



## Produktbeschreibung

Stand Mai 2021

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
2 Voraussetzungen .....	3
3 NX•80 .....	5
3.1 Kontoauszug.....	5
3.1.1 Kontoauszug mit Verwendungsbuchungen .....	5
3.1.2 Kontoauszug ohne Verwendungsbuchungen.....	6
3.2 Zuordnung .....	6
3.3 Offene Posten .....	7
3.4 Ratenzahlung.....	7
3.5 Konditionen .....	8
3.6 Aktionen .....	9
3.6.1 Mahnung.....	9
3.6.2 Fristlose Kündigung.....	9
3.6.3 Abmahnung.....	11
3.6.4 Stundung Nebenkostenabrechnung .....	11
3.6.5 Ausbuchung.....	11
3.7 Vita .....	12
3.8 Wiedervorlagen.....	12
3.9 Rechtsakten .....	13
3.9.1 Aktenkopf.....	13
3.9.2 Aktenhistorie .....	13
3.9.3 Beteiligte .....	14
3.9.4 Forderungskonto.....	14
3.9.5 Gerichtliches Mahnverfahren.....	15
3.9.6 Schriftverkehr.....	17
3.9.7 Termine .....	17
3.9.8 Fristen .....	17

4 Mietenbuchhaltung.....	18
4.1 NX.ON ELKO.....	18
4.2 Automatische Zuordnungen und Ausgleiche.....	19
4.3 Vertragsumbuchungen .....	19
4.4 Auszahlungen von Guthaben .....	20
4.5 Änderung von Zahlwegen zu Verträgen.....	20
4.6 Wechsel des Hautvertragspartners.....	20
4.7 Ausbuchungen .....	21
4.8 Verzugszinsen.....	21
4.9 Mahngebühren .....	21
4.10 Buchungs-Journal.....	22
5 Aufgaben- und Terminlisten.....	23
5.1 Aufgabenlisten .....	23
5.1.1 Vorschlagsliste Fristlose Kündigung.....	23
5.1.2 Vorschlagsliste Mahnbescheid.....	23
5.1.3 Vorschlagsliste Räumungsklage.....	23
5.1.4 Nachverfolgung Mahnverfahren .....	24
5.1.5 Offene RA-Aufträge.....	24
5.1.6 Laufende Verfahren ext. Rechtsanwälte.....	24
5.1.7 Ratenzahlungsvereinbarungen.....	24
5.1.8 Stundungen Nebenkostenabrechnung.....	24
5.1.9 Alle Rückstände .....	24
5.1.10 Alle Guthaben .....	25
5.1.11 Freigabeaufträge.....	25
5.1.12 Eigene Rechtsakten ohne Wiedervorlage.....	25
5.2 Terminlisten.....	25
5.2.1 Verträge mit Mahnsperre.....	25
5.2.2 Räumungstermine .....	25
5.2.3 Fristlose Kündigung erledigt.....	25
5.2.4 Fristen in eigenen Rechtsakten.....	25

5.2.5 Gerichtsvollzieher Räumungstermine .....	26
5.2.6 Orts- und Gerichtstermine .....	26
5.2.7 Titulierte Forderungen .....	26
5.2.8 Anschriftenprüfung.....	26
6 Mahnläufe .....	27
7 Dokumente / Schriftgut.....	28
7.1 Einzeldokument .....	28
7.2 Serienbrieffunktionen .....	28
8 Anbindung externer Rechtsanwälte .....	29
9 Reporting .....	31

# 1 Einleitung

NX•ON wurde für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Es wird vollständig in das SAP ERP 6.0 mit den Modulen FI und RE-FX integriert und im SAP-Client ausgeführt. Durch einen hohen Automatisierungsgrad und intuitive Bedienbarkeit werden Ressourcen freigesetzt und Reaktionszeiten verkürzt, was Kosten senkt und unmittelbar positive Auswirkungen auf die Forderungsausfallquote hat.

NX•ON optimiert die Einzel- und Massenbearbeitung, strukturiert und standardisiert Verfahrensabläufe, minimiert Fehler in der manuellen Bearbeitung und

- macht die aufwendige manuelle Offene-Posten-Verrechnung in SAP® FI überflüssig und erledigt diese vollständig automatisiert
- stellt Werkzeuge zur vereinfachten und effektiven Erstellung von Debitorenbuchungen zur Verfügung
  - Vertragsumbuchungen
  - Kautionsbuchungen
  - Auszahlungen
  - Abschreibungen
  - Wertberichtigungen
  - Ausbuchung und Vereinnahmung von Kleinbeträgen oder Rundungsdifferenzen
- analysiert sämtliche Vertragskonten und schlägt geeignete Maßnahmen vor
  - Ratenzahlungsvereinbarung
  - Stundung
  - Abmahnung
  - fristlose Kündigung
  - gerichtliches Mahnverfahren
  - Beauftragung Rechtsanwalt
  - Einleitung Klageverfahren ohne externen Rechtsanwalt
  - Abschreibung
- bindet externe Rechtsanwälte über das Internet an und ermöglicht eine fallbezogene und automatisch selbstarchivierende Kommunikation (über die optionale Komponente NX.ADVO)
- bindet die zentralen Mahngerichte über ein externes Kommunikationsprogramm an und automatisiert die gerichtlichen Mahnverfahren
- ermöglicht die Eigenfertigung von einfachen Klagen im One-Click-Verfahren
- stellt alle Werkzeuge für die Zwangsvollstreckung zur Verfügung und erstellt vollständig automatisiert die entsprechenden Antragsformulare
- bietet für jeden Vertrag einen Gesamtüberblick über alle relevanten Aktionen und Ereignisse (Vita)

Der Einsatz von NX•ON ermöglicht eine Optimierung des Tagesgeschäfts und zielt auf folgende Effekte:

- Effektive Arbeitsorganisation
- Automatisierung von Massendatenpflege
- Vereinfachung der Mietenbuchhaltung
- Automatisierung der debitorischen Kontenpflege
- Einfache und effiziente Identifizierung von Rückständen
- Gezielte und schnelle Reaktionen bei Eintreten der Voraussetzungen für fristlose Kündigungen
- Effektive, fallbezogene und transparente interne und externe Kommunikation
- Verringerung der Fehlerquellen bei der Datenpflege
- Beschleunigung der Einzelfallbearbeitung
- Automatische und lückenlose Dokumentation aller Verfahren
- Ergänzung und Erweiterung des Reportings
- Unterstützung des Controllings

Mit Hilfe von NX•ON können allein durch die schnellere Bearbeitung der Verfahren und der zeitnaher ausgesprochenen fristlosen Kündigungen Mietausfälle vermieden werden und durch optimierte Programmabläufe erhebliche Personalkapazitäten freigesetzt werden.

## 2 Voraussetzungen

NX•ON ist ein SAP-Erweiterungspaket, das in jedes produktive SAP ERP 6 ab EHP 6 und SAP NetWeaver 7.4X mit den Modulen FI und RE-FX integriert werden kann. Der volle Funktionsumfang von NX•ON ist mit dem EHP8 bzw. S4/HANA nutzbar.

NX•ON bringt ein eigenes und sehr umfangreiches Customizing mit, wodurch eine weitgehende Individualisierung der Funktionsweisen ermöglicht wird. Der administrative Aufwand bei Einführung von NX•ON ist gering, da der NX-ON Wizard einen großen Teil der Einrichtung automatisch vorbereitet und vor dem Beginn der ersten praktischen Anwendung prüft, ob alle notwendigen Angaben und Einstellungen für eine fehlerfreie Ausführung vorhanden und valide sind.

Bei der Einführung werden historische Daten aus dem ERP interpretiert und soweit erforderlich automatisch in die Datenhaltung von NX•ON übernommen (Kündigungen, Mahnungen, Buchungen). Darüber hinaus können kundenspezifische Migrationsaufgaben durch individuelle Programmierungen realisiert werden.

Der Einsatz von NX•ON erfordert keine unbedingte Änderung der Arbeitsabläufe in den FI- und RE-FX-Modulen. Alle Aktionen in diesen Modulen können grundsätzlich weiterhin uneingeschränkt benutzt werden.

Es ist jedoch sinnvoll, bestimmte Aktionen in NX•ON auszuführen, um die besten Ergebnisse zu erzielen. Die Aktionen

- Ausgleiche erstellen
- Ausgleiche zurücknehmen
- Ratenzahlung erstellen
- Mahnsperren setzen und zurücknehmen
- Verträge fristlos kündigen
- Mahnen
- Mieterkontoauszug ausgeben
- Umbuchen zwischen Verträgen

können auch beim Betrieb von NX•ON über die jeweiligen FI-Transaktionen ausgeführt werden. Alle diese Aufgaben lassen sich jedoch in den NX•ON-Ansichten schneller und komfortabler erledigen. Zudem ist besonders im Bereich der Ausgleiche und der Darstellung der offenen Posten das gewünschte Ergebnis in bestimmten Fällen durch die Ausführung in den FI-Transaktionen nicht zu erreichen. Zudem erfolgen bei der Ausführung der Standard-SAP-Transaktionen keine Einträge in die NX.ON-Vita.

Ein wesentlicher Unterschied besteht im Bereich des Mahnwesens. NX•ON führt eine Mahnhistorie, aus der es seine Maßnahmenvorschläge berechnet. Die Systematik der Mahnstufen und der Mahnsperren ist zum SAP FI verschieden. Während in SAP FI die

Mahnsperre eine Option ist, die nur auf Belegebene gesetzt werden kann und manuell wieder zurückgesetzt werden muss, können Mahnsperren in NX•ON beliebig für einzelne Buchungszeilen gesetzt werden. Die Mahnsperren werden auf ein Zieldatum terminiert und neutralisieren sich selbständig beim Erreichen dieses Datums. Daneben besteht auch noch die Möglichkeit, mahnsperrende – ggf. auch befristete – Vertragsstatus zu setzen. Darüber hinaus wird in NX•ON eine Historie der Mahnsperren geführt. In NX•ON gesetzte Mahnsperren werden nicht in die FI-Buchungssätze übertragen. Es ist daher nicht sinnvoll, beim Einsatz von NX•ON, die FI-Mahnläufe auszuführen.

Auch hier gilt, dass die entsprechenden extra für die Immobilienwirtschaft entwickelten NX•ON-Komponenten nicht nur mehr leisten können, sondern auch deutlich komfortabler zu bedienen sind.

Die in NX•ON integrierten Werkzeuge zur automatisierten Durchführung der gerichtlichen Mahnverfahren setzen eine zusätzliche Software für den Datenaustausch mit den Mahngerichten voraus (Governikus Communicator), die nicht im Lieferumfang von NX•ON enthalten ist.



## 3 NX•80

NX•80 ist das Cockpit für alle Ansichten und Bearbeitungsmasken auf Vertrags- oder Aktenebene sowie die Massenbearbeitung. Die Auswahl der anzuzeigenden Verträge bzw. Akten kann durch individuelle Suchkriterien und Filterbedingungen oder durch verschiedene parametergesteuerte Aufgaben- oder Terminlisten erfolgen. Der Benutzer kann beliebig zwischen Such- und Listenergebnissen wechseln, ohne die zuvor getroffene Auswahl zu verlieren und ist so in der Lage zwischen einzelnen Arbeitsvorfällen hin- und herzuwechseln.

### 3.1 Kontoauszug

NX•ON-Auszüge dienen in erster Linie dazu, das Schuldverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter bzw. den Mietern darzustellen.

Die Umsätze auf den Vertragskonten (Mieterkonten) werden in den NX•ON-Kontoauszügen wahlweise mit oder ohne Verwendungsbuchungen dargestellt. Dabei wird nur die Vertrags- nicht aber die Debitorenebene als Basis genutzt. Das Mietverhältnis wird immer als Gesamtschuldverhältnis betrachtet und dementsprechend dargestellt. Daher werden in den Kontoauszügen auch alle Buchungen ignoriert, die auf Vertragsebene nicht umsatzrelevant sind. Die Buchungen der in SAP erzeugten Ausgleichsbelege werden ebenso ignoriert wie Umbuchungen wegen Wechsel des „debitorischen Hauptmieters“. Auch Stornobuchungen werden grundsätzlich nicht angezeigt.

Die periodischen Buchungen werden in NX•ON immer auf die jeweils endgültigen Gesamtbeträge der Einzelkonditionen verdichtet dargestellt. Nachträgliche Erhöhungen oder Änderungen werden den ursprünglichen Buchungen hinzugerechnet.

Die Anzeige der Kontoauszüge lässt sich auf frei wählbare Zeiträume begrenzen. Als Startdatum kann auch der Zeitpunkt gewählt werden, zu dem das Konto das letzte Mal ausgeglichen war. Diesen Zeitpunkt ermittelt das System selbst und schlägt ihn vor.

Es wird jeweils buchungszeilenweise der Laufsaldos des Kontos und in der ersten Zeile ggf. der sich aus dem Startdatum ergebende Saldo vortrag angezeigt.

#### 3.1.1 Kontoauszug mit Verwendungsbuchungen

Die Standardansicht des Kontoauszuges in NX•ON führt zu jeder Zahlung oder Gutschrift die jeweiligen Forderungen auf, die mit ihr ganz oder teilweise beglichen wurden. Der Teil der Zahlung oder Gutschrift, der nicht für den Ausgleich von Forderungen benutzt wurde, wird als „offene Gutschrift“ dargestellt.

### 3.1.2 Kontoauszug ohne Verwendungsbuchungen

Die alternative Ansicht des Kontoauszuges in NX•ON fasst die periodischen Buchungen zu einer Zeile „Sollstellung Monat Jahr“ je Buchungstag zusammen und zeigt keine Verwendungsbuchungen. Dieser Kontoauszug lässt sich auch vertragsübergreifend für den Debitor erstellen.

## 3.2 Zuordnung

Die Zuordnung der Forderungen zu den Zahlungen und Gutschriften erfolgt in Abhängigkeit von den Customizing-Einstellungen automatisch. Die Zuordnung kann in Einzelfällen manuell gesteuert werden. Beim initialen Aufruf wird der aktuelle Verrechnungsstand angezeigt. Dabei stehen die Zahlungen und Gutschriften auf der linken Seite und können nach Buchungsjahren gefiltert werden. Auf der rechten Seite stehen alle im derzeitigen Verrechnungsstand offenen Forderungen.

Es können alle Zuordnungen aufgehoben und neu erstellt werden. Jeder Bearbeitungsstand kann wieder verworfen werden, bis der endgültige Stand bestätigt und übernommen wurde.

Die Zuordnung kann sowohl vollständig automatisiert als auch manuell vorgenommen werden. Durch die Möglichkeit, alle Schritte einzeln rückgängig machen zu können, ist die Bearbeitung besonders komfortabel.

Zahlungen oder Gutschriften, die bisher nur in SAP FI ausgeglichen wurden, werden in NX•ON interpretiert und die entsprechenden Verwendungsbuchungen dazu simuliert. Diese Zahlungen und Gutschriften werden durch ein gelbes Dreieck gekennzeichnet. An den zu Grunde liegenden FI-Ausgleichsbuchungen ändert sich dadurch nichts. Werden die interpretierten Zahlungen oder Gutschriften anderen Forderungen zugeordnet, wird der der Interpretation zu Grunde liegende FI-Ausgleich zurückgenommen und durch NX•ON ein neuer erstellt.

Rücklastschriften werden den zugehörigen Lastschriften immer automatisch zugeordnet. Diese Zuordnungen können nicht aufgehoben werden.

Bei Bestätigung und Abschluss der Zuordnung werden alle nicht mehr zutreffenden FI-Ausgleiche zurückgenommen und wenn möglich storniert und für die neue Zuordnung automatisch ein neuer FI-Ausgleichsbeleg erstellt, falls erforderlich auch mit Restposten, in dessen Ergebnis sich die FI-Offenen Posten exakt mit denen in der NX•ON-Darstellung decken. Eine Ausnahme bilden Ratenzahlungen (siehe 3.4 Ratenzahlung).

Werden in NX•ON erstellte Ausgleichs über FI-Transaktionen zurückgenommen, so werden die daraus resultierenden NX•ON-Verwendungsbuchungen automatisch gelöscht und die entsprechende Zahlung oder Gutschrift als nicht zugeordnet angezeigt.

Grundsätzlich haben die NX•ON-Verwendungsbuchungen nur solange Bestand, wie der entsprechende Ausgleichsbeleg und die Zahlung sowie die Forderungspositionen in SAP-FI nicht storniert oder die Ausgleichs zurückgenommen wurden. Der Abgleich und ggf. erforderliche Synchronisierungen erfolgen automatisch.

### **3.3 Offene Posten**

Diese Ansicht gibt einen Überblick über die offenen Forderungen in einem Vertrag. Dazu werden jeweils weitere Informationen geliefert. Falls die einzelne Forderung bereits in eine Rechtsakte übernommen wurde, wird das Aktenzeichen der Rechtsakte und ggf. der Bearbeitungsstand angezeigt (MBA = Mahnbescheidsantrag, MB = Mahnbescheid, TIT = tituliert, XXX = erfolglos geklagt).

Auf dieser Seite können die einzelnen Forderungen für eine Übernahme in Rechtsakten gesperrt werden sowie Mahnsperren mit einem Zieldatum gesetzt oder aufgehoben werden.

Wenn es sich bei der offenen Forderung um eine Nachforderung aus einer Nebenkostenabrechnung handelt, kann diese an dieser Stelle gestundet werden, z. B. im Falle eines Widerspruches gegen die Abrechnung.

### **3.4 Ratenzahlung**

In NX•ON werden alle jemals in einem Vertrag abgeschlossenen Ratenzahlungsvereinbarungen (RZV), die mit NX.ON erstellt wurden, in einer Historie dargestellt. Das Datum der Erstellung, eine Auflistung der Raten und ggf. das Löschdatum werden zu jeder RZV angezeigt. Bei in NX•ON erstellten RZV kann aus dem Eintrag auch das Dokument geöffnet werden.

Für die RZV können auf Buchungskreisebene im NX-Customizing Mindestbeträge für die Raten sowie eine maximal zulässige Anzahl von Raten festgelegt werden. Beim Unter- bzw. Überschreiten der eingestellten Werte muss die RZV durch einen weiteren Mitarbeiter freigegeben werden.

Eine neue RZV wird in NX•ON über den Ratengenerator erstellt, der eine komfortable Konfiguration eines Tilgungsplans ermöglicht. Zahlungstermine und Ratenbeträge können frei variiert werden, wobei NX•ON jeweils dafür sorgt, dass sich die Summe der Raten mit dem Stundungsbetrag deckt. Im Ergebnis erstellt NX•ON die RZV sowie die dazugehörigen Buchungssätze und gleicht die in der RZV aufgegangenen Forderungspositionen in SAP-FI aus. Gleichzeitig wird ein Dokument generiert, das automatisch zu der RZV gespeichert wird.

In NX•ON wird vor der Erstellung der RZV zunächst geprüft, ob das Vertragskonto vollständig verrechnet wurde. Gegebenenfalls wird darauf hingewiesen, dass Forderungen noch durch Zahlungen oder Gutschriften ausgeglichen werden können. Es ist hier auch nicht möglich, Raten aus einer anderen RZV in eine neue zu übernehmen. Das liegt daran, dass NX•ON weiter mit den eigentlichen Forderungen arbeitet, auch wenn diese durch eine RZV gestundet sind. Ratenbuchungen werden von NX.ON nicht als Forderungspositionen betrachtet.

NX•ON folgt der Logik, dass eine RZV in einem Mietverhältnis keine Umschuldung, sondern ein Schuldanerkenntnis mit Stundung und Zahlungsplan ist. Demzufolge schuldet der Mieter auch weiterhin die gestundeten Positionen und nicht die Raten. Die Raten dienen dazu, den mit der RZV gestundeten Gesamtbetrag zum Fälligkeitsdatum der Raten jeweils um den Ratenbetrag zu reduzieren. Eingehende Zahlungen werden auf die gestundeten Forderungen, nicht auf die Raten verrechnet. Hiernach werden die in NX•ON erzeugten Verwendungsbuchungen jedoch über die durch die RZV gestundeten Positionen auf die Raten zurückgeführt und in dem durch NX•ON initiierten SAP-FI-Ausgleichsbeleg die dazu passenden Raten ausgeglichen und ggf. auch Restposten aus den Raten gebildet. NX•ON synchronisiert die Ausgleichspositionen Rate und ursprüngliche Forderungspositionen während der Lebensdauer der RZV und passt alle Vorgänge jeweils so an, dass in den SAP-FI-Ansichten der Offenen Posten die Raten und in den NX•ON-Ansichten die dazugehörigen Forderungen angezeigt werden.

In den Kontoauszügen und den offenen Posten werden in NX•ON die zukünftig fälligen Raten saldiert und zum aktuellen Datum als ein Buchungssatz „Saldo Ratenzahlung“ dargestellt.

Das Löschen einer in NX•ON erstellten Ratenzahlung erfolgt über die RZV-Seite in NX•ON. Bei diesem Vorgang werden zunächst alle in FI bereits auf die Raten bezogenen Ausgleiche zurückgenommen. Anschließend wird der RZV-Beleg storniert und dessen Ausgleiche zurückgenommen. Zum Abschluss wird in FI ein neuer Ausgleich auf der Basis der Verwendungsbuchungen in NX•ON erstellt. Das alles geschieht automatisch.

### **3.5 Konditionen**

Die Konditionen zum ausgewählten Vertrag werden in einer Liste angezeigt, in der je nach Filterung alle jemals gültigen oder nur die aktuell gültigen Positionen sichtbar sind. In einer zweiten Liste wird die Konditionshistorie derart angezeigt, dass für jeden sich aus der Änderung einer Einzelposition ergebenden Beginn eines Gültigkeitszeitraum die jeweils gemeinsam geltenden Konditionspositionen und die jeweilige Summe der Einzelkonditionen angezeigt wird. Diese Liste wird als Konditionshistorie bezeichnet und eignet sich durch Export nach Word sehr gut zum Einfügen in Klageschriften oder in sonstige schriftliche Kommunikation.

## 3.6 Aktionen

Die für das vorgerichtliche Forderungsmanagement wichtigsten Funktionen sind auf der Seite Aktionen zusammengefasst.

### 3.6.1 Mahnung

Mit dieser Funktion kann aus dem Vertrag heraus eine Einzelmahnung (Miete) erstellt werden. Voraussetzung für die Erstellung einer Mahnung über Miete ist das Vorhandensein eines Mahnsaldos. Dieser wird automatisch ermittelt und ergibt sich aus der Summe der Forderungen, die keine Mahnsperre haben und nicht bereits in eine Rechtsakte übernommen wurden und deren Fälligkeit nicht in der Zukunft liegt. Das System warnt, wenn das Mieterkonto nicht vollständig verrechnet wurde, es in dem betreffenden Vertrag bereits eine aktive fristlose Kündigung gibt oder der Zeitablauf seit der letzten Kündigung sehr kurz ist.

Das Mahnschreiben wird auf der Grundlage der Vorgeschichte entsprechend als Zahlungserinnerung oder Mahnung ausgegeben und verweist im Falle einer Mahnung auch auf das letzte Mahnschreiben.

Wenn über die angemahnten Positionen hinaus weitere Forderungen in Rechtsakten bestehen, enthält das Mahnschreiben einen entsprechenden Hinweis.

Im NX.ON-Customizing wird festgelegt, ob das Mahnschreiben die offenen Posten oder den Kontoauszug anzeigt.

Alle mit dieser Funktion oder dem Mahnlauf erstellten Mahnschreiben werden in einer Historie gesammelt, die ebenfalls auf der Seite „Mahnung“ zu sehen ist. In der Mahnhistorie können den einzelnen Einträgen weitere Informationen wie „nicht versendet“ oder „nicht zustellbar“ hinzugefügt werden.

Im NX-Customizing lässt sich für jeden Buchungskreis die Höhe der Mahngebühr festlegen, die mit jeder Mahnung gebucht wird. Beim Löschen einer Mahnung wird die mit ihr gebuchte Mahngebühr automatisch storniert. Darüber hinaus können nicht gezahlte Mahngebühren mit einem Klick aus den offenen Posten heraus storniert werden.

Für Kautionsmahnungen gelten grundsätzlich die gleichen Voraussetzungen. Auch diese werden von der gleichen Stelle des Programms aus auf die gleiche Art erstellt.

### 3.6.2 Fristlose Kündigung

Da fristlose Kündigungen in einem Mietverhältnis mehrmalig ausgesprochen werden können, speichert NX•ON diese in einer eigenen Historie. Alle in NX•ON erstellten fristlosen Kündigungen werden in die Historie aufgenommen. Eine fristlose Kündigung muss zunächst neutralisiert werden, bevor eine neue erstellt werden kann. Fristlose Kündigungen sind aktiv, solange sie nicht einen der nachfolgenden Status aufweisen:

- durch Zahlung erledigt
- zurückgenommen
- formal unwirksam
- Räumung vollzogen

Über das NX•ON-Customizing können weitere mögliche Status für fristlose Kündigungen definiert werden.

Verträge, in denen es eine aktive fristlose Kündigung gibt, werden grundsätzlich aus Mahnläufen ausgeschlossen.

Zu jeder fristlosen Kündigung wird ein Räumungstermin festgelegt, nach dessen Ablauf NX•ON den betreffenden Vertrag für die Einreichung einer Räumungsklage vorschlägt, wenn weiterhin kein Mietende eingetragen ist.

NX•ON unterscheidet drei Kategorien von fristlosen Kündigungen:

- wegen Zahlungsverzug
- wegen sonstigen vertragswidrigen Verhaltens
- wegen fehlender Kautions

In Abhängigkeit vom Kündigungsgrund überprüft NX•ON, ob weitere Aktionen angezeigt sind, so z. B. wenn in einem wegen Zahlungsverzug fristlos gekündigtem Vertrag das Mieterkonto ausgeglichen wurde. Verträge, auf die das zutrifft, können über die Aufgabenliste „Fristlose Kündigung erledigt?“ abgerufen und bearbeitet werden. Wird in einem solchen Vertrag die fristlose Kündigung mit dem Status „durch Zahlung erledigt“ versehen, wird automatisch ein Anschreiben generiert, in dem der Mieter auch auf die gesetzlichen Regelungen zur Heilung einer fristlosen Kündigung hingewiesen wird.

Da Mieterkonten auch durch Fehlbuchungen ausgeglichen werden könnten, erfolgt die Statusaktualisierung der fristlosen Kündigungen grundsätzlich nicht automatisiert.

Nach der Erstellung einer fristlosen Kündigung führt NX•ON folgende Schritte aus:

1. Die fristlose Kündigung wird bei einem zweiten hierzu autorisierten Mitarbeiter zur Bearbeitung und Freigabe angezeigt
2. Bei Freigabe wird das Dokument mit dem aktuellen Datum erstellt
3. Das Datum der Dokumenterstellung ist das Kündigungsdatum
4. Folgende Daten werden zur fristlosen Kündigung gespeichert:
  - Ersteller
  - Erstellungsdatum
  - Rückstand
  - Offene Posten
  - Freigebender Mitarbeiter
  - Dokumentendatum (Freigabedatum)
  - Räumungstermin

Vor der endgültigen Dokumenterstellung kann die fristlose Kündigung durch den ersten Mitarbeiter noch gelöscht werden. Diese erscheint dann auch nicht in der Historie der fristlosen Kündigungen.

### 3.6.3 Abmahnung

Die Abmahnungen werden grundsätzlich technisch so abgebildet wie die fristlosen Kündigungen. Auch hier wird eine Historie vorgehalten, in der jeweils ein Status zu dem Vorgang gepflegt werden kann. Der Freigabevorgang gestaltet sich analog den fristlosen Kündigungen. Im Customizing lassen sich auch weitere Abmahngründe und -vorlagen festlegen.

### 3.6.4 Stundung Nebenkostenabrechnung

Bei einem Widerspruch des Mieters gegen eine Nebenkostenabrechnung kann der sich ergebende Nachzahlungsbetrag bis zur Entscheidung über den Widerspruch oder ggf. bis zu einer Korrektur der Abrechnung gestundet werden. Die Stundung wird durch eine Verschiebung der Fälligkeit in die Zukunft realisiert und ist nicht befristet. Die Stundung der Nebenkostenabrechnung führt auch zu einer Verrechnungssperre für die Nachforderungen. Das bedeutet, dass auf diese Nachforderungen grundsätzlich keine Zahlungen verrechnet werden, da das nach dem Widerspruch nicht der Zweckbestimmung durch den Mieter entsprechen kann.

Die Aufgabenliste „Stundung NKA“ liefert alle Verträge, in den Stundungen Nebenkostenabrechnung aktiv sind.

### 3.6.5 Ausbuchung

Bei der Ausbuchung uneinbringlicher Forderungen ist ein Genehmigungsprozess vorgesehen, in dem zuerst ein Mitarbeiter die auszubuchenden Forderungspositionen auswählt und markiert. Dazu begründet er die Ausbuchung gemäß den Unternehmensvorgaben. NX.ON erstellt automatisch einen Ausbuchungsantrag mit allen relevanten Daten und zuvor durch Mitarbeiter ausgewählten Dokumenten aus dem Dokumentenarchiv, die dem freigebenden Mitarbeiter die Möglichkeit geben, über die Freigabe zu entscheiden, ohne in den Vertrag in NX.ON und/oder RE/FX schauen zu müssen. Bei der Freigabe und Ausführung der Buchung berücksichtigt NX.ON auch die für den Mitarbeiter definierten Freigabegrenzen. Erst dann erfolgt im Hintergrund die entsprechende Buchung, bei der erforderlichenfalls gleichzeitig auch automatisch der Verbrauch der Wertberichtigung gebucht wird.

NX•ON zeigt eine Historie aller in dem Vertrag beantragten und gebuchten Ausbuchungen und zeigt die jeweiligen Gesamtbeträge an.

Forderungspositionen, die zur Ausbuchung vorgemerkt sind, sind nicht mehr mahnbar, gehen nicht in die Berechnung des Mahnsaldos ein und sind in den Offen-Posten-Listen entsprechend gekennzeichnet.

Im NX-Customizing kann ein Schwellbetrag festgelegt werden, bis zu dem Ausbuchungen keiner Genehmigung bedürfen. Bei entsprechenden Beträgen führt NX•ON eine Sofort-Ausbuchung aus, die nur für die Nachvollziehbarkeit begründet werden muss. Die entsprechenden Ausbuchungsvorgänge werden ebenso in der Ausbuchungshistorie angezeigt.

(zum Thema Ausbuchungen siehe auch 4.6 Ausbuchungen)

### **3.7 Vita**

Die Vita ermöglicht einen zentralen Überblick über alle den Vertrag betreffenden Aktionen. Alle in der Vita ersichtlichen Einträge werden durch NX•ON selbständig generiert und sortiert. Über eine Selektion ist es möglich, die Einträge in der Vita nach Eskalationsstufen zu filtern. Die Vita enthält alle vordefinierten Ereignisse auf Vertragsebene sowie alle relevanten Historien-Einträge aus den zu dem Vertrag gehörenden Rechtsakten sowie die zum Vertrag eingetragenen Gesprächsnotizen.

Die chronologische Aufstellung aller Aktionen und Ereignisse hilft besonders einem Mitarbeiter, der sich in einem ihm unbekanntem Vorgang einen Überblick verschaffen möchte, sowie bei der Qualitätsbeurteilung der Verfahren.

Die Vita und die Gesprächsnotizen zu einem Vertrag lassen sich auch als Dokument ausgeben.

### **3.8 Wiedervorlagen**

Die Wiedervorlagen in NX•ON basieren nicht auf den Standardwiedervorlagen in SAP. Es gibt die Möglichkeit, Wiedervorlagen können mit Bezug zu einem Vertrag oder auf eine Rechtsakte angelegt werden.

Beim Programmstart werden dem Benutzer seine Wiedervorlagen für die nächsten drei Tage angezeigt. Von jeder Wiedervorlage in der Übersicht kann direkt in das betreffende Objekt (Vertrag oder Rechtsakte) gewechselt werden.

Im Falle von längerer Abwesenheit des Zuständigen können Wiedervorlagen über die Aktion „Wiedervorlagen administrieren“ an andere Mitarbeiter delegiert oder von anderen Mitarbeitern übernommen werden.



## 3.9 Rechtsakten

In NX•ON können zu den Verträgen beliebig viele Rechtsakten angelegt werden. Diese Rechtsakten sind entweder eigene Akten, also solche, in denen alle Verfahrensschritte innerhalb des Unternehmens durch eigene Mitarbeiter durchgeführt werden oder Akten externer Rechtsanwälte.

Rechtsakten können sich auf einen oder mehrere Verträge beziehen. Voraussetzung für die Zusammenfassung mehrerer Verträge in einer Akte ist, dass Beklagte und Kläger jeweils vollständige Personengleichheit aufweisen.

Bei der Anlage einer neuen Rechtsakte aus einem Vertrag heraus prüft NX•ON zunächst, ob es noch weitere Verträge gibt, in denen die Parteien exakt identisch sind und schlägt diese zur Aufnahme in die Akte vor.

Grundsätzlich wird zu jedem neuen angestrebten Verfahren eine neue Rechtsakte angelegt.

Die Rechtsakten werden Verfahrensarten zugeordnet, die u. a. steuern, ob Forderungen aus den Verträgen in die Rechtsakten übernommen werden.

Eine Besonderheit stellen die Akten der gerichtlichen Mahnverfahren dar, da bei diesen der Automatisationsgrad in NX•ON am höchsten ist (s. 3.10.5 Gerichtliches Mahnverfahren).

Die Übertragung eigener Rechtsakten an einen externen Rechtsanwalt (z. B. nach Widerspruchseingang in einem gerichtlichen Mahnverfahren) ist ebenso möglich wie die Übernahme einer Rechtsanwaltsakte zur weiteren Bearbeitung als eigene Rechtsakte. In beiden Fällen werden alle Daten aus der Ursprungsakte automatisch in die neue Akte übernommen (Beteiligte, Forderungskonto).

### 3.9.1 Aktenkopf

Im Aktenkopf stehen neben dem durch NX•ON oder den externen Rechtsanwalt vergebenen Aktenzeichen, das Kurzrubrum, die Verfahrensart, das Datum der Aktenanlage, das Ablagedatum, der Aktenstatus und der Streitwert.

Bei Akten externer Rechtsanwälte wird im Aktenkopf auch der Name der Rechtsanwaltskanzlei angezeigt.

### 3.9.2 Aktenhistorie

Die Aktenhistorie listet in chronologischer Reihenfolge alle Ereignisse und Maßnahmen sowie verfahrensrelevanten Dokumente und Termine auf. Bei den meisten in NX•ON ausgeführten Aktionen wird im Hintergrund die Aktenhistorie automatisch aktualisiert. Einige Einträge der Aktenhistorie, wie z. B. Klageschriften und Anträge an die Gerichte, erscheinen auch in der Vita des Vertrages.

Von den externen Rechtsanwälten wird die Aktenhistorie über NX•ADVO befüllt. Sie sieht in eigenen oder Rechtsanwaltsverfahren grundsätzlich gleich aus. Der Hauptunterschied besteht darin, dass man in NX•ON die Aktenhistorie der Rechtsanwaltsakten nicht bearbeiten kann. Insofern die jeweiligen Einträge an ein Dokument gebunden sind, lässt sich dieses von dort aus öffnen. Das gilt auch für die Aktenhistorie der Rechtsanwaltsakten.

### 3.9.3 Beteiligte

Die Daten der Kläger- und Beklagtenseite werden bei der Aktenanlage automatisch in die Beklagtendaten übernommen. Bei Aktivverfahren wird als Kläger jeweils der Vermieter (ggf. als Vertreter des Eigentümers) und als Beklagte alle Mieter der in die Akte übernommenen Mietverträge eingesetzt. Den Parteien können jeweils Vertreter zugeordnet werden, die zuvor als Geschäftspartner angelegt wurden.

Den Verfahren können auch weitere Geschäftspartner hinzugefügt werden, die nicht Mietpartei in den zur Akte gehörenden Verträgen sind.

Bei der Erstellung von Schriftsätzen werden die Parteien automatisch in die Schreiben übernommen. An die Beklagtenvertreter kann direkt aus dem Eintrag heraus ein Anschreiben erstellt werden.

### 3.9.4 Forderungskonto

Zu jedem Aktivverfahren, in dem es um Zahlungsansprüche geht, wird für jeden einzelnen Gegner in NX•ON ein Forderungskonto geführt. Solange sich die Buchungen aller Gegner decken, wird das Forderungskonto als Konto der Gesamtschuldner angezeigt. Sowie das nicht mehr der Fall ist, lassen sich nur noch die einzelnen Forderungskonten der Gegner anzeigen.

In das Forderungskonto werden zunächst alle nicht explizit dafür gesperrten Forderungen aus dem Mieterkonto übertragen, die nicht bereits im Forderungskonto einer anderen Rechtsakte vorhanden sind und bis zu dem „Forderungen bis“-Datum der Akte fällig waren. Darüber hinaus werden alle während des Verfahrens durch den Kläger verauslagten Auskunfts- oder Gerichtskosten in das Forderungskonto gebucht.

Das Forderungskonto wird im laufenden Verfahren permanent mit dem Mieterkonto abgeglichen. Insbesondere werden alle auf dem Mieterkonto gebuchten Zahlungen und Gut-schriften in das Forderungskonto durchgebucht, wenn diese auf im Forderungskonto befindliche Positionen verrechnet wurden.

Alle Forderungskonten werden laufend auch im Hinblick auf die Forderungen automatisch aktualisiert. So ist gewährleistet, dass die Forderungsaufstellung der Rechtsakte zu jedem Zeitpunkt die korrekten Forderungen aus dem Mietvertrag enthält. Manuelle Buchungen in den Forderungskonten sind nur in seltenen Ausnahmen erforderlich.

Verzinsliche Forderungen werden im Forderungskonto automatisch verzinst. NX•ON erkennt bei den aus dem Mieterkonto übernommenen Forderungen, ob es sich um Hauptforderungen oder Kosten handelt und ob und ab wann sie zu verzinsen sind.

Der angewendete Zinssatz ergibt sich aus der Nutzungskategorie des Vertrages und dem jeweils gültigen Basiszinssatz, der im NX-Customizing gepflegt wird. Jeder Akte kann auch ein abweichender Zinssatz manuell zugeordnet werden.

Die Gerichtskosten aus den elektronischen Mahnverfahren werden aus den Gerichtsnachrichten automatisch in das Forderungskonto jedes einzelnen Anspruchsgegners übernommen.

NX•ON stellt auch die für die Zwangsvollstreckung erforderlichen Formulare zur Verfügung und befüllt diese selbsttätig. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines vollstreckbaren Titels. Beim Vorliegen eines Titels erfasst man diesen in NX•ON.

Im Falle der Ausbuchung der titulierten Forderung im Mieterkonto bleibt diese im Forderungskonto der Rechtsakte weiterhin bestehen und kann im Wege der Zwangsvollstreckung aus der Rechtsakte heraus weiterverfolgt werden.

### 3.9.5 Gerichtliches Mahnverfahren

Die Durchführung der gerichtlichen Mahnverfahren ist in NX•ON weitgehend automatisiert. Für die Beantragung eines Mahnbescheides muss eine neue Rechtsakte angelegt, das Forderungskonto befüllt, die Beteiligten übernommen und eine Plausibilitätsprüfung in Bezug auf die Forderungen und die Beklagtendaten vorgenommen werden. Danach kann der Antrag elektronisch gefertigt werden.

Dank des erreichten Automatisationsgrades dauert der beschriebene Vorgang im Falle eines positiven Ergebnisses der Plausibilitätsprüfung nur wenige Sekunden. Der elektronische Antrag wird für die Versendung an das zuständige Mahngericht gespeichert und zusammen mit anderen Anträgen mit der Kommunikationssoftware (s. 2. Voraussetzungen) durch einen Administrator versendet.

In die Mahnbescheidsanträge werden alle Forderungen nach den Maßgaben der Mahngerichte übernommen und Katalogansprüchen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt automatisch auf der Basis der Nutzungsart des Vertrages, in dem die Forderung entstanden ist.

Nach Versendung des Mahnbescheidsantrages sendet das Mahngericht eine elektronische Antwortnachricht. In dieser ersten Nachricht zu dem Verfahren teilt es zunächst die vergebene Gerichtsnummer mit. Für jeden Anspruchsgegner wird eine eigene Gerichtsnummer vergeben. Außerdem teilt das Mahngericht die durch den Antrag verursachten Gerichtskosten für das Mahnverfahren mit. Weiterhin wird über den Erlass des Bescheides oder eine Monierung des Antrages informiert. Im Falle einer Monierung muss der Antrag korrigiert oder zurückgenommen werden.

Nach dem Erlass des Mahnbescheides wartet das Mahngericht auf die Rückmeldung des Zustelldienstes und informiert in einer weiteren elektronischen Nachricht über Zustellung

oder Nichtzustellung. Im Falle der Nichtzustellung kann eine Neuzustellung an die gleiche oder eine andere Anschrift ebenfalls elektronisch beantragt werden.

Mit der Zustellung des Mahnbescheides beginnt die gesetzliche Widerspruchsfrist. NX•ON überwacht, ob innerhalb dieser Frist (zuzüglich einer im Customizing einstellbaren Karenzfrist) ein Widerspruch eingeht. In allen Verfahren, in denen innerhalb dieser Frist der angemahnte Rückstand nicht ausgeglichen und von dem Gegner kein Widerspruch eingelegt wurde, schlägt NX•ON die Beantragung eines Vollstreckungsbescheides (VB) vor. Es ist für jeden Gegner in dem Verfahren ein eigener Antrag auf Erlass eines VB erforderlich, weil es sich aus Sicht des Mahngerichtes um eigene Verfahren mit eigener Gerichtsnummer handelt. Bei mehr als einem Gegner achtet NX•ON darauf, dass kein Antrag vergessen wird. Bei der Beantragung eines VB muss das Gericht über eventuell seit Beantragung des Mahnbescheides eingegangene Zahlungen informiert werden. Die Analyse des Mieter- und Forderungskontos sowie die Zahlungsmitteilung werden ebenso wie alle anderen Vorgänge bei der Beantragung des VB automatisch durchgeführt.

Auch nach der Beantragung des VB wird das Mahngericht eine Nachricht über die Zustellung oder Nichtzustellung des Bescheides versenden. Eine Neuzustellung ist auch beim VB-Antrag möglich.

Nach Zustellung des VB gilt dieser als formal rechtswirksam. Das Original des VB wird dem Kläger durch das Mahngericht zugestellt. Dieser kann dann daraus vollstrecken.

Über den Widerspruch eines Anspruchsgegners gegen den Mahnbescheid informiert das Mahngericht ebenfalls durch eine elektronische Nachricht. Diese Widerspruchsnachricht enthält auch Informationen über Umfang und Grund des Widerspruches, die für das weitere Verfahren zu zahlenden Gerichtskosten und ggf. auch schon über einen gegnerischen Rechtsanwalt.

Nach dem Widerspruch hat der Kläger die Möglichkeit, seinen Anspruch über die sogenannte Anspruchsbegründung geltend zu machen. Hierfür wird dem Mahngericht eine letzte elektronische Nachricht zum Kosteneinzug für das streitige Verfahren gesendet. Dann muss über „Schriftverkehr“ das Dokument „Anspruchsbegründung“ generiert werden. Bei der Erstellung des Schriftsatzes zieht NX•ON alle verfügbaren Informationen aus dem Vertrag und dem bisherigen Mahnverfahren heran, so dass auch dieses Dokument bereits direkt nach der Erstellung nahezu versandfertig ist.

In den gerichtlichen Mahnverfahren ist die Einhaltung der Fristen wichtig, auch um die Verfahren möglichst schnell zu einem Ergebnis zu bringen. NX•ON erleichtert die Überwachung der Verfahren, denn die Aktualisierung der jeweiligen Verfahrensstände erfolgt vollständig automatisch durch das Einlesen der elektronischen Gerichtsnachrichten. Bei jedem Einlesen einer solchen Nachricht in das System wird der Verfahrensstand der betreffenden Akte fortgeschrieben. Die entsprechenden Aufgabenraster zeigen danach alle Mahnverfahren gruppiert nach dem jeweils nächsten erforderlichen Schritt an. So kann nichts untergehen, ohne dass der Mitarbeiter manuell Status bearbeiten oder Wiedervorlagen setzen muss.

### 3.9.6 Schriftverkehr

In NX•ON stehen zahlreiche Vorlagen für verschiedene Verfahrensschritte zur Verfügung. So können sowohl verschiedene Klageschriften als auch andere Dokument, wie Anfrage aus dem Schuldnerverzeichnis, Fristverlängerungs- und sonstige Anträge, Sachstands-anfragen, Klagerücknahmen und vieles mehr direkt aus der Akte erstellt werden.

Klage auf Herausgabe und / oder Zahlung sowie Anspruchsbegründungen kann NX•ON nach Eingabe einiger weniger Parameter vollständig automatisch erstellen. Die jeweils ausgegebenen Word-Dokumente können problemlos nachbearbeitet werden.

Bei Erstellung der Dokumente werden auch automatisch die entsprechenden Einträge in die Aktenhistorie vorgenommen.

Für den gerichtlichen Schriftverkehr können über das NX.ON-Customizing weitere Vorlagen definiert werden.

*Schriftverkehr* steht nur in eigenen Rechtsakten zur Verfügung.

### 3.9.7 Termine

Zu den Rechtsakten können verschiedene Arten von Terminen eingetragen werden. Besonders wichtig sind Verhandlungstermine bei den Gerichten oder Räumungstermine der Gerichtsvollzieher. Die Termine in den einzelnen Akten können in Outlooktermine übernommen werden. Auch die externen Rechtsanwälte tragen die Termine in ihren Verfahren über NX•ADVO in die Rechtsakten ein. Auch diese Termine können durch den Benutzer in seinen Outlook-Kalender übernommen werden.

### 3.9.8 Fristen

Von den Gerichten gesetzte Fristen können in NX•ON eingetragen werden und als Nach- oder Notfristen gekennzeichnet werden. Alle in den einzelnen Akten vorhandenen nicht erledigten Fristen erscheinen in der Terminliste Fristen.

*Fristen* sind nur für eigene Rechtsakten verfügbar.

## 4 Mietenbuchhaltung

Die Mietenbuchhaltung ist das wichtigste Element in NX•ON, denn erst durch deren Funktionalitäten wird die automatische Übertragung aller relevanten Positionen des Vertragskontos in die Forderungskonten der Rechtsakten möglich. In Standardrechtsfällen, bei denen es um Mietforderungen geht, werden die Forderungskonten der dazugehörigen Rechtsakte automatisch befüllt und während des Verfahrens ebenso automatisch nach den Vorgaben des Vertragskontos aktualisiert. Sämtliche Änderungen an den Forderungen, z. B. durch Stornierungen, Änderungen der Fälligkeit oder Ausgleich durch Zahlungen, werden jeweils in Echtzeit und ohne manuelles Zutun in das Forderungskonto übernommen. Zusätzlich übernimmt NX•ON die Zuordnung der Forderungen zu den Beteiligten, die ebenfalls automatisiert gemäß ihrer Rolle im Vertrag in die Rechtsakte übernommen wurden.

### 4.1 NX.ON ELKO

Für Systeme, in denen BK01 nicht aktiv ist, bietet NX.ON ein eigenes System für die Nachbearbeitung der elektronischen Kontoauszüge zum Verbuchen der Zahlungseingänge im Nebenbuch, mit der die Zuordnung der Zahlungen zu den Verträgen weitgehend automatisiert wird und der Anteil der manuellen Bearbeitung durch die Lernfähigkeit des Programms kontinuierlich abnimmt.

Die Datensätze aus den elektronischen Kontoauszügen, für die noch keine Buchung im Nebenbuch erfolgt ist, werden durch NX:ON ELKO analysiert und auf die Zuordenbarkeit zu Verträgen geprüft. Dabei werden verschiedene Prüfverfahren angewendet, die sowohl die Daten der Zahlung selber als auch alle relevanten Informationen zum Mieter, der Sollmiete, den offenen Posten und weiteren Verträgen einschließt. In deren Ergebnis nimmt NX:ON ELKO entweder automatisch die Verbuchung auf den Vertrag vor oder übernimmt den Datensatz zur Überprüfung in eine Oberfläche, in der der Benutzer eine Entscheidung treffen und ggf. weitere Suchaktionen ausführen muss. Bei jeder erfolgten Buchung auf einen Vertrag merkt sich NX:ON alle relevanten Parameter, wie

- IBAN
- Absender
- Vorgangsschlüssel (Überweisung, Dauerauftrag, SEPA usw.)
- Muster im Verwendungszweck und die dazugehörige Interpretation
- Referenzen im Verwendungszweck bei Drittzahlern (Ämter)
- Zahlbetrag
- Zahlrhythmus
- Bestätigter Zielvertrag

und vergleicht bei erneuter Zahlung die übergebenen Werte mit den gespeicherten Daten.

Kann zwar der Mieter / Debitor aus den Informationen des Zahlungsträger eindeutig erkannt werden, hat dieser aber mehrere Verträge, ohne dass in der Zweckbestimmung Bezug auf einen davon genommen wird, so identifiziert NX.ON ELKO den Vertrag, der als Hauptvertrag zu deuten ist oder der bei dem der Zahlungsbetrag der monatlichen Sollstellung oder dem Saldo der offenen Posten am nächsten kommt.

Alle Informationen, die NX.ON ELKO für die Zuordnung einmal erfolgreich genutzt hat, werden gespeichert und bei einer erneuten Zahlung abgeglichen.

Für den Fall, dass mit den vorhandenen Informationen aus dem elektronischen Kontoauszug keine oder keine eindeutige Zuordnung zu einem Vertrag möglich ist, gibt NX.ON ELKO dem Benutzer die Möglichkeit, über eine Wildcard-Suche (Abgleich der Miete mit dem Zahlungsbetrag, Suche nach erkennbaren Teilen des Verwendungszwecks und Abgleich mit Mieternamen, Vertragsnummer, Objektadresse) den richtigen Vertrag zu finden.

Nach der ersten Erkennung speichert NX.ON die Informationen des Zahlungsempfängers und erkennt den Zahlungseingang automatisch wieder.

## **4.2 Automatische Zuordnungen und Ausgleiche**

NX•ON kann alle relevanten (saldoverändernden) Haben-Buchungen auf den Vertragskonten vollständig automatisiert den Forderungen zuordnen, entsprechende Verwendungsbuchungen erstellen und Ausgleichsbelege buchen.

Die automatische Verrechnung kann einzeln vertragsweise oder in einem Hintergrundprozess für mehrere Verträge ausgeführt werden. Es ist empfehlenswert die Hintergrundverarbeitung im Anschluss an die Verarbeitung der elektronischen Kontoauszüge als geplanten Job durchzuführen.

Verträge können einzeln oder geclustert nach Buchungskreisen und Wirtschaftseinheiten von der automatischen Verrechnung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Customizing auf Buchungskreisebene weitere Spezifikationen wählbar.

( siehe auch 3.2 Zuordnung)

## **4.3 Vertragsumbuchungen**

NX•ON kann Verträge für Vertragsumbuchungen vorschlagen und diese nach Bestätigung in einem Hintergrundprozess ausführen.

Vorgeschlagen werden Verträge mit Guthaben, deren Mieter gleichzeitig Rückstände auf einem oder mehreren weiteren Verträgen haben, z. B. weil auf ein falsches Vertragskonto gezahlt wurde. In der Vorschlagsliste können die auszuführenden Umbuchungsvorschläge markiert und nach Bestätigung die Umbuchungen automatisch erstellt werden. Die Verwendung bzw. Zuordnung der Umbuchungen erfolgen ebenfalls automatisch. Auch das gleichzeitige Umbuchen auf mehrere Verträge ist möglich.

Es besteht auch die Möglichkeit, Vertragsumbuchungen als Dauerbuchungen zu definieren. Dabei wird unterschieden zwischen Umbuchungen, die von Bedingungen abhängig sind und solchen, die in jedem Falle auszuführen sind.

Die Umbuchung von einem Kautions- auf das Mietvertragskonto und umgekehrt können ebenfalls aus der NX.80 mit einem Klick generiert werden. Dafür werden die Verträge analysiert und Vorschläge für die Verteilung der Beträge auf den Verträgen vorgeschlagen.

#### **4.4 Auszahlungen von Guthaben**

NX•ON kann Verträge für die Auszahlung von Guthaben vorschlagen. Es werden nur solche Verträge vorgeschlagen, in denen alle möglichen Ausgleiche vorgenommen wurden, in denen weder Umbuchungen auf verbundene Verträge möglich sind noch zukünftige Belastungen zu erwarten sind.

Die Auflistung dient dazu, in den bestätigten Verträgen jeweils das ganze Guthaben für die Auszahlung vorzumerken. Nach Abschluss und Bestätigung der Vorschlagsliste werden in einem Hintergrundprozess die betroffenen Forderungspositionen mit dem im Customizing für Auszahlungen festgelegten Zahlweg versehen, sodass das Zahlprogramm die Auszahlung beim nächsten Lauf ausführen wird.

Auszahlungen können in der NX.80 manuell auch ohne das Vorhandensein eines Guthabens generiert werden. Die Erstellung einer Auszahlungsbuchung wird in der Vita protokolliert.

Über eine spezielle Aufgabenliste kann die Ausführung der Auszahlungen durch das Zahlprogramm überwacht werden.

#### **4.5 Änderung von Zahlwegen zu Verträgen**

Die Änderung des Zahlweges in einem Vertrag von Standard auf Bankeinzug und umgekehrt kann mit einer speziellen Funktion erledigt werden. Dabei erfolgt die Pflege der Bank- und SEPA-Daten und die Aktualisierung des Zahlweges der offenen Posten vollkommen automatisch.

#### **4.6 Wechsel des Hauptvertragspartners**

Der komplexe Vorgang des Wechsels des debitorischen Hauptmieters wird in NX.ON mit einer einzigen Funktion und nur zwei bis drei Klicks initiiert und im Hintergrund vollständig automatisiert ausgeführt. Dabei wird im Vorfeld geprüft, ob der Wechsel ausgeführt werden kann oder zuvor bestimmte Bedingungen erfüllt werden müssen. Danach werden



die Rollen in dem Hauptvertrag und dem Kautionsvertrag und die Buchungsparameter aktualisiert, bereits auf den vorherigen Debitor gebuchte Sollstellungen korrigiert und sich daraus ergebende Ausgleiche vorgenommen.

Wenn sich in den Offenen Posten des Vertrages Buchungen eines anderen Debtors als dem aktuellen Hauptmieters finden, kann NX.ON diese mit einem Klick automatisch auf den richtigen Debitor umbuchen.

## **4.7 Ausbuchungen**

Im NX-Customizing kann festgelegt werden, bis zu welchem Betrag Forderungen ohne Genehmigung ausgebucht werden können. Die Ausbuchung kann durch Markieren der Positionen mit einem Klick erledigt werden. Für höhere Forderungen können Ausbuchungsanträge erstellt werden, die auch außerhalb von SAP, zum Beispiel in einem Ticket-System, genehmigt werden können. Der gesamte Genehmigungs- und Buchungsprozess wird protokolliert.

Den Anträgen können Dokumente aus dem Archiv beigelegt werden, um dem Entscheider auf einen Blick die erforderlichen Information Unterlagen zugänglich zu machen.

## **4.8 Verzugszinsen**

Verzugszinsen können mit einer zentralen Transaktion für alle oder ausgewählte Verträge für frei definierbare Perioden gebucht werden. Über spezielle Vertragsstatus lässt sich die Eingrenzung der Verzinsung auf Verträge begrenzen, wenn z. B. spezielle Vereinbarungen mit den Mietern hierzu getroffen wurden. Die Zinsberechnung erfolgt mit 5 Punkten bei Wohnungen und 8 Punkten bei Gewerbeverträgen über dem jeweiligen Basiszins.

Die Berechnung der gebuchten Zinsen kann je Beleg angezeigt werden. Das Stornieren bereits gebuchter Verzugszinsen ist mit einer Ein-Klick-Aktion durchführbar.

## **4.9 Mahngebühren**

In den NX-Einstellungen zu den Buchungskreisen kann ein Betrag für die Mahngebühr festgelegt werden. Wenn der Betrag nicht 0,00 ist, werden in allen Mahnungen Mahngebühren in jeweils der dort definierten Höhe berechnet. Die Mahngebühr wird vor der Generierung des Mahnschreibens in das Mieterkonto gebucht. In dem Mahnschreiben wird auf die Mahngebühr im Text hingewiesen und sie wird auch bereits in den Offenen Posten bzw. dem Kontoauszug ausgewiesen. Wenn die Erstellung der Mahnung scheitert, wird keine Mahngebühr gebucht bzw. die bereits gebuchte Mahngebühr automatisch wieder storniert.

## **4.10 Buchungs-Journal**

Im Menü der NX.80 findet sich ein Absprung in das NX-Buchungsjournal, in dem nach durch NX.ON generierten Belegen gesucht werden kann. Alle den Suchkriterien entsprechenden Belege werden in einer Liste angezeigt, aus der man jeweils in die Belegansicht abspringen kann.

## 5 Aufgaben- und Terminlisten

Die Workflow-Organisation in NX•ON stützt sich auf die Auswertung von Ereignissen, Terminen und Kennzahlen. Daraus leitet das System Aufgaben und Termine ab, die in Form von filterbaren Listen zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die tägliche Arbeit leichter organisierbar. Auf manuell erstellte Wiedervorlagen kann so weitestgehend verzichtet werden.

Alle Aufgaben- und Terminlisten sind nach Geschäftsbereichen, Buchungskreisen, Wirtschaftseinheiten, Zuständigkeiten, Nutzungsarten und weiteren Kriterien filterbar.

### 5.1 Aufgabenlisten

#### 5.1.1 Vorschlagsliste Fristlose Kündigung

In dieser Liste werden in Echtzeit alle Verträge angezeigt, die aktuell alle Kriterien für eine fristlose Kündigung erfüllen. Bei der Erstellung der Liste wird in den selektierten Verträgen zunächst geprüft, ob die Mieterkonten vollständig verrechnet wurden und das ggf. nachgeholt werden muss. Nur so kann das Verhältnis von rückständigen Mieten (kündigungsfähiger Rückstand) zu den Konditionen ermittelt werden. Verträge, die in diese Liste gelangen, werden nicht in der Vorschlagsliste Mahnbescheid aufgeführt.

Im NX•ON-Customizing kann auf Buchungskreisebene festgelegt werden, ob für die Ermittlung der in Frage kommenden Verträge die Bedingungen gemäß § 543 und / oder § 569 BGB erfüllt sein müssen.

#### 5.1.2 Vorschlagsliste Mahnbescheid

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, die einen Mahnsaldo aufweisen, nicht für eine fristlose Kündigung in Frage kommen und die im NX•ON-Customizing Anzahl an versendeten Mahnungen in den letzten 8 Wochen aufweisen sowie den dort eingestellten Schwellenwert des Rückstands überschreiten. Die Mahnbescheidsanträge können dann in den ausgewählten Verträgen automatisch erstellt werden. Das System prüft dabei zunächst, ob die Daten des Vermietungsobjekts und der Mietparteien vollständig und plausibel sind und weist andernfalls den Benutzer auf Unstimmigkeiten hin.

#### 5.1.3 Vorschlagsliste Räumungsklage

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, in denen es eine aktive fristlose Kündigung gibt, die darin benannte Räumungsfrist abgelaufen ist und der Kündigungsgrund weiterhin besteht. In diesen Verträgen kann direkt im System eine Räumungsklage erstellt oder ein externer Rechtsanwalt beauftragt werden. Das System prüft dabei zunächst, ob die Daten des Vermietungsobjekts und der Mietparteien vollständig und plausibel sind und weist andernfalls den Benutzer auf Unstimmigkeiten hin.

#### 5.1.4 Nachverfolgung Mahnverfahren

Für die Bearbeitung der Mahnverfahren stehen mehrere Listen zur Verfügung, in den die Verfahren nach dem Status der Bearbeitung, bzw. nach der nächsten erforderlichen Aktion gefiltert werden können, sodass die elektronischen Mahnverfahren vollständig ohne die Verwendung von Wiedervorlagen bearbeitet werden können.

#### 5.1.5 Offene RA-Aufträge

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, in denen über NX•ON Aufträge an externe Rechtsanwälte erteilt wurden, die aber von diesen noch nicht angenommen wurden.

#### 5.1.6 Laufende Verfahren ext. Rechtsanwälte

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, in denen es aktive Akten externer Rechtsanwälte gibt.

#### 5.1.7 Ratenzahlungsvereinbarungen

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, in denen aktuelle Ratenzahlungen aktiv sind. Aktiv sind Ratenzahlungen, solange mindestens eine offene Rate in den FI-Offenen Posten vorhanden sind.

#### 5.1.8 Stundungen Nebenkostenabrechnung

In dieser Liste werden die Verträge angezeigt, in denen eine Stundung der Nebenkostenabrechnung vorhanden ist.

#### 5.1.9 Alle Rückstände

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, deren Mieterkonto einen Rückstand aufweist.

#### 5.1.10 Alle Guthaben

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, deren Mieterkonto ein Guthaben aufweist.

#### 5.1.11 Freigabeaufträge

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen durch den angemeldeten Benutzer zu erteilende Freigaben offen sind.

#### 5.1.12 Eigene Rechtsakten ohne Wiedervorlage

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen Rechtsakten enthalten sind, deren Bearbeitungsstand keine automatischen Aktionen mehr bewirken und in denen keine offenen Wiedervorlagen vorhanden sind.

### **5.2 Terminlisten**

#### 5.2.1 Verträge mit Mahnsperre

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen mindestens eine Forderungsposition mit einer Mahnsperre belegt ist.

#### 5.2.2 Räumungstermine

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen eine fristlose Kündigung aktiv ist. Die Liste ist nach abgelaufenen und zukünftigen Räumungsterminen filterbar.

#### 5.2.3 Fristlose Kündigung erledigt

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges aktiv ist und gleichzeitig kein aktueller Rückstand mehr besteht.

#### 5.2.4 Fristen in eigenen Rechtsakten

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in deren Rechtsakten nicht erledigte gerichtliche Fristen enthalten sind.

#### 5.2.5 Gerichtsvollzieher Räumungstermine

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in der eine Akte enthalten ist, in der es einen eingetragenen und bestätigten Räumungstermin eines Gerichtsvollziehers gibt.

#### 5.2.6 Orts- und Gerichtstermine

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen eine Akte enthalten ist, in der es einen eingetragenen und bestätigten Orts- oder Gerichtstermin gibt.

#### 5.2.7 Titulierte Forderungen

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in deren Mieterkonten titulierte Forderungen enthalten sind, die noch nicht ausgebucht wurden.

#### 5.2.8 Anschriftenprüfung

In dieser Liste werden alle Verträge angezeigt, in denen NX•ON unplausible Adressdaten gefunden hat. Dabei kann es sich um fehlende Anreden, fehlende, unvollständige oder nicht den Gerichtsbezirken zuordenbare Anschriften oder sonstige Datenfehler handeln, die dazu führen, dass automatisierte Verfahren nicht durchgeführt werden können.

## 6 Mahnläufe

NX•ON bietet ein komfortables Mahnportal, in dem neue Mahnläufe für Mietverträge und Kautionen erstellt und bereits erstellte angezeigt und nachbearbeitet werden können.

Die Mahnläufe werden in NX.ON vollständig automatisiert erstellt. Idealerweise werden sie zu festgelegten Zeiten durch geplante Jobs ausgeführt. Hierfür regeln NX•ON-Customizing-Einstellungen, welche Verträge wie gemahnt werden (Höhe des Rückstandes, Zahlungsfrist, Löschen von Ratenzahlungsvereinbarungen, Mindestabstand zwischen Mahnungen usw.).

Wenn die Dokumenterstellung für den aktivierten Mahnlauf gestartet wurde, versucht NX•ON für jeden Vertrag das entsprechende Schreiben zu erstellen und schreibt in jedem Falle einen Eintrag in die Mahnhistorie. Die Art des Mahndokuments wird automatisch ermittelt und danach eine Zahlungserinnerung, eine Mahnung oder eine Mahnung wegen Nichteinlösung einer Lastschrift erstellt.

Wenn NX•ON bei der Dokumenterstellung auf Probleme stößt, wird ein Eintrag in die Mahnhistorie geschrieben, der auch den Fehler beschreibt, auf den der Mahnlauf gestoßen ist.

Im Mahnportal lassen sich auch alle bereits ausgeführten Mahnläufe anzeigen und ggf. auch vor dem Versand wieder löschen.

## **7 Dokumente / Schriftgut**

NX•ON stellt zu den Verfahrensschritten zahlreiche Vorlagen zur Verfügung und erstellt in vielen Aktionen das entsprechende Dokument selbständig. Für spezielle Anforderungen stehen zusätzliche Funktionen zur Verfügung.

### **7.1 Einzeldokument**

Ein Einzeldokument kann aus jedem Vertrag heraus erstellt werden. Dabei werden alle Mieter als Empfänger zur Auswahl gestellt. Das Dokument enthält alle Kopfdaten sowie weitere auswählbare Angaben zum Vertrag und wird immer in MS Word geöffnet, um es dort zu beenden.

Nach der Bearbeitung in MS Word kann der Mitarbeiter das Dokument abschließen, speichern und einchecken. Er hat aber auch die Möglichkeit, einen weiteren Mitarbeiter mit dem Abschluss des Dokuments zu beauftragen, um dem Vier-Augen-Prinzip zu folgen. Der andere Mitarbeiter erhält eine Nachricht, dass er ein Dokument abschließen soll und kann die von ihm angeforderten Abschlüsse von Dokumenten in der Transaktion /NXON/COM einsehen.

### **7.2 Serienbrieffunktionen**

Über die Transaktion /NXON/COM gelangt man in die Dokumentkonfiguration des NX Doku Managers. Hier lassen sich auf der Basis vorhandener Vorlagen Serienbriefe erstellen. Die Erstellung und Bearbeitung der Vorlagen wird ebenfalls in dieser Transaktion ausgeführt. Der Doku Manager kann komplexe Vorgänge als Gesamt-Workflow abbilden, wenn die entsprechenden Einstellungen im Customizing vorgenommen und die Workflows definiert wurden. So können zum Beispiel mit einem Serienbrief der Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt und im selben Prozess die entsprechenden Konditions-änderungen in allen betroffenen Verträgen vorgenommen werden. Standardmäßig müssen solche Aktionen immer von einem zweiten Mitarbeiter freigegeben werden. Bei der Ausführung der Dokumenterstellung lässt sich festlegen, ob das Dokument bereits eingechekkt – also als PDF gespeichert – werden oder in Word zur weiteren Bearbeitung geöffnet werden soll.



## 8 Anbindung externer Rechtsanwälte

Der Zugang zu der Anwendung NX•ADVO erfolgt über das NX-Center. Hierbei handelt es sich um einen speziellen Browser, der exklusiv die web-basierten Anwendungen der Nixdorf Data Design GmbH darstellt. Das Sicherheitskonzept verhindert den Zugriff auf die Anwendungen über einen Standard-Browser. Umgekehrt können aus dem NX-Center heraus weder fremde Web-Anwendungen, noch Internetseiten aufgerufen werden.

Durch NX•ADVO erhält die Rechtsanwaltskanzlei Zugriff auf alle für die Bearbeitung eines Verfahrens notwendigen Informationen und Dokumente. Der Zugriff auf Echtzeitdaten ist durch die Rechtsanwälte nur bei aktiven eigenen Verfahren möglich. Bei Mandatsniederlegung oder Auftragsbeendigung durch den Mandanten wird der Zugriff gesperrt. Die Beauftragung mit der Verfahrensführung erfolgt jeweils über eine auf Mandantenseite in NX•ON generierte Nachricht. Über jeden neuen Auftrag wird die Rechtsanwaltskanzlei automatisch per E-Mail unterrichtet.

Im Einzelnen bekommt die Rechtsanwaltskanzlei folgende Informationen:

- Persönliche Daten des Gegners oder der Gegner und ggf. Vertretungsverhältnisse
- Name und Vertretungsverhältnisse der klagenden Gesellschaft
- Name und Telefonkontakt der beim Mandanten zuständigen Mitarbeiter
- Eckdaten des Streitgegenstandes (Mietobjekt mit allen relevanten Informationen)
- Vertragskonditionen (Mieter, Mietbeginn, vertraglich vereinbarte Sollmieten mit Historie)
- Mietvertrag als Dokument
- Vollständiger Auszug des Mieterkontos
- Liste der offenen Forderungen und nicht verrechneten Gutschriften
- automatisch befülltes Forderungskonto

Die Kommunikation zwischen dem Mandanten und der Rechtsanwaltskanzlei erfolgt über das Nachrichtensystem in NX•ON. Dabei werden alle in einer Akte geschriebenen Nachrichten historisch als Konversationsverlauf gespeichert und dargestellt.

Mit Hilfe der Nachrichten wird auch über Gerichts- und Räumungstermine unterrichtet und die Zuarbeit für die Erfüllung richterlicher Auflagen erbeten. Konventionellen Schriftverkehr gibt es nur bei der postalischen Übersendung von Originalurkunden. Die gesamte Kommunikation zu jedem Verfahren ist jederzeit auf einen Blick sichtbar.

Die Kommunikation über dieses System erfordert keine Kenntnis von Zuständigkeiten oder Ansprechpartnern auf der jeweils anderen Seite.

Die Rechtsanwaltskanzlei informiert die Mandanten über ihre Aktivitäten und den Prozessverlauf durch das Einstellen von

- eigenen Schriftsätze
- Schriftsätzen der Gegenseite
- Schreiben vom Gericht
- Ladungen

- Terminen
- Gesprächsnotizen
- Verhandlungsprotokollen
- Urteilen

sowie durch Buchungen in das in NX•ADVO integrierte Forderungskonto.

Die Zuordnung von Dokumenten zu den jeweiligen Vorgängen ist komfortabel und intuitiv.

Aus den in NX•ADVO geführten Akten kann die Rechtsanwaltskanzlei jederzeit für jede Akte ein Aktivitäten-Protokoll für die eigene Dokumentation der Aktenarbeit erstellen.

## 9 Reporting

NX.ON bieten standardmäßig diese Reports an:

### **Over-All-Report**

Tagesaktuell aufbereitete Stichtags-Rohdaten für die Generierung von Debt- und Income-Reports sowie weiteren Reports zu allen Bewegungsdaten in Mietverträgen. Die Daten werden in einer Datenbank-Tabelle gespeichert, die zur Weiterverarbeitung im BW geeignet ist. Aus den Daten lassen sich Reports zu jedem beliebigen Stichtag in der Vergangenheit generieren. Selbst ein tageweises Zurückblättern ist möglich.

### **Managementreport**

Auflistung aller Verträge mit Rückständen und Clusterung der Forderungen nach Alter, Art und Qualität

### **Masterliste**

Arbeitsliste zur Qualitätssicherung im Forderungseinzug mit allen Verträgen mit Rückständen und den dazugehörigen Bearbeitungsständen

### **Verfahrensliste**

Liste alle gerichtlichen Verfahren mit Bearbeitungsstatus, Erfolgsaussichten und Forderungsbewertung

### **Verwaiste Debitoren**

Auflistung aller Verträge in denen offene Posten vorhanden sind, die anderen Debitoren als dem aktuellen Hauptmieter zugeordnet sind

### **Kautionsreport**

Auflistung aller Kautionen mit aktuellen Buchwerten

### **Insolvenzreport**

Auflistung aller Debitoren, die in den Bonitätsdaten das Merkmal „Insolvenz“ haben, mit den dazugehörigen Verträgen