Michael Fraberger

Hausverwaltung

Allgemeines

Unser Hausverwaltungsprogramm ist eine komfortable, umfangreiche und flexible Lösung zur **Verwaltung von Miethäusern, Eigentumshäusern sowie gewerblich und teilgewerblich genutzten Gebäuden**. Dabei unterstützen wir auch die Verwaltung von Weitervermietungen **(Sondereigentumsverwaltung**).

Sie können zwischen drei Grundversionen wählen, einer **Mietverwaltung**, einer **Eigentumsverwaltung** und einer **Miet- und Eigentumsverwaltung**.

Das Programm kann als **Einzelplatzlösung** oder als **netzwerkfähige Client-Server-Lösung** eingesetzt werden. Es hat eine **moderne Windows-Benutzeroberfläche**, die Bedienung kann sowohl mit der Tastatur als auch mit der Maus erfolgen. In allen Fenstern steht eine **Online-Hilfe** zur Verfügung.

Mit unserer Software haben Sie jederzeit einen **vollständigen Überblick über Ihre Stammdaten**. Darunter verstehen wir die Daten von Gebäuden, Hauseigentümern, Objekten (Wohnungen, Büros, Lokale, Garagen o.ä.), Mietern, Wohnungseigentümern, Festsetzungen und Handwerkern/Lieferanten. Auf Grund der **historischen Aufzeichnung** der Daten von Mietern, Wohnungseigentümern, Festsetzungen sowie Flächen und Anteilen können Sie auch die Entwicklung und Veränderung dieser Daten jederzeit ersehen. Durch die **integrierte Dokumentenverwaltung** können Sie auch beliebige Dokumente (Schriftverkehr, Pläne, Bilddokumente usw.) zuordnen und jederzeit abrufen.

Der laufende Arbeitsaufwand wird durch die **automatische Sollstellung**, die **automatische Buchungsübernahme** aus Ihrem Online- oder Internetbanking und den **automatischen Zahlungsverkehr** minimiert. Durch die **Rückstandskontrolle** und das **Mahnwesen** können Sie offene Forderungen jederzeit sehen und bearbeiten. Die von Ihnen konfigurierbare **Terminverwaltung** erinnert Sie an alle wichtigen Aufgaben.

Unsere Software zeichnet sich durch eine **sehr große Flexibilität** aus. Sie können viele Grundeinstellungen selbst vorgeben. Abrechnungszeiträume können Sie immer frei wählen und Abrechnungen auch problemlos wiederholen. Bei der Festsetzung der laufenden Zahlungen und bei der Aufteilung der Kosten in der Nebenkostenabrechnung können Sie **beliebig viele Kostenarten und Umlageschlüssel** festlegen. Die Planung zukünftiger Ausgaben wird durch die **Erstellung von Wirtschaftsplänen** und die **Liquiditätsplanung** unterstützt.

Durch die **Anbindung an Microsoft-Word** können Sie **Auswertungen, Listen und Abrechnungen selbst gestalten**. Dies betrifft Schreiben an Mieter, Eigentümer sowie Handwerker und Lieferanten, Rechnungen, Solllisten, Formulare für Bankeinzüge und Überweisungen, Mahnungen, Abrechnungen für Hauseigentümer, Vermieter und Nebenkosten, Umsatzsteuervoranmeldungen sowie Wirtschaftspläne.

Weiterhin unterstützt Sie dieses Programm auch bei der Vermietung oder beim Verkauf leer stehender Objekte durch eine entsprechende **Angebotserstellung**. Diese Angebote können sowohl als Exposés als auch als HTML-Dateien für die Veröffentlichung auf Ihrer Internetseite aufbereitet werden.

Alle Daten werden in einer **Sybase-SQL-Anywhere-Datenbank** gespeichert. Diese Datenbank realisiert die Zugriffe (und damit verbundenen Absicherungen) im Mehrplatzbetrieb. Durch die Verwendung eines Datenbanksystems erhalten Sie ein hohes Maß an Flexibilität und Betriebssicherheit.

Die Kosten für unser Hausverwaltungsprogramm richten sich nach der jeweiligen Grundversion, der Anzahl der verwalteten Einheiten und nach den gewählten Optionen. Dieser Funktionsumfang kann auch nachträglich sehr einfach erweitert werden. Sie bekommen so immer eine für Ihre Anforderungen geeignete Lösung zu einem sehr günstigen Preis. Weiterhin bieten wir Ihnen auch die Möglichkeit, unsere Software zu sehr günstigen Konditionen zu leasen.

Unser Hausverwaltungsprogramm können Sie kostenlos und unverbindlich testen. Laden Sie dazu die Testversion unter www.fraberger.com aus dem Internet herunter oder fordern Sie eine Testlizenz bei uns an. Falls Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die entsprechenden Kontaktadressen finden Sie am Ende dieser Beschreibung.

Beschreibung der Funktionen

- **Stammdatenverwaltung:** Alle Stammdaten können in einer integrierten Stammdatenverwaltung erfasst werden. Die Stammdaten bestehen aus Gebäudedaten, Hauseigentümerdaten (nur bei Miethäusern), Objekten (Wohnungen, Büros, Lokale, Garagen o.ä.), Mietern/Wohnungseigentümern und Festsetzungen. Die Flächen und Anteile der Objekte sowie alle Daten von Mietern, Wohnungseigentümern und Festsetzungen werden historisch aufgezeichnet. Die Dateneingabe wird an vielen Stellen durch entsprechende Kopierfunktionen erleichtert.

  Festsetzungen für die laufenden Zahlungen von Mietern und Wohnungseigentümern können aus beliebig vielen Kostenarten zusammengesetzt werden. Die Eingabe wird durch eine Berechnungsfunktion für Mieten auf Grund der Fläche des Mietobjektes und eines Quadratmeterpreises unterstützt.

  Weiterhin werden hier die Daten von Handwerkern und Lieferanten erfasst. Diese Daten können optional zum Gebäude zugeordnet werden (auch mehrfach). Dadurch wissen Sie immer, welcher Handwerker oder Lieferant für welche Arbeiten in einem Gebäude zuständig ist.

- **Verwaltung der Stammdaten von Handwerkern / Lieferanten:** Erfassung der Daten von Handwerkern und Lieferanten, diese Daten können optional zum Gebäude zugeordnet werden (auch mehrfach). Dadurch wissen Sie immer, welcher Handwerker oder Lieferant für welche Arbeiten in einem Gebäude zuständig ist. ***(Zusatzoption Lieferantenverwaltung und Rechnungserfassung, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***

- **Auskunft für Stammdaten:** Um Ihnen die Auskunft über Ihre Stammdaten (d.h. Gebäude, Objekte, Mieter, Wohnungseigentümer, Hauseigentümer und Festsetzungen) sowie die dazu gehörigen Buchungen zu erleichtern, bietet unser Hausverwaltungsprogramm zwei Auskunftsvarianten:
  - **Auskunft in Tabellenform:** Sie geben verschiedene Suchkriterien (z.B. Adresse des Gebäudes, Wohnungsbezeichnung, Name des Mieters/Wohnungseigentümers usw.) in einem Suchfenster ein, das Programm zeigt Ihnen eine Liste der gefundenen Daten. In dieser Liste können Sie dann einen Eintrag auswählen und bearbeiten. Ebenso können Sie die in der Liste enthaltenen Daten ausdrucken. Aus den Detailfenstern für die jeweiligen Einträge können Sie auch die Bewegungsdaten (z.B. Buchungen) aufrufen.
  - **Auskunft in Baumform:** Auch hier steht Ihnen eine Suchfunktion zur Verfügung. Die ausgewählten Daten werden dann aber in einer Baumstruktur ausgegeben (ähnlich wie im Windows-Explorer). Dabei werden Zweige für Miethäuser und Eigentumshäuser gebildet. Weiterhin werden unterhalb jedes Gebäudes die Objekte (Wohnungen, Büros, Lokale o.ä.) und bei Miethäusern auch die Eigentümer. Unterhalb der Objekte finden Sie die Mieter oder Wohnungseigentümer, bei jedem Mieter oder Wohnungseigentümer ist dann die Festsetzungen sehen. Sie können, alle Zweige öffnen und Schließen sowie den Eintrag zur Bearbeitung öffnen.

- **Zuordnung von Dokumenten:** Bei Gebäuden, Objekten (Wohnungen, Büros, Lokale usw.), Mietern, Wohnungseigentümern, Hauseigentümern, Angeboten sowie Handwerkern und Lieferanten besteht die Möglichkeit Dokumente zuzuordnen. Das heißt, dass Sie zu jedem Eintag beliebig viele Dokumente zuordnen können. Ein Dokument kann z.B. ein Microsoft-Word-Dokument oder einen Wohnungsplan enthalten. Im Hausverwaltungsprogramm können Sie dann das zugeordnete Dokument mit dem dafür definierten Programm (wie im Windows-Explorer) öffnen, das heißt anzeigen oder bearbeiten. Durch diese Funktion können Sie vor allem Verträge, Schriftverkehr aber auch Bilder und Pläne von Gebäuden und Wohnungen direkt beim jeweiligen Datensatz speichern und abrufen.

- **Anbindung an Microsoft-Word:** Für die Erstellung von Schreiben an Mieter, Wohnungseigentümer, Hauseigentümer oder Handwerker und Lieferanten werden die entsprechenden Daten an die Seriendruckschnittstelle von Microsoft-Word übergeben. Für die Verarbeitung in Microsoft-Word können dann verschiedene Formulare hinterlegt werden (einige Standardformulare werden mit dem Programm ausgeliefert). Microsoft-Word wird dann, nach Auswahl eines Formulars, direkt aus dem Hausverwaltungsprogramm gestartet. Diese Form der Anbindung ist auch für Sollliste, Zahlscheine, Formulare für Bankeinzüge, Mahnungen, Rechnungen, Abrechnungen für Hauseigentümer, Vermieter und Nebenkosten, Wirtschaftspläne und Angebote verfügbar. Sie müssen sich also bei allen diesen Auswertungen nicht auf eine vom Programm vorgegebene Liste beschränken, sondern können diese Auswertungen frei gestalten.

- **Exportfunktion für Personendaten:** Diese Exportfunktion dient der Übergabe von Personendaten aus dem Hausverwaltungsprogramm an **Microsoft-Outlook** (oder andere Programme, die das entsprechende

Dateiformat verarbeiten können). Dabei werden die Daten von Hauseigentümern, Wohnungseigentümern, Mietern, Handwerkern und Lieferanten sowie Terminen in eine Textdatei exportiert, diese Textdatei kann dann in Microsoft-Outlook importiert werden. ***(Zusatzoption Datenschnittstelle für Personendaten, bei Lizenzen ab 200 Einheiten im Grundpreis enthalten)***

- **Assistenten für Einzug oder Auszug eines Mieters/Wohnungseigentümers** sowie **Anpassung einer Festsetzung:** Damit steht Ihnen eine einfache Abwicklung für Aus– und Einzüge von Mietern oder Wohnungseigentümern sowie zur Erhöhungen oder Anpassungen von Festsetzungen zur Verfügung. Der Assistent führt Sie durch alle notwendigen Arbeitsschritte und somit wird nichts vergessen.
- **Weitervermietungen (Sondereigentumsverwaltung):** Um die Verwaltung weitervermieteter Objekte möglichst einfach zu gestalten, können Sie beim Wohnungseigentümer (oder auch Mieter) eintragen, an wen das Objekt weitervermietet wird. Bei der Nebenkostenabrechnung wird dann gleichzeitig mit der Einzelabrechnung für den Wohnungseigentümer (oder auch Mieter) eine weitere Einzelabrechnung für den Mieter, an den das Objekt vermietet wurde, erzeugt. Aufwände für Nebenkosten müssen nur einmal gebucht werden. ***(Zusatzoption Verwaltung von Weitervermietungen)***
- **Angebotserstellung für freie Objekte:** Um Sie bei der Neuvermietung oder dem Verkauf von freien Objekten (Wohnungen, Büros, Lokale oder ähnliches) zu unterstützen, können Sie alle Objekte, die zu einem bestimmten Zeitpunkt frei sind, auswählen. Weiterhin können Sie bestimmte Daten, die für die Vermarktung des Objektes notwendig und nicht im Hausverwaltungsprogramm enthalten sind (Beschreibungen, Preise, Bilder), ergänzen. Wenn ein Objekt einmal als freies Objekt gespeichert war, bleiben diese Daten erhalten, auch wenn das Objekt zwischenzeitlich vermietet oder verkauft wird. Die freien Objekte können als Liste ausgedruckt oder an Microsoft-Word zur Erstellung von Exposés übergeben werden. Weiterhin können Sie diese Angebotsdaten auch HTML-Seiten aufbereiten, um sie auf Ihrer Internet-Seite zu veröffentlichen. ***(Zusatzoption Angebotserstellung für freie Objekte)***
- **Integrierte Terminverwaltung:** Die Terminverwaltung beinhaltet sowohl die Möglichkeit, Aufgaben und Termine manuell zu verwalten, als auch diese Einträge automatisch auf Grund der im Programm erfassten Daten zu erzeugen. Weiterhin können Sie die Aufgaben im Hausverwaltungsprogramm, die mit einem Termin verbunden sind, automatisch ausführen. Sie können die Terminverwaltung so konfigurieren, dass Sie nur an die Aufgaben erinnert werden, die Ihnen wichtig sind.
- **Erhöhung der Miete auf Grund von Staffelmiete oder Index:** Bei Erfassung von Mietern und Festsetzungen können Sie für bestimmte Festsetzungen angeben, ob Sie an einen Quadratmeterpreis (Staffelmiete, d.h. verschiedene Quadratmeterpreise zu verschiedenen Zeitpunkten) oder Index (z.B. Verbraucherpreisindex) gebunden sind. In einem entsprechenden Verarbeitungslauf können Sie dann diese Mieten auf Grund der Vorgaben für mehrere (ausgewählte) Mieter anpassen. ***(nur bei Mietverwaltung, Miet- und Eigentumsverwaltung oder Zusatzoption für Verwaltung von Weitervermietungen)***
- **Neuberechnung der Nebenkostenvorauszahlungen:** Die Nebenkostenvorauszahlungen können auf Grund von Nebenkostenabrechnungen, Wirtschaftsplänen oder vorgegebenen Aufwänden neu berechnet werden. Sie können die Nebenkostenvorauszahlungen auch aus der bisherigen Festsetzung übernehmen. In jedem Fall können Sie die Nebenkostenvorauszahlungen um einen prozentualen Zuschlag erhöhen und auf volle 5,00 oder volle 10,00 aufrunden. In einem entsprechenden Verarbeitungslauf können Sie dann die Vorauszahlungen für mehrere (ausgewählte) Mieter oder Wohnungseigentümer erhöhen.
- **Berechnung von Sonderumlagen:** Neben den Festsetzungen für laufende Zahlungen können auch Sonderumlagen berechnet und automatisch zu Soll gestellt werden. Die Berechnung kann auf Grund eines Wirtschaftsplanes oder auf Grund vorgegebener Aufwände erfolgen. Die Aufwände werden auf die Mieter/Wohnungseigentümer des gewählten Gebäudes nach dem Umlageschlüssel der Kostenart aufgeteilt. Anschließend werden automatisch einmalige Sollstellungen für die anteiligen Zahlungen erzeugt.
- **Sollstellung für laufende Einnahmen:** Die Sollstellung erfolgt auf Grund der eingegeben Festsetzungen. Während der Sollstellung werden auch eine Sollliste und etwaige Überweisungsträger (Zahlscheine) erzeugt. Die Sollliste und Überweisungsträger (Zahlscheine) können in Microsoft-Word frei gestaltet werden. Eine bereits erfolgte Sollstellung kann durch die Stornierungsfunktion einfach korrigiert werden, für Überweisungsträger (Zahlscheine) und Sollliste besteht die Möglichkeit zum Nachdruck. Bei der Sollstellung wird eine etwaige Umsatzsteuer automatisch berücksichtigt.
- **Automatische Bearbeitung von Bankeinzügen:** Wenn manche Mieter oder Wohnungseigentümer die laufenden Zahlungen per Bankeinzug erledigen, können Sie diese Zahlungen automatisch durchführen. In einem entsprechenden Verarbeitungslauf wird für jeden ausgewählten Mieter oder Wohnungseigentümer eine

Zahlungsbuchung für den zum angegebenen Zeitpunkt offenen Betrag erzeugt. Weiterhin wird entweder eine Textschnittstelle für die Datenübergabe an Microsoft-Word oder eine Datei für den Datenaustausch mit der Bank erzeugt. Dabei unterstützen wir das deutsche Format, das österreichische Format und das SEPA-Format für den europaweiten Zahlungsverkehr. ***(Datenaustausch mit der Bank ist eine Zusatzoption, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***

- **Automatische Übernahme von Buchungen** für Zahlungen der Mieter und Wohnungseigentümer, Aufwände und Zahlungen an Hauseigentümer aus CSV-Dateien (können in den meisten Online-Banking-Programmen und Internet-Banking-Programmen exportiert werden). Die Übernahme erfolgt dabei optional zuerst in eine Zwischentabelle, in der die Buchungen manuell nachbearbeitet werden können. Die Zuordnung der Buchungen zu Gebäuden, Objekten, Mietern/Wohnungseigentümern oder Hauseigentümern kann entweder auf Grund von Buchungsschlüsseln oder auf Grund von Gebäudebezeichnung, Objektbezeichnung und Name des Mieters/Wohnungseigentümers erfolgen. Die Buchungsschlüssel können vollautomatisch, halbautomatisch oder manuell verwaltet werden. Das Format der CSV-Datei kann frei definiert werden, für unterschiedliche Bankkonten können auch unterschiedliche Übernahme-Formate festgelegt werden. Dieses Format kann auch an Hand der zu importierenden CSV-Datei vom Programm automatisch ermittelt werden. ***(Zusatzoption Datenaustausch mit der Bank, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***
- **Zahlungsüberwachung** und **Mahnwesen:** Über die Rückstandskontrolle können Sie jederzeit sehen, welche Mieter oder Wohnungseigentümer eine Zahlungsdifferenz aufweisen. Um Differenzen zu überprüfen, können Sie jederzeit auf die Mieter- und Wohnungseigentümerkonten zugreifen. Etwaige Rückstände können Sie dann über das Mahnwesen anmahnen. Die Mahnungen können mit Microsoft-Word frei gestaltet werden, das Programm unterscheidet zwei Mahnstufen. Weiterhin können Sie etwaige Mahngebühren optional zu Soll stellen.
- **Automatische Auszahlung von Guthaben:** Wenn Mieter oder Wohnungseigentümer ein Guthaben aufweisen, können Sie diese Guthaben automatisch überweisen. In einem entsprechenden Verarbeitungslauf wird für jeden ausgewählten Mieter oder Wohnungseigentümer eine Zahlungsbuchung für den zum angegebenen Zeitpunkt offenen Betrag erzeugt. Weiterhin wird entweder eine Textschnittstelle für die Datenübergabe an Microsoft-Word oder eine Datei für den Datenaustausch mit der Bank erzeugt. . Dabei unterstützen wir das deutsche Format, das österreichische Format und das SEPA-Format für den europaweiten Zahlungsverkehr. ***(Datenaustausch mit der Bank ist eine Zusatzoption, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***
- **Rechnungserfassung:** Diese Funktion dient der Erfassung von offenen Rechnungen, die Sie von Handwerkern oder Lieferanten erhalten. Eine Rechnung kann auf eine oder mehrer Aufwandsbuchungen verteilt werden. In einem entsprechenden Verarbeitungslauf können Sie dann alle offenen Rechnungen, optional nach Lieferant, Gebäude und Zeitraum eingeschränkt, zur Zahlung anweisen. Das bedeutet, dass die Rechnungen als bezahlt markiert werden und entweder eine Textschnittstelle für die Datenübergabe an Microsoft-Word oder eine Datei für den Datenaustausch mit der Bank erzeugt wird. . Dabei unterstützen wir das deutsche Format, das österreichische Format und das SEPA-Format für den europaweiten Zahlungsverkehr. ***(Zusatzoption Lieferantenverwaltung und Rechnungserfassung, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***
- **Erfassung laufender Rechnungen:** Diese Funktion dient der Erfassung von laufenden Rechnungen, die Sie z.B. von Versorgern erhalten. Dabei geben Sie die gleichen Informationen, wie bei der Rechnungserfassung ein, zusätzlich wählen Sie noch ein Intervall, in dem diese Rechnung fällig wird aus (z.B. monatlich). Die Rechnung kann auf eine oder mehrer Aufwandsbuchungen verteilt werden. Durch eine automatische Sollstellung werden einzelne Rechnungen aus dieser laufenden Rechnung erzeugt, ebenso werden die entsprechenden Aufwandsbuchungen automatisch erzeugt. Die Einzelrechnungen können, wie manuell erfasste Rechnungen, für Auswertungen, Zahlungsverkehr und Abrechnungen weiterverarbeitet werden. ***(Zusatzoption Lieferantenverwaltung und Rechnungserfassung, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten)***
- **Buchen:** Alle Buchungen, die Sie manuell erfassen (einmalige Sollstellungen, Zahlungen der Mieter und Wohnungseigentümer, Aufwände und Zahlungen an Hauseigentümer) werden in einem universellen Buchungsprogramm eingegeben. Die Erfassung erfolgt mit Zugriff auf alle Stammdaten, Mitschreiben des Saldos zur Kontrolle, Anzeige der bereits erfassten Buchungen und automatischer Vorbelegung des Zahlungsbetrages auf Grund offener Sollstellungen (bei Zahlungen von Mietern und Wohnungseigentümern).

- **Buchungsauskunft:** Die Auswahl kann nach verschiedenen Kriterien erfolgen, die gewünschten Buchungen werden in einer Übersicht angezeigt. Für jedes Gebäude erfolgt eine Summierung nach Art der Buchungen und Gegenüberstellung der Summenwerte (Soll – Ist, Einnahmen – Ausgaben). Der Ausdruck kann auch in Form einer Saldenliste (gruppiert nach Kostenarten) und in Form einer Summenliste (Summen je Kostenart) erfolgen.
- **Export der Buchungen für DATEV:** Sollstellungen, Zahlungen und Aufwandsbuchnungen können als Buchungsstapel für den Import in DATEV exportiert werden.
- **Aufbereitung der Daten für die Umsatzsteuervoranmeldung:** Die Aufbereitung der Daten für die Umsatzsteuervoranmeldung kann für frei wählbare Zeiträume durchgeführt werden, es werden die Umsätze und Umsatzsteuerbeträge (nach Steuersätzen gruppiert) sowie die Aufwände und Vorsteuerbeträge ausgegeben. Die Ausgabe kann sowohl aus dem Programm erfolgen (zur manuellen Übertragung auf das Formular für die Umsatzsteuervoranmeldung) als auch über Microsoft-Word (frei zu gestalten, zum automatischen Ausfüllen des Formulars zur Umsatzsteuervoranmeldung). ***(nur bei Zusatzoption für Verbuchung der Mehrwertsteuer, bei Lizenzen ab 400 Einheiten im Grundpreis enthalten, bei Zusatzoption für Verwaltung von Weitervermietungen auch für Vermieter möglich)***
- **Abrechnung gegenüber dem Hauseigentümer:** Die Hauseigentümerabrechnung kann für frei wählbare Zeiträume durchgeführt werden. In der Hauseigentümerabrechnung werden die Einnahmen (auf Grund der Sollstellung), alle Zahlungsrückstände und alle Aufwände gegenübergestellt. Das Abrechnungsergebnis wird auch auf die Anteile der einzelnen Hauseigentümer umgerechnet. ***(nur bei Mietverwaltung oder Miet- und Eigentumsverwaltung)***
- **Abrechnung gegenüber dem Vermieter:** Die Vermieterabrechnung kann für frei wählbare Zeiträume durchgeführt werden. In der Vermieterabrechnung werden die Einnahmen (auf Grund der Sollstellung), alle Zahlungsrückstände und alle Aufwände (inkl. vom Vermieter bezahlte Nebenkosten) gegenübergestellt. ***(nur bei Zusatzoption für Verwaltung von Weitervermietungen)***
- **Nebenkostenabrechnung:** Die Nebenkostenabrechnung kann für frei wählbare Zeiträume gemacht werden. Die Aufteilung der Kosten ist nach Anzahl der Objekte, Anteil an der Fläche, frei definierbaren Anteilen, Anzahl der Personen, Zählerständen und Einzelaufwänden möglich. Auch die Lohnkosten werden auf Wunsch getrennt ausgewiesen. Etwaige Mieter- / Wohnungseigentümerwechsel sowie Änderungen der Berechnungsgrundlagen (z.B. Fläche, Anteil, Personenzahl) im Abrechnungszeitraum werden automatisch berücksichtigt. Bei der zeitlichen Aufteilung können Sie auch über eigene Prozenttabellen die Anteile für einzelne Monate vorgeben (Abrechnung der Heizkosten in der Schweiz). Sie können für eine Kostenart auch mehrere Umlageschlüssel angeben (z.B. für Unterteilung in Grund- und Verbrauchskosten bei Heizkosten). Auch Leerstände werden automatisch berücksichtigt.
- **Erstellung von Wirtschaftsplänen:** Wirtschaftspläne können für frei wählbare Zeiträume erstellt werden, für ein Gebäude können auch mehrere alternative Wirtschaftspläne erstellt werden. Als Vorschlagswerte dienen die Aufwände in einem, ebenfalls frei wählbaren, vorhergehenden Zeitraum. Auf Grund des Wirtschaftsplanes können künftig Vorauszahlungen neu berechnet werden.
- **Erfassung von Beschlüssen:** Erfassung von Beschlüssen in Wohnungseigentümergemeinschaften mit Abstimmung unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile. Optional besteht auch eine Schnittstelle zu OwnARS für die digitale Abwicklung der Eigentümerversammlung.
- **Liquiditätsplanung:** Die Liquiditätsplanung erfolgt für einen beliebigen Zeitraum. Als Ausgangswert dient der aktuelle Saldo des Bankkontos. Unter Berücksichtigung von offenen Salden der Mieter und Wohnungseigentümer, offenen Rechnungen von Handwerkern und Lieferanten, zukünftigen Sollstellungen und Planzahlen auf Grund des Wirtschaftsplanes wird dann die voraussichtliche Liquiditätsentwicklung dargestellt.
- **Berechnungen in verschiedenen Währungen:** Betragseingaben erfolgen normalerweise in der Standardwährung des Programms (wird von Ihnen in den Voreinstellungen eingetragen). Sie können die Währung bei einer Betragseingabe auch abändern. Dabei steht Ihnen auch eine Umrechnungsfunktion zur Verfügung. In allen Auswertungen können Beträge in verschiedenen Währungen verarbeitet werden, bei der Übergabe von Daten an Microsoft-Word können die meisten Beträge in zwei Währungen übergeben werden.
- **Schutz durch Benutzer/Passwort-Eingabe:** Um Ihre Daten vor unberechtigten Zugriffen zu schützen, muss bei Programmstart ein Benutzername und ein Passwort eingegeben werden. Sie können die Rechte einzelner Benutzer einschränken

Systemvoraussetzungen

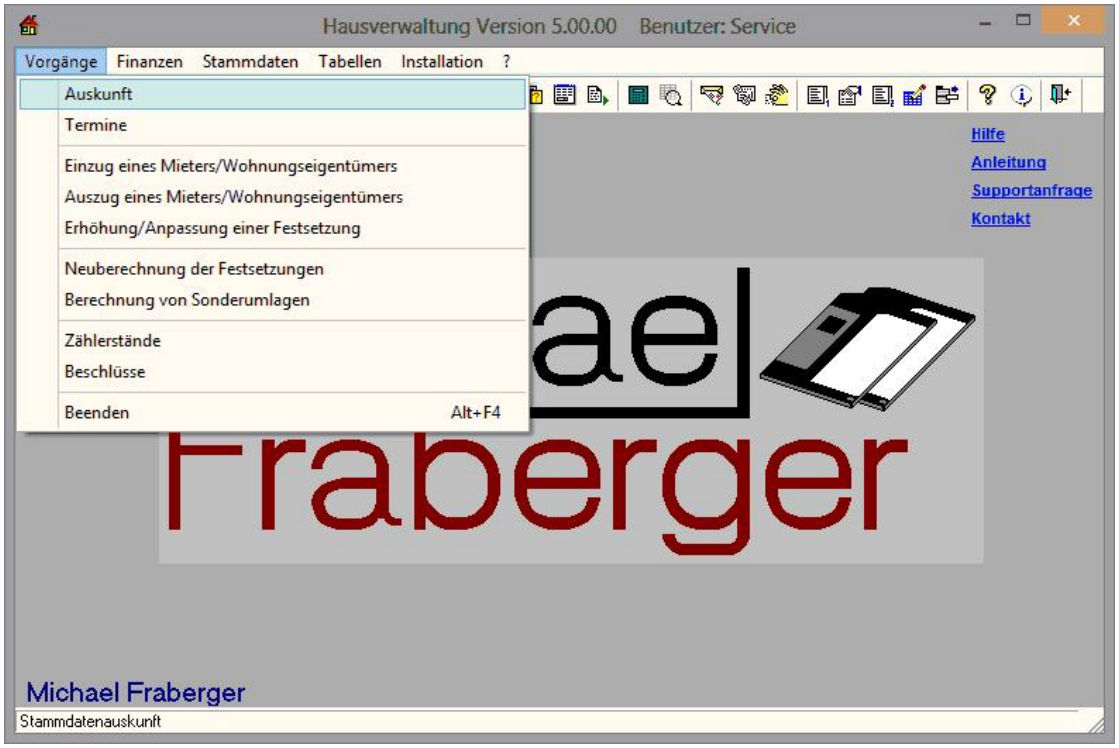
Als Hardware sollten Sie einen **PC** mit mindestens 32 MB Hauptspeicher und einem INTEL-Pentium-Prozessor einsetzen (Taktfrequenz sollte mindestens 120 MHz betragen), die Installation auf „schwächeren“ Systemen ist grundsätzlich möglich, kann aber sehr langsam werden. Sie können dieses Programm auf **fast allen Windows-Plattformen** einsetzen (z.B. Windows 95, Windows NT 4.0, Windows 98, Windows 2000, Windows ME, Windows 2003, Windows XP, Windows VISTA, Windows 7, Windows 8, Windows 10).

Nach unseren Erfahrungen läuft unsere Software auch auf anderen Computern (z.B. Apple, LINUX) in der jeweiligen Windows-Emulation (z.B. Virtual PC). Weiterhin ist der Betrieb mit einem LINUX-Server und Windows-Clients möglich.

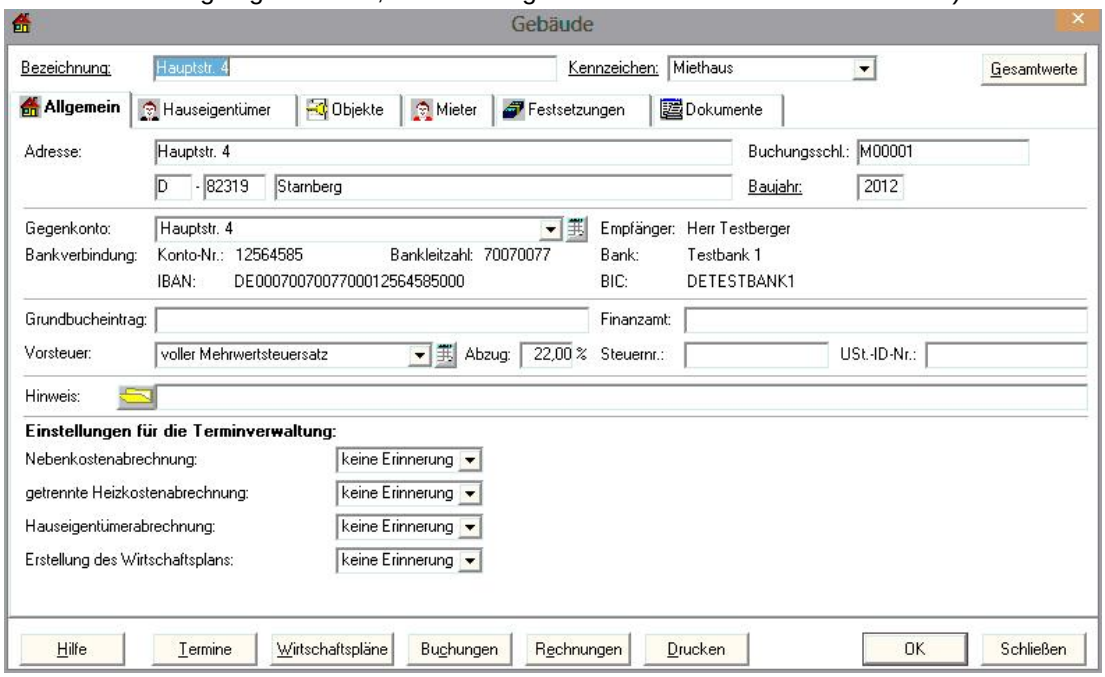
Beispiele für Bildschirmfenster

Im folgenden Abschnitt möchten wir Ihnen an Hand einiger Beispiele die Benutzeroberfläche und den Funktionsumfang unseres Hausverwaltungsprogramms illustrieren. Dies ist selbstverständlich nur ein kleiner Ausschnitt der Funktionen, die Ihnen unser Hausverwaltungsprogramm bietet.

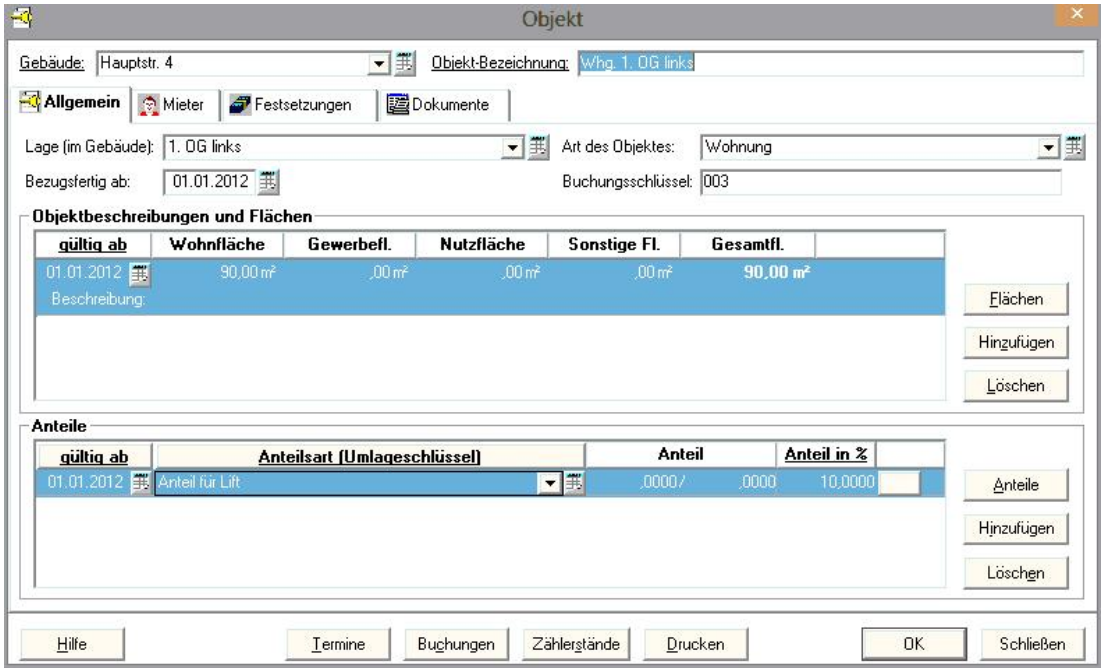
Eingangsbildschirm mit Hauptmenü:



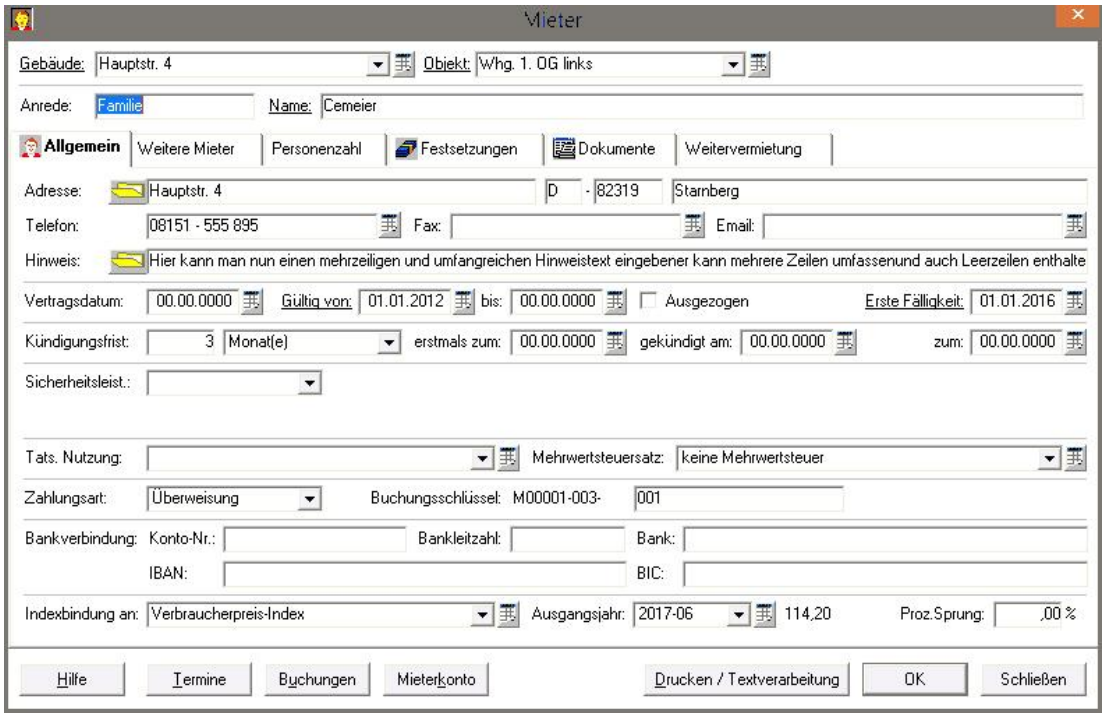
Stammdatenerfassung für Gebäude (mit Registerkarten zur Verwaltung von Hauseigentümern, Objekten, Mietern/Wohnungseigentümern, Festsetzungen und Dokumenten zum Gebäude):



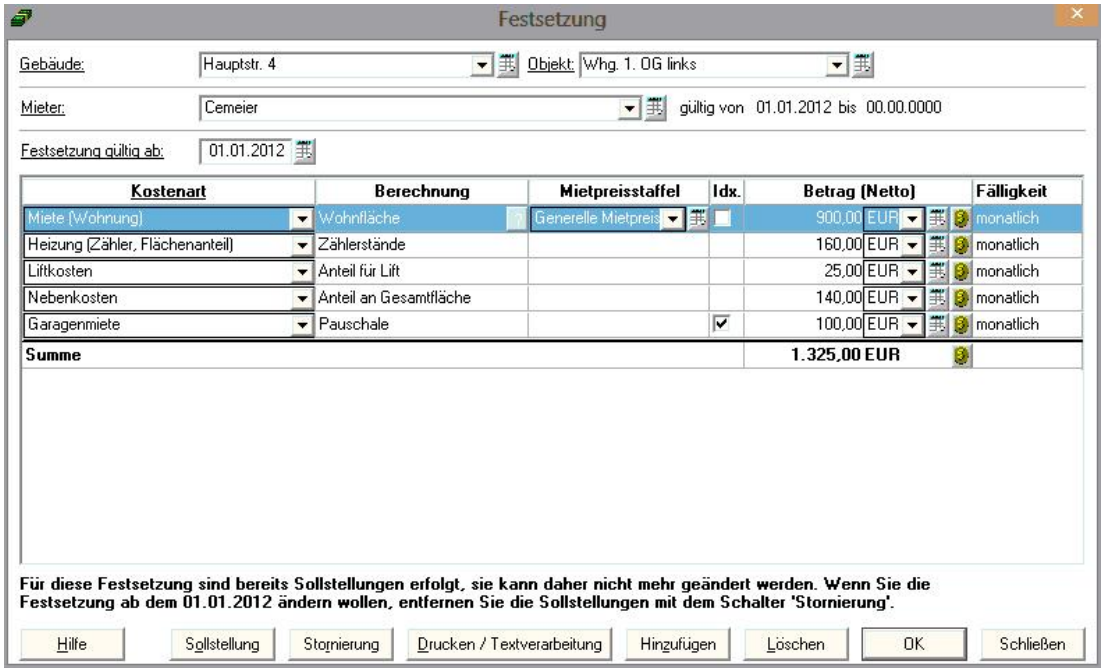
Stammdatenerfassung für Objekte (Wohnungen, Büros, Lokale o.ä):



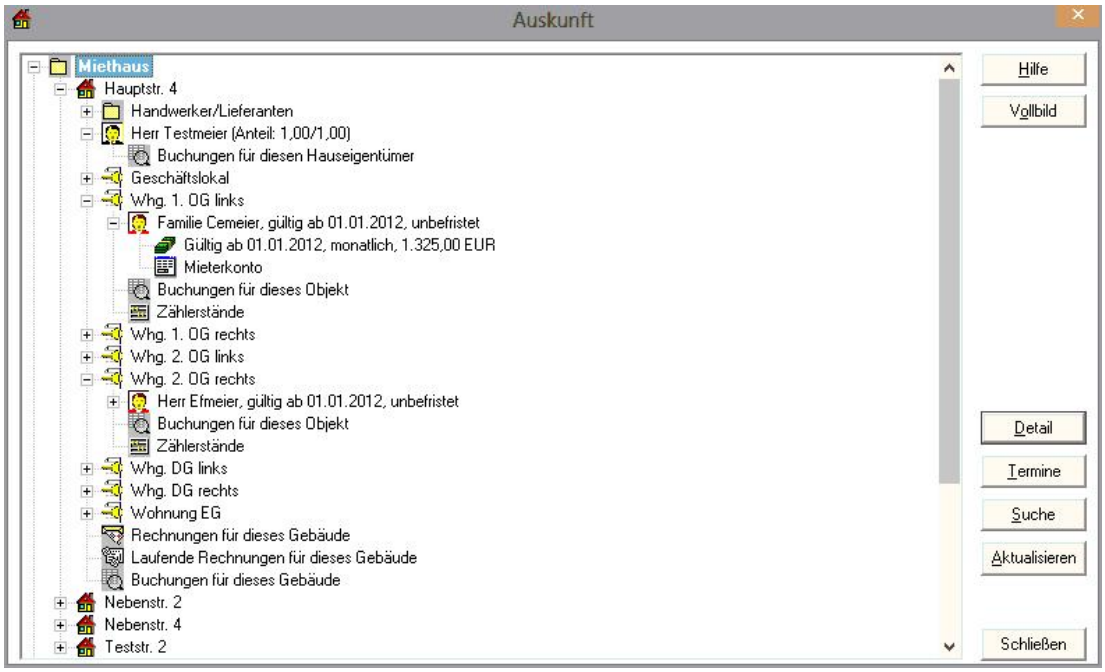
Stammdatenerfassung für Mieter/Wohnungseigentümer:



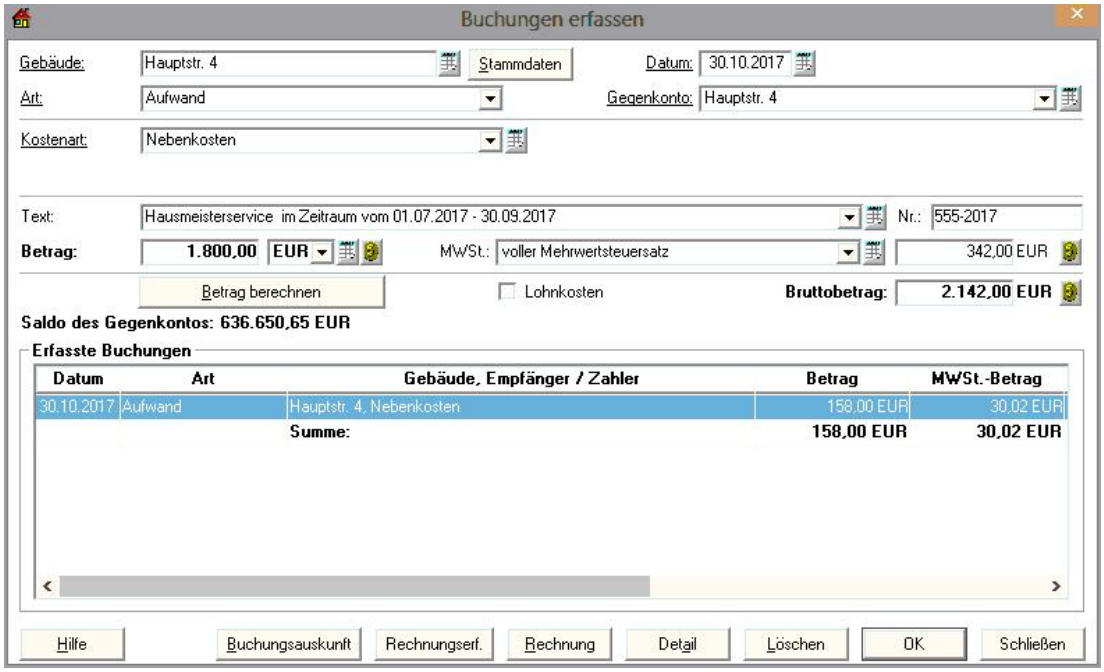
Stammdatenerfassung für Festsetzungen:



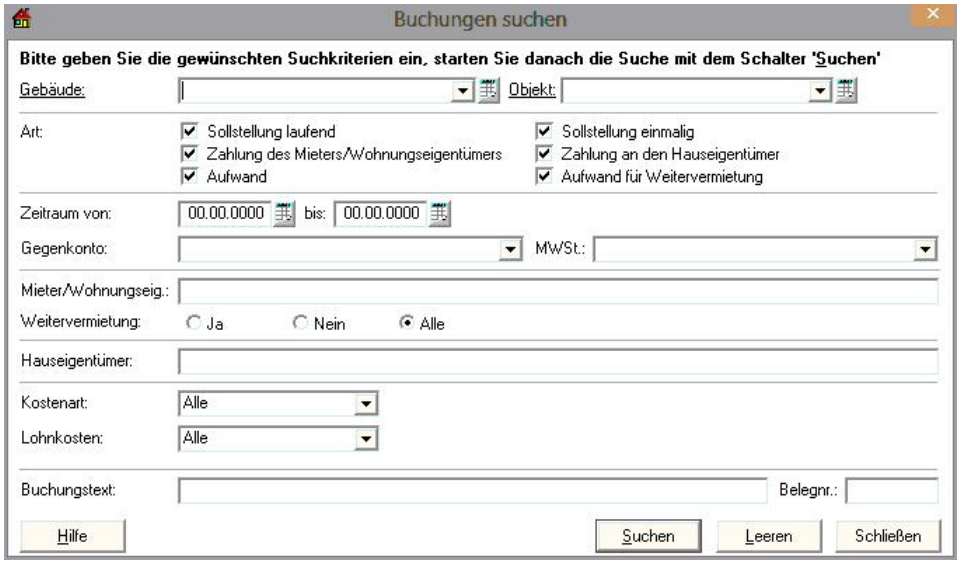
Stammdatenauskunft in Baumform:



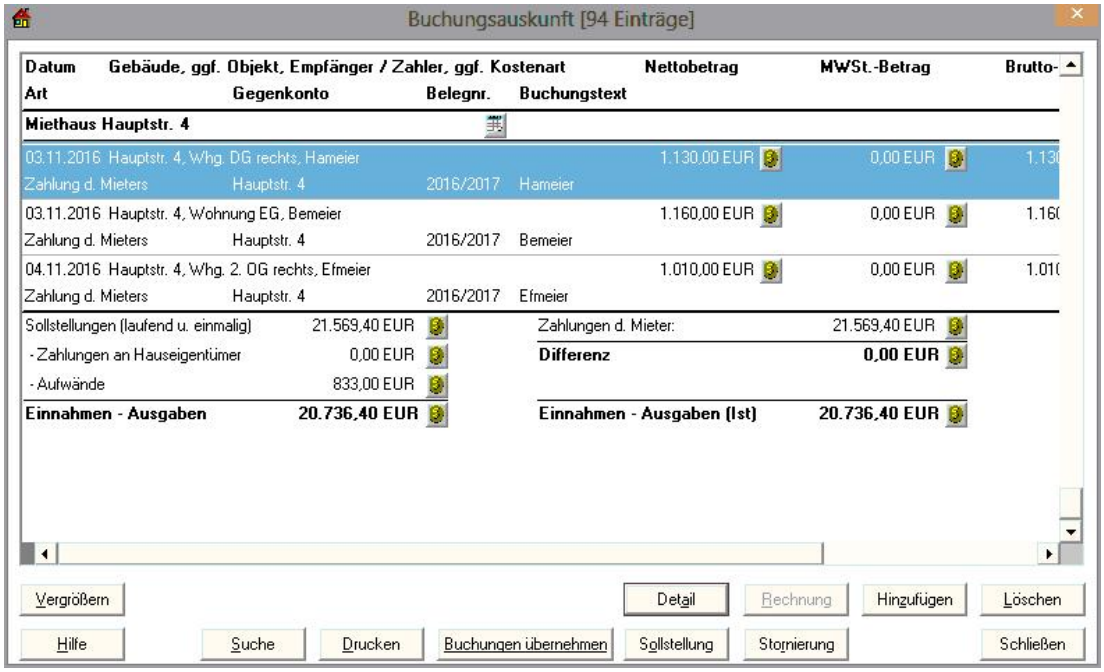
Erfassung einer Buchung:



Suchfenster für Buchungsauskunft:



Buchungsauskunft:



Ausdruck der Buchungsauskunft:

Michael Fraberger ***Buchungen***

Datum / Art / Buchungstext	Gebäude, Empfänger / Zahler, Kostenart / Gegenkonto	Belegnr	Nettobetrag	MWSt.-Betrag / Brutto-Betrag
Miethaus Hauptstr. 4		D - 82319 Starnberg, Hauptstr. 4		
03.12.2016	Hauptstr. 4, Whg. 1. OG rechts, Demeier		995,00 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Demeier	Hauptstr. 4	2016/2017		995,00 EUR
03.12.2016	Hauptstr. 4, Whg. 2. OG links, Emeier		1.340,00 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Emeier	Hauptstr. 4	2016/2017		1.340,00 EUR
03.12.2016	Hauptstr. 4, Whg. DG links, Gemeier		1.290,00 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Gemeier	Hauptstr. 4	2016/2017		1.290,00 EUR
03.12.2016	Hauptstr. 4, Whg. DG rechts, Hameier		1.130,00 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Hameier	Hauptstr. 4	2016/2017		1.130,00 EUR
03.12.2016	Hauptstr. 4, Geschäftslokal, Rast & Ruh		2.534,70 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Rast + Ruh, Miete Geschaeftslokal	Hauptstr. 4	2016/2017		2.534,70 EUR
04.12.2016	Hauptstr. 4, Whg. 2. OG rechts, Efmeier		1.010,00 EUR	0,00 EUR
Zahlung d. Mieters Efmeier	Hauptstr. 4	2016/2017		1.010,00 EUR

Sollstellungen laufend (Netto):	20.760,00 EUR	**Zahlungen d. Mieter:**	32.354,10 EUR
Sollstellungen laufend (MWSt.):	809,40 EUR		
Sollstellungen laufend (Brutto):	21.569,40 EUR		
Sollstellungen einmalig (Netto):	0,00 EUR		
Sollstellungen einmalig (MWSt.):	0,00 EUR		
Sollstell. einmalig (Brutto):	0,00 EUR	**Gesamte Sollstellungen (Brutto):**	21.569,40 EUR
Gesamte Sollstell. (Brutto):	21.569,40 EUR	**Differenz:**	10.784,70 EUR
- Aufwände (Netto):	700,00 EUR		
- Aufwände (MWSt.):	133,00 EUR		
- Aufwände (Brutto):	833,00 EUR		
- Zahlungen an Hauseigent.:	0,00 EUR		
Einnahmen - Ausgaben:	20.736,40 EUR	Einnahmen - Ausgaben (Ist):	31.521,10 EUR

Hauseigentümerabrechnung:

Michael Fraberger — *Abrechnung für den Hauseigentümer*

Abrechnung für Hauptstr. 4 von 01.01.2016 bis 31.12.2016

D - 82319 Starnberg, Hauptstr. 4

Eigentümer: Herr Testmeier

D - 81033 München, Nymphenburger Str. 237

Summen der Sollstellungen:

Kostenart	Betrag (Netto)	Mehrwertsteuer	MWSt.-Betrag
Miete (Gewerbe)	20.220,00 EUR	voller Mehrwertsteuersatz	3.841,80 EUR
Miete (Wohnung)	68.400,00 EUR	keine Mehrwertsteuer	0,00 EUR
Heizung (Zähler, Flächenanteil)		voller Mehrwertsteuersatz	456,00 EUR
Nebenkosten		voller Mehrwertsteuersatz	410,40 EUR
Garagenmiete	6.000,00 EUR	keine Mehrwertsteuer	0,00 EUR
Garagenmiete	1.200,00 EUR	voller Mehrwertsteuersatz	228,00 EUR

Summe der Sollstellung: Netto: 95.820,00 EUR MWSt.: 4.936,20 EUR Brutto: 100.756,20 EUR

Zahlungsdifferenzen:

Objekt	Name des Mieters	offener Betrag
Whg. DG links	Herr Gemeier	1.290,00 EUR

Summe der Zahlungsdifferenzen: 1.290,00 EUR

Gesamteinnahmen: 99.466,20 EUR

Aufstellung der Aufwände:

Datum	Buchungstext	Netto-Betrag	MWSt.-Betrag
Reparaturen			
10.07.2016	Eingangstor erneuert	1.200,00 EUR	228,00 EUR
17.08.2016	Treppengeländer gestrichen	820,00 EUR	155,80 EUR
		2.020,00 EUR	**383,80 EUR**
Reparaturen in Objekten			
26.06.2016	Internet- und Telefonverkabelung erneuert (Geschäftslokal)	2.560,00 EUR	486,40 EUR
		2.560,00 EUR	**486,40 EUR**

Bezahlte MWSt. aus Nebenkosten (Betriebskosten): 532,00 EUR Abzug zu 22,00 % 117,04 EUR

Summe der Aufwände: Netto: 4.580,00 EUR MWSt.: 987,24 EUR Brutto: 5.567,24 EUR

Guthaben: 93.898,96 EUR

Nebenkostenabrechnung (Aufstellung der Gesamtaufwände):

Michael Fraberger — *Nebenkostenabrechnung Gesamtaufwände*

Nebenkostenabrechnung für Nebenstraße von 01.01.2003 bis 31.12.2003

Adresse: Nebenstraße 1, D - 82319 Starnberg

Kostenart: Heizung

Berechnung: Zähler

Datum	Bezeichnung	Netto-Betrag	MWSt.-Betrag	Brutto-Betrag
01.04.2003	Heizöllieferung	2.000,00 EUR	0,00 EUR	2.000,00 EUR
01.12.2003	Heizöllieferung	2.000,00 EUR	0,00 EUR	2.000,00 EUR
01.12.2003	Jährliche Wartung	100,00 EUR	0,00 EUR	100,00 EUR
	Gesamtaufwand:	**4.100,00 EUR**	**0,00 EUR**	**4.100,00 EUR**
	Gesamte Vorauszahlung:	**4.800,00 EUR**	**0,00 EUR**	**4.800,00 EUR**
	Gesamtes Guthaben:	**700,00 EUR**		

Kostenart: Müllgebühren

Berechnung: Anzahl der Personen

Datum	Bezeichnung	Netto-Betrag	MWSt.-Betrag	Brutto-Betrag
01.12.2003	Müllgebühren	280,00 EUR	0,00 EUR	280,00 EUR
	Gesamtaufwand:	**280,00 EUR**	**0,00 EUR**	**280,00 EUR**
	Gesamte Vorauszahlung:	**0,00 EUR**	**0,00 EUR**	**0,00 EUR**
	Gesamte Nachzahlung:	**280,00 EUR**		

Kostenart: Nebenkosten WEG

Berechnung: Eigentumsanteil

Datum	Bezeichnung	Netto-Betrag	MWSt.-Betrag	Brutto-Betrag
01.04.2003	Schneeräumung	1.800,00 EUR	0,00 EUR	1.800,00 EUR
01.12.2003	Hausmeisterservice	3.000,00 EUR	0,00 EUR	3.000,00 EUR
	Gesamtaufwand:	**4.800,00 EUR**	**0,00 EUR**	**4.800,00 EUR**
	Gesamte Vorauszahlung:	**5.520,00 EUR**	**0,00 EUR**	**5.520,00 EUR**
	Gesamtes Guthaben:	**720,00 EUR**	**0,00 EUR**	**720,00 EUR**
	Gesamtaufwand für alle Kostenarten:	**9.180,00 EUR**	**0,00 EUR**	**9.180,00 EUR**
	Ges. Vorauszahlung f. alle Kostenarten:	**10.320,00 EUR**	**0,00 EUR**	**10.320,00 EUR**
	Gesamtes Guthaben f. alle Kostenarten:	**1.140,00 EUR**		

Nebenkostenabrechnung (Entwicklung der Rücklagen):

Michael Fraberger — *Nebenkostenabrechnung Entwicklung d. Rücklagen*

Nebenkostenabrechnung für Nebenstraße von 01.01.2003 bis 31.12.2003

Adresse: Nebenstraße 1, D - 82319 Starnberg

Kostenart		Stand am 01.01.2003	Einnahmen (Netto) / Aufwände (Netto)	Einnahmen (MWSt.) / Aufwände (MWSt.)	Stand am 31.12.2003
Reparaturrücklage		2.880,00 EUR	3.360,00 EUR	0,00 EUR	
01.12.2003	Eingangstor repariert		-240,00 EUR	0,00 EUR	
			-240,00 EUR	0,00 EUR	6.000,00 EUR
		2.880,00 EUR	**3.360,00 EUR**	**0,00 EUR**	
			-240,00 EUR	**0,00 EUR**	**6.000,00 EUR**

Nebenkostenabrechnung (Abrechnung für den Mieter/Wohnungseigentümer):

Michael Fraberger — *Nebenkostenabrechnung Einzelabrechnungen*

Nebenkostenabrechnung für Nebenstraße von 01.01.2005 bis 31.12.2005

Adresse: Nebenstraße 1, D - 82319 Starnberg

Objekt: **Wohnung 1. OG links** 01.01.2005 bis 31.12.2005

Wohnungseigentümer: Herr Deberger

Kostenart	Berechnung	Anzahl	Tage	Preis/Einh./Tag	Anteiliger Aufwand
Heizung (Zähler, Eig.-Anteil)	Zähler	80,00000		7,699279	**615,94 EUR**
Grundkosten (30,0000%)	Eigentumsanteil	9,6154 %	365,0	0,087781	**308,08 EUR**
- Vorauszahlung:					**960,00 EUR**
Guthaben:					**35,98 EUR**
+ Mehrwertsteuer:					0,00 EUR
Bruttobetrag:					**35,98 EUR**
Kaltwasser	Zähler	0,56000 m³		74,013338	**41,45 EUR**
- Vorauszahlung:					**0,00 EUR**
Nachzahlung:					**41,45 EUR**
+ Mehrwertsteuer:					0,00 EUR
Bruttobetrag:					**41,45 EUR**
Müllgebühren	Anzahl der Personen	4 Pers.	365,0	0,155269	**226,69 EUR**
- Vorauszahlung:					**0,00 EUR**
Nachzahlung:					**226,69 EUR**
+ Mehrwertsteuer:					0,00 EUR
Bruttobetrag:					**226,69 EUR**
Nebenkosten (WEG)	Eigentumsanteil	9,6154 %	365,0	0,286055	**1.003,94 EUR**
- Vorauszahlung:					**1.260,00 EUR**
Guthaben:					**256,06 EUR**
+ Mehrwertsteuer:					0,00 EUR
Bruttobetrag:					**256,06 EUR**
Gesamtaufwand:					**2.196,10 EUR**
- gesamte Vorauszahlung:					**2.220,00 EUR**
Guthaben (Netto):					**23,90 EUR**
+ Mehrwertsteuer:					**0,00 EUR**
Guthaben (Brutto):					**23,90 EUR**

Einzahlungen in Rücklagen:

Kostenart	Berechnung	Einzahlung (Netto)
Reparaturrücklage	Eigentumsanteil	**1.200,00 EUR**
Gesamt:		**1.200,00 EUR**

Preisliste

Der **Lizenzpreis** hängt von der gewählten Grundversion und der Anzahl der verwalteten Objekte (z.B. Wohnungen, Büros, Lokale, Garagen oder ähnliches) ab, die hier angegebenen Preise sind **einmalige Kaufpreise**:

Grundversion für Mietverwaltung:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 25	99,00 €	117,81 €
26 bis 50	189,00 €	224,91 €
51 bis 100	299,00 €	355,81 €
101 bis 200	479,00 €	570,01 €
201 bis 400	919,00 €	1.093,61 €
401 bis 700	1.459,00 €	1.736,21 €
701 bis 1000	1.999,00 €	2.378,81 €
über 1000	2.839,00 €	3.378,41 €
Grundversion für Eigentumsverwaltung:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 25	99,00 €	117,81 €
26 bis 50	189,00 €	224,91 €
51 bis 100	299,00 €	355,81 €
101 bis 200	479,00 €	570,01 €
201 bis 400	919,00 €	1.093,61 €
401 bis 700	1.459,00 €	1.736,21 €
701 bis 1000	1.999,00 €	2.378,81 €
über 1000	2.839,00 €	3.378,41 €
Grundversion für Miet- und Eigentumsverwaltung:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 25	129,00 €	153,51 €
26 bis 50	309,00 €	367,71 €
51 bis 100	499,00 €	593,81 €
101 bis 200	799,00 €	950,81 €
201 bis 400	1.529,00 €	1.819,51 €
401 bis 700	2.429,00 €	2.890,51 €
701 bis 1000	3.329,00 €	3.961,51 €
über 1000	4.729,00 €	5.627,51 €

Weiterhin bieten wir Ihnen folgende **Zusatzoptionen** für unser Hausverwaltungsprogramm an. Diese Funktionen kosten in Abhängigkeit von der Anzahl der verwalteten Objekte folgende **Aufpreise zum vorher angegebenen Lizenzpreis für die Grundversion**:

Zusatzoption für Verbuchung der Mehrwertsteuer:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	29,00 €	34,51 €
51 bis 100	49,00 €	58,31 €
101 bis 200	69,00 €	82,11 €
über 200	im Grundpreis enthalten	im Grundpreis enthalten

Zusatzoption für Verwaltung von Handwerkern und Lieferanten mit Rechnungserfassung:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	79,00 €	94,01 €
51 bis 100	129,00 €	153,51 €
101 bis 200	179,00 €	213,01 €
über 200	im Grundpreis enthalten	im Grundpreis enthalten
Zusatzoption für Verwaltung von Weitervermietungen (Sondereigentumsverwaltung):		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	69,00 €	82,11 €
51 bis 100	119,00 €	141,61 €
101 bis 200	169,00 €	201,11 €
201 bis 400	269,00 €	320,11 €
401 bis 700	369,00 €	439,11 €
701 bis 1000	469,00 €	558,11 €
über 1000	569,00 €	677,11 €
Zusatzoption für Angebotserstellung für freie Objekte:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	99,00 €	117,81 €
51 bis 100	149,00 €	177,31 €
101 bis 200	199,00 €	236,81 €
201 bis 400	249,00 €	296,31 €
401 bis 700	349,00 €	415,31 €
701 bis 1000	449,00 €	534,31 €
über 1000	589,00 €	700,91 €
Zusatzoption für Datenaustausch mit der Bank:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	29,00 €	34,51 €
51 bis 100	49,00 €	58,31 €
101 bis 200	69,00 €	82,11 €
über 200	im Grundpreis enthalten	im Grundpreis enthalten
Zusatzoption für Datenschnittstelle für Personendaten:		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	19,00 €	22,61 €
51 bis 100	29,00 €	34,51 €
über 100	im Grundpreis enthalten	im Grundpreis enthalten

Zusatzoption für Datenexport für DATEV		
Anzahl der Objekte	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
bis 50	29,00 €	34,51 €
51 bis 100	49,00 €	58,31 €
101 bis 200	69,00 €	82,11 €
201 bis 400	89,00 €	105,91 €
401 bis 700	129,00 €	153,51 €
701 bis 1000	159,00 €	189,21 €
über 1000	189,00 €	224,91 €

Das Hausverwaltungsprogramm arbeitet mit der Datenbank Sybase-SQL-Anywhere 5.0 (oder höheren Versionen). Bei **Einzelplatzversionen liefern wird die erforderlichen Komponenten kostenlos**, bei **Mehrplatzversionen** muss die Datenbank bei Ihnen installiert werden. Einzelplatzversionen können auch auf mehreren Arbeitsplätzen installiert werden. In diesem Fall können Sie das Programm aber immer nur auf einem Arbeitsplatz aufrufen. Erst wenn Sie es auf dem einen Arbeitsplatz beendet haben, können Sie es auf einem anderen Arbeitsplatz starten. Eine Mehrplatzversion ist erforderlich, wenn Sie das Hausverwaltungsprogramm auf mehreren Arbeitsplätzen gleichzeitig nutzen wollen. Der Preis dafür richtet sich nach der Anzahl der Arbeitsplätze. Sie können die Datenbanksoftware auch direkt beim Datenbankhersteller oder einem entsprechenden Händler beziehen. **Die Preise müssen zusätzlich zum Lizenzpreis für die Grundversion und die Zusatzoptionen bezahlt werden, sie werden vom Datenbankhersteller festgesetzt, daher sind die Angaben hier unverbindlich**:

Anzahl der Arbeitsplätze	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
1 Benutzer (auch auf mehreren Arbeitsplätzen)	0,00 €	0,00 €
bis 5 Arbeitsplätze	640,00 €	761,60 €
weitere 5 Arbeitsplätze	640,00 €	761,60 €

Auf Wunsch können Sie eine **Installation** oder **Schulung** von uns durchführen lassen. Dies ist auf Wunsch auch über Fernwartung möglich, so dass die Reisekosten für einen Termin vor Ort entfallen. Ebenso sind wir gerne bereit, Anpassungen an Microsoft-Word-Formularen und HTML-Dokumenten, die vom Hausverwaltungsprogramm aus aufgerufen werden, vorzunehmen. Diese Dienstleistungen rechnen wir zu folgenden Preisen ab:

Dienstleistung	Ohne MWSt.	Inklusive 19% MWSt.
Stundensatz:	96,00 €/Std.	114,24 €/Std.
Stundensatz für Kunden mit Wartungsvertrag	76,00 €/Std.	90,44 €/Std.
Fahrtkosten für Termine vor Ort:	0,46 €/km	0,55 €/km
Fahrtzeiten für Termine vor Ort:	46,00 €/Std.	54,74 €/Std.

Die **Lieferung** umfasst einen Installationssatz des Hausverwaltungsprogramms, mit dem Sie das Programm und alle erforderlichen Komponenten selbst installieren können. Weiterhin sind Musterformulare für Microsoft-Word, HTML-Dateien für die Aufbereitung freier Objekte und das Handbuch als Microsoft-Word-Dokument im Lieferumfang enthalten. Die Lieferung erfolgt üblicherweise per Email mit Link zur Download-Seite.

Nach Erwerb unseres Programms können Sie jederzeit Ihre **Lizenz nachträglich erweitern** (für die Verwaltung von mehr Objekten, als bisher lizenziert sind), auch der **Wechsel der Grundversion** ist möglich. In diesen Fällen wird der bisher bezahlte Lizenzpreis auf den Preis der neuen Lizenz voll angerechnet. Ebenso können Sie **Zusatzoptionen nachträglich erwerben**, in dem Sie den Aufpreis für die entsprechende Zusatzoption (Verbuchung der Mehrwertsteuer, Handwerker– und Lieferantenverwaltung mit Rechnungserfassung, Verwaltung von Weitervermietungen, Verwaltung freier Objekte, Datenaustausch mit der Bank oder Datenschnittstelle für Personendaten) aufzahlen. Auch ein **Umstieg von einer Einzelplatzversion auf eine Mehrplatzversion ist möglich**. Auch hier müssen Sie nur die entsprechende Datenbanklizenz nachträglich erwerben und die Datenbank installieren. Alle nachträglichen Erweiterungen sind ohne Datenverlust möglich, die Preise richten sich immer nach der Preisliste, die zum Zeitpunkt der Erweiterung gültig ist.

Wenn Sie einen Wartungsvertrag abschließen, beträgt die jährliche Wartungsgebühr 10% vom Lizenzpreis (inklusive aller Zusatzoptionen und Datenbanklizenzen), mindestens jedoch 148,00 € ohne MWSt. (176,12 € inkl. 19% MWSt.). Die Vorteile eines Wartungsvertrages sind im Folgenden unter Service und Wartung ausführlich beschrieben.

Neben dem Kauf unserer Software, bieten wir Ihnen auch die Möglichkeit unser Produkt zu leasen. Dadurch verteilen Sie die Anschaffungskosten auf mehrere Jahre und können Ihre Lizenz während der Laufzeit des Leasingvertrages immer auf Ihre Bedürfnisse anpassen. Am Ende der Leasingzeit erhalten Sie Ihre Lizenz unbefristet (wie bei einem Kauf). Die Konditionen für das Leasing unserer Software finden Sie im Folgenden unter Software-Leasing.

Software-Leasing

Neben dem Kauf unserer Software, bieten wir Ihnen auch die Möglichkeit unser Produkt zu leasen. Dadurch verteilen Sie die Anschaffungskosten auf mehrere Jahre und können Ihre Lizenz während der Laufzeit des Leasingvertrages immer auf Ihre Bedürfnisse anpassen.

Der Kaufpreis der Lizenz, die Sie erwerben wollen, wird beim Leasing auf fünf Jahresraten aufgeteilt. Sie zahlen somit jedes Jahr ein fünftel des Kaufpreises sowie die Wartungsgebühr. Der Leasingvertrag läuft, wenn Sie ihn nicht vorzeitig kündigen, fünf Jahre. Sie können den Leasingvertrag jedes Jahr zum Fälligkeitstermin kündigen. Am Ende der Leasingzeit erhalten Sie Ihre Lizenz unbefristet (wie bei einem Kauf).

Voraussetzungen für den Abschluss eines Software-Leasings
Voraussetzung für das Leasing unserer Software ist der Abschluss eines Wartungsvertrages. Das Leasing bezieht sich ausschließlich auf den Lizenzpreis für das Hausverwaltungsprogramm. Etwaige Datenbanklizenzen für Mehrplatzversionen werden immer zum Zeitpunkt des Erwerbes berechnet. Dienstleistungen, wie Installation und Schulung, werden immer zu dem Zeitpunkt abgerechnet, zu dem sie erbracht werden.

Erweiterung Ihrer Lizenz während der Leasingzeit
Die Erweiterung Ihrer Lizenz während der Leasingzeit ist jederzeit möglich. Unter einer Erweiterung verstehen wir die Erhöhung der Anzahl der verwalteten Objekte (Einheiten) oder die Aktivierung zusätzlicher Optionen. Bei einer Erweiterung wird ein Fünftel des Aufpreises zwischen Ihrer bisherigen Lizenz und der erweiterten Lizenz zur aktuellen Leasingrate hinzugerechnet. Diese Hinzurechnung erfolgt nur zu drei Viertel, wenn die Erweiterung weniger als 9 Monate vor dem nächsten Fälligkeitstermin liegt, nur zur Hälfte, wenn die Erweiterung weniger als 6 Monate vor dem nächsten Fälligkeitstermin liegt und nur zu einem Viertel, wenn die Erweiterung weniger als 3 Monate vor dem nächsten Fälligkeitstermin liegt. Ab dem nächsten Fälligkeitstermin wird dann die erhöhte Leasingrate berechnet, die Restlaufzeit des Leasingvertrages bleibt unverändert.

Einschränkung Ihrer Lizenz während der Leasingzeit
Bei Leasingverträgen ist auch die nachträgliche Einschränkung Ihrer Lizenz möglich. Unter einer Einschränkung verstehen wir die Verminderung der Anzahl der verwalteten Objekte (Einheiten) oder die nachträgliche Abschaltung von Zusatzoptionen. Eine Einschränkung der Lizenz können Sie immer nur zum Fälligkeitstermin Ihres Leasingvertrages vornehmen. Ab dem Fälligkeitstermin, zu dem Sie die Einschränkung wünschen, wird dann nur noch ein fünftel des Kaufpreises der eingeschränkten Lizenz als Leasingrate berechnet, die Restlaufzeit des Leasingvertrages bleibt unverändert.

Erwerb der Software nach dem Ende des Leasingvertrages
Nach dem Ablauf des Leasingvertrages nach fünf Jahren wird Ihre Lizenz ohne weitere Kosten unbefristet frei geschalten, wenn Sie Ihre Lizenz während der Leasingzeit nicht erweitert oder eingeschränkt haben.

Wenn Sie während der Leasingzeit Ihre Lizenz erweitert oder eingeschränkt haben oder den Leasingvertrag zum Fälligkeitstermin vorzeitig gekündigt haben, ergeben die gezahlten Raten nicht den Kaufpreis Ihrer Lizenz. Daher können Sie nun wählen, ob und in welchem Umfang Sie das Hausverwaltungsprogramm zukünftig nützen wollen. Wenn Sie nach Ende des Leasingvertrages oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Lizenz kaufen wollen, werden die bisher gezahlten Leasingraten auf den Preis dieser Lizenz angerechnet. Sie müssen nur die Differenz bezahlen. Sollten die gezahlten Leasingraten höher sein als der Kaufpreis der gewünschten Lizenz, erfolgt keine Rückerstattung, der verbleibende Differenzbetrag wird aber bei zukünftigen Lizenzerweiterungen angerechnet.

Nach dem Ende des Leasingvertrages, können Sie wählen, ob Sie weiterhin einen Wartungsvertrag abschließen wollen oder nicht.

Service und Wartung

Für unser Hausverwaltungsprogramm erhalten Sie eine **Gewährleistung für Programmfehler** für den Zeitraum von zwei Jahren nach dem Erwerb. Fehler, die Sie uns nach Ablauf der Gewährleistungsfrist melden, werden im Rahmen der Kulanz behoben. Wenn uns Programmfehler bekannt werden, erhalten alle unsere Kunden unaufgefordert einen entsprechenden Korrekturstand (üblicherweise per Email mit Link zur Download-Seite).

Programmupdates können Sie auch selbst jederzeit im Internet von unserer Homepage **www.fraberger.com** kostenlos herunterladen. Wenn Sie einen Wartungsvertrag haben, werden Sie bei Verfügbarkeit verständigt (üblicherweise per Email mit Link zur Download-Seite).

Bisher wurden **neue Versionen** unseres Hausverwaltungsprogramms allen Kunden kostenlos zur Verfügung gestellt. Wir wollen diese Praxis auch auf absehbare Zeit beibehalten, damit unsere Kunden mit möglichst aktuellen Versionen arbeiten. Zukünftig kann es jedoch sein, dass für eine neue Version eine Update-Lizenz erworben werden muss. In diesem Fall ist aber kein Kunde verpflichtet, auf diese neue Version umzusteigen. Wenn Sie einen Wartungsvertrag haben, erhalten Sie einen Rabatt von 30% auf den Preis dieser Update-Lizenz.

Um den optimalen Betrieb unserer Software zu gewährleisten, empfehlen wir Ihnen, bei Erwerb unseres Programms einen **Wartungsvertrag** abzuschließen. Die Wartungsgebühr beträgt 10% vom Lizenzpreis (inklusive aller Zusatzoptionen und Datenbanklizenzen) mindestens jedoch 148,00 € pro Jahr (176,12 € inkl. 19% MWSt.).

Die Leistungen eines Wartungsvertrages umfassen:

- **Support** über **Telefon, Email** oder **Fernwartung** im Ausmaß von maximal 5 Stunden monatlich (darüber hinausgehende Betreuungsstunden werden als Dienstleistung nach Aufwand berechnet).
- **Unaufgeforderte Lieferung neuer Programmstände** der von Ihnen erworbenen Version sowie neuer Versionen, für die kein Aufpreis zu bezahlen ist (üblicherweise per Email mit Link zur Download-Seite).
- **Ermäßigung um 30% des Preises der Update-Lizenz beim Umstieg auf eine neue Version**, weiterhin werden Sie bei Verfügbarkeit einer neuen Version verständigt (üblicherweise per Email mit Link zur Download-Seite). Dies gilt nur, wenn für eine neue Version eine Update-Lizenz erworben werden muss, bisher wurden neue Versionen immer allen Kunden kostenlos zur Verfügung gestellt. Wir wollen diese Praxis auch auf absehbare Zeit beibehalten.
- **Ermäßigung des Stundensatzes für Dienstleistungen** von 96,00 € (114,24 € inkl. 19% MWSt.) auf 76,00 € (90,44 € inkl. 19% MWSt.)

Sollten Sie **keinen Wartungsvertrag** abgeschlossen haben, so steht Ihnen unsere telefonische Hotline ebenfalls zur Verfügung, allerdings müssen Sie die in Anspruch genommenen Leistungen nach Aufwand bezahlen.

Unser Hausverwaltungsprogramm können Sie kostenlos und unverbindlich testen. Laden Sie dazu die Testversion unter www.fraberger.com aus dem Internet herunter oder fordern Sie eine Testlizenz bei uns an. Falls Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die entsprechenden Kontaktadressen finden Sie am Ende dieser Beschreibung.

Kontakt

Michael Fraberger GmbH

Prinz-Karl-Strasse 30e
D – 82319 Starnberg

Tel.: (+49) 8151 – 4194
Fax: (+49) 8151 – 270 852

Email: info@fraberger.com
Internet: www.fraberger.com
www.fraberger.de

Vertriebs- und Kooperationspartner

serverstart managed IT

Pascalstrasse 6
D – 50276 Aachen

Tel.: (+49) 241 – 980 970 40
Fax: (+49) 241 – 980 970 49

Email: info@serverstart.de
Internet: www.serverstart.de

Voteworks GmbH

Königswinterer Str. 27
D – 53639 Königswinter

Tel.: (+49) 2244 – 8777-10
Fax: (+49) 2244 – 8777-15

Email: nv@voteworks.de
Internet: www.ownars.eu

Immobilien-Commerz GmbH

Schloss Schönbrunn - Orangerie 66
A – 1130 Wien

Tel.: (+43) 1 – 817 27 27
Fax: (+43) 1 – 817 27 304

Email: office@immobilien-commerz.at

Zeiner Systems e. K.

Wengenstraße 1
D – 72800 Eningen

Tel.: (+49) 7121 – 381 11 30
Fax: (+49) 7121 – 381 11 31

Email: info@zeiner-systems.de
Internet: www.zeiner-systems.de