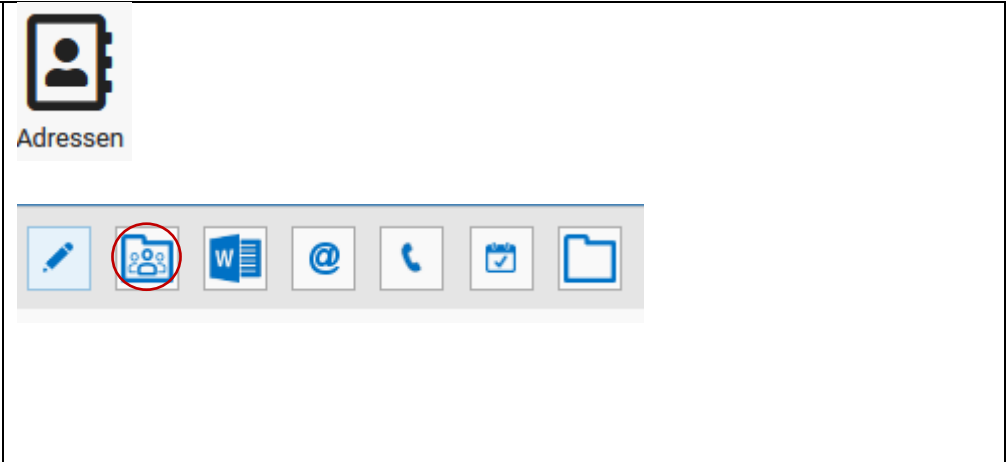
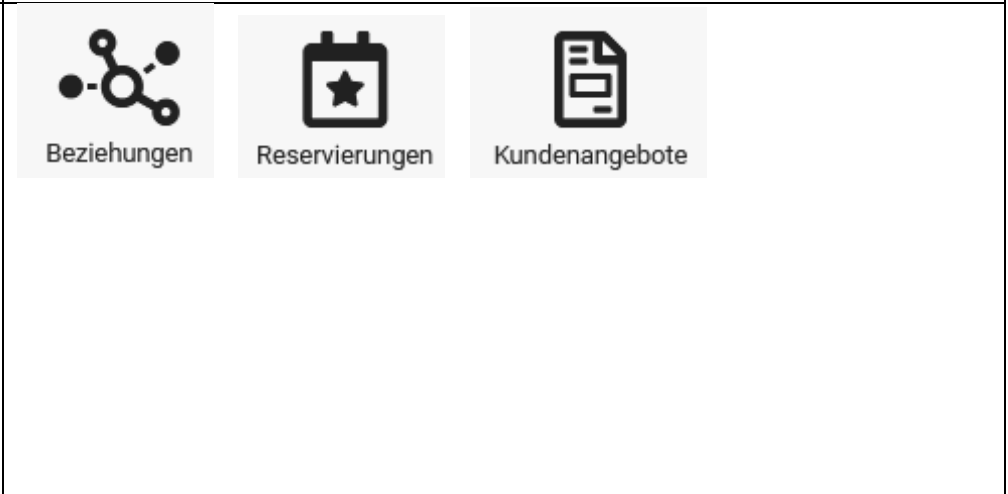

















A large graphic consisting of three overlapping triangles pointing downwards. The top triangle is dark blue, the middle one is a lighter blue, and the bottom one is the lightest blue. The text is centered over these triangles.

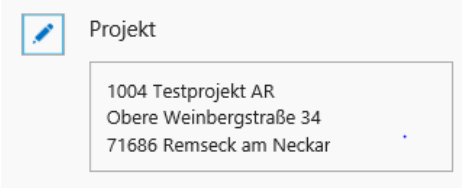
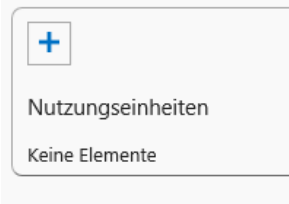


Schulung IMKE Kaufverträge

Voigt Software und Beratung AG


Stand: 06.07.2022 – IMKE 4.4500

<p>Kaufvertrag anlegen:</p> <p>Kaufverträge für den Kunden werden über eine Beziehung zu einer Adresse erstellt.</p> <p>Nachdem ein Projekt mit Nutzungseinheiten angelegt worden ist, kann ein Kaufvertrag für die Nutzungseinheiten erstellt werden (siehe Dokumentation Projekt).</p> <p>Dazu wird das Modul Adressen ausgewählt.</p>	
<p>Es gibt mehrere Möglichkeiten, Kundenverträge anzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkt über eine Beziehung • Über eine Reservierung (siehe Dokumentation „Reservierung“) • Aus einem Kundenangebot (siehe Dokumentation Kundenangebot) <p>Hier wird Ihnen der direkte Weg zur Anlage eines Kundenvertrags gezeigt.</p>	
<p>Dafür wird bei dem Käufer (der Adresse) über das Beziehungssymbol der Bildschirm „Beziehungen“ aufgerufen.</p>	

<p>Wenn noch keine Beziehung zu dem Kontakt angelegt wurde, kommt eine Meldung, ob eine neue Beziehung angelegt werden soll. Hier wird auf <Ja> geklickt.</p> <p>Ist bereits eine Beziehung vorhanden kann diese über <Beziehung bearbeiten> geändert werden. Die nachfolgenden Schritte können analog durchgeführt werden.</p>	<p>Beziehung anlegen?</p> <p>Aktuell existiert keine Beziehung zu der ausgewählten Adresse. Möchten Sie eine neue Beziehung anlegen?</p> <div data-bbox="1149 416 1865 544"> <table border="1"> <tr> <td>✓</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>✗</td> <td>Nein</td> </tr> </table> </div>	✓	Ja	✗	Nein						
✓	Ja										
✗	Nein										
<p>Bei „Beteiligte“ ist automatisch der Kontakt hinterlegt, aus dem die Beziehung erstellt worden ist. Hier können noch beliebige weitere Personen / Firmen als Käufer aufgenommen werden.</p>	<div data-bbox="1149 687 1359 855"> <p></p> <p>Beteiligte</p> </div>										
<p>In dem geöffneten Bildschirm wird zuerst der „Typ“ der Beziehung über den <Stift> ausgewählt.</p> <p>Für einen Kaufvertrag wird „Käufer Kaufvertrag“ ausgewählt.</p>	<p>Auswahl Typ </p> <div data-bbox="1149 962 1659 1225"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bezeichnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Grundstückseigentümer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interessent Kauf</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interessent Miete</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Käufer Kaufvertrag</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Bezeichnung			Grundstückseigentümer		Interessent Kauf		Interessent Miete		Käufer Kaufvertrag
Bezeichnung											
	Grundstückseigentümer										
	Interessent Kauf										
	Interessent Miete										
	Käufer Kaufvertrag										

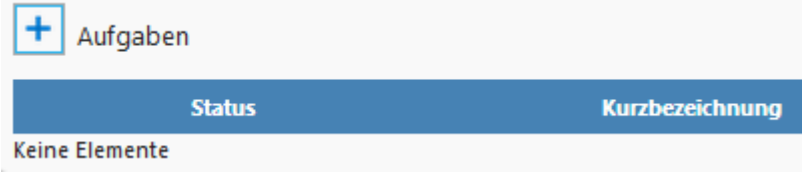
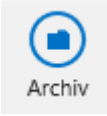


<p>Dann wird das passende Projekt ausgewählt.</p>	
<p>Ebenso werden eine oder mehrere Nutzungseinheiten für den entsprechenden Käufer ausgewählt.</p>	
<p>Wenn zusätzlich ein Stp. / Keller verkauft wurde, der auch im Projekt gesondert angelegt ist, kann dieser hier zugeordnet werden.</p>	
<p>Dann über die <Diskette> die Beziehung speichern.</p>	
<p>Durch die Auswahl des Typs „Käufer Kaufvertrag“ wird jetzt sofort der Bildschirm „Kaufvertrag“ geöffnet.</p>	
<p>Im Reiter Vertragsdetails werden die Grundlagen des Vertrages hinterlegt.</p>	<p>Vertragsdetails</p>

<p>In dem oberen Teil werden die Vertragsnummer (Urkundenrollennummer) und das Datum des Kaufangebotes hinterlegt.</p>	<p>Vertragsnummer Kaufangebot</p> <input data-bbox="1151 293 1762 352" type="text"/> <p>Kaufangebot</p> <input data-bbox="1151 427 1762 502" type="text"/>
<p>In der zweiten Spalte gibt es nochmal die Möglichkeit eine Vertragsnummer Kaufannahme und das Datum Kaufannahme zu pflegen. Dies ist nur notwendig, wenn der Käufer zu einem anderen Notar gegangen ist als Sie. Dann kann hier die andere Urkundenrollennummer und das zweite Datum hinterlegt werden.</p> <p>Ist das nicht der Fall, tragen Sie hier dieselbe Urkundenrollennummer und dasselbe Datum wie vorne ein. Das kann auch einfach über den Kreisbutton erfolgen.</p>	<p>Vertragsnummer Kaufannahme</p> <input data-bbox="1151 692 1762 751" type="text"/> <p>Kaufannahme</p> <input data-bbox="1151 826 1762 901" type="text"/> <input data-bbox="1151 1054 1211 1118" type="button"/>
<p>Im zweiten Teil wird der Gesamtpreis Brutto angezeigt.</p> <p>Wenn die Wohnung zu einem anderen Preis wie der „Soll-Verkaufspreis“ in der Nutzungseinheit verkauft worden ist, kann der Preis über den <Stift> geändert werden.</p>	<input data-bbox="1144 1182 1223 1257" type="button"/>

<p>Dazu klappen Sie die Übersicht Kaufpreis auf.</p> <p>HINWEIS: Diese Änderung ist nur möglich, solange noch keine Rechnung gestellt worden ist.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Gesamtpreis Brutto</td> <td>Miteigentumsanteil Gesamt</td> <td>Sonderwünsche beauftragt</td> </tr> <tr> <td>400.000,00 €</td> <td>0,000</td> <td>0</td> </tr> </table> 	Gesamtpreis Brutto	Miteigentumsanteil Gesamt	Sonderwünsche beauftragt	400.000,00 €	0,000	0		
Gesamtpreis Brutto	Miteigentumsanteil Gesamt	Sonderwünsche beauftragt							
400.000,00 €	0,000	0							
<p>Im rechten Bildschirm werden die Detailinformationen zu beteiligte, Projekt, Nutzungseinheit und Stellplatz/Keller angezeigt.</p> <p>Zusätzlichen werden Ihnen die Soll-Verkaufspreise der jeweiligen Einheit angezeigt.</p> <p>Der Soll-Verkaufspreis wird in der Nutzungseinheit nicht geändert.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beteiligte</th> <th>Projekt</th> <th>Nutzungseinheit</th> <th>Stp. / Keller</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Steigerwald, Frau Andrea Beethovenweg 2 97900 Kulsheim</td> <td>1003 Geschosswohnungsbau München Sontheimer Str. 19 81541 München</td> <td>Wohnung 6 (270.000,00 €)</td> <td>Carport CA-027 (4.500,00 €) Tiefgaragenstellplatz SP-003 (16.000,00 €)</td> </tr> </tbody> </table>	Beteiligte	Projekt	Nutzungseinheit	Stp. / Keller	Steigerwald, Frau Andrea Beethovenweg 2 97900 Kulsheim	1003 Geschosswohnungsbau München Sontheimer Str. 19 81541 München	Wohnung 6 (270.000,00 €)	Carport CA-027 (4.500,00 €) Tiefgaragenstellplatz SP-003 (16.000,00 €)
Beteiligte	Projekt	Nutzungseinheit	Stp. / Keller						
Steigerwald, Frau Andrea Beethovenweg 2 97900 Kulsheim	1003 Geschosswohnungsbau München Sontheimer Str. 19 81541 München	Wohnung 6 (270.000,00 €)	Carport CA-027 (4.500,00 €) Tiefgaragenstellplatz SP-003 (16.000,00 €)						

<p>Um die Kaufpreistraten später anfordern zu können, müssen die rot markierten Felder und Kaufpreistratenfähigkeit gefüllt werden.</p>	<p>Kaufpreistratenfähigkeit Nicht erfüllt</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Finanzierungsbestätigung <input type="checkbox"/></p> <p>Kaufangebot geprüft <input type="checkbox"/></p> <p>Rechtswirksam durch Notar <input type="checkbox"/></p> <p>Eintragung Auflassungsvorm. <input type="checkbox"/></p> </div>
<p>Erst wenn die Felder gefüllt sind, erscheint ein grüner Schriftzug „Erfüllt“.</p>	<p>Kaufpreistratenfähigkeit Erfüllt</p>
<p>Im nächsten Reiter „Kaufpreistraten“ wird jetzt der Ratenplan hinterlegt.</p>	<p>Kaufpreistraten</p>
<p>Über das <+> wird ein neuer Ratenplan hinterlegt.</p>	<p><input type="button" value="+"/></p>

<p>Die Kaufpreistraten können entweder manuell angelegt werden oder von einer Vorlage gezogen werden. Diese Vorlagen werden in den IMKE Einstellungen gepflegt.</p> <p>Auch können Ratenpläne bei einem Projekt / Gebäude hinterlegt werden, sodass der richtige Ratenplan einfach importiert werden kann.</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Kaufpreistraten von Gebäude</p> <hr/> <p>Kaufpreistraten von Projekt</p> <hr/> <p>Kaufpreistraten von Vorlage</p> <hr/> <p>Kaufpreistraten mauell anlegen</p> </div>																		
<p>Im nächsten Reiter „Provisionen“ können Sie die Provisionen für Makler oder Vertriebspartner hinterlegen.</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Provisionen</p> </div>																		
<p>Über das Plus-Symbol können Sie hier für Vertriebspartner und Makler die Provisionen anlegen.</p> <p>Nach Eingabe der Ansprechpartner werden die Nutzungseinheiten, Stellplätze, Keller und Sonderwünsche angezeigt und Sie können Ihr Provisionsmodell eingeben.</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Vertragsdetails Kaufpreistraten <u>Provisionen</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Gesamtpreis</td> <td style="width: 33%;">Bemessungsgrundlage</td> <td style="width: 33%;">Miteigentumsanteil Gesar</td> </tr> <tr> <td>250.750,00 €</td> <td>285.500,00 €</td> <td>92,161</td> </tr> </table> <p>Vertriebspartner</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%;">+</th> <th style="width: 90%;">Bezeichnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid #ccc; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid #ccc;"></td> <td style="border: 1px solid #ccc;"></td> </tr> </tbody> </table> <p>Makler-Auftraggeber</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%;">+</th> <th style="width: 90%;">Bezeichnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid #ccc; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid #ccc;"></td> <td style="border: 1px solid #ccc;"></td> </tr> </tbody> </table> </div>	Gesamtpreis	Bemessungsgrundlage	Miteigentumsanteil Gesar	250.750,00 €	285.500,00 €	92,161		+	Bezeichnung					+	Bezeichnung			
Gesamtpreis	Bemessungsgrundlage	Miteigentumsanteil Gesar																	
250.750,00 €	285.500,00 €	92,161																	
	+	Bezeichnung																	
	+	Bezeichnung																	

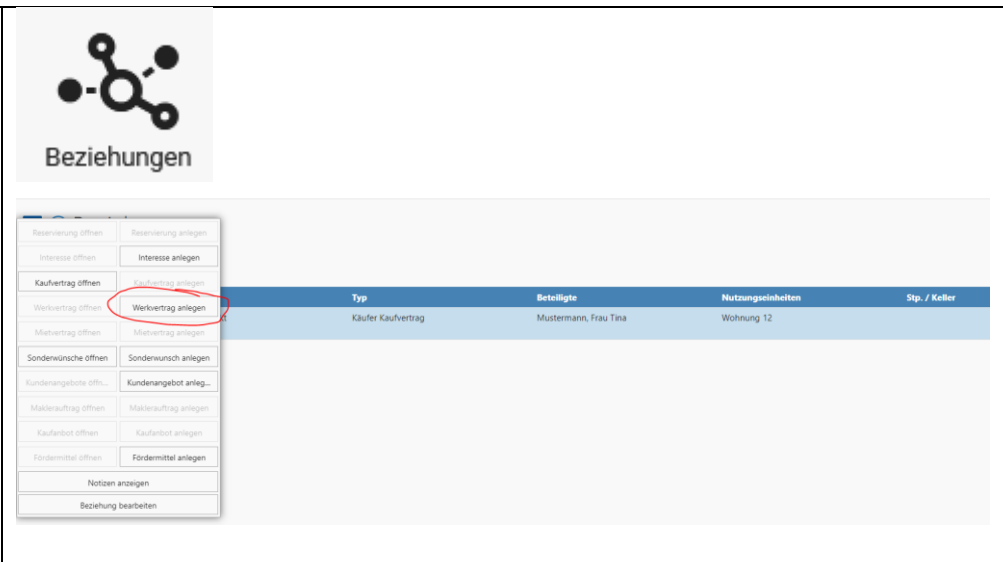
<p>Hier können Sie Aufgaben erstellen oder Aufgabenlisten starten, die dem ausgewählten Kaufvertrag betreffen.</p> <p>Nähere Informationen hierzu finden Sie in folgenden Dokumentationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IMKE Aufgaben und Aufgabenlisten 	
<p>Der Original Kaufvertrag in PDF Form kann im Archiv direkt bei dem Kaufvertrag hinterlegt werden.</p> <p>Dazu klicken Sie im unteren Bereich auf den Ordner <Archiv></p>	
<p>Der Kaufvertrag kann dann über die <Diskette> gespeichert werden.</p>	
<p>Um den Kaufvertrag zu einem späteren Zeitpunkt wieder zu öffnen, kann einmal die Adresse wieder ausgewählt werden und über die Beziehung der Kaufvertrag ausgewählt werden oder er kann sich im Modul Kundenverträge angezeigt werden lassen.</p>	

Über das Modul Beziehungen kann bei Bedarf auch noch ein Werkvertrag angelegt werden.

Dies kann verwendet werden, wenn man zu einem notariell beurkundeten Kaufvertrag noch Sonderwünsche abrechnen möchte.

Der Kaufpreis des notariell beurkundeten Kaufvertrags wird dadurch nicht verändert und Rechnungen können getrennt gestellt werden.

Pro Nutzungseinheit kann nur ein Kaufvertrag, dafür aber mehrere Werkverträge hinterlegt werden.



Typ	Beteiligte	Nutzungseinheiten	Stp. / Keller
Käufer Kaufvertrag	Mustermann, Frau Tina	Wohnung 12	