

28. Glossar

Dieses Glossar beschreibt die Terminologie rund um die Software sowie Begriffe aus dem Bereich der Immobilienverwaltung.

Anpassungsfaktor

Der Anpassungsfaktor ist mit der Anpassungsschwelle (s.u.) verbunden und findet bei der Mieterhöhung Anwendung. Standardmäßig beträgt der Anpassungsfaktor 100%. Die Kaltmiete wird um die volle Indexänderung angepasst.

Anrufplaner

Die Funktion „Anrufplaner“ im Hauptmenü ruft das Videokonferenzmodul zur Planung und Durchführung Ihrer Webinare und Gruppenanrufe auf.

Anpassungsschwelle

Die Anpassungsschwelle wird im Falle einer Vereinbarung einer Bagatellklausel verwendet, um sicherzustellen, dass eine Mieterhöhung erst dann durchgeführt wird, wenn diese Schwelle überschritten wird. Dadurch soll verhindert werden, dass jede geringfügige Änderung des Verbraucherpreisindex als Grund für eine Mietänderung genutzt wird.

A-Satz

Der A-Satz im Datenaustausch ist speziell für den Austausch von Ordnungsbegriffen konzipiert. Er legt den Grundstein für die Struktur und Organisation des gesamten Datentransfers. Durch den Import von Ordnungsbegriffen ermöglicht der A-Satz eine klare und eindeutige Zuordnung der nachfolgenden Daten und Sätze.

Benutzer

Ein Benutzer ist eine Person, die das Programm anwendet. Dazu muss sich die Person beim Programm zu Beginn durch Eingabe von Benutzername und Passwort anmelden. Das Programm kann beliebig viele Benutzer verwalten, die individuell mit Rechten ausgestattet werden können. Rechte betreffen sowohl die Möglichkeit, sich Daten anzeigen zu lassen, als auch die Berechtigung, Daten zu verändern oder zu löschen. Ein Sonderfall ist der Systemadministrator. Dieser hat im Programm alle Rechte und darf daher tiefgreifende Änderungen an den Daten vornehmen sowie Berechtigungen setzen.

Betriebskosten-Abrechnung

Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 1 BetrKV sowie § 556 Abs. 1 u. 2 BGB). Diese Kosten sind auf den einzelnen Mieter umlagefähig. Ein Teil der Betriebskostenabrechnung ist die Heizkostenabrechnung („warme Betriebskosten“). Es handelt sich um eine separate Kostenaufstellung. „Nebenkostenabrechnung“ gilt als Synonym, wobei die Verwendung des Begriffs „Betriebskostenabrechnung“ rechtlich vorgeschrieben ist.

D-Satz

Der D-Satz im Datenaustausch stellt die zentrale Komponente für die Übermittlung von Abrechnungsergebnissen dar. Er enthält detaillierte Informationen zu den jeweiligen Kostenarten, wie beispielsweise „Heizung und Warmwasser“ oder „Kaltwasser“.

Jeder Nutzer erhält in der Regel einen individuellen D-Satz, der seine spezifischen Abrechnungsergebnisse widerspiegelt. Dies ermöglicht eine klare und strukturierte Darstellung der anfallenden Kosten und Verbräuche. Der D-Satz ist somit das Kernelement des Abrechnungsdatenaustauschs und gewährleistet eine präzise und transparente Kommunikation der Abrechnungsinformationen zwischen den beteiligten Parteien.

Dokumenten-Managementsystem

Im Dokumenten-Management-System (DMS) von Immoware24 werden alle Dokumente gespeichert. Es unterstützt Sie nachhaltig bei der Erstellung und nachweisbaren Archivierung von objekt- und personenbezogenen Dokumenten. Sie können auf Ihre Dokumente jederzeit und von jedem Ort zugreifen.

Eigentümer

Als „Eigentümer“ i.S. § 903 BGB wird eine Person bezeichnet, der eine Sache rechtlich gehört. Im Immobilienrecht handelt es sich dabei um die Person, die im Grundbuch einer Immobilie eingetragen ist. Dieser Person steht das Recht zu (öffentlicher Glaube des Grundbuchs § 891 BGB). Eigentum ist kein Besitz i.S. § 854 BGB, sondern die rechtliche Sachherrschaft.

Eigentümerversammlung

Hierbei handelt es sich um ein Organ der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Es dient dazu, Wohnungseigentümern Beschlüsse und Willensbildung zu ermöglichen.

Die Versammlung findet mindestens einmal im Jahr statt (§ 24 Abs. 1 u. 2 WEG), die Einladung muss mindestens drei Wochen vor dem Termin erfolgen. Mindestens ein Eigentümer muss dabei anwesend sein. Die Versammlung kann digital, in Präsenz oder hybrid stattfinden. Es handelt sich um eine geschlossene Versammlung.

Weitere Teilnehmer können nur per Vollmacht hinzugefügt werden (§ 24 Abs. 3 WEG).

E-Rechnung

Eine E-Rechnung (elektronische Rechnung) ist eine digitale Form der Rechnung, die strukturiert und standardisiert erstellt, übermittelt und verarbeitet wird. Sie ersetzt die klassische Papierrechnung und erleichtert den gesamten Rechnungsprozess durch Automatisierung und Effizienzsteigerung. Die E-Rechnung ist seit dem 01. Januar 2025 verpflichtend einzusetzen. Im Gegensatz zu einem einfachen PDF oder Papierdokument enthält eine E-Rechnung strukturierte Daten in einem maschinenlesbaren Format, wie z. B. XML

E-POST-Brief

Hierbei handelt es sich um einen Service der Deutschen Post in Immoware24.

Versenden Sie Ihren Schriftverkehr nachweisbar und sicher per E-POST, als Standardbrief oder Einschreiben. Drucken, Falten und Kuvertieren wird in Form einer Dienstleistung der Post durchgeführt und in der Regel am nächsten Werktag zugestellt. Sie können alle in Immoware24 erzeugte Dokumente versenden. Die Portokosten werden automatisch berechnet.

E-898

Der E898-Satz im Datenaustausch dient als Verbindungsglied zwischen den Abrechnungsergebnissen und den zugehörigen Abrechnungsdokumenten. Bevor Sie diesen importieren können, müssen Sie den D-Satz zuerst einlesen. Mit Hilfe des E898-Satzes können Sie spezifische Bilddokumente, wie die Heizkostenabrechnung, Betriebskostenabrechnung oder die Verbrauchsanalyse für Heizkosten, direkt einem Nutzer zuordnen. Dies ist besonders nützlich, um diese Dokumente entweder digital bereitzustellen oder in gedruckter Form zusammen mit den Betriebskostenabrechnungen auszugeben.

Der E898-Satz fungiert also als eine Art Index, der sicherstellt, dass die richtigen Abrechnungsdokumente dem entsprechenden Nutzer zugeordnet werden.

Immoware24

Online-Software für die effiziente Verwaltung aller Vorgänge in der Hausverwaltung.

Kautionsverwaltung

Erledigen Sie mit dem Modul die Verwaltung der Zahlung der Mietkautionen inklusive Zinssatz-Eintrag.

Kontextmenü

Das Kontextmenü erreichen Sie, indem Sie mit der rechten Maustaste auf einen Bereich klicken, vorausgesetzt, es ist ein Kontextmenü hinterlegt. Nach dem Aufklappen des Kontextmenüs neben dem Mauszeiger werden dort verschiedene Sonderfunktionen für den gewählten Bereich zur Verfügung gestellt.

Mieter

Mieter sind unmittelbare Besitzer der Wohnung, die durch den Einzug in die Mietwohnung den Besitz über die Sache, also über die Mietwohnung, erlangen.

Der Vermieter ist Eigentümer des Gebäudes oder – im Fall des Wohnungseigentums – der Wohnung.

Objektbezogene Verwaltung

Erfassen Sie alle relevanten Daten zu Objekten, Gebäuden und Verwaltungseinheiten. Das System unterscheidet verschiedene Vertrags-/Verwaltungsarten in der Miet-, WEG- und Sondereigentumsverwaltung.

Service-Portal (Portal24)

Das Feature von Immoware24 bietet die Möglichkeit, dass Sie als Verwalter eine Kommunikationsplattform für Mieter und Eigentümer zur Verfügung stellen können. Dadurch kann z.B. auf Belange von Mietern schneller reagiert werden und somit die Zufriedenheit und Effizienz erhöht werden. Portal24 steht Ihnen dabei nicht nur als Web-Version, sondern auch komfortabel als App für den mobilen Einsatz rund um die Uhr zur Verfügung.

Sondereigentum

Sondereigentum ist das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen und in einem Gebäude, das auf einem Grundstück errichtet wurde oder noch zu errichten ist.

All diejenigen Teile des Gebäudes, die einem WEG-Mitglied allein zustehen, sind grund-

sätzlich als Sondereigentum anzusehen. Sondereigentum sind damit die einzelnen Wohnungen sowie gegebenenfalls zugehörige Kellerräume in der Wohnanlage.

Teileigentum

Teileigentum nach WEG bezieht sich auf Räume, die nicht als Wohnung genutzt werden, sondern etwa als Gewerbeflächen oder Büros.

Teilungserklärung

Mit einer Teilungserklärung erklärt der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses gegenüber dem Grundbuchamt die Aufteilung in mehrere Miteigentumsanteile bzw. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung ist beim Grundbuchamt hinterlegt.

Ticketsystem

Mit dem in Immoware24 integrierten Ticketsystem behalten Sie als Verwalter die Übersicht über Anfragen und Aufträge von Mietern und Eigentümern. Schadensmeldungen können einfach abgewickelt werden.

Verwaltungseinheit

Die Verwaltungseinheit ist Unterkategorie eines bestimmten Gebäudes, z. B. Wohnungen, Gewerbe-Einheiten, Stellplätze oder Garagen. Sie entspricht demzufolge einem Miet- oder Pachtvertrag. Verwaltungseinheit wird häufig mit der Wirtschaftseinheit gleichgesetzt.

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.