



OM

Objektmanagement

Aufteilungsschlüssel
und Abrechnungs-
vermerke

Benutzerhandbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	2
2. Dialog Schlüsselinfos.....	3
Reiter Vermerke	3
Reiter Kalkulationsschlüssel	4
Reiter Abrechnungsschlüssel BK und IK.....	5
3. Kostenaufteilungsvermerk	6
4. Konfiguration	9
Berechtigungen	9
Globale Variablen und Konfigurationstabellen	9
Abbildungsverzeichnis	10

1. Allgemein

In den Aufteilungsschlüsseln werden die Kostenverteilungen bestimmter Einrichtungen auf mehrere Objekte bzw. objektintern hinterlegt. Besteht zum Beispiel eine Tiefgarage für mehrere Objekte, kann hier hinterlegt werden, wie die Kosten z.B. für Reparaturen auf diese Objekte verteilt werden müssen. Es ist auch eine Verteilung innerhalb eines Objektes möglich.

Bei den Aufteilungsschlüsseln in diesem Modul handelt es sich um Vermerke, die für die manuelle Weiterverarbeitung angelegt werden. Automatische Buchungen, die auf den Aufteilungsschlüsseln basieren, sind damit nicht möglich. Solche sind momentan nur mit dem Modul Wohnanlagen möglich.

Sie finden die Aufteilungsschlüssel im Objektmenü, Bereich Objektdaten - Übersichten.

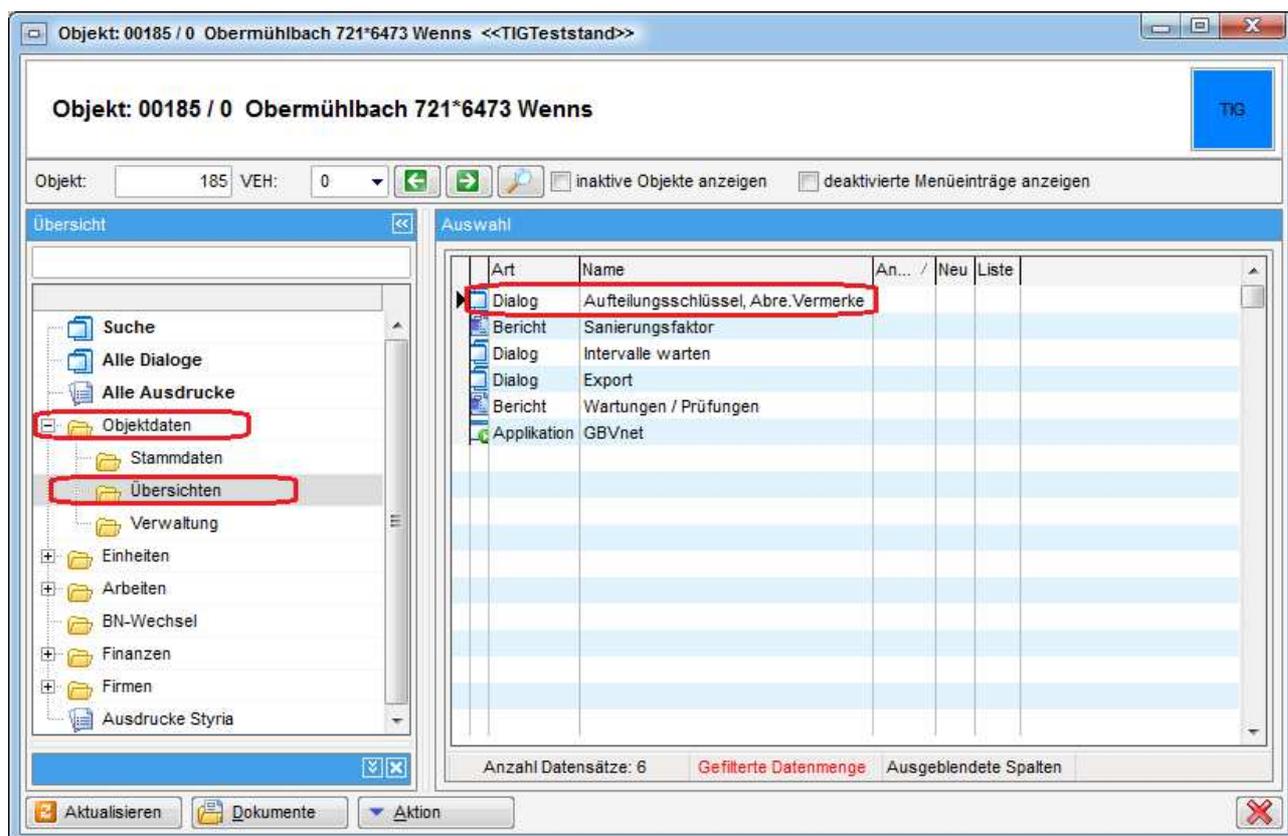


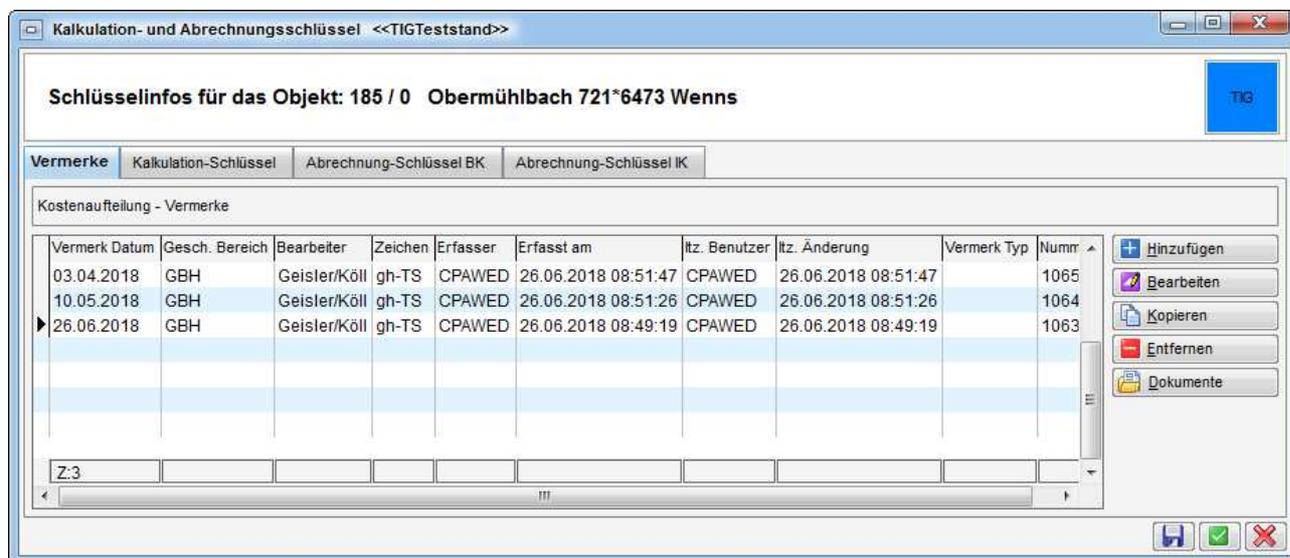
Abbildung 1 - Objektmenü

2. Dialog Schlüsselinfos

Der Dialog Schlüsselinfos wird über das Objektmenü geöffnet. Hier finden Sie in vier Reitern alle Informationen zu den Aufteilungsschlüsseln.

Reiter Vermerke

Im Reiter Vermerke werden die Aufteilungsvermerke (siehe Seite 6) hinterlegt.

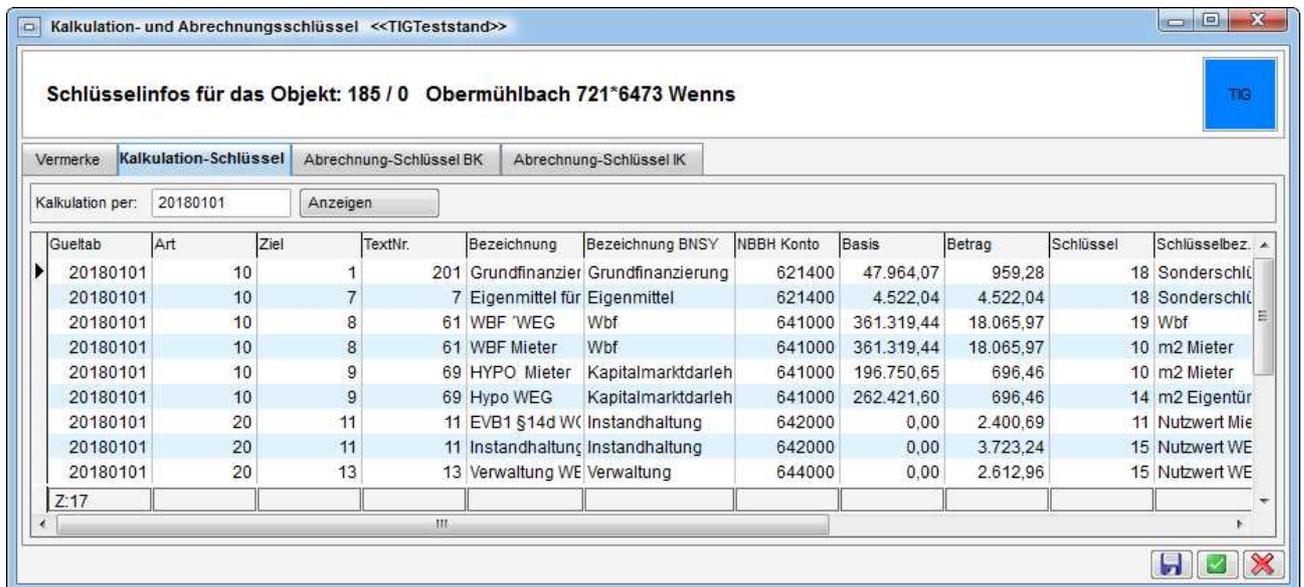


Vermerk	Datum	Gesch. Bereich	Bearbeiter	Zeichen	Erfasser	Erfasst am	ltz. Benutzer	ltz. Änderung	Vermerk Typ	Numm
	03.04.2018	GBH	Geisler/Köll	gh-TS	CPAWED	26.06.2018 08:51:47	CPAWED	26.06.2018 08:51:47		1065
	10.05.2018	GBH	Geisler/Köll	gh-TS	CPAWED	26.06.2018 08:51:26	CPAWED	26.06.2018 08:51:26		1064
	26.06.2018	GBH	Geisler/Köll	gh-TS	CPAWED	26.06.2018 08:49:19	CPAWED	26.06.2018 08:49:19		1063

Abbildung 2 - Schlüsselinfos - Reiter Vermerke

Über die entsprechenden Schaltflächen auf der rechten Seite können Sie neue Vermerke *hinzufügen* oder bestehende *bearbeiten*. Dazu wird der Dialog Kostenaufteilungsvermerk geöffnet (siehe Seite 6). Es ist auch möglich, bestehende Vermerke zu *kopieren* oder zu *entfernen*. Über die Schaltfläche *Dokumente* haben Sie Zugriff auf das DMS.

Reiter Kalkulationsschlüssel



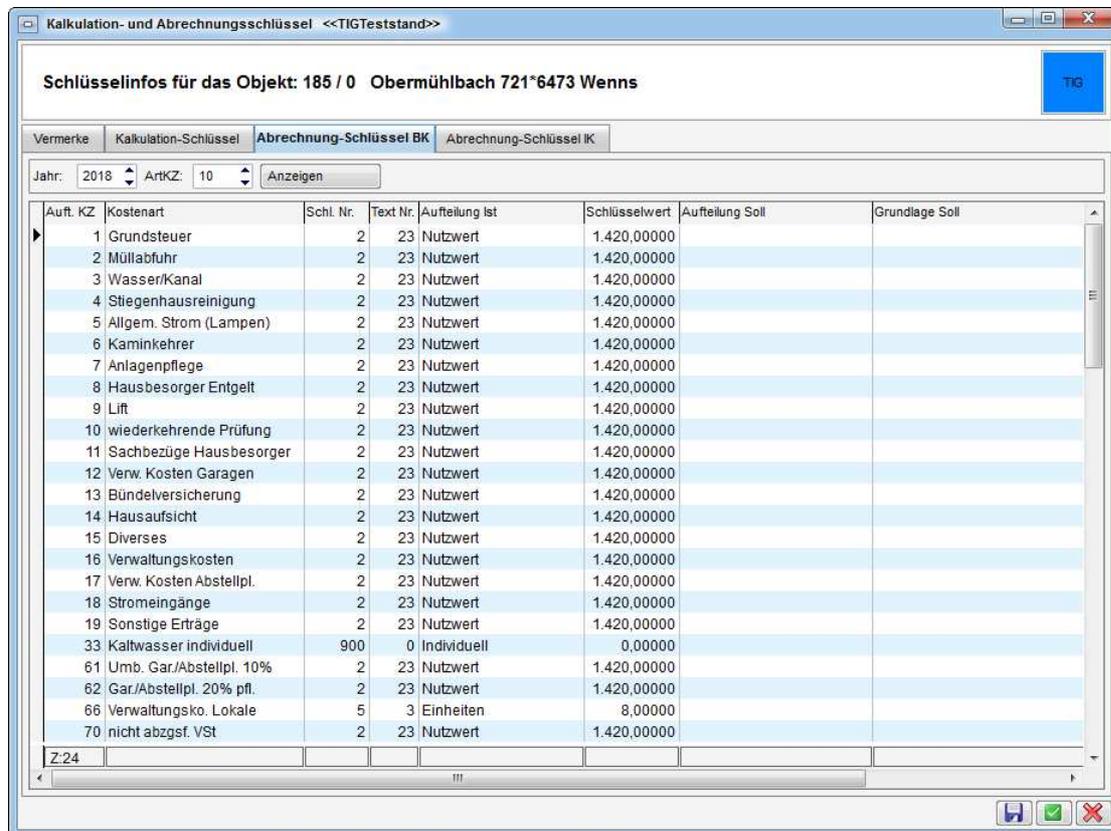
Gueltab	Art	Ziel	TextNr.	Bezeichnung	Bezeichnung BNSY	NBBH Konto	Basis	Betrag	Schlüssel	Schlüsselbez.
20180101	10	1	201	Grundfinanzier	Grundfinanzierung	621400	47.964,07	959,28	18	Sonderschlü
20180101	10	7	7	Eigenmittel für	Eigenmittel	621400	4.522,04	4.522,04	18	Sonderschlü
20180101	10	8	61	WBF WEG	Wbf	641000	361.319,44	18.065,97	19	Wbf
20180101	10	8	61	WBF Mieter	Wbf	641000	361.319,44	18.065,97	10	m2 Mieter
20180101	10	9	69	HYPO Mieter	Kapitalmarktdarleh	641000	196.750,65	696,46	10	m2 Mieter
20180101	10	9	69	Hypo WEG	Kapitalmarktdarleh	641000	262.421,60	696,46	14	m2 Eigentür
20180101	20	11	11	EVB1 §14d W	Instandhaltung	642000	0,00	2.400,69	11	Nutzwert Mie
20180101	20	11	11	Instandhaltung	Instandhaltung	642000	0,00	3.723,24	15	Nutzwert WE
20180101	20	13	13	Verwaltung WE	Verwaltung	644000	0,00	2.612,96	15	Nutzwert WE
Z:17										

Abbildung 3 - Schlüsselinfos - Reiter Kalkulationsschlüssel

In diesem Reiter werden die kalkulierten Kosten aus d+ RW angezeigt. Diese werden meist per 01.01. und 01.07. hinterlegt. Im Feld *Kalkulation per* müssen Sie das entsprechende Datum im Format JJJJMMTT angeben und mit Klick auf *anzeigen* bestätigen.

Die *Art* gibt an, ob es sich um Betriebs- oder Instandhaltungskosten handelt. Die *Schlüsselnummer* und *-bezeichnung* geben an, nach welchem Schlüssel die Kosten aufgeteilt werden. Der *Schlüsselwert* gibt den Gesamtwert des Schlüssels an (z.B. den Gesamtwert der Nutzquadratmeter). Handelt es sich um eine Aufteilung auf Bestandnehmerebene, ist dies in der Spalte *BN-Nummer* zu erkennen. In der Spalte *Zinssatz* werden für Kalkulationskomponenten, die über Eigenmittel bzw. Darlehen finanziert werden, die Prozentsätze der errechneten Annuität hinterlegt. Das *Betrag KZ* ist der Schlüssel, mit dem die Basis multipliziert wird, um den Jahresbetrag zu erhalten. Bei bestimmten Positionen handelt es sich aber um den Schlüsselverweis in der Verwaltungskostentabelle.

Reiter Abrechnungsschlüssel BK und IK



Auft. KZ	Kostenart	Schl. Nr.	Text Nr.	Aufteilung Ist	Schlüsselwert	Aufteilung Soll	Grundlage Soll
1	Grundsteuer	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
2	Müllabfuhr	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
3	Wasser/Kanal	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
4	Stiegenhausreinigung	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
5	Allgem. Strom (Lampen)	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
6	Kaminkehrer	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
7	Anlagenpflege	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
8	Hausbesorger Entgelt	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
9	Lift	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
10	wiederkehrende Prüfung	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
11	Sachbezüge Hausbesorger	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
12	Verw. Kosten Garagen	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
13	Bündelversicherung	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
14	Hausaufsicht	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
15	Diverses	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
16	Verwaltungskosten	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
17	Verw. Kosten Abstellpl.	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
18	Stromeingänge	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
19	Sonstige Erträge	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
33	Kaltwasser individuell	900	0	Individuell	0,00000		
61	Umb. Gar./Abstellpl. 10%	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
62	Gar./Abstellpl. 20% pfl.	2	23	Nutzwert	1.420,00000		
66	Verwaltungsko. Lokale	5	3	Einheiten	8,00000		
70	nicht abzgl. VSt	2	23	Nutzwert	1.420,00000		

Abbildung 4 - Schlüsselinfos - Reiter Abrechnungsschlüssel BK

In diesen Reitern ist hinterlegt, welche Kostenarten mit welchen Schlüsseln aufgeteilt werden und welchen Gesamtwert diese Schlüssel haben. Auch diese Daten werden aus d+ RW importiert. Um die entsprechenden Informationen anzuzeigen, wählen Sie das *Jahr* und das *ArtKZ* und klicken Sie auf *anzeigen*. Ursprünglich wurden die BK- und IK-Kostenarten in den beiden Reitern getrennt aufgeführt. Durch die Auswahl des ArtKZ ist ein Reiterwechsel nun eigentlich nicht mehr nötig.

3. Kostenaufteilungsvermerk

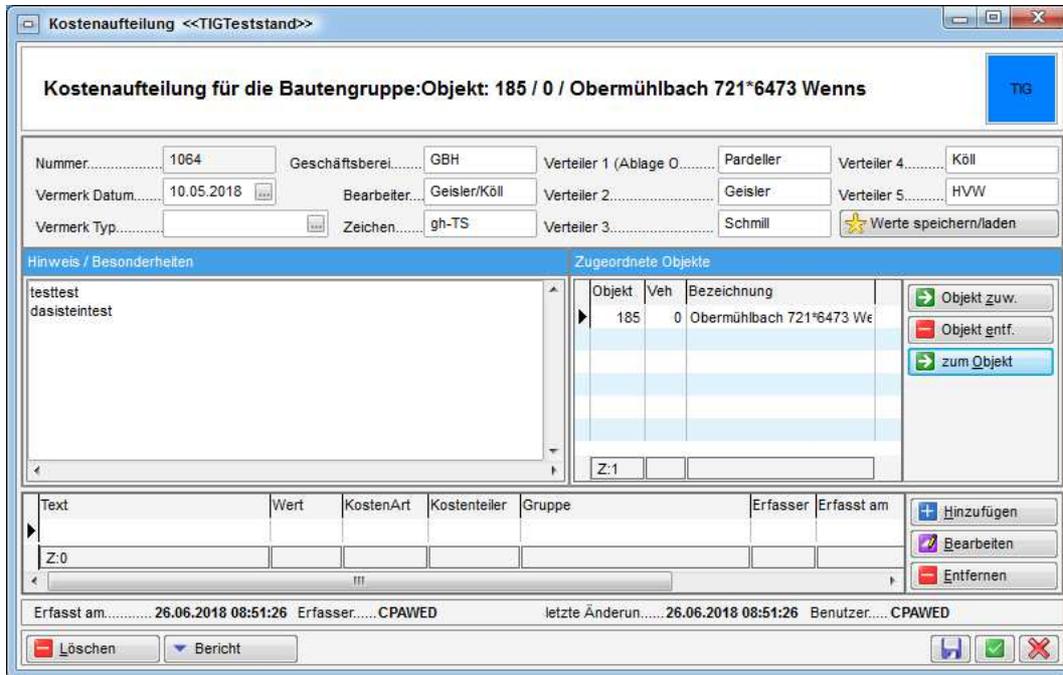


Abbildung 5 - Kostenaufteilungsvermerk

In diesem Dialog werden Kostenaufteilungen hinterlegt. Diese dienen den Sachbearbeitern als Referenz und werden nicht automatisch bei Abrechnungen gezogen.

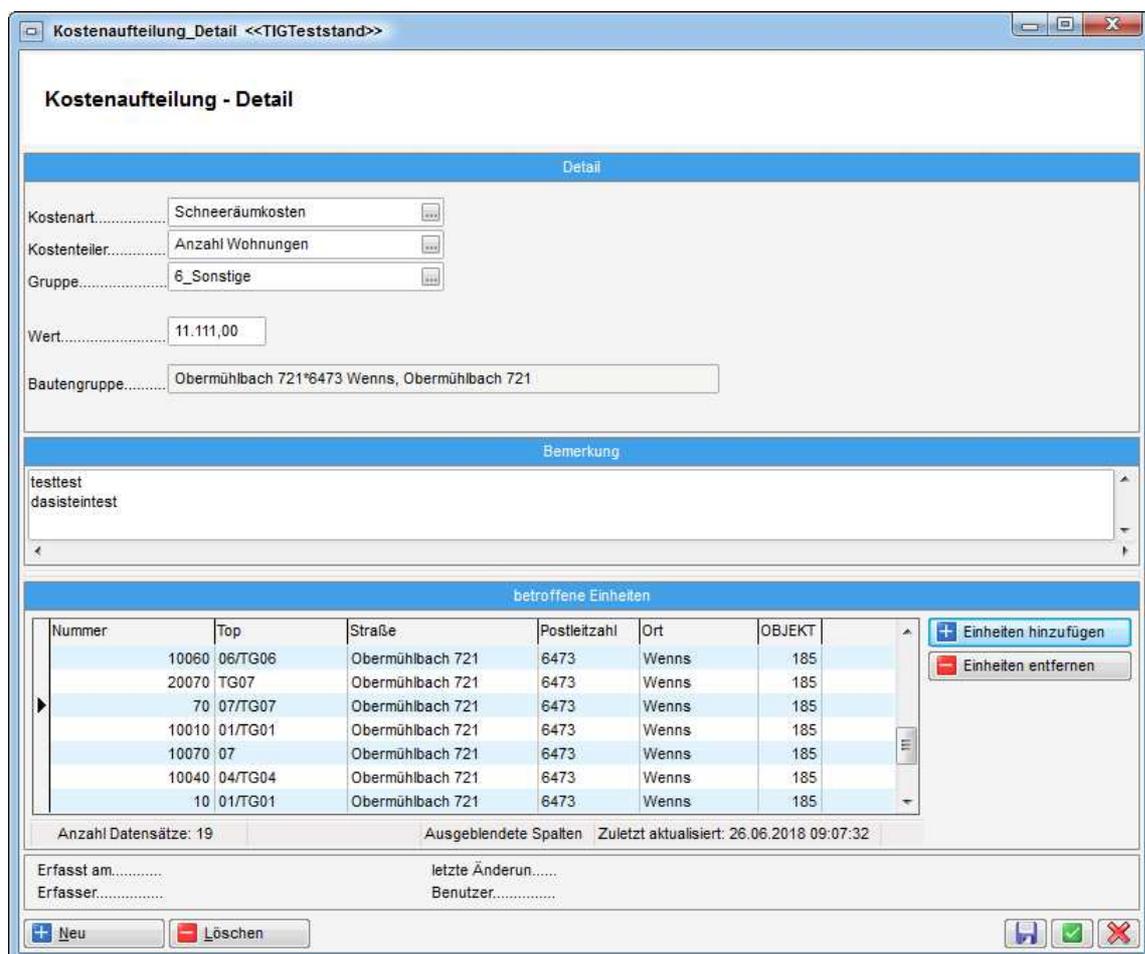
Die *Nummer* wird vom System vergeben. Im Feld *Geschäftsbereich* kann die betroffene Abteilung hinterlegt werden. Außerdem können Sie ein *Datum* und den *Bearbeiter* mit dem entsprechenden *Zeichen* angeben. Den *Vermerktyp* können Sie aus einer Liste auswählen. Wenn Sie dort weitere Einträge benötigen, können Sie diese in den *Status aller Art* in den Grundeinstellungen (OM Allgemein) hinzufügen. Wählen Sie dort die *Tabelle Kostenaufteilung* und die *Gruppe Vermerktyp* aus und machen Sie die gewünschten Ergänzungen. Dazu sind möglicherweise Administratorrechte erforderlich.

In den Feldern *Verteiler* können Sie die Kollegen eintragen, die einen Ausdruck des Vermerks erhalten sollen. Die Namen werden entsprechend auf dem Bericht vermerkt. Mit Klick auf *Werte speichern* werden die aktuellen Werte im Zwischenspeicher gespeichert und können dann z.B. in einem neuen Aufteilungsvermerk *geladen* werden.

Die Eingaben im Bereich *Hinweise / Besonderheiten* werden ebenfalls auf dem Bericht angedruckt.

Die Objekte, die vom hier angelegten Aufteilungsvermerk betroffen sind, können Sie im Bereich *zugeordnete Objekte* zuweisen oder entfernen. Mit Klick auf *zum Objekt* gelangen Sie zu den Details des markierten Objekts. Der Aufteilungsvermerk ist von allen hier hinterlegten Objekten aus über den Menüpunkt *Aufteilungsschlüssel / Abrechnungsvermerke* im Objektmenü zu erreichen.

Im unteren Bereich können Sie die eigentlichen Aufteilungsschlüssel hinterlegen. Nach Klick auf *hinzufügen* oder *bearbeiten* wird ein zusätzlicher Dialog geöffnet.



Kostenaufteilung - Detail

Detail

Kostenart..... Schneeräumkosten

Kostenteiler..... Anzahl Wohnungen

Gruppe..... 6_Sonstige

Wert..... 11.111,00

Baugruppe..... Obermühlbach 721*6473 Wennis, Obermühlbach 721

Bemerkung

testtest
dasisteintest

betroffene Einheiten

Nummer	Top	Straße	Postleitzahl	Ort	OBJEKT
10060	06/TG06	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
20070	TG07	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
70	07/TG07	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
10010	01/TG01	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
10070	07	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
10040	04/TG04	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185
10	01/TG01	Obermühlbach 721	6473	Wennis	185

Anzahl Datensätze: 19 Ausgeblendete Spalten Zuletzt aktualisiert: 26.06.2018 09:07:32

Erfasst am..... letzte Änderun.....
Erfasser..... Benutzer.....

Neu Löschen

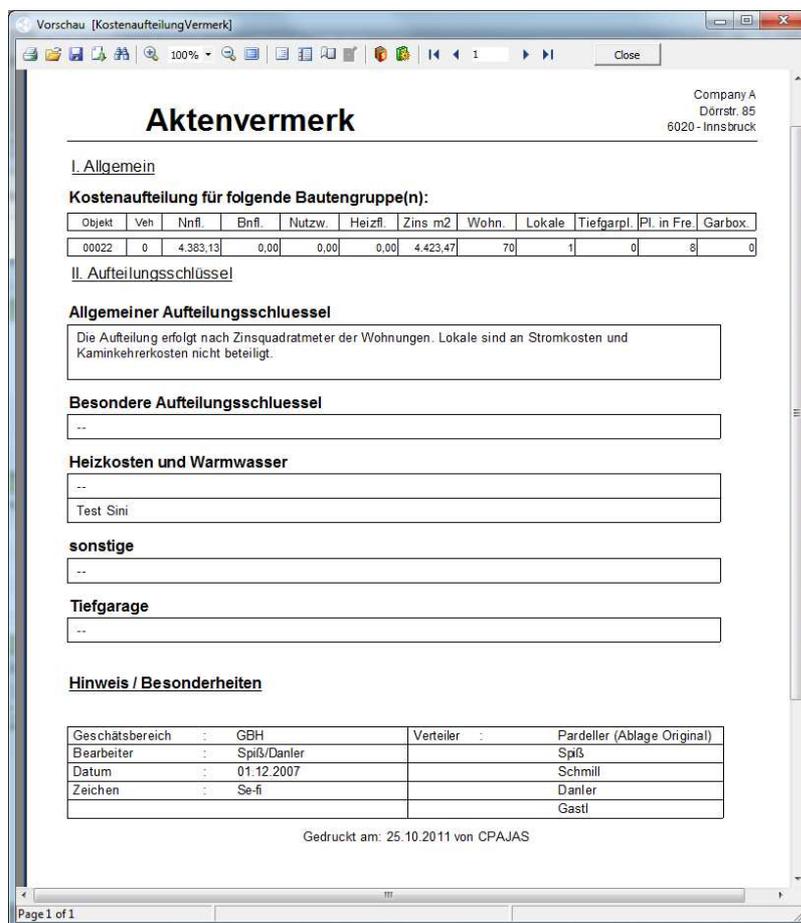
Abbildung 6 - Kostenaufteilung - Details

Hier können Sie zu einer Kostenaufteilung die *Kostenart*, den *Kostenteiler* (also den Schlüssel) und eine *Gruppe* wählen. Wenn Sie dort weitere Einträge benötigen, können Sie diese in den *Status aller Art* in den Grundeinstellungen (OM Allgemein) hinzufügen. Wählen Sie einfach die *Tabelle Kostenaufteilung* und die jeweilige *Gruppe* aus und machen Sie die gewünschten Ergänzungen. Bei der Auswahl des *Kostenteilers* sind weiterhin die dazu passenden Datenspalten der Objekttable hin-

terlegt. Somit wird, wenn Sie einen *Kostenteiler* auswählen, der entsprechende Wert des Kostenteilers aus dem gewählten Objekt im Feld *Wert* eingetragen. Die *Bautengruppe* wird von den zugeordneten Objekten übernommen. Außerdem können Sie im unteren Bereich *Einheiten hinzufügen* und damit die Kostenaufteilung auf bestimmte Einheiten einschränken bzw. bestimmte Einheiten von der Kostenaufteilung ausnehmen.

Der Text, den Sie im Feld *Bemerkung* eintragen, wird im Bericht angedruckt. Diesen Bericht über

die hinterlegten Aufteilungsschlüssel, den Sie beispielsweise als Aktenvermerk archivieren können, können Sie über die Schaltfläche *Bericht* im Kostenaufteilungsvermerk drucken. Sie haben dabei die Auswahl, ob Sie zunächst eine *Vorschau* sehen wollen, den Bericht direkt *drucken* wollen oder ob der Bericht als *pdf*-Datei gespeichert werden soll. In der Vorschau haben Sie dann u.a. ebenfalls die Möglichkeit, den Bericht zu drucken und in verschiedenen Formaten zu speichern.



Vorschau [KostenaufteilungVermerk]

Company A
Dörrstr. 85
6020 - Innsbruck

Aktenvermerk

I. Allgemein

Kostenaufteilung für folgende Bautengruppe(n):

Objekt	Veh	Nnfl.	Bnfl.	Nutzw.	Heizfl.	Zins m2	Wohn.	Lokale	Tiefgarpl.	Pl. in Fre	Garbox.
00022	0	4.383,13	0,00	0,00	0,00	4.423,47	70	1	0	8	0

II. Aufteilungsschlüssel

Allgemeiner Aufteilungsschlüssel

Die Aufteilung erfolgt nach Zinsquadratmeter der Wohnungen. Lokale sind an Stromkosten und Kaminkehrerkosten nicht beteiligt.

Besondere Aufteilungsschlüssel

--

Heizkosten und Warmwasser

--

Test Sini

sonstige

--

Tiefgarage

--

Hinweis / Besonderheiten

Geschäftsbereich	: GBH	Verteiler	: Pardeller (Ablage Original)
Bearbeiter	: Spiß/Danler		: Spiß
Datum	: 01.12.2007		: Schmill
Zeichen	: Se-fi		: Danler
			: Gastl

Gedruckt am: 25.10.2011 von CPAJAS

Page 1 of 1

Abbildung 7 - Kostenaufteilung - Berichtsvorschau

4. Konfiguration

Berechtigungen

53021 Objektmenü Eintrag Aufteilungsschlüssel (Objektmenü)

Diese Berechtigung aktiviert den Eintrag Aufteilungsschlüssel im Objektmenü.

6000 Berechtigungskategorie für das Modul Aufteilungsschlüssel

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer im Modul Aufteilungsschlüssel Vermerke anlegen, bearbeiten oder löschen.

6001 Vermerke bei Aufteilungsschlüssel lesen

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer die Vermerke im Modul Aufteilungsschlüssel lesen.

6002 BK und Kalkschlüssel verändern

Mit dieser Berechtigung darf der Nutzer die Betriebskosten und Kalkulationsschlüssel um Texte erweitern.

Globale Variablen und Konfigurationstabellen

Dieses Modul wird nicht über globale Variablen und Konfigurationstabellen gesteuert.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Objektmenü.....	2
Abbildung 2 - Schlüsselinfos - Reiter Vermerke	3
Abbildung 3 - Schlüsselinfos - Reiter Kalkulationsschlüssel.....	4
Abbildung 4 - Schlüsselinfos - Reiter Abrechnungsschlüssel BK.....	5
Abbildung 5 - Kostenaufteilungsvermerk.....	6
Abbildung 6 - Kostenaufteilung - Details	7
Abbildung 7 - Kostenaufteilung - Berichtsvorschau	8

