SMARTBRIX GmbH
In der Wüste 72
57462 Olpe
Germany

Anlage von Mietverträgen / Nutzungsverhältnissen

Gehen Sie in der "Verwaltung" auf "Nutzungen" und klicken auf "Anlegen"

- Name: kann frei gewählt werden, z.B. der Name des Mieters
- Objekt: wählen Sie die betroffene Einheit aus
- Typ: Miete/ Leerstand/ Eigennutzung (zur korrekten Abrechnung muss für jedes Objekt eines Hauptobjekts ein Nutzungsverhältnis angelegt werden)
- Rechnungsadresse: Kontakt, der auf der Rechnung steht (nur ein Kontakt möglich)
- Vertragspartner: kann gefüllt werden (Mehrfachauswahl möglich)
- Bewohner: kann gefüllt werden (Mehrfachauswahl möglich)
- Produkt Miete: hier kann z.B. "Miete Wohnraum" ausgewählt werden. Über das Produkt wird gesteuert, auf welchem Konto und mit welcher Steuer gebucht wird.

Produkte

- Startdatum: füllt sich automatisch über die älteste Miete
- Enddatum: leer = unbefristet
- Abrechnungsart: hier wird gesteuert, wie viele Buchungssätze erstellt werden
- Kostenarten: es werden automatisch die Kostenarten der Einheit eingetragen. Sie haben die Möglichkeit einzelne Kostenarten heraus zu nehmen

Kostenarten

- Vertragsdokumente: die hier hinterlegten Dokumente werden dem Nutzer im Portal angezeigt. Das kann z.B. der Mietvertrag, Wohnungsübergabeprotokoll oder die Mietbescheinigung sein.
- Heizkosten- und Betriebskostenart: hier kann "Heizung" und "laufende Betriebskosten" ausgewählt werden.
  Über das Produkt wird gesteuert, auf welchem Konto und mit welcher Steuer gebucht wird, z.B. bei Gewerbeeinheiten mit Umsatzsteueroption.
- In der Tabelle Miete wird die aktuelle (und zukünftige) Miete erfasst.

Miete

Startdatum	Miete	Heizkosten	Nebenkosten	Zahlungsintervall	Datum der Abrechnung (Tag)	Fläche	Heizfläche	Per
01.08.2022	500,00	50,00	50,00	Monatlich	1	55,00	55,00	

Eintrag hinzufügen

Über die Spalte "Startdatum" können Änderungen der Miete, Personenzahl, Fläche, usw. im laufenden Mietverhältnis erfasst werden.

- Es besteht die Möglichkeit automatisch erzeugte Vermieterbescheinigungen an die Bewohner zu versenden. Wie das geht, können Sie hier nachlesen:

Vermieterbescheinigung nach §19

Es muss zu jedem Zeitpunkt eine Nutzung bestehen, da es sonst zu Fehlern in der Betriebskostenabrechnung kommt. Auch **Leerstände** müssen erfasst werden.