# Vertragsvorerfassung - Was brauche ich dazu?

Zugang: `Stammdaten` > `Flächenmanagement` > `Vertragsvorerfassung`

Im Modul Vertragsvorerfassung werden sämtliche vorerfassten Verträge angezeigt. Der Objektfilter `aktuelles Objekt` begrenzt die Anzeige auf die Verträge des eingestellten Objekts. Die einzelnen Spalten können gefiltert werden, so kann die Ansicht beispielsweise auf die vorerfassten Verträge mit einer exklusiven Bindung eingeschränkt werden. Über die Sortierung der Spalten können Sie dann die Verträge chronologisch absteigend anzeigen, bei denen die Bindungsfrist ausläuft.

## Vertrag anlegen

Nachdem der Interessent im Personenstamm angelegt ist, können Sie den Vertrag in einer kompakten, übersichtlichen Maske anlegen. Im Folgenden werden die Eingabeparameter erläutert, die sich nicht direkt aus dem Kontext erschließen oder für die zusätzliche Erläuterungen sinnvoll sind:

| | |
|---|---|
| Status | Die Status - `vorerfasst`, `WordVertrag erstellt`, `Vertrag generiert`, `Vertrag storniert` - können Sie über die Kataloge erweitern.<br>So können Sie beispielsweise vorerfasste Verträge diversen Bearbeitungsstufen in Ihrem Hause zuordnen. Jeder Status hat immer einen systemseitig festen Statustyp. Dadurch stellen wir sicher, dass Sie beispielsweise immer auf alle vorerfassten Verträge filtern können, egal wie detailliert Sie die Status definiert haben.<br>Sie können je Statustyp einen Standard definieren. Dieser wird dann als Vorschlag gesetzt (zum Beispiel beim Word Vertrag generieren). Bei Auslieferung gibt es je Statustyp genau einen Status, beide sind gleichlautend.<br>In der Vertragsvorerfassung greift auch das Vormietrecht der Fläche. Dem Benutzer wird diese Information bei Anlegen der Vorerfassung im Info-Bereich angezeigt. Beim Anlegen des vorerfassten Vertrages erscheint eine Hinweismeldung dazu und das Vormietrecht wird bei Vertragsanlage gelöscht. |
| Künd.ausschluss bis | Datum<br>In Verträgen wird das Kündigungsausschlussdatum aus der Vertragsvorerfassung ausgegeben und sowohl beim Beenden von Verträgen in der VOK-Logik als auch bei Vertragswechseln berücksichtigt. Nur durch einen Sonderkündigungstermin (SKT) kann ein mögliches Vertragsende vor dem Kündigungsausschlussdatum definiert werden. Für alle anderen Kündigungsmodalitäten wird das VOK-Datum mit einem Ausrufezeichen „!“ als Warnung angezeigt. Zur Abbildung im Serienbrief dient die Variable `FlVtgKündAusschluss` (die Vorlagenpflege erfolgt im Vorlagenmanager). |
| Art der Mieterhöhung | Die Auswahl ist systemseitig festgelegt. |
| Mieterhöhung | Hier stehen die Standard- oder von Ihnen definierte Kataloge zur Auswahl. Beachten Sie bitte, dass Sie vorab die entsprechenden Textbausteine in den Katalogen pflegen müssen. Auch die Standard-Kataloge beinhalten noch keine Textbausteine. (s. Pflege der Basisdaten) |

| | |
|---|---|
| Staffel | Option<br>Die Staffelmiete hat eine besondere Funktion, s. u.. |
| Fläche exklusiv reserviert bis | nur zur Information<br>So können Sie transparent darstellen, dass die Fläche für den Mieter bis zu einem bestimmten Datum reserviert ist. |
| Sollbeträge | Erfassen Sie über rechte Maustaste die vereinbarte Miete, Betriebskostenvorauszahlungen etc.<br>Bei Staffelmieten geben Sie nur den ersten gültigen Miet-Sollbetrag ein, s. u.. |

## Staffelmiete

Die Staffelmiete hat eine besondere Funktion. So können Sie in den Katalogen nicht nur den Textbaustein hierfür anlegen, sondern auch die Staffelvereinbarung selbst definieren (Miete erhöht sich einmal jährlich um 50 € für die nächsten 5 Jahre ...).



Beachten Sie bei der Eingabe der Sollbeträge, für die Miete den Sollstatus Staffelmiete zu setzen. Geben Sie nur die erste gültige Miete ein, die folgenden Staffelmieten werden bei der Generierung des Vertrags von iX-Haus automatisch angelegt.

## Variablen für Musterverträge

Nach Aktivierung über die Systemeinstelllung `AktiviereNeuenSerienbrief` werden die Vorlagen vom Typ `MV` im Vorlagenmanager gepflegt. Eine Übersicht über die dann verfügbaren Platzhalter und expandierenden Tabellen finden Sie im Abschnitt Mustervertrag MV.

Ansonsten stehen Ihnen für die ältere Variante der Word-Musterverträge in der Texterfassung mit Text-Typ `MV` nur die folgenden Variablen und Tabellen zur Verfügung:

| **Variablenname** | **Beschreibung** |
|---|---|
| `datumvon` | Vertragsbeginn |
| `datumbis` | Vertragsende |
| `excklbis` | Exklusiv bis |
| `mietvereinbahrung` | Der erfasste Text für Mietvertrag bei dem entsprechenden Profil für die Mietvereinbarung. |
| `vtgfrist` | Der erfasste Text für Mietvertrag bei dem entsprechenden Profil für die Vertragsfrist. |
| `sonst1` | Der erfasste Text für Mietvertrag bei dem entsprechenden Profil aus dem Katalog `MV Zusatzvereinbarung`. |
| `sonst2` | Der erfasste Text für Mietvertrag bei dem entsprechenden Profil aus dem Katalog `MV Zusatzvereinbarung`. |
| `lastschr` | |
| `notiz` | Notiz |

| Variablenname | Beschreibung |
|---|---|
| verteam | Verantwortliches Team |
| verbenutzer | Verantwortlicher Benutzer |
| rechempfaenger | Rechnungsempfänger |
| vormieter | Vormieter |
| ktnMonate | Anzahl der Monatsmieten. |
| ktnBetrag | Kautionsbetrag |
| flnr1 | Nummer der Hauptfläche |
| flname1 | Bezeichnung der Hauptfläche. |
| flnr2 | Nummer der 2. Fläche, kann für Verträge mit Stellplatz verwendet werden. |
| flname2 | Bezeichnung der 2. Fläche. |
| flnr | Diese Variable kann in Tabellenkopf verwendet werden um die Nummer der entsprechenden Fläche auszugeben. |
| flname | Diese Variable kann in Tabellenkopf verwendet werden um die Bezeichnung der entsprechenden Fläche auszugeben. |
| flgrval | Flächengröße |
| flgreinh | Einheit der Flächengröße. |
| flnrtbl | Flächennummer. Diese Word-Variable kann für eine expandierende Tabelle verwendet werden. |
| flnametbl | Flächenbezeichnung. Diese Word-Variable kann für eine expandierende Tabelle verwendet werden. |
| flgrvaltbl | Flächengröße. Diese Word-Variable kann für eine expandierende Tabelle verwendet werden. |
| flgreinhtbl | Einheit der Flächengröße. Diese Word-Variable kann für eine expandierende Tabelle verwendet werden. |
| flstock | Flächenstamm: Stock |
| fllage | Flächenstamm: Lage |
| fl1MieteNetto | Nettomiete für die Hauptfläche. Für die Berechnung des Mietbetrages werden die Sollbeträge mit dem Sollstatus 01 – Normalmiete, 02- Indexmiete, 03 - Pauschalmiete, 10 - Staffelmiete, 11 – Staffelmiete indiziert berücksichtigt. |
| fl1MieteMwst | MwSt-Betrag der Miete für die Hauptfläche. |
| fl1MieteBrutto | Bruttomiete für die Hauptfläche. |
| fl1BKNetto | Netto Betriebskostenvorauszahlung für die Hauptfläche. Für die Berechnung des Betriebskosten-Betrages werden die Sollbeträge mit dem Sollstatus 60 – Bk/Nk. Vorauszahlungen und 62 - Bk/Nk. Pauschale berücksichtigt. |
| fl1BKMwst | MwSt-Betrag der Betriebskostenvorauszahlungen für die Hauptfläche. |
| fl1BKBrutto | Brutto-Betriebskostenvorauszahlungen für die Hauptfläche. |
| fl21MieteNetto | Nettomiete für die 2. Fläche. Für die Berechnung des Mietbetrages werden die Sollbeträge mit dem Sollstatus 01 – Normalmiete, 02- Indexmiete, 03 - Pauschalmiete, 10 - Staffelmiete, 11 – Staffelmiete indiziert berücksichtigt. |
| fl21MieteMwst | MwSt-Betrag der Miete für die 2. Fläche. |
| fl21MieteBrutto | Bruttomiete für die 2. Fläche. |

| Variablenname | Beschreibung |
|---|---|
| fl21BKNetto | Netto Betriebskostenvorauszahlung für die 2. Fläche. Für die Berechnung des Betriebskosten-Betrages werden die Sollbeträge mit dem Sollstatus 60 – Bk/Nk. Vorauszahlungen und 62 - Bk/Nk. Pauschale berücksichtigt. |
| fl21BKMwst | MwSt-Betrag der Betriebskostenvorauszahlungen für die 2. Fläche. |
| fl21BKBrutto | Brutto-Betriebskostenvorauszahlungen für die 2. Fläche. |
| sollsanr | Sollart-Nummer. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Sollarten vorgesehen. |
| sollsabez | Sollart-Bezeichnung. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Sollarten vorgesehen. |
| sollstat | Sollbetrag-Status. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Sollarten vorgesehen. |
| sollNetto | Nettosollbetrag. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Sollarten vorgesehen. |
| staffsanr[2..5] | Sollart-Nummer. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Staffelmiete vorgesehen. |
| staffsabez[2..5] | Sollart-Bezeichnung. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Staffelmiete vorgesehen. |
| staffdatum[2..5] | Staffelsollbetrag-Datum. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Staffelmiete vorgesehen. |
| staffNetto[2..5] | Nettosollbetrag. Diese Word-Variable ist für die expandierende Tabelle für die Staffelmiete vorgesehen. |
| staffErhtyp[2..5] | Staffelmiete Erhöhungstyp – EUR bei Festbetrag und Prozent bei einer prozentualen Erhöhung. |
| staffErhwert[2..5] | Staffelmiete Erhöhungswert |
| staffInterval[2..5] | Staffelmiete Erhöhungsintervall |
| staffJahre[2..5] | Staffelmiete – Der Zeitraum, für den die Staffelmiete angelegt wird. |
| gesSollNetto | Gesamt-Netto-Sollbetrag |
| gesSollMwst | Gesamt-MwSt-Betrag |
| gesSollBrutto | Gesamt-Brutto-Sollbetrag |
| wrng | Währungskennzeichen des Interessenten bzw. iX-Haus Person (z. B. EUR). |
| wrngtbl | Tabellenvariable für Währungskennzeichen des Interessenten bzw. iX-Haus Person (z. B. EUR). |
| mieteunverändertbis | Miete unverändert bis-Datum |
| kndausschuss | Kündigungsausschuss |
| mvname1 | Personenstamm: Name 1 |
| mvname2 | Personenstamm: Name2 |
| SollBrutto…<br>SollNetto…<br>SollMwst…[Sollartbezeichnung] | Diese Variablen werden dynamisch anhand der hinterlegten Sollarten zusammengesetzt. Beispiel: SollNettoMiete, SollMwstMiete, SollBruttoMiete, SollNettoNkVz, SollMwstNkVz, SollBruttoNkVz |

| Expandierende Tabelle | Beschreibung |
|---|---|
| $$FlTbl | Expandierende Tabelle für die dem vorerfassten Vertrag zugeordneten Flächen. |
| $$SollTbl | Sollbetrag-Tabelle. Hiermit können die Sollbeträge pro Fläche ausgegeben werden. |

| Expandierende Tabelle | Beschreibung |
|---|---|
| $$StaffelTbl[2..5] | Staffelmiete-Tabelle. Hiermit kann die Entwicklung der Staffelmiete im Word-Dokument dargestellt werden. |
| artmieterhoehung | Art der Mieterhöhung |
| flartklasse | Flächenartklasse |
| flartnr | Flächenart Nummer |
| flartbez | Flächenart Bezeichnung |