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. 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. 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. 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 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 Die Staffelmiete hat eine besondere Funktion, s. u..
Fläche exklusiv reserviert bis	nur zur Information 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. Bei Staffelmieten geben Sie nur den ersten gültigen Miet-Sollbetrag ein, s. u.. Mit F2 im Feld `Sollmonate` öffnen Sie den Dialog `Auswahl Sollmonate`. Hier können Sie bequem für jeden Monat den gewünschten Sollmarker eintragen. Die Zahl im jeweiligen Monatsfeld bedeutet, dass hier noch Sollstellung oder Dataclearing erlaubt sein wird. Die Marker S, C oder * schränken durch ihre Vorbelegung bestimmte Aktionen ein. Leere Monatsfelder werden mit Unterstrich dargestellt. Diese Monate werden bei den automatischen Prozessen von Sollstellung oder Dataclearing ausgelassen, z. B. bei Quartalszahlern oder einmal jährlich eingeforderten Mieten. Zifferneingaben (beliebig) führen im jeweiligen Monatsfeld zur Monatsziffer, also Freigabe für Sollstellung und Dataclearing.

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.

Variablenname	Beschreibung
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
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.

Variablenname	Beschreibung
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.
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

Variablenname	Beschreibung
SollBrutto… SollNetto… 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.
$$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