Vertragsvorerfassung

Was mache ich hier?

Das iX-Haus Lizenzmodul Vertragsvorerfassung ermöglicht, besonders bei Wohnraummietverträgen, diese bereits in der Interessentenphase anzulegen und einen Word-Mietvertrag zu generieren. Nach Unterzeichnung kann der vorerfasste Vertrag per Knopfdruck im `Vertragsmanagement` angelegt werden. Hierdurch wird der Prozess der Vertragserstellung deutlich vereinfacht und das Risiko von Fehleingaben reduziert. Alle Beteiligten haben jederzeit Übersicht alle laufenden Vertragsverhandlungen.

Möchten Sie Textbausteine vordefinieren und sogar über die Ausstattung der Flächen und Objekte individuelle Textbausteine in den Mietvertrag übernehmen? Dann investieren Sie mehr Zeit in den Aufbau der Basisdaten und gestalten den Prozess der Vertragserstellung noch komfortabler. Details erfahren Sie in dem Kapitel Pflege der Basisdaten.

Haben Sie mehrere Musterverträge, gegebenenfalls sogar objektspezifische Musterverträge? Dann können Sie auch hier mehr Sicherheit und Komfort für Ihre Anwender erreichen. Je nach Vertragsart und Objekt wird passgenau der Mustervertrag angeboten. So treffen auch weniger erfahrene Mitarbeiter die richtige Auswahl.

Im Modul Vertragsvorerfassung unter Flächenmanagement werden sämtliche vorerfassten Verträge angezeigt.

In der Vertragsvorerfassung steht in der Funktion `Word-Vertrag generieren` auch das Outputmanagement zur Verfügung. Die entsprechende Ordnerstruktur wird in iX-Haus automatisch angelegt. Es ist dadurch möglich, beim Archivieren des Vertragsschreibens objekt- und / oder flächenartspezifische Anlagen anzufügen. Sind Beschriebwerte unbestimmt, wie z. B. „-“ oder „X“, und die Namen der Anlagen enthalten derartige Zeichen, könnte es zu einer inkorrekten Vorauswahl kommen. Auch Angaben im Beschrieb wie Anzahl der Zimmer können zu einer inkorrekten Vorauswahl führen, wenn Anlagen z. B. im Namen durchnummeriert sind. Um dies zu verhindern, werden bei der Auswahl der Vorlagen nur Beschriebwerte mit mehr als drei Zeichen berücksichtigt. Zusätzlich zu der Funktion via Beschrieb werden Dateien, die mit der Endung _Add als Anlagen gekennzeichnet sind, ebenfalls automatisch ausgewählt.

Als weitere Anlagen kann ein Energieausweis [1)] eingefügt und eine Lastschrifteinzugsvereinbarung generiert werden. Beide weiteren Anlagen werden ebenfalls ausschließlich beim Archivieren angehangen. Die Lastschrifteinzugsvereinbarung wird dabei als einzelnes Dokument archiviert. Sie kann so später auch separat ausgegeben werden.



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.

Vorteile / Mehrwert

Der Prozess der Vertragserstellung wird deutlich vereinfacht und das Risiko von Fehleingaben reduziert. Zudem haben alle Beteiligten jederzeitige Übersicht über alle laufenden Vertragsverhandlungen.

Ihre Vorteile im Überblick

- volle Transparenz
- hohe Effizienz bei dem Prozess der Vertragsanlage
- Einhaltung von Unternehmensstandards bei der Vertragsgestaltung
- keine Risiken manueller Übertragungsfehler
- Nutzung des Moduls von „ganz einfach“ bis „umfassend“ möglich, je nach den in iX-Haus gepflegten Daten (bis zur Flächenausstattung möglich)

Schnellstart - Skizzierung des Ablaufs

- Sie können nach wenigen Vorarbeiten ganz schnell starten.
- In der Texterfassung bzw. dem Voralgenmanager wird ein Mustertext vom Typ MV (Mustervertrag) angelegt.
- Im Personenstamm des jeweiligen Objekts wird die Person angelegt. Bei Restantenlogik wird die Person in der Restantenkette passend angelegt. Kommt der Mietvertrag nicht zustande, wird der Interessent einfach mit den Daten des neuen Interessenten überschrieben.
- Dann kann es schon mit der Vorerfassung der Verträge losgehen. Einer Person kann eine Fläche zugeordnet werden.

Die Platzhalter für hiermit verbundene Vorlagen der Musterverträge der Vertragsvorerfassung sind hier beschrieben.

Wie mache ich es?

home

Word-Vertrag generieren

1. Markieren Sie in der Vertragsübersicht den entsprechenden Vertrag.
2. Wählen Sie über rechte Maustaste `Word-Vertrag generieren`. Die Variablen werden ausgelesen und der Word-Vertrag angezeigt. Sie können jetzt individuelle Änderungen vornehmen und den Vertrag anpassen.
3. Der Vertrag wird als Dokument der Adressverwaltung zum Mieter archiviert.



Wenn der Status einer Vertragsvorerfassung `vorerfasst` ist, wird über die Funktion `Word-Vertrag Generieren` keine Kaution angelegt. Mit der Meldung „Der Vertrag erfordert eine Kaution. Bitte generieren Sie zuvor per „Kaution anlegen“ einen Eintrag in der Kautionsverwaltung.“ erhalten Sie beim Versuch, einen Vertrag zu generieren einen Hinweis hierzu. Wenn es bereits eine Kaution gibt, kann der Vertrag generiert werden (dann stehen auch die Kautionsdaten zur Verfügung). Ist zum Zeitpunkt der Erstellung eines Schreibens (Mietvertrag) aus der Vertragsvorerfassung heraus bereits eine



Kautionsvereinbarung in der Kautionsverwaltung hinterlegt, werden statt der vorgemerkten Daten aus der Vertragsvorerfassung die Daten aus der Kautionsverwaltung (Mietvertragsnummer, Kautions-ID etc.) in das Schreiben übernommen.

Archiviertes Dokument zur Anlage eines neuen Mietvertrags nutzen

Zur Erstellung eines Mietvertragsdokumentes per Funktion `Word-Vertrag generieren` kann ein gespeichertes und archiviertes Dokument aus dem Archiv geladen werden, statt ein Dokument aus der entsprechenden Vorlage neu zu generieren. Diese Funktion ist dann nützlich, wenn ein Dokument nach Vorlage generiert und bearbeitet, die Bearbeitung jedoch nicht abgeschlossen wird, sondern am nächsten Tag fortgesetzt werden soll. Anschließend kann das Dokument mit allen Anlagen final archiviert werden. Voraussetzung zur Nutzung dieser Funktion ist die Lizenz Komfortpaket und die Verwendung des Moduls Serienbrief. Ist dies erfüllt, ist im Dialog `Word-Vertrag generieren` ein Auswahlfeld mit der standardmäßig angezeigten Option `Dokument aus Vorlage generieren` (bisheriges Verhalten) sichtbar. Rechts davon ist die definierte Vorlage angezeigt. Über dieses Auswahlfeld kann die Option `Dokument aus Archiv laden` ausgewählt werden. Hierdurch werden archivierte Dokumente des zukünftigen Mieters in einem Dialog zur Auswahl angezeigt. Es werden nur solche Dokumente mit dem Namen “Mietvertrag_…“ berücksichtigt. Das vom Benutzer ausgewählte Dokument wird im Dialog rechts vom Auswahlfeld angezeigt. Existiert nur ein einzelnes derartiges Dokument im Archiv, wird kein Auswahldialog angezeigt. Das archivierte Dokument wird vom Programm direkt ausgewählt und im Dialog angezeigt. Mit `Ok` wird das ausgewählte Dokument aus dem Archiv geladen und geöffnet. Der Benutzer hat dann die Möglichkeit, das Dokument weiterzubearbeiten und zu speichern. Danach wird das Dokument zusammen mit seinen Anlagen archiviert, falls gewünscht.

Die Option `Mit Anlagen` kann generell nur in Verbindung mit `Archivieren` ausgewählt werden. Systemeinstellung `AnlagenAktivieren` definiert, ob diese Option bei der Archivierung durch den Benutzer gesteuert werden soll oder nicht. Wenn die Einstellung aktiviert ist, wird diese Option automatisch ausgewählt und deaktiviert. Somit kann gesichert werden, Anlagen zusammen mit dem zugehörigen Schreiben zu archivieren.

Mit passenden Flächenbeschrieben kann eine Vorauswahl bei der Zuordnung der Anlagen erfolgen. Sind Beschriebwerte zu unbestimmt, wie z. B. „-“ oder „X“, und die Namen der Anlagen enthalten derartige Zeichen, werden evtl. falsche Anlagen vorausgewählt. Auch die Zahlen-Angaben wie z. B. AnzahlZimmer oder Jahrgang im Beschrieb können zu einer falschen Vorauswahl führen, wenn Anlagen z. B. durchnummeriert sind. Um eine zuverlässigere Vorauswahl zu gewährleisten, werden bei der Auswahl der Vorlagen daher nur solche Beschriebwerte berücksichtigt, die länger als vier Zeichen sind.



Bitte beachten Sie, dass bei dieser Funktion nur Word-Dokumente verarbeitet werden können. Wird ein Dokument in einem anderen Format aus dem Archiv geladen (z. B. als PDF aus einem Dokumentenmanagementsystem), wird es nicht geöffnet. Stattdessen erscheint dann eine Fehlermeldung.

Energieausweis (Energiebedarfsausweis / Energieverbrauchsausweis) anfügen

Mit der Lizenz Komfortpaket in Verbindung mit dem iX-Haus plus-Modul Technische Objekte besteht die Möglichkeit, einen Energiebedarfsausweis oder einen Energieverbrauchsausweis als Vertragsanlage mit zu archivieren. Aktivieren Sie hierzu das Kontrollfeld Energiebedarfsausweis anfügen bzw. Energieverbrauchsausweis anfügen im Generierungsdialog.

Diese Checkbox erscheint erst, wenn Sie in iX-Haus plus eine TO-Definition Energiebedarfsausweis bzw. Energieverbrauchsausweis angelegt haben. Im Ergebnis sucht iX-Haus dann im entsprechenden TO in Multimedia ein Dokument vom Typ Energiebedarfsausweis bzw. Energieverbrauchsausweis und hängt dieses an den Vertrag an.

Der Energieausweis wird immer direkt nach dem Vertrag angehangen, erst danach erfolgen ggf. weitere Anlagen. Die Suche nach einem Dokument Energiebedarfsausweis bzw. Energieverbrauchsausweis wird dabei mit folgender Priorität durchgeführt:

1. Gültiges TO für die Fläche
2. Gültiges TO für Gebäudeteil
3. Gültiges TO für Gebäude
4. Gültiges TO für Objekt

Gültig bedeutet hierbei, es existiert ein Technisches Objekt, welches zum Systemdatum der Vertragserstellung nicht ausgebaut /beendet ist. Innerhalb des ermittelten Technischen Objekts wird im Falle mehrerer Multimediaeinträge der Multimediaeintrag ausgewählt, der den Dokumententyp Energiebedarfsausweis bzw. Energieverbrauchsausweis hat. Sollten mehrere Einträge des jeweiligen Typs vorhanden sein, so wird der Eintrag ausgewählt, der zuletzt hinzugefügt wurde.

Lastschrifteinzugsvereinbarung anfügen

Beim Archivieren des Vertragsschreibens ist jetzt möglich ein Dokument für Lastschrifteinzugsvereinbarung zu generieren und zu archivieren. Aktivieren Sie dazu die Checkbox LEV generieren und wählen Sie im Klick das benötigte Dokument für die Lastschrifteinzugsvereinbarung aus. Wird der Vertrag generiert und archiviert, wird so die ausgewählte Vorlage auch generiert und archiviert. Die Lastschrifteinzugsvereinbarung wird dabei als einzelnes Dokument mit eigener Dokumenten-ID archiviert.



Die Anlagen und der Energieausweis werden nur bei der Auswahl Archivieren im DMS an den Vertrag gehangen. Wird der Vertrag ohne diese Option generiert, kann iX-Haus keine Anlagen anfügen. iX-Haus wird, wenn mindestens eine Anlage eine PDF-Datei ist, eine zusammengefasste PDF-Datei aus allen gewählten Anlagen und dem Energieausweis erstellen und diese archivieren. Sollten alle gewählte Dateien Word-Dateien sein, so wird eine zusammengefasste Word-Datei erstellt.

Outputmanagment

Mit dem Komfortpaket steht Ihnen in diesem Modul das Outputmanagement zur Verfügung. Für diese Funktion wird die Lizenz Serienbrief benötigt. Bei der Zuordnung der Anlagen wird vom Programm

automatisch eine Vorauswahl der Dokumente über Flächenbeschriebe getroffen. Die Anlagen, deren Namen die Eingaben aus den Beschriebfeldern enthalten, werden im Auswahl-Dialog angehakt. Es werden sowohl Flächen als auch Flächenartbeschriebe berücksichtigt. Bei der Vorauswahl werden die Werte der Beschriebfelder von Typ 'Auswahl' und 'Text' und Namen der Felder mit dem Typ 'ja/nein' herangezogen. Zusätzlich zu dieser Funktion sind nun Dateien mit der Endung _Add als Anlagen gekennzeichnet und werden so ebenfalls automatisch ausgewählt. Als weitere Anlagen können ein Energiebedarfsausweis / Energieverbrauchsausweis eingefügt und eine Lastschrifteinzugsvereinbarung generiert werden. Beide weiteren Anlagen werden ebenfalls ausschließlich beim Archivieren angehangen. Die Lastschrifteinzugsvereinbarung wird dabei als einzelnes Dokument archiviert.

1. Öffnen Sie per Schalter `Zuordnen` ein weiteres Fenster. In diesem Fenster sind alle Anlagen dargestellt, die an den gewählten Vertrag angehangen werden können.
2. Nach der Auswahl der gewünschten Anlagen bestätigen Sie mit `Speichern.` Die ausgewählten Dokumente werden jetzt im Grid angezeigt und könnten mit dem Schalter `Sortieren` geordnet werden.



iX-Haus legt für Sie die Ordnerstruktur zum Outputmanagement bereits an. Der Standardpfad ist `[ix-Haus-Arbeitsverzeichnis]\data\PrintAnlage\`. Fügen Sie in die entsprechenden Ordner Ihre Dokumente ein.
Den Namen für den Hauptordner `PrintAnlage` konfigurieren Sie bei Bedarf über die Systemeinstellung `PfadFuerAnlagen`.

Das Dateiverzeichnis ist hierarchisch strukturiert, d. h. die möglichen Anlagen für den gewählten Eintrag ermitteln sich über folgende Ebenen:

- Global für alle iX-Haus Module mit Outputmanagement (bestehender Ordner `PrintAnlage`)
    - Objektbezogen für alle iX-Haus Module mit Outputmanagement
        - Global für das Modul Vertragsvorerfassung
            - Objektbezogen für das Modul Vertragsvorerfassung
                - Global für das Modul Vertragsvorerfassung und definierte Flächenartenklassen
                    - Objektbezogen für das Modul Vertragsvorerfassung und definierte Flächenartenklassen

Beispiel: Bei Zuordnung der Anlagen in iX-Haus wird automatisch eine Vorauswahl der Dokumente über Flächenbeschriebe getroffen. Passt die Bezeichnung der Anlage zu einem Flächenbeschrieb, so wird diese im Auswahl-Dialog angehakt, zum Beispiel: \\Anlage lautet: Pflegehinweise Parkett, gem. Flächenbeschrieb hat die Fläche Parkett (drei Varianten im Flächenbeschrieb möglich: Feld `Bodenbelag` mit Auswahlfeld `Parkett`, Feld `Bodenbelag` mit Textfeld `Parkett`, <Feld `Parkett` mit Kontrollfeld angehakt).
Dateien mit der Endung '_Add' werden ebenfalls als Anlagen automatisch ausgewählt.

Protokoll Word-Vertrag generieren

Ihr Mietvertrag kann je nach Komplexität eine Vielzahl von Variablen beinhalten, um die Vertragsvereinbarungen und auch Ausstattungen der Fläche auszugeben. Über das separat zu

definierende Protokoll können Sie die Variablen kompakt auflisten und damit schnell prüfen, ob für alle verwendeten Variablen auch die notwendigen Daten (insbesondere Ausstattungen der Fläche) gepflegt sind.

Die Mustertexte für das Protokoll definieren Sie bei der `Vertragsart`. Markieren Sie in der Vertragsübersicht den entsprechenden Vertrag und wählen Sie über rechte Maustaste `Protokoll Word-Vertrag generieren`.

Vertrag anlegen

Über den Prozess `Vertrag anlegen` können Sie den vorerfassten Vertrag für einen Interessenten, eine Person im Personenstamm, direkt im iX-Haus-Vertragsmanagement anlegen. Zur Kontrolle und Dokumentation wird automatisch das Flächenkarteiblatt angezeigt.

Sie werden automatisch durch den Prozess geleitet, um Daten zu Unterschrift Mieter, Unterschrift Vermieter und Übergabedatum sowie Notizen einzugeben. Hier können Sie auch gleich festlegen, ob alle anderen vorerfassten Verträge zu derselben Fläche storniert werden sollen.

Weitere Vertragsdaten wie Kündigung, Index etc. können Sie in gewohnter Weise im Vertragsmanagement zum Vertrag nachpflegen.

Pflege der Basisdaten

Für den Schnellstart brauchen Sie nur einen Mustervertrag mit den absoluten Eckdaten des Vertrags (s .u.). Sie können Ihre iX-Haus Daten aber auch deutlich detaillierter erfassen.

Hierzu nutzen Sie den Beschriebeditor. Details zur allgemeinen Bedienung des Beschriebeditors finden Sie hier.

Angabe der Wohnungsausstattung im Mietvertrag

Sie können beispielsweise die in Ihren Wohnungen vorhandenen Bodenbeläge (Teppich, Laminat etc.) anlegen und je Bodenbelag die Pflegehinweise für den Mietvertrag definieren. Ordnen Sie im Flächenstamm dann den Bodenbelag zu und nutzen die Beschrieb-Variablen im Mustervertrag.

Das Ergebnis im gedruckten Mietvertrag kann dann so aussehen:

```
… in der Wohnung ist Laminatboden verlegt.

Folgende Pflegehinweise sind zu beachten:

Zur Reinigung und Pflege keine Scheuermittel, Stahlwolle, Wachs verwenden.
Wird der Boden mit Wasser gereinigt, ist darauf zu achten, dass der
Putzlappen gut ausgewrungen bzw. nebelfeucht ist … Bei Nichteinhaltung der
Pflegeanleitung werden künftig entstehende Schäden durch unsachgemäße
```

Reinigung für den Mieter kostenpflichtig.

Anlage des Beschriebs und die Zuordnung zur Fläche

1. Öffnen Sie in der Fachadministration den Beschriebeditor.
2. Bearbeiten Sie zur Tabelle FLÄCHE den Flächen-Beschrieb auf Basis der Definitionstabelle FLARTKLASSE. Zur Unterscheidung stehen Ihnen hier die Abhängigen Datensätze Gewerbe, Stellplätze und Wohnungen zur Verfügung. Wählen Sie dementsprechend den gewünschten Flächen-Beschrieb aus, zu welchem Sie beschrieb-Variablen definieren wollen.
3. Die Beschriebvariablen sind automatisch nummeriert, können in ihrer Reihenfolge jedoch nachträglich positioniert werden. Mit rechter Maustaste öffnen Sie ein Kontextmenü und können hier eine neue Variable anlegen oder eine bestehende Variable ändern bzw. löschen. Beachten Sie beim Löschen, dass ggf. zuvor erfasste Beschriebdaten der betroffenen Variable hierdurch ebenfalls gelöscht werden.
4. Geben Sie die gewünschten Daten für eine Auswahl ein (Name, Datentyp Auswahl, Länge, Kommentar, Variable...).
5. Definieren Sie für die jeweilige Auswahl als Textyp Mietvertragsklausel den freien Text, welcher später durch das jeweilige Auswahlfeld ausgelöst wird.
6. Speichern Sie Ihre Beschrieb-Definition(en).
7. Im Flächenstamm definieren Sie pro Fläche im jeweiligen Fächenbeschrieb für das Beschriebfeld (z. B. Bodenbelag) die gewünschte Auswahl (z. B. Laminat).



Sie können je Auswahlfeld auch mehrere Texttypen anlegen und unterschiedliche Texte zum Laminatboden, Personenaufzug etc. im Mustervertrag nutzen (Fachadministration, Katalog, MV-Beschrieb-Texttyp). Der Texttyp Mietvertragsklausel mit dem Kürzel MVK kann als Standardeintrag nicht geändert werden.

Vordefinierte Vertragsvereinbarungen (Mieterhöhung, Vertragsfristen u. a.)

Sie können für einzelne Vertragsvereinbarungen Kataloge und Textbausteine definieren. Legen Sie zum Beispiel typische Indexvereinbarungen oder Kündigungsrechte an und erfassen an dieser Stelle bereits den entsprechenden Text für den Mietvertrag.

Bei Anlage des Mietvertrags können Sie dann aus dem Katalog die vereinbarte Mieterhöhung auswählen, im Dokument wird der entsprechende Textbaustein eingesetzt.

Sie können auch freie Textbausteine für Zusatzvereinbarungen definieren. Zwei dieser sonstigen Zusatzvereinbarungen können Sie je Mietvertrag zuordnen.

Die Parameter aus den Feldern Kautionsart und Anzahl Raten werden beim späteren optionalen Anlegen einer Kaution genutzt. Ist für eine Person noch keine Kaution hinterlegt, kann diese über den Dialog Kompakte Kaution Anlage im Personenstamm angelegt werden. Anschließend öffnet sich ein Dialog mit Optionen zur Definition des betreffenden Kautionsschreibens.

Die Erfassung von Kautionen zur Übertragung in das Modul Kautionsverwaltung ist bereits vor der Unterzeichnung eines Mietvertrages in der Vertragsvorerfassung möglich.

Um in der Vertragsvorerfassung bereits Kautionen generieren zu können, ohne dass notwendigerweise ein Vertrag generiert werden muss, sind beide Vorgänge separiert. Damit lassen sich Kautionen für die Schnittstelle zur DKB bereits initiieren. Wenn der Status einer Vertragsvorerfassung `Vorerfasst` ist, kann über die Funktion `Word-Vertrag generieren` keine Kaution angelegt werden. Sie erhalten einen Hinweis, dass der Vertrag eine Kaution erfordert und diese zuvor per „Kaution anlegen“ einen Eintrag in der Kautionsverwaltung vorgenommen haben muss. Wenn bereits eine Kaution hinterlegt wurde, kann der Vertrag mit den bereitstehenden Kautionsdaten generiert werden.

Die Vorlage für ein Kautionsschreiben muss schon bei der Vertragsvorerfassung definiert werden. Über die Kontextmenüfunktion `Kaution anlegen und Schreiben generieren` wird eine Kaution im Vorfeld des Mietvertrags angelegt sowie eine Kautionsvereinbarung als Schriftstück generiert. Mit der Funktion `Kautionsschreiben generieren` kann jederzeit das entsprechende Kautionsschreiben für die bereits angelegte Kaution erstellt werden.

Vertragsfristen

1. Öffnen Sie in der `Fachadministration` das Modul `Kataloge`.
2. Wählen Sie den Katalog `MV Vertragsfristen`.
3. Definieren Sie die gewünschten MV Vertragsfristen und deren `Text für den Mietvertrag`.

Mietvereinbarungen/Mieterhöhungen

1. Öffnen Sie in der `Fachadministration` das Modul `Kataloge`.
2. Wählen Sie den Katalog `MV Mietvereinbarung`.
3. Definieren Sie die gewünschten Vereinbarungen. Hierzu stehen die Register `MV BGB (Ortsübliche Vergleichsmiete)`, `MV Staffelmiete` und `MV Index` zur Verfügung.
4. In der jeweiligen Definition hinterlegen Sie `Bezeichnung` und `Text für den Mietvertrag`.



Bei Nutzung der Kataloge von Staffelmieten können Sie im Mietvertrag die einzelnen Staffeln in einem Zahlungsplan darstellen. Exakt diese Werte werden bei der Anlage des Mietvertrags in iX-Haus übernommen.

Freie Textbausteine

Pro Mietvertrag können zwei dieser freien Zusatzvereinbarungen genutzt werden.

1. Öffnen Sie in der `Fachadministration` das Modul `Kataloge`.
2. Wählen Sie den Katalog `MV Zusatzvereinbarung`.
3. Definieren Sie die gewünschten Zusatzvereinbarungen.

Vertragsarten

Die Vertragsarten sind der erste Schritt, um passgenau die Musterverträge je Vertragsart und Objekt anzuzeigen (s. u.). Sie können den Katalog für `MV Vertragsarten` erweitern und an Ihren Bedarf anpassen. Standardmäßig liefern wir Vertragsarten wie Wohnen und Gewerbe aus.

1. Öffnen Sie in der `Fachadministration` das Modul `Kataloge`.
2. Wählen Sie den Katalog `MV Vertragsarten`.
3. Definieren Sie die gewünschten Zusatzvereinbarungen.

Je Vertragsart können Sie zudem:

- einen Text als Protokoll zuordnen (s. u. `Protokoll Word-Vertrag generieren`),
- die Anzahl der Monatsmieten für Kautionen und die entsprechend zu berücksichtigenden Sollarttypen hinterlegen (damit können Sie im Mietvertrag den Kautionsbetrag ausgeben lassen) und
- das verantwortliche Team vordefinieren (Komfortpaket erforderlich).

Bei der Konfiguration der Vertragsart wird grundsätzlich zuerst die Systemeinstellung [1.14.110.27] `ZulaessigeSolltage` zur Festlegung des gültigen Solltages berücksichtigt. Geben Sie einen abweichender Solltag ein, erhalten Sie einen Hinweis. Nach Bestätigung des Hinweises gelangen Sie zurück in den Dialog und können den Solltag anpassen. Soll ein anderer Solltag gelten, muss dies zunächst in der Systemeinstellung angepasst werden. So werden Fehler bei der Eingabe des korrekten Solltages vermieden.

Mustervertrag mit Variablen definieren

Wenn Sie sich für die Pflege der Basis-Daten entschieden haben, stehen Ihnen bei der Anlage der Mustermietverträge mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. So können Sie den Komfort und Automatismus bei der Vertragserstellung selbst bestimmen. Je mehr Kataloge Sie vorab pflegen, desto weniger Nacharbeiten haben Sie bei der individuellen Anpassung des Word-Mietvertrags.

Starten können Sie aber auch mit einem Mustervertrag mit wenigen Variablen wie Mieterdaten, vermietete Fläche, Vertragsbeginn und Miete. Auch das erleichtert bereits den Prozess der Mietvertragserstellung.

- Legen Sie den Mustervertrag über `Dienstprogramme`, `Texterfassung` an.
- Nach Auswahl einer freien Textnummer, eines Titels sowie des Typs `MV` können Sie den Mietvertrag auf eine Vertragsart einschränken.

Vorgabe der passenden Musterverträge für die Objekte - optional

Sie haben Ihren Musterverträgen gegebenenfalls schon Vertragsarten zugeordnet. Damit bei der Vertragsanlage genau die für das Objekt passenden Musterverträge zur Auswahl stehen, sind noch einige Zuordnungen zu treffen.

Über Kataloge werden auch bestimmte Auswahloptionen definiert, welche erst bei der Erstellung eines Mustervertrages abgefragt werden.

Katalog Objektarten

Sie können den Katalog für Objektarten erweitern und an Ihren Bedarf anpassen. Standardmäßig liefern wir Objektarten wie Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien aus.

Katalog Vertragsarten – Zuordnung Objektarten /-typen

Je Vertragsart können Sie über das Kontextmenü der rechten Maustaste die passenden `Objektarten` und `Objekttypen` zuordnen.

Sie können der Vertragsart vordefinierte zusätzliche Typen (Index, Instandhaltung, Kündigung und Staffelmiete) zuordnen. Mit dieser Zuordnung können Sie steuern, dass bei einer Neuanlage direkt diese ausgewählten Typen in der Maske vorbelegt werden.

Objektauswahl - Zuordnung Objekte zu Objektarten / typen

- Treffen Sie die Zuordnung, um welche Art eines Objekts es sich handelt - beispielsweise eine `Wohnimmobilie` (Objektart) vom Typ `Mietobjekt` (Objekttyp).

Objektauswahl - Zuordnung Objekte zu Musterverträgen

Möchten Sie die Auswahl noch weiter einschränken? Hat Ihr Eigentümer ganz spezielle Verträge vorgegeben, dann können Sie diese Musterverträge im Menü der Objektauswahl zuordnen. Dann stehen nur genau diese Musterverträge für das Objekt zur Auswahl. Sind weitere Objekte des Investors im Bestand, dann nutzen Sie die Kopierfunktion zur schnellen Übernahme der Musterverträge in die anderen Objekte.

Ausgabe des Vormieters

Sie können im Mietvertrag bzw. dem Anschreiben hierzu den Namen des Vormieters mit ausgeben. So können Sie sich beispielsweise darauf beziehen, dass bei der Wohnungsbesichtigung die Wohnung des damaligen Mieters mit dem jeweiligen Namen besichtigt wurde, um mögliche Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Diese Ausgabe ist flexibel gestaltet und Sie können selber bestimmen, wie weit bei einem Leerstand in die Vergangenheit zurückgeschaut werden soll. Bearbeiten können Sie die Vorgabe über die Systemeinstellungen der Stammdaten: `Fachadministration`, `System`, `Systemeinstellungen Datenbank`, über den `Stammdaten`-Parameter `AusgabeVormieterMonate` im Abschnitt `Vertragsvorerfassung`. Hier geben Sie die Anzahl der Monate an, wie weit bei einem Leerstand in die Vergangenheit geschaut wird. Die Standardeinstellung ist `0`.

Für den Fall, dass es keinen Vormieter gibt, wird ein Ersatztext an Stelle des Vormieternamens genutzt. Diesen können Sie über den `Stammdaten`-Parameter `AusgabeVormieterDefault` im Abschnitt `Vertragsvorerfassung` definieren. Die Tilde ~ wird hier als Platzhalter für ein Leerzeichen verwendet. Die Standardeinstellung ist `kein~Vormieter` und liefert somit den Text `kein Vormieter`, wenn iX-Haus keinen Vormieter bei der betroffenen Fläche ermittelt.

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.
`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`	

Variablenname	Beschreibung
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.
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… 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.

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

Administration

Administrative Einstellungen zur Vertragsvorerfassung.

Systemeinstellungen Datenbank

AusgabeVormieterDefault

`Zugang: Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Stammdaten > Vertragsvorerfassung`
Mit der Systemeinstellung [1.14.124.2] `AusgabeVormieterDefault` lässt sich der Ersatztext festlegen, welcher im Mietvertrag bzw. dem Anschreiben hierzu bzgl. eines Leerstands (kein Vormieter in den Vormonaten lt. Systemeinstellung `AusgabeVormonateMieter` vorhanden) ausgegeben werden kann. Für den Fall, dass es keinen Vormieter gibt, wird der Ersatztext an Stelle des Vormieternamens genutzt. <wrap impmortant>In der Vorgabe der Systemeinstelung `AusgabeVormieterDefault` können Leerzeichen nur indirekt mit Hilfe des Tildezeichens ~ angegeben werden. Die Tilde wird hier als Platzhalter für ein Leerzeichen verwendet. Die Standardeinstellung ist `kein~Vormieter` und liefert somit den Text `kein Vormieter`, wenn iX-Haus keinen Vormieter bei der betroffenen Fläche ermittelt.

AusgabeVormieterMonate

`Zugang: Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Stammdaten > Vertragsvorerfassung`
Mit der Systemeinstellung [1.14.124.1] `AusgabeVormieterMonate` lässt sich festlegen, inwieweit im Mietvertrag bzw. dem Anschreiben hierzu Namen des Vormieters mit ausgeben werden. Für eine flexible Ausgabe bestimmen Sie, wie weit hierzu bei einem Leerstand in die Vergangenheit zurückgeschaut werden soll. Geben Sie die Anzahl der Monate an, wie weit bei einem Leerstand in die Vergangenheit geschaut wird. Die Standardeinstellung ist 0.

DokumentArchivieren

`Zugang: Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Stammdaten > Vertragsvorerfassung`
Mit der Systemeinstellung [1.14.124.3] `DokumentArchivieren` lässt sich festlegen, dass das

Archivieren generierter Dokumente durch den Benutzer gesteuert werden kann. So kann der Benutzer entscheiden, ob Dokumente bei der Vertragsanlage archiviert werden sollen oder nicht. Standardmäßig werden Dokumente, wie bisher, archiviert und die Archivierung kann vom Benutzer nicht abgeschaltet werden.

AnlagenAktivieren

`Zugang: Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Stammdaten > Vertragsvorerfassung`
Mit der Systemeinstellung [1.14.124.4] `AnlagenAktivieren` steuern Sie die Vorbelegung der Checkbox `Mit Anlagen` im Outputmanagement der Vertragsvorerfassung. Zur Verfügung stehen die Optionen `Nie`, `Immer`, `Ja` und `Nein`. Standard ist `Nein`. Mit aktivierten Anlagen werden vom Programm durch Beschrieb oder das Suffix `_add` identifizierte Anlagen auf Wunsch (immer) automatisch ausgegeben - s. a. Abschnitt Outputmanagement.

ZulaessigeSolltage

Die Systemeinstellung [1.14.110.27] `ZulaessigeSolltage` erlaubt die Steuerung des Vertragssolls bzgl. der Vergabe zulässiger Solltage über die Vertragsart. Diese Systemeinstellung wirkt bei der Vertragsvorerfassung wie auch der kompakten Vertragsanlage.

[1)]
Für den Energieausweis aus iX-Haus plus ist eine Lizenz erforderlich. Mit dem lizenzierten Komfortpaket steht alternativ das Outputmanagement zur Verfügung. Auch hier könnten Sie ein Dokument als Energieausweis bereitstellen.