

# Nachtragsmanagement (Living Contract) – Erklärung Vertragsentwicklung

## Übersicht

Das **Dashboard** eines Living Contracts gibt Ihnen als Property Manager eine zentrale Übersicht über den Vertrag: Rahmenpreisquote, Bearbeitungsstatus und Zusammensetzung des Leistungsverzeichnisses (LV), die Entwicklung der Kosten im Zeitverlauf, eine Kostentabelle sowie eine Budgetprognose. Sie erreichen das Dashboard über die Navigation zu einer Liegenschaft und dem gewählten Vertrag; die Ansicht enthält die folgenden Bereiche:

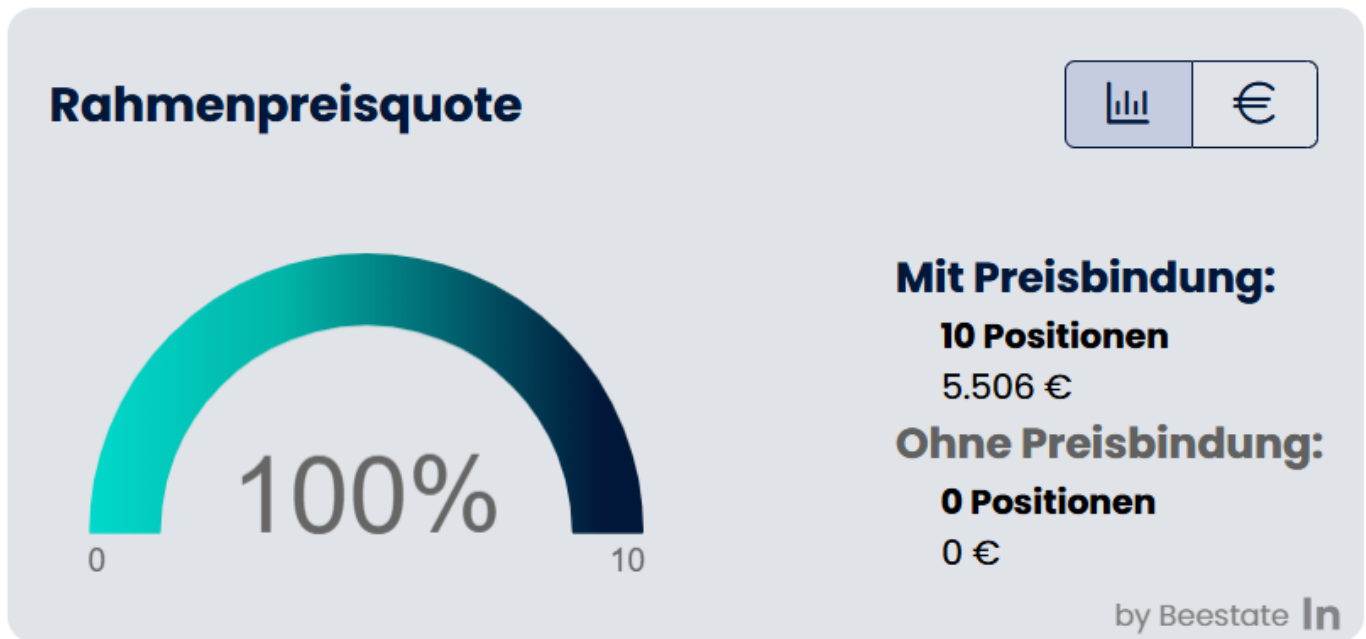
- **Rahmenpreisquote** – Anteil der Positionen mit bzw. ohne Preisbindung
  - **LV Bearbeitungsstatus** – Stand der Bearbeitung von Positionen (offen, Freigabe vorgemerkt, Ablehnung vorgemerkt)
  - **LV Zusammensetzung** – Verteilung der Kosten nach Kategorien
  - **Kostendynamik** – Verlauf der Auftragssumme über die Zeit (fixiert, inkl. bearbeiteter bzw. aller Änderungsanfragen)
  - **Kostentabelle** – Tabellarische Werte je Datum inkl. Export des fixierten Leistungsumfangs
  - **Budgetprognose** – Voraussichtliche Kosten pro Wirtschaftszeitraum
- 

## Rahmenpreisquote

Dieser Abschnitt zeigt, welcher Anteil der LV-Positionen eine **Preisbindung** hat und welcher nicht.

## Darstellung

- Ein **Kreisdiagramm** visualisiert das Verhältnis von Positionen mit Preisbindung zu Positionen ohne Preisbindung (z. B. als Prozentanteil).
- Neben dem Diagramm werden angezeigt:
  - **Mit Preisbindung:** Anzahl der Positionen und der zugehörige Betrag in Euro.
  - **Ohne Preisbindung:** Anzahl der Positionen und der zugehörige Betrag in Euro.



## Toggle (Umschaltung)

Über die beiden Symbole neben der Überschrift **Rahmenpreisquote** können Sie die Darstellung umschalten:

- **Balken-Symbol:** Die hervorgehobenen Werte beziehen sich auf die **Anzahl der Positionen** (Mit/Ohne Preisbindung).
- **Euro-Symbol:** Die hervorgehobenen Werte beziehen sich auf die **Beträge in Euro** (Mit/Ohne Preisbindung).



Damit können Sie entweder die Mengen oder die finanziellen Anteile im Fokus betrachten.

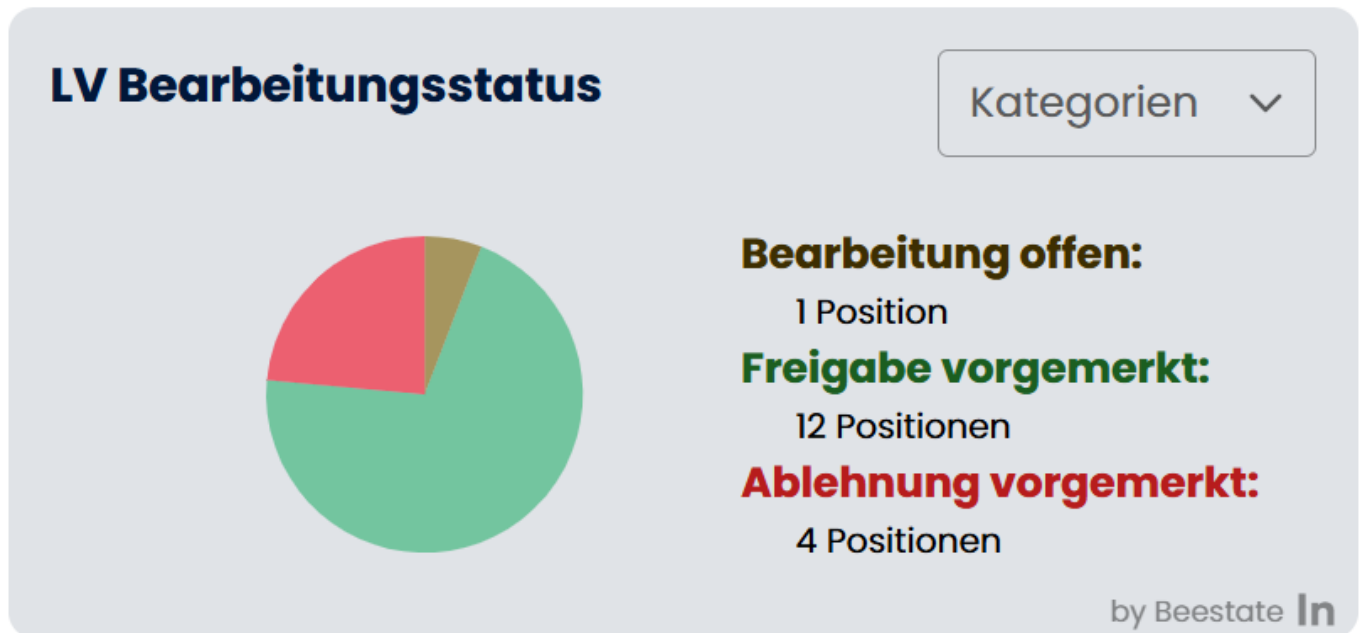
## LV Bearbeitungsstatus

Hier sehen Sie, wie viele Positionen des Leistungsverzeichnisses in welchem **Bearbeitungsstatus** stehen (z. B. offen, zur Freigabe vorgemerkt, zur Ablehnung vorgemerkt).

## Darstellung

- Ein **Donut-Diagramm** zeigt die Verteilung der Positionen auf:

- **Bearbeitung offen** – Positionen, die noch bearbeitet werden müssen.
- **Freigabe vorgemerkt** – Positionen, die zur Annahme vorgemerkt sind.
- **Ablehnung vorgemerkt** – Positionen, die zur Ablehnung vorgemerkt sind.
- Unter dem Diagramm werden die genauen **Anzahlen** pro Status angezeigt.



## Filter

- Über das Dropdown **Kategorien** können Sie die Auswertung auf bestimmte **LV-Kategorien** einschränken (Mehrfachauswahl möglich). Die Anzeige bezieht sich dann nur auf die Positionen der gewählten Kategorien.

### LV Bearbeitungsstatus

Kategorien ▾

- ▾  Objektmanagement (6.100)
  - Objektleitung (6.110)
  - Gewährleistungsverfolgung
  - Start-Up

Wenn aktuell keine offenen Nachträge vorliegen, wird ein entsprechender Hinweis angezeigt (z. B. „Aktuell liegen keine offenen Nachträge vor.“).

---

# LV Zusammensetzung

Dieser Bereich zeigt die **Zusammensetzung der Kosten** des Leistungsverzeichnisses nach Kategorien (z. B. Objektmanagement, Technische Betriebsführung).

## Darstellung

- Ein **Donut-Diagramm** stellt die Verteilung der Auftragssumme auf die verschiedenen Kategorien dar.
- In der Legende werden die **Kategorienamen** und die zugehörigen **Beträge in Euro** angezeigt.



So erkennen Sie auf einen Blick, welche Kategorien den größten Anteil an den Vertragskosten haben.

---

# Kostendynamik

Die Kostendynamik zeigt die **Entwicklung der Auftragssumme** über die Zeit. Drei Linien unterscheiden den vertraglich fixierten Stand von Szenarien inklusive bearbeiteter bzw. aller Änderungsanfragen.

# Bedeutung der Linien

## 1. Vertraglich fixiert (dunkelblau)

Enthält nur Werte aus dem ursprünglichen Vertrag oder aus bereits abgeschlossenen Nachträgen – also ausschließlich verbindlich fixierte Positionen.

## 2. Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen

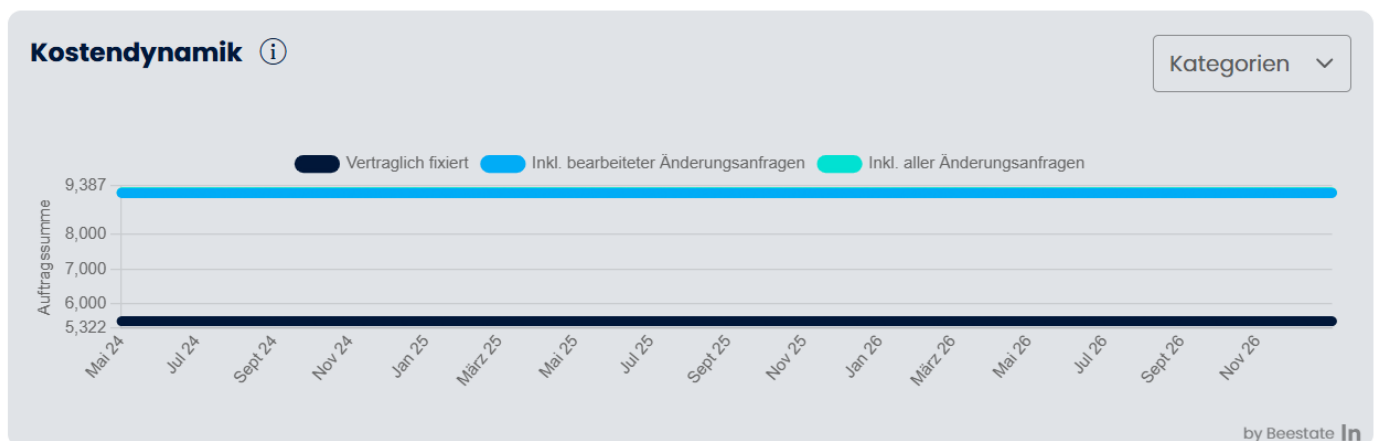
Umfasst alle vertraglich fixierten Werte plus Änderungsanfragen, die bereits zur **Annahme** oder **Ablehnung** vorgemerkt sind. Anfragen mit Status „Freigabe ausstehend“ werden nicht einbezogen. Diese Linie entspricht einem möglichen Stand, wenn mit dem aktuellen Bearbeitungsstand ein Nachtrag abgeschlossen würde.

## 3. Inkl. aller Änderungsanfragen

Wie Linie 2, mit dem Unterschied, dass **alle** Änderungsanfragen im Status „Freigabe ausstehend“ als angenommen gezählt werden. Diese Linie zeigt ein Szenario, falls alle offenen Anfragen angenommen würden.

# Achsen und Bedienung

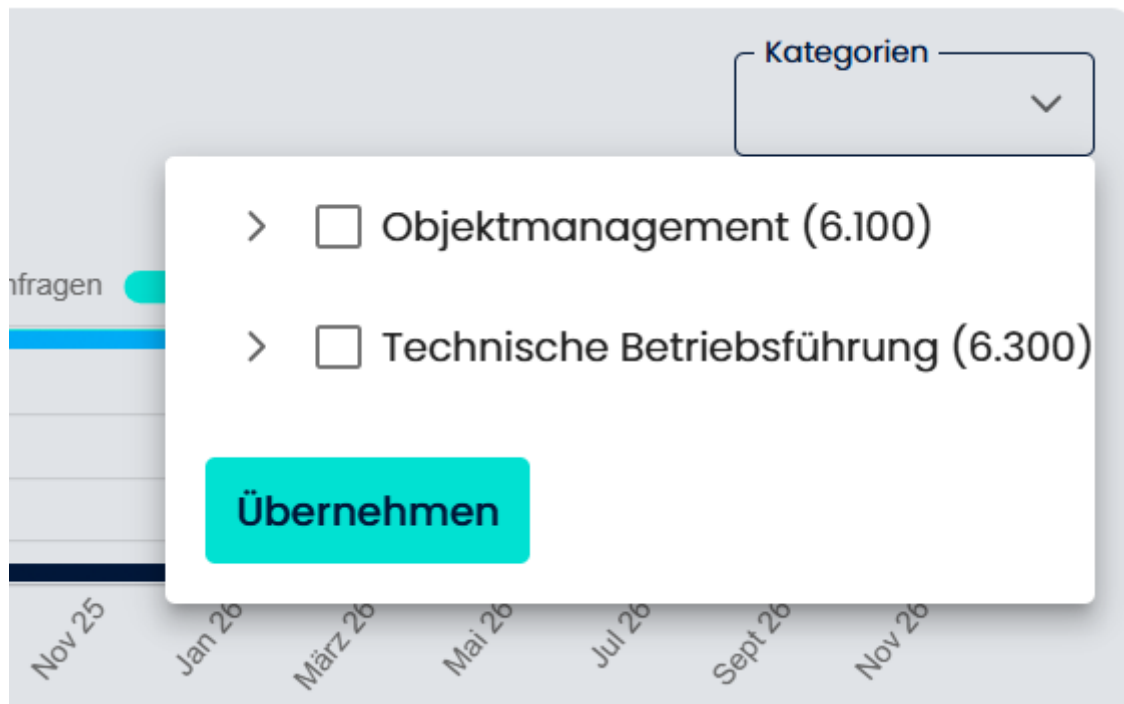
- **X-Achse (Zeitachse):** Verlauf der Monate und Jahre.
- **Y-Achse (Auftragssumme):** Vertragswert in Euro.



Über die **Legende** können Sie die Linien per Klick ein- und ausblenden. Ein **Info-Symbol** neben der Überschrift **Kostendynamik** liefert weitere Erläuterungen zu den drei Linien.

## Filter

Über das Dropdown **Kategorien** können Sie die Kostendynamik auf ausgewählte **LV-Kategorien** beschränken. Diagramm und Daten beziehen sich dann nur auf diese Kategorien.



## Kostentabelle

Die Kostentabelle listet die **Auftragssummen zu einzelnen Stichtagen** auf und ergänzt die grafische Kostendynamik um eine tabellarische Detailansicht.

## Spalten

- **Datum** - Stichtag, zu dem die Werte gelten.
- **Vertraglich fixiert** - Der zu diesem Datum gültige, ausschließlich fixierte Vertragswert.
- **Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen** - Vertragswert inklusive der zur Annahme oder Ablehnung vorgemerkten Änderungen (ohne „Freigabe ausstehend“).
- **Inkl. aller Änderungsanfragen** - Vertragswert, wenn alle Änderungsanfragen (inkl. „Freigabe ausstehend“) als angenommen angenommen würden.
- **Fixierter Leistungsumfang exportieren** - Pro Zeile steht ein **Download-Button** (Symbol) zur Verfügung.

## Export

- Über den Download-Button in der Spalte **Fixierter Leistungsumfang exportieren** können Sie den **fixierten Leistungsumfang zum jeweiligen Datum** als Export (z. B. Excel) herunterladen. So erhalten Sie eine Momentaufnahme des LV-Stands zu diesem Stichtag.

## Kostentabelle

Datum	Vertraglich fixiert	Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen	Inkl. aller Änderungsanfragen	Fixierter Leistungsumfang exportieren
01.05.24	5.505,890 €	9.183,970 €	9.202,720 €	

by Beestate In

# Budgetprognose

Die Budgetprognose gibt eine **Übersicht der voraussichtlich anfallenden Kosten** innerhalb bestimmter Zeiträume. Diese Zeiträume werden aus den im Vertrag hinterlegten **Wirtschaftsjahren** und der **Vertragslaufzeit** abgeleitet.

## Darstellung

- Pro Zeitraum werden drei Werte angezeigt:
  - **Vertraglich fixiert** – Durchschnittliche Auftragssumme im Zeitraum, basierend nur auf fixierten Werten.
  - **Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen** – Wie oben, plus zur Annahme/Ablehnung vorgemerkte Änderungen (ohne „Freigabe ausstehend“).
  - **Inkl. aller Änderungsanfragen** – Wie oben, plus alle Änderungsanfragen (inkl. „Freigabe ausstehend“) unter der Annahme, dass sie angenommen werden.

Ein **Info-Symbol** neben der Überschrift **Budgetprognose** erläutert die Berechnung und die Bedeutung der drei Werte.

Budgetprognose ⓘ						
<b>01.05.24–31.03.25</b>		<b>PROGNOSE</b>	<b>01.04.25–31.03.26</b>	<b>PROGNOSE</b>	<b>01.04.26–01.01.27</b>	<b>PROGNOSE</b>
Vertraglich fixiert:	5.053 €		Vertraglich fixiert:	5.506 €	Vertraglich fixiert:	4.164 €
Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen:	8.429 €		Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen:	9.184 €	Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen:	6.946 €
Inkl. aller Änderungsanfragen:	8.446 €		Inkl. aller Änderungsanfragen:	9.203 €	Inkl. aller Änderungsanfragen:	6.960 €

by Beestate In

## Berechnung

- **Tageskosten:** Die Werte für jeden Tag im Zeitraum werden summiert und durch die Anzahl der Tage geteilt → durchschnittliche Tageskosten.
- **Normierung auf den Zeitraum:** Die im LV hinterlegten Jahreskosten werden auf den betrachteten Zeitraum angepasst. Das Ergebnis ist ein Durchschnittswert, der die Auftragssumme für diesen Zeitraum repräsentiert.

# Welche Werte fließen ein?

- **Vertraglich fixierte Werte:** Nur Werte, die durch Nachträge festgelegt wurden oder während der Ausschreibung in den Vertrag aufgenommen wurden.
- **Inkl. bearbeiteter Änderungsanfragen:** Zusätzlich werden Änderungen berücksichtigt, die zur Annahme vorgemerkt sind. Änderungen, die zur Ablehnung vorgemerkt sind, werden nicht einbezogen, da sie voraussichtlich nicht Vertragsgegenstand werden.
- **Inkl. aller Änderungsanfragen:** Zusätzlich werden Änderungen einbezogen, über die noch keine Entscheidung getroffen wurde. Wiederum werden zur Ablehnung vorgemerkte Änderungen nicht berücksichtigt.

## Hinweis

Die Auftragssumme eines LV kann sich täglich ändern, da Anpassungen einzelner Positionen jederzeit während der Vertragslaufzeit wirksam werden können. Die Budgetprognose unterstützt Sie bei der Planung und Risikoeinschätzung.

---

Revision #2

Created 9 February 2026 08:37:05 by Christopher Bauer

Updated 9 February 2026 08:45:50 by Christopher Bauer