



**OM**  
Objektmanagement

Mietzins-  
berechnung

**Benutzerhandbuch**



# Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	2
2. Mietzinsliste .....	3
3. Mietzinsberechnung .....	4
Detaildialog.....	4
Automatische Zuschläge .....	7
Zu- und Abschläge manuell .....	8
4. Bericht .....	10
5. Konfiguration .....	11
Richtsätze .....	11
Berechtigungen .....	12
Globale Variablen .....	12
Konfigurationstabellen.....	13
Abbildungsverzeichnis .....	14

# 1. Allgemein

Die Mietzinsberechnung berechnet die Gesamtmiete, Kautions- und die Mietvertragsgebühr einer beliebigen Einheit. Des Weiteren ist es möglich Abschläge und Zuschläge zu erfassen, die in die Berechnung einfließen.

Um die Mietzinsberechnung durchzuführen, ist es notwendig, dass in der Einheit das Feld *Zins m<sup>2</sup>* befüllt ist, da dieses Feld in die Berechnung einbezogen wird.

Zusätzlich wird noch ein Richtwert für den Mietzins benötigt (= Quadratmeterpreis), der in den Richtsätzen erfasst werden kann.

Sie finden die Liste der Mietzinsberechnungen über das Hauptmenü im Bereich *Rechts- und Vertragswesen*:

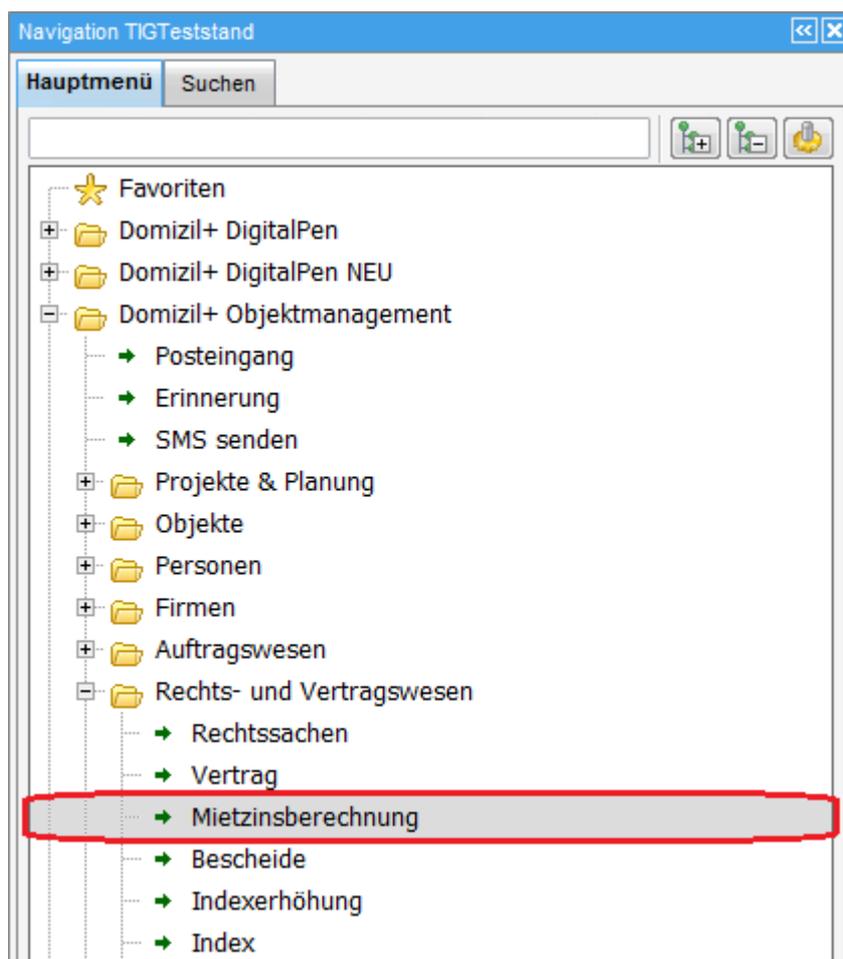


Abbildung 1 - d+ OM Hauptmenü

## 2. Mietzinsliste

Hier finden Sie alle Mietzinsberechnungen.

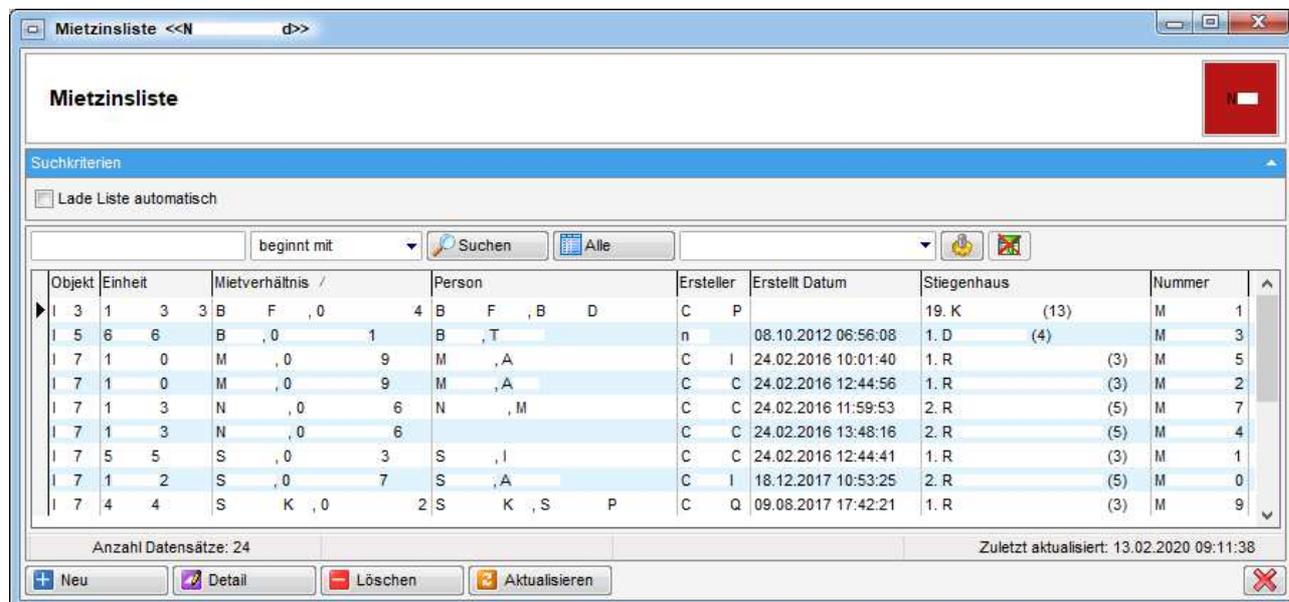


Abbildung 2 - Mietzinsliste

Über der eigentlichen Liste können Sie die Such- und Filterkomponenten nutzen. Wenn Sie die Checkbox *Lade Liste automatisch* anhaken und den Dialog schließen, wird beim nächsten Öffnen die Liste automatisch geladen, ohne dass Sie manuell auf *Suchen* oder *Alle* klicken müssen. Sind sehr viele Mietzinsberechnungen in der Liste, kann das Laden einen Augenblick dauern.

Über die Schaltfläche *Neu* können Sie eine neue Berechnung erstellen. Mit Klick auf *Detail* werden die Details der gerade markierten Berechnung angezeigt. In beiden Fällen wird der Detaildialog geöffnet (siehe folgendes Kapitel). *Löschen* entfernt die markierte Berechnung. Mit Klick auf *Aktualisieren* wird die Liste neu geladen.

**ACHTUNG!** Alternative Berechnungen scheinen nicht separat in der Liste auf.

## 3. Mietzinsberechnung

### Detalldialog

Hier wird die Mietzinsberechnung vorgenommen.

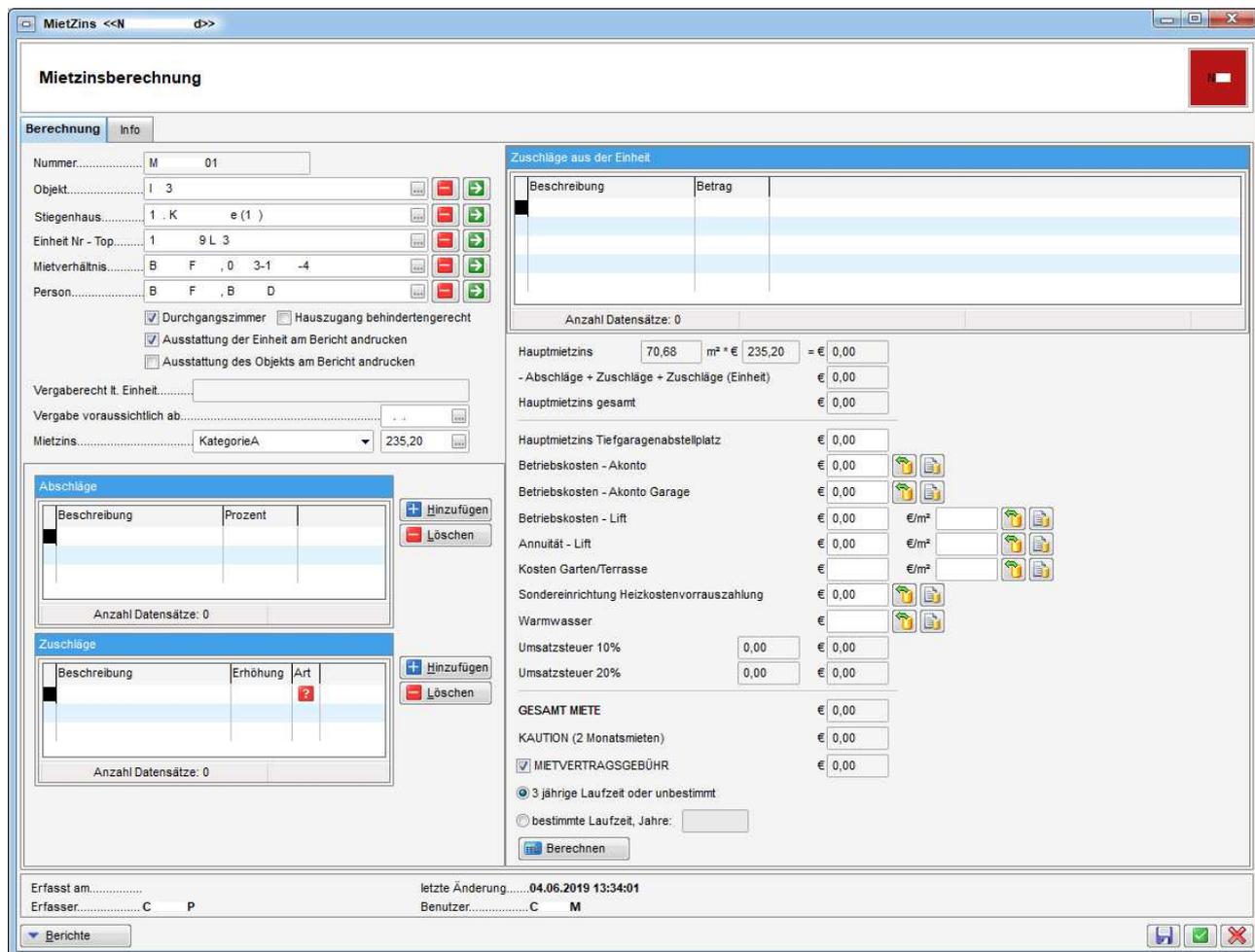


Abbildung 3 - Mietzinsberechnung - Register Berechnung

Zunächst müssen die entsprechenden Verknüpfungen zu *Einheit* und *Mietverhältnis* gemacht werden. Klicken Sie dazu auf den jeweiligen Auswahlbutton  und wählen Sie die Verknüpfung per Doppelklick aus der Liste aus. Gehen Sie dabei von oben nach unten vor. Nach Auswahl des *Mietverhältnisses* wird die dazugehörige *Person* automatisch eingetragen. Mit Klick auf das rote Minus  können Sie eine Verknüpfung wieder entfernen. Über den grünen Pfeil  gelangen Sie zum jeweiligen Detaildialog.

Nach Auswahl der Einheit erscheinen (wenn konfiguriert) automatische *Zuschläge* auf der rechten Seite (siehe Seite 7) und es wird angezeigt, wer das *Vergaberecht* für die Einheit hat.

Nun können Sie noch alle weiteren, benötigten Daten zur Mietzinsberechnung angeben.

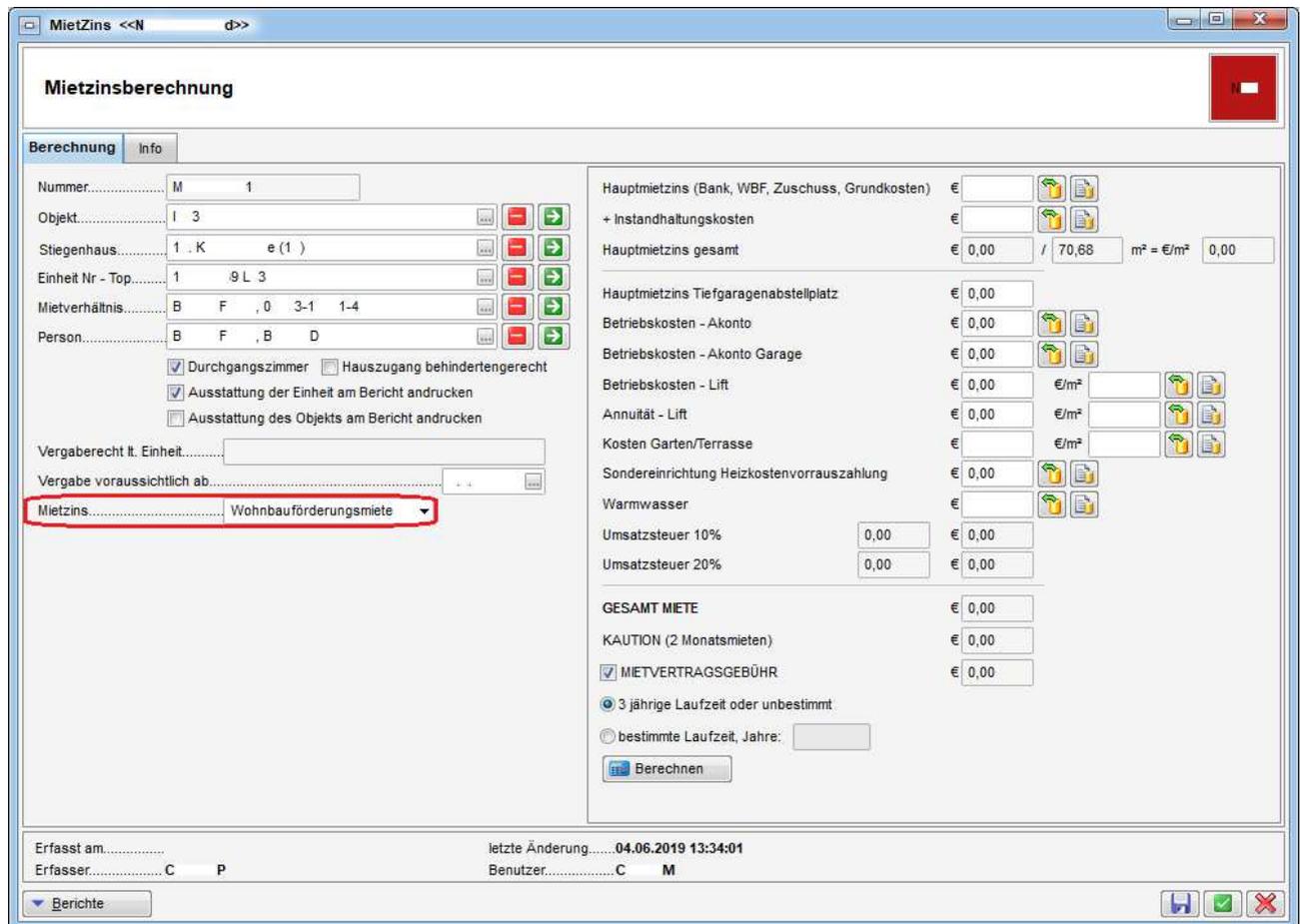
Einige Felder werden über eine SQL-Abfrage befüllt. Klicken Sie neben dem jeweiligen Feld auf die Schaltfläche , um die Abfrage auszulösen und das Feld zu befüllen. Wenn Sie die Berechtigung 60005 haben, können Sie außerdem die SQL-Abfrage mit Klick auf  anpassen.

Klicken Sie dann auf die Schaltfläche *Berechnen*, um alle Berechnungen auszuführen. Dabei kommen folgende Formeln zur Anwendung:

Feld	Berechnung
Hauptmietzins	= frei konfigurierbar über SQL-Anweisung
Hauptmietzins gesamt	= Hauptmietzins – Abschläge + Zuschläge
Umsatzsteuer 10% Betrag Steuer	= Hauptmietzins gesamt + Betriebskosten Akonto = Betrag x 10 / 100
Umsatzsteuer 20% Betrag Steuer	= Hauptmietzins Tiefgaragenabstellplatz + Betriebskosten Akonto Garage + Sondereinrichtung Heizkostenvorauszahlung = Betrag x 20 / 100
Gesamtmiete	= Hauptmietzins gesamt + Hauptmietzins Tiefgaragenplatz + Betriebskosten Akonto + Betriebskosten Akonto Garage + Sondereinrichtung Heizkostenvorauszahlung + Umsatzsteuer 10% (Steuer) + Umsatzsteuer 20% (Steuer)
Kautions	= Gesamtmiete x 2
Mietvertragsgebühr 3-jährige Laufzeit bestimmte Laufzeit	= Gesamtmiete x 36 / 100 = Gesamtmiete x Jahre x 12 / 100

Über das Register *Info* können zusätzlich noch Informationen über den neuen Mieter erfasst werden. Diese werden auch im Bericht angezeigt.

Wählen Sie unter *Mietzins* die Option „Wohnbauförderungsmiete“, verändert sich der Detaildialog. Dabei werden auch die Bereiche für Zuschläge und Abschläge ausgeblendet.



The screenshot shows the 'Mietzinsberechnung' window with the following details:

- Header:** Mietzinsberechnung
- Navigation:** Berechnung (selected), Info
- Input Fields:**
  - Nummer: M 1
  - Objekt: I 3
  - Stiegenhaus: 1 K e (1 )
  - Einheit Nr - Top: 1 9 L 3
  - Mietverhältnis: B F , 0 3-1 1-4
  - Person: B F , B D
- Options:**
  - Durchgangszimmer
  - Hauszugang behindertengerecht
  - Ausstattung der Einheit am Bericht andrucken
  - Ausstattung des Objekts am Bericht andrucken
- Mietzins Selection:** A red box highlights the 'Mietzins' dropdown menu, which is currently set to 'Wohnbauförderungsmiete'.
- Calculation Results:**
  - Hauptmietzins (Bank, WBF, Zuschuss, Grundkosten): € 0,00
  - + Instandhaltungskosten: € 0,00
  - Hauptmietzins gesamt: € 0,00 / 70,68 m<sup>2</sup> = €/m<sup>2</sup> 0,00
  - Hauptmietzins Tiefgaragenabstellplatz: € 0,00
  - Betriebskosten - Akonto: € 0,00
  - Betriebskosten - Akonto Garage: € 0,00
  - Betriebskosten - Lift: € 0,00 €/m<sup>2</sup>
  - Annuität - Lift: € 0,00 €/m<sup>2</sup>
  - Kosten Garten/Terrasse: € €/m<sup>2</sup>
  - Sondereinrichtung Heizkostenvorauszahlung: € 0,00
  - Warmwasser: € 0,00
  - Umsatzsteuer 10%: 0,00 € 0,00
  - Umsatzsteuer 20%: 0,00 € 0,00
  - GESAMT MIETE:** € 0,00
  - KAUTION (2 Monatsmieten): € 0,00
  - MIETVERTRAGSGEBÜHR: € 0,00
  - 3 jährige Laufzeit oder unbestimmt
  - bestimmte Laufzeit, Jahre: [ ]
- Footer:** Erfasst am: [ ], Erfasser: C P, letzte Änderung: 04.06.2019 13:34:01, Benutzer: C M

Abbildung 4 - Mietzinsberechnung - Wohnbauförderungsmiete

Der Bericht ist der Veränderung des Detaildialoges angepasst.

Zudem ist es möglich, eine weitere (alternative) Berechnung mit abweichenden Werten zu hinterlegen.

Mietzinsberechnung

Berechnung Info

Nummer..... MIE 30

Objekt..... FL BA

Stiegenhaus.....

Einheit Nr - Top.....

Mietverhältnis.....

Person.....

Alternative Berec..... 0.00 (FREI)

Durchgangszimmer  
 Hauszugang behindertengerecht  
 Ausstattung der Einheit am Bericht andrucken  
 Ausstattung des Objekts am Bericht andrucken

Vergaberecht lt. Einheit.....

Vergabe voraussichtlich ab .....

Zuschläge

Besch

Hauptmik

- Abschl

Hauptmik

Hauptmik

Betriebs

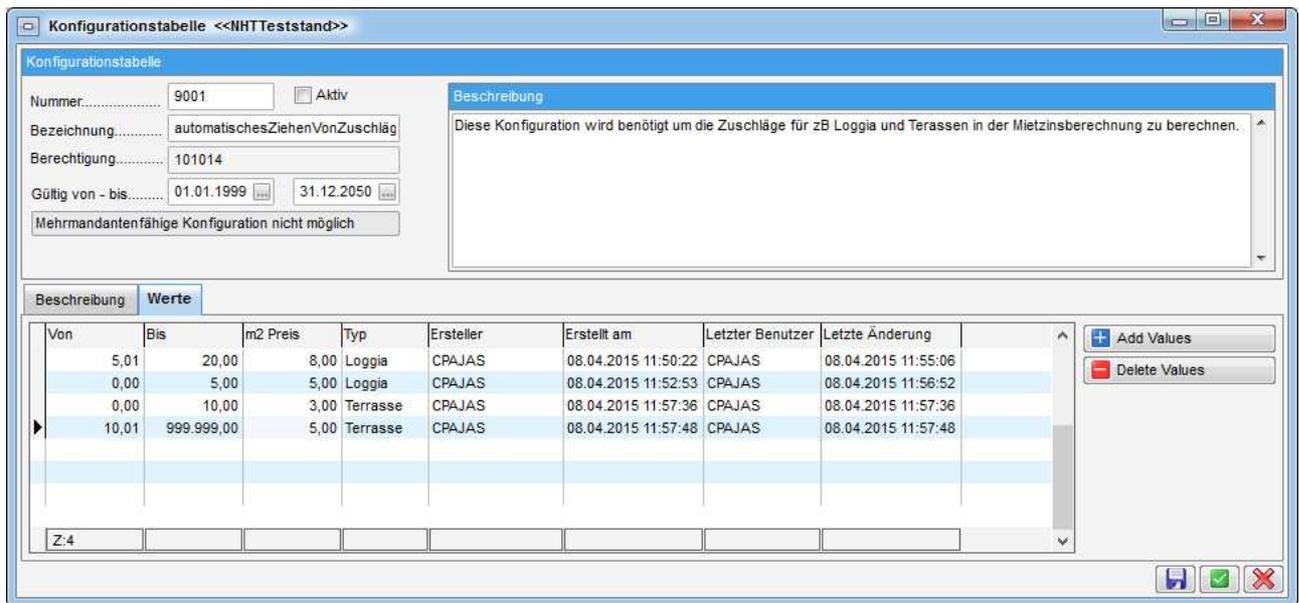
Betriebs

Abbildung 5 - alternative Berechnung

Klicken Sie dazu auf das blaue Plus. Dabei wird das aktuelle kopiert und an das bestehende dran gehängt. **ACHTUNG!** Bei einer alternativen Berechnung kann dies nicht nochmal gemacht werden. Ist die *alternative Berechnung* gemacht, gelangen Sie mit Klick auf den grünen Pfeil zu der neuen (alternativen) Berechnung, mit Klick auf das rote Minus können Sie diese wieder entfernen.

## Automatische Zuschläge

Es ist möglich, bei der Auswahl einer Einheit automatische Zuschläge für bestimmte Ausstattungen in die Berechnung einfließen zu lassen. Dies kann über die Konfigurationstabelle 9001 automatischesZiehenVonZuschlägen definiert werden.



**Konfigurationstabelle**

Nummer: 9001  Aktiv

Bezeichnung: automatischesZiehenVonZuschläg

Berechtigung: 101014

Gültig von - bis: 01.01.1999 31.12.2050

Mehrmantantenfähige Konfiguration nicht möglich

Beschreibung: Diese Konfiguration wird benötigt um die Zuschläge für zB Loggia und Terrassen in der Mietzinsberechnung zu berechnen.

Von	Bis	m2 Preis	Typ	Ersteller	Erstellt am	Letzter Benutzer	Letzte Änderung
5,01	20,00	8,00	Loggia	CPAJAS	08.04.2015 11:50:22	CPAJAS	08.04.2015 11:55:06
0,00	5,00	5,00	Loggia	CPAJAS	08.04.2015 11:52:53	CPAJAS	08.04.2015 11:56:52
0,00	10,00	3,00	Terrasse	CPAJAS	08.04.2015 11:57:36	CPAJAS	08.04.2015 11:57:36
10,01	999.999,00	5,00	Terrasse	CPAJAS	08.04.2015 11:57:48	CPAJAS	08.04.2015 11:57:48

Z:4

Abbildung 6 - Konfigurationstabelle 9001 - Werte

Folgende Eingaben müssen in den einzelnen Spalten gemacht werden:

*Von – bis*: diese Felder bestimmen den Flächenbereich der Ausstattung

*m<sup>2</sup> Preis*: Preis pro m<sup>2</sup>

*Typ*: Ausstattung, für die der automatische Zuschlag erfolgen soll

Wird dann eine Mietzinsberechnung angelegt, wird bei der Einheit geprüft, ob dort eine Ausstattung hinterlegt ist, deren Bezeichnung genau mit dem hier eingegebenen Typ übereinstimmt. Je nach eingegebener Größe / Anzahl bei der Ausstattung wird dann entsprechend der Zuschlag berechnet und in der Mietzinsberechnung rechts oben eingetragen.

## Zu- und Abschläge manuell

Neben den automatischen Zuschlägen, ist es auch möglich manuelle Zu- bzw. Abschläge zu erfassen. Klicken Sie dazu neben der jeweiligen Auflistung auf *Hinzufügen* bzw. *Löschen*.

Dann wird ein Dialog zur Eingabe geöffnet.

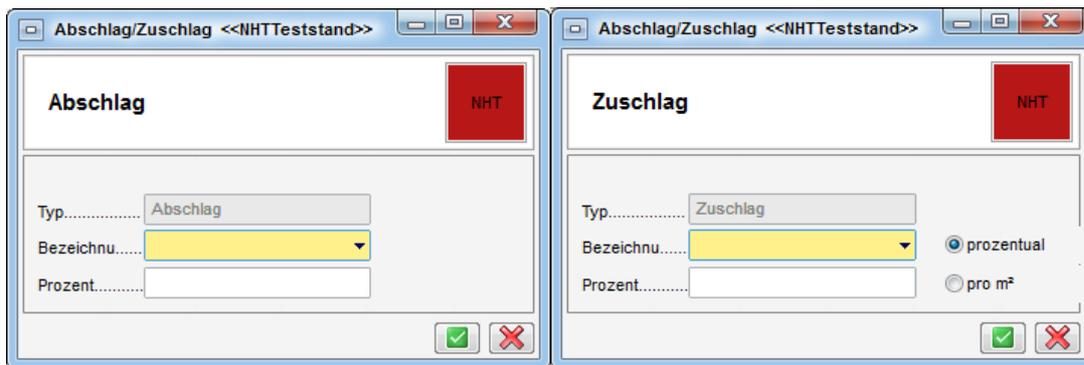


Abbildung 7 - Ab- und Zuschlag

Die *Bezeichnung* können Sie jeweils wählen. Die Auswahllisten werden in den Status aller Art zusammengestellt. Um diese zu ergänzen, wechseln Sie in den Dialog Status aller Art, den Sie in den Grundeinstellungen, Bereich OM Allgemein, finden. Wählen Sie dort die Tabelle „Mietzins“ und die Gruppe „Abschlag“ bzw. „Zuschlag“. Nachdem Sie dann die Werte über *Bearbeiten* freigegeben haben, können Sie mit Klick auf *Hinzufügen* und *Entfernen* neue Bezeichnungen eingeben. Zurück im Ab- bzw. Zuschlagsdialog können Sie im Feld *Bezeichnung* dann den jeweiligen Eintrag auswählen und unter *Prozent* den prozentualen Abzug bzw. Zuschlag eingeben. Bei Zuschlägen können Sie auch mit der Option *pro m<sup>2</sup>* einen Eurobetrag eingeben. Dieser wird dann mit der Größe der Einheit multipliziert und als Zuschlag zur Grundmiete addiert. Nach Bestätigung über das grüne Häkchen werden die Ab- und Zuschläge hinzugefügt. In der Liste der Zuschläge wird zusätzlich in der Spalte „Art“ ein Symbol angezeigt, dass die Art des Zuschlags verdeutlicht (prozentual oder pro Quadratmeter).

## 4. Bericht

Nach vollendeter Berechnung kann über die Schaltfläche *Berichte* eine genaue Auflistung der Berechnung, Ausstattung der Einheit oder des Objektes (falls ausgewählt) und weiterer eingegebener Informationen über den neuen Mieter erstellt werden.



Herr  
H  
Fre 28  
6 S



Bank AT\_P 3000 334 I 38141 ATU 07

Mietzins:	€ 15,32
Hauptmietzins: 35,25 m <sup>2</sup> * € 15,32	€ 540,03
- Abschläge + Zuschläge:	€ -4,86
<b>Hauptmietzins Gesamt:</b>	<b>€ 535,17</b>
Hauptmietzins Tiefgaragenplatz:	€ 50,00
Betriebskosten - Akonto :	€ 6,00
Betriebskosten - Akonto Garage :	€ 18,00
Betriebskosten - Lift : 0,06 €/m <sup>2</sup>	€ 2,11
Annuität - Lift :	€ 0,00
Sondereinrichtung Heizkostenvoranzahlung :	€ 11,00
Umsatzsteuer 10 %:	€ 54,33
Umsatzsteuer 20 %:	€ 15,80
<b>Gesamt Miete:</b>	<b>€ 692,41</b>
Kaution (2 Monatsmieten) :	€ 1384,82
Mietvertragsgebühr:	€ 0,00

Ausdruck von: D  
Berechnung erstellt am 19.07.2018

Abschläge		
Bezeichnung	%	Betrag
Abschlag 1	12,8	69,12 €
<b>Summe Abschläge</b>		<b>69,12 €</b>

Zuschläge		
Bezeichnung	%	Betrag
Zuschlag 1	13,4	72,36 €
<b>Summe Zuschläge</b>		<b>72,36 €</b>

Der obigen Kalkulation liegt der derzeit bekannte gesetzliche Hauptmietzins (Richtwert-, Kategorie- bzw. Wbf-Mietzins) zu Grunde. Sollte sich der gesetzlich zulässige Hauptmietzins ändern, erhöht bzw. verringert sich die Bruttomonatsmiete in entsprechendem Ausmaß. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass dieser Fall auch während der Zuteilung der Wohnung und dem späteren Mietvertragsabschluss eintreten kann.

### Abbildung 8 - Bericht

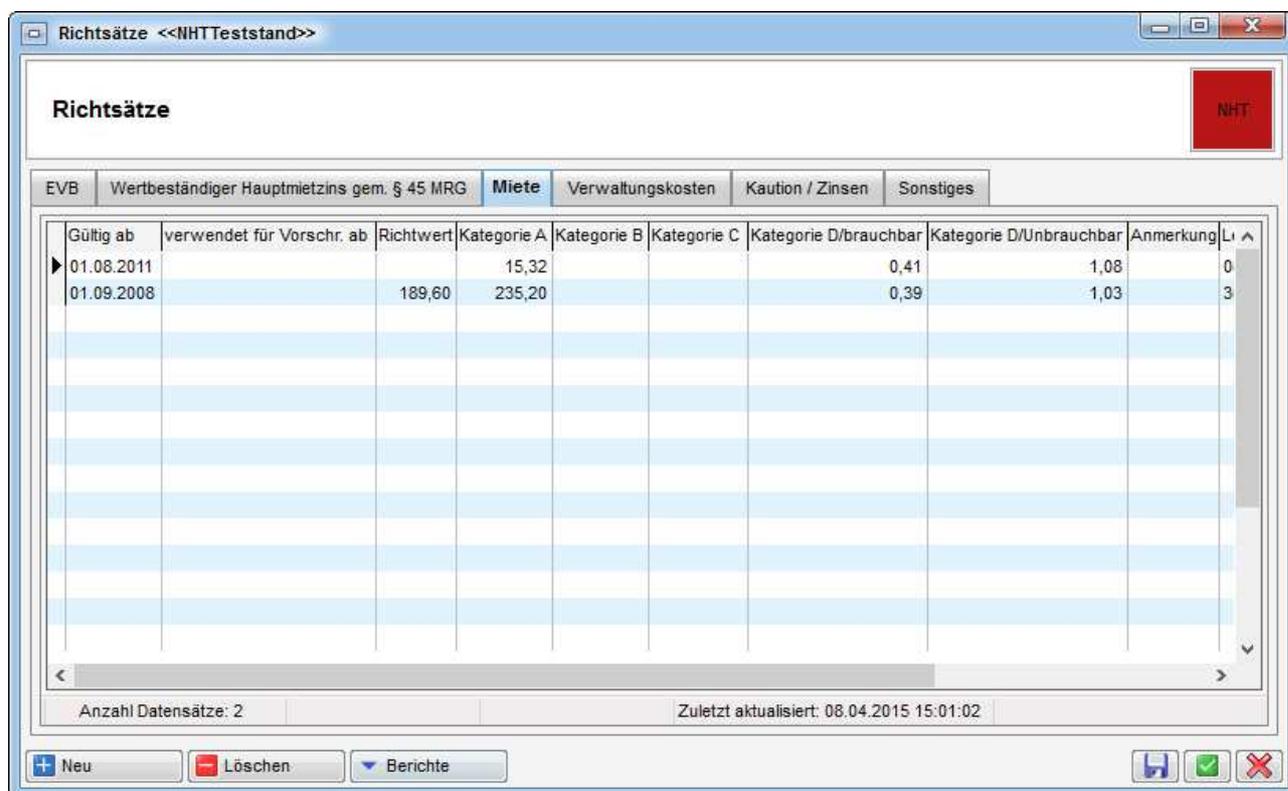
In der Vorschau des Berichts können Sie diesen über die Schaltflächen im oberen Bereich im DMS einchecken oder lokal speichern, drucken, per E-Mail versenden, etc.

Je nach Konfiguration des Berichtes wird, wenn man den Bericht aus dem Hauptdatensatz generieren lässt, die alternative Berechnung daneben angezeigt.

## 5. Konfiguration

### Richtsätze

Die Richtsätze finden Sie in den Grundeinstellungen – Buchhaltung. Hier werden Richtsätze für einige Module des Objektmanagements eingegeben. Für die Mietzinsberechnung relevant ist der Register „Miete“.



EVB	Wertbeständiger Hauptmietzins gem. § 45 MRG	Miete	Verwaltungskosten	Kautions / Zinsen	Sonstiges						
		Gültig ab	verwendet für Vorschr. ab	Richtwert	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	Kategorie D/brauchbar	Kategorie D/Unbrauchbar	Anmerkung	Li
		01.08.2011		15,32				0,41	1,08		0
		01.09.2008		189,60	235,20			0,39	1,03		3

Anzahl Datensätze: 2      Zuletzt aktualisiert: 08.04.2015 15:01:02

Abbildung 9 - Richtsätze - Register Miete

Über die Schaltfläche *Neu* können Sie eine Zeile hinzufügen. Alle Angaben werden direkt in der Liste eingetragen. Die zur Verfügung stehenden Spalten (in unserem Beispiel Kategorie A, B, C usw.) werden über die Konfigurationstabelle 93106 Kategorie Mietzins erfasst (siehe Seite 13). Haben Sie alles erfasst, können Sie mit Klick auf das grüne Häkchen rechts unten die Richtsätze speichern.

## Berechtigungen

### **295104 Mietzinsberechnungsliste (Hauptmenü)**

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die Mietzinsberechnungsliste einsehen.

### **270109 Richtsätze (Hauptmenü)**

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die Richtsätze verwalten.

### **101014 automatischesZiehenVonZuschlägenMietzins (Konfigurationstabelle)**

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle automatischesZiehenVonZuschlägenMietzins mit der Nummer 9001 ermöglicht.

### **50266 Kategorie Mietzins (Konfigurationstabelle)**

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle Kategorie Mietzins mit der Nummer 93106 ermöglicht.

### **101152 Mietzinsberechnung Objektausstattungen (Konfigurationstabelle)**

Mit dieser Berechtigung wird das Bearbeiten der Werte der Konfigurationstabelle Mietzinsberechnung Objektausstattungen mit der Nummer 93900 ermöglicht.

## Globale Variablen

### **2380 GLOBAL\_MIETZINS\_LAGEZUSCHLAG**

Diese Variable definiert das Feld für den automatischen Lagezuschlag.

= 0 (Kein Zuschlag; Standard)

= 1 (OB\_GRUPPE\_1)

= 2 (OB\_GRUPPE\_2)

= 3 (OB\_GRUPPE\_3)

## Konfigurationstabellen

### **9001 automatischesZiehenVonZuschlägenMietzins**

Diese Konfigurationstabelle wurde bereits auf Seite 7 beschrieben.

### **93106 Kategorie Mietzins**

In dieser Tabelle werden die Kennzeichen für die Kategorie Mietzins abgebildet.

### **93900 Mietzinsberechnung Objektausstattungen**

Mit dieser Konfiguration kann festgelegt werden welche Objektausstattungen bei der Mietzinsberechnung angedruckt werden.

Gruppe: Gruppe der Ausstattung

Bezeichnung: Bezeichnung der Ausstattung

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - d+ OM Hauptmenü .....	2
Abbildung 2 - Mietzinsliste .....	3
Abbildung 3 - Mietzinsberechnung - Register Berechnung .....	4
Abbildung 4 - Mietzinsberechnung - Wohnbauförderungsmiete.....	6
Abbildung 5 - Konfigurationstabelle 9001 - Werte .....	8
Abbildung 6 - Ab- und Zuschlag .....	9
Abbildung 7 - Bericht .....	10
Abbildung 8 - Richtsätze - Register Miete .....	11

