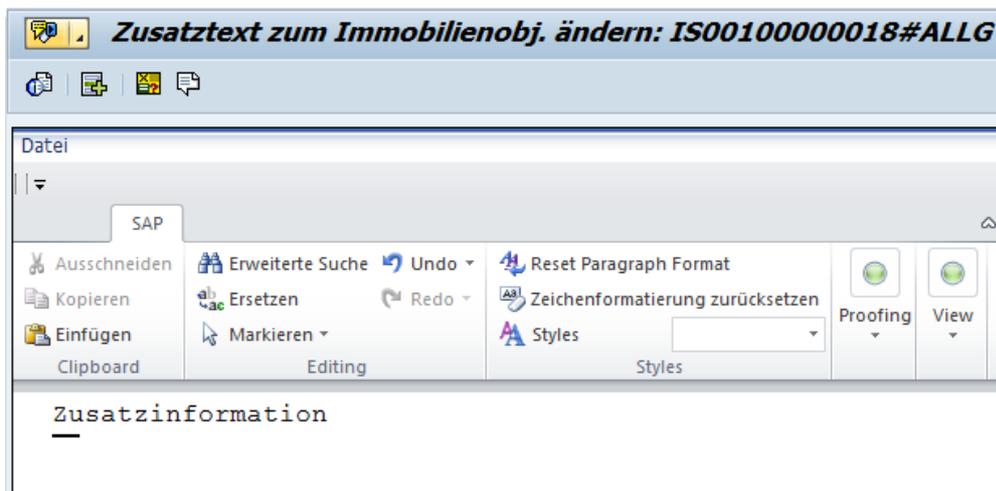
- Auflagen

Über die Schaltfläche  kann die gewünschte Kategorie ausgewählt werden. Eine neuer Eintrag wird angezeigt.



**Abbildung 45: Immobilienvertrag: Zusatztexte**

Über  (Zusatztext ändern) kann eine Notiz angelegt/bearbeitet werden (im Editorfenster).



**Abbildung 46: Immobilienvertrag: Zusatztexte (Editor)**

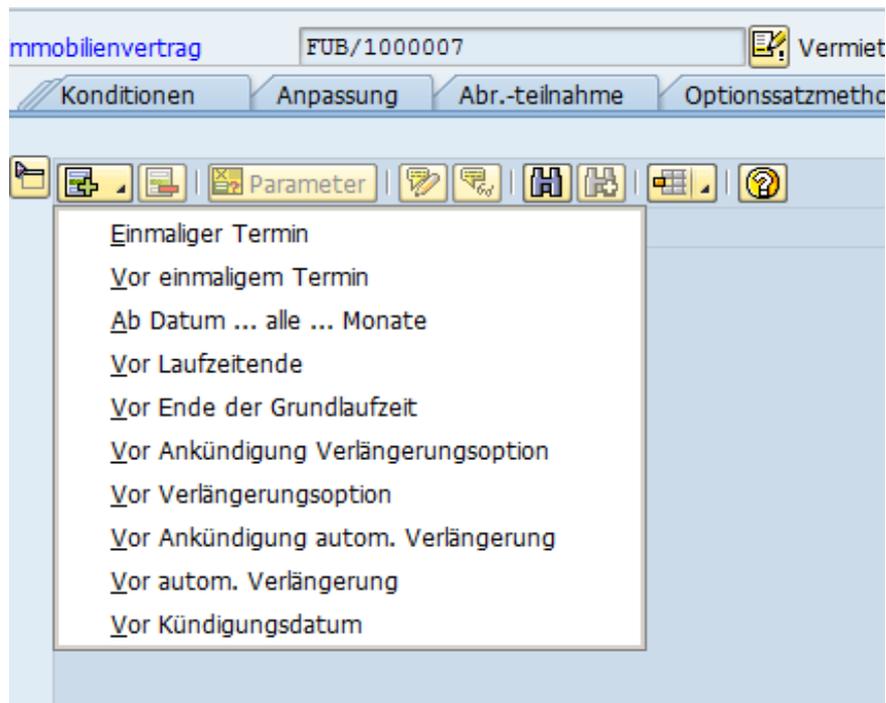
Der erfasste Text ist über  zu sichern. Über die Schaltfläche  erfolgt die Rückkehr zum Vertragsdialog.

Das Vorhandensein einer Notiz wird in der Spalte „Text Vorhanden“ angezeigt.

### 4.3.11 Immobilienvertrag: Wiedervorlage

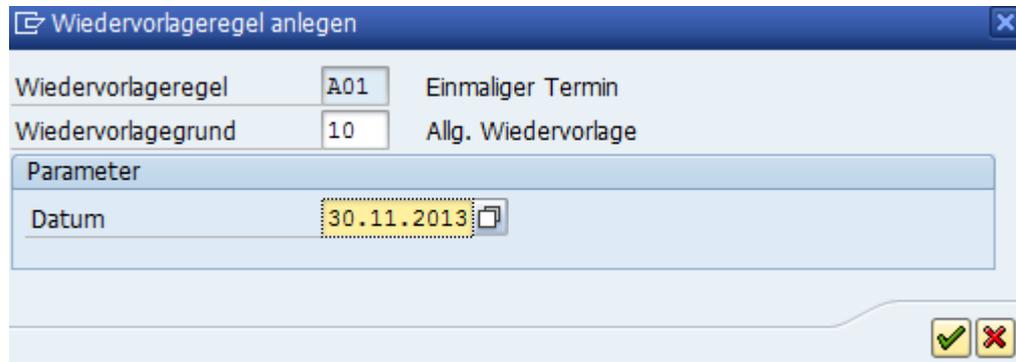
In der Registerkarte „Wiedervorlage“ können Wiedervorlageterminen unter Angabe eines Wiedervorlagegrundes und einer Wiedervorlageregeln gepflegt werden.

Folgende Wiedervorlageregeln können zu einem Vertrag gepflegt werden (s. Abbildung).



**Abbildung 47: Immobilienvertrag: Wiedervorlageregeln**

Nach der Auswahl einer Wiedervorlageregeln ist ein Wiedervorlagegrund (Auswahlliste) sowie ein Datum (ggf. Zeitraum/Intervall) zu pflegen und mit ✓ zu bestätigen.



**Abbildung 48: Immobilienvertrag: Einmaliger Termin (Beispiel)**

Folglich wird ein neuer Eintrag angezeigt.



**Abbildung 49: Immobilienvertrag: Wiedervorlagetermin (Beispiel)**

Im Detailbereich zu einer Wiedervorlageregul können die Termine wie folgt bearbeitet werden:

- Terminstatus auf Erledigt setzen und wieder öffnen
- Das Datum des Termins fest planen (Kennzeichen Termin fix) und die Fixierung wieder zurücknehmen

Über  kann eine Notiz zum Termin erfasst werden.

Über die Schaltflächen oberhalb der Terminanzeige lassen sich Termine filtern, Notizen anzeigen, Erfasserdaten anzeigen, Termine sortieren, in Notizen suchen, Layout anpassen.

In der Spalte „Status“ wird der aktuelle Status eines Termins angezeigt.

Jeder generierte Wiedervorlagetermin erscheint standardmäßig auch im Terminkalender im Navigationsbereich des RE-Navigators und kann dort auf gleiche Weise bearbeitet werden. Zu beachten ist jedoch, dass als Erledigt gekennzeichnete Termine aus dem Terminkalender gelöscht werden und somit nur noch am Objekt sichtbar bleiben.

### 4.3.12 Immobilienvertrag: Übersichten

Im Register „Übersichten“ können vertragspezifische Auswertungen aufgerufen werden. Beim Start der Auswertungen in diesem Register entfällt die detaillierte Auswahl der Selektionskriterien (wie im Informationssystem), da diese durch den Absprung aus einem konkreten Objekt bereits bekannt sind.

Im Feld „Übersicht“ kann die gewünschte Auswertung selektiert werden. Eine Auswertung kann über  als Favorit gesichert werden und wird beim Anklicken der Registerkarte direkt angezeigt.

## 4.4 Vertrag ändern/anzeigen

Das Aufrufen eines Immobilienvertrages, um die Daten zu ändern oder anzuzeigen, erfolgt mithilfe der gleichen Transaktion wie das Anlegen (RECN oder RE80).

Über die Schaltfläche  (Navigationsbereich ein/aus) lässt sich der Navigationsbereich einblenden. Die gleiche Anzeige kann auch direkt über das Aufrufen des RE-Navigators (RE80) erreicht werden.

Über die Auswahl des Listeneintrags „Immobilienvertrag“ und direkte Eingabe der Nummer (mit vorangestelltem Buchungskreis) eines entsprechenden Vertrages, z.B. FUB/1000009, (Suche über die Schaltfläche  möglich) und der anschließenden Bestätigung mit der Drucktaste  (Anzeigen), wird ein bestimmter Vertrag angezeigt.

Ein Vertragsaufruf kann auch direkt aus einer Mieteinheit heraus erfolgen (gilt nur für Verträge mit einer zugeordneten Mieteinheit). Dafür ist das entsprechende Objekt aufzurufen (z.B. über RE80 – s. Kapitel 2.1.3) und in der Registerkarte „Belegung“ im unteren Bereich eine Vertragsnummer anzuklicken. Daraufhin wird der Vertrag angezeigt.

Um Daten zu ändern, muss über die Schaltfläche  (Wechselt zwischen Anzeigen <-> Ändern) in den Änderungsmodus gewechselt werden. Die getätigten Änderungen können vor dem Speichern über die Schaltfläche  (Prüfen) auf Fehler geprüft werden. Falls keine Fehler vorhanden sind, wird das geänderte Objekt über die Schaltfläche  (Sichern) gespeichert.

## 4.5 Vertrag aktivieren

Jeder Vertrag, der an einer periodischen Buchung teilnehmen soll, muss einmalig aktiviert werden (zusätzlich ist bei der FUB das Genehmigungsverfahren für kreditorische Verträge zu beachten).

Hinweis: Damit ein Vertrag aktiviert werden kann, muss ein Partner in einer debitorischen bzw. kreditorischen Rolle zugeordnet sein.

Die Aktivierung kann direkt aus dem Vertragsdialog heraus erfolgen (Aufruf über Transaktion RECN oder RE80).

Hierfür ist der entsprechende Vertrag zu öffnen und über die Schaltfläche  (Aktivieren) zu aktivieren (Speichern ist nicht notwendig).

Der Status im Feld „Systemstatus“ wechselt hierbei von ANGL KTSP in AKTV FREI.

Eine weitere Möglichkeit Verträge zu aktivieren bietet der RE-Navigator (Transaktion RE80, Sicht Arbeitsvorrat). Hier werden je Verantwortlicher u.a. nicht aktivierte Verträge angezeigt.

#### Aktivierung zurücknehmen:

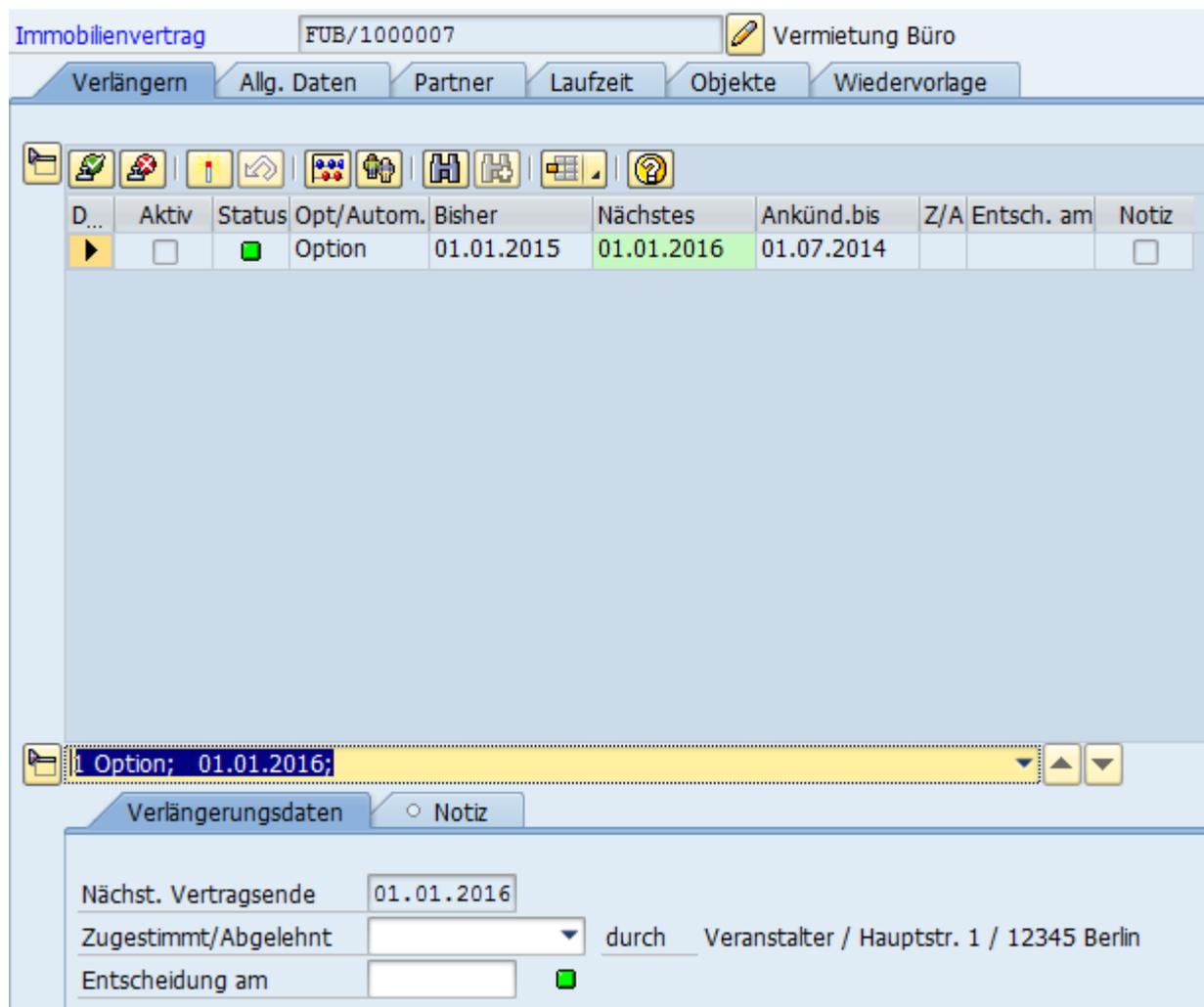
Die Aktivierung kann bei Bedarf über die Schaltfläche  (RE: Aktivieren zurücknehmen) im Statusbereich in der Registerkarte „Allgemeine Daten“ des Vertragsdialogs zurückgenommen werden. Dafür muss der Anwender in den Änderungsmodus wechseln (). Die Änderung muss gesichert werden. Der Status wechselt hierbei von AKTV FREI in ANGL FREI.

## 4.6 Vertrag verlängern

Eine Verlängerung kann ausschließlich bei einem befristeten Immobilienvertrag vorgenommen werden. Zusätzlich muss auch eine Verlängerungsklausel mit einer Standard- oder Individuellen Verlängerungsregel vorhanden sein (s. Kapitel 4.3.3.3).

In der Registerkarte „Laufzeit“ im Detailbereich der Klausel „Verlängerung“ kann über die Schaltfläche  **Verlängern** eine Verlängerung gepflegt werden. (Alternativ auch im Register „Laufzeit“ in der Klausel „Laufzeit“ über die Schaltfläche  (Vertrag verlängern) rechts neben dem Feld „Erstes Vertragsende“).

In der angezeigten Registerkarte „Verlängerung“ wird die vom System berechnete Verlängerung angezeigt.



**Abbildung 50: Immobilienvertrag: Verlängerung (Beispiel)**

Im Unterregister „Verlängerungsdaten“ kann der Status (Zugestimmt/Abgelehnt) und das Entscheidungsdatum des Vertragsgebers gepflegt werden. Das Datum des nächsten Vertragsendes wird ebenfalls angezeigt.

Damit eine Verlängerungsoption wirksam wird, muss sie aktiviert werden (Schaltfläche ).

Stimmt das Datum der Zustimmung bzw. Ablehnung mit dem aktuellen Tagesdatum überein, kann das Zustimmung bzw. Ablehnen über die Schaltfläche (Zustimmen und aktivieren) bzw. (Ablehnen und aktivieren) erfolgen. Das Datum im Feld „Entscheidung am“ kann in diesem Fall nicht individuell gepflegt werden.

Eine automatische Verlängerung benötigt weder Zustimmung noch Aktivierung. Das Ablehnen einer solchen Verlängerung erfolgt durch die Kündigung.

Über die Schaltfläche (Zurück) kann zum Vertragsdialog zurückgekehrt werden.

### Verlängerung stornieren

Über die Schaltfläche  (Verlängerung stornieren) kann eine aktive Verlängerung storniert werden (außer automatischer Verlängerung).

## 4.7 Vertrag kündigen

Die Kündigungsfunktion eines Immobilienvertrages wird in der Regel benötigt, wenn ein Mieterwechsel erfolgen soll. Das System prüft automatisch die Gültigkeit der Kündigungsfrist. Das Kündigungsdatum wird anhand der Kündigungsregel berechnet, die im Vertrag beim Anlegen der Kündigung hinterlegt wurde.

Um einen Vertrag zu kündigen, muss der Anwender den entsprechenden Vertrag aufrufen (über RECN oder RE80) und in den Änderungsmodus () wechseln.

Hinweis: Nur ein aktiver Vertrag kann gekündigt werden.

In der Registerkarte „Laufzeit“ ist die Klausel „Laufzeit“ zu markieren, sodass im unteren Bereich das Unterregister „Laufzeit“ sichtbar wird.

Über die Schaltfläche  (Vertrag kündigen) können Kündigungsdaten erfasst werden.

Hier kann eine Kündigung angelegt werden (Schaltfläche ) , wobei die Optionen „Vertrag kündigen“ und „Objekte aus Vertrag kündigen“ verfügbar sind. Es können mehrere Kündigungen (z.B. je Objekt) angelegt werden. Der Prozess für die Kündigung von (einzelnen) Objekten verhält sich analog zu Vertragskündigung mit dem Unterschied, dass hier die entsprechenden Objekte, die abweichend gekündigt werden sollten, im Unterregister „Objektzuordnung“ noch zugeordnet werden müssen

Die Kündigungsmodalitäten werden in Abhängigkeit vom Kündigungsschema des Vertrages vorgeschlagen. Die Daten können geändert bzw. ergänzt (z.B. Kündigungsgrund) werden. Im Unterregister „Notiz“ kann Zusatztext erfasst werden.

D...	Aktiv	Bez. KündTyp	Eing.Künd.	Künd.zum	Zul.	Bez. KündGrund	Bez. Künd.durch	Bez.AblGr	Notiz
▶	<input type="checkbox"/>	Vertrag kündigen	19.10.2013	31.01.2014	<input checked="" type="checkbox"/>	Eingeschr.Nutz.	Vertragsnehmer		<input type="checkbox"/>

**1 Vertrag kündigen: 31.01.2014 (inaktiv)**

**Kündigungsdaten**     **Notiz**

Eingangsdatum	19.10.2013	Kündigungsgrund	4	Eingeschr.Nutz.
Berechnete Kündigung	31.01.2014	<input checked="" type="checkbox"/> Außerordentlicher Grund		
Kündigung zum	31.01.2014	<input checked="" type="checkbox"/>	Kündigung durch	1 Vertragsnehm...
			Veranstalter / Hauptstr. 1 / 12345 Berlin	
Kündigung Wunsch	<input type="text"/>	Nachbuchungen fällig	31.01.2014	
<input type="checkbox"/> Wunsch berücksichtigt.		Rücknahme am	<input type="text"/>	
Zugestimmt am	<input type="text"/>	Abgelehnt am	<input type="text"/>	
Widersprochen am	<input type="text"/>	Ablehnungsgrund	<input type="text"/>	
Rechtsabteilung am	<input type="text"/>			
Künd. aktiviert am	<input type="text"/>	Storniert am	<input type="text"/>	

**Abbildung 51: Immobilienvertrag: Kündigung (Beispiel)**

Eine Kündigung kann vor der Aktivierung simuliert (Schaltfläche  (Kündigung simulieren)) werden. Der nächstmögliche Kündigungstermin ist farblich markiert.

Damit eine Kündigung wirksam wird, muss sie über die Schaltfläche  (Markierte Kündigung aktivieren) aktiviert werden (vorher entsprechende Zeile markieren).

Über die Schaltfläche  (Zurück) in der Menüleiste kann in den Pflegedialog des Objektes zurückgekehrt werden. Die Kündigungsdaten werden automatisch gesichert, sobald das Objekt gesichert wird.

Die Aktivierung einer Kündigung bewirkt, dass das Kündigungsdatum in den Vertrag übernommen wird und nach dem Kündigungsdatum keine periodischen Buchungen für den Vertrag vorgenommen werden (mit Ausnahme von ggf. notwendiger Nachbuchungen und Abrechnungen). Die freigewordenen Objekte (Mieteinheiten etc.) stehen wieder für die Vermietung zur Verfügung.

### Kündigung stornieren

Sollte das Mietverhältnis doch nicht gekündigt werden, kann eine aktive Kündigung storniert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann eine neue Kündigung angelegt oder eine nicht aktive Kündigung aktiviert werden.

Dafür ist der Kündigungspflegedialog wie oben beschrieben zu öffnen, die Zeile mit der aktiven Kündigung zu markieren und die Schaltfläche  (Markierte Künd. stornieren) anzuklicken. Ein Rücknahmedatum kann gepflegt werden.

## **4.8 Kurzzeitvermietung**

Kurzzeitmietverträge bilden einen wesentlichen Anteil des Tagesgeschäfts der FU. Derzeit werden zwei wesentliche Anwendungsfälle unterschieden:

- die stunden- oder tageweise Überlassung von Räumen der FU an Externe zur Durchführung von Veranstaltungen
- sog. Motivüberlassungen, bei denen Örtlichkeiten der FU gegen Entgelt für Film- oder Fotoproduktionen genutzt werden dürfen

Alle Kurzzeitvermietungen werden mithilfe der Vertragsart CU50 im System abgebildet, die zur Erleichterung der Bedienung angepasst wurde:

- nicht benötigte Registerkarten wurden ausgeblendet
- zusätzliche Felder wurden ergänzt

In diesem Kapitel wird lediglich auf die Besonderheiten der Abbildung von Kurzzeitmietverträgen in SAP eingegangen, für alle weiteren Funktionalitäten greifen Sie bitte auf die Beschreibungen in Kap. 4.3 - 4.5 zurück.

### **4.8.1 Änderung der Bildfolge**

Folgende Registerkarten wurden ausgeblendet, da die dort zu pflegenden Daten für Kurzzeitvermietungen nicht benötigt werden:

- CAD
- Abweichende Bemessungen
- Anpassung
- Abr.-teilnahme
- Optionssatzmethoden
- Zusatztexte

### **4.8.2 Zusätzliche Felder**

Folgende Felder wurden ergänzt:

Auf der Registerkarte Allg. Daten (Kurzzeitvermietung) wurde die Feldgruppe „Veranstaltungsort und –raum“ mit den entsprechenden Feldern eingefügt. Beide Felder haben eine Länge von 50 Zeichen. Es handelt sich um reine Textfelder, es findet keine echte

Objektzuordnung statt. Der Inhalt der Felder wird unverändert in den Vertragsdruck übernommen, zudem sind sie in SAP-Standardauswertungen zu Verträgen verfügbar.

Allg. Daten (Kurzzeitverm.)		Partner	Laufzeit	Objekte	Buchungsparameter	Kondit
<b>Identifikation</b>						
Vertragsart	CU50 Kurzzeitvermietung					
Buchungskreis	FUB Freie Universität Berlin					
Vertrag	3000017					
<b>Vertrag</b>						
Vertragsbezeichnung	HFB - Motivüberlassung					
Vertragsabschluss	11.01.2014					
2. Unterschrift						
Hauptvertrag						
Altvertrag						
Mietrecht	1 Deutsches Mietrecht					
Branche						
Vertragswährung	EUR					
<input type="checkbox"/> Umsatzrelevant						
<b>Veranstaltungsort und -raum</b>						
Veranstaltungsort	HFB					
Vermietete Räume	Audimax					
<b>Statusanzeige</b>						
Systemstatus	AKTIV FREI					
	<input type="button" value="Kein Vorschl..."/>					
	<input type="button" value="Status"/>					

**Abbildung 52: Zusatzfelder Veranstaltungsort und –raum**

Auf der Registerkarte Laufzeit finden Sie im unteren Bereich (Achtung: ggf. nach unten scrollen!) zwei weitere Felder, in denen Sie die Uhrzeiten für Veranstaltungsbeginn und -ende vermerken können. Auch diese Felder werden beim Vertragsdruck berücksichtigt.

D...	Klauselart	Nr	Bezeichnung Klausel	Notiz
	Laufzeit		21.03.2014 - 24.03.2014	<input type="checkbox"/>
	Kündigung		<Keine Kündigungsfrist>	<input type="checkbox"/>

1 Laufzeit: 21.03.2014 - 24.03.2014

**Laufzeit** • Notiz

Vertragsbeginn	21.03.2014	Finanzstrom ab	21.03.2014
Erstes Vertragsende	24.03.2014	Erste Buchung ab	01.03.2014
Laufzeitende	24.03.2014	Laufzeit in Monaten	

**Laufzeitinformationen**

Aktueller Status: Vor Vertragsbeginn

**Uhrzeiten Vermietung**

Uhrzeit Beginn: 08:00:00      Uhrzeit Ende: 18:00:00

**Abbildung 53: Zusatzfelder Uhrzeiten Vermietung**

## 4.8.3 Besonderheiten der Bearbeitung

### 4.8.3.1 Allg. Daten

Pflegen Sie hier neben den Pkt. 4.3.1 beschriebenen Feldern auch die Zusatzfelder gem. Pkt. 4.8.2.

### 4.8.3.2 Laufzeit

Pflegen Sie Vertragsbeginn und –ende, bei stundenweiser Nutzung an einem Tag in beiden Feldern das gleiche Datum.

Im Feld „Finanzstrom ab“ geben Sie das Datum des Vertragsbeginns ein (das System akzeptiert nur Daten größer oder gleich Vertragsbeginn, vorgeschlagen wird der Vertragsbeginn).

Pflegen Sie als Datum „Erste Buchung ab“ das Datum, zu dem voraussichtlich die erste Buchung im System erfolgen soll.

Pflegen Sie die Uhrzeiten für Veranstaltungsbeginn und –ende wie oben beschrieben.

### 4.8.3.3 Objekte

In Pkt. 4.3.4 wurde darauf hingewiesen, dass jedem Vertrag genau ein Auftrag, eine Kostenstelle und ein PSP-Element zugeordnet werden müssen. Dies gilt auch hier. Die

Zuordnung weiterer Objekte (insbesondere Immobilienobjekte) ist derzeit nicht vorgesehen.

#### 4.8.3.4 Buchungspartner

Beachten Sie hier insbesondere die Rhythmusklausel (vgl. Pkt. 4.3.6.2). Häufig wird bei Kurzzeitvermietungen vereinbart, dass die Zahlung vor der Durchführung der Veranstaltung und somit vor dem in SAP gepflegten Vertrags- und Finanzstrombeginn erfolgen soll. Um dies zu erreichen, muss der entsprechenden Vertragskondition eine Rhythmusklausel mit gepflegter Fälligkeitsverschieberegel zugeordnet werden.

Die Verschiebung erfolgt dabei stets ausgehend vom Beginndatum der Kondition (vgl. hierzu auch den folgenden Punkt).

Rhythmus		Konditionen		Notiz	
Nummer	Standard				
Rhythmus	1	in	0 Monate	Rhythmusbeginn	14 Beginn des Kalende...
Zeitanteil	0 Vertrags- bzw. Miet...				
Betragsbezug	3 Rhythmusbetrag				
Berech.meth.	0 30 Tage für jeden ...				
Zahlweise	2 Nachschüssig				
Fälligkeit(+/-)	2 Freie Fälligkeitsversc...		Beginn/Ende	3 Keine Fälligkeitsversc...	
Verschieben um			Tage, Monate, Jahre		
Verschieben auf	10-	10 Werktag	Kalender	01 Fabrikkalender Deut...	

#### Abbildung 54: Fälligkeitsverschiebung

Abb. 54 zeigt exemplarisch eine Verschiebung auf den 10. Werktag vor Vertragsbeginn (negatives Vorzeichen). Alternativ kann auch um Kalendertage oder Monate (auch in Kombination) verschoben werden. Damit die arbeitsfreien und Feiertage korrekt berücksichtigt werden können, wählen Sie als Kalender bitte den „Fabrikkalender Deutschland Standard“ aus.

Verfahren Sie bei der Zuordnung der Klausel zur Kondition wie oben beschrieben.

Weiterhin ist es üblich, erst nach Durchführung der Veranstaltung Kosten z.B. für Reinigung, Wachschatz u.ä. über Vertragskonditionen in Rechnung zu stellen.

Die dafür erforderliche Fälligkeitsverschiebung erfassen Sie in einer zusätzlichen Rhythmusklausel, die Sie der betr. Kondition zuweisen.

#### 4.8.3.5 Konditionen

Gehen Sie vor wie in Kap. 4.3.8 beschrieben. Wählen Sie als Berechnungsobjekt der Kondition das „echte“ Kontierungsobjekt, d.h. dasjenige, das Sie auch als Verteilungsobjekt verwenden wollen. Als Gültig-ab-Datum wird Ihnen der Vertragsbeginn vorgeschlagen, ändern Sie es nicht!

Alle Konditionsarten, die Ihnen zur Kurzzeitvermietung angeboten werden, sind bereits so ausgesteuert, dass nur eine einmalige Buchung erzeugt wird, sie müssen weder das Gültig-bis-Datum, noch das Feld „1. Buchung“ füllen.

Als Fälligkeitsdatum setzt das System standardmäßig das Beginndatum der Kondition, wenn Sie wie beschrieben verfahren also den Vertragsbeginn. Um dieses Fälligkeitsda-

tum zu ändern, verwenden Sie bitte nur die unter Pkt. 4.8.3.4 beschriebene Fälligkeitsverschiebung. Überprüfen Sie die Korrektheit des Datums, indem Sie den Finanzstrom simulieren.

Wiederholen Sie das beschriebene Verfahren für weitere Konditionen, die Sie, ggf. auch später, dem Vertrag hinzufügen wollen und beachten Sie dabei, dass je Fälligkeitstag eine neue Rhythmusklausel definiert und zugeordnet werden muss. Sollen 2 Konditionen am selben Tag fällig sein, können Sie selbstverständlich beiden die gleiche Klausel zuordnen.

#### 4.8.4 Kurzzeitmietvertrag drucken

Zum Druck des Kurzzeitmietvertrags nutzen Sie die in SAP integrierte Word-Schnittstelle. Rufen Sie dazu den Vertrag im Anzeigemodus auf und klicken Sie auf die Schaltfläche  oder verwenden Sie den Menüpfad *Immobilienvertrag* → *Drucken* → *Drucken mit Office-Anwendung*.

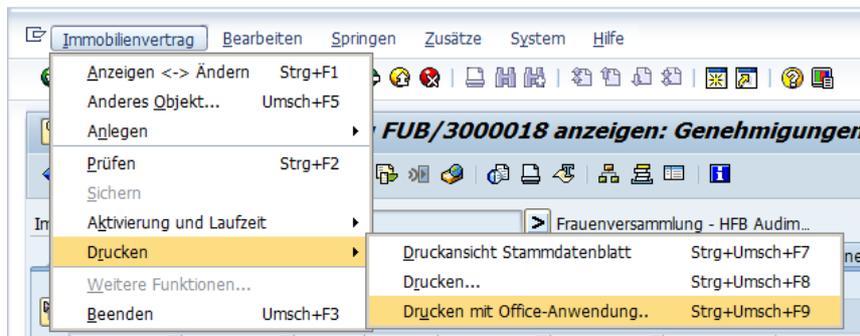


Abbildung 55: Menüpfad Office-Druck

Wählen Sie in dem nun erscheinenden Pop up die gewünschte Vorlage aus, derzeit die mit der Bezeichnung „FUB Raumvermietung“.

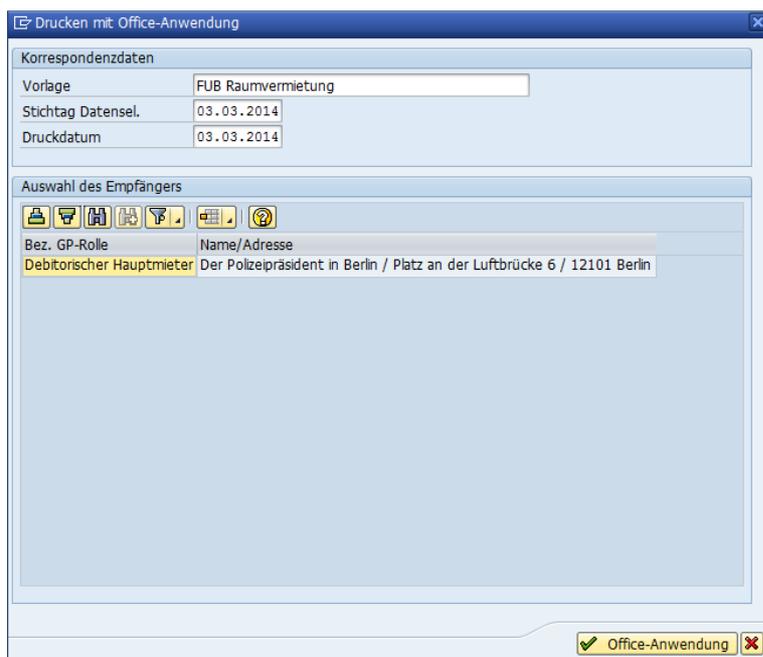
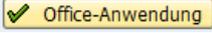


Abbildung 56: Drucken mit Office-Anwendung

Klicken Sie nun auf  Office-Anwendung, um das Dokument zu erstellen. Dabei werden die vorgesehenen Felder des Vertrags in die Wordvorlage übernommen und anschließend ein **in allen Teilen bearbeitbares** Word-Dokument angezeigt.

Da das Vertragsmuster rechtlich geprüft ist, sollten Änderungen nur selten erforderlich sein.

Klicken Sie abschließend auf , um das Dokument zu drucken und im Business Document Navigator zu speichern. Kehren Sie danach mit  zum Vertrag zurück.

Der Druck über die Office-Schnittstelle ist stets ein Einzeldruck zum ausgewählten Vertrag. Ein Massendruck von Verträgen ist daher nicht möglich.

## **5 Anpassung von Konditionen**

### **5.1 Anpassungsverfahren**

Die Anpassung von Vertragskonditionen kann im Rahmen einer Einzelbearbeitung (je Vertrag – s. Kapitel 4.3.9) sowie über eine Massenbearbeitung erfolgen.

Im Folgenden wird die Massenbearbeitung (für Indexanpassungsverfahren) beschrieben.

Hinweis: Die Voraussetzung für eine Indexanpassung ist das Vorhandensein von entsprechenden Anpassungsklauseln und Zuordnungen in den Verträgen.

## 5.2 Ablauf der Anpassung

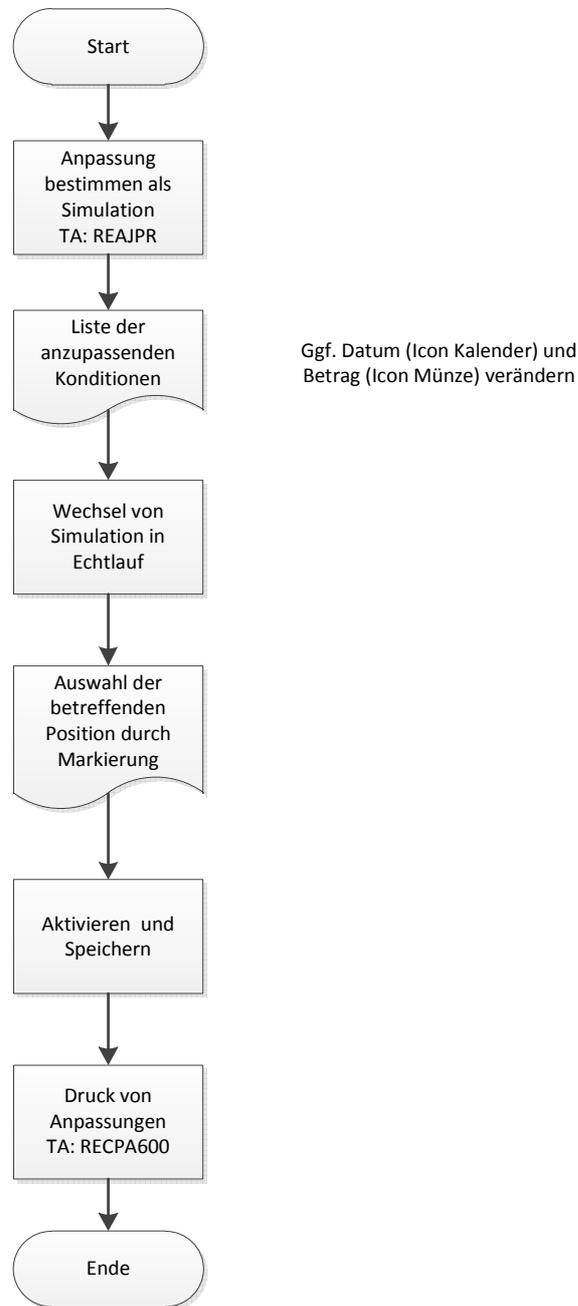


Abbildung 57: Ablauf der Anpassung

## 5.3 Anpassung bestimmen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Anpassung von Konditionen → Anpassung → Anpassung bestimmen</b>	<b>REAJPR</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Eine Anpassung ist vorerst immer im Simulationsmodus durchzuführen. Das Ergebnis einer Simulation kann anschließend gesichert werden und entspricht dann einer im Echtlauf durchgeführten Anpassung.

In dem Einstiegsbild können folgende Einstellungen vorgenommen werden (die Selektionskriterien sind im konkreten Fall nach Bedarf zu verwenden):

- Buchungskreis → Buchungskreis, in dem die Anpassung vorgenommen werden soll
- Vertrag → (ggf.) Nummer des Vertrages/ der Verträge (Mehrfachselektion möglich)
- Vertragsart → (ggf.) Vertragsart (Mehrfachselektion möglich)
- WirtschEinh Vertrag → Nummer der Wirtschaftseinheit (Mehrfachselektion möglich)
- Partnerselektion aktiv → beim gesetzten Kennzeichen kann ein Geschäftspartner angegeben werden, dessen Verträge angepasst werden sollen (Mehrfachselektion nach GP-Rolle bzw. Geschäftspartnernummer möglich)
- Objektselektion aktiv → beim gesetzten Kennzeichen kann ein Objekt angegeben werden, dessen Konditionen angepasst werden sollen (Mehrfachselektion möglich)
- Objektidentifikation → Nummer des Objektes, bei dem die Konditionen angepasst werden sollen (Mehrfachselektion möglich)
- Objektselektion hierarchisch → beim gesetzten Kennzeichen werden auch die untergeordneten Objekte des im Feld „Objektidentifikation“ selektierten Objektes angepasst
- Vertragsgültigkeit → Die anzupassenden Verträge können über die Gültigkeit eingeschränkt werden
- Modus → Ausführungsmodus der Anpassung (Simulation bzw. Echtlauf)
- Titel → Titel des Anpassungslaufes (kann kundenspezifisch gepflegt werden)
- Identifikation → Anpassungs-Id

### Anpassungen bestimmen

Parameter holen  
  Letztes Protokoll  
  Übersicht  
  Selektion über Sets

---

**Vertragsselektion**

Buchungskreis	<input type="text" value="FUB"/>	bis	<input type="text"/>	
Vertrag	<input type="text" value="1000007"/>	bis	<input type="text"/>	
Vertragsart	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	
WirtschEinh Vertrag	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	
<input type="checkbox"/> Partnerselektion aktiv	Partner			
<input type="checkbox"/> Objektselektion aktiv	Objekt			

---

**Zeitraum/Stichtag**

Vertragsgültigkeit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
--------------------	----------------------	-----	----------------------

---

**Anpassung**

Modus	<input type="text" value="S+E Anpassungslauf simulieren"/>
Titel	<input type="text" value="Anpassungslauf 18.10.2013"/>
Identifikation	<input type="text" value="ZSAPKUGELBE-18.10.2013-15:54:11"/>

**Abbildung 58: Anpassung bestimmen: Selektionsparameter**

In den einzelnen Registerkarten werden die Anpassungslaufparameter gepflegt.

Im Rahmen einer Indexanpassung sind folgende Daten zu erfassen:

- Verfahren → Index

Verfahren	Verfahrensparameter	Aktivitäten	Aktivitätenparameter	Aktivitätenstatus	Notiz
<b>Verfahren</b>					
<input type="checkbox"/> Frei	Grund	<input type="text" value="Standard"/>	Regel	<input type="text"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Index	Grund	<input type="text" value="Standard"/>			
<b>Einschränkung</b>					
Konditionsgruppe	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>		
Konditionsart	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>		
Anpassungsregel	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>		
<b>Auswahl Mietobjekte bei vertragsunabhängiger Anpassung</b>					
Wirtschaftseinheit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>		
Mietobjekt	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>		

- Aktivitäten
  - Bearbeiten von Anpassungen
  - Ankündigen, Zustimmung oder Ablehnen → bei Bedarf
- Aktivitätenparameter

- Gültig ab oder
- Nächstmögliches Gültig-ab → automatisch berechnetes Datum gemäß der Anpassungsklausel im jeweiligen Vertrag
- Status der Verträge → Aktive Verträge (vorgeblendet)
- Belegende Verträge → markieren
- Zustimmungspflicht → „Beides“ auswählen
- Nicht belegende Verträge → markieren
- Zustimmungspflicht → „Beides“ auswählen

Verfahren    Verfahrensparameter    Aktivitäten    Aktivitätenparameter    Aktivitätenstatus    Notiz

Bestimmen von Anpassungen    Korrespondenz Anpassung

Gültig-Ab   Nächstmögliches Gültig-Ab

Status der Verträge

Belegende Verträge    Zustimmungspflicht

Nicht belegende Verträge    Zustimmungspflicht

Belegte Mietobjekte    Abh.v.beleg.Vertrag

Leerstehende Mietobjekte    Abh.v.vorhe.Vertrag

Stichtag Leerstand

Konditionzweck

Folgeverträge

Neue Kondition auf Ziel

Nullkonditionen weiterführen

Listausgabe im Hintergrund

Über die Schaltfläche  wird ein Anpassungslauf gestartet.

Als Ergebnis wird eine Liste mit den errechneten Anpassungen angezeigt.

**Anpassungssimulation bestimmen**

Von Simulation in Echtlauf wechseln

Anpassungsobjekt	Konditionenobjekt	Status	Bisheriges ...	Berechnetes Ab	Berichtigtes A...	Bisheriger Preis	Berechneter Pre...	Berichtigter Preis	Rel. Ä...
IV_FUB/1000007	IV_FUB/1000007		01.01.2012	01.01.2013		1.000,000000	1.021,401000	0,000000	2,1

**Abbildung 59: Anpassung bestimmen: Simulationslauf (Beispiel)**

Ist das Ergebnis zufriedenstellend, kann der Simulationslauf über die Schaltfläche  gesichert werden. Sind Korrekturen notwendig, können sie direkt an dieser Stelle vorgenommen und gespeichert werden. Die weitere/nachträgliche Bearbeitung einer Anpassung wird in dem Folgekapitel beschrieben.

## 5.4 Anpassung bearbeiten

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Anpassung von Konditionen → Anpassung → Anpassung bearbeiten</b>	<b>REAJCH</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

### Hinweis:

Es können nur nicht aktive(nicht vollständige) Anpassungen bearbeitet werden. Soll eine aktive Anpassung geändert werden, muss sie storniert werden und neu angelegt werden.

Im Feld Identifikation ist über die Suchhilfe die entsprechende Anpassungs-Id zu wählen und mit der Schaltfläche  auszuführen.

Daraufhin wird die Ergebnisliste mit den verfügbaren (bearbeitbaren) Anpassungssätzen angezeigt.

Anpassungssimulation bearbeiten										
Von Simulation in Echtlauf wechseln										
Anpassungsobjekt	Konditionenobjekt	Status	Bisheriges ...	Berechnetes Ab	Berichtigtes A...	Bisheriger Preis	Berechneter Pre...	Berichtigter Preis	Rel. P	
IV FUB/1000007	IV FUB/1000007			01.01.2012	01.01.2013	1.000,000000	1.021,401000	0,000000		2

**Abbildung 60: Anpassung bearbeiten (Beispiel)**

Folglich kann in den Echtlauf gewechselt ( Von Simulation in Echtlauf wechseln) und der Lauf gespeichert werden. Mögliche Arbeitsschritte sind Änderung der Anpassungsergebnisse (über ) für einzelne Verträge oder die Erfassung der Zustimmung der anderen Vertragspartei zur Anpassung.

Die Änderungen müssen gespeichert werden.

Als Ergebnis wird ein Protokoll angezeigt.

<b>Protokollanzeige</b>	
Technische Informationen	
Übersicht	An...
<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: green;">■</span> Ausführen des Schrittes Bestimmen von Anpassungen am 18.10.2013 um 16:44:27 <span style="float: right;">5</span> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> Meldungen der Anpassung vom 18.10.2013 um 16:40:21 (Protokoll siehe Detail) <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> 1 Objekt(e) ausgewählt, 0 Objekt(e) und 0 Kondition(en) angepasst <span style="float: right;">3</span></li> </ul> </li> <li> <span style="color: green;">■</span> Ausführen des Schrittes Ankündigen, Zustimmung oder Ablehnen am 18.10.2013 um 16:44:27 <span style="float: right;">6</span> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> IV FUB/1000007 (Vermietung Büro - D: Kaltmiete - 01.01.2012) zugestimmt <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> 1 Anpassung(en), 1 zustimmungspflichtig, 1 zugestimmt, 0 abgelehnt <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> 1 Anpassung(en), 0 ankündigungspflichtig, 0 angekündigt <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> Status des Schrittes: Fehlerfrei <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> Laufzeit des Schrittes 00:00:00 <span style="float: right;">1</span></li> </ul> </li> <li> <span style="color: green;">■</span> Ausführen des Schrittes Aktivieren von Anpassungen am 18.10.2013 um 16:45:37 <span style="float: right;">5</span> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> IV FUB/1000007 (Vermietung Büro - D: Kaltmiete - 01.01.2012) angepasst <span style="float: right;">1</span></li> <li><span style="color: green;">▶</span> <span style="color: green;">■</span> 1 Anpassung(en), 1 jetzt aktiviert, insgesamt 1 aktiv <span style="float: right;">3</span></li> </ul> </li> </ul>	

**Abbildung 61: Anpassung: Protokoll (Beispiel)**

Die bei der Anpassung berücksichtigten Verträge können nun geprüft werden.

## 5.5 Anpassung anzeigen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement                  → Anpassung von Konditionen → Anpassung → Anpassung anzeigen</b>	<b>REAJSH</b>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Die einzelnen Schritte sowie die Ergebnisse der Anpassung werden protokolliert.

Im Feld „Identifikation“ ist über die Suchhilfe die entsprechende Anpassungs-Id zu wählen und mit der Schaltfläche zu bestätigen. Daraufhin wird die Ergebnisliste (mit einem oder mehreren Anpassungssätzen) angezeigt. Über die Schaltfläche können die Details je Zeile aufgerufen werden.

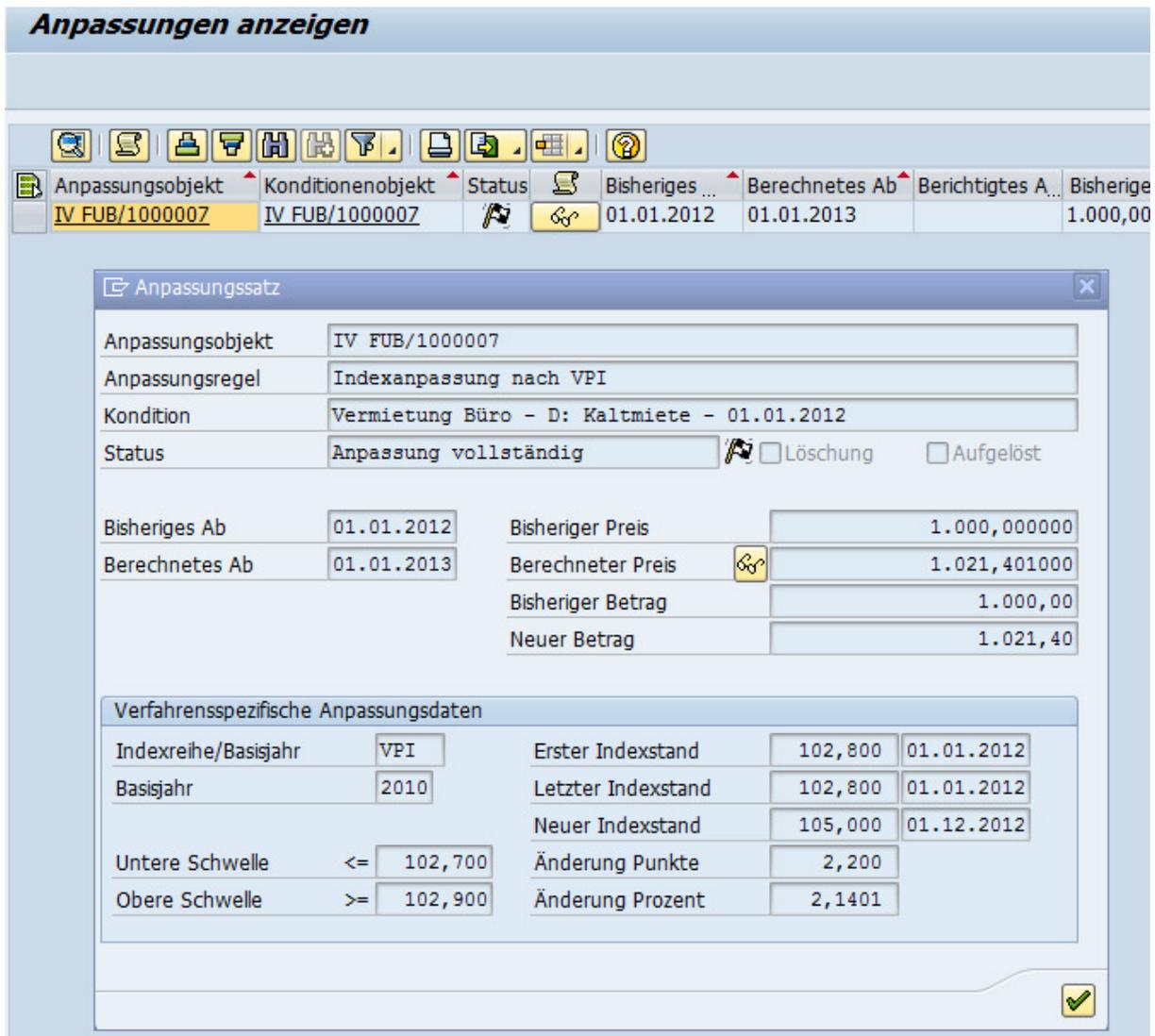


Abbildung 62: Anpassung anzeigen (Detailsicht)

## 5.6 Anpassung/ Korrespondenz drucken

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement                  → Korrespondenz → Anpassung von Konditionen → An-                  passung</b>	<b>RECPA600</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Mit dieser Transaktion ist es möglich, Anpassungsschreiben zu einem Anpassungslauf im System zu erzeugen

**Abbildung 63: Korrespondenz drucken**

Im Feld Korrespondenzvorfall wählen Sie mit Hilfe der Matchcodesuche, den entsprechenden Vorfall aus.

Für das Feld Identifikation suchen Sie mit der Matchcodesuche die entsprechende Identifikation des Anpassungslaufes aus.

Sie haben die Möglichkeit genau einen zuvor im System hinterlegten Textbaustein an einer vordefinierten Stelle des Formulars einzufügen. Wählen Sie ihn im Feld „Textbaustein“ aus.

Wenn Sie einen eigenen Text erfassen möchten, geben Sie diesen auf dem Reiter Texteditor ein. Auch dieser Text wird dann an einer im Formular fest definierten Position gedruckt.

Im Reiter Ausgabesteuerung geben Sie im Feld Ausgabesteuerung den entsprechenden Drucker an, über den Sie das Dokument drucken möchten.

Mit dem Button Ausführen  rufen Sie eine Liste der zugehörigen Dokumente ab. Im folgenden Beispiel ist es ein Formular.

BuKr.	Vertrag	WE Vertr	Vertragsbez.	Name/Adresse	Bez. Formular	Art
FUB	1000001		Erbaurecht Pluta	Pluta Gartenbau GmbH / Königin-Luise-str.51 / D-14195 Berlin	FUB Anpassung	

**Abbildung 64: Liste der Anpassungsdokument**

Nach Markierung der Zeilen, können Sie sich die entsprechenden Dokumente ansehen  oder direkt zum Drucken geben.

Sie können über die Navigation Menu → System → Eigene Spoolaufträge direkt auf den Ausdruck weiteren Einfluss nehmen.

## 5.7 Anpassung stornieren

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Anpassung von Konditionen → Anpassung → Anpassung stornieren</b>	<b>REAJRV</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Soll eine aktive Anpassung korrigiert werden, muss sie storniert werden.

### Hinweis:

Die Stornierung einer Anpassung führt bei gebuchten Konditionen zu Nachbuchungen (Finanzstrompositionen).

Im Feld „Identifikation“ ist über die Suchhilfe die entsprechende Anpassungs-Id zu wählen und mit der Schaltfläche  zu bestätigen.

<b>Anpassungen stornieren</b>									
									
Anpassungsobjekt	Konditionenobjekt	Status	Storniert a...	Bisheriges A...	Berechnetes ...	Berichtigtes ...	Bisheriger Preis	Berechneter Prei...	Berichtigter Preis
IV FUB/1000007	IV FUB/1000007			01.01.2012	01.01.2013		1.000,000000	1.021,401000	0,000000

### **Abbildung 65: Anpassung stornieren (Beispiel)**

Über die Schaltfläche „Anpassung stornieren“ kann ein Anpassungslauf rückgängig gemacht werden. Das Ergebnis muss gespeichert werden.

Tipp: Wurde eine Stornierung noch nicht gesichert, kann sie über die Schaltfläche „Stornierung zurücknehmen“ rückgängig gemacht werden.

Die Rücknahme kann im Protokoll und im Finanzstrom im Vertrag überprüft werden.

## 5.8 Indexstände pflegen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Werkzeuge → Laufende Einstellungen → Indexdaten- pflegen</b>	<b>REAJINDX</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Die Daten zum VPI werden durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht. Im Customizing sind die Indexdaten fortlaufend zu pflegen:



**Abbildung 66: Anpassung: Tabelle Indexstände**

Hierzu ist die Klasse „6“ zu markieren und der Eintrag Indexpunkte zu Indexjahren mit Basisjahr“ mit Doppelklick aufzurufen.

Die Indexreihe VPI und das Basisjahr 2010 sind einzutragen und zu bestätigen.



In der angezeigten Tabelle ist die Schaltfläche „Neue Einträge“ anzuklicken und die neuen Indexstände (Jahr, Monat, Tag, Index) zu erfassen.

Die erfassten Daten müssen gesichert werden.

#### Hinweis:

Die Pflege der Indexdaten ist bei der FUB organisatorisch festzulegen.

## 6 Periodisches Buchen

Beim periodischen Buchen handelt es sich um Buchungsvorgänge zu einem Immobilienvertrag, bei denen debitorische und/oder kreditorische Konditionsbeträge als Soll- bzw. Habenpositionen auf die debitorischen/kreditorischen Abstimmkonten der zugeordneten Geschäftspartner (Debitor/Kreditor) gebucht werden.

### 6.1 Periodische Buchung durchführen

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Buchhaltung → Period. Buchen → Period. Buchen: Verträge</b>	<b>RERAPP</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Voraussetzungen für das periodische Buchen:

- Der zu buchende Vertrag muss aktiviert sein
- Finanzströme im zu buchenden Zeitraum müssen vorhanden sein

Das periodische Buchen kann für einen bestimmten Vertrag, mehrere Verträge oder auch für bestimmte Vertragsarten etc.

***Periodisches Buchen: Verträge***



 Letztes Protokoll
  Übersicht
  Selektion über Sets

---

**Vertragsselektion**

Buchungskreis	FUB	bis		
Vertrag	1000006	bis		
Vertragsart		bis		
WirtschEinh Vertrag		bis		

Objektselektion aktiv  Objekt

Des Weiteren muss auch die Buchungsperiode und die Fälligkeit (d.h. nur Finanzstrompositionen bis zu diesem Datum werden berücksichtigt) gepflegt werden:

**Zeitraum**

Monat für Buchungslauf	11
Jahr für Buchungslauf	2013
Fälligkeitstag	 30.11.2013
Berechnungsdatum bis	

Die „Art des Buchungslaufs“ legt fest, ob nur die reine Vertragsbuchung oder direkt auch die Objektumbuchung auf die Mietobjekte durchgeführt wird. Es empfiehlt sich, die vorgeblendete Einstellung „Per. Buchung + Umbuchung“ zu belassen. Der „Modus Buchungslauf“ ist zunächst auf „Simulation“ zu stellen:

Buchung	
Belegkopftext	Per.Buchung: NOV 13
Buchungsdatum	01.11.2013
Belegdatum	01.11.2013
Buchungsperiode	11
Modus Buchungslauf	S Simulation
Art des Buchungslaufs	REDT Per. Buchung + Umb...

Die Transaktion RERAPP ist mit  (oder F8) auszuführen.

Nach dem Ausführen erscheint das Buchungsprotokoll der Simulation.

Sollte es bei der Simulation der periodischen Buchung zu Fehlern kommen, wird ein Fehlerprotokoll erzeugt. Mit dem Button  kann das Fehlerprotokoll aufgerufen werden. Typische Fehler / Warnungen sind z.B.:

- Vertrag ist nicht aktiviert
- Vertrag enthält keine Konditionen
- Buchungszeitraum ist nicht geöffnet

Hinweis: Ein Echtlauf ist nur zu starten, wenn im Rahmen der Simulation keine Fehler mehr angezeigt werden.

Über die Schaltfläche  (Zurück) in der Menüleiste kann zurück in die Selektionsmaske gewechselt werden.

Für den Echtlauf ist der „Modus Buchungslauf“ auf „Echtlauf“ zu setzen und die Transaktion erneut mit  (oder F8) auszuführen.

In der Fußzeile (Anwendungsstatusleiste) erscheint die Identifikationsnummer des Buchungslaufs.

## 6.2 Periodische Buchung stornieren

Hinweis: Aufgrund der tiefen Integration des Moduls RE-FX in die Rechnungswesen-Module (und Prozesse) ist das Stornieren von Vertragsbuchungen nur in begründeten Fällen durchzuführen.

Über diese Transaktion können bereits gebuchte Verträge storniert werden:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Buchhaltung → Period. Buchen → Storno Period. Buchen: Verträge</b>	<b>RERAPPRV</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Dabei ist es möglich, nach einzelnen Verträgen, Buchungsperioden oder einer konkreten Buchungs-ID (im Feld „Prozessidentifikation“) zu selektieren. Die Angabe eines Stornogrundes sowie der anderen Buchungsdaten ist Pflicht:

### Vertragsbuchungen stornieren

Letztes Protokoll Übersicht

#### Belegselektion

Selektion über ProzessID  
 Selektion über Verträge

Buchungskreis	FUB	bis		
Vertragsnummer	1000006	bis		
Prozeßidentifikation		bis		
Geschäftsjahr		bis		
Buchungsperiode		bis		
Buchungsdatum		bis		
Ref.-Schl. Dokument		bis		
Art des Buchungslaufs	REDT Per. Buchung + Umb... ▾			

#### Buchungsdaten

Modus	S Simulation ▾
Stornogrund	▾
Buchungsdatum	
Buchungsperiode	

#### Ausgabe

Nur Fehlerprotokoll anzeigen

Der „Modus“ ist auf „Simulation“ zu setzen und die Transaktion mit (oder F8) auszuführen.

Sind bei der Simulation keine Fehler aufgetreten, kann der Echtlauf gestartet werden.

Über die Schaltfläche (Zurück) in der Menüleiste kann zurück in die Selektionsmaske gewechselt werden

Der „Modus“ ist auf „Echtlauf“ zu setzen und die Transaktion erneut mit (oder F8) auszuführen.

## 7 Infosystem: Berichte

Im SAP-Standard steht im Bereich Vertragsmanagement ein umfangreiches Berichtswesen zur Verfügung.

Im Folgenden werden exemplarisch zwei Berichte erläutert.

### 7.1 Beispiel 1: Vertragsübersicht

Mithilfe des Berichts „Vertragsübersicht“ können Informationen zu ausgewählten Immobilienverträgen angezeigt und ausgewertet werden.

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Vertrag → Infosystem → Übersicht</b>	<b>REISCN</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

In der Einstiegsmaske können folgende Selektionskriterien definiert werden:

### Infosystem: Verträge

Selektion über Sets

#### Vertragsselektion

Buchungskreis	FUB	bis		
Vertrag		bis		
Vertragsart		bis		

Belegende Verträge  
 Kreditor. Verträge  
 Debitor. Verträge  
 Interne Anmietung  
 Interne Vermietung  
 Kautionsvereinbarung

WirtschEinh Vertrag		bis		
<input checked="" type="checkbox"/> Partnerselektion aktiv	Partner			
GP-Rolle		bis		
Geschäftspartner		bis		
<input checked="" type="checkbox"/> Objektselektion aktiv	Objekt			
Objektidentifikation				

Objektselektion hierarchisch

#### Zeitraum/Stichtag

Vertragsgültigkeit		bis	
--------------------	--	-----	--

#### Filter

<input checked="" type="checkbox"/> Statuselektion aktiv	Status			
Verantwortlicher		bis		

#### Ausgabeoptionen

Report-Überschrift	Infosystem: Verträge
Reportprofil	
Anzeigevariante	
<input checked="" type="checkbox"/> Grid-Control verwenden	
<input type="checkbox"/> Hauptvertragspartner anzeigen	

**Abbildung 67: Infosystem: Vertragsübersicht – Selektionskriterien**

Der Bericht kann mit der Schaltfläche (Ausführen) gestartet werden.  
In der Ergebnisliste werden die entsprechenden Verträge angezeigt.

Infosystem: Verträge 01.01.2012-01.01.2016																							
1 01.01.2012-01.01.2016										Stichtag		19.10.2013											
BuKr.	Vertrag	Bez.	Vertragsart	Vertragsbez.	Vert.abs.	Bezeichn.	Mietrecht	VWähr	Branch...	Kt.	2.Us	ErstVrtEnd	Wirtschaftlicher Bestand	1.GPartner	1.GP	Bez.	Rollentyp	1. GP	Name	Straße	Haus-Nr.	PLZ	Ort
FUB	10000007	Vermietung	FUB	Vermietung	Büro	Deutsches	Mietrecht	EUR				01.01.2015	01.01.2012-01.01.2016	22097		Debitorscher	Hauptmieter	Veranstalter	Hauptstr.	1	12345	Berlin	

**Abbildung 68: Infosystem: Vertragsübersicht – Ergebnisliste (Beispiel)**

Durch das Anklicken einer Vertragsnummer (Spalte „Vertrag“) wird der jeweilige Vertrag angezeigt und kann bei Bedarf auch bearbeitet werden (Änderungsmodus).

Die angezeigten Daten können nach Bedarf sortiert , gefiltert  und exportiert  werden (z.B. nach Excel). Das Layout kann ebenfalls angepasst  werden (Spalten sortieren, aus/einblenden etc.) und gespeichert werden.

## 7.2 Beispiel 2: Mietobjekte je Vertragspartner

Mithilfe des Berichts „Objekte zu Verträgen“ können Vertragsobjekte je Geschäftspartner und Vertrag angezeigt und ausgewertet werden.

Pfad und Transaktion:

	<b>Rechnungswesen → Flexibles Immobilienmanagement → Vertrag → Infosystem → Objekte zu Verträgen</b>	<b>REISCNOA</b>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

In der Einstiegsmaske können folgende Selektionskriterien definiert werden:

### Infosystem: Objekte zu Verträgen

Selektion über Sets

---

#### Vertragsselektion

Buchungskreis	FUB	bis		
Vertrag		bis		
Vertragsart		bis		
WirtschEinh Vertrag		bis		
<input checked="" type="checkbox"/> Partnerselektion aktiv	Partner			
GP-Rolle		bis		
Geschäftspartner	22097	bis		
<input checked="" type="checkbox"/> Objektselektion aktiv	Objekt			
Objektidentifikation				
<input type="checkbox"/> Objektselektion hierarchisch				

---

#### Zeitraum/Stichtag

Vertragsgültigkeit		bis	
--------------------	--	-----	--

---

#### Filter

<input checked="" type="checkbox"/> Statusselektion aktiv	Status	
Verantwortlicher		bis

---

#### Ausgabeoptionen

Report-Überschrift	Infosystem: Objekte zu Verträgen	
Layout	OSTANDARD	Objekte zu Verträge
<input checked="" type="checkbox"/> Grid-Control verwenden		
<input checked="" type="checkbox"/> Hauptvertragspartner anzeigen		

**Abbildung 69: Infosystem: Objekte zu Verträgen – Ergebnisliste (Beispiel)**

Der Bericht kann mit der Schaltfläche (Ausführen) gestartet werden.  
 In der Ergebnisliste werden die entsprechenden Verträge angezeigt.

Infosystem: Objekte zu Verträgen [unbeschränkt]											
1 [Alle Zeiträume anzeigen]											
Stichtag 19.10.2013											
Bu	Vertrag	Bezeichnung	Vert.Beg.	ErstVrTE	Quellobjekt	Quellobjektbezeichn.	Zielobjektident.	Zielobjektbezeichn.	1. GP Name	1.GP-Rolle	1.GP Bez. Rollentyp
FUB	1000001	Raumvermietung, Max-Kade-Auditoriu...	27.02.2013	28.02.2013	IV_FUB/1000001	Raumvermietung, Max-Kade-Auditoriu...	AO_1DA034-GE6383A/00/0004	004	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
					IV_FUB/1000001	Raumvermietung, Max-Kade-Auditoriu...	KST_FUB/93040000	IID Hausverwaltung	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
					IV_FUB/1000001	Raumvermietung, Max-Kade-Auditoriu...	AUF_K01000	Grundhaushalt und Leistungsbud...	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
					IV_FUB/1000001	Raumvermietung, Max-Kade-Auditoriu...	PSP_1_93_92_105_03_01	Flächenvermietung oder -pachtu...	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
	1000003	Erbbaupacht GR, Pluta Gartenba...	20.01.2010	31.12.2049	IV_FUB/1000003	Erbbaupacht GR, Pluta Gartenbau Gm...	KST_FUB/91030400	IIB1-3	Veranstalter	ZR2600	Erbbauberechtigter (deb)
					IV_FUB/1000003	Erbbaupacht GR, Pluta Gartenbau Gm...	AUF_K01000	Grundhaushalt und Leistungsbud...	Veranstalter	ZR2600	Erbbauberechtigter (deb)
					IV_FUB/1000003	Erbbaupacht GR, Pluta Gartenbau Gm...	PSP_1_91_03_001_02_01	DMS	Veranstalter	ZR2600	Erbbauberechtigter (deb)
	1000007	Vermietung Büro	01.01.2012	01.01.2015	IV_FUB/1000007	Vermietung Büro	KST_FUB/93040000	IID Hausverwaltung	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
					IV_FUB/1000007	Vermietung Büro	AUF_K01000	Grundhaushalt und Leistungsbud...	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter
					IV_FUB/1000007	Vermietung Büro	PSP_1_93_92_105_03_01	Flächenvermietung oder -pachtu...	Veranstalter	TR0600	Debitorischer Hauptmieter

**Abbildung 70: Infosystem: Objekte zu Verträgen – Ergebnisliste (Beispiel)**

Die Ergebnisliste kann analog zum Beispiel 1 (s. Kapitel 7.1) beschrieben bearbeitet werden.

## 8 Übersicht SAP-Icons (Auswahl)

Icon	Funktion	Icon	Funktion
	Zurück		Beenden
	Abbrechen		Hilfe
	Ausführen		Navigationsbereich ein/aus
	Wechsel zwischen Ändern und Anzeigen		Objektstapel
	Anlegen		Registrierung (im Arbeitsvorrat)
	Kopieren		Drucken
	Anlegen mit Vorlage		Weiter (zur Bestätigung von Dialog-/Suchmasken)
	Prüfen		Abbrechen (in Dialog-/Suchmasken)
	Sichern		Mehrfachselektion
	Anzeigen		Suchen
	Auffrischen/Aktualisieren		Weitersuchen
	Ändern		Auswählen/Suchen (RE80)
	Vererbung lösen		F4-Wertesuchhilfe
	Objekt tauschen		Sortieren absteigend
	Zuordnen (Zeile)		Sortieren aufsteigend
	Zuordnen (mehrere Zeilen)		Teilbaum expandieren
	Markierung aktuelle Zeile		Teilbaum komprimieren
	Zuordnen mit Vorauswahl		Detail aufklappen
	Löschen (Zeile)		Detail einklappen
	Löschen		Alles markieren
	Zuordnen		Alles entmarkieren
	Zuordnung aufheben		Übergeordnete Objektliste
	Aktivieren		Auswahl über Hierarchie

	Freigeben		Änderungsbelege zum Objekt
	Status zurücknehmen		Druckansicht Stammdatenblatt
	Generieren		Information
	Verlängerung (Vertrag)		Details
	Kündigen (Vertrag)		(Fehler-)Protokoll
	Zusatztext/Notiz ändern		Protokoll anzeigen
	Zusatztext/Notiz anzeigen		Optionen
	Vergleichen		Kompletter Zeitraum
	Anteile aus Architektur übernehmen		Heutige Zeitscheibe
	Vorschlagskondition(en)		Individueller Zeitraum
	Zeitabhängigkeit einblenden		Kondition bereits gebucht
	Wirtschaftseinheit		Kondition noch nicht gebucht
	Grundstück		Filter
	Gebäude (Architektur und Nutz.)		Layout
	Flächenpool		Summe
	Mietfläche		Zwischensumme
	Mieteinheit		Areal
	Teilnahmegruppe		Ebene
	Abrechnungseinheit		Raum
	Immobilienvertrag		Als Standardliste sichern

## 9 Nützliches

### 9.1 Selektionsvarianten

Häufig steht am Anfang einer Transaktion ein Selektionsbild. In diesem Selektionsbild werden in den Selektionsfeldern Werte eingetragen. Für immer wiederkehrende Eingaben gibt es die Möglichkeit, den eingegebenen Stand in einer Selektionsvariante zu speichern. Das wird anhand eines Beispiels erläutert. Nach dem Aufruf der Transaktion REAJPR (Bestimmen einer Anpassung) erscheint die erste Seite des Selektionsbildschirms:

**Anpassungen bestimmen**

Parameter holen | Letztes Protokoll | Übersicht | Selektion über Sets

**Vertragsselektion**

Buchungskreis	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Vertrag	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Vertragsart	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Wirtschaftseinheit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>

Partnerselektion aktiv  
 Objektselektion aktiv

**Zeitraum/Stichtag**

Vertragsgültigkeit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
--------------------	----------------------	-----	----------------------

**Anpassung**

Modus	S+E Anpassungslauf simulieren
Titel	Anpassungslauf 19.02.2014
Identifikation	ZSAPMKW-19.02.2014-16:45:36

**Verfahren**

<input type="checkbox"/> Frei	Grund	Standard	Regel	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Index	Grund	Standard		

**Einschränkung**

Konditionsgruppe	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Konditionsart	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Anpassungsregel	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>

**Auswahl Mietobjekte bei vertragsunabhängiger Anpassung**

Wirtschaftseinheit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>
Mietobjekt	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	<input type="button" value="→"/>

Nach Eingabe einiger Felder (Buchungskreis=FUB, Vertragsart = CU10, Identifikation = LAUF1 19.02.2014-16:45:36, usw.) hat der Bildschirm folgende Gestalt:

**Anpassungen bestimmen**

Parameter holen Letztes Protokoll Übersicht Selektion über Sets

**Vertragsselektion**

Buchungskreis FUB bis  
Vertrag bis  
Vertragsart CU10 bis  
WirtschEinh Vertrag bis  
 Partnerselektion aktiv Partner  
 Objektselektion aktiv Objekt

**Zeitraum/Stichtag**

Vertragsgültigkeit bis

**Anpassung**

Modus S+E Anpassungslauf simulieren  
Titel Anpassungslauf 19.02.2014  
Identifikation LAUF1 19.02.2014-16:45:36

Verfahren Verfahrensparameter Aktivitäten Aktivitätenparameter Aktivitätenstatus Notiz

**Verfahren**

Frei Grund Standard Regel  
 Index Grund Standard

**Einschränkung**

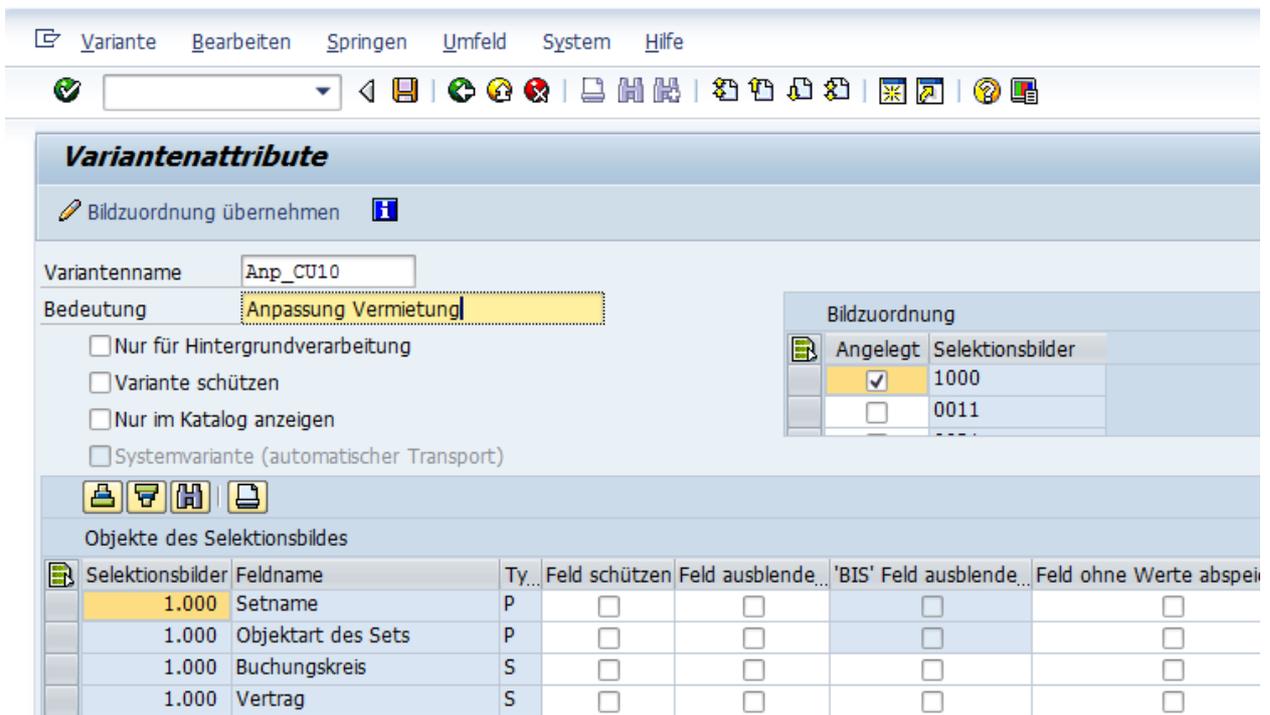
Konditionsgruppe bis  
Konditionsart bis  
Anpassungsregel bis

**Auswahl Mietobjekte bei vertragsunabhängiger Anpassung**

Wirtschaftseinheit bis  
Mietobjekt bis

Über Menu → Springen → Varianten → als Variante sichern

Kommt man in einen weiteren Bildschirm:



Hier verlangt das System noch einen Variantennamen und die Bedeutung (textliche Beschreibung der Variante).

Mit dem Button Speichern  steht diese Variante nun beim nächsten Aufruf zur Verfügung und kann

über Menu → Springen → Varianten → Holen...

oder Icon  abgerufen werden