

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring multiple balconies with glass railings.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

WEG-Vertragsverwaltung

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 CC

Zuständig QS/Doku: Anke Kammerer
Programmierung: Albert Wagner

mse RELion GmbH

Stand: März 2012



Copyright © 2012 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

Allgemein	2
1. Einrichtung	2
RE Vertrag Einrichtung	2
Vertragsarten	3
Zusatzfelder	3
2. Neuanlage eines Objektes inklusive aller Einheiten und Verträge	5
3. WEG-Verwaltung	6
Der WEG-Kaufvertrag	6
Register Allgemein	7
Register Sonstiges	8
Zeilenbereich.....	9
Änderungen der Vertragsverhältnisse.....	10
Nachtragsvertrag erstellen	10
Neuer WEG Kaufvertrag	12
Zukauf von Einheiten.....	16
Vertragswechsel/Verkauf	17
Verkauf einzelner Einheiten	19
Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern	21
Einheitenvertrag stornieren	22
Weitere Assistenten der WEG-Verwaltung.....	23
Word Serienbrief-Assistent.....	23
Aktivität erstellen.....	26
Aufgabe erstellen.....	26
Neuen Kontakt anlegen.....	26
Adresse anzeigen	26
4. Belegung der MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe im Einheitenvertrag	27

Allgemein

Die WEG-Verwaltung beschäftigt sich im Bereich der Immobilienwirtschaft hauptsächlich mit der Verwaltung eines Mehrparteienhauses, dort wiederum überwiegend mit der Verwaltung der Eigentümer.

Für die WEG-Verwaltung gibt es den WEG-Kaufvertrag. Das Modul ermöglicht das automatische Generieren des Kaufvertrages per Assistent. Der WEG-Kaufvertrag bildet die Kaufurkunde ab, welche der WEG-Verwalter immer bei Eigentümerwechseln als Abschrift erhält.

Wichtige Informationen dieser Urkunde wie zum Beispiel Verkaufsgegenstand, Käufer, Übergang von Nutzungen und Lasten werden auf dieser Vertragskarte gespeichert.

1. Einrichtung

Für die Einrichtung der WEG-Verwaltung in RELion benötigen Sie eine Nummernserie für den **WEG-Kaufvertrag**. Des Weiteren können Sie bei Bedarf individuelle Vertragsarten und Zusatzfelder konfigurieren.

RE Vertrag Einrichtung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Vertragsverwaltung / Einrichtung**.
2. Öffnen Sie die Karte **RE Vertrag Einrichtung**.

Über die Eingaben im Register **Nummerierung** können Sondernummerierungen für WEG Kaufvertragsnummern mit Hilfe von Platzhaltern für E/M-Kennzeichen, Objektnr., Einheitenr., Einheitenhistorie, Debitorennr., Kontaktnr., Nummer der Vertragsnummernserie und einer fortlaufende Nummer gebildet werden.

Sofern Sie im Feld **Vertragsnummern WEG** keine entsprechende Sondernummerierung festgelegt haben, wird beim Erstellen von neuen Verträgen die Vertragsnummer mit Hilfe der Nummernserie des Feldes **WEG Kaufvertragsnummer** gebildet.

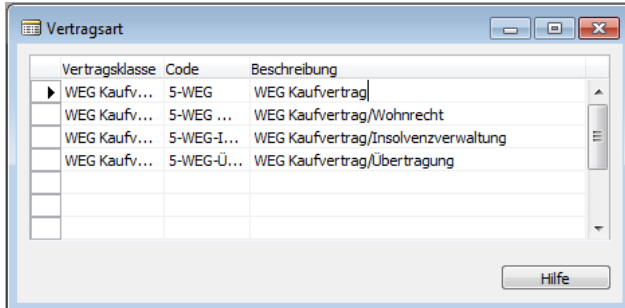
Achtung

- Bevor Sie die Einrichtung der Sondernummerierung vornehmen, sollten Sie sich genau überlegen, welche Parameter Sie einsetzen. Denn eine Änderung dieses Einrichtungsparmeters ist zwar während des laufenden Betriebs möglich, aber keineswegs empfehlenswert!
- Der Platzhalter %8 darf nicht alleine verwendet werden! Wenn Sie bei einem der drei Felder den Platzhalter %8 zusätzlich eingegeben haben, müssen Sie vor diesen Platzhalter das gleiche Trennzeichen eingeben, welches Sie im Feld **Trennzeichen Lfd. Nr. (%8)** stehen haben.

Vertragsarten

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Einrichtung / Stammdaten**.
2. Öffnen Sie die Karte **Vertragsart**.

Die **Vertragsart** ist eine weitere Untergliederung der **Vertragsklasse**. Pro **Vertragsklasse** können vom Anwender beliebig viele Vertragsunterarten zur besseren Filterung definiert werden.



Für die **Vertragsklasse** *WEG Kaufvertrag* muss nicht zwingend eine Vertragsart eingerichtet sein, da hier der Kartenaufruf eindeutig ist.

Zusatzfelder

Alle Vertragskarten in RELion verfügen über den Aufruf Vertrag / Zusatzfelder.

Wurde die dafür notwendige Einrichtung vorgenommen, kann die Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder** bis zu 39 Felder zur Datenerfassung und Verwaltung anzeigen. Zwei von den 39 Feldern sind sogenannte Keyfelder und dienen der Vertragszuordnung. Diese können vom Anwender nicht verändert werden. Zweck und Bedeutung der restlichen 37 Felder sind hingegen kundenindividuell gestaltbar.

HINWEIS

Die Einrichtung der Zusatzfelder wirkt mandantenübergreifend.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Einrichtung / Stammdaten**.
2. Öffnen Sie die Übersicht **RE Zusatzfelder Überschrift**.

Setzen Sie einen Filter im Feld **Tabelle** auf die Objekt-ID 5052603. So finden Sie alle Felder, die Sie für den Aufruf der Zusatzfelder über die Vertragskarten erreichen können. Im Feld **Name** wird Ihnen, bis auf die beiden Keyfelder, jeweils der Feldtyp angezeigt. Definieren Sie über das Feld **Feldbezeichnung** die jeweilige Spaltenüberschrift für die Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder**.

ACHTUNG

Nur Felder für die eine Feldbezeichnung definiert wurde, erscheinen auch in der Übersicht **RE Vertrag Zusatzfelder**. Pro Vertragsdatensatz kann immer nur ein Zusatzfelddatensatz erfasst werden.

In der folgenden Beispielabbildung wurde eine „Geburtsstagsverwaltung“ eingerichtet.

Global-RE Zusatzfelder Überschrift

abelle	Tabellenname	Nr.	Name	Feldbezeichnung
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	1	Contract No.	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	2	Contract category	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	50	Text1	Beschreibung Gratulation
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	60	Text2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	70	Text3	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	80	Text4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	90	Text5	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	100	Text6	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	110	Text7	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	200	Date1	Geburtsstag Eigentümer
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	210	Date2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	220	Date3	Gratuliert am
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	230	Date4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	240	Date5	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	300	Decimal1	Pauschalbetrag für Gratulation
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	310	Decimal2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	320	Decimal3	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	330	Decimal4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	340	Decimal5	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	360	Decimal6	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	400	Integer1	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	410	Integer2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	420	Integer3	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	430	Integer4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	440	Integer5	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	500	Option1	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	510	Option2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	520	Option3	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	600	Code1	Gratuliert durch
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	610	Code2	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	620	Code3	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	630	Code4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	640	Code5	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	700	Boolean 1	Karte
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	710	Boolean 2	Karte/Blumen
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	720	Boolean 3	Erledigt
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	730	Boolean 4	
5052603	RE Vertrag Zusatzfeld	740	Boolean 5	

Hilfe

Anhand des gezeigten Einrichtungsbeispiels würde sich der Aufruf der **RE Vertrag Zusatzfelder** wie folgt darstellen:

RE Vertrag Zusatzfelder

Vertragsnr.	Vertragsklasse	Beschreibung Gratulation	Geburtssta...	Gratuliert am	Pauschalbetr...	Gratuliert durch	Karte	Karte/Blu...	Erledigt
WEG 10039	WEG Kaufvertrag	Geburtsstag Tim Hammerer	11.04.77	11.04.11	5,00	SANDRA PFAUENDORF	☒		☒

Hilfe

Bei Bedarf kann der Tabellenfilter aufgelöst oder verändert werden, damit eine vertragsübergreifende Betrachtung möglich ist.

RE Vertrag Zusatzfeld - Tabellenfilter

Feld	Filter
☐ Vertragsnr.	WEG 10039
☐ Vertragsklasse	WEG Kaufvertrag
☒ Erledigt	

OK Abbrechen Anwenden Hilfe

2. Neuanlage eines Objektes inklusive aller Einheiten und Verträge

Wenn Sie als Verwalter eine Wohnanlage neu in Ihren Verwaltungsbestand übernehmen, müssen Sie die dazugehörigen Verträge in RELion erfassen. Damit dies für Sie weniger Aufwand bedeutet, wurde dieser Vorgang automatisiert. Folgen Sie der nachstehenden Kurzbeschreibung, in der wir Ihnen die empfohlene Vorgehensweise bei der Neuanlage eines WEG-Objektes mit Einheitenstamm und Verträgen in RELion schildern.

ACHTUNG

Die nachfolgende Schrittanleitung funktioniert nur, wenn Sie das Modul **Einheit-Schnellerfassung** lizenziert haben.

HINWEIS

Sie können auch neue Objekte und Einheitenstämme auf herkömmliche Art anlegen. Sie müssen nicht zwingend über die **Einheit-Schnellerfassung** arbeiten. Ein wesentlicher Nachteil ist allerdings, dass Sie jeden einzelnen WEG-Kaufvertrag über den Assistenten **Neuer WEG Kaufvertrag** anlegen müssen.

Einheit Schnellerfassung

Öffnen Sie eine bereits bestehende **Objektkarte**, drücken Sie die Taste F3. Es öffnet sich eine neue **Objektkarte**.

Tragen Sie nun alle bekannten Daten zu der Wohnanlage in die **Objektkarte** ein und legen Sie einen Kontenplan für dieses Objekt an, indem Sie auf **Objekt / Konten** klicken und entweder einen Kontenstamm über den Button **Funktion / Kontenstamm holen** oder die Konten manuell anlegen.

Bestimmen Sie über den Button **Einheit / Verteilungen** die gewünschten Verteilungsschlüssel.

Das Schlosssymbol auf der neuen **Objektkarte** dient der automatischen Prüfung des Datensatzes und bleibt so lange rot umrandet, bis die Pflichtfelder des Datensatzes gefüllt sind. Wenn Sie auf das besagte Symbol klicken, werden Ihnen die Pflichtfelder angezeigt, die noch gefüllt werden müssen.

Einheit Schnellerfassung

Nachdem das Objekt vollständig angelegt wurde, erfassen Sie nun den **Einheitenstamm**.

Wir empfehlen Ihnen hierfür in der **Objektkarte** auf den Button **Einheit / Einheit Schnellerfassung** zu klicken. Bei der **Einheit Schnellerfassung** wird für die Generierung die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe aus dem Debitor bzw. der Debitorvorlage genommen. Nach der Erfassung und Freigabe der Daten, können Sie diese über **Erfassung / Druck und Übernahme** einspielen.

Mit diesem Arbeitsschritt werden der Einheitenstamm, die Einheitenverträge, und die WEG-Verträge inklusive der wichtigsten Daten für Sollstellung, Zahlungsverkehr und Abrechnung angelegt.

Manueller Weg

Alternativ können Sie auch die Einheitenstämme, Einheitenverträge und WEG-Kaufverträge manuell anlegen.

Öffnen Sie eine bereits bestehende **Einheitenstamm Karte**, drücken Sie die Taste F3. Es öffnet sich eine neue **Einheitenstamm Karte**.

Tragen Sie nun alle bekannten Daten zu der Einheit in die **Einheitenstamm Karte** ein. Dabei sind folgend beschriebene Daten anzugeben.

Bezeichnung	Beschreibung
Einheitennr. Pflichtfeld	Hier wird eingetragen welche Nummer die Einheit hat, wie beispielsweise 01
Beschreibung Pflichtfeld	Geben Sie hier eine kurze Beschreibung der Einheit ein; z.B. 2-ZKB
Stockwerk Optional	Hier wird das Stockwerk in dem die Einheit ist ausgewählt
Lage Optional	Wählen Sie die Lage in dem die Einheit ist aus.
Gebäude Optional	Bei Objekten, die aus mehreren Gebäuden bestehen, können diese hier ausgewählt werden. Über den Lookup-Button gelangen Sie in die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl.
Hauseingänge Optional	Bei Objekten mit mehreren Hauseingängen, können Sie diese hier auswählen. Auch bei diesem Feld öffnen Sie die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl über den Lookup.
Nutzungsart Pflichtfeld	Wählen Sie die Art der Einheit aus.
Verteilcode Pflichtfeld	Alle notwendigen Verteilungsschlüssel werden hier ausgewählt und eingetragen.
MwSt. Geschäftsbuchungsgruppe Optional	Auswahl der Versteuerung der Einheit, wie z.B. <i>steuerfrei</i> .

Anschließend können Sie in den WEG-Kaufverträgen über den Assistenten **Neuer WEG Kaufvertrag** die Einheitenverträge anlegen.

3. WEG-Verwaltung

Der WEG-Kaufvertrag

Der WEG-Kaufvertrag erfasst den Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum in einem nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Objekt. So wie der Mietvertrag in RELion die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter regelt, wird durch den Kaufvertrag eine Beziehung zwischen WEG-Objekt/Eigentümergeinschaft und dem einzelnen Eigentümer definiert. Der Eigentümer tritt als Debitor des monatlichen Hausgeldes sowie als Empfänger von Guthaben/Nachzahlungen der jährlichen Abrechnung in Erscheinung.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **WEG-Verwaltung / Verträge**.
2. Öffnen Sie die Karte **WEG-Kaufvertrag**.

Sie stehen dann auf dem zuletzt bearbeiteten Datensatz. Einen anderen Datensatz können Sie über den Button Vertrag / Übersicht auswählen.

Die Karte **WEG-Kaufvertrag** besteht aus vier Bereichen:
Vertragskopf, Vertragszeilen, Vertragsinformationen und Vertragsinfo. Einheit.

Im Vertragskopf finden Sie alle Informationen, welche die rechtlichen Dinge des Vertrages regeln, sowie Daten für die Sollstellung im System und Daten für die interne Freigabepfung. Die Vertragsinformationen bieten Ihnen Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen des Vertragskopfes. In den Vertragszeilen sind alle Einheiten gespeichert, welche mit diesem Vertrag vermietet wurden. Die Vertragsinfo. Einheit bieten wiederum Hyperlinks zum schnellen Wechsel in die Untertabellen der jeweiligen Vertragszeile.

Register Allgemein

Das Register **Allgemein** besteht aus folgenden Feldern und Eingabemöglichkeiten:

Bezeichnung

Nr.

Systemfeld

Nachtragsnr.

Optional

Datum Nachtrag

Systemfeld

Beschreibung

Der Wert dieses Feldes generiert sich automatisch in Abhängigkeit der Einrichtung in **RE Vertrag Einrichtung**.

Die **Nachtragsnr.** funktioniert ähnlich wie die Einheitenhistorie. Die Nummer wird im System automatisch hochgezählt. Wenn Sie mit der **Nachtragsnr.** arbeiten möchten, können Sie einen Nachtragsvertrag erstellen, indem Sie auf Funktion / Nachtrags-Vertrag erstellen klicken. Die Verwendung dieser Funktion steht Ihnen frei – Sie können auch ohne **Nachtragsnr.** arbeiten.

Dieses Feld generiert sich automatisch, wenn Sie einen Nachtragsvertrag angelegt haben.

Beschreibung Optional	Geben Sie hier eine kurze Beschreibung des Vertragsinhalts an.
Vertragsbeginn Pflichtfeld	Geben Sie hier den Beginn, also den Übergang von Nutzen und Lasten an. Das zweite Feld ist für das Datum der Beendigung vorgesehen.
Vertragsklasse Systemfeld	Die Vertragsklasse <i>WEG-Kaufvertrag</i> wird vom System vorgeblendet. Sie kann nicht manuell verändert werden.
Vertragsart Optional	Die Vertragsart ist eine weitere Untergliederung der Vertragsklasse und muss vom Anwender selbst definiert werden. Über den Lookup-Button gelangen Sie in die entsprechende Untertabelle zur Datenpflege und Auswahl. Wichtig ist dabei die korrekte Verknüpfung zur entsprechenden Vertragsklasse .
Eigentümer Kontaktnr. Pflichtfeld	Wählen Sie hier den Kontakt des Eigentümers (=Käufers) aus.
Eigentümer Name Systemfeld	Dieses Feld wird automatisch vorgeblendet in Abhängigkeit Ihrer Auswahl im Feld Eigentümer Kontaktnr.
Externe Vertragsnr. Optional	Hier können Sie eine externe Vertragsnummer, z.B. die des Vorverwalters eingeben.
Nachtrag vorhanden Systemfeld	Hier ist automatisch ein Haken gesetzt, wenn ein Nachtragsvertrag vorhanden ist.
Freigabeprüfung Freigabeprüfung durch Freigabeprüfung am Saldo Debitor Registrierte Mahnungen Aktuelle Mahnakt Systemfelder	Diese Felder werden automatisch vom System generiert und dienen der Information.

Register Sonstiges

Das Register **Sonstiges** besteht aus folgenden Feldern und Eingabemöglichkeiten:

Bezeichnung	Beschreibung
Mahnmethodencode Pflichtfeld	Hier können Sie einen Mahnmethodencode für diesen Vertrag auswählen. Mit den Mahnmethoden legen Sie die Parameter fest, nach denen dieser Vertrag gemahnt werden soll, wenn rückständige Posten vorhanden sind.
Datum letzte Mahnung Systemfeld	Hier wird automatisch das Datum angezeigt, an dem die letzte Mahnung erstellt wurde. Über den Drilldown-Button gelangen Sie zudem in die Übersicht der registrierten Mahnungen.
Erstellt am Systemfeld	Hier wird angezeigt, wann der WEG-Kaufvertrag angelegt wurde und von wem. Diese Felder dienen nur der Information.

Zeilenbereich

Der Zeilenbereich der Karte **WEG-Kaufvertrag** zeigt Ihnen im Register **Einheiten** die Einheitenverträge an, welche Vertragsgegenstände dieses WEG-Kaufvertrages sind. In den Zeilen wird auch die Objekt Nummer mitgeführt, was bedeutet, dass Einheiten aus verschiedenen Objekten in einem Vertrag abgebildet werden können.

Neben dem Register **Einheiten** finden Sie die Infobox **Vertragsinfo. Einheit**, welche Ihnen die Anzahl der Einzugsvereinbarungen, Ausstattungen und Schlüssel pro Zeile anzeigt. Mit einem Klick auf den jeweiligen Link gelangen Sie in die entsprechende Tabelle, um sich weitere Details zu den Einzugsvereinbarungen, Ausstattungen oder Schlüsseln ansehen zu können.

Das 2. Register **Kontakte** bietet Ihnen die Möglichkeit weitere Kontaktbeziehungen zu den jeweiligen **Einheitenverträgen** hinzuzufügen. Die Eigentümer-Kontaktbeziehung wird beim Erzeugen des Vertrages automatisch vom System angelegt. Über die Felder **Geschäftsbeziehung**, **Vertragspartner**, **Zahler**, **Nutzer/Bewohner** und **Info**, definieren Sie die Beziehung des Kontaktes zum Vertragsverhältnis.

Die dort hinterlegten Kontaktbeziehungen werden bei Berichten verwendet. Ein weiterer Vorteil ist auch, dass Sie diese objektbezogen betrachten können. Hierfür wechseln Sie lediglich auf die entsprechende **Objektkarte** über den Button Objekt / Kontaktbeziehungen / RE Kontakt Geschäftsbeziehungen die Karte **RE Kontakt Geschäftsbeziehungen** öffnen.

Das letzte Register **Sollstell. Parameter** dient der Information und der Datenpflege. Sie können die Felder **Fälligkeitsformel, Reichweite, Buchen zum** und **MWSt.-Geschäftsbuchungsgruppe** bei Bedarf bearbeiten. Ihre Änderungen werden direkt in die **Einheitenvertragskarte** übernommen.

Achtung

Ein Löschen einer Vertragszeile mit **F4** ist möglich, solange noch nicht auf diesen Einheitenvertrag gebucht wurde. Ein Löschen bedeutet aber, dass Sie genau diese Einheitenhistorie löschen und somit mit der Vorgängerhistorie zu dieser Einheit weiterarbeiten müssen.

Änderungen der Vertragsverhältnisse

Im Laufe der Zeit kann es zu verschiedenen Änderungen des Vertrages kommen. RELion bietet Ihnen die Möglichkeit, diese Änderungen mithilfe von Assistenten sicher abzuwickeln.

Nachtragsvertrag erstellen

Diese Funktion sollten Sie nur dann verwenden, wenn sich beim bestehenden Vertrag wirklich etwas ändert. Beispielsweise wenn der Eigentümer eine weitere Einheit dazu kauft. Über diese Funktion wird der bestehende Datensatz automatisch kopiert und mit gleicher Vertragsnummer und hochgezählter Nachtragsnummer angelegt. Die Nachtragsnummer stellt die Historie des Vertrages dar.

ACHTUNG

Ein einmal erstellter Nachtragsvertrag kann nicht gelöscht werden!

Öffnen Sie den entsprechenden **WEG-Kaufvertrag** und klicken Sie auf **Funktion / Nachtrags-Vertrag erstellen**. Nach einer Sicherheitsabfrage öffnet sich die Stapelverarbeitung **Nachtragsvertrag erstellen**.

Nun müssen Sie lediglich das Startdatum des neuen Nachtragsvertrages eingeben und die Verarbeitung mit **OK** starten.

Die Vorhistorie des Vertrages wird automatisch im Feld **Nachtrag vorhanden** gekennzeichnet und im Feld **Vertragsende** wird ein entsprechendes Datum eingetragen.

WEG10012 K0000088 - WEG Kaufvertrag

Allgemein Sonstiges

Nr. WEG10012

Nachtragsnr. 000

Datum Nachtrag. 31.03.10

Beschreibung UR-Nr. 536/489

Vertragsbeginn 01.01.10

Vertragsklasse WEG Kaufvertrag

Vertragsart 5-WEG

Eigentümer Kontaktnr. K0000088

Eigentümer Name Johann Liebig

Externe Vertragsnr.

Bearbeiter AK

Nachtrag vorhanden. ☒

Freigabeprüfung abgeschlossen

Freigabeprüfung durch ANKE.KAMMERER

Freigabeprüfung am 04.04.11 09:45

Saldo Debitoren -800,00

Registrierte Mahnungen 0

Aktuelle Mahnakt 0

Vertragsinformation

Bankverbindungen (2)

Einzugsverträge (1)

Einheiten Kontakte Sollstell. Parameter

Objektnr.	Nr.	Historie	Nutzungsart	Vertragsb...	Vertragsnr.	Einheit PLZ	Einheitenort
OBJ0008	001	00	1-WHG	01.01.10		86150	Augsburg
OBJ0008	002	00	1-WHG	01.01.10		86150	Augsburg

Vertragsinfo. Einheit

Einzugsverträge (1)

Ausstattung (0)

Schlüssel (0)

Vertrag Funktion Drucken Hilfe

Die neu erzeugte Historie des Vertrages wurde im Feld **Nachtragsnr.** entsprechend hochgezählt und das Feld **Datum Nachtrag** enthält das im Assistenten eingegebene Startdatum.

WEG10012 K0000088 - WEG Kaufvertrag

Allgemein Sonstiges

Nr. WEG10012

Nachtragsnr. 001

Datum Nachtrag. 01.04.10

Beschreibung UR-Nr. 536/489

Vertragsbeginn 01.01.10

Vertragsklasse WEG Kaufvertrag

Vertragsart 5-WEG

Eigentümer Kontaktnr. K0000088

Eigentümer Name Johann Liebig

Externe Vertragsnr.

Bearbeiter AK

Nachtrag vorhanden. ☐

Freigabeprüfung abgeschlossen

Freigabeprüfung durch ANKE.KAMMERER

Freigabeprüfung am 04.04.11 09:45

Saldo Debitoren -800,00

Registrierte Mahnungen 0

Aktuelle Mahnakt 0

Vertragsinformation

Bankverbindungen (2)

Einzugsverträge (1)

Einheiten Kontakte Sollstell. Parameter

Objektnr.	Nr.	Historie	Nutzungsart	Vertragsb...	Vertragsnr.	Einheit PLZ	Einheitenort
OBJ0008	001	00	1-WHG	01.01.10		86150	Augsburg
OBJ0008	002	00	1-WHG	01.01.10		86150	Augsburg

Vertragsinfo. Einheit

Einzugsverträge (1)

Ausstattung (0)

Schlüssel (0)

Vertrag Funktion Drucken Hilfe

HINWEIS

Es kann immer nur mit der höchsten Historie – also dem Vertrag mit der höchsten **Nachtragsnr.** gearbeitet werden. Eventuelle Vorhistorien dienen lediglich der Information und Nachvollziehbarkeit.

Neuer WEG Kaufvertrag

Wenn nicht über die Einheit-Schnellerfassung automatisch die Verträge angelegt worden sind, können Sie über den Assistenten **Neuer WEG Kaufvertrag** die erfassten Einheiten den jeweiligen Debitoren zuordnen.

Öffnen Sie einen beliebigen WEG Kaufvertrag und klicken auf den Button Funktion / Neuer WEG Kaufvertrag. Es öffnet sich die 1. Seite des Assistenten für einen neuen WEG-Kaufvertrag.

Wenn Sie einen neuen Kontakt anlegen möchten, setzen Sie bitte im Feld **Neuen Kontakt anlegen** einen Haken. Ansonsten wählen Sie einen bestehenden Kontakt über den Lookup des Feldes **Eigentümer Kontaktnr.** aus.

Treffen Sie im Feld **Vertragsart** eine entsprechende Auswahl.

Im Feld **Vertragsbeginn** geben Sie das Startdatum des Vertrages ein. Mit Hilfe des Lookups im Feld **Objektnr.** wählen Sie aus der **Objektübersicht** das entsprechende WEG-Objekt aus.

Als **Bearbeiter** wird im Assistenten automatisch der **Bearbeiter 1** der entsprechenden **Objektkarte** vorgeschlagen. Ist für den neuen Vertrag ein anderer Bearbeiter zuständig, können Sie die Vorauswahl über die Referenztablelle ändern.

Klicken Sie auf Weiter, um zur nächsten Seite zu gelangen.

Die 2. Seite des Assistenten zeigt Ihnen die vorhandenen in Frage kommenden Einheitenstämme an, in Abhängigkeit vom zuvor eingegebenen Vertragsbeginn und ausgewählten Objekt.

Setzen Sie bei Einheiten, die in den Vertrag aufgenommen werden sollen im ersten Feld **Zeile verwenden** einen Haken.

Zeile verw...	Einheitennr.	Stockwerk	Lage	Nutzungsart	Beschreibung
☒	11	DG	MITTE	1-WHG	Wohnung, Da
☐	12	DG	RECHTS	1-WHG	Wohnung, Da
☐	13	DG	LINKS	1-WHG	Wohnung, Da

MwSt.-Geschäftsbuch... ST.FREI

Sollstellungsvorauswahl

Nebenkosten ☒

sonstiges ☒

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Im unteren Bereich finden Sie die **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe**, die Sie bei Bedarf verändern können.

Darunter finden Sie die *Sollstellungsvorauswahl*. Setzen Sie bei den Sollstellungsarten einen Haken, die auf der nächsten Seite des Assistenten bei den zuvor ausgewählten Einheiten angezeigt werden sollen.

Klicken Sie anschließend auf Weiter.

Auf der 3. Seite des Assistenten finden Sie nun die Sollstellungszeilen, welche Sie mittels der Haken im Feld **Zeile verwenden** auswählen. Je nach Einstellung der **RE Vertrag Einrichtung** werden Ihnen hier die Plansollstellungszeilen des betreffenden Einheitenstammes angezeigt oder es ist erforderlich die Sollstellungszeilen manuell neu anzulegen.

Kontrollieren Sie die Beträge sowie das Startdatum, welches normalerweise dem Vertragsbeginn entspricht. Bei Bedarf ändern Sie die Werte ab.

Zeile verw...	Einheitennr.	Kontonr.	Sollstellungsart	Startdatum	Bemerkun
☒	11	600100	Nebenkosten	01.01.01	Hausgeld
☒	11	600200	Sonstiges	01.01.01	Rücklage

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

Bestätigen Sie anschließend mit Weiter.

Nun haben Sie die 4. Seite des Assistenten erreicht. Folgende Felder können hier gefüllt/angehakt werden:

Bezeichnung	Beschreibung
Externe Vertragsnummer Infofeld	Hier haben Sie die Möglichkeit eine eventuell vorhandene Vertragsnummer, die Sie informativ beim WEG-Kaufvertrag hinterlegen wollen, anzugeben.
Beschreibung Infofeld	Hier können Sie eine beliebige Beschreibung zum Kaufvertrag eintragen.
Einzugsvereinbarung Optional	Haben Sie hier einen Haken gesetzt erweitert sich der Assistent um eine weitere Seite zur Eingabe der Einzugsvereinbarung.
Ausstattung Optional	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie Ausstattungsgegenstände (wie z.B. eine Einbauküche) erfassen möchten. Sie können außerdem über die Ausstattungsmerkmale die ausgehändigten Schlüssel erfassen.

Nach einem Klick auf Weiter werden Ihnen nacheinander die Karten **Erfassung Einzugsvereinbarung** und **Erfassung Ausstattung** geöffnet, sofern Sie einen entsprechenden Haken gesetzt haben.

In der Karte **Erfassung Einzugsvereinbarung** haben Sie die Möglichkeit eine vorliegende Einzugsvereinbarung beim Vertrag zu hinterlegen.

Im Feld **Startdatum** wird automatisch der Vertragsbeginn eingetragen, dieses kann manuell geändert werden.

Über den Lookup im Feld **Zahlungsform** haben Sie die Möglichkeit zwischen *Einzugsverfahren* und *Abbuchungsverfahren* zu wählen.

Wählen Sie im Feld **Bankcode** einen entsprechen Code aus der **RE Debitor Bankkontenübersicht** aus. Hier können Sie gegebenenfalls auch einen neuen Bankcode anlegen.

Wenn Sie die Einzugsermächtigung erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

In der Karte **Erfassung Ausstattung** haben Sie die Möglichkeit, die Schlüssel zu erfassen, die dem Eigentümer ausgehändigt wurden. Zusätzlich können Sie in diesem Bereich auch andere Gegenstände, die sich in der Einheit befinden, erfassen.

Zeile	verwe...	Einhei...	Schlüssel	Ausstattung Code	Anzahl	Beschreibung Ausstattung
1	✓	11	✓	ZENTRAL	3	Zentralschlüssel Nr. BKS 213
2	✓	11	✓	POST	2	Briefkastenschlüssel Nr. 26
3	✓	11	✓	FU-BOHEI	0	Fußbodenheizung

Wenn Sie alle Ausstattungen erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

Ergebnisprotokoll.

Der Vertrag OBJ00010-11-00 wird angelegt.
 Dem Vertrag OBJ00010-11-00 werden 1 Einheit(en) zugewiesen.
 Die Sollstellungszellen werden übernommen.
 Eine Einzugsvereinbarung für den Vertrag wird angelegt.
 Für die am Vertrag OBJ00010-11-00 zu hinterlegenden Einheiten werden die Ausstattungen überarbeitet.

Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf den Button Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

Zukauf von Einheiten

Wenn ein Eigentümer mit einem notariellen Kaufvertrag mehrere Einheit gekauft hat (z.B. Stellplätze, Garagen etc.), dann können Sie mit Hilfe des Assistenten **Zukauf von Einheiten** die weiteren Einheiten in den bestehenden WEG-Kaufvertrag aufnehmen.

1. Öffnen Sie den **WEG-Kaufvertrag**, dem eine Einheit zugeordnet werden soll. Über den Button **Funktion / Zukauf von Einheiten** wird der Assistent gestartet. Die Grunddaten werden dann vom System hinterlegt. Wählen Sie unter Objektnr. das gewünschte Objekt aus.

The screenshot shows the 'Zukauf von Einheiten WEG' dialog box with the 'Anzeige/Erfassung Vertragsstammdaten' tab selected. The form contains the following fields:

- Nr.: WEG10040, 000
- Vertragsklasse: WEG Kaufvertrag
- Vertragsbeginn: 01.01.10
- Kontaktart: Debitor
- Kontaktnr.: K0000159
- Eigentümer Name: Klaus-Dieter Müller
- Eigentümer PLZ / Ort: 86343 Königsbrunn
- Eigentümer Adresse: Augustusstr. 28 a
- Debitorennr.: 00110
- Eigentümer/Mieter: Eigentümer
- Objektnr.: (empty)
- Bearbeiter: AK

Buttons at the bottom: < Zurück, Weiter >, Fertigstellen, Abbrechen.

2. Mit Hilfe des Feldes **Zeile verwenden** wählen Sie die entsprechenden Einheiten aus. Des Weiteren können Sie im Feld **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe** die Versteuerung für die Einheitenverträge einstellen.

The screenshot shows the 'Zukauf von Einheiten WEG' dialog box with the 'Erfassung Einheitenstammdaten' tab selected. It displays a table of units with checkboxes in the 'Zeile verw...' column.

Zeile verw...	Einheitennr.	Stockwerk	Lage	Nutzungsart	Beschreibung
☐	01	EG	01.V.LINKS	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	02	EG	02.V.LINKS	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	03	EG	MITTE	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	04	EG	01.V.RE...	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	05	EG	02.V.RE...	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	06	01.OG	01.V.LINKS	1-WHG	1 Zimmer-App
☒	07	01.OG	02.V.LINKS	1-WHG	1 Zimmer-App
☒	08	01.OG	MITTE	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	09	01.OG	01.V.RE...	1-WHG	1 Zimmer-App
☐	10	01.OG	02.V.RE...	1-WHG	1 Zimmer-App

Below the table, the 'MwSt.-Geschäftsbuch...' field is set to 'ST.FREI'.

Buttons at the bottom: < Zurück, Weiter >, Fertigstellen, Abbrechen.

3. Erfassen Sie die Sollstellungszeilen. Wenn einem WEG-Kaufvertrag gleichzeitig mehrere Einheiten zugeordnet werden sollen, dann wählen Sie bei dem Feld **Einheitennr.** pro Zeile jeweils eine Einheit aus. Für jede Einheit wird eine Kontonr. und die Höhe der Nebenkosten eingetragen. Achten Sie darauf, dass im Feld **Zeile verwenden** alle Sollstellungszeilen markiert sind.

Zukauf von Einheiten WEG

Erfassung von Nebenkosten für Hausgeld

Vertragsnummer WEG10040

Sollstellungen

Zeile verw...	Einheitennr.	Kontonr.	Sollstellungsart	Startdatum	Beme
✓	07	660650	Nebenkosten	01.01.10	Erl. t
✓	08			01.01.10	

Einheit - Wizard Daten Übersicht

Zeile verw...	E.. Objektnr.	Einheitennr.	Lage	Stockwerk	Nutzungsart	Beschreibung Einheit
✓	OBJ0014	07	02.V.LINKS	01.OG	1-WHG	1 Zimmer-Appartement
✓	OBJ0014	08	MITTE	01.OG	1-WHG	1 Zimmer-Appartement

OK Abbrechen Hilfe

4. Nach Fertigstellung sind die Einheiten dem **WEG-Kaufvertrag** zugeordnet.

HINWEIS

Die Erfassung der Nebenkosten für Hausgeld kann über den Button Vertrag / Sollstellung / Vertragszeile nachgeholt bzw. bearbeitet werden.

Vertragswechsel/Verkauf

Wenn ein Eigentümer seine Einheit verkauft bzw. übertragen hat, wird mit Hilfe des Assistenten **Vertragswechsel/Verkauf** der **WEG-Kaufvertrag** auf den neuen Eigentümer umgeschrieben.

1. Öffnen Sie den **WEG-Kaufvertrag**, der verkauft worden ist. Über den Button Funktion / Vertragswechsel/Verkauf wird der Assistent gestartet. Die Angaben sind vom System aus dem **WEG-Kaufvertrag** vorgegeben.

Vertragswechsel/Verkauf WEG

Anzeige/Erfassung Vertragsstammdaten

Nr. WEG10058

Nachtragsnr. 000

Vertragsklasse WEG Kaufvertrag

Vertragsbeginn 01.01.11

Vertragsende

Kontaktart Debitor

Kontaktnr. K0000178

Eigentümer Name Xaver Schwarzenbauer

Eigentümer PLZ 86150

Eigentümer Ort Augsburg

Eigentümer Adresse Verdrstr. 9

Debitorennr. 00125

Saldo Debitor 250,00

< Zurück Weiter > Fertigstellen Abbrechen

2. Bei der Erfassung des neuen Eigentümers können Sie zwischen der Anlage eines neuen Kontaktes oder der Verwendung eines bereits bestehenden Kontaktes wählen.

Setzen Sie im Feld **Neuen Kontakt anlegen** einen Haken, wenn der Käufer noch nicht als Debitor in Ihrem Mandanten vorhanden ist. Dadurch öffnet sich der Assistent **Kontakt erstellen** in dem Sie die Kontaktdaten des neuen Eigentümers erfassen und diesen gleichzeitig als Debitor generieren.

Ist der Käufer bereits angelegt, genügt es, wenn Sie im Feld **Eigentümer Kontaktnr.** mit Hilfe des Lookups aus der **Kontaktübersicht** den gewünschten Kontakt auswählen.

Tragen Sie im Feld **Beginn Nutzen-Lasten** den Vertragsbeginn ein.

Sollte darüber hinaus der Debitor bereits über einen aktiven WEG-Kaufvertrag verfügen und möchten Sie die neuen Einheiten diesem Kaufvertrag hinzufügen, wählen Sie im Feld **Vertragsnr.** dessen Vertrag aus.

3. Die Einheitenstammdaten und die Daten für die Nebenkosten für das Hausgeld werden vom System schon aus dem bestehenden WEG-Kaufvertrag vorgegeben.

Es besteht die Möglichkeit Änderungen im Bereich des Hausgeldes, wie beispielsweise der Sollstellungzeile oder des Betrages vorzunehmen.

4. Bei der Erfassung einer Einzugsvereinbarung tragen Sie im Feld **Startdatum** den Beginn der Einzugsvereinbarung ein. Über den Lookup des Feldes **Bankcode** können Sie die beim Debitor hinterlegten Bankdaten auswählen bzw. neu anlegen.

Code	Startdatum	Enddatum	Bankleitzahl	Name	Bankkontonummer	Kontoinhaber
BANK1	01.09.10		72090900	PSD Bank München Augsburg	12560455	Laura Wassili

HINWEIS

Wurde die Einheit einem bestehenden WEG-Kaufvertrag zugeordnet und verfügt dieser über eine vertragsbezogene Einzugsvereinbarung, gilt diese auch für die neue Einheit.

5. Bei der Fertigstellung des Assistenten wird im bestehenden WEG-Kaufvertrag ein Enddatum gesetzt und ein neuer WEG-Kaufvertrag mit neuen Einheitenverträgen gebildet.

HINWEIS

Zur Korrektur des Vertragsendes kann der Assistent **Vertragswechsel/Verkauf** in dem beendeten WEG-Kaufvertrag erneut gestartet werden. Dabei kann das Ende verschoben oder der Wechsel ganz aufgehoben werden.

Bei einem Aufheben des Wechsels muss im neuen WEG-Kaufvertrag die Einheit(en) mit der neuen Historie über Funktion / Storno Einheitenvertrag storniert oder sofern noch keine Buchungen stattgefunden haben, mit F4 gelöscht werden.

Danach kann im ursprünglichen Vertrag das Vertragsende über den Assistenten **Verkauf einzelner Einheiten** aufgehoben werden.

Verkauf einzelner Einheiten

Wenn ein Eigentümer einzelne Einheiten aus seinem WEG-Kaufvertrag verkauft, können diese mit Hilfe des Assistenten **Verkauf einzelner Einheiten** in einen eigenen WEG-Kaufvertrag umgewandelt oder an einen anderen WEG-Kaufvertrag übertragen werden.

1. Öffnen Sie den **WEG-Kaufvertrag**, dessen Einheit verkauft wurde. Starten Sie den Assistenten über den Button Funktion / Verkauf einzelner Einheiten.

Setzen Sie im Feld **Neuen Kontakt anlegen** einen Haken, wenn der Käufer noch nicht als Debitor in Ihrem Mandanten vorhanden ist. Dadurch öffnet sich der Assistent **Kontakt erstellen** in dem Sie die Kontaktdaten des neuen Eigentümers erfassen und diesen gleichzeitig als Debitor generieren.

Ist der Käufer bereits angelegt, genügt es, wenn Sie im Feld **Eigentümer Kontaktnr.** mit Hilfe des Lookups aus der **Kontaktübersicht** den gewünschten Kontakt auswählen.

Tragen Sie im Feld **Neuer Vertragsbeginn** das Datum ein.

Sollte der Debitor bereits über einen aktiven WEG-Kaufvertrag verfügen und möchten Sie die neuen Einheiten diesem Kaufvertrag hinzufügen, wählen Sie im Feld **Vertragsnr.** dessen Vertrag aus.

Auch haben Sie die Möglichkeit zu bestimmen, dass nach dem Verkauf der Einheit, die restlichen Einheiten in einen Nachtragsvertrag zusammengefasst werden.

2. Bei der Anzeige/Erfassung Vertragsstammdaten wird die gewünschte Einheit ausgewählt

Zeile verw...	Einheitennr.	Einheiten...	Stockwerk	Lage	Nutzungsart
	01	00 EG		01.V.LINKS	1-WHG
	02	00 EG		02.V.LINKS	1-WHG
	03	00 EG		MITTE	1-WHG
	04	00 EG		01.V.RE...	1-WHG
▶	05	00 EG		02.V.RE...	1-WHG
	09	00 01.OG		01.V.RE...	1-WHG
	11	00 DG		LINKS	1-WHG
	13	00 DG		RECHTS	1-WHG
	15	00 EG		02.V.LINKS	1-WHG
	16	00 EG		MITTE	1-WHG

3. Bei der Erfassung einer Einzugsvereinbarung tragen Sie im Feld **Startdatum** den Beginn der Einzugsvereinbarung ein. Über den Lookup des Feldes **Bankcode** können Sie die beim Kontakt hinterlegten Bankdaten auswählen bzw. neu anlegen.

Code	Startdatum	Enddatum	Bankleitzahl	Name	Bankkontonummer	Kontoinhaber
▶ BANK1	01.01.10		72050000	St Spk Augsburg	2635962	Karl Hommele

HINWEIS

Wenn die Einheit einem bestehenden WEG-Kaufvertrag zugeordnet wurde, wird die Einzugsvereinbarung übernommen, die bei dem bestehenden WEG-Kaufvertrag hinterlegt ist.

4. Bei der Fertigstellung des Assistenten wird im bestehenden WEG-Kaufvertrag ein Enddatum bei der Einheit in der Vertragszeile gesetzt. Im neu erstellten WEG-Kaufvertrag bzw. in dem bestehenden WEG-Kaufvertrag, dem der neue Einheitenvertrag zugeordnet worden ist, wird in der Vertragszeile ein neuer Einheitenvertrag mit einer neuen Historie-Nummer gebildet.

Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern

Zur nachträglichen Änderung des Vertragsbeginns wird der Assistent **Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern** verwendet.

1. Öffnen Sie den WEG-Kaufvertrag und markieren Sie die Vertragszeile, deren Vertragsbeginn geändert werden soll. Starten Sie den Assistenten über den Button Funktion / Vertragsbeginn Einheitenvertrag ändern.

ACHTUNG

- Bei einer Änderung des Vertragsbeginns in einen späteren Zeitpunkt muss vorher manuell die Sollstellungszeile auf den späteren Vertragsbeginn umgeschrieben werden.
- Bei einer Änderung des Vertragsbeginns in einen früheren Zeitpunkt muss vorher manuell das Vertragsende des Vorvertrages geändert werden.

2. Nach Eintragung des neuen Vertragsbeginns werden Sie, sofern Sie den Vertragsbeginn auf einen früheren Zeitpunkt verschoben haben, darauf hingewiesen, dass die Sollstellung gegebenenfalls nachgebucht werden muss.

Wenn ein Vorvertrag vorhanden ist und Sie den Vertragsbeginn auf einen späteren Zeitpunkt verschoben haben, werden Sie darauf hingewiesen, dass das Vertragsende des Vorvertrages geändert werden muss. Dazu starten Sie im Vorvertrag den Assistenten **Verkauf einzelner Einheiten** erneut und geben das geänderte Vertragsende ein.

Einheitenvertrag stornieren

Wenn ein Einheitenvertrag falsch angelegt worden ist, besteht die Möglichkeit über den Assistenten **Einheitenvertrag stornieren** den Vertrag aus dem WEG-Kaufvertrag zu entfernen, solange auf den Einheitenvertrag noch nicht gebucht worden ist.

1. Öffnen Sie den **WEG-Kaufvertrag**, dem der Einheitenvertrag zugeordnet worden ist. Wenn mehrere Einheitenverträge dem WEG-Kaufvertrag zugeordnet sind, muss die zu stornierende Einheit in der Vertragszeile ausgewählt werden. Starten Sie den Assistenten über Funktion / Storno Einheitenvertrag.

2. Der Assistent zeigt alle vorgegebenen Vertragsinformationen an. Wählen Sie im Feld

Stornierungsgrund den Grund für die Stornierung aus.

3. Bei der Fertigstellung des Assistenten wird der Einheitenvertrag storniert und aus dem WEG-Kaufvertrag entfernt.

Wenn ein Vorvertrag zu dem stornierten Einheitenvertrag existiert, muss dessen Vertragsende über das erneute Starten des Assistenten **Verkauf von einzelnen Einheiten** entfernt werden.

Wenn kein Vorvertrag vorhanden ist, muss der Einheitenstamm dem richtigen Eigentümer über den Assistenten **Zukauf von Einheiten** zugewiesen werden.

Weitere Assistenten der WEG-Verwaltung

Zusätzlich zu den Assistenten der WEG-Verwaltung, die vertragsbezogene Änderungen vornehmen, haben Sie in RELion die Möglichkeit über den **WEG-Kaufvertrag** weitere Assistenten, die die Arbeit vereinfachen zu starten.

Word Serienbrief-Assistent

Möchten Sie beispielsweise einen neuen Eigentümer in der Eigentümergemeinschaft mit einem Anschreiben begrüßen, ist das über den **Word Serienbrief-Assistent** möglich.

Bevor Sie den Assistenten über den WEG-Kaufvertrag nutzen können, müssen Sie zunächst eine Word-Dokumentenvorlage erstellen.

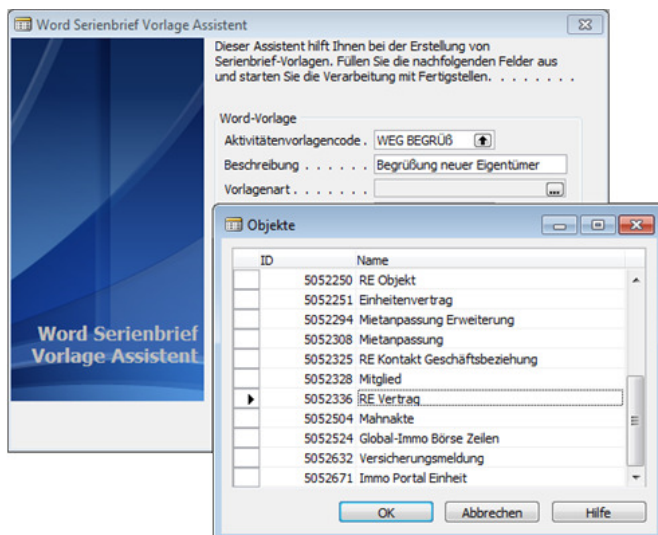
Word Dokumentenvorlage erstellen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Kontaktverwaltung / Wordintegration**.
2. Öffnen Sie den **Word Serienbrief Vorlage Assistent**.

Tragen in das Feld **Aktivitätenvorlagecode** die gewünschte Bezeichnung für die Vorlage ein, z.B. *WEG Begrüß*.

In dem Feld **Beschreibung** benennen Sie die Vorlage genauer, wie beispielsweise *Begrüßung neuer Eigentümer*.

Wählen Sie in dem grau hinterlegten Feld **Vorlagenart** mit Hilfe des AssistButtons im Fenster **Objekte** die benötigte Tabelle, wie z.B. *RE Vertrag* aus.



Bei der Fertigstellung des Assistenten öffnet sich das Fenster **Aktivitätenvorlage**. Öffnen Sie über Dateianhang / Erstellen ein leeres Word-Dokument.

In diesem können Sie die benötigten Seriendruckfelder und Texte einfügen.

«Firmendaten_Name»¶
«Firmendaten_Adresse»¶
«Firmendaten_PLZCode»·«Firmendaten_Ort»¶
¶
Tel-Nr.·«Firmendaten_Telefonnr»¶

«Firmendaten_Name»·«Firmendaten_Adresse»·«Firmendaten_PLZCode»·«Firmendaten_Ort»¶
¶
«WordTab_Kontakt_Vorname»«WordTab_Kontakt_Nachname»¶
«WordTab_Kontakt_Straße»¶
«WordTab_Kontakt_PLZ»·«WordTab_Kontakt_Ort»¶
¶
Ihr Zeichen → Unser Zeichen → Durchwahl → Datum¶
→ «WordTab_Objekt_Nr»/«WordTab_Lfd_Nr_Einheit» → «Firmendaten_Telefonnr»
→ «Firmendaten_Ort»·«WordTab_StichtagArbeitsdatum»¶

«WordTab_Objekt_Nr»·«WordTab_Objekt_Beschreibung»¶
Begrüßung als neuer Eigentümer¶
¶
«WordTab_Kontakt_Anredezeile_1»¶
¶
als Verwalter o.g. Eigentümergemeinschaft möchten wir Sie hiermit herzlich als neuer Eigentümer begrüßen.¶
¶
Als Anlage erhalten Sie den aktuell gültigen Wirtschaftsplan, aus dem ersichtlich ist, dass sich Ihre monatlichen Wohngeldzahlungen auf €·«WordTab_Einheit_Nebenkosten_brutto»·belaufen.¶
¶
Wir möchten Sie bitten die Zahlungen auf folgendes Konto der Gemeinschaft zu leisten.¶
¶
«WordTab_Objekt_Kontoinhaber»¶
Kto.Nr.·«WordTab_Objekt_Bankkontonr»¶
«WordTab_Objekt_Bankname»¶
BLZ·«WordTab_Objekt_Bankleitzahl»¶
¶
Sie können uns auch die beiliegende Einzugsermächtigung ausgefüllt zukommen lassen.¶
¶
Auch möchten wir Sie bitten, uns in Kopie das Übergabeprotokoll mit Zählerständen für Heizung, Warm- und Kaltwasser, sowie des Grundbuchauszuges, in dem die Auflassung eingetragen ist, für die korrekte Erstellung der Jahresabrechnung einzureichen.¶
¶
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.¶
¶
Mit freundlichen Grüßen¶
¶
«Firmendaten_Name»¶

Nachdem Sie die Formatierungen vorgenommen haben, schließen Sie das Word-Dokument.

Bestätigen Sie mit Ja die Frage ob der Dateianhang importiert werden soll. Schließen Sie das Fenster **Aktivitätenvorlage**.

HINWEIS

Nähere Erklärung zur Erstellung einer Word-Dokumentenvorlage entnehmen Sie bitte der Ablaufbeschreibung Wordintegration.

Word Serienbrief erstellen

1. Öffnen Sie den **WEG-Kaufvertrag**, dessen Kontakte angeschrieben werden sollen. Starten Sie den Assistenten über den Button Funktion / Word Serienbrief-Assistenten starten.

Word Serienbrief Assistent

Dieser Assistent hilft Ihnen bei der Erstellung von Serienbriefen. Füllen Sie die nachfolgenden Felder aus und starten Sie die Verarbeitung mit Fertigstellen..

Serienbrief

Aktivitätenvorlagencode . WEG-BEGRÜß

Beschreibung Begrüßung neuer Eigentümer

Datum 13.04.11

Eigenen Login verwenden ☐

Bearbeitercode AK

Herkunft RE Vertrag

Es wurde 1 Datensatz für die Serienbriefverarbeitung ausgewählt.

Fertigstellen Beenden

2. Wählen Sie den **Aktivitätenvorlagencode** über den Lookup aus. Die **Beschreibung** und das **Datum** wird dann vom System ausgefüllt, kann aber manuell geändert werden.

3. Bei der Fertigstellung des Assistenten öffnet sich das Fenster **Word Serienbrief** mit den Angaben zum Serienbrief.

Über den Button Serienbriefvorgang speichern besteht die Möglichkeit diesen zu sichern und zu einem späteren Zeitpunkt zu bearbeiten.

Über den Button Funktionen können Sie den Serienbrief in der Vorschau (Zeile) oder Vorschau (Alle) kontrollieren.

Über die Funktion Word-Dokument bearbeiten können Sie pro Empfänger individuelle Änderungen am Anschreiben vornehmen. Die ursprüngliche Vorlage bleibt davon unberührt.

Bei Bedarf kann mit der Auswahl Funktionen / Kopie an Kontakt ein Duplikat des Serienbriefes einem anderen Kontakt geschickt werden.

Über den Button Drucken oder über Funktionen / Serienbrief drucken wird der Druck des Serienbriefes gestartet. Dies wird in der Tabelle **Aktivitätenprotokollposten** vermerkt, die Sie in der Karte **WEG-Kaufvertrag** über den Button Vertrag / Aktivitätenprotokollposten aufrufen können.

Aktivität erstellen

Es handelt sich hierbei um einen Navision Standard-Assistenten, mit dessen Hilfe Sie eine bestimmte Aktivität zu diesem Vertrag speichern.

In dem entsprechenden **WEG-Kaufvertrag** wird der Assistent über Funktion / Aktivität erstellen gestartet.

Rufen Sie die erstellten Aktivitäten über Vertrag / Aktivitätenprotokollposten auf.

Aufgabe erstellen

Über diesen Navision Standard-Assistenten können Sie für sich oder für Kollegen eine Aufgabe erstellen, die für diesen Vertrag durchzuführen ist.

In dem entsprechenden **WEG-Kaufvertrag** wird der Assistent über Funktion / Aufgabe erstellen gestartet.

Die erstellten Aufgaben werden über Vertrag / Aufgaben aufgerufen.

Neuen Kontakt anlegen

Dies ist ein Assistent zur Erzeugung eines neuen Kontaktes.

In dem entsprechenden **WEG-Kaufvertrag** wird der Assistent über Funktion / Neuen Kontakt anlegen gestartet.

Adresse anzeigen

Über Funktion/ Adresse der Kontaktzeile anzeigen im **WEG-Kaufvertrag** können Sie sich die entsprechende Adresse über **Online Map** anzeigen lassen. Voraussetzung ist die entsprechende Einrichtung im jeweiligen Mandanten im Bereich der **Verwaltung**.

4. Belegung der MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe im Einheitenvertrag

- Wie landet die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe in der Einheitenhistorie?
- An welchen Stellen kann die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe gespeichert werden?

Debitorenvorlagenkarte

Debitorenkarte

Einheitenstamm Karte

OBJ0009 01 Eigentümer - Einheitenstamm Karte

Tab: Allgemein | Anmiete/Sollstellung | Verteilung | Belege/Vorgänge | Archiv | Sonstiges

Eigentümer / Mieter: Eigentümer
 Objektnr.: OBJ0009
 Einheitennr.: 01
 Beschreibung: 3 ZKB
 Adresse: Augustusstr. 28
 Adresse 2.:
 PLZ Code: 86343
 Ort: Königsbrunn
 Gebiet:
 Stockwerk: EG
 Lage: LINKS
 Gebäude: GEB 28
 Hauseingang: GEB28
 Anzahl Zimmer (Text): drei
 Freigabeprüfung: abgeschlossen

Fertigstellungsdatum: 01.12.09
 Enddatum:
 Verwaltungsbeginn: 01.01.10
 Verwaltungsende:
 Nutzungsart: 1-WHG
 Nutzungsartenklasse: Wohnraum
 QM Faktor: 60,00
 Verteilcode: 1-WHG
 MWSt Geschäftsbuchung: ST.FREI
 Finanzierungsart:
 Umlageausfallwagnis:
 Ende Belegungsbindung:
 Hausmeister:
 Hausmeister Name:

Buttons: Archiv | Einheiten... | Funktion | Hilfe

Einheitenvertrag Karte

Eigentümer OBJ0009 Augustusstr. 28-28b - 01/01 Bernd Vogl - Einheitenvertrag Karte

Tab: Allgemein | Sollstellung | Verteilung | Belege/Vorgänge | Kündigung | Immo Börse | Archiv | Sonstiges

Objektnr.: OBJ0009
 Nr.: 01
 Historie: 01
 Beschreibung: 3 ZKB
 Nutzungsart: 1-WHG | Wohnraum
 MWSt Geschäftsbuchung: ST.FREI
 Gebäude: GEB 28
 Hauseingang: GEB28
 Stockwerk / Lage: EG | LINKS
 Einheitenstraße: Augustusstr. 28
 Einheitengebiet:
 PLZ Code / Ort: 86343 | Königsbrunn
 Debitorennr.: 00068 | Bernd Vogl
 Offene/Freigeg. Scha...: 0
 Offene Bestellungen: 0

Suchbegriff: BERND VOGL
 Datum letzte Sollstellung: 01.12.11
 Brutto Sollstellung ges...: 200,00
 Keine Sollstellung:
 Saldo Einheit/Debitor: 200,00 | 200,00
 Einzugsvereinbarung: 0
 QM Faktor: 60,00 | 1-WHG
 Anzahl Zimmer / Text: 3 | drei
 Verwaltungsbeginn/-e...: 01.01.10
 Datum Einzug / Auszug:
 Vertragsnr.: WEG10023
 Vertragsbeginn/-ende: 01.01.11
 Leerstand / Leerstand...:
 Stornierte Historie:

Geschäfts...	Kontaktnr.	V... Z... N... B... M... I...	Kontakt Name	Kontakt Adresse	Kontakt PLZ	Ko
DEBITOR	K0000103	A.. A.. A..	Bernd Vogl	Augustusstr. 28	86343	Kö

Buttons: Archiv | Einheit | Zeile | Funktion | Drucken | Hilfe

Welche MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe wird bei der Erzeugung einer Einheitenvertragshistorie (kein Leerstand) gezogen?

Dies hängt von dem jeweiligen Geschäftsvorfall ab.

Bei **Zukauf von Einheiten**, wird die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe aus dem **Einheitenstamm** im jeweiligen Assistenten vorgeblendet und kann ggf. vom Anwender geändert werden. Es handelt sich hierbei um ein Pflichtfeld das einen Wert enthalten muss.

Bei **Vertragswechsel/Verkauf (WEG)** gibt es das Feld MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe nicht zur Eingabe und es wird beim Bilden der neuen Historie der Wert aus der Vorhistorie geholt.

Bei der **Einheit-Schnellerfassung** wird für die Generierung der Einheitenhistorie die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe aus dem Debitor bzw. Debitorvorlage genommen.