



OM
Objektmanagement

Vertrag

Benutzerhandbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	3
2. Vertragsliste	6
3. Vertragsdetails.....	8
Register Allgemein	9
Register Index	12
Register Info	13
Register Verlängerung	14
Register Vertrag - Person	15
Register Vertrag - Einheit	17
Register Vertrag - Objekt	19
Register Vertrag - Ausstattung	20
Register Vertrag - Firma	21
Register Vertrag – Interessent	22
Register Vertrag - Neuvergabe	23
Register BN-Vorschreibung	24
Register individuelle Felder	26
Register Vermerke	27
4. Vertragsvorlagen	28
Vertragsvorlagenliste	29
Vertragsvorlagendetails	29

Register Detail.....	30
Register Bausteine	31
Register Ebenen	33
Register Verträge	35
5. Textbausteine und Bausteingruppen	36
Die Bausteingruppenliste	37
Bausteingruppendetails	39
Bausteinliste	40
Bausteindetails	41
Register Allgemein	41
Register Tabelle	43
Register Vorlagen.....	44
6. Zusammenfassung: Vertrag erstellen und drucken am Beispiel Mietvertrag	45
7. Ausdruck auslaufende Verträge	49
8. Konfiguration	51
Versicherungskategorien	51
Berechtigungen	51
Globale Variablen	54
Konfigurationstabellen.....	54
Actionservice Jobs.....	56

1. Allgemein

In diesem Modul werden die Daten zu Verträgen mit Projekt-, Objekt-, Einheit-, Kreditor- und Personenzuordnung erfasst. Dabei berücksichtigt sind Miet- und Kaufverträge, Wartungsverträge, Kautionsverträge, Leasingverträge, Versicherungsverträge, Dienstbarkeitsverträge u.v.m. Neben dem eigentlichen Erfassen der Vertragskonditionen können Sie auch vorbereitete Verträge erstellen und ausdrucken. Diese werden aus Textbausteinen zusammengestellt, die in beliebiger Reihenfolge angeordnet und formatiert werden können. Die Textbausteine können außerdem in Textbausteingruppen und Vertragsvorlagen geordnet werden, so dass für jeden Mitarbeiter eindeutig ist, welche Bestimmungen wo zur Anwendung kommen. Außerdem können mit diesem System Änderungen am Text von Paragraphen an zentraler Stelle nur einmal getätigt werden und es ist nicht wie bei Textverarbeitungslösungen nötig, diese Änderungen an vielen Stellen nachzuziehen.

Die Erweiterung des Vertragsmoduls, die die Erstellung von Vertragstexten mithilfe von Textbausteinen ermöglicht, ist von der Vertragsart abhängig. Die Textbausteine werden dabei zu Vorlagen kombiniert, die dann bestimmten Vertragsarten, Objekttypen oder Objekten, und sogar einzelnen Einheiten zugeordnet werden können. Außerdem werden zusätzliche Register eingeblendet, damit Daten aus dem Objektmanagement in der Vertragsvorlage verwendet werden können.

Sie finden die Verträge im Bereich Rechts- und Vertragswesen des d+ OM:

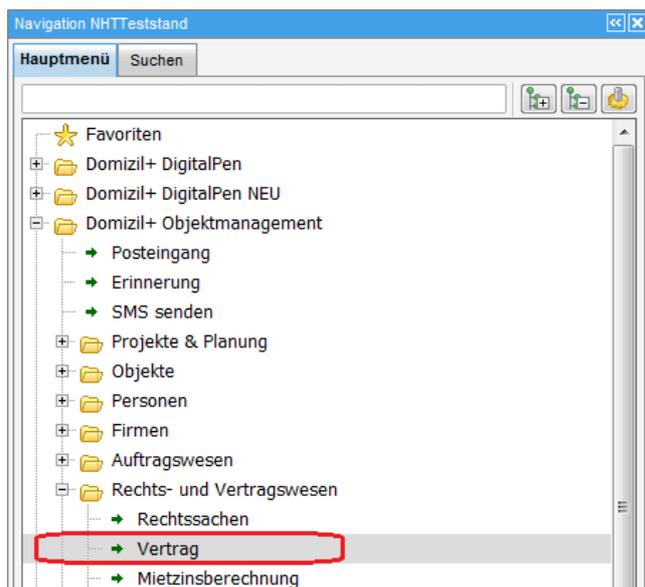


Abbildung 1 - Vertragsliste im Hauptmenü

Außerdem gibt es in der zweiten Lasche des Navigationsbereichs eine Suche nach Verträgen:

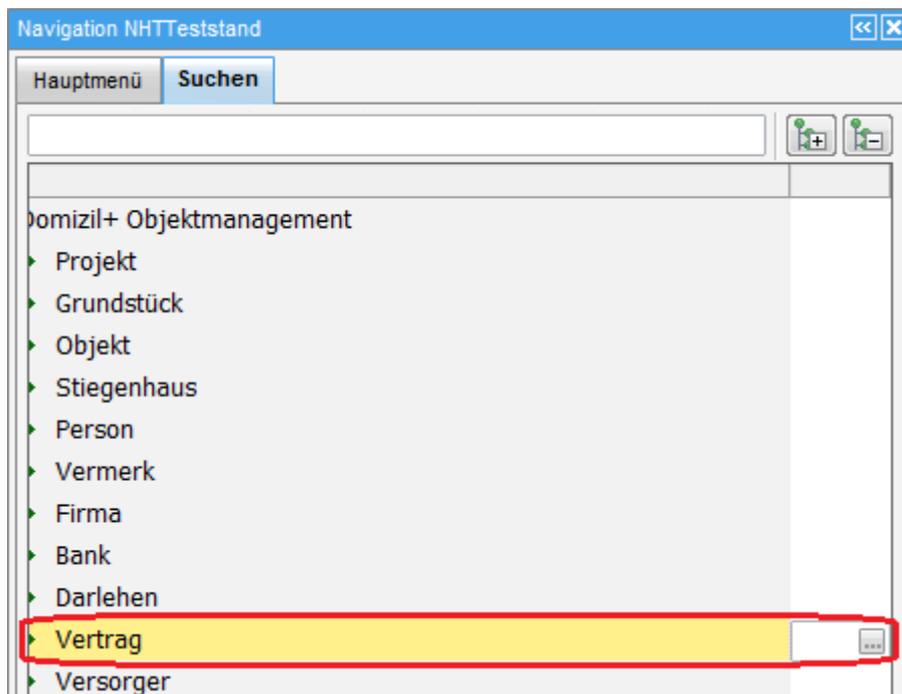


Abbildung 2 - Vertragssuche

Die Textbausteine für Verträge werden in den Grundeinstellungen verwaltet:

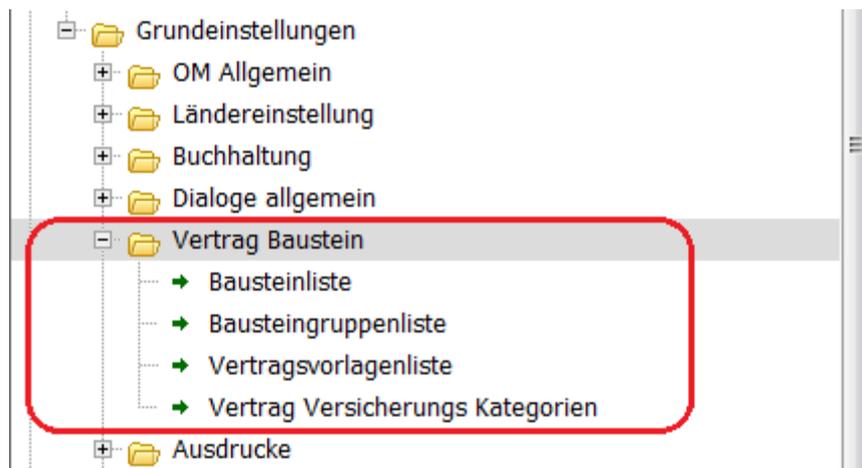


Abbildung 3 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen

2. Vertragsliste

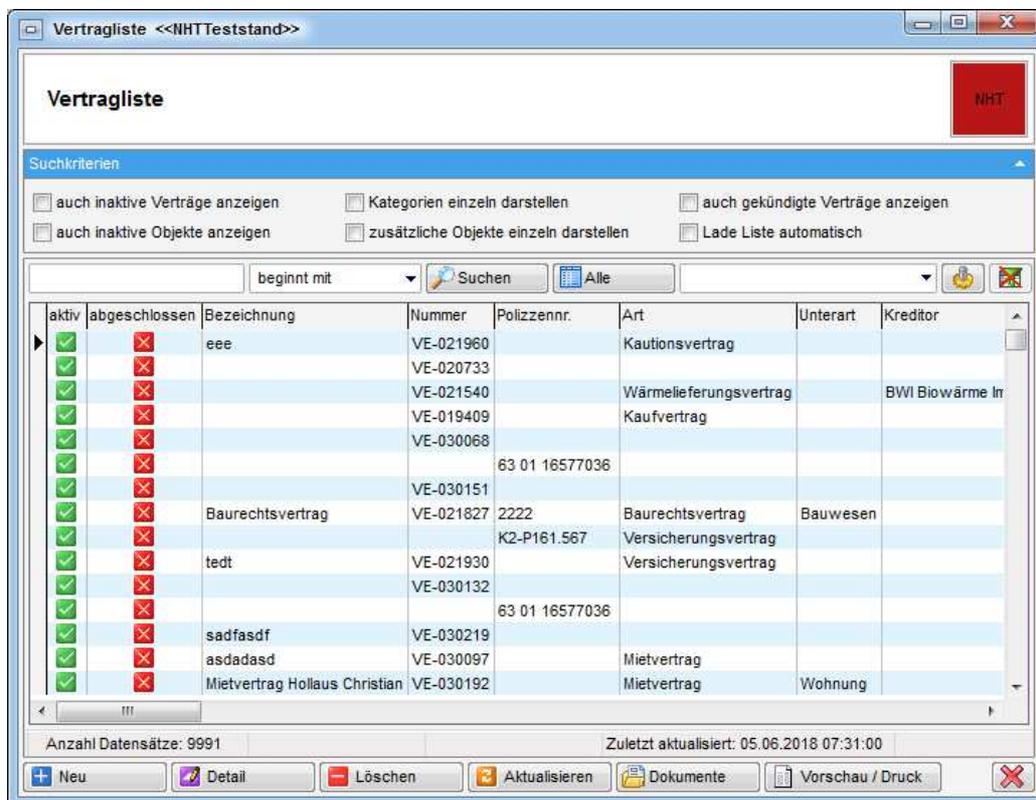


Abbildung 4 - Vertragsliste

In diesem Dialog werden alle bereits angelegten Verträge aufgelistet. Eine *Suche* und ein *Filter* ermöglichen ein schnelles Auffinden der benötigten Verträge (siehe Dokumentation Allgemeine Suche und Filter).

Außerdem können Sie im Bereich *Suchkriterien* verschiedene Checkboxes aktivieren, um beispielsweise *Kategorien*, *gekündigte* und *inaktive* Verträge oder Verträge von *inaktiven Objekten* *anzuzeigen*. Sollten diese Checkboxes nicht sichtbar sein, klicken Sie einfach auf den blauen Balken *Suchkriterien* um diesen aufzuklappen.

Wenn Sie die Vertragsliste aus einem Dialog öffnen, also z.B. über den grünen Pfeil im Infogrid des Personendialogs, werden alle Einschränkungen des Dialogs an die Liste übergeben und unterhalb der Suchkriterien in einem eigenen Bereich *Listeneinschränkungen* angeführt. Hier können sie dann für die Suche verwendet und entsprechend angehakt oder deaktiviert werden. Mit der Schaltfläche *Alle* werden alle Listeneinschränkungen ausgewählt bzw. mit der Schaltfläche *Keine*

abgewählt. Sind mehrere Listeneinschränkungen für die Suche angehakt, werden diese mit UND verknüpft, d.h. es müssen alle ausgewählten Kriterien zutreffen, um ein Suchergebnis zu erhalten.

Suchkriterien		
<input type="checkbox"/> auch inaktive Verträge anzeigen	<input type="checkbox"/> Kategorien einzeln darstellen	<input type="checkbox"/> auch gekündigte Verträge anzeigen
<input type="checkbox"/> auch inaktive Objekte anzeigen	<input type="checkbox"/> zusätzliche Objekte einzeln darstellen	<input type="checkbox"/> Lade Liste automatisch
Listeneinschränkungen ✔ Alle ✘ keine		
<input checked="" type="checkbox"/> Person (Isabell)	<input type="checkbox"/> Gebäudeteil (0 ach 1)	
<input type="checkbox"/> Objekt (00185-1 O ach 1*6 3 W s)	<input type="checkbox"/> Einheit (30/03/TG03)	
<input type="checkbox"/> Stiegenhaus (1. O ach (1))	<input type="checkbox"/> Bestandsnehmer (Isabell)	

Abbildung 5 - Vertragsliste - Listeneinschränkungen

Über die Schaltfläche *Neu* können Sie die Daten für einen neuen Vertrag erfassen. Mit Klick auf die Schaltfläche *Detail* öffnet sich der Dialog zu dem Vertrag, der im Darstellungsgitter markiert wurde, und die Daten zu diesem Vertrag können bearbeitet werden. Um einen Vertrag zu löschen, markieren Sie den Vertrag im Darstellungsgitter und klicken Sie auf *Löschen*.

Mit der Schaltfläche *Aktualisieren* werden die Daten neu geladen. Über *Dokumente* haben Sie Zugriff auf die Serienbriefvorlagen und das DMS. Mit Klick auf *Vorschau / Drucken* können Sie alle vorher markierten Verträge ausdrucken, sofern eine Vertragsvorlage hinterlegt ist.

3. Vertragsdetails

In diesem Dialog werden alle nötigen Informationen zu einem Vertrag erfasst. Im Normalfall besteht der Dialog aus 5 Registern. Wird im ersten Register aber eine Vertragsvorlage ausgewählt, mit deren Hilfe ein Vertragstext gedruckt werden kann, werden weitere Register eingeblendet.

Im Detaildialog für Verträge finden Sie folgende Schaltflächen:

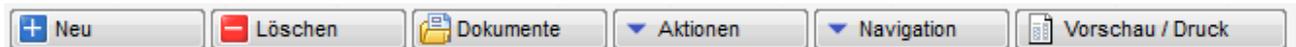


Abbildung 6 - Vertragsdetails - Schaltflächen

Mit Klick auf *Neu* wird der aktuelle Dialog geschlossen und ein leerer Detaildialog geöffnet. Änderungen und Eingaben im aktuellen Dialog werden dabei verworfen.

Über *Löschen* wird der aktuell geöffnete Datensatz entfernt.

Die Schaltfläche *Dokumente* bietet Zugriff auf die Serienbriefvorlagen und das DMS.

Mit Klick auf *Aktionen* können Sie den *Vertrag kopieren*, einen Bildschirmausdruck des Dialogs erstellen (*Dialog drucken*) oder *alle Vertragsdaten neu laden* (Letzteres ist nur mit zugeordneter Vertragsvorlage möglich). Außerdem ist es möglich, die *Änderungshistorie* einzusehen. Hier wird automatisch protokolliert, welche Feldwerte durch welchen Benutzer wann geändert wurden.

Über *Navigation* gelangen Sie *zum Objekt*, *zur Einheit* und *zur Personenzuordnung* / zum Bestandsverhältnis (sofern zugeordnet).

Mit Klick auf *Drucken* wird ein Vertrag erstellt und in der Vorschau geöffnet, sofern im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde. Ist dort keine Vorlage gewählt, wird die Schaltfläche ausgeblendet. Sie können dann noch wählen, ob der Vertrag mit oder ohne Unternehmenskopf, Seitennummerierung und Barcode gedruckt werden soll.

Register Allgemein

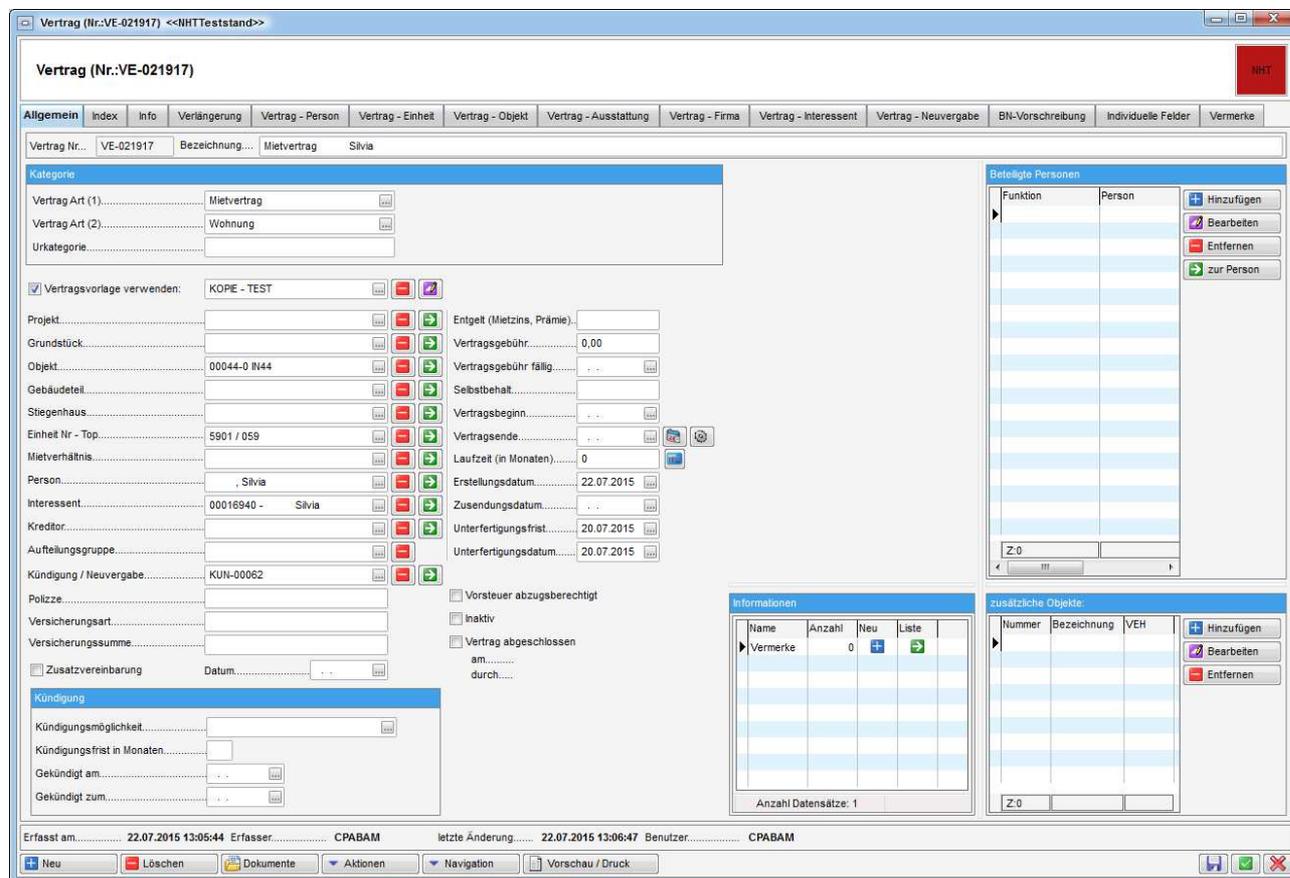
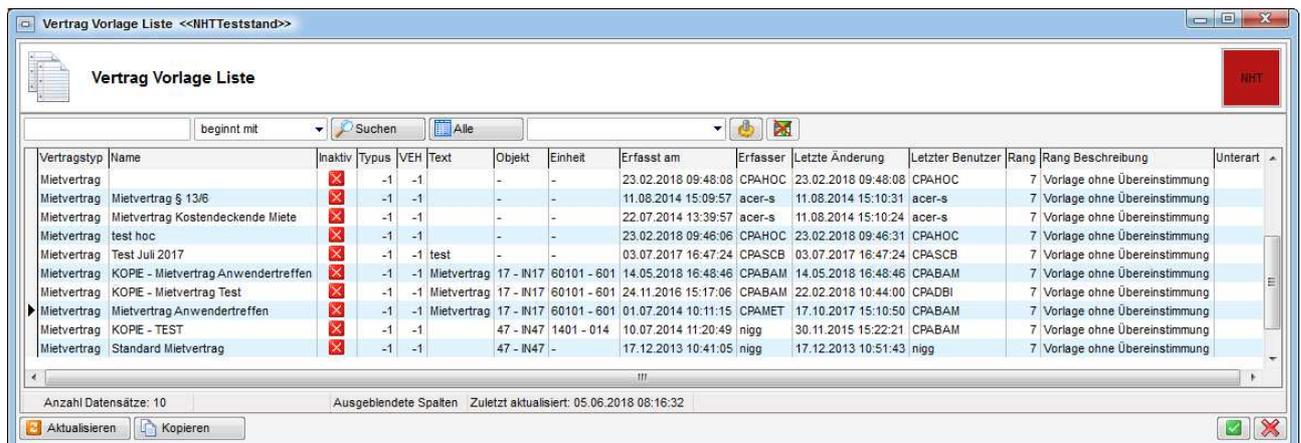


Abbildung 7 - Vertragsdetails - Register Allgemein

In diesem Register werden die Grunddaten eines Vertrages eingegeben. Dies ist zunächst die **Bezeichnung**. Die **Vertragsnummer** wird vom System vergeben und ist immer eindeutig. Jeder Vertrag kann zwei **Vertragsarten** (1 ist die Hauptzuordnung und 2 die Unterart) haben. So ist es zum Beispiel möglich, Mietverträge für Wohnungen, Garagen, Abstellplätze usw. nochmals zu unterscheiden oder Wartungsverträge nach den zu wartenden Gegenständen zu unterteilen. Die Auswahllisten beider Felder können Sie wie folgt editieren: Im Hauptmenü wählen Sie den Bereich Grundeinstellungen - OM Allgemein und klicken Sie dann auf *Status aller Art*. Wählen Sie die *Tabelle Vertrag* und die *Gruppe Art* bzw. *Unterart*. Durch Anklicken der Schaltfläche *Hinzufügen* können Sie nun beliebig viele Auswahlmöglichkeiten erfassen. **ACHTUNG!** Die Versicherungskategorien werden nur dann angezeigt, wenn im Feld Vertrag Art (1) der Text „versicherung“ enthalten ist.

Im Feld *Urkatgorie* können Sie noch weitere Ergänzungen zur Art des Vertrages machen. Außerdem können Sie rechts daneben für *Versicherungsverträge* zusätzlich die *Versicherungskategorie(n)* markieren. Diese werden in einer eigenen Tabelle zusammengestellt (siehe Seite 51).

Es folgt die Auswahl einer *Vertragsvorlage*. Diese werden verwendet, um nicht nur die Verträge als Datensätze anzulegen, sondern auch eigene Vertragstexte zu erstellen, zum Beispiel für Mietverträge. Nach Aktivierung der Option können Sie mit Klick auf den Auswahlbutton  eine Vorlage auswählen, die zur gewählten Vertragsart angelegt wurde (siehe auch Seite 28ff.). Neben der Auswahl über die Vertragsart kann eine Vertragsvorlage für alle Objekte oder nur für bestimmte gelten. Sie kann sogar für eine bestimmte Einheit eines Objekts gelten oder aber für bestimmte Typen oder Verrechnungseinheiten von Objekten (siehe Seite 29). Je nach den Zuordnungen von Objekt und Einheit für den Vertrag wird die Auswahlliste der Vorlagen nach Relevanz sortiert nachdem Sie diese über  geöffnet haben:



Vertragstyp	Name	Inaktiv	Typus	VEH	Text	Objekt	Einheit	Erfasst am	Erfasser	Letzte Änderung	Letzter Benutzer	Rang	Rang Beschreibung	Untertart
Mietvertrag			-1	-1	-	-	-	23.02.2018 09:48:08	CPAHOC	23.02.2018 09:48:08	CPAHOC	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	Mietvertrag § 13/6		-1	-1	-	-	-	11.08.2014 15:09:57	acer-s	11.08.2014 15:10:31	acer-s	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	Mietvertrag Kostendeckende Miete		-1	-1	-	-	-	22.07.2014 13:39:57	acer-s	11.08.2014 15:10:24	acer-s	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	test hoc		-1	-1	-	-	-	23.02.2018 09:46:06	CPAHOC	23.02.2018 09:46:31	CPAHOC	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	Test Juli 2017		-1	-1	test	-	-	03.07.2017 16:47:24	CPASCB	03.07.2017 16:47:24	CPASCB	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Anwendertreffen		-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Test		-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	24.11.2016 15:17:06	CPABAM	22.02.2018 10:44:00	CPADBI	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	Mietvertrag Anwendertreffen		-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	01.07.2014 10:11:15	CPAMET	17.10.2017 15:10:50	CPABAM	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	KOPIE - TEST		-1	-1	-	47 - IN47	1401 - 014	10.07.2014 11:20:49	nigg	30.11.2015 15:22:21	CPABAM	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	
Mietvertrag	Standard Mietvertrag		-1	-1	-	47 - IN47	-	17.12.2013 10:41:05	nigg	17.12.2013 10:51:43	nigg	7	Vorlage ohne Übereinstimmung	

Abbildung 8 - Vertragsvorlage auswählen

Passendere Verträge finden sich weiter oben in der Liste, ihr Wert in der Spalte Rang ist kleiner. Optimal (Wert = 1) ist eine Übereinstimmung von Objekt und Einheit. Zusätzlich zur Spalte Rang gibt es die Spalte Rang Beschreibung, in der Sie die Übereinstimmung als Text finden. Es werden trotz dieser Sortierung der Vorlagen nach Relevanz aber immer alle Vertragsvorlagen der Vertragsart angezeigt. Per Doppelklick können Sie eine Vorlage auswählen. Dadurch werden außerdem weitere Register freigeschaltet. Über die Schaltfläche *Bearbeiten*  kann die Vertragsvorlage editiert werden. Es wird der entsprechende Dialog geöffnet (siehe Seite 29). Um den Vertrag zu drucken, klicken sie auf die Schaltfläche *drucken* ganz unten links.

Anschließend können Sie Zuordnungen zu *Projekt, Grundstück, Objekt, Gebäudeteil, Stiegenhaus, Einheit, Person* etc. machen und Daten zum *Vertragsbeginn* und *-ende, Gebühren, Laufzeit* (in Jahren), *Polizze* etc. eintragen. Zur Auswahl einer Verknüpfung klicken Sie auf den Auswahlbutton  und wählen Sie dann aus der geöffneten Liste den gewünschten Datensatz aus. Um eine Verknüpfung wieder zu entfernen, klicken Sie auf die rote Schaltfläche  neben der Auswahl und mithilfe des Pfeils  können Sie zu den Detaildaten der jeweiligen Verknüpfung springen. Bei Versicherungsverträgen wird als *Kreditor* die Versicherungsgesellschaft ausgewählt, bei der der Vertrag abgeschlossen wurde. Sind mehrere Objekte von einem Vertrag betroffen, können diese im Bereich *zusätzliche Objekte* unten rechts zugeordnet werden. Weiters werden die *Vertragspartner* unter *beteiligte Personen* als Funktionsträger zugewiesen.

Die Schaltfläche  dient zur Erfassung von Terminen und wird in der entsprechenden Dokumentation eingehend beschrieben. Nach Eingabe eines *Vertragsbeginns* und *-endes* können Sie außerdem die *Laufzeit* durch Klick auf die Schaltfläche  berechnen lassen.

Schließlich können Sie in den entsprechenden Checkboxen markieren, ob der Vertrag *Vorsteuerabzugsberechtigt* ist und diesen auf *inaktiv* setzen. Wenn Sie den Vertrag als *abgeschlossen* markieren, wird dieser gesperrt, eingecheckt und vor Änderungen geschützt. Um ihn dann noch zu bearbeiten, wird eine eigene Berechtigung (52104) benötigt.

Im unteren Bereich können Sie Informationen zur *Kündigungsfrist* und zu einer ggf. gemachten Kündigung des Vertrages hinterlegen.

Auch *Vermerke* und *Tickets* können zu einem Vertrag angelegt werden. Im Ticketdetail wird die Verbindung bei den *Schritten* angezeigt. Zudem gibt es den Job „Service OM Tickets für auslaufende Verträge erstellen“. Mithilfe dieses Jobs können automatisch Tickets aus auslaufenden Verträgen generiert werden, wenn Bedingungen, die in der Konfigurationstabelle „autom. Ticketerstellung zu auslaufenden Verträgen“ (Nr. 9600) getroffen wurden, zutreffen.

Register Index

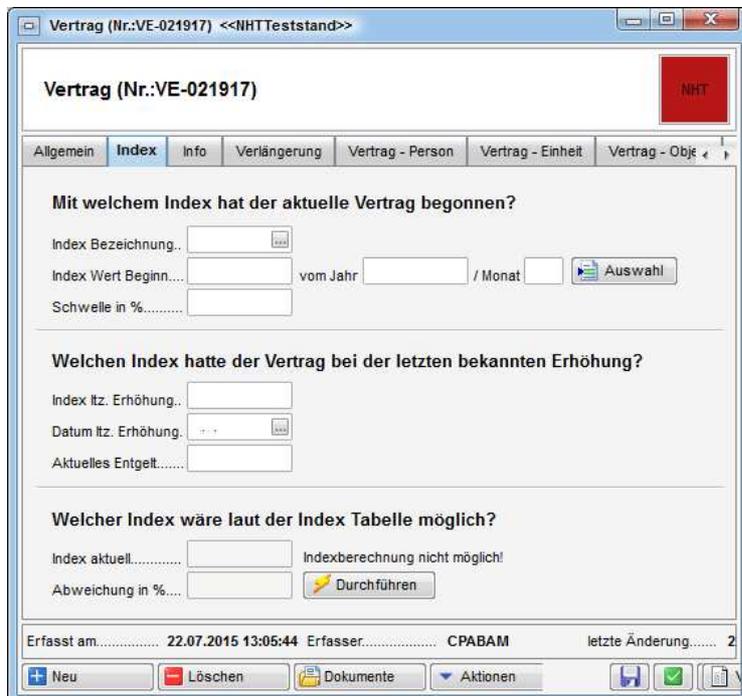


Abbildung 9 - Vertragsdetails - Register Index

In diesem Register kann hinterlegt werden, mit welchem Index der Vertrag begonnen hat und welchen Index er bei der letzten bekannten Erhöhung hatte. Außerdem wird angezeigt, welche Erhöhung laut Indextabelle möglich wäre. Grundlage hierfür ist die Eingabe der Indizes im Bereich Rechts- und Vertragswesen - Index des Hauptmenüs.

Nach Auswahl eines Index im Feld *Index Bezeichnung* können Sie mit der Schaltfläche *Auswahl* im obersten Bereich die gesamte Liste der gewählten Indextabelle öffnen und den gewünschten Wert auswählen.

Register Info

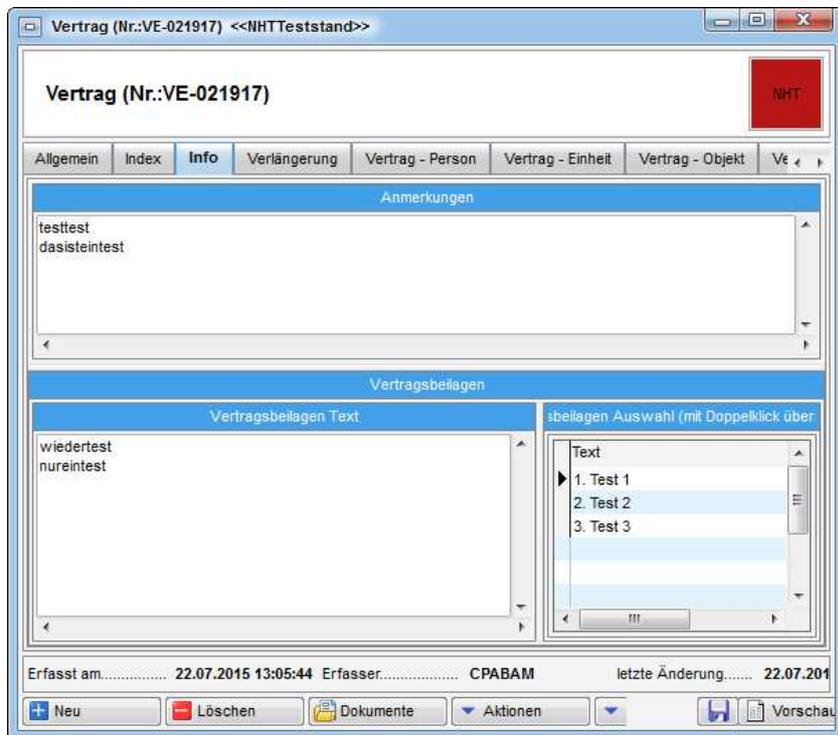


Abbildung 10 - Vertragsdetails - Register Info

Hier wird die Möglichkeit geboten, individuelle interne Anmerkungen zum Vertrag zu erfassen. Im unteren Bereich können Sie Vertragsbeilagen hinzufügen, also einen Text, der unter dem Vertrags-
 text angefügt wird. Dieser kann im linken Bereich per Hand eingegeben werden. Häufig ver-
 wendete Beilagen können auch in der Konfigurationstabelle 7600 (siehe Seite 54) erfasst und dann
 aus dem rechten Bereich per Doppelklick ausgewählt werden. Deren Name wird dann links ein-
 gefügt.

Register Verlängerung

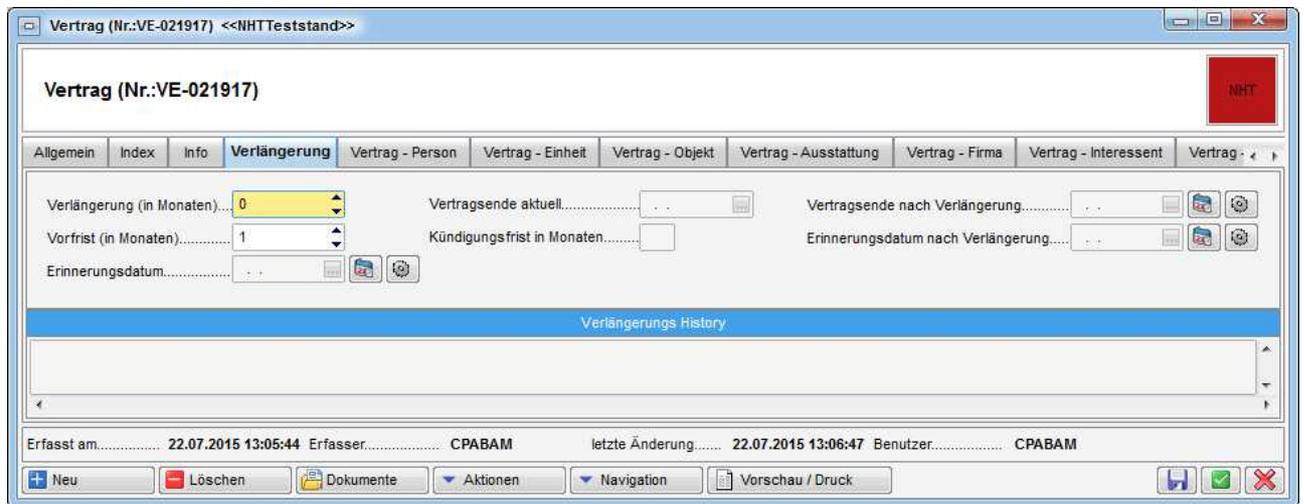


Abbildung 11 - Vertragsdetails - Register Verlängerung

Hier können Sie Angaben zu einer Vertragsverlängerung machen. Ist keine *Verlängerung* angegeben (Wert = 0), sind die Felder *Vertragsende nach Verlängerung* und *Erinnerungsdatum nach Verlängerung* auf der rechten Seite leer. Wird ein Wert für eine *Verlängerung* eingegeben, werden die weiteren Daten automatisch berechnet. Das *Erinnerungsdatum* ist das Datum des *Vertragsendes* minus *Kündigungsfrist* und *Vorfrist*. *Vertragsende* und *Kündigungsfrist* werden dabei aus dem ersten Register übernommen. Das *Vertragsende nach Verlängerung* ist dann das *Vertragsende* plus *Verlängerung* und das *Erinnerungsdatum nach Verlängerung* ist wiederum das *Vertragsende nach Verlängerung* minus *Kündigungsfrist* und *Vorfrist*.

Beim Anlegen eines Vertrages kann außerdem bei Bedarf das hinterlegte *Vertragsende* als Befristung in das Bestandsverhältnis übernommen werden (vorausgesetzt das betreffende Feld im Bestandnehmer wird nicht aus dem d+ RW konvertiert).

Der Ausdruck *auslaufende Verträge Erinnerung des Rechts- und Vertragswesens* kann dann so konfiguriert werden, dass Verträge mit einem bestimmten *Erinnerungsdatum* angedruckt werden.

Außerdem gibt es im Actionservice einen Job, der automatische Vertragsverlängerungen durchführen kann. Damit ein Vertrag durch diesen Job automatisch verlängert wird, müssen folgende Felder befüllt sein: *Vertragsbeginn*, *Vertragsende*, *Laufzeit* und *Verlängerung*. Außerdem darf kein *Kündigungsdatum* eingetragen sein. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird bei Verträgen, deren

Vertragsende gekommen ist, das Ende automatisch um die Verlängerungsmonate erhöht. Sollten Sie eine Erinnerung zum Vertragsende erstellt haben, wird diese kopiert und das neue Vertragsende eingetragen.

Register Vertrag - Person

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

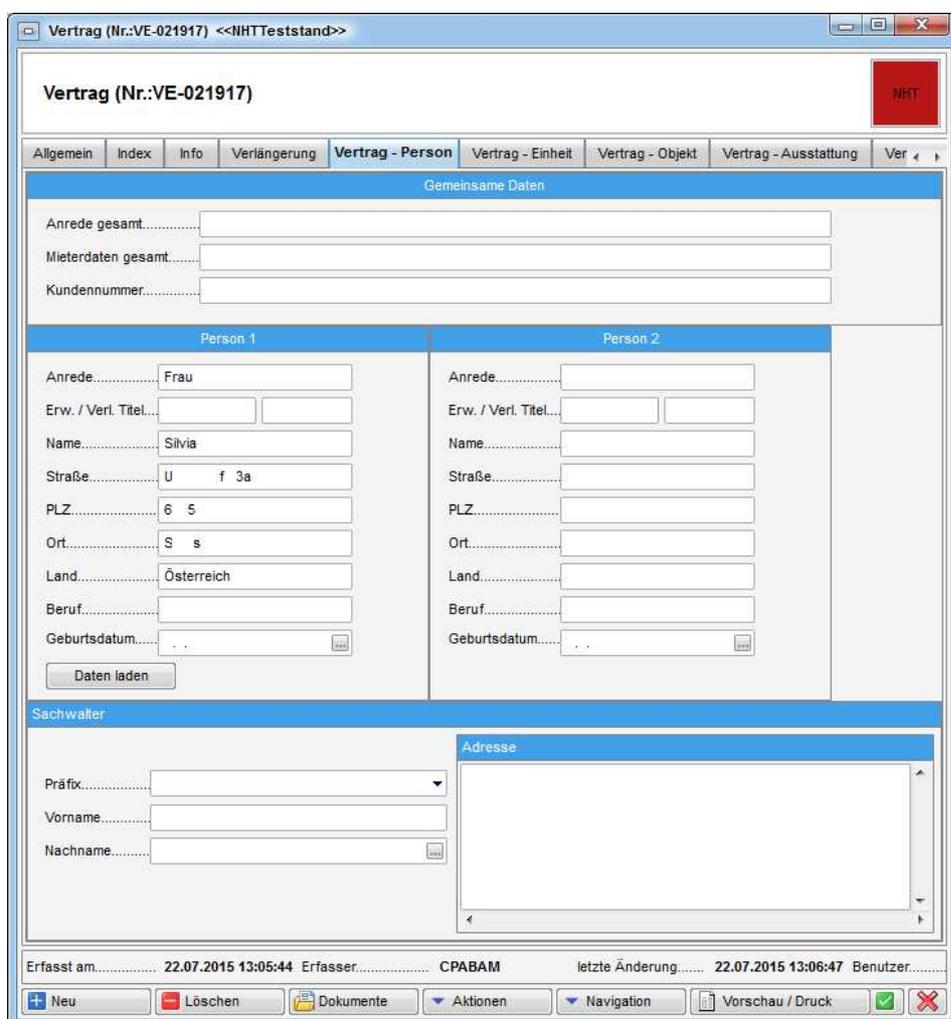


Abbildung 12 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Person

In diesem Register können nähere Daten zur ausgewählten Person angezeigt und abgeändert werden. Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder anhand der im ersten Register zugeordneten Person



aus. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie diese hier machen, ohne dass diese in die Personenstammdaten übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag dann für diese Person zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben der konkreten Person ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden.

Außerdem können Sie einen Sachwalter hinterlegen. Wählen Sie diesen mit Klick auf  aus der Personenliste aus. Die Adresse wird automatisch im entsprechenden Feld hinterlegt.

Register Vertrag - Einheit

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

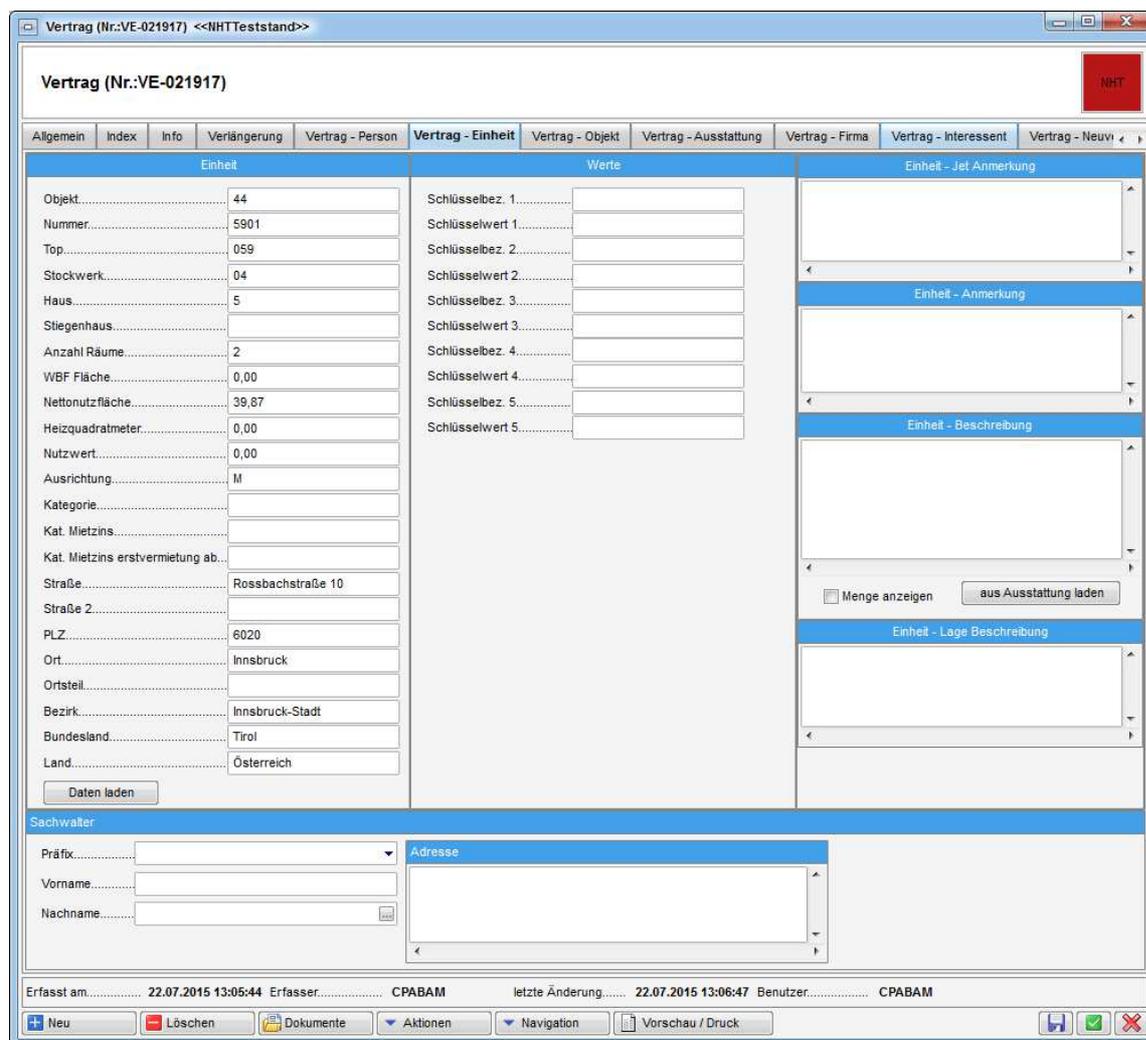


Abbildung 13 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Einheit

In diesem Register können nähere Daten zur ausgewählten Einheit angezeigt und abgeändert werden. Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder anhand der im ersten Register zugeordneten Einheit aus. Ausstattungen der Einheit können Sie außerdem über die Schaltfläche *aus Ausstattung laden*. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie diese hier machen, ohne dass diese in die Einheitenstammdaten übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag dann für die



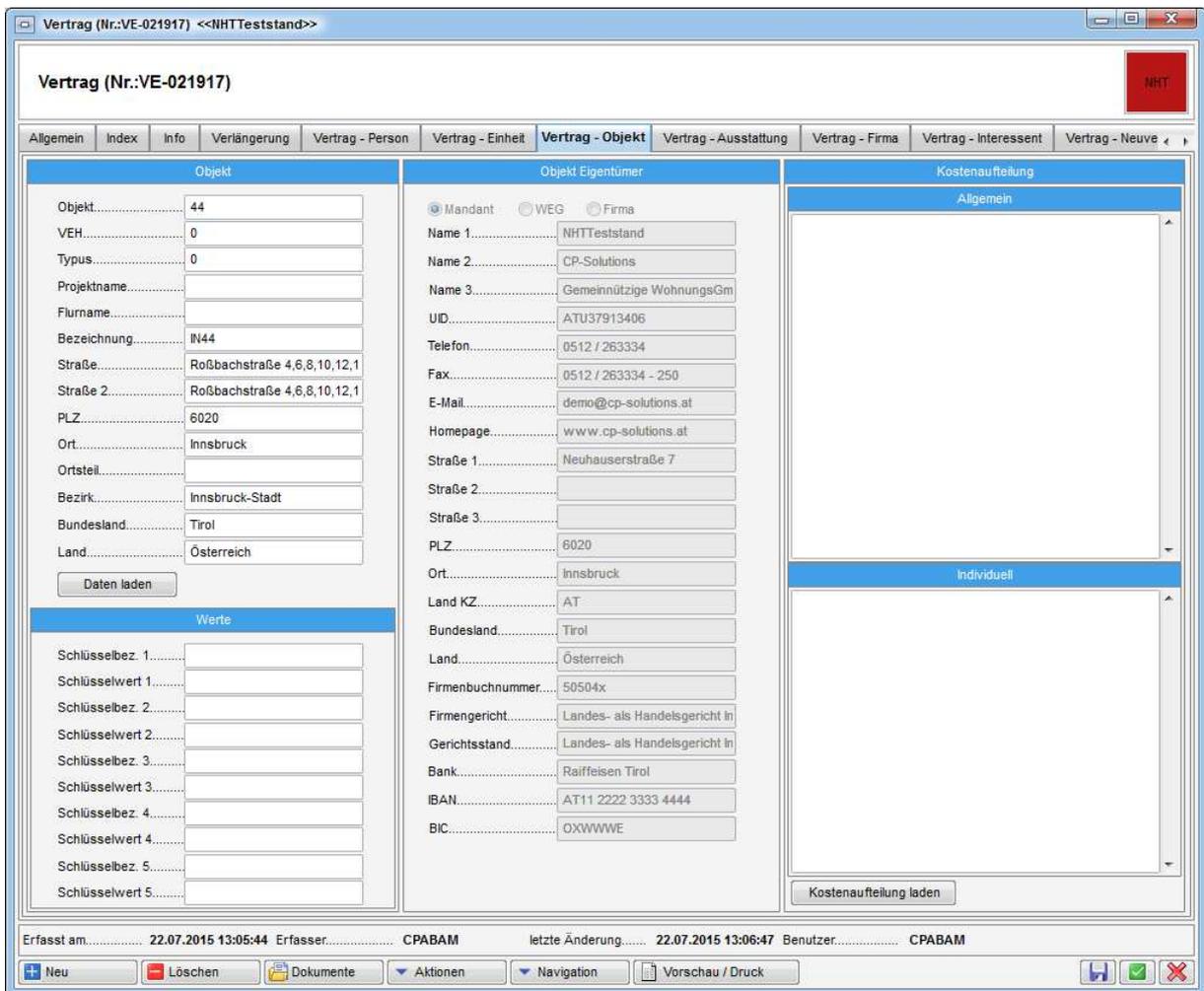
gewählte Einheit zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben der konkreten Einheit ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden.

Außerdem können Sie mehrere *Schlüsselwerte* eingeben, die ebenfalls als Datenfelder in den Textbausteinen zur Verfügung stehen.

Im unteren Bereich wird der Sachwalter / die Sachwalterin eingeblendet.

Register Vertrag - Objekt

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.



Vertrag (Nr.:VE-021917) <<NHTTeststand>>

Vertrag (Nr.:VE-021917) NHT

Allgemein | Index | Info | Verlängerung | Vertrag - Person | Vertrag - Einheit | **Vertrag - Objekt** | Vertrag - Ausstattung | Vertrag - Firma | Vertrag - Interessent | Vertrag - Neue

Objekt		Objekt Eigentümer		Kostenaufteilung	
Objekt.....	44	<input checked="" type="radio"/> Mandant <input type="radio"/> WEG <input type="radio"/> Firma		Allgemein	
VEH.....	0	Name 1.....	NHTTeststand	<div style="border: 1px solid gray; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Typus.....	0	Name 2.....	CP-Solutions		
Projektname.....		Name 3.....	Gemeinnützige WohnungsGm		
Flurname.....		UID.....	ATU37913406		
Bezeichnung.....	IN44	Telefon.....	0512 / 263334		
Straße.....	Roßbachstraße 4,6,8,10,12,1	Fax.....	0512 / 263334 - 250		
Straße 2.....	Roßbachstraße 4,6,8,10,12,1	E-Mail.....	demo@cp-solutions.at		
PLZ.....	6020	Homepage.....	www.cp-solutions.at		
Ort.....	Innsbruck	Straße 1.....	Neuhauserstraße 7		
Ortsteil.....		Straße 2.....			
Bezirk.....	Innsbruck-Stadt	Straße 3.....			
Bundesland.....	Tirol	PLZ.....	6020		
Land.....	Österreich	Ort.....	Innsbruck		
<input type="button" value="Daten laden"/>		Land KZ.....	AT		
Werte		Bundesland.....	Tirol		
Schlüsselbez. 1.....		Land.....	Österreich		
Schlüsselwert 1.....		Firmenbuchnummer.....	50504x		
Schlüsselbez. 2.....		Firmengericht.....	Landes- als Handelsgericht In		
Schlüsselwert 2.....		Gerichtsstand.....	Landes- als Handelsgericht In		
Schlüsselbez. 3.....		Bank.....	Raiffeisen Tirol		
Schlüsselwert 3.....		IBAN.....	AT11 2222 3333 4444		
Schlüsselbez. 4.....		BIC.....	OXWWWE		
Schlüsselwert 4.....		<input type="button" value="Kostenaufteilung laden"/>			
Schlüsselbez. 5.....					
Schlüsselwert 5.....					

Erfasst am..... 22.07.2015 13:05:44 Erfasser..... CPABAM letzte Änderung..... 22.07.2015 13:06:47 Benutzer..... CPABAM

Abbildung 14 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Objekt

In diesem Register können nähere Daten zum ausgewählten Objekt angezeigt und abgeändert werden. Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder anhand des im ersten Register zugeordneten Objekts aus. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie diese hier machen, ohne dass diese in die Objektstammdaten übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag dann für das gewählte Objekt zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit

den hier gemachten Angaben des konkreten Objekts ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden.

Außerdem können Sie mehrere *Schlüsselwerte* eingeben, die als Datenfelder in den Textbausteinen zur Verfügung stehen.

Im Bereich Objekt Eigentümer finden Sie Daten wie Name, UID, Telefonnummer, Adresse und Bankverbindungsdetails des Eigentümers des im Vertrag angegebenen Objektes.

Rechts können Sie Kostenaufteilungen hinterlegen oder aus der Liste der Aufteilungsvermerke (Schaltfläche *Kostenaufteilung laden*) laden.

Register Vertrag - Ausstattung

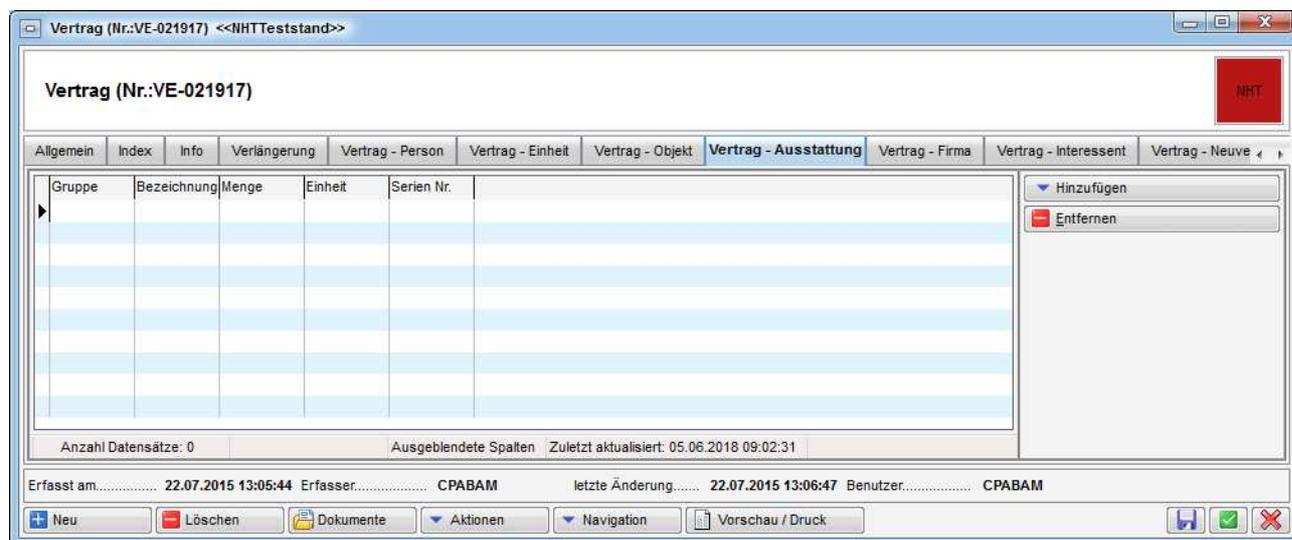


Abbildung 15 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Ausstattung

In diesem Register können Sie durch Klick auf *hinzufügen* Ausstattungen *von der Einheit* oder *manuell laden*. Über *von Einheit laden* werden alle Ausstattungen der Einheit in den Vertrag importiert, wohingegen über die Globale Variable GLOBAL_MIETVERTR_IMPORT_AUSSTATTUNGSGRUPPE der Import auf eine Ausstattungsgruppe eingeschränkt werden kann.

In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können diese Ausstattungen dann als Platzhalter eingefügt werden, sofern Ausstattungen dafür eine Rolle spielen. Wird der Vertrag dann für die gewählte Einheit zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben der Ausstattungen ersetzt.

Register Vertrag - Firma

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

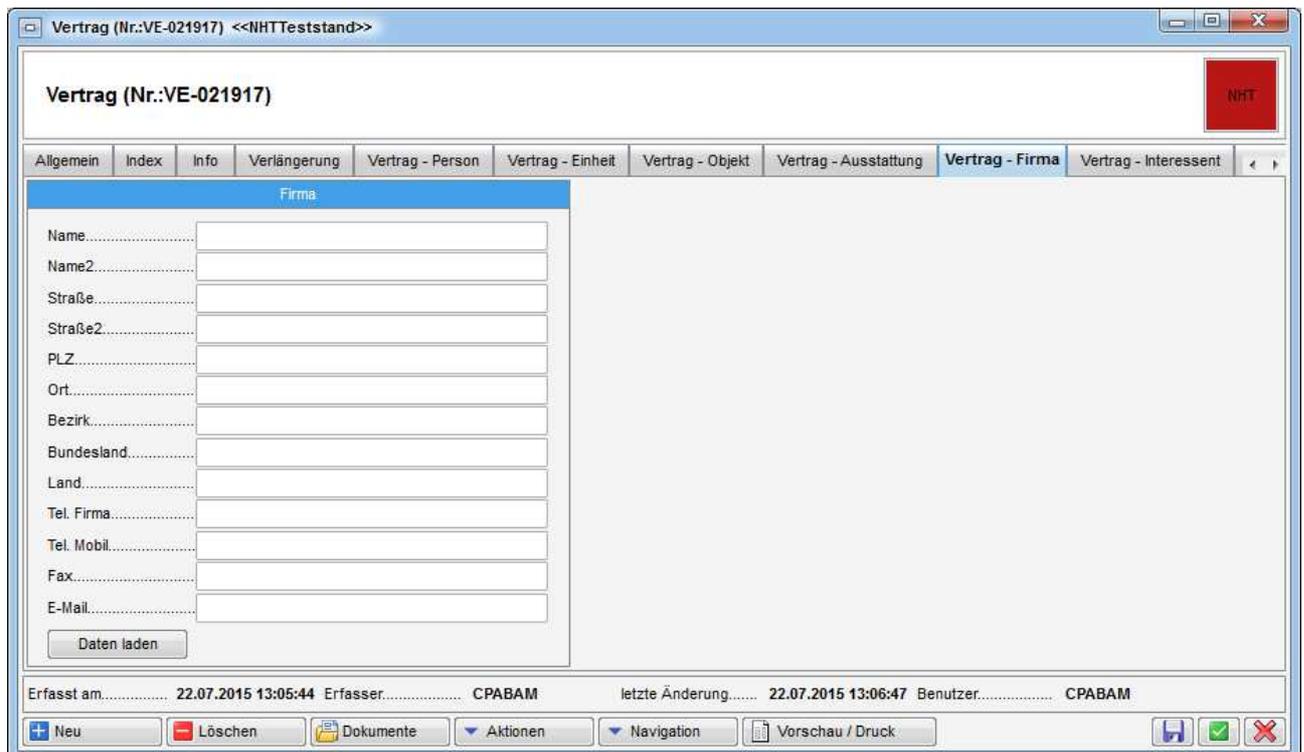


Abbildung 16 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Firma

Wurde im ersten Register eine Verknüpfung mit einer Firma gemacht, können deren Details für die Weiterverwendung im Vertrag hier angezeigt und geändert werden. Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder aus. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie diese hier machen, ohne dass diese in die Firmenstammdaten übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag

dann für die gewählte Firma zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben der konkreten Firma ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden.

Register Vertrag – Interessent

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

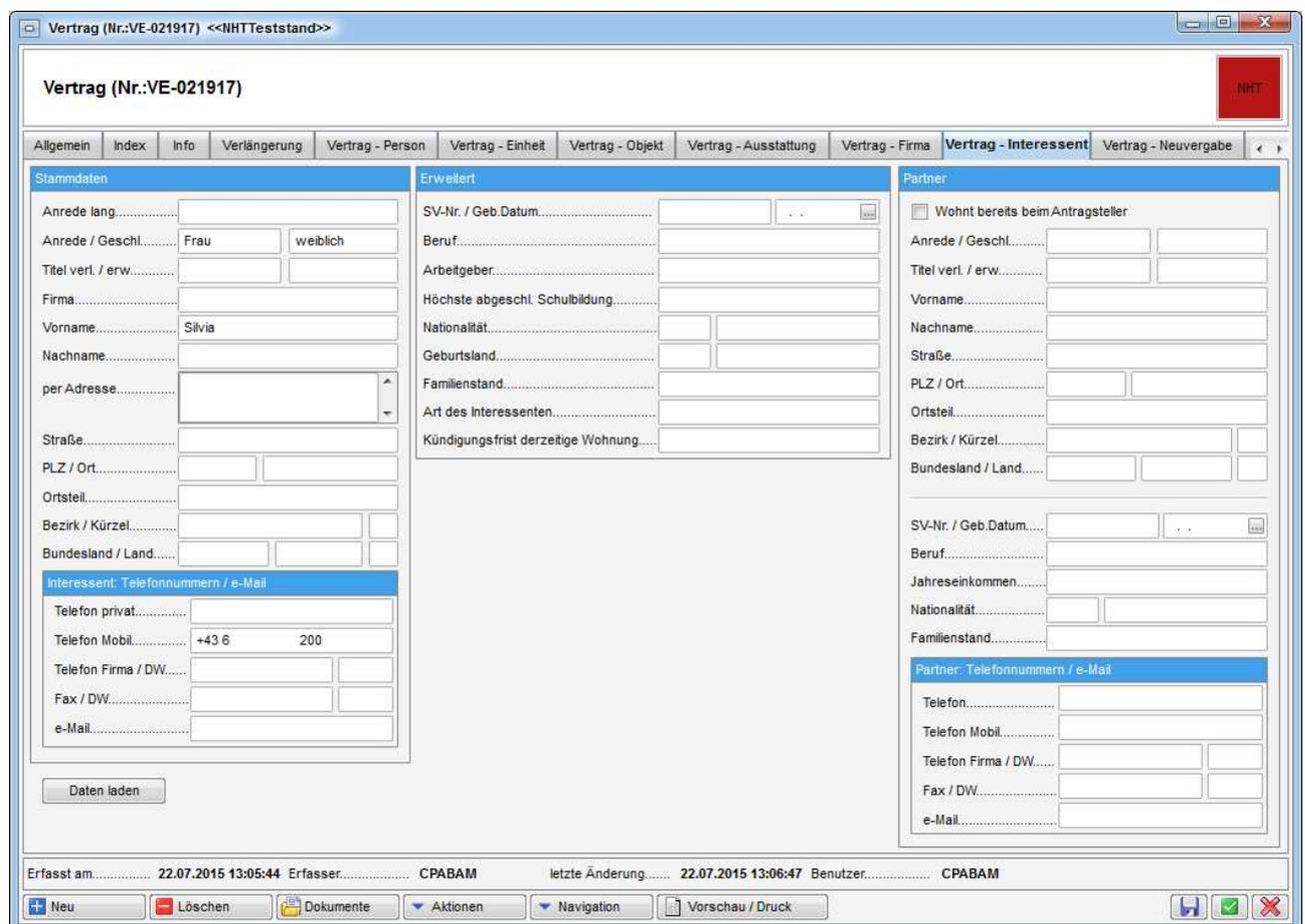


Abbildung 17 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Interessent

Wurde im ersten Register eine Verknüpfung mit einer Kündigung gemacht, können die Daten des dort hinterlegten Interessenten für den Vertrag geladen werden. Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder aus. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie diese hier machen, ohne dass diese in die

Details zum Wohnungswechsel oder in die Stammdaten des Interessenten übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag dann zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden bzw. ergänzen.

Register Vertrag - Neuvergabe

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

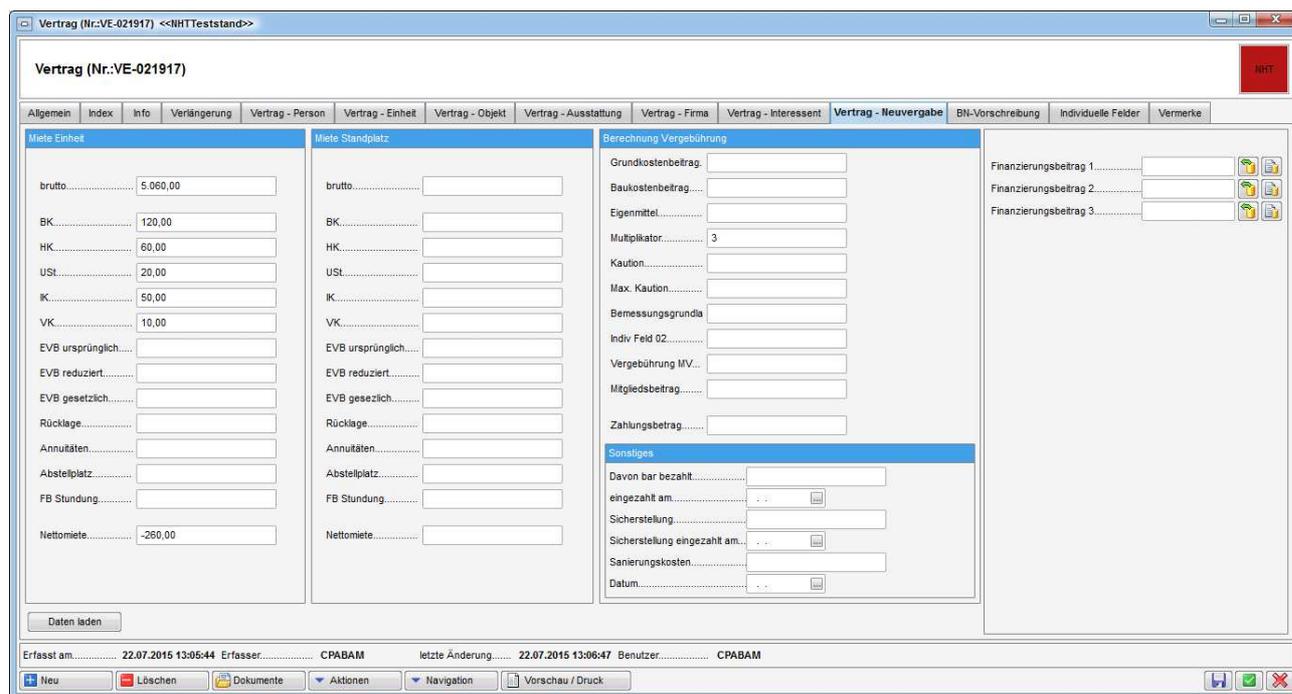


Abbildung 18 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Neuvergabe

Wurde im ersten Register eine Verknüpfung mit einer Kündigung oder Neuvergabe gemacht, können die dort für den Nachmieter berechnete Miete, Kautions, etc. für die Weiterverwendung im Vertrag hier angezeigt und geändert werden. Die Felder sind dabei genauso eingeblendet und angeordnet wie im Bestandnehmerwechsel, festgelegt in der Konfigurationstabelle 93110 (siehe Seite 54). Ein Klick auf *Daten laden* füllt die Felder aus. Sollten Änderungen nötig sein, können Sie die

se hier machen, ohne dass diese in die Details zum Wohnungswechsel übertragen werden. In den Textbausteinen für den Vertrag (siehe Seite 40) können die Datenfelder, die Sie hier sehen, als Platzhalter eingefügt werden. Wird der Vertrag dann für die gewählte Kündigung / Neuvergabe zusammengestellt, werden die Platzhalter beim Drucken automatisch mit den hier gemachten Angaben ersetzt. Es ist daher wichtig, dass Sie diese Daten vor dem Drucken des Vertrags laden.

Außerdem können Sie 3 Finanzierungsbeiträge eingeben, die ebenfalls über Platzhalter im Vertrag eingebunden werden können.

Für Verträge, die nicht mit einem Wohnungswechsel (Kündigung) verknüpft sind, werden die Verschreibungsdaten im folgenden Register berechnet bzw. aus dem d+ RW importiert.

Register BN-Verschreibung

Dieses Register wird nur eingeblendet, wenn im ersten Register eine Vertragsvorlage ausgewählt wurde.

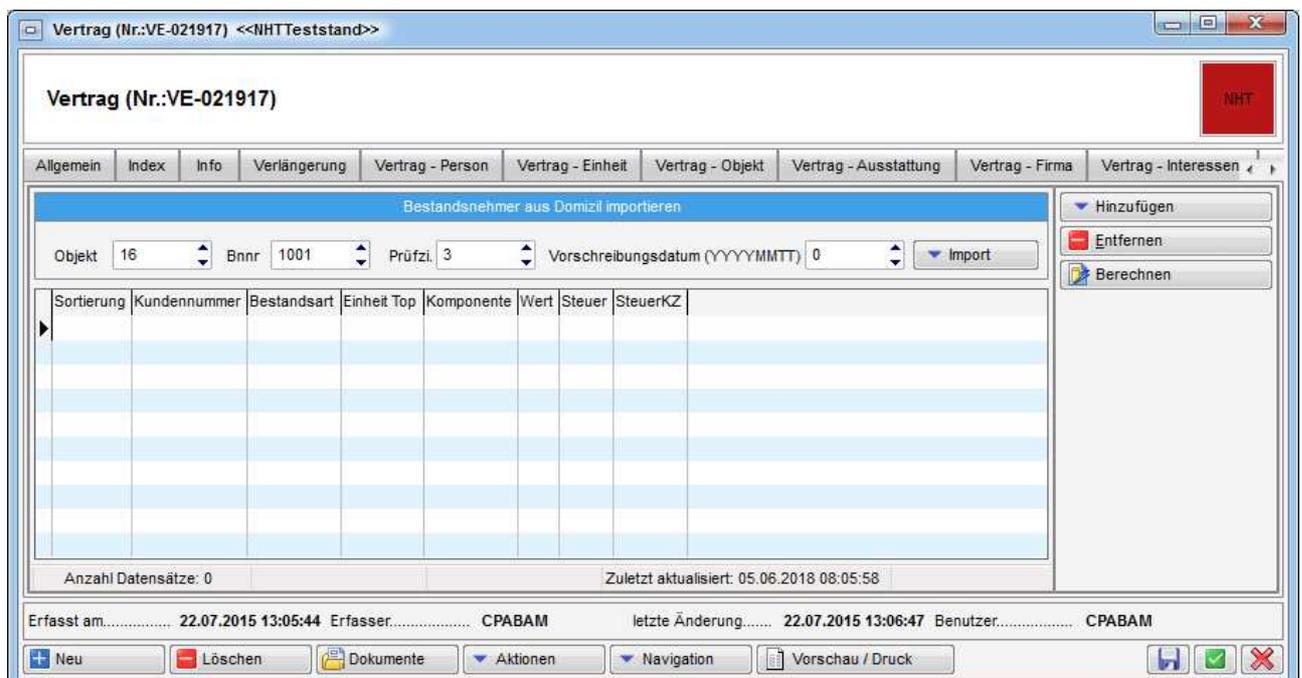


Abbildung 19 - Vertragsdetails - Register BN-Verschreibung

In diesem Register werden die Vorschreibungsdaten importiert, sofern diese nicht im vorherigen Register von den Daten der Kündigung / Neuvergabe übernommen wurden.

Die Vorschreibungsdaten können aus d+ RW importiert oder manuell erfasst werden, und werden in der Vertragsvorlage durch Hinzufügen des Bausteins *Komponente* übernommen (siehe Seite 31).

Für den Import aus d+ RW ergänzen Sie ggf. die fehlenden Angaben zum Bestandsverhältnis und das *Vorschreibungsdatum* und klicken Sie auf *Import*. Dabei haben Sie die Wahl, ob die Daten aus dem Domizil Testmandanten oder aus einem der Echt-Mandanten übernommen werden sollen.

Die manuelle Erfassung der Vorschreibungsdaten erfolgt mithilfe der Schaltflächen auf der rechten Seite. Mit *Hinzufügen* können Sie Komponenten mit verschiedenen Steuersätzen hinzufügen. Den Namen der Komponente sowie Wert, Sortierung und weitere Angaben können Sie direkt in der Liste machen. Um eine Komponente zu entfernen, markieren Sie diese in der Liste und klicken Sie auf *Löschen*. *Berechnen* aktualisiert die Vorschreibungssumme, indem die Werte addiert und die jeweiligen Steuersätze berechnet werden.

Register individuelle Felder

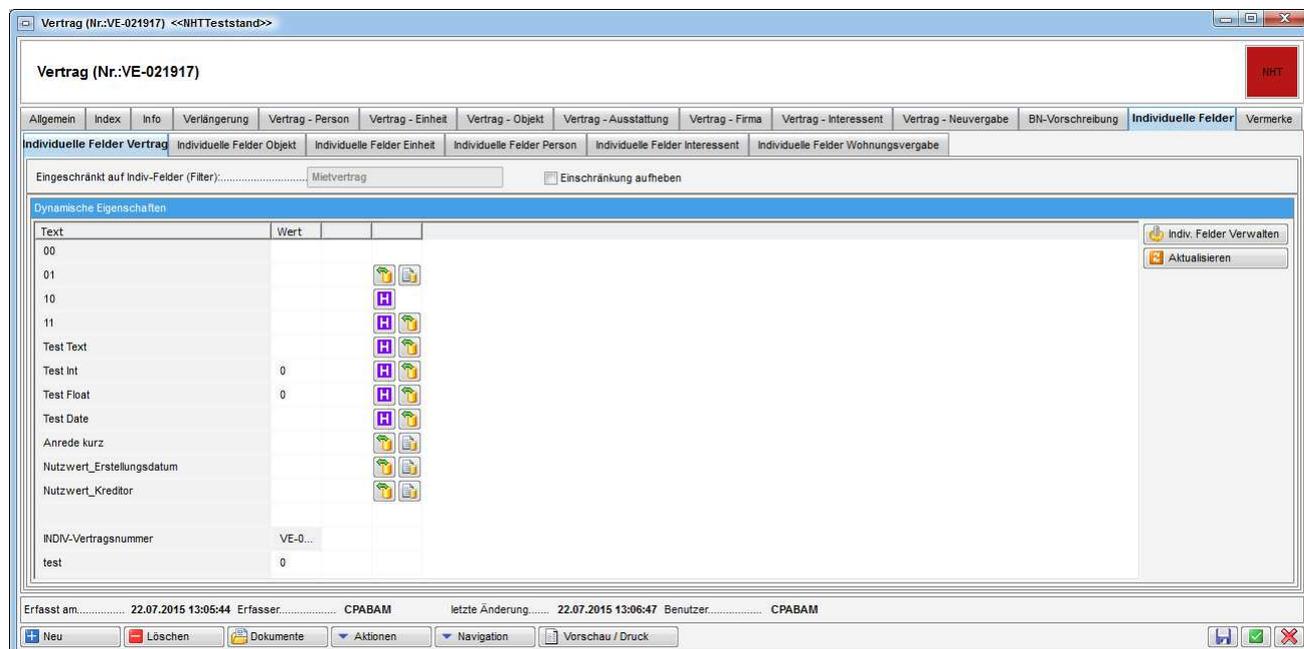


Abbildung 20 - Vertragsdetails - Register individuelle Felder

Individuelle Felder sind weitere Felder, die in den Standardmasken der Dialoge des d+ OM nicht vorgesehen sind. Diese sind von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich und werden von den jeweiligen Administratoren angelegt und verwaltet. In diesem Register können Sie nicht nur die individuellen Felder des Vertrags-, sondern auch die der Objekt-, Einheits-, Personen-, Interessenten- und Wohnungsvergabemodule einsehen und bearbeiten. **Achtung:** Wenn Sie die Angaben in den Feldern von Objekt, Einheit, Person, Interessent und Wohnungsvergabe ändern, hat das Auswirkungen in den jeweiligen Dialogen. Außerdem können die individuellen Felder des Vertrags auch nur für bestimmte Vertragsarten angelegt werden. Um alle individuellen Felder des Vertragsmoduls anzuzeigen, aktivieren Sie deshalb die Funktion *Einschränkung aufheben* über der Liste der individuellen Felder.

Register Vermerke

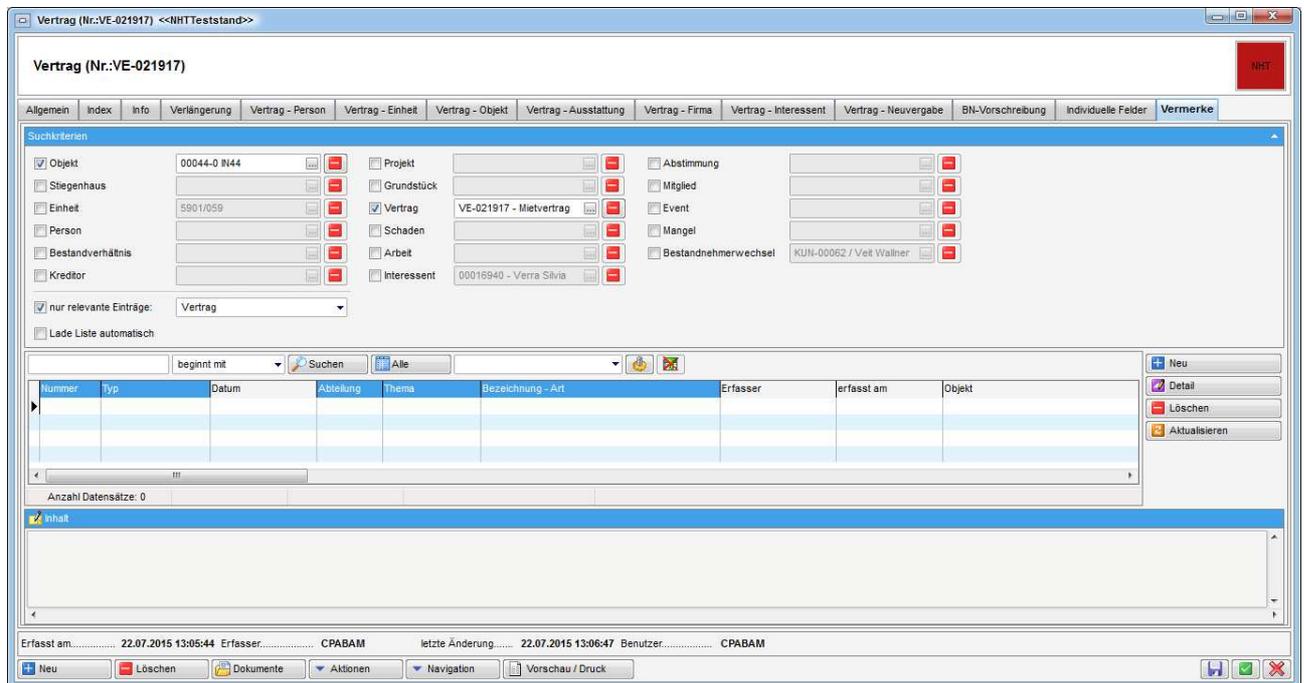


Abbildung 21 - Vertragsdetails - Register Vermerke

Hier werden alle Vermerke angezeigt, die laut Konfigurationstabelle 93109 (siehe Seite 54) für Verträge Relevanz haben. **Achtung:** Dabei wird nicht auf den spezifischen Vertrag eingeschränkt, den Sie gerade geöffnet haben. Stattdessen findet eine Einschränkung auf bestimmte Vertragsthemen statt.

Außerdem können Sie über die *Suchkriterien* auf verschiedenste Art und Weise filtern, welche Vermerke Sie angezeigt haben wollen. Dabei können Sie über Objekt, Stiegenhaus, Einheit, Person, Bestandverhältnis, Kreditor, Projekt, Grundstück, Vertrag, Schaden, Arbeit, Interessent, Abstimmung, Mitglied, Event, Mangel und Bestandnehmer einschränken.

4. Vertragsvorlagen

Im d+ OM bestehen die Verträge aus Vertragsvorlagen, die sich wiederum aus Textbausteinen zusammensetzen. Textbausteine sind meist einzelne Paragraphen oder Absätze von Paragraphen, die dann zu Bausteingruppen zusammengefasst werden (siehe Seite 36ff.).

In den Vertragsvorlagen werden Textbausteine und -bausteingruppen zu Verträgen kombiniert und den Objekten zugeordnet. Dabei ist es möglich, Standardverträge für alle Objekte oder Verträge für einzelne Objekte oder Bestandseinheiten zu erstellen. Bei der Auswahl einer Vorlage für einen konkreten Vertrag werden die Vorlagen entsprechend nach Zuordnungen zu bestimmten Einheiten, Objekten oder Objekttypen sortiert (siehe Seite 45).

Um eine Vertragsvorlage zu erstellen und für einen Vertrag zu verwenden, müssen Sie zunächst die Textbausteine und -bausteingruppen anlegen (siehe Seite 36ff.). Um eventuelle Fehler zu verhindern, ist es nicht möglich, einen Vertragsbaustein mehrfach einer Bausteingruppe zuzuordnen. Außerdem kann eine Bausteingruppe auch nicht mehrfach einer Vertragsvorlage zugewiesen werden. Die Vertragsbausteine und die Vorlagen finden Sie im Bereich *Grundeinstellungen* des Hauptmenüs, im Ordner *Vertrag Baustein*:

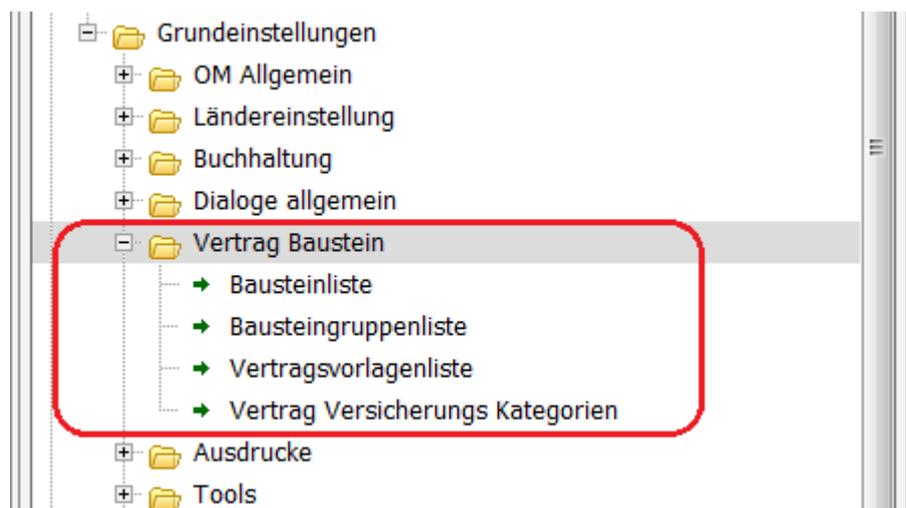
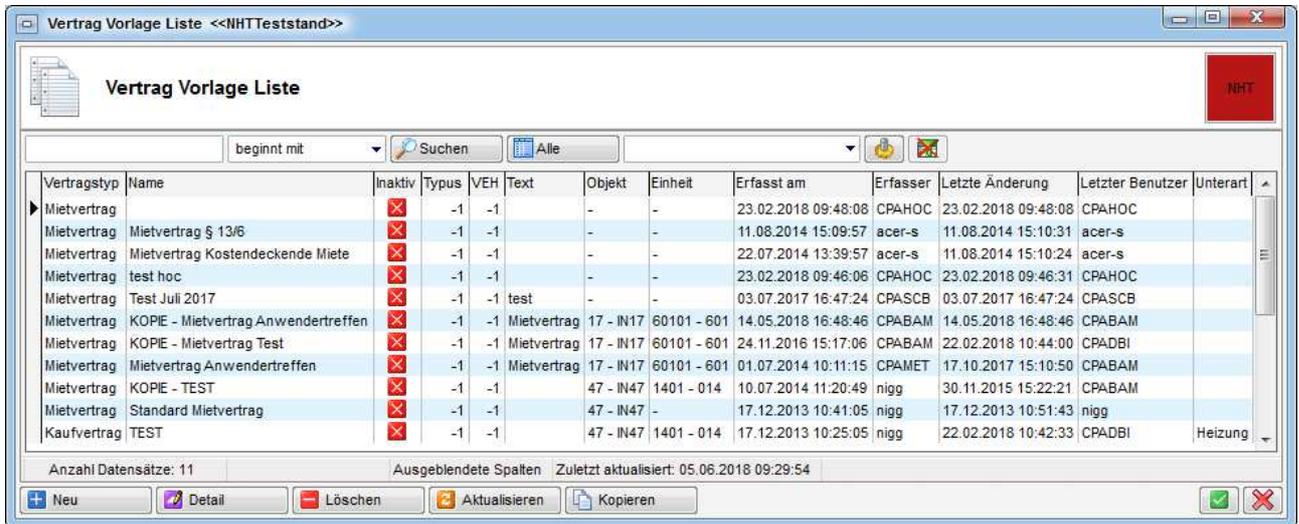


Abbildung 22 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen

Vertragsvorlagenliste



Vertragstyp	Name	Inaktiv	Typus	VEH	Text	Objekt	Einheit	Erfasst am	Erfasser	Letzte Änderung	Letzter Benutzer	Unterart
Mietvertrag		✗	-1	-1				23.02.2018 09:48:08	CPAHOC	23.02.2018 09:48:08	CPAHOC	
Mietvertrag	Mietvertrag § 13/6	✗	-1	-1				11.08.2014 15:09:57	acer-s	11.08.2014 15:10:31	acer-s	
Mietvertrag	Mietvertrag Kostendeckende Miete	✗	-1	-1				22.07.2014 13:39:57	acer-s	11.08.2014 15:10:24	acer-s	
Mietvertrag	test hoc	✗	-1	-1				23.02.2018 09:46:06	CPAHOC	23.02.2018 09:46:31	CPAHOC	
Mietvertrag	Test Juli 2017	✗	-1	-1	test			03.07.2017 16:47:24	CPASCB	03.07.2017 16:47:24	CPASCB	
Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Anwendertreffen	✗	-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	
Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Test	✗	-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	24.11.2016 15:17:06	CPABAM	22.02.2018 10:44:00	CPADBI	
Mietvertrag	Mietvertrag Anwendertreffen	✗	-1	-1	Mietvertrag	17 - IN17	60101 - 601	01.07.2014 10:11:15	CPAMET	17.10.2017 15:10:50	CPABAM	
Mietvertrag	KOPIE - TEST	✗	-1	-1		47 - IN47	1401 - 014	10.07.2014 11:20:49	nigg	30.11.2015 15:22:21	CPABAM	
Mietvertrag	Standard Mietvertrag	✗	-1	-1		47 - IN47	-	17.12.2013 10:41:05	nigg	17.12.2013 10:51:43	nigg	
Kaufvertrag	TEST	✗	-1	-1		47 - IN47	1401 - 014	17.12.2013 10:25:05	nigg	22.02.2018 10:42:33	CPADBI	Heizung

Anzahl Datensätze: 11 Ausgeblendete Spalten Zuletzt aktualisiert: 05.06.2018 09:29:54

Buttons: Neu, Detail, Löschen, Aktualisieren, Kopieren

Abbildung 23 - Vertragsvorlagenliste

Hier werden die bereits erfassten Vertragsvorlagen angezeigt. Für eine bessere Übersichtlichkeit stehen Ihnen Suche und Filter zur Verfügung.

Über die Schaltflächen *Neu*, *Detail* und *Kopieren* können Sie neue Datensätze erstellen oder vorhandene editieren bzw. duplizieren. Mit Klick auf *Neu* oder *Bearbeiten* gelangen Sie zum Dialog der Vertragsvorlage (siehe folgendes Kapitel). Mit Klick auf *Löschen* können Sie eine markierte Vorlage entfernen. Klicken Sie auf *Aktualisieren* wird die Liste neu geladen.

Vertragsvorlagendetails

Im Dialog zur Vertragsvorlage werden die Zuordnungen zum Vertrag gemacht, sowie die zu verwendenden Bausteingruppen und Bausteine definiert. Mit den Schaltflächen *Löschen* und *Vorschau* im unteren Bereich können Sie die aktuelle Vertragsvorlage entfernen oder eine Vorschau des fertigen Vertrags betrachten, wobei natürlich verwendete Datenfelder, Komponenten und Platzhalter nicht ersetzt werden.

Register Detail

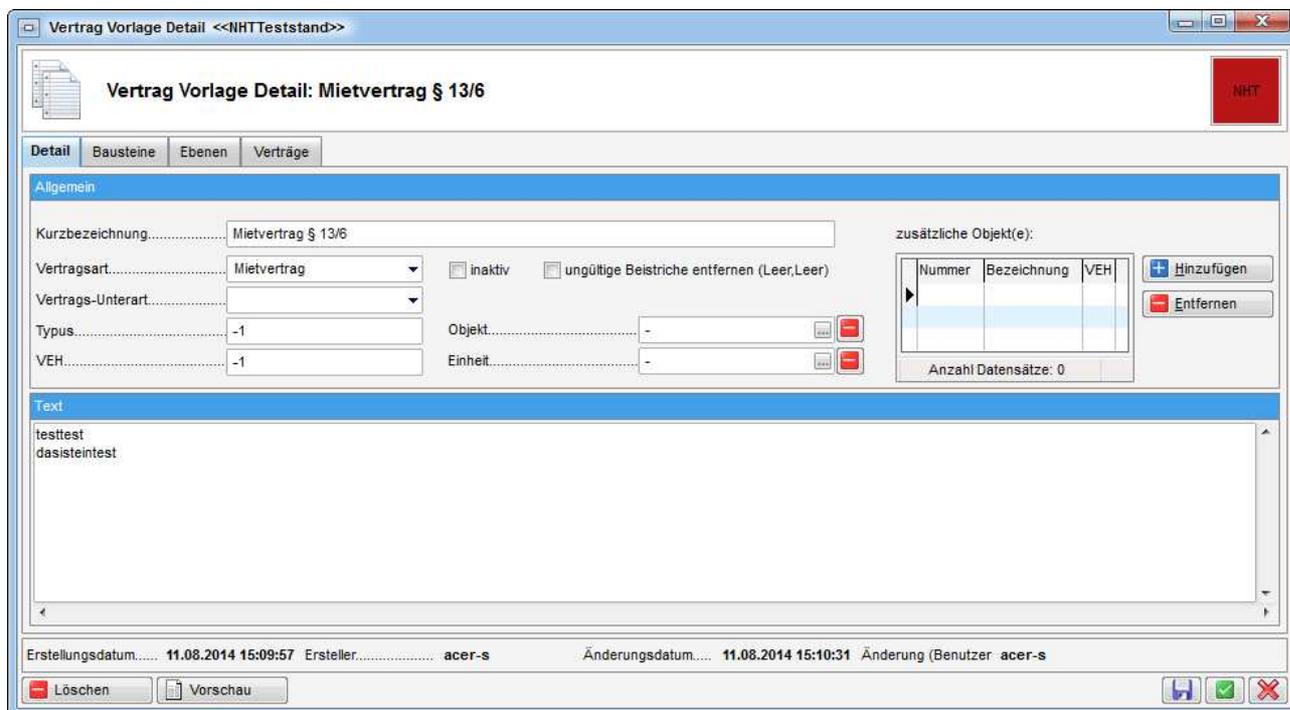
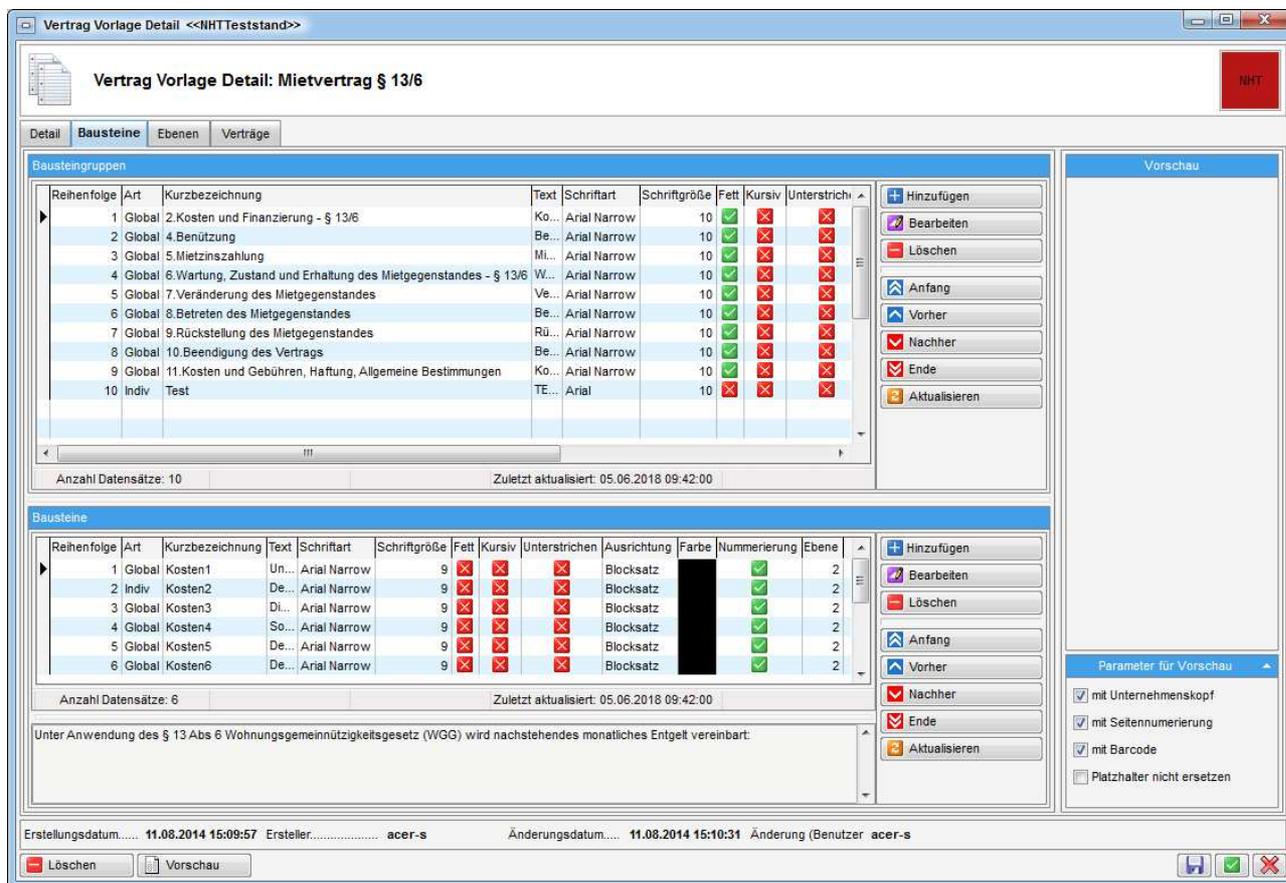


Abbildung 24 - Vertragsvorlage - Register Detail

Im Register Detail kann eine *Kurzbezeichnung* für den Vertrag definiert werden, die im Bereich *Text* noch spezifiziert werden kann. Dies erleichtert es, den betreffenden Vertrag später wiederzufinden und zuzuordnen. Weiters kann hier die *Vertragsart* festgelegt werden. Diese Auswahl ist wichtig, denn bei der Auswahl einer Vorlage für einen Vertrag werden nur die Vorlagen angezeigt, die für die entsprechende Vertragsart angelegt wurden. Die Vertragsarten entsprechen der *Vertragsart (1)* im ersten Register der Vertragsdetails (siehe Seite 9). Rechts neben der Vertragsart können Sie die Vorlage *inaktiv* setzen oder einstellen, und dass *ungültige Beistriche entfernt* werden. Außerdem können Sie darunter eine *Vertragsunterart* auswählen.

Weiterhin können Sie eine Vorlage für bestimmte *Objekttypen*, *Verrechnungseinheiten*, *Objekte* oder *Einheiten* einschränken. Über die Box auf der rechten Seite können auch mehrere Objekte zugeordnet werden. Bei der späteren Auswahl einer Vertragsvorlage zu einem Vertrag erscheinen diese dann in der Auswahlliste gereiht nach Relevanz. Ist eine Vertragsvorlage zur gewählten Einheit vorhanden, hat diese immer Vorrang vor Vorlagen zum Objekt, Objekttypus oder Standardverträgen.

Register Bausteine



Vertrag Vorlage Detail: Mietvertrag § 13/6

Bausteingruppen

Reihenfolge	Art	Kurzbezeichnung	Text	Schriftart	Schriftgröße	Fett	Kursiv	Unterstrich
1	Global	2.Kosten und Finanzierung - § 13/6	Ko...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
2	Global	4.Benützung	Be...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
3	Global	5.Mietzinszahlung	Mi...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
4	Global	6.Wartung, Zustand und Erhaltung des Mietgegenstandes - § 13/6	W...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
5	Global	7.Veränderung des Mietgegenstandes	Ve...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
6	Global	8.Betretten des Mietgegenstandes	Be...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
7	Global	9.Rückstellung des Mietgegenstandes	Rü...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
8	Global	10.Beendigung des Vertrags	Be...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
9	Global	11.Kosten und Gebühren, Haftung, Allgemeine Bestimmungen	Ko...	Arial Narrow	10	✓	✗	✗
10	Indiv	Test	TE...	Arial	10	✗	✗	✗

Bausteine

Reihenfolge	Art	Kurzbezeichnung	Text	Schriftart	Schriftgröße	Fett	Kursiv	Unterstrichen	Ausrichtung	Farbe	Nummerierung	Ebene
1	Global	Kosten1	Un...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2
2	Indiv	Kosten2	De...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2
3	Global	Kosten3	DI...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2
4	Global	Kosten4	So...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2
5	Global	Kosten5	De...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2
6	Global	Kosten6	De...	Arial Narrow	9	✗	✗	✗	Blocksatz		✓	2

Unter Anwendung des § 13 Abs 6 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wird nachstehendes monatliches Entgelt vereinbart:

Erstellungsdatum..... 11.08.2014 15:09:57 Ersteller..... acer-s Änderungsdatum..... 11.08.2014 15:10:31 Änderung (Benutzer acer-s)

Abbildung 25 - Vertragsvorlage - Register Bausteine

In diesem Register werden die verschiedenen Bausteine zum Vertrag zusammengesetzt. Hierfür ist der Dialog in mehrere Bereiche unterteilt: Links werden die Bausteine und Bausteingruppen zusammengesetzt, während Sie rechts eine Vorschau des Vertrags sehen können (die Vorschau funktioniert erst, wenn Sie unten über den Button *Vorschau* einen Vertrag aus der sich öffnenden Liste ausgewählt haben). Oben links finden Sie die Bausteingruppen, die für den Vertrag ausgewählt wurden. Im unteren linken Bereich werden die den Gruppen zugehörigen Bausteine angezeigt. Mit Markierung einer anderen Gruppe ändert sich somit auch die Anzeige im unteren Bereich, so dass die Bausteine der neuen Gruppe angezeigt werden. Außerdem sehen Sie unter der Bausteinliste jeweils eine Vorschau des aktuell markierten Bausteins. Sämtliche Bausteine und Gruppen werden am Ende in der Reihenfolge angedruckt, in der Sie in diesen Listen angezeigt werden (Gruppe 1, Bausteine der Gruppe 1, Gruppe 2, Bausteine der Gruppe 2, usw.). Um diese zu

ändern, verwenden Sie die Schaltflächen *Anfang*, *Vorher*, *Nachher* und *Ende* neben der jeweiligen Liste.

Die Vorschau des Vertrags auf der rechten Seite wird aktiviert, wenn Sie unten auf *Vorschau* klicken und dann einen Vertrag aus der Vertragsliste auswählen (damit Platzhalter im Text ersetzt werden können). Unter der Vorschau können Sie weitere Einstellungen zum Vertrag tätigen. Haben Sie Änderungen an Bausteinen oder an den Parametern gemacht, können Sie die Vorschau durch Klick auf *Vorschau* oder durch Klick auf den Aktualisieren Button  in der Vorschau selber neu laden.

Bausteingruppen

In den *Bausteingruppen* scheinen alle diesem Vertrag zugeordneten Bausteingruppen auf. Über die Schaltfläche *Hinzufügen* haben Sie die Möglichkeit, vordefinierte Gruppen (siehe Seite 36ff.) mit oder ohne den zugehörigen Bausteinen dem aktuellen Vertrag zuzuordnen. Die Auswahl *Gruppe (indiv)* bietet Ihnen die Möglichkeit, Bausteingruppen zu erstellen, die lediglich in diesem Vertrag existieren, und nicht global für andere Vertragsvorlagen verfügbar sind.

Über *Bearbeiten* gelangen Sie zum Detaildialog der markierten Bausteingruppe (siehe Seite 39). *Löschen* entfernt die markierte(n) Bausteingruppe(n) aus der Vertragsvorlage, diese stehen aber selbstverständlich noch in der Bausteingruppenliste für andere Verträge zur Verfügung.

Die Schaltflächen *Anfang*, *Vorher*, *Nachher* und *Ende* werden, wie bereits erwähnt, zur Änderung der Reihenfolge der Bausteingruppen verwendet.

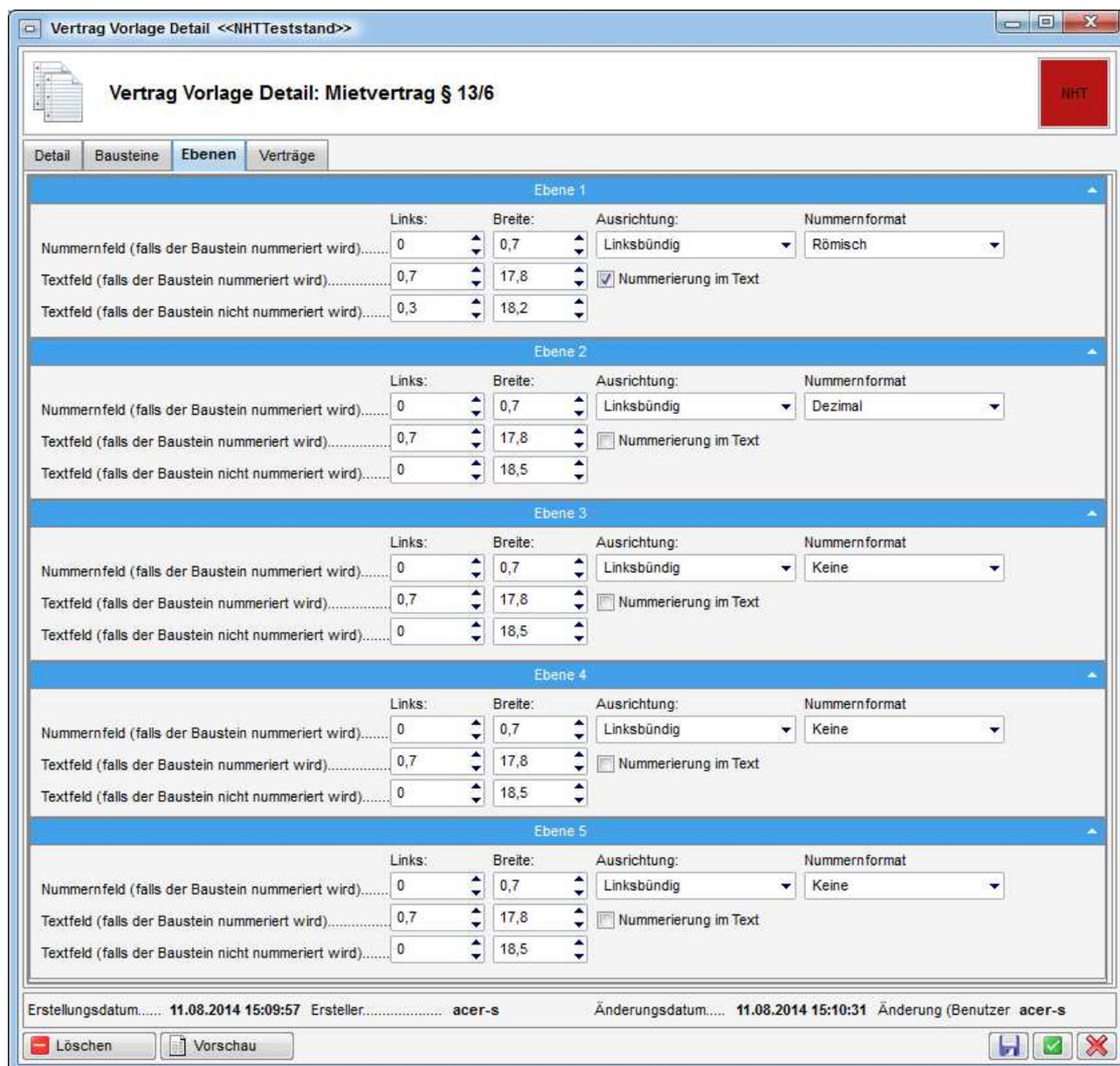
Bausteine

Über die Schaltfläche *Hinzufügen* im unteren Bereich haben Sie die Möglichkeit, zur selektierten Gruppe weitere Bausteine hinzuzufügen. Neben klassischen Textbausteinen, die auch bereits bei den Bausteingruppen selber angelegt werden können (siehe Seite 40), haben Sie dabei noch weitere Möglichkeiten: *Baustein (indiv)* bietet Ihnen die Möglichkeit, Bausteine zu erstellen, die lediglich in diesem Vertrag existieren und nicht global verfügbar sind. *Neue Seite* fügt einen Seitenumbruch in den Vertrag ein. *Komponenten* fügt die im Vertragsdialog definierten Komponenten ein. Beim Mietvertrag handelt es sich dabei zum Beispiel um die Angaben der Verschreibung aus der

Buchhaltung, die im Register BN-Vorschreibung der Vertragsdetails zusammengestellt werden (siehe Seite 24). Über *Bearbeiten* gelangen Sie zum Baustein Detaildialog. *Löschen* entfernt die markierten Bausteine aus dem Vertrag.

Die Schaltflächen *Anfang*, *Vorher*, *Nachher* und *Ende* werden, wie bereits erwähnt, zur Änderung der Reihenfolge der Bausteine verwendet.

Register Ebenen



Ebene 1			
Links:	Breite:	Ausrichtung:	Nummernformat
Nummernfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0	0,7	Linksbündig
Textfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0,7	17,8	<input checked="" type="checkbox"/> Numerierung im Text
Textfeld (falls der Baustein nicht nummeriert wird).....	0,3	18,2	

Ebene 2			
Links:	Breite:	Ausrichtung:	Nummernformat
Nummernfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0	0,7	Linksbündig
Textfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0,7	17,8	<input type="checkbox"/> Numerierung im Text
Textfeld (falls der Baustein nicht nummeriert wird).....	0	18,5	

Ebene 3			
Links:	Breite:	Ausrichtung:	Nummernformat
Nummernfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0	0,7	Linksbündig
Textfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0,7	17,8	<input type="checkbox"/> Numerierung im Text
Textfeld (falls der Baustein nicht nummeriert wird).....	0	18,5	

Ebene 4			
Links:	Breite:	Ausrichtung:	Nummernformat
Nummernfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0	0,7	Linksbündig
Textfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0,7	17,8	<input type="checkbox"/> Numerierung im Text
Textfeld (falls der Baustein nicht nummeriert wird).....	0	18,5	

Ebene 5			
Links:	Breite:	Ausrichtung:	Nummernformat
Nummernfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0	0,7	Linksbündig
Textfeld (falls der Baustein nummeriert wird).....	0,7	17,8	<input type="checkbox"/> Numerierung im Text
Textfeld (falls der Baustein nicht nummeriert wird).....	0	18,5	

Erstellungsdatum..... 11.08.2014 15:09:57 Ersteller..... acer-s Änderungsdatum..... 11.08.2014 15:10:31 Änderung (Benutzer acer-s)

Löschen Vorschau Save OK Cancel

Abbildung 26 - Vertragsvorlage - Register Ebenen

In diesem Register können Sie Formatierungen für insgesamt fünf Textebenen festlegen. Die Bausteingruppen entsprechen immer der Ebene 1, bei den einzelnen Textbausteinen können Sie die Ebenen 2-5 beliebig zuordnen.

Für jede Ebene können Sie Textinzüge und Breite von Nummern- und Textfeldern festlegen. *Links* gibt dabei immer den Abstand vom Standardseitenrand an. Ist keine *Breite* angegeben, wird das entsprechende Feld (Nummer oder Text) nicht angedruckt. Bei einem Zeilenumbruch im Text mit aktiviertem Nummernfeld wird der Text im Textfeld untereinander geschrieben.

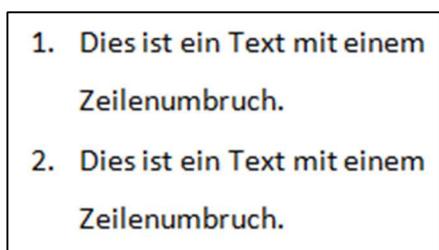
- 
1. Dies ist ein Text mit einem Zeilenumbruch.
 2. Dies ist ein Text mit einem Zeilenumbruch.

Abbildung 27 - Listenaufzählung mit Standardnummerierung

Haben Sie dagegen die Option *Nummerierung im Text* aktiviert, wird die Nummerierung in das Textfeld eingefügt und Text wird bei einem Zeilenumbruch weiter linksbündig, also unter der Nummerierung fortgesetzt.

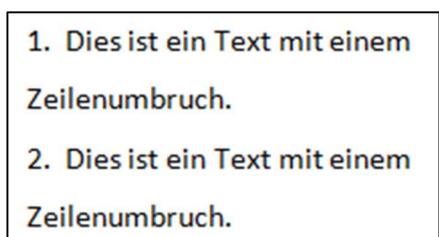
- 
1. Dies ist ein Text mit einem Zeilenumbruch.
 2. Dies ist ein Text mit einem Zeilenumbruch.

Abbildung 28 - Listenaufzählung mit Option Nummerierung im Text

Jeder Baustein bzw. jede Bausteingruppe muss einzeln für die Nummerierung markiert werden. Aktivieren Sie dazu die entsprechende Checkbox in den Bausteingruppen- bzw. Bausteindetails (siehe Seite 39 und 41).



Register Verträge

Wenn Sie diesen Register anklicken, wird in einem neuen Fenster die Vertragsliste geöffnet und auf alle Verträge eingeschränkt, die die aktuelle Vertragsvorlage verwenden.

5. Textbausteine und Bausteingruppen

Im d+ OM bestehen die Verträge aus Vertragsvorlagen (siehe Seite 28), die sich wiederum aus Textbausteinen zusammensetzen. Textbausteine sind meist einzelne Paragraphen oder Absätze von Paragraphen, die dann zu Bausteingruppen zusammengefasst werden. In den Bausteingruppen wird die Überschrift für eine Textbausteingruppe festgelegt (also z.B. die Überschrift eines Paragraphen). Die Bausteingruppen wiederum werden dann in den Vorlagen eingesetzt und beliebig kombiniert, wobei es dort auch möglich ist, einzelne Bausteine einer Bausteingruppe zu entfernen oder zu verändern. Somit können Paragrafentexte zum einen zentral verwaltet und bei Bedarf verändert werden, so dass Textänderungen nicht in jedem einzelnen Vertrag gemacht werden müssen. Gleichzeitig bietet das System der Textbausteine höchste Flexibilität bei der Zusammenstellung individueller Vertragstexte.

Bitte beachten Sie: Die Textbausteine für das Vertragsmodul sind nicht zu verwechseln mit den Textbausteinen für die Serienbriefe. Diese werden im Menü Einstellungen - Vorlagen verwaltet.

Um eine Vertragsvorlage zu erstellen und für einen Vertrag zu verwenden, müssen Sie also zunächst die Textbausteine und -bausteingruppen anlegen. Diese und die Vorlagen finden Sie im Bereich *Grundeinstellungen* des Hauptmenüs, im Ordner *Vertrag Baustein*:

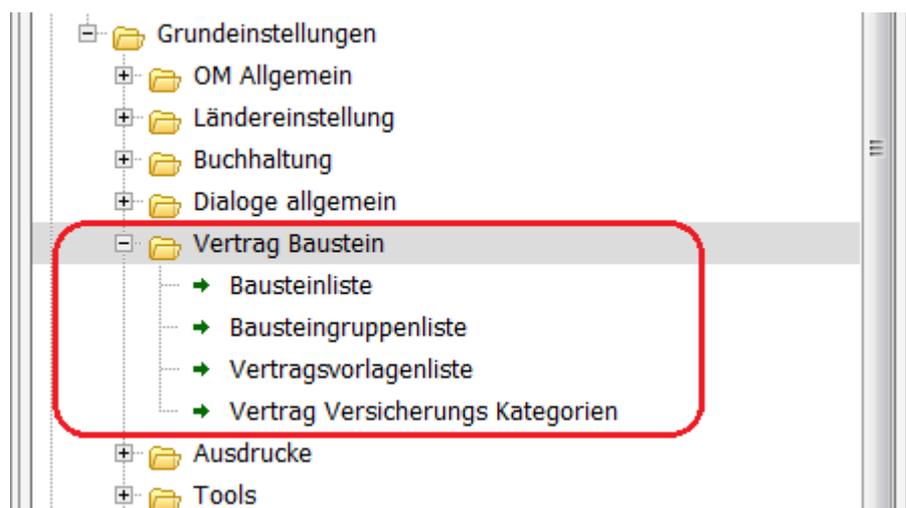


Abbildung 29 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen

Die Bausteingruppenliste

Sie erreichen die Bausteingruppenliste über den Punkt Bausteingruppenliste im Hauptmenü.

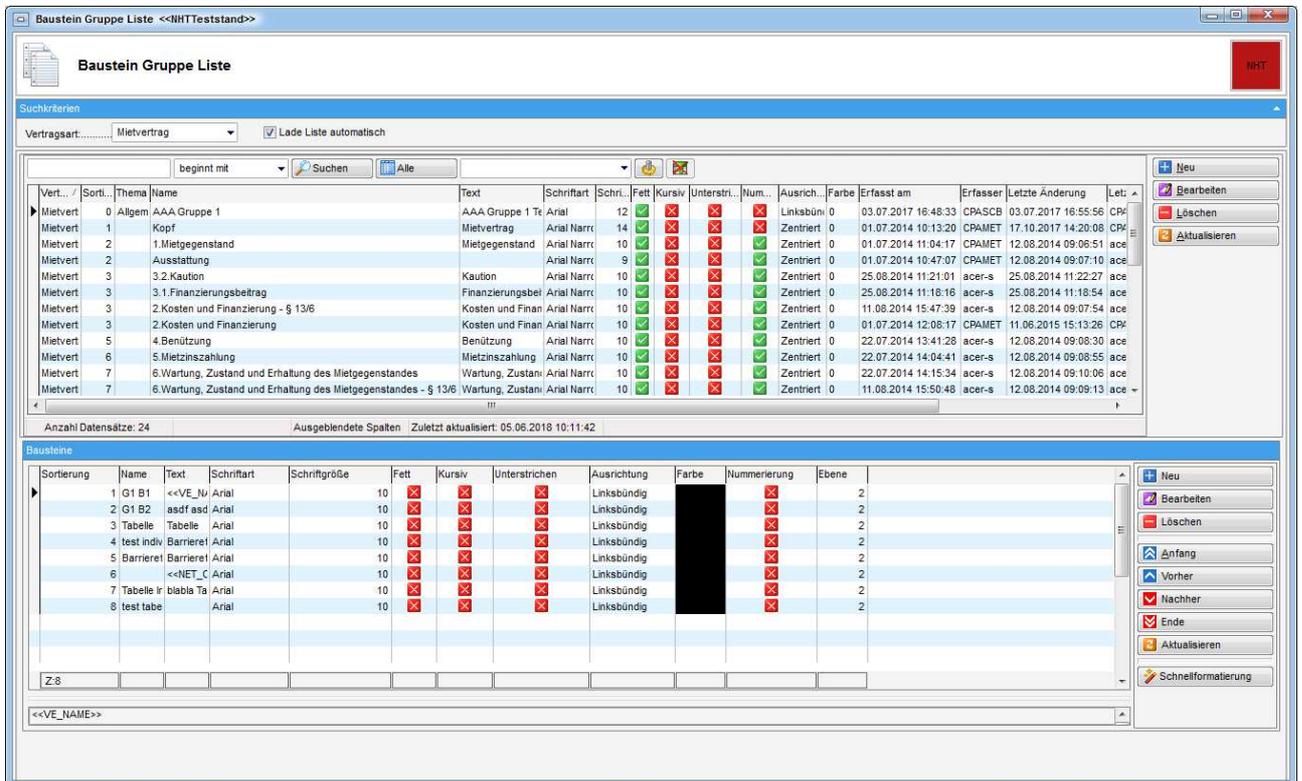


Abbildung 30 - Bausteingruppenliste

Hier werden die einzelnen Bausteingruppen (Vertragspunkte, Paragraphen, etc.) im oberen und die dazugehörigen Bausteine (Unterpunkte, Absätze, etc.) im unteren Bereich angezeigt. Wenn Sie also oben eine andere Bausteingruppe markieren, wechseln unten auch die Bausteine. Außerdem sehen Sie unter der Bausteinliste jeweils eine Vorschau des aktuell markierten Bausteins. Hat eine Bausteingruppe keine Bausteine, wird sie im Vertrag nicht angedruckt. Für eine bessere Übersichtlichkeit stehen Ihnen Suche und Filter zur Verfügung und auf der rechten Seite können Sie auf eine *Vertragsart* einschränken und somit nur die Bausteingruppen und Bausteine einer bestimmten Vertragsart einsehen.

Über die Schaltflächen *Neu*, *Bearbeiten* und *Löschen* im oberen Bereich können Sie neue Bausteingruppen erstellen oder vorhandene editieren bzw. entfernen. Mit Klick auf *Neu* oder *Bearbeiten* gelangen Sie zum Dialog der Bausteingruppe (siehe unten).

Im unteren Bereich scheinen die zu dieser Gruppe erstellten *Bausteine* für die markierte Gruppe auf. Über die Schaltflächen *Neu*, *Bearbeiten* und *Löschen* können Sie neue Bausteine erstellen oder vorhandene editieren bzw. entfernen. Mit Klick auf *Neu* oder *Bearbeiten* bzw. mit Doppelklick auf einen Baustein gelangen Sie zum Dialog der Textbausteine (siehe Seite 41).

Außerdem können Sie hier die Sortierung der Textbausteine festlegen. Diese werden gemäß ihrer Sortierung in dieser Liste auf dem Vertrag angedruckt, können aber in einzelnen Vertragsvorlagen noch einmal umsortiert werden. Mit den nebenstehenden Schaltflächen *Anfang*, *Vorher*, *Nachher* und *Ende* können Bausteine nach oben oder unten verschoben werden.

Über die Schaltfläche *Schnellformatierung* kann eine Formatierung für alle gewählten Bausteine einheitlich geändert werden, ohne jeden Datensatz einzeln bearbeiten zu müssen. Dafür wird ein Fenster geöffnet, in dem Sie die *Schriftart*, *-größe*, *-farbe*, sowie die *Textausrichtung* und die Attribute *fett*, *kursiv* und *unterstrichen* festlegen können. Außerdem können die Bausteine für eine *Nummerierung* markiert werden.

Bausteingruppendetails

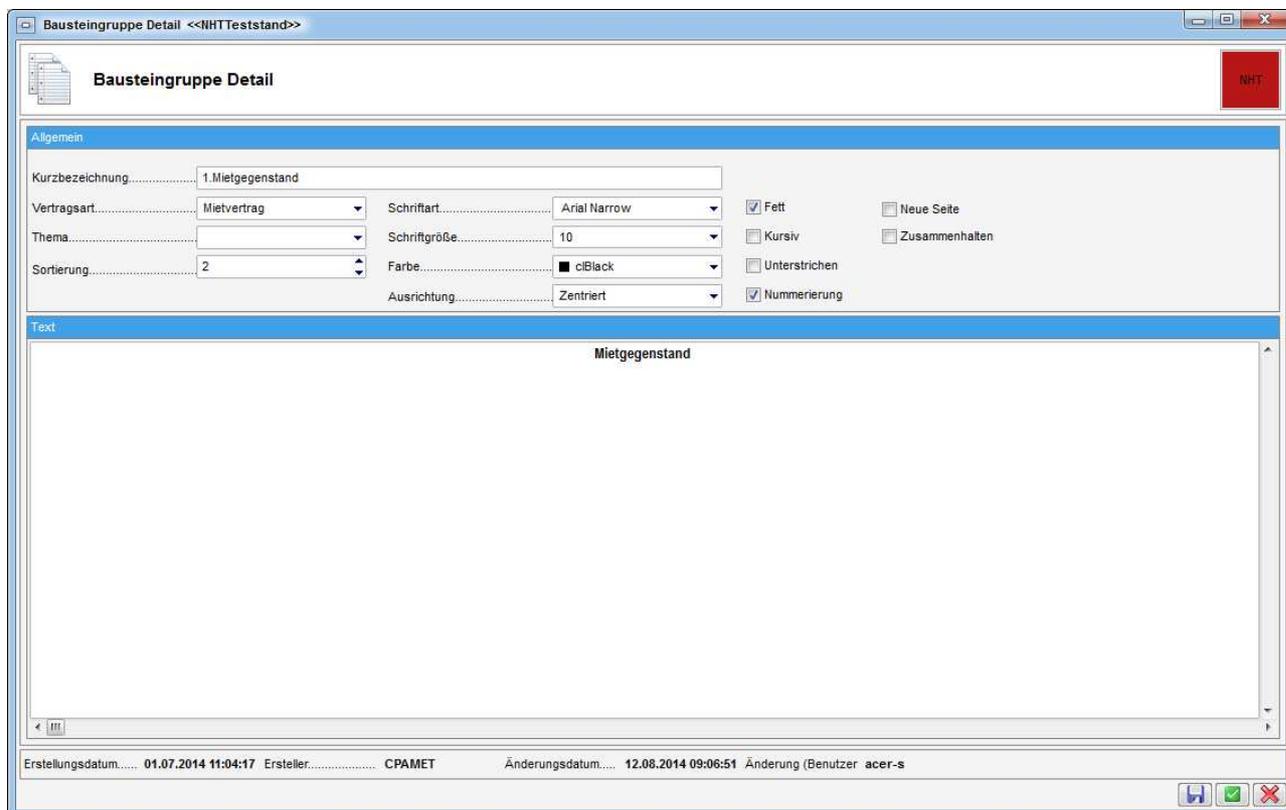


Abbildung 31 - Bausteingruppendetails

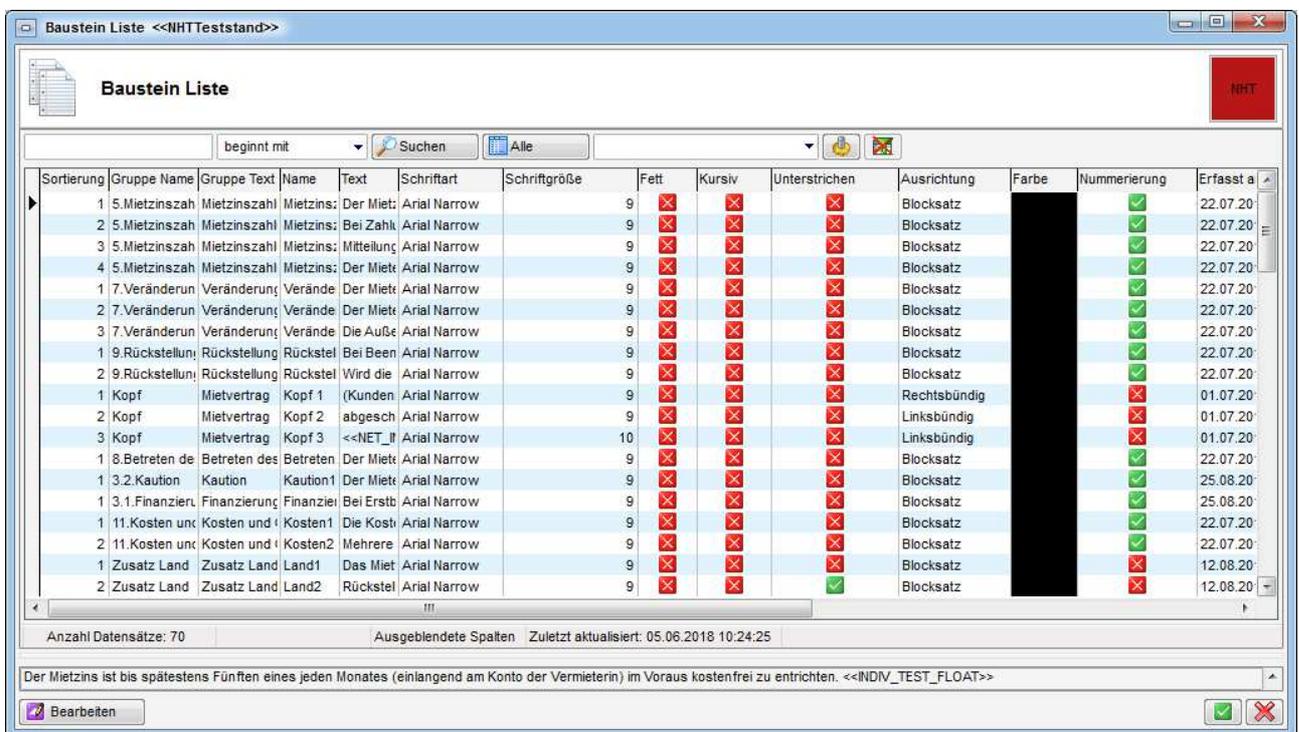
Im Detaildialog der Bausteingruppe kann die Überschrift für einen aus den Textbausteinen bestehenden Textblock eingegeben und formatiert werden.

Geben Sie zunächst eine *Kurzbezeichnung* für die Gruppe ein und wählen Sie die *Vertragsart*. Die Einträge für das Auswahlfeld *Thema* können über die Status aller Art definiert werden. Öffnen Sie diese über den Punkt *Grundeinstellungen - OM Allgemein* im Hauptmenü und wählen Sie dann die *Tabelle Vertrag* und die *Gruppe Bausteingruppen Thema*. Nun können Sie die Einträge über die Schaltflächen *Hinzufügen* und *Entfernen* editieren. Sollten diese beiden Schaltflächen ausgegraut sein, müssen Sie eventuell unter der Liste auf *Bearbeiten* klicken. Schließlich können Sie eine *Sortierung* eingeben.

Es folgt die Formatierung und Eingabe der Überschrift für die Bausteingruppe. Der *Text* wird im großen Eingabefeld in der Mitte des Dialogs eingegeben, darüber können Sie die *Schriftart*, *-größe*, *-farbe*, sowie die *Textausrichtung* und die Attribute *fett*, *kursiv* und *unterstrichen* festlegen. Die

Checkbox *Nummerierung* regelt, ob die Überschrift dieser Gruppe am Vertrag mit einer Nummerierung versehen werden soll (siehe auch Seite 33). Durch Aktivieren der Checkbox *Neue Seite* wird beim Einsetzen dieser Bausteingruppe immer eine neue Seite begonnen. Über *Zusammenhalten* können Sie festlegen, dass alle Bausteine und die Überschrift der Gruppe gemeinsam auf einer Seite erscheinen.

Bausteinliste



Sortierung	Gruppe Name	Gruppe Text	Name	Text	Schriftart	Schriftgröße	Fett	Kursiv	Unterstrichen	Ausrichtung	Farbe	Nummerierung	Erfasst a
1	5.Mietzinszah	Mietzinszahl	Mietzins:	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
2	5.Mietzinszah	Mietzinszahl	Mietzins:	Bei Zahl:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
3	5.Mietzinszah	Mietzinszahl	Mietzins:	Mitteilung:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
4	5.Mietzinszah	Mietzinszahl	Mietzins:	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
1	7.Veränderun	Veränderung	Verände	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
2	7.Veränderun	Veränderung	Verände	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
3	7.Veränderun	Veränderung	Verände	Die Auß:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
1	9.Rückstellun	Rückstellung	Rückstel	Bei Been	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
2	9.Rückstellun	Rückstellung	Rückstel	Wird die	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
1	Kopf	Mietvertrag	Kopf 1	(Kunden	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rechtsbündig		<input type="checkbox"/>	01.07.20
2	Kopf	Mietvertrag	Kopf 2	abgesch	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Linksbündig		<input type="checkbox"/>	01.07.20
3	Kopf	Mietvertrag	Kopf 3	<<NET_II	Arial Narrow	10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Linksbündig		<input type="checkbox"/>	01.07.20
1	8.Betreten de	Betreten des	Betreten	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
1	3.2.Kautio	Kautio	Kautio1	Der Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	25.08.20
1	3.1.Finanzier	Finanzierung	Finanzie	Bei Erstb	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	25.08.20
1	11.Kosten unc	Kosten und	Kosten1	Die Kost:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
2	11.Kosten unc	Kosten und	Kosten2	Mehrere	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input checked="" type="checkbox"/>	22.07.20
1	Zusatz Land	Zusatz Land	Land1	Das Miet:	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Blocksatz		<input type="checkbox"/>	12.08.20
2	Zusatz Land	Zusatz Land	Land2	Rückstel	Arial Narrow	9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Blocksatz		<input type="checkbox"/>	12.08.20

Abbildung 32 - Bausteinliste

In der Bausteinliste finden Sie alle Textbausteine des Vertragsmoduls. Sie können nach diesen Suchen und Filtern. Auch die Gruppen, denen die Bausteine zugeordnet sind, werden mit angezeigt. Im unteren Bereich des Dialogs sehen Sie eine Vorschau des Bausteintextes. Durch Doppelklick oder Klick auf *Bearbeiten* können Sie einen Baustein öffnen und editieren (siehe folgendes Kapitel).

Bausteindetails

Register Allgemein

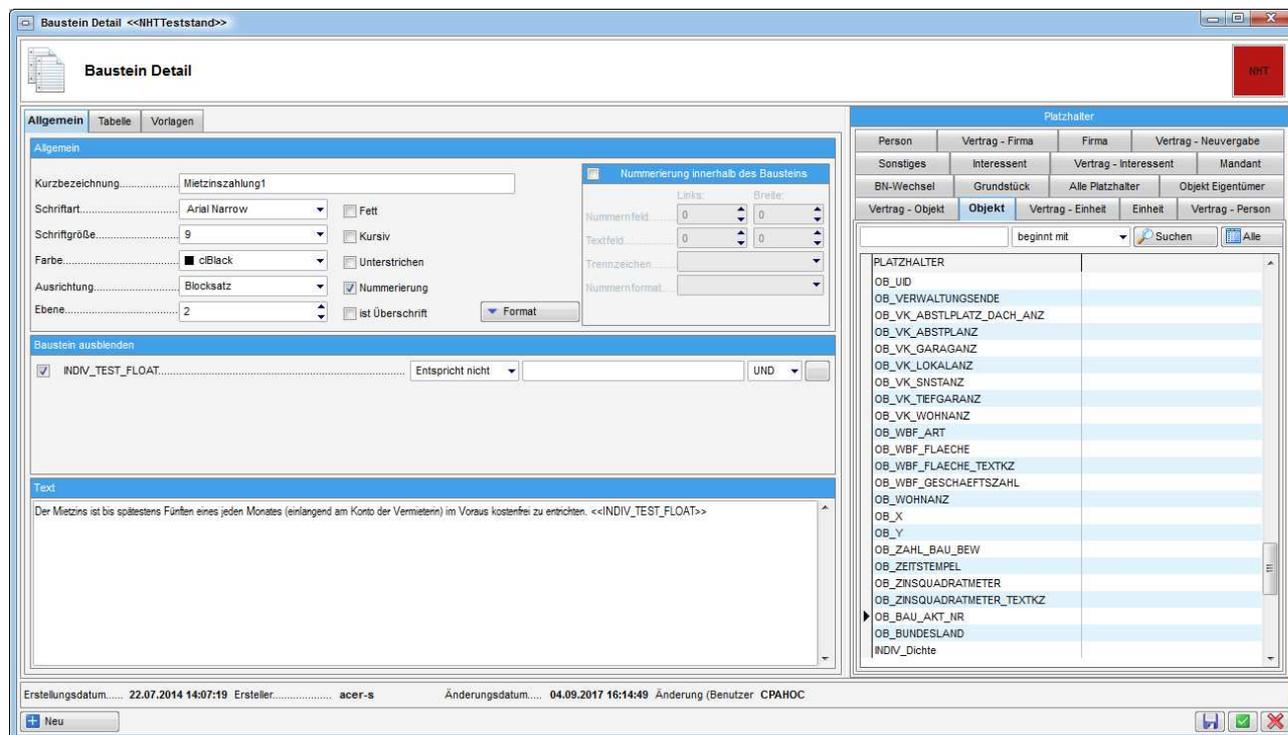


Abbildung 33 - Bausteindetails - Register Allgemein

Wie auch im Detaildialog zur Bausteingruppe werden hier der anzudruckende Text sowie dessen Formatierung definiert. Die *Kurzbezeichnung* wird nicht gedruckt und dient lediglich der Identifikation des Bausteins innerhalb der Gruppe bzw. Vorlage. Der eigentliche Text wird im unteren Bereich *Text* eingegeben. Für die Formatierung haben Sie die gleichen Möglichkeiten wie bereits in der Bausteingruppe beschrieben: *Schriftart*, *-größe*, *-farbe*, sowie die *Textausrichtung* und die Attribute *fett*, *kursiv* und *unterstrichen*. Diese gelten global für den gesamten eingegebenen Text. Wenn Sie dagegen nur einzelne Textabschnitte anders formatieren wollen, markieren Sie den gewünschten Text und klicken Sie auf die Schaltfläche *Format*. Auswahlmöglichkeiten sind dann *fett*, *kursiv*, *unterstrichen* und die *Farbe*. Außerdem gibt es noch die Möglichkeit, mit der Option *Leerzeichen entfernen* unerwünschte Leerzeichen bei den Datenbankfeldern zu eliminieren. In all diesen Fällen werden nach der Auswahl entsprechende Formatierungszeichen in den Text eingefügt (für fett z.B. vor und nach dem markierten Text), die dann im fertigen Vertrag als die entsprechende Formatierung interpretiert werden.

Außerdem können Sie den Baustein einer *Ebene* zuordnen und ihn für die *Nummerierung* markieren.

Mit Anhängen der Checkbox *ist Überschrift* markieren Sie den Text als Überschrift für den folgenden Baustein. Im gedruckten Vertrag wird dann sichergestellt, dass die Überschrift einer Bausteingruppe und der nachfolgende erste Baustein zusammen auf einer Seite gehalten werden.

Neben der regulären Eingabe von Text über die Tastatur können Sie im Bereich *Text* auch ähnlich wie im Serienbriefmodul Datenfelder bzw. *Platzhalter* aus den Listen auf der rechten Seite verwenden. Diese werden per Doppelklick im Textfeld eingefügt (an der aktuellen Position des Cursors), sind dann durch doppelte spitze Klammern eingefasst und werden später beim Drucken des Vertrags mit den Daten des Feldes befüllt (also zum Beispiel wird statt EH_PLZ und EH_ORT die Postleitzahl und der Ort der gewählten Bestandseinheit eingesetzt). In der Liste der *Platzhalter* finden Sie alle Felder aus den zusätzlichen Registern des Vertrag (siehe Seite 15ff.), inklusive der dort vorhandenen Schlüsselfelder, die Sie individuell befüllen können. Im Bereich *Baustein ausblenden* können Sie schließlich festlegen, dass der Baustein im Vertrag komplett ausgeblendet wird, wenn ein darin verwendetes Datenfeld einen bestimmten Wert hat. Markieren Sie dazu die Checkbox. Zum Ausblenden der Bausteine haben sie verschiedene Möglichkeiten, die Sie aus dem Drop-Down-Menü auswählen können. Außerdem kann für jeden Baustein festgelegt werden, ob dieser bei Übereinstimmung aller Kriterien (UND) oder Übereinstimmung mindestens eines Kriteriums (ODER) ausgeblendet wird. Enthält eine Platzhalterbezeichnung das Wort „IBAN“, wird der Wert dieses Feldes wie eine IBAN-Nummer in 4er Gruppen formatiert.

Im Bereich *Nummerierung innerhalb des Bausteins* können Sie eine Aufzählung oder Liste im Text formatieren. Geben Sie die Liste dann mit dem ausgewählten Trennzeichen im Textfeld ein (z.B. abc*def*ghi*jkl usw. mit Trennzeichen *) und wählen Sie das Nummernformat und die Einrückungen. Statt des Trennzeichens wird dann bei der Aufzählung ein Zeilenumbruch eingefügt.

Register Tabelle

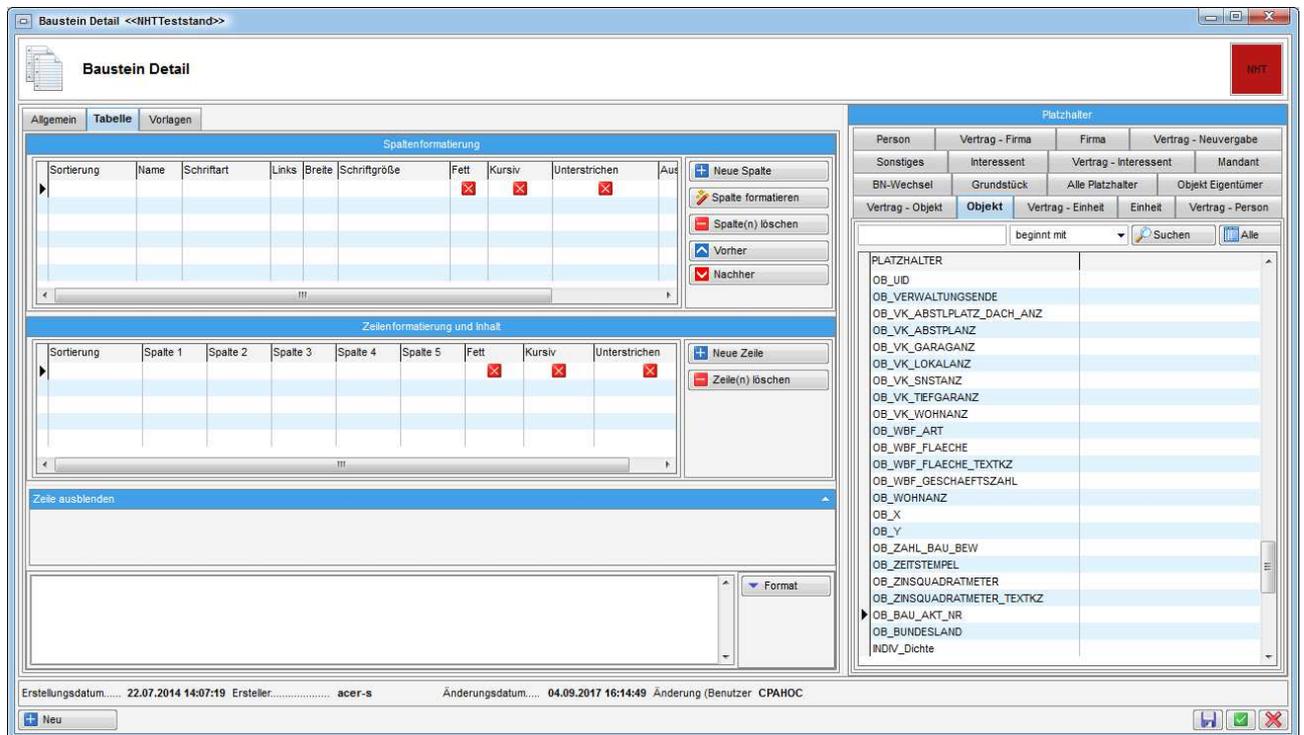
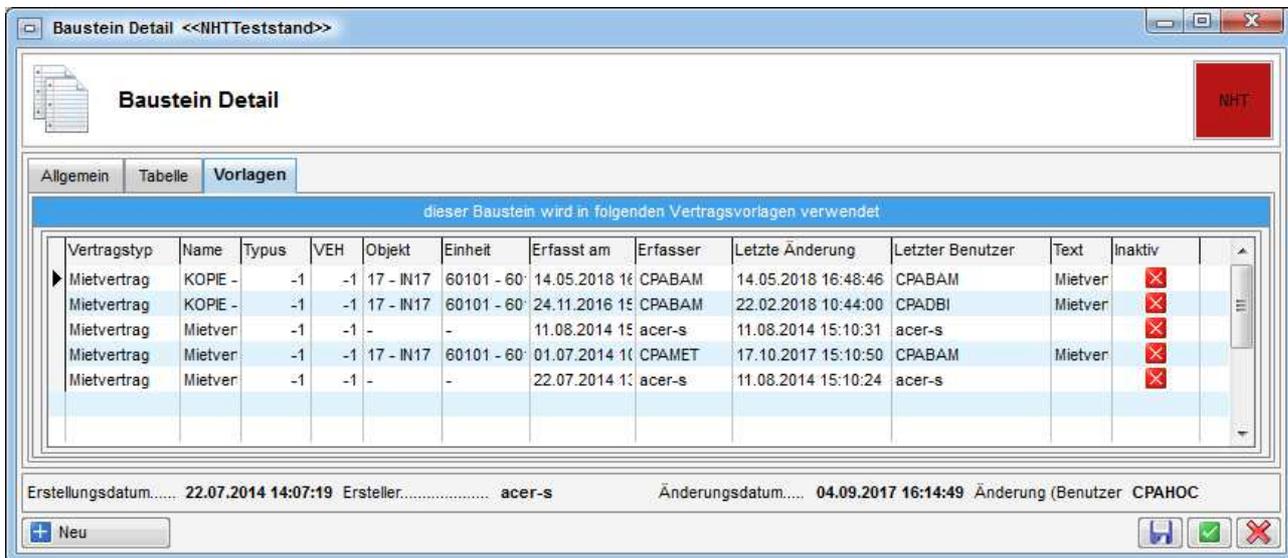


Abbildung 34 - Bausteindetails - Register Tabelle

Hier können Sie eine Tabelle einrichten, die nach dem eingegebenen Text des Textbausteins angefügt wird. Fügen Sie dazu oben Spalten hinzu und legen Sie deren Breite und Einrückung (in cm) fest. In der Mitte können Sie dann die Inhalte für die Spalten in mehreren Zeilen eingeben. Dabei können Sie Text und Platzhalter verwenden. Die Inhalte können Sie entweder direkt in der Tabelle oder im Eingabefeld unten links eingeben. Daneben haben Sie wieder die Möglichkeit mithilfe des *Format*-Buttons einzelne Textteile zu formatieren (die Formatierungen in der Spaltenliste gelten für die gesamte Spalte) und die Zeile auszublenden, wenn alle oder bestimmte Platzhalter leer sind.

Register Vorlagen



The screenshot shows the 'Baustein Detail' window with the 'Vorlagen' tab selected. A blue header bar indicates 'dieser Baustein wird in folgenden Vertragsvorlagen verwendet'. Below is a table with the following data:

Vertragstyp	Name	Typus	VEH	Objekt	Einheit	Erfasst am	Erfasser	Letzte Änderung	Letzter Benutzer	Text	Inaktiv
Mietvertrag	KOPIE -	-1	-1	17 - IN17	60101 - 60	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	14.05.2018 16:48:46	CPABAM	Mietver	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietvertrag	KOPIE -	-1	-1	17 - IN17	60101 - 60	24.11.2016 15:10:50	CPABAM	22.02.2018 10:44:00	CPADBI	Mietver	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietvertrag	Mietver	-1	-1	-	-	11.08.2014 15:10:31	acer-s	11.08.2014 15:10:31	acer-s	Mietver	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietvertrag	Mietver	-1	-1	17 - IN17	60101 - 60	01.07.2014 15:10:50	CPAMET	17.10.2017 15:10:50	CPABAM	Mietver	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietvertrag	Mietver	-1	-1	-	-	22.07.2014 15:10:24	acer-s	11.08.2014 15:10:24	acer-s	Mietver	<input checked="" type="checkbox"/>

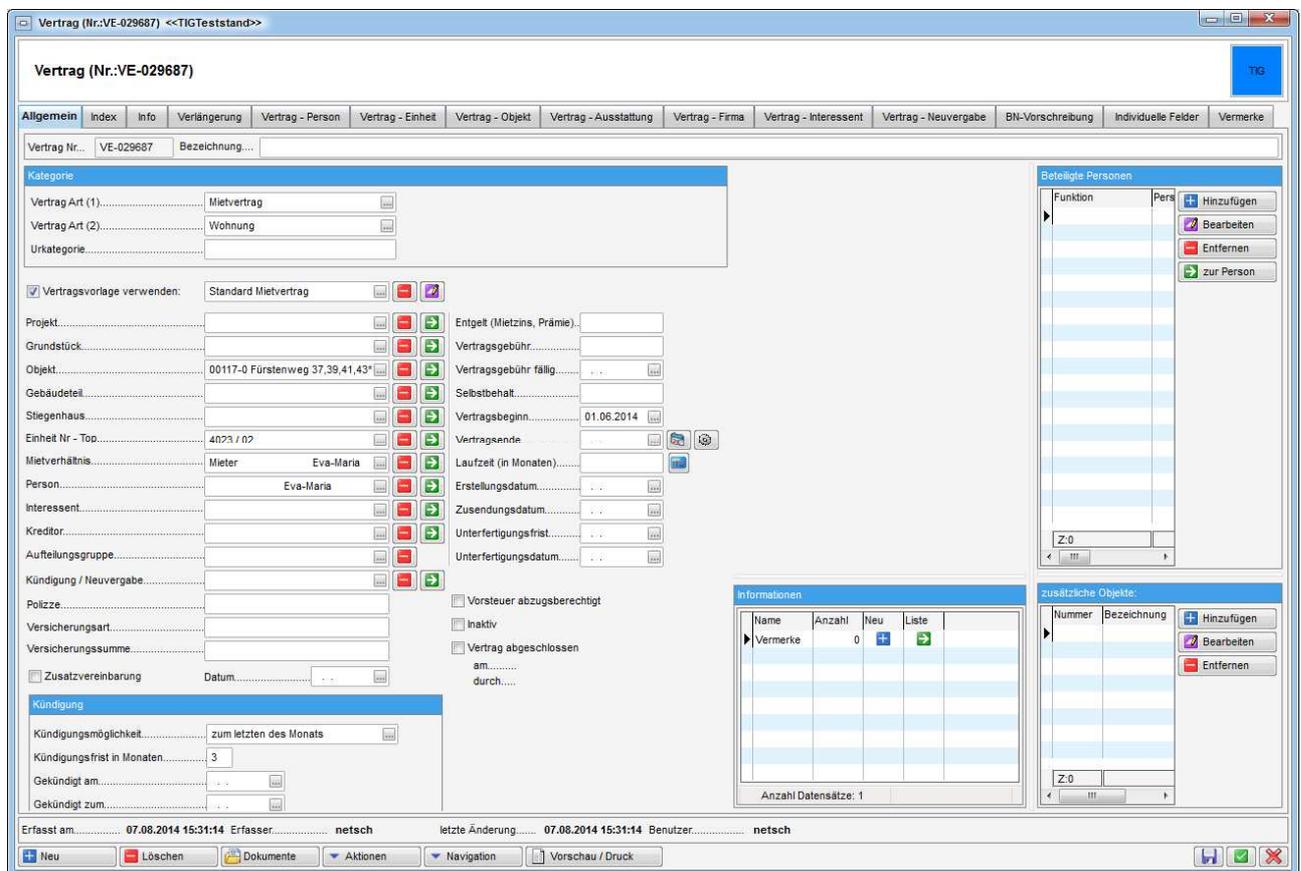
At the bottom of the window, the status bar shows: 'Erstellungsdatum..... 22.07.2014 14:07:19 Ersteller..... acer-s Änderungsdatum..... 04.09.2017 16:14:49 Änderung (Benutzer CPAHOC)'. There is a '+ Neu' button on the left and a save icon on the right.

Abbildung 35 - Bausteindetails - Register Vorlagen

In diesem Register sehen Sie die Vorlagen, die den aktuellen Baustein verwenden. Per Doppelklick können Sie eine Vorlage öffnen.

6. Zusammenfassung: Vertrag erstellen und drucken am Beispiel Mietvertrag

Um einen Mietvertrag zu erstellen, erfassen Sie dessen Daten zunächst in den Vertragsdetails. Legen Sie dazu einen neuen Vertrag an und geben Sie die benötigten Daten ein, insbesondere Vertragsart und Bezeichnung, sowie Objekt, Einheit und Person. Speichern Sie den Vertrag durch Klick auf das Diskettensymbol:



The screenshot shows the 'Vertrag (Nr.:VE-029687)' window with the following details:

- Kategorie:** Vertrag Art (1): Mietvertrag, Vertrag Art (2): Wohnung, Urkategorie: (empty)
- Vertragsvorlage verwenden:** Standard Mietvertrag
- Projekt:** (empty), **Entgelt (Mietzins, Prämie):** (empty)
- Grundstück:** (empty), **Vertragsgebühr:** (empty)
- Objekt:** 00117-0 Fürstenweg 37,39,41,43*, **Vertragsgebühr fällig:** (empty)
- Gebäudeteil:** (empty), **Selbstbehalt:** (empty)
- Stiegenhaus:** (empty), **Vertragsbeginn:** 01.06.2014
- Einheit Nr. - Top:** 4023 / 07, **Vertragsende:** (empty)
- Mietverhältnis:** Mieter Eva-Maria, **Laufzeit (in Monaten):** (empty)
- Person:** Eva-Maria, **Erstellungsdatum:** (empty)
- Interessent:** (empty), **Zusendungsdatum:** (empty)
- Kreditor:** (empty), **Unterfertigungsfrist:** (empty)
- Aufteilungsgruppe:** (empty), **Unterfertigungsdatum:** (empty)
- Kündigung / Neuvergabe:** (empty)
- Polizei:** (empty), Vorsteuer abzugsberechtigt
- Versicherungsart:** (empty), inaktiv
- Versicherungssumme:** (empty), Vertrag abgeschlossen am: durch:
- Zusatzvereinbarung Datum: (empty)
- Kündigung:** Kündigungsmöglichkeit: zum letzten des Monats, **Kündigungsfrist in Monaten:** 3, **Gekündigt am:** (empty), **Gekündigt zum:** (empty)

Additional panels include 'Beteiligte Personen' (empty), 'Informationen' (table with 1 record: Vermerke, 0), and 'zusätzliche Objekte' (empty). The status bar shows 'Erfasst am: 07.08.2014 15:31:14' and 'letzte Änderung: 07.08.2014 15:31:14'.

Abbildung 36 - Vertragsdetails eingeben

Laden Sie nun in den erscheinenden Registern die Personen-, Einheits-, Objektdaten usw.:

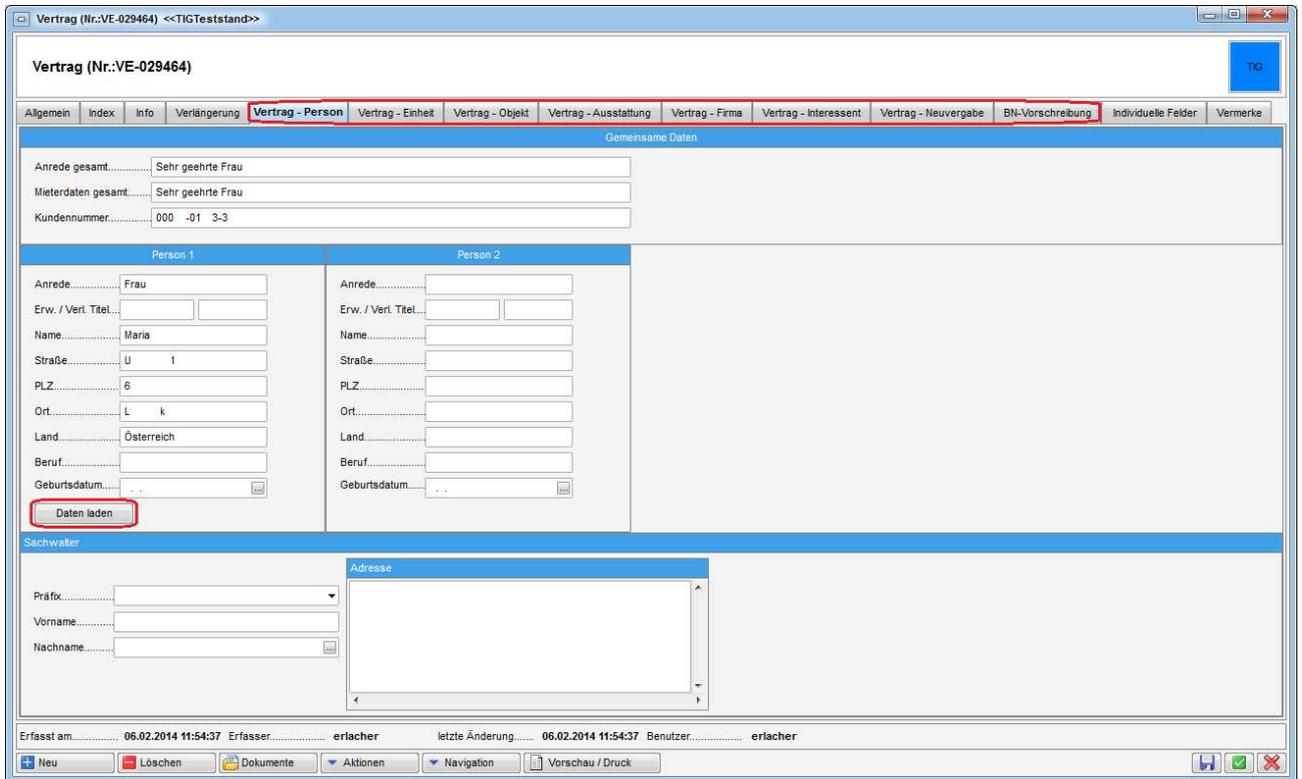


Abbildung 37 - Daten laden

Tun Sie dies entweder in den einzelnen Registern oder über *Aktionen - alle Vertragsdaten laden*.

Laden Sie auch die Vorschreibungsdaten (außer Sie verwenden eine Neuvergabe):

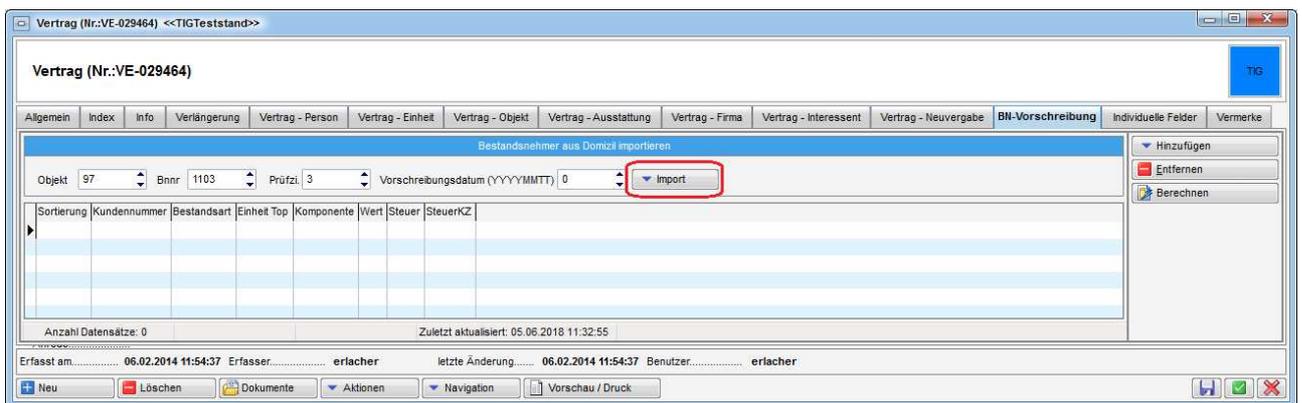


Abbildung 38 - Vorschreibungsdaten und Vertragsvorlage wählen

Wählen Sie, wenn dies noch nicht geschehen ist, im ersten Register eine Vertragsvorlage aus:

Vertrag (Nr.:VE-020921) <<TIGTeststand>>

Vertrag (Nr.:VE-020921)

Allgemein
 Index
 Info
 Verlängerung
 Vertrag - Person
 Vertrag - Einheit
 Vertrag - Objekt
 Vertrag - Ausstattung

Vertrag Nr... VE-020921 Bezeichnung....

Kategorie:

Vertrag Art (1)..... Mietvertrag

Vertrag Art (2).....

Urkategorie.....

Vertragsvorlage verwenden: Standard Mietvertrag

Projekt..... Entgelt (Mietzins, Prämie).. 480,00

Grundstück..... Vertragsgebühr.....

Objekt..... 00016-0 Kreuzbühelgasse 6*6500 Vertragsgebühr fällig.....

Abbildung 39 - Vertragsvorlage auswählen - Detailausschnitt

Dabei werden die vorhandenen Vorlagen nach ihrer Relevanz für das gewählte Objekt und die Einheit geordnet, so dass passendere Vorlagen immer ganz oben stehen:

Vertrag Vorlage Liste <<TIGTeststand>>

Vertrag Vorlage Liste

beginnt mit Suchen Alle

Rang	Beschreibung /	Vertragstyp	Name	Inaktiv	Typus	VEH	Text	Objekt	Einheit	Erfasst am	Erfasser	Letzte Änderung	Let
▶	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag		×	-1	-1				23.02.2018 09:48:08	CPAHO	23.02.2018 09:48:08	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Anwendertreffen	×	-1	-1	Mietvertrag			14.05.2018 16:48:46	CPABAM	14.05.2018 16:48:46	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	KOPIE - Mietvertrag Test	×	-1	-1	Mietvertrag			24.11.2016 15:17:06	CPABAM	22.02.2018 10:44:00	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	KOPIE - TEST	×	-1	-1				10.07.2014 11:20:49	nigg	30.11.2015 15:22:21	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	Mietvertrag § 13/6	×	-1	-1				11.08.2014 15:09:57	acer-s	11.08.2014 15:10:31	aci
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	Mietvertrag Anwendertreffen	×	-1	-1	Mietvertrag			01.07.2014 10:11:15	CPAMET	17.10.2017 15:10:50	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	Mietvertrag Kostendeckende Miete	×	-1	-1				22.07.2014 13:39:57	acer-s	11.08.2014 15:10:24	aci
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	Standard Mietvertrag	×	-1	-1				17.12.2013 10:41:05	nigg	17.12.2013 10:51:43	nig
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	test hoc	×	-1	-1				23.02.2018 09:46:06	CPAHO	23.02.2018 09:46:31	CP
	Vorlage ohne Übereinstimmung	Mietvertrag	Test Juli 2017	×	-1	-1	test			03.07.2017 16:47:24	CPASCB	03.07.2017 16:47:24	CP

Anzahl Datensätze: 10 Ausgeblendete Spalten Zuletzt aktualisiert: 05.06.2018 13:10:16

Aktualisieren Kopieren

Abbildung 40 - Auswahl Vertragsvorlage

Ist alles gewählt und gespeichert, können Sie mit Klick auf *drucken* in der Fußzeile der Vertragsdetails nun den zusammengestellten Vertrag ansehen und die Richtigkeit aller Angaben überprüfen.

Vorschau [Vertrag_Mietvertrag] <<Standard Kunde>>

Mietgegenstand

Die Vermieterin vermietet dem Mieter ab 30.12.1899 die in ihrem Haus in 6020 Innsbruck, Brucknerstraße 12, im 03. Stockwerk gelegene Wohnung Nr. 018, mit 51,60 m², bestehend aus:

Der Anteil des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten, den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie den sonstigen Aufwendungen des Hauses wird im Verhältnis der Nutzwerte festgelegt.

Die Vertragsteile beschließen folgenden besonderen Aufteilungsschlüssel:

- die Aufteilung der Wasser- und Kanalgebühren erfolgt nach dem durch Zähler gemessenen Verbrauch.
- die Aufteilung der Heizkosten erfolgt abweichend zum Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) ausschließlich nach der jeweiligen Heizfläche der Wohnungen.

Das Wohnhaus wird am 30.11.2012 erstmals bezogen.

Die Errichtung des Hauses wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert (Art der Förderung: TiWFG 1991 – §27.044). Die dem Mieter ausgefolgten förderungsrechtlichen Grundlagen (Wohnbauförderungsrichtlinie, Zusicherung) sind ebenfalls Vertragsinhalt.

Die Hausordnung ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

Kosten und Finanzierung

Grundlage dieses Vertrages sind die sich aus der Endabrechnung ergebenden Gesamtbaukosten des Hauses, sowie die Grundkosten. Bis zur Endabrechnung sind die vorläufigen Kosten maßgebend. Die Herstellungskosten (Bau- und Grundkosten) und deren Finanzierung bilden die Basis für die Errechnung der Bestandteile des laufenden Entgeltes und der neben dem laufenden Entgelt zu leistenden Beträge. Diese Beträge dürfen von der Vermieterin nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden, als es dem für die gemeinnützigen Bauträger gültigen Kostendeckungsprinzip entspricht. Änderungen können sich insbesondere aus Bedingungen der Darlehensverträge bzw. Förderungszusagen oder der Förderungsvorschriften ergeben.

Die monatliche Belastung gemäß Wohnungsaufwandsberechnung beträgt derzeit:

Kundennummer: 00013-01803-2 / Wohnung		
	EURO	USt#%
Grundkosten	1,56	10,00
Grundmiete	16,84	10,00
Neuverm. Kat. Ertr.	65,21	10,00
Verwaltungskosten	17,20	10,00
IK (Instandhaltung1)	20,12	10,00

Seite 1 / 5

Abbildung 41 - Zusammengestellter Mietvertrag

In der Vorschau können Sie den Vertrag dann ausdrucken, in verschiedenen Formaten speichern, per E-Mail versenden und ins DMS einchecken. Sind Änderungen am Vertrag nötig, schließen Sie die Vorschau und klicken Sie in den Vertragsdetails neben der Auswahl der Vertragsvorlage auf **Bearbeiten**.

7. Ausdruck auslaufende Verträge

Mit dem Ausdruck auslaufende Verträge können Sie Verträge nach verschiedenen Kriterien sortieren und auflisten. Sie finden den Ausdruck im Bereich Rechts- und Vertragswesen im Hauptmenü:

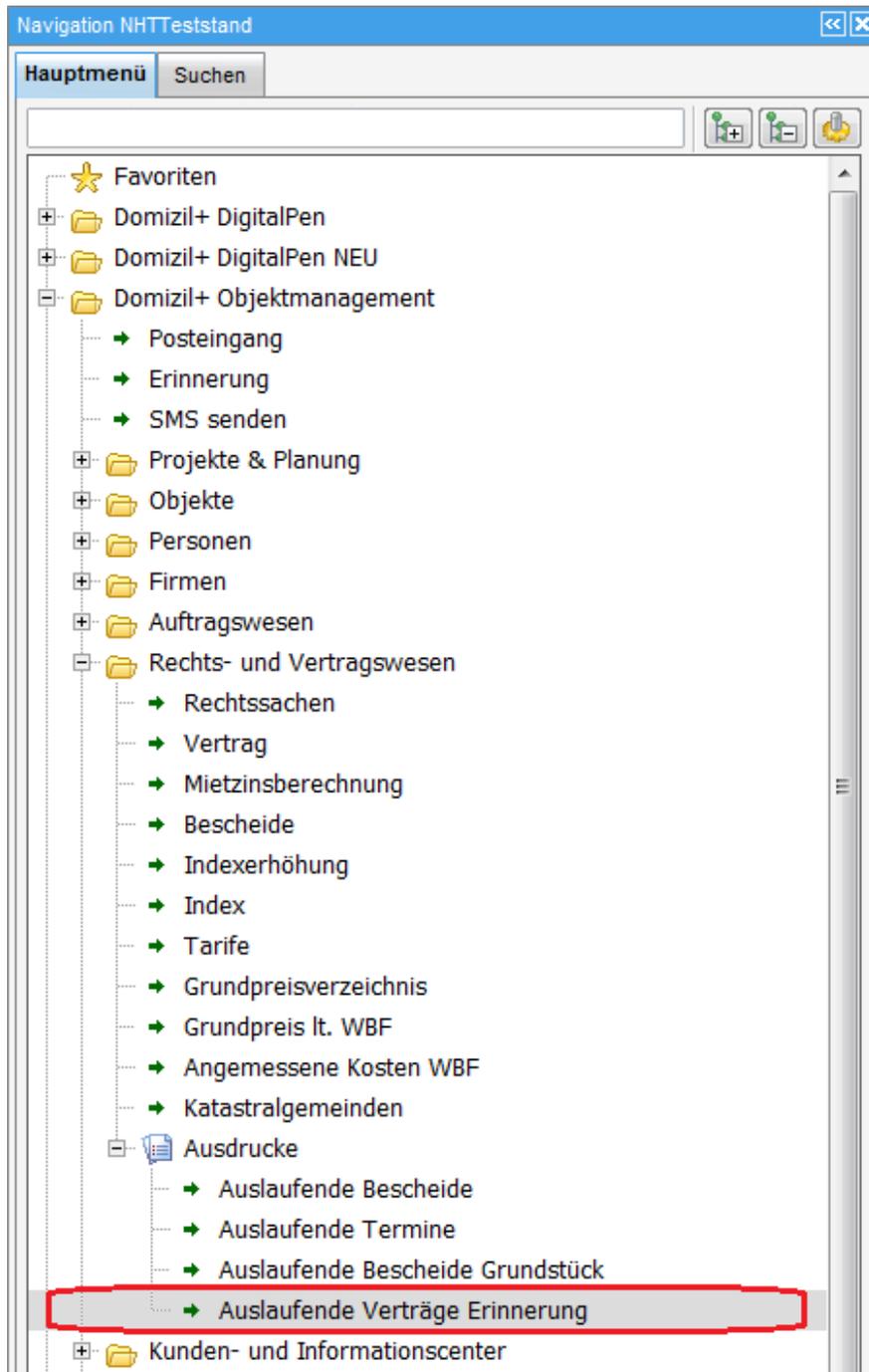


Abbildung 42 - Ausdruck auslaufende Verträge im Hauptmenü

Für die Zusammenstellung des Berichts stehen Ihnen verschiedene Optionen zur Verfügung. Sie können zum Beispiel nur die Verträge einer bestimmten *Vertragsart* bzw. *-unterart* in die Liste aufnehmen. Außerdem ist eine Einschränkung auf einen bestimmten *Vertragsbeginn* bzw. *-ende*, eine bestimmte *Laufzeit*, *Kündigungsfrist* oder ein bestimmtes *Erinnerungsdatum* möglich.

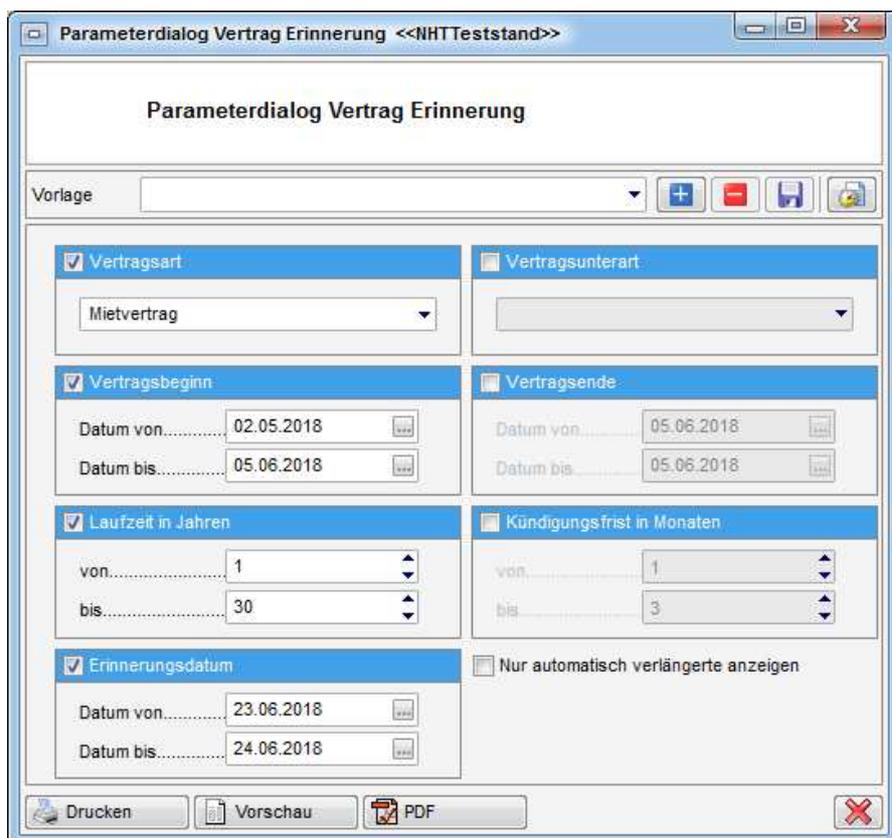


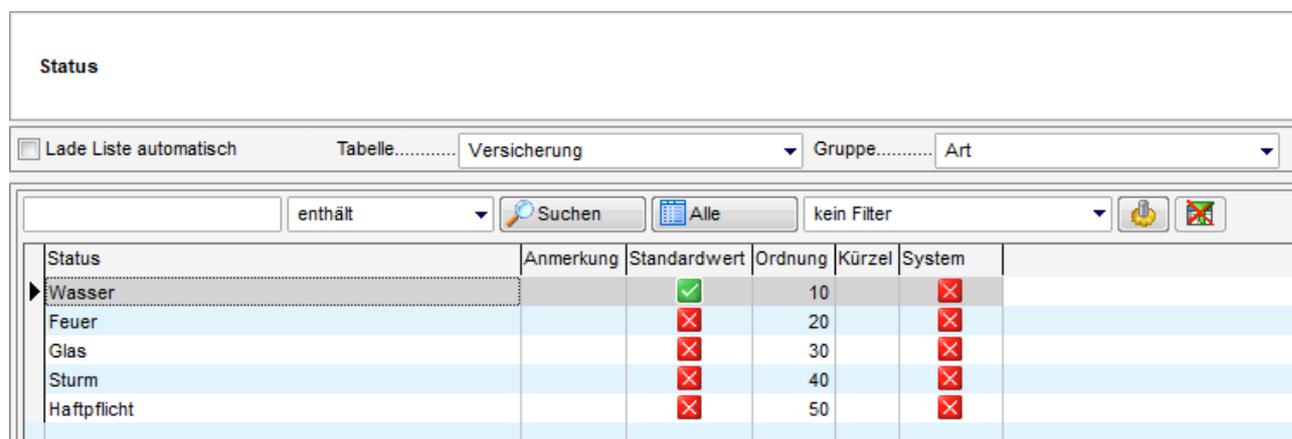
Abbildung 43 - Parameterdialog auslaufende Verträge

Um auf einen Parameter einzuschränken, aktivieren Sie zunächst dessen Box durch Setzen des Häkchens und wählen Sie dann die Einschränkung. Haben Sie alle Einstellungen gemacht, können Sie den Ausdruck über *Drucken* ausdrucken, als *pdf*-Datei ausdrucken oder zunächst in der *Vorschau* betrachten. Dort haben Sie dann die Möglichkeit, den Ausdruck zu drucken, per E-Mail zu versenden oder in verschiedenen Dateiformaten abzuspeichern.

8. Konfiguration

Versicherungskategorien

Um die in den Vertragsdetails zur Auswahl stehenden Versicherungskategorien zu bearbeiten, stehen Ihnen die *Status aller Art* zur Verfügung. Zu diesem gelangen Sie über das Hauptmenü über Domizil+ Objektmanagement → Grundeinstellungen → OM Allgemein → Status aller Art.



Status	Anmerkung	Standardwert	Ordnung	Kürzel	System
Wasser		✓	10		✗
Feuer		✗	20		✗
Glas		✗	30		✗
Sturm		✗	40		✗
Haftpflicht		✗	50		✗

Abbildung 44 - Versicherungskategorien

Über die Tabelle *Versicherung* und die Gruppe *Art* können dann die gewünschten Versicherungskategorien angelegt werden. Weitere Informationen zu Konfigurationen über die *Status aller Art* finden Sie im Administratorenhandbuch zum Objektmanagement.

Berechtigungen

Verträge

52103 Vertrag Liste (Hauptmenü, Objektmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer die Vertragsliste einsehen.

52100 Vertrag anlegen

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer neue Verträge anlegen.

52101 Vertrag bearbeiten

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer Verträge bearbeiten. Hat ein Benutzer diese Berechtigung nicht, kann er zwar die Details eines Vertrags einsehen, die Schaltflächen zum Speichern sind aber deaktiviert.

52102 Vertrag löschen

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer Verträge löschen.

52104 Vertrag abgeschlossen bearbeiten

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer abgeschlossene Verträge wieder entsperren / aktivieren / bearbeiten.

101170 autom. Ticketerstellung zu auslaufenden Verträgen (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle autom. Ticketerstellung zu auslaufenden Verträgen mit der Nummer 9600 ermöglicht.

150048 Indiv Felder Vertrag (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer über den Button „Indiv. Felder Verwalten“ oder vom Hauptmenü aus (Grundeinstellungen – Dialoge allgemein) die Indiv Felder für das Modul Vertrag verwalten.

101125 Versicherte Kategorien (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung können Benutzer die Versicherungskategorien anlegen, bearbeiten und löschen.

335103 Vertrag Erinnerung

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer den Ausdruck "Auslaufende Verträge Erinnerung" im Hauptmenü öffnen.

101065 VertragMenu (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle VertragMenu mit der Nummer 1570 ermöglicht.

50275 Eingabefelder Bestandsnehmerwechsel Neuvergabe (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle 'Eingabefelder Bestandsnehmerwechsel Neuvergabe' mit der Nummer 93110 ermöglicht.

50276 Vermerke - relevante Themen (Konfigurationstabelle)

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle 'Vermerke - relevante Themen' mit der Nummer 93109 ermöglicht.

Vertragsvorlagen und Bausteine

511204 Vertrag Textbaustein Liste (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer die Textbausteinliste aus dem Hauptmenü aufrufen.

511205 Vertrag Textbaustein Gruppe Liste (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer die Textbausteingruppenliste aus dem Hauptmenü aufrufen.

511206 Vertrag Vorlagenliste (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Benutzer die Vertragsvorlagenliste aus dem Hauptmenü aufrufen.

511201 Vertrag Textbaustein Neu

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer neue Textbausteingruppen und Textbausteine anlegen.

511202 Vertrag Textbausteine bearbeiten

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Textbausteingruppen und Textbausteine bearbeiten.

511203 Vertrag Textbaustein löschen

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Textbausteine löschen.

50427 Vertragsvorlage anlegen

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Vertragsvorlagen anlegen.

50428 Vertragsvorlage bearbeiten

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Vertragsvorlagen bearbeiten.

50429 Vertragsvorlage löschen

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer Vertragsvorlagen löschen.

Globale Variablen

70 GLOBAL_FUNKTION_INDEXVERAENDERUNG_VERTRAG

Hier wird die Funktionsnummer für den Sachbearbeiter hinterlegt, der die Indexerhöhung bei den Verträgen durchführt.

781 GLOBAL_MIETVERTR_IMPORT_AUSSTATTUNGSGRUPPE

Mit dieser Variablen wird festgelegt, ob beim Import der Einheiten ausstattungen im Mietvertrag alle oder nur die Ausstattungen aus einer bestimmten Ausstattungsgruppe importiert werden. Wenn der Wert leer gelassen wird, dann werden alle importiert, ansonsten kann man die Bezeichnung einer Ausstattungsgruppe hier eingeben.

10200 GLOBAL_MIETVERTRAG_TEXTKZ_SCHLUESSELWERTE

Hier werden die Textkennzeichen für die Schlüsselwerte beim Vertrag aus der Symboldatei hinterlegt. Es können maximal 5 Werte hinterlegt werden. Beispiel: 1,5,10,50,58

Konfigurationstabellen

1570 VertragMenu

Diese Konfiguration wird verwendet, um in den Vertragsdetail die unter Anzeigenname aufgeführten Vermerke, etc. aufzuführen oder zu deaktivieren (Spalte Aktiv = 0). WICHTIG: Das Feld Schlüssel darf nicht verändert werden.

7600 Vertragsbeilagen

In dieser Konfiguration werden Texte für Vertragsbeilagen eingetragen, die dann beim Vertrag zur Auswahl stehen.



9600 autom. Ticketerstellung zu auslaufenden Verträgen

Mit dieser Konfiguration kann eingestellt werden, welche Bedingungen für die automatische Erstellung von Tickets aus auslaufenden Verträgen über den Job "Service OM Tickets für auslaufende Verträge erstellen" gelten sollen.

Vertragsart: Einschränkung auf diese Art (z.B. Mitverträge)

Vertragsunterart: zusätzliche Einschränkung auf die Unterart von Verträgen (z.B. Wohnungen); ist keine Unterart eingetragen werden alle Unterarten zur Vertragsart miteinbezogen

Monate: Zeit in Monaten bis zum Vertragsende, also z.B. wenn heute der 18.08.2021 ist, und hier 4 eingetragen ist, dann von allen Verträge der eingetragenen Vertragsart, die am 18.12.2021 auslaufen würden, Tickets erstellt

Schablonennummer: Nummer der Ticketschablone die für die automatische Erstellung der Tickets verwendet werden soll

ACHTUNG! Für die Bearbeitung dieser Konfigurationstabelle wird die Berechtigung Nr. 101170 benötigt.

93109 Vermerke - relevante Themen

In dieser Konfiguration wird festgelegt, welche Kombinationen von Themen/Typen für ein Modul relevant sind, und welche Vermerke somit im entsprechenden Frame direkt im Detaildialog angezeigt werden. Zurzeit ist dies für die Module Bestandsnehmerwechsel/Vergabe und Vertrag möglich.

Mögliche Werte für Modul (genaue Schreibweise beachten!): 'Kündigung' (für das Bestandsnehmerwechsel/Vergabemodul); 'Vertrag' (für das Vertragsmodul)

Mögliche Werte für Thema: alle in den Status aller Art konfigurierten Werte - auch hier muss jedoch die genaue Schreibweise beachtet werden!

Mögliche Werte für Typ: 'Objektvermerk'; 'Stiegenhausvermerk'; 'Einheitenvermerk'; 'Personenvermerk'; 'Zuordnungsvermerk'; 'Kreditorenvermerk'; 'Grundvermerk'; 'Grundstückvermerk'; 'Vertragsvermerk'; 'Schadenvermerk'; 'Arbeitenvermerk'; 'Interessentenvermerk'; 'Abstimmungsvermerk'; 'Mitgliedvermerk'; 'Eventvermerk'; 'Mangelvermerk'; 'Bestandsnehmerwechselvermerk'

Bei leerem Thema bzw. leerem Typ werden alle Themen bzw. Typen berücksichtigt.



93110 Eingabefelder Bestandsnehmerwechsel Neuvergabe

Mit dieser Konfiguration wird das Verhalten der Eingabefelder im Vertrags- und Bestandnehmerwechselmodul / Lasche Neuvergabe definiert.

Feldname: Der Name des hinterlegten Datenbankfelds. **DIESER WERT DARF NICHT GEÄNDERT WERDEN!**

Beschriftung: Der Text, der vor dem Eingabefeld stehen soll; kann individuell angepasst werden.

Vorschreibungskomponenten: TextKZ für die Berechnung der Miete aus der Vorschreibung; kann individuell angepasst werden (Format: z.B. 12+15+23-50).

Gruppierung: 'Miete', 'Standplatz', 'Berechnung Zahlungsbetrag' (wird verwendet, um die Positionierung am Dialog zu vereinfachen). **DIESER WERT DARF NICHT GEÄNDERT WERDEN!**

Sichtbar: Bestimmt, ob dieses Eingabefeld im Dialog angezeigt wird (1 = sichtbar; 0 = unsichtbar).

Abstand zum vorherigen Eingabefeld: der vertikale Abstand zum vorherigen Eingabefeld.

Sortierung: Innerhalb der Gruppierung kann die Anordnung der Eingabefelder angepasst werden.

Abstand Label links: Abstand der Beschriftung zum linken Rand des zugrundeliegenden Panels.

Abstand Eingabefeld links: Abstand des Eingabefeldes zum linken Rand des zugrundeliegenden Panels

Actionservice Jobs

Service OM Tickets für auslaufende Verträge erstellen

Mithilfe dieses Jobs können automatisch Tickets aus auslaufenden Verträgen generiert werden, wenn Bedingungen, die in der Konfigurationstabelle „autom. Ticketerstellung zu auslaufenden Verträgen“ (Nr. 9600) getroffen wurden, zutreffen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Vertragsliste im Hauptmenü	4
Abbildung 2 - Vertragssuche	4
Abbildung 3 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen	5
Abbildung 4 - Vertragsliste.....	6
Abbildung 5 - Vertragsliste - Listeneinschränkungen.....	7
Abbildung 6 - Vertragsdetails - Schaltflächen	8
Abbildung 7 - Vertragsdetails - Register Allgemein.....	9
Abbildung 8 - Vertragsvorlage auswählen.....	10
Abbildung 9 - Vertragsdetails - Register Index.....	12
Abbildung 10 - Vertragsdetails - Register Info	13
Abbildung 11 - Vertragsdetails - Register Verlängerung	14
Abbildung 12 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Person.....	15
Abbildung 13 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Einheit.....	17
Abbildung 14 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Objekt	19
Abbildung 15 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Ausstattung.....	20
Abbildung 16 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Firma.....	21
Abbildung 17 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Interessent.....	22
Abbildung 18 - Vertragsdetails - Register Vertrag - Neuvergabe.....	23
Abbildung 19 - Vertragsdetails - Register BN-Vorschreibung.....	24



Abbildung 20 - Vertragsdetails - Register individuelle Felder	26
Abbildung 21 - Vertragsdetails - Register Vermerke	27
Abbildung 22 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen.....	28
Abbildung 23 - Vertragsvorlagenliste	29
Abbildung 24 - Vertragsvorlage - Register Detail.....	30
Abbildung 25 - Vertragsvorlage - Register Bausteine	31
Abbildung 26 - Vertragsvorlage - Register Ebenen	33
Abbildung 27 - Listenaufzählung mit Standardnummerierung	34
Abbildung 28 - Listenaufzählung mit Option Nummerierung im Text.....	34
Abbildung 29 - Vertragsbausteine im Hauptmenü - Grundeinstellungen.....	36
Abbildung 30 - Bausteingruppenliste	37
Abbildung 31 - Bausteingruppendetails	39
Abbildung 32 - Bausteinliste	40
Abbildung 33 - Bausteindetails - Register Allgemein	41
Abbildung 34 - Bausteindetails - Register Tabelle.....	43
Abbildung 35 - Bausteindetails - Register Vorlagen.....	44
Abbildung 36 - Vertragsdetails eingeben	45
Abbildung 37 - Daten laden	46
Abbildung 38 - Verschreibungsdaten und Vertragsvorlage wählen	46
Abbildung 39 - Vertragsvorlage auswählen - Detailausschnitt.....	47



Abbildung 40 - Auswahl Vertragsvorlage	47
Abbildung 41 - Zusammengestellter Mietvertrag.....	48
Abbildung 42 - Ausdruck auslaufende Verträge im Hauptmenü	49
Abbildung 43 - Parameterdialog auslaufende Verträge.....	50
Abbildung 44 - Versicherungskategorien	51

