

Ausnahmen und verzögerte Wirkungen

Dieser Leitfaden beschreibt, wie Sie als Property Manager die Funktion **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** im Rahmenpreisanpassungsmodul prüfen und bewerten. Sie haben auf diesen Bereich **Leserechte** und können alle Ausnahmen einsehen, jedoch keine Änderungen vornehmen.

Zweck und Nutzen

Bei einer Rahmenpreisanpassung wird in der Regel ein einheitliches Wirkungsdatum für alle Leistungspositionen festgelegt (z. B. 01.01.2025). In der Praxis gibt es jedoch Situationen, in denen bestimmte Leistungen für bestimmte Liegenschaften **erst zu einem späteren Zeitpunkt** angepasst werden sollen – oder in denen eine Anpassung **systemseitig blockiert** ist (z. B. durch ein laufendes Audit).

Genau dafür gibt es den Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**:

- **Gezieltes Verschieben:** Der Facility Manager kann für einzelne Liegenschaften und Leistungskategorien ein abweichendes Wirkungsdatum festlegen
- **Transparenz:** Alle Ausnahmen – ob manuell oder systemisch – werden übersichtlich in einer Tabelle dargestellt
- **Nachvollziehbarkeit:** Jede Ausnahme kann mit einer Beschreibung versehen werden, um den Grund der Verzögerung zu dokumentieren

Hinweis

Die Funktion befindet sich unterhalb der Preiseingabe-Tabellen im Bereich der Rahmenpreisanpassung. Scrollen Sie nach unten zum Abschnitt „**Ausnahmen und verzögerte Wirkungen**“. Der Bereich kann über das Pfeil-Symbol ein- und ausgeklappt werden.

Kernkonzepte

Manuelle Ausnahmen

Manuelle Ausnahmen werden vom Facility Manager (FM) angelegt, um den Wirkungszeitpunkt einer Preisanpassung für eine bestimmte Kombination aus **Liegenschaft** und **Leistungskategorie** gezielt zu verschieben.

Beispiel: Die allgemeine Preisanpassung gilt ab dem 01.01.2025. Für den Bereich „Revierdienst“ in Liegenschaften eines bestimmten Bundeslandes soll die Anpassung jedoch erst ab dem 01.03.2025 wirksam werden.

Systemische Ausnahmen

Neben manuellen Ausnahmen kann das System auch **automatisch Ausnahmen erzeugen**. Dies geschieht beispielsweise, wenn für eine Liegenschaft ein laufendes Audit besteht, das eine Preisänderung vorübergehend blockiert. Solche systemischen Ausnahmen werden in der Übersicht als **vom System erstellt** gekennzeichnet und können von keinem Benutzer bearbeitet oder gelöscht werden.

Hierarchische Wirkweise

Die Verarbeitung von Ausnahmen folgt einer klaren Regel: **Von unspezifisch zu spezifisch**. Das bedeutet, dass eine spezifischere Ausnahme eine allgemeinere Ausnahme überschreibt.

Beispiel mit drei Regeln:

| Wirkungsdatum | Ausnahme |
|---------------|---|
| 01.01.2025 | Allgemeines Wirkdatum der Rahmenpreisanpassung |
| 01.03.2025 | Verschieben aller Leistungen in [1] Objektmanagement |
| 01.02.2025 | Verschieben aller Leistungen in [1.2] Start-Up-Phase |

Hieraus ergibt sich für die betroffene Liegenschaft folgende Berechnung:

| Leistungskategorie | Allg. Datum | Ausnahme Kat. [1] | Ausnahme Kat. [1.2] | → Ergebnis |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| [1] Objektmanagement | 01.01.2025 | 01.03.2025 | - | 01.03.2025 |
| [1.1] Gewährleistungsverfölgung | 01.01.2025 | 01.03.2025 | - | 01.03.2025 |
| [1.1.1] Gewerbenutzung | 01.01.2025 | 01.03.2025 | - | 01.03.2025 |
| [1.1.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung | 01.01.2025 | 01.03.2025 | - | 01.03.2025 |

| Leistungskategorie | Allg. Datum | Ausnahme Kat. [1] | Ausnahme Kat. [1.2] | → Ergebnis |
|--|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| [1.2] Start-Up-Phase | 01.01.2025 | 01.03.2025 | 01.02.2025 | 01.02.2025 |
| [1.2.1] Gewerbenutzung | 01.01.2025 | 01.03.2025 | 01.02.2025 | 01.02.2025 |
| [1.2.2] Wohnwirtschaftliche Nutzung | 01.01.2025 | 01.03.2025 | 01.02.2025 | 01.02.2025 |
| [2] Technische Betriebsführung | 01.01.2025 | - | - | 01.01.2025 |

Erklärung:

- **[1] Objektmanagement** und alle Unterkategorien erhalten zunächst das verschobene Datum 01.03.2025
- **[1.2] Start-Up-Phase** hat eine eigene, spezifischere Ausnahme (01.02.2025), die das übergeordnete Datum von [1] überschreibt
- **[2] Technische Betriebsführung** hat keine Ausnahme und behält das allgemeine Wirkdatum 01.01.2025

Ihre Aufgaben bei der Prüfung

Bei der Prüfung einer eingereichten Rahmenpreisanpassung sollten Sie den Bereich **Ausnahmen und verzögerte Wirkungen** sorgfältig kontrollieren:

- **Vollständigkeit prüfen:** Sind alle erforderlichen Ausnahmen für abweichende Wirkungsdaten hinterlegt?
- **Plausibilität prüfen:** Stimmen die angegebenen Daten mit den vertraglichen Vereinbarungen überein?
- **Beschreibungen prüfen:** Sind die Gründe für die Verzögerungen nachvollziehbar dokumentiert?
- **Systemische Ausnahmen beachten:** Prüfen Sie, ob Ausnahmen vorhanden sind, die das System aufgrund eines laufenden Audits automatisch erzeugt hat

Worauf Sie besonders achten sollten

Jede Ausnahme besteht aus folgenden Informationen, die Sie im Detail prüfen können:

| Feld | Bedeutung |
|---------------------|---|
| Liegenschaft | Die betroffene Liegenschaft, für die das abweichende Wirkungsdatum gilt |

| Feld | Bedeutung |
|---------------------------------|---|
| EP-Code | Die Leistungskategorie oder -position, auf die sich die Ausnahme bezieht. „Alle Leistungen“ bedeutet, dass die gesamte Liegenschaft betroffen ist |
| Preisänderung wirksam ab | Das abweichende Wirkungsdatum – dieses Datum muss nach dem allgemeinen Wirkungsdatum der Rahmenpreisanpassung liegen |
| Beschreibung | Optionale Begründung des Facility Managers für die Verzögerung |

Ausnahme ansehen

1. Klicken Sie auf eine Ausnahme in der Tabelle
2. Der Dialog **Ausnahme ansehen** öffnet sich im Nur-Lese-Modus
3. Sie sehen alle Details: Liegenschaft, EP-Code, Wirkungsdatum und Beschreibung
4. Klicken Sie auf **Schließen**, um den Dialog zu verlassen

Hinweis

Falls Sie bei der Prüfung feststellen, dass Ausnahmen fehlen oder inkorrekt sind, nutzen Sie die Statusoption **„Klärungsbedarf“**, um den Facility Manager zu informieren und die notwendigen Korrekturen anzufordern.

Praxisbeispiel: Was Sie bei regionalen Abweichungen prüfen sollten

Ein typischer Anwendungsfall für Ausnahmen sind **regional unterschiedliche Wirksamkeitszeitpunkte**. Beispielsweise kann ein Vertragspartner für den Leistungsbereich „Revierdienst“ je nach Bundesland verschiedene Daten haben:

| Bundesland / Region | Wirksamkeit |
|--------------------------|-------------|
| Die meisten Bundesländer | 01.01.2025 |
| Bayern | 01.02.2025 |
| Hamburg | 01.02.2025 |
| Bremen | 01.03.2025 |
| Nordrhein-Westfalen | 01.04.2025 |

Bei der Prüfung sollten Sie sicherstellen, dass:

- Für jedes Bundesland mit abweichendem Wirkungsdatum eine entsprechende Ausnahme hinterlegt ist
- Die gewählten EP-Codes (Leistungskategorien) korrekt den betroffenen Leistungsbereichen entsprechen
- Die Beschreibungen nachvollziehbar erklären, warum das Wirkungsdatum abweicht (z. B. regionale Tarifverträge)
- Falls zusätzlich **Bundeslandfaktoren** angepasst wurden, diese konsistent mit den Ausnahmen sind (z. B. abweichende Prozentsätze für bestimmte Regionen)

Empfehlung

Vergleichen Sie die Ausnahmen-Tabelle mit den vertraglichen Vereinbarungen und den Bundeslandfaktoren. Eine vollständige und konsistente Dokumentation durch den Facility Manager erleichtert Ihnen die Prüfung erheblich.

Hinweis

Positionen, die nicht im EP-Katalog enthalten sind (sogenannte No-EP-Positionen), werden durch die Rahmenpreisanpassung nicht berührt und müssen weiterhin direkt im Living Contract angepasst werden.

Revision #1

Created 6 February 2026 15:17:42 by Christopher Bauer

Updated 6 February 2026 15:30:01 by Christopher Bauer