

FAMOS KURZANLEITUNG

KA-FM-B-02 BETRIEBSKOSTEN

VERSION 4.5

INHALTSVERZEICHNIS

1	Impressum	3
2	Betriebskosten	4
3	Betriebskosten Stammdaten	5
3.1	BK-Abrechnungszeitraum	5
3.2	BK-Gruppen	6
3.3	BK-Schlüssel	8
3.4	BK-Prüfer	10
3.5	BK-Bemessung	10
3.6	Rollenzuweisung	11
4	Betriebskosten Abrechnungsdaten	14
4.1	Einstellungen am Rechnungsausgang/Rechnungseingang	14
4.2	Eingangsrechnung mit unterschiedlichen Mehrwertsteuersätzen	16
4.3	Ausgangsrechnung	18
4.4	Mahnung	19
5	Betriebskostenvereinbarung	20
5.1	BK-Vorlagen	20
5.2	BK-Schema	22
5.3	BK-Vereinbarung am Mietvertrag	26
5.4	BK-Vorauszahlung	28
5.5	BK-Vorauszahlungsanpassung	32
6	Betriebskostenabrechnung	34
6.1	BK-Abrechnung Schritt 1 Mietverträge	35
6.2	BK-Abrechnung Schritt 2 BK-Abrechnung prüfen	36
6.3	BK-Abrechnung Schritt 3 Bemessungsgrundlagen	38
6.4	BK-Abrechnung Schritt 4 Gesamtkosten	40
6.5	BK-Abrechnung Schritt 5 Einzelkosten	41
6.6	BK-Abrechnung Schritt 6 Umlage	42
7	Auswertungen - Auszug	48
7.1	Report „Kontenmonatssaldenliste“	49

7.2	Report „Kosten der Wirtschaftseinheit gem BKV-Schema nach BK-Gruppen und Kostenart“	50
7.3	Report „Übersicht Mietkautionen“	51
7.4	Report „Sollstellung Vorabliste“	52

1 IMPRESSUM

Dieses Buch wurde erstellt von:

Uwe Schmidt

Keßler Real Estate Solutions GmbH

Das in diesem Buch enthaltene Programmmaterial ist mit keiner Verpflichtung oder Garantie irgendeiner Art verbunden. Der Autor und die Firma Keßler Real Estate Solutions GmbH übernehmen folglich keine Verantwortung und werden keine daraus folgende oder sonstige Haftung übernehmen, die auf irgendeine Art aus der Benutzung dieses Programmmaterials oder Teilen davon entsteht.

Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Keßler Real Estate Solutions GmbH unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle verwendeten Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Besitzer.

Kommentare, Fragen und Anregungen können an uns gerichtet werden:

Keßler Real Estate Solutions GmbH

Nordstraße 3-15

04105 Leipzig

Sachsen/Deutschland

Telefon +49 341 235 90 0

FAX +49 341 235 90 15

E-Mail info@kesslerolutions.de

2 BETRIEBSKOSTEN

Bei der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum wird die Miete als Brutto-, Teilinklusiv oder Nettomiete vereinbart. Bei der Bruttomiete sind alle Betriebskosten mit der Miete bezahlt.

Für Teilinklusiv- und Nettomieten werden Betriebskosten separat abgerechnet. Dies wird als **BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE** **oder** **BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG** vereinbart. Mit Zahlung einer Betriebskostenpauschale sind die angefallenen Betriebskosten abgegolten.

Bei der Betriebskostenvorauszahlung leisten die Mieter monatlich mit der Miete eine Abschlagszahlung auf die Betriebskosten, über die vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Regelungen abgerechnet werden muss. Die Kennzeichnung der Mietforderungsart, d.h. ob Betriebskosten erfasst und abgerechnet werden, erfolgt im Modul MIETBEREICHREGISTER/MIETERVERWALTUNG am MIETVERTRAG.

Analog gilt es bei der Verwaltung von Wohneigentümergeinschaften und bei der Sondereigentumsverwaltung von Wohneigentum Abrechnungen über die monatlichen Vorausleistungen der Eigentümer in Form des Hausgeldes vorzunehmen.

Das Modul **BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG** erweitert das Modul **MIETMANAGEMENT** dahingehend, dass Betriebskosten vereinbart, BK-Vorauszahlungen erfasst und darüber abgerechnet werden können.

3 BETRIEBSKOSTEN STAMMDATEN

3.1 BK-Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskostenabrechnung wird an der MIETVERWALTUNGSEINHEIT am Register VORVERTEILUNG BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG definiert. Es ist der erste und der letzte Monat des Abrechnungszeitraumes anzugeben. In der Regel entspricht der Zeitraum dem Wirtschaftsjahr des jeweiligen Mandanten (Kunden oder Nutzers).

☐ Mietverwaltungseinheit ☐ Abfragemanager ☒ Vorverteilung Betriebskostenabrechnung ☐ Miete Mahnläufe ☐ Sollstellung MVEinheit

Mietverwaltungseinheit

Bezeichnung:

Zeitraum

von bis

kfm. Periode kfm. Periode

Buchung (Hinweis: Es werden die Daten vor der Erstellung angezeigt)

Spalte hierhin ziehen, um danach zu gruppieren.

erstellen	erstellt	Verteilbetrag ...	Verteilungs-Nr.	Buchungsbeleg	Datum	Betrag	Steuersatz	Währung	Le
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								

Abbildung 1 Einstellungen des Abrechnungszeitraumes der Betriebskosten.

3.2 BK-Gruppen

BK-Gruppen = Betriebskostengruppen

Im KAUFMÄNNISCHEN GEBÄUDEMANAGEMENT in der KOSTENZENTRALE werden die BK-GRUPPEN definiert.

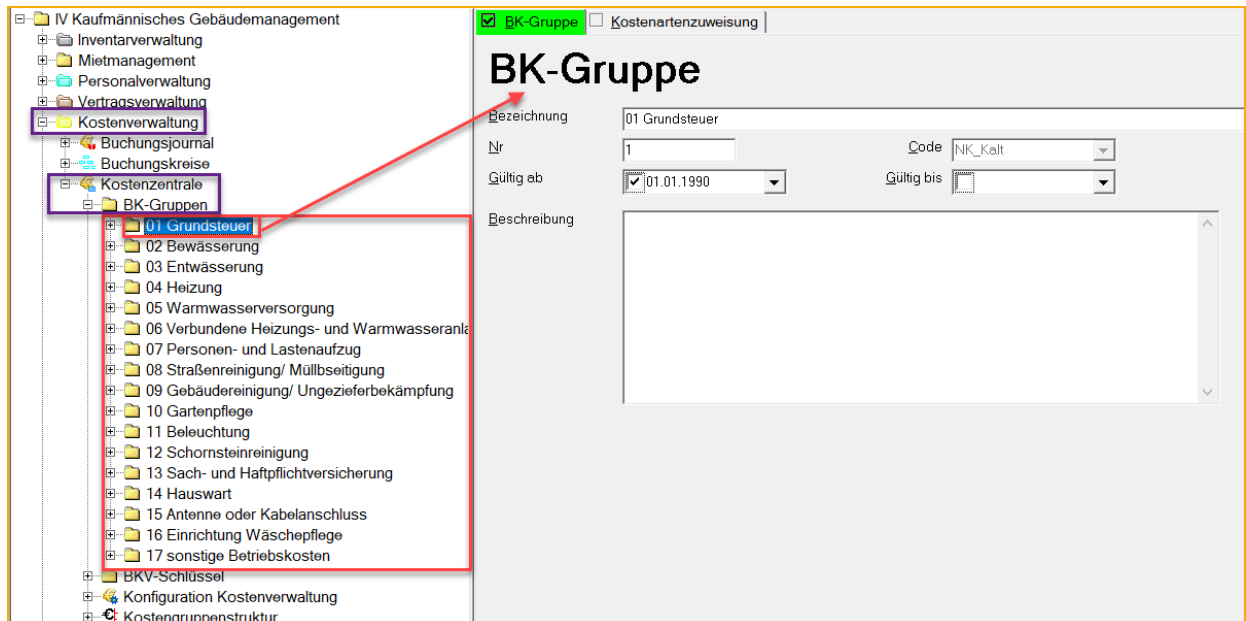


Abbildung 2 BETRIEBSKOSTENGRUPPEN in der KOSTENZENTRALE.

Entsprechend der „Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004“ werden im CAFM System die siebzehn BETRIEBSKOSTENARTEN als Standard vorgegeben.

Das Erstellen von eigenen BK-GRUPPEN ist im CAFM System FAMOS möglich. Dazu wird mittels der Funktion NEU am Ordner BK-GRUPPEN die neue BK-GRUPPE erzeugt.

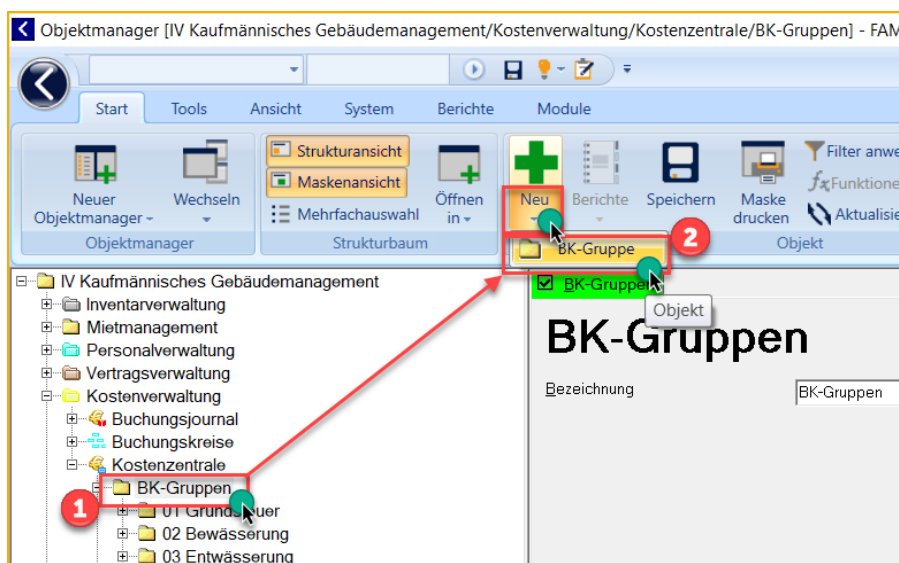


Abbildung 3 Erzeugen einer neuen BK-GRUPPE (Betriebskostengruppe).

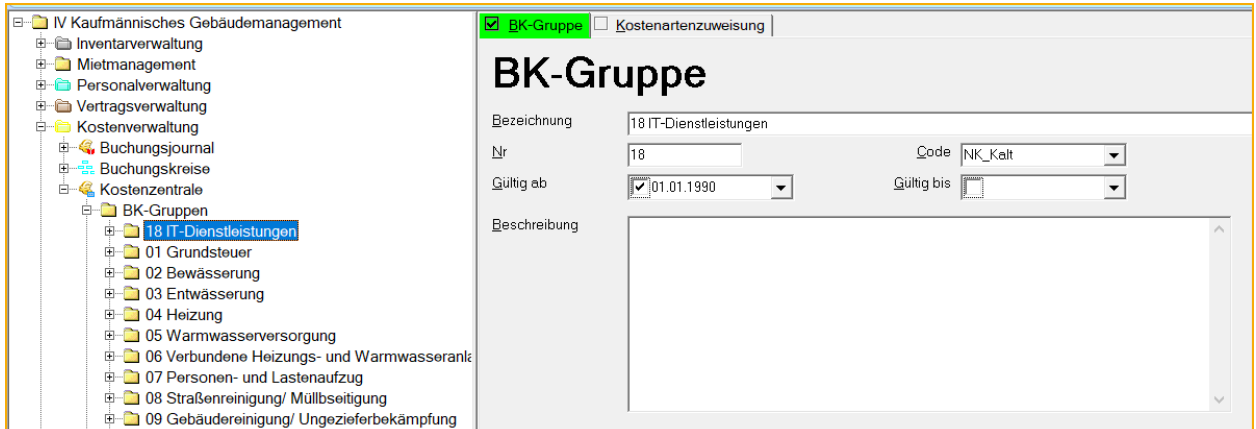



Abbildung 4 Eine neue BK-GRUPPE.

Die neu erstellte BK-GRUPPE ist zu definieren:

- Register BK-GRUPPE
- Namen der BK-GRUPPE in das Feld BEZEICHNUNG eintragen
- NUMMER für die BK-GRUPPE vergeben
- Zuordnung der BK-GRUPPE zu den NK-KALT oder NK-WARM in der Auswahlliste
- Gültigkeitszeitraum der BK-GRUPPE eintragen
- Im Feld BESCHREIBUNG **kann** der Inhalt der BK-GRUPPE eingetragen werden

Am Register KOSTENARTENZUWEISUNG sind die erforderlichen KOSTENARTEN der neuen BK-GRUPPE zuzuweisen.

Dazu ist mit der Schaltfläche  die in der KOSTENZENTRALE hinterlegte KOSTENGRUPPENSTRUKTUR zu laden und die die erforderlichen KOSTENARTEN durch Setzen des Auswahlhäkchen auszuwählen.



Achtung:

Eine KOSTENART kann **nur genau einer** BK-GRUPPE zugeordnet werden.

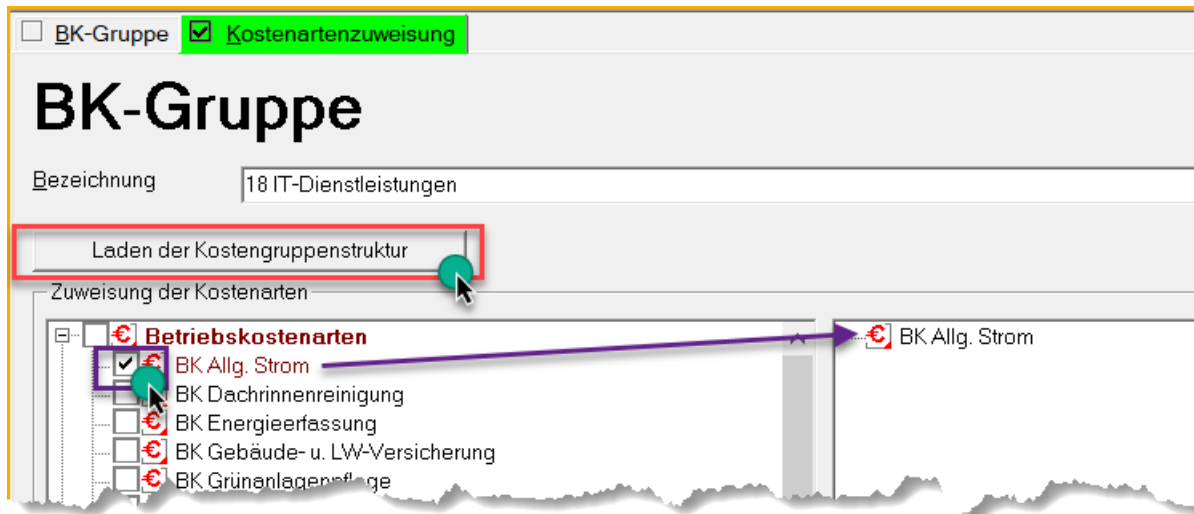


Abbildung 5 Zugewiesene KOSTENARTEN der BK GRUPPE.

3.3 BK-Schlüssel

Im KAUFMÄNNISCHEN GEBÄUDEMANAGEMENT in der KOSTENZENTRALE werden am ORDNER BKV-SCHLÜSSEL die BKV-SCHLÜSSEL definiert. Diese bestimmen die Verteilkriterien, nach denen Betriebskosten umgelegt werden können.

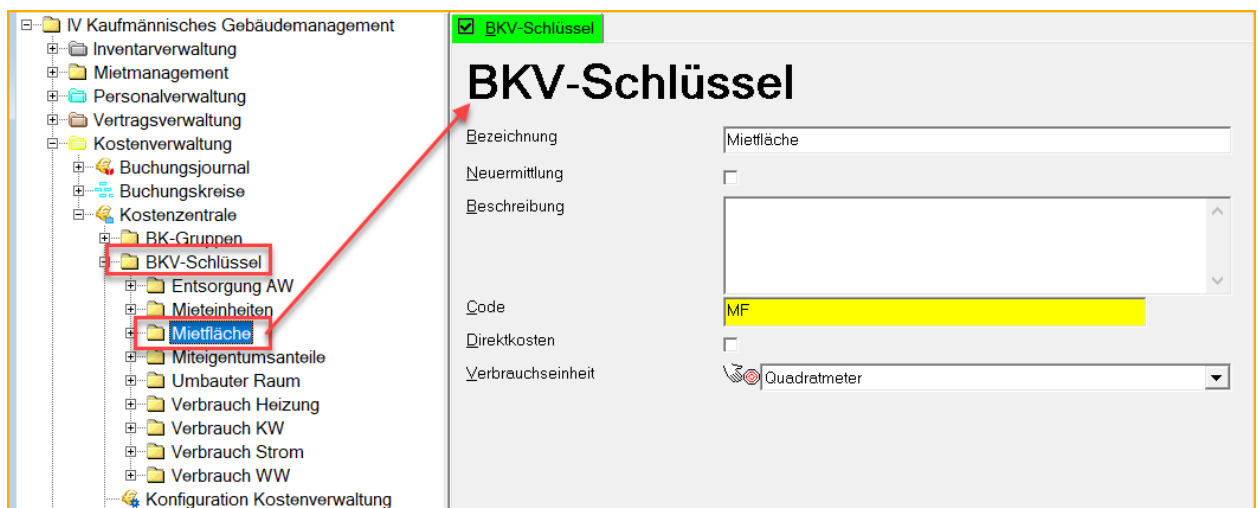


Abbildung 6 Der BKV-SCHLÜSSEL „MIETFLÄCHE“ zur Verteilung der Betriebskosten nach Flächenanteil.

Entsprechend der „Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004“ werden im CAFM System die sechs Betriebskostenverteilungs-Schlüssel vorgegeben.

Das Erstellen eigener BKV-SCHLÜSSEL ist im CAFM-System FAMOS möglich und erfolgt am ORDNER BKV-SCHLÜSSE mittels der Funktion NEU.

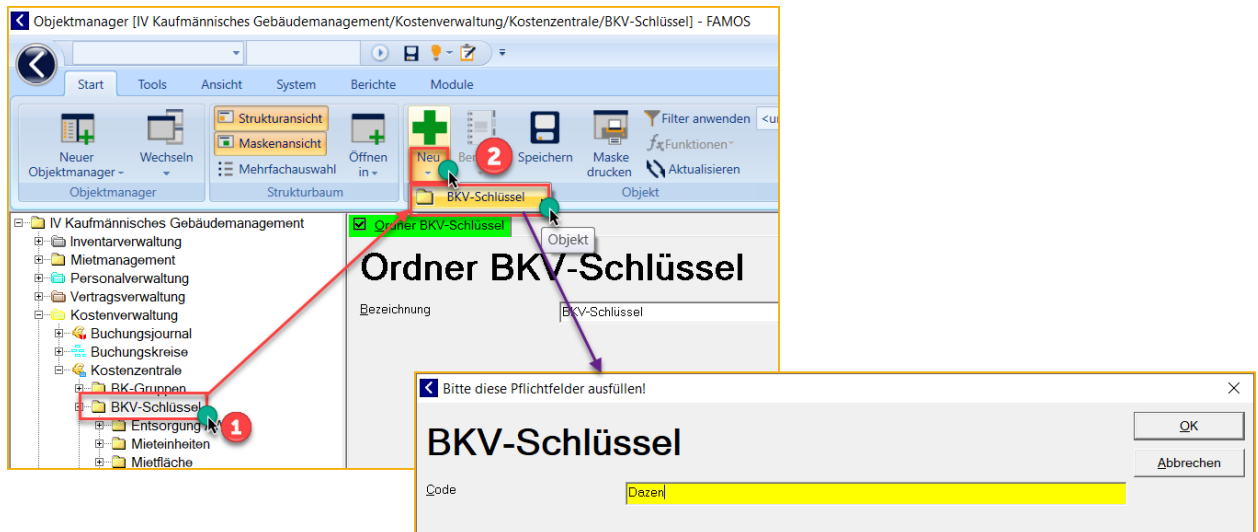


Abbildung 7 Einen neuen BKV-SCHLÜSSEL anlegen und Angabe eines eindeutigen Wertes im Feld CODE.

Der neue BKV-Schlüssel ist wie folgt zu definieren:

- ☐ Namen des BKV-SCHLÜSSEL in das Feld BEZEICHNUNG eintragen
- ☐ Codierung des BKV-Schlüssel erfolgt im Feld CODE, das Feld ist ein **Pflichtfeld**! Damit wird der BKV-SCHLÜSSEL **eindeutig** definiert.
- ☐ Die Option Neuermittlung legt fest, dass diese Kosten zu jedem Abrechnungszeitraum neu ermittelt (Ablesung ...) werden müssen.
- ☐ Im Feld BESCHREIBUNG kann eine genauere Beschreibung eingetragen werden.
- ☐ Die Option DIREKTKOSTEN legt fest, ob diese Kosten direkt einem Mieter zugeordnet werden.
- ☐ Die VERBRAUCHSEINHEIT legt die Einheit der Kosten fest.

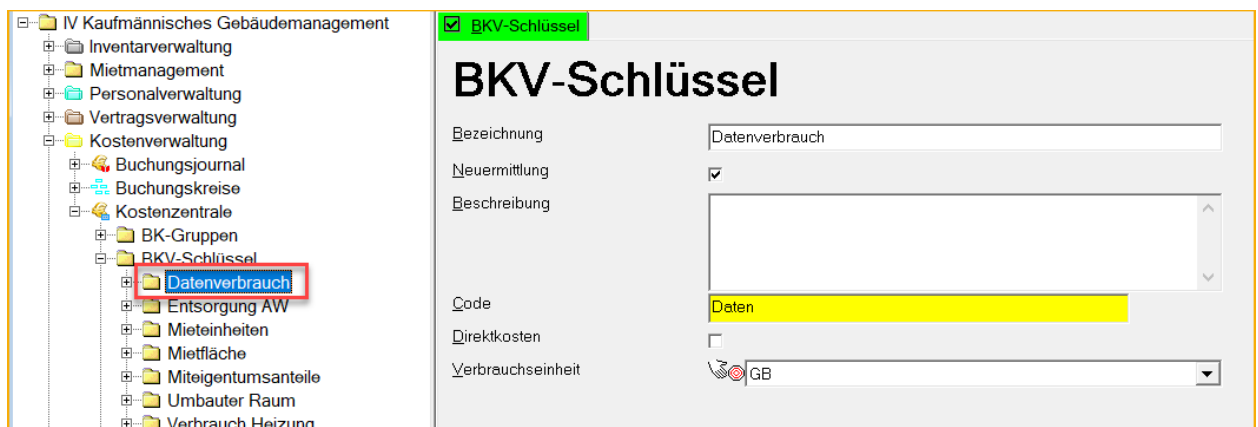


Abbildung 8 Der neue BKV-SCHLÜSSEL „DATENVERBRAUCH“.

3.4 BK-Prüfer

In der PERSONALVERWALTUNG wird im KATALOG MITARBEITER der MITARBEITER ausgesucht und die ROLLE „BK-PRÜFER“ im Register ROLLENZUWEISUNG ausgewählt.

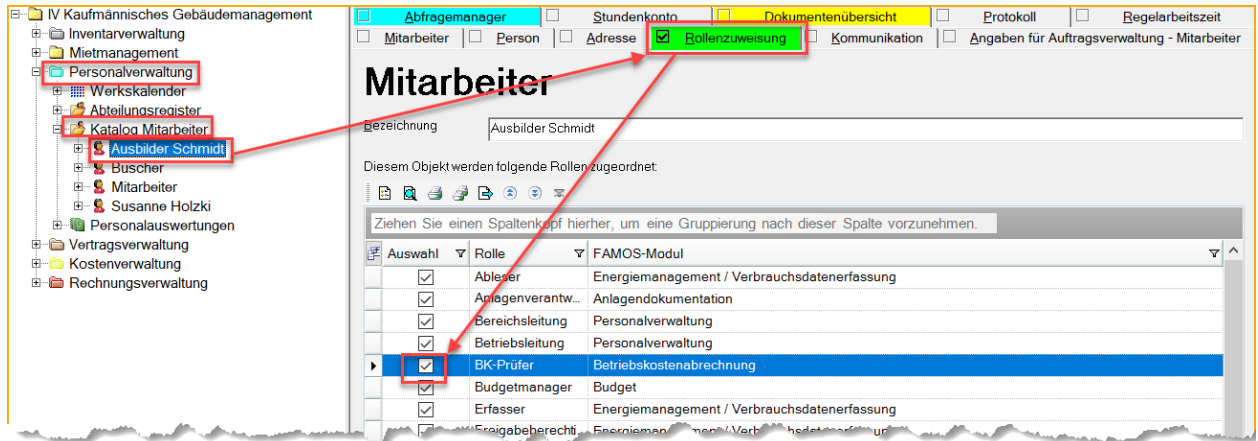


Abbildung 9 Setzen der ROLLE „BK-PRÜFER“ am entsprechenden MITARBEITER.

3.5 BK-Bemessung

Die BK-BEMESSUNG wird für einen bestimmten Zeitraum für die WIRTSCHAFTSEINHEIT festgelegt.

Mit der Kennzeichnung NEUERMITTLUNG wird die BK-BEMESSUNG aktualisiert.



Achtung:

Die BK-BEMESSUNG für Verbrauchsdaten sind **jährlich** zu aktualisieren, d.h., die Gültigkeitszeiträume werden über eine Abrechnungsperiode festgelegt.

Die BK-BEMESSUNG für Flächendaten **können** über einen **größeren** Zeitraum festgelegt werden.

Die BK-BEMESSUNGEN werden an der WIRTSCHAFTSEINHEIT am Register BKV-SCHEMA im Bereich BEMESSUNGSGRUNDLAGE bereitgestellt und können dort per Doppelklick geöffnet und bearbeitet werden.

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: Trainingzentrum Leipzig

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
01 Grundsteuer	BK Grundsteuer	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	18.10.2099
02 Bewässerung	VK Wasser	19 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	18.10.2099
04 Heizung	BK W/U Heizu...	19 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	18.10.2099
03 Entwässerung	BK Regenwas...	19 %	Mietflä...							

BK-Bemessung

BKV-Schlüssel: Mietfläche

Anteil: 2.200,00

Gültig von: ☒ 01.01.2022 Gültig Bis: ☒ 29.08.2099

☐ Neuermittlung

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche		0 Quadratmeter	01.01.2022	29.08.2099	<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	0,00	Kubikmeter	01.01.2022	29.08.2099	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch Hei...	0,00	Heizkostenver...	01.01.2022	29.08.2099	<input checked="" type="checkbox"/>

hier Doppelklick

Abbildung 10 Bearbeiten der BK-BEMESSUNG eines BKV-SCHLÜSSELS für eine WIRTSCHAFTSEINHEIT.

Die Gültigkeit richtet sich nach dem geplanten/gewünschten Nutzungszeitraumes einer Wirtschaftseinheit. Das Enddatum gültig bis sollte weit genug in der Zukunft liegen. Die Ablauf- oder Enddaten befristeter Mietverträge dürfen dieses Datum, **nicht** überschreiten.

Der Wert im Feld ANTEIL kann eingegeben oder auf Basis der Fläche aller MIETOBJEKTE mit der entsprechenden Funktion berechnet werden.

Änderungen an der BK-BEMESSUNG sind mit der gleichnamigen Funktion zu ÜBERNEHMEN.

3.6 Rollenzuweisung

ROLLEN „RECHNUNGSPRÜFER“, „RECHNUNGSFREIGABE-BERECHTIGTER“, „KST-VERANTWORTLICHER“

In der PERSONALVERWALTUNG wird im ORDNER „MITARBEITER“ der Mitarbeiter ausgesucht und die ROLLEN „RECHNUNGSPRÜFER“, „RECHNUNGSFREIGABE-BERECHTIGTER“ sowie „KST-VERANTWORTLICHER“ sind im Register ROLLENZUWEISUNG auszuwählen.



Achtung:

Der Wert im Feld LOGIN **muss** mit dem Login des Nutzers des Rechners übereinstimmen.

Mitarbeiter

Bezeichnung: Ausbilder Schmidt

PNR: P0039

Abteilung:

Abteilungsleiter:

Kostenstelle:

Eirmeneintritt: 01.09.1998 Eirmenaustritt:

Kosten pro h: 250.00 € Originalwährung: ☒

Urlaub: 50 Tage:

Login: kres\uschi

Berufsgruppe: Drill-Commander

Arbeitszeit:

Tag	Arbeitszeit
Montag	8,00 h
Dienstag	8,00 h
Mittwoch	8,00 h
Donnerstag	8,00 h
Freitag	8,00 h

MA-Pass-Bild:

02.01FAMOS45SP2b Klein: KRES\uschi 1 11:29

Abbildung 11 Einstellungen am Mitarbeiter.

Die Zuweisung erfolgt nur an den Mitarbeiter, welche aktive FAMOS-Nutzer sind

Diese Zuweisung der Rollen RECHNUNGSPRÜFER/RECHNUNGSFREIGABE-BERECHTIGTER/KST-VERANTWORTLICHER wird für die Bearbeitung von EINGANGSRECHNUNGEN und für die Erstellung der AUSGANGSRECHNUNG bzw. GUTSCHRIFT nach erfolgter BK-ABRECHNUNG benötigt.

Damit wird im CAFM System FAMOS gewährleistet, dass nur **bestimmte** Mitarbeiter kaufmännische Prozesse bearbeiten dürfen.

☐ Angaben für Auftragsverwaltung - Mitarbeiter
 ☐ Dokumentenübersicht
 ☐ Stundenkonto
 ☐ Protokoll
 ☐ Regelarbeitszeit

☐ Mitarbeiter
 ☐ Person
 ☐ Adresse
 ☒ Rollenzuweisung
 ☐ Abfragemanager
 ☐ Kommunikation

Mitarbeiter

Bezeichnung

Diesem Objekt werden folgende Rollen zugeordnet:

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

Auswahl	Rolle	FAMOS-Modul
<input checked="" type="checkbox"/>	Ableser	Energiemanagement / Verbrauchsdatenerfassung
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlagenverantwortlicher	Anlagendokumentation
<input checked="" type="checkbox"/>	Bereichsleitung	Personalverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Betriebsleitung	Personalverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	BK-Prüfer	Betriebskostenabrechnung
<input checked="" type="checkbox"/>	Budgetmanager	Budget
<input checked="" type="checkbox"/>	Erfasser	Energiemanagement / Verbrauchsdatenerfassung
<input checked="" type="checkbox"/>	Freigabeberechtigter	Energiemanagement / Verbrauchsdatenerfassung
<input checked="" type="checkbox"/>	Hausmeister	Basismodul
<input checked="" type="checkbox"/>	KST-Verantwortlicher	Kostenverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Rechnungsfreigabe-Berechtigter	Rechnungsverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Rechnungsprüfer	Rechnungsverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Schlüsselempfänger	Schlüsselmanagement
<input checked="" type="checkbox"/>	Verantwortlicher Instandhaltung	Personalverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Verantwortlicher Umweltschutz	Personalverwaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Vertreter	Basismodul
<input checked="" type="checkbox"/>	Weiterleiten an	Auftragsverwaltung

Abbildung 12 Die gesetzten ROLLEN am Mitarbeiter.

4 BETRIEBSKOSTEN ABRECHNUNGSDATEN

Die Abrechnungsdaten für eine Betriebskostenabrechnung sind die EINGANGSRECHNUNGEN welche **geprüft, gebucht und kontiert** werden müssen.

Dabei ist zu beachten, dass Eingangsrechnungen mit unterschiedlichen Mehrwertsteuersätzen zu kontieren und zu buchen sind.

Im CAFM-System FAMOS sind in diesem Fall die Rechnungen nur mit Netto- und Bruttobetrag ohne Mehrwertsteuer zu erfassen. Die Splitting in unterschiedliche Mehrwertsteuersätze erfolgt im BUCHUNGSJOURNAL, nachdem die Rechnung geprüft und zum Buchen freigegeben wurde.

Die Berechtigungen zur Rechnungsprüfung, Rechnungsfreigabe und zur Mahnung erfolgen im RECHNUNGSAusGANG bzw. RECHNUNGSEINGANG im Register EINSTELLUNG.

4.1 Einstellungen am Rechnungsausgang/Rechnungseingang

The screenshot displays the 'Rechnungsausgang' (Invoice Output) settings in the FAMOS system. The interface is divided into several sections:

- Sidebar:** A tree view on the left shows the system's structure. The 'Rechnungsausgang' module is highlighted with a red box.
- Title Bar:** At the top, there are tabs for 'Rechnungsausgang', 'Workflowmanager', 'Änderungshistorie', 'Abfragemanager', and 'Einstellungen'. The 'Einstellungen' tab is active and highlighted with a green box.
- Main Content Area:**
 - Bezeichnung:** A text field containing 'Rechnungsausgang'.
 - Referenzobjekte:** A table with columns 'Objektklasse' and 'Status'. It lists 'Auftrag' and 'Konferenz' with checked status.
 - Rechte für Rechnungsfreigaben:** A section titled 'Ausgangsrechnung (Rechnungsfreigabe)' containing a table of users with permissions. The 'Ausbilder Schmidt' user is highlighted with a red box.
 - Mahnung (Freigabe):** A section titled 'Mahnung (Freigabe)' containing a table of users with permissions. The 'Ausbilder Schmidt' user is highlighted with a purple box.

Red and purple arrows point from the highlighted elements in the sidebar and title bar to their respective sections in the main content area.

Abbildung 13 Festlegungen zu einem Mitarbeiter für Rechnungsfreigaben und Mahnungen im RECHNUNGSAusGANG.

Rechnungseingang

Bezeichnung: Rechnungseingang

Referenzobjekte:

Objektklasse	
<input checked="" type="checkbox"/> Auftrag	

Rechte für Rechnungsfreigaben:

Eingangsrechnung (Rechnungsfreigabe)

Rechnungsfreigabe-Berechtigter	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausbilder Schmidt	
<input checked="" type="checkbox"/> Buscher	
<input checked="" type="checkbox"/> Mitarbeiter	
<input checked="" type="checkbox"/> Susanne Holzki	

Zahlungsverlauf (Freigabe ZV 2)

Rechnungsfreigabe-Berechtigter		zur
<input checked="" type="checkbox"/> Ausbilder Schmidt		
<input checked="" type="checkbox"/> Buscher		
<input checked="" type="checkbox"/> Mitarbeiter		
<input checked="" type="checkbox"/> Susanne Holzki		

Abbildung 14 Festlegungen zu einem Mitarbeiter für Rechnungsfreigaben und Zahlungsverlauf im RECHNUNGSEINGANG.

4.2 Eingangsrechnung mit unterschiedlichen Mehrwertsteuersätzen

☒ **Eingangsrechnung** ☐ Positionen ☐ Zahlungsverlauf ☐ Leistungsposition ☐ Workflowhistorie ☒ Dokumentenübersicht

Eingangsrechnung

Bezeichnung: RE_NR 20220901_0815 FAMOS-Schulung

BELEGFELD1: 20220901_0815 Eingangsdatum: 01.09.2022

Bemerkung:

Kreditor: Kleinewefers GmbH Kreditor: K0106

Abschlagsrechnungsset / Dauerrechnungsset

☐ Abschlagsrechnung Nr. von ☐ Dauerrechnung

☐ Schlußrechnung

Neues Abschlagsrechnungsset erstellen
Vorhandenes Abschlagsrechnungsset zuordnen

Neues Dauerrechnungsset erstellen
Vorhandenes Dauerrechnungsset zuordnen

Rechnungsdaten

Rechnungs_NR: 1234567 Abrechnungsmonat: 09.2022 kfm. Periode: 09

Rechnungsdatum: 01.09.2022 Leistungszeitraum von: 01.09.2022

Fälligkeit: 15.09.2022 bis: 30.09.2022

Nettobetrag: 1.500,00 € ☒ Originalwährung

Steueranteil	Ust.
285,00	19 %

Skonto: Skontobasis: € Basis berechnen

☐ Skonto immer abziehen

Bruttobetrag: 1.785,00 € ☒ Originalwährung

Bruttobelegerstellung: ☐ Obligo ☐ Gebucht

Abrechnungsdaten

Kontierung

Buchungskreis: BuK FAMOS-Trainingszentrum

Kostenstelle: 003.01 Mietobjekt 01

Kostenart:

Kostenträger:

Budget:

Referenzobjekt: Auftrag A2 (FAMOS-Schulung Kleinewefers GmbH)

Rechnungsprüfung

Abrechnungsdaten

Kontierung

Buchungskreis: BuK FAMOS-Trainingszentrum

Kostenstelle: 003.01 Mietobjekt 01

Kostenart:

Rechnungserfassungsart

Rechnung

Zugeordnete Gutschrift

Gutschrift

Summe Netto: 0,00 €

Summe Brutto: 0,00 €

Workflow

- 1 Einstellung
- 2 Prüfung/ Freigabe
- 3 Buchen/ Storniert
- 4 Auskehrung
- 5 Archivierung

Abbildung 15 Eine gebuchte Eingangsrechnung.

Buchungsjournal

Einnahmen/Ausgaben

Buchungsjournal

Bezeichnung: Buchungsjournal

Filter

Buchungsbelege anzeigen

- ☒ aufgrund Abrechnungszeitraum und/oder Buchungsstatus
- ☐ aufgrund Buchungsdatum
- ☐ aufgrund Beleg-Nr.

Kriterien festlegen

☒ Abrechnungszeitraum

von 09.2022 bis 09.2022

☒ Buchungsstatus

Neu ☒ Obligo ☒ Gebucht ☒

Filtern

Buchung

alle gebucht setzen

Spalte hierhin ziehen, um danach zu gruppieren.

Status	Beleg-Nr.	Buchungsbeleg	Datum	Betrag	Steuersatz	Währung	Leistungs...	Leistungs...	Abrechnun...	km. Perio
✓	B0002	Eingangsrech...		1.500,00	19 %	€	01.09.2022	30.09.2022	09.2022	
*										

Abbildung 16 Der eingangsrechnungsbeleg im Buchungsjournal.

Die BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG wird nach erfolgter Abrechnung in eine AUSGANGSRECHNUNG bzw. eine GUTSCHRIFT für den Mieter gefasst. Auch hier darf nur der Berechtigte für die Rechnungsfreigabe eine AUSGANGSRECHNUNG oder eine GUTSCHRIFT erstellen.


Des Weiteren ist der RECHNUNGSFREIGABE-BERECHTIGTE auch berechtigt, bei ausbleibenden Zahlungen zu mahnen.

4.3 Ausgangsrechnung

☒ **Ausgangsrechnung** ☐ Positionen ☐ Schriftverkehr ☐ Zahlungsverlauf ☐ Workflowhistorie ☐ ARA-Info ☐ AR Report-Daten



Ausgangsrechnung


Bezeichnung: 20220010 Ausgangsrechnung Betriebskostenabrechnung

Rechnungs_NR: 20220010 Rechnungssteller: 

Rechnungsdatum: 01.09.2022 Leistungszeitraum von: bis:

Abrechnungsmonat: ☒ 09.2022 kfm. Periode: 09

Debitor
Bezeichnung:  Kleinewefers GmbH Debitor_NR: 

Kundenkategorie: A Kreditrahmen: 0,00 € Kunden_NR: 

Ust-ID_NR:

Rechnungsdaten

Entgelt: 10.000,00 € ☒ Originalwährung

Steueranteil	Ust
1.900,00	19 %


Zahlungsbedingungen

Tage Brutto	Skonto 1	%	Tage 1	Skonto 2	%	Tage 2	
0	0		0	0		0	11.900,00 €
							11.900,00 €
							11.900,00 €

Rechnungsbetrag: 11.900,00 € ☒ Originalwährung Fälligkeit: ☒ 01.10.2022

Bruttobelegerstellung: ☐ Rechnungsfreigabe: ☐


Kontierung

Buchungskreis: BuK FAMOS-Trainingszentrum 

Kostenstelle: 003.01 Mietobjekt 01 Kostenträger:

Erlösart: Budget:

Gebucht: ☐

Mahnlauf
Mahnstufe: 

Mahnung erstellen Vorschau Drucken

Vorschau Buchen/Beleg

Rechnungsart: Rechnung

zugeordnete Gutschriften:

Gutschrift

Workflow

- 1 Erstellung
- 2 Freigabe/ Ausgabe
- 3 Gutschrift/ Buchen
- 4 Mahnung/ Inkasso
- 5 Zahlung
- 6 Storno

Rechnungsstatus: 1 Erstellung

Abbildung 17 Eine offene Ausgangsrechnung.

4.4 Mahnung

☒ **Mahnung**
☐ Einzeltermin (V2)
 ☐ Serie (V2)
 ☐ Outlook
 ☐ Outlook Export

Mahnung

Bezeichnung: MA 2022/005
 Mahnungs_NR: 2022/005
 Rechnungsempfäng: Metzgerei Würlein
 Mahndatum: 01.09.2022
 Mahnstufe: M1-Erinnerung
 Zahlung berücksichtigt bis: 01.09.2022
 Frist: 18.08.2021

Ausgangsrechnung
 Bezeichnung: 20210037 zu Auftrag 0815
 Rechnungs_NR: 20210037
 Rechnungsdatum: 04.08.2021
 Fälligkeit: 04.08.2021
 Mahnbetrag: 142,80 € ☒ Originalwährung

Freigabe: ☐ Mahngebühr: 2,00 € ☒ Originalwährung

Textbausteine für Report

Standard ☐

Text 1		...	Verwenden	<input type="checkbox"/>
Text 2		...	Verwenden	<input type="checkbox"/>
Text 3		...	Verwenden	<input type="checkbox"/>

Abbildung 18 Eine Mahnung zu einer Ausgangsrechnung.

5 BETRIEBSKOSTENVEREINBARUNG

5.1 BK-Vorlagen

Im KAUFMÄNNISCHEN GEBÄUDEMANAGEMENT in der VERMIETUNGSMANAGEMENT werden die BK-VORLAGEN definiert, so dass eine ständige Wiederverwendung bei neuen Mietverträgen erfolgen kann.



Achtung:

Wird eine Rechnung für Heizung und Warmwasser beim Einbuchen bereits in unterschiedliche BKV-Anteile gesplittet, d.h., mehrere Vorverteilungen [30NK/ 70VB] Kostenarten, dann ist der BKV-Anteil immer 100 %.

Erfolgt **keine** Vorverteilung, d.h., Einbuchen der Rechnung mit einer Kostenart, dann ist der BKV-Anteil kleiner 100 %.

Der Gültigkeitszeitraum kann über mehrere Jahre erfolgen.

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Zeitraum Rech.	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
01 Grundsteuer	624.01 Grundst.	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	253.01 Kaltwa.	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	612.02 Kosten.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	625.01 Zähler.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässerung	253.03 Abwas.	19 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässerung	625.04 Regen.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwasserversorgung	253.02 Warmw.	19 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwasserversorgung	612.01 Kosten.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwasserversorgung	625.02 Zähler.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbundene Heizungs- und	255 Energieträ.	19 %	Verbrauch Hei.	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbundene Heizungs- und	612.03 Kosten.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbundene Heizungs- und	625.03 Zähler.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig	426 Verkehrstr.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Dezember	28. Februar	01.01.1990	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig	452 Straßen- u.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig	493 Gewerbe.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig	494 Gewerbe.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig	499.01 Biomüll	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
09 Gebäudereinigung/ Ungeziefer	424 Unterhalts.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
10 Gartenpflege	427 Grünfläch.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. März	30. November	01.01.1990	
10 Gartenpflege	451 Gärtnerei.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. März	30. November	01.01.1990	
11 Beleuchtung	257 Strom	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
12 Schönheitsreinigung	293 Schönste.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
13 Sach- und Haftpflichtversiche.	626.01 Feuerv.	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
13 Sach- und Haftpflichtversiche.	626.02 Haus-	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
13 Sach- und Haftpflichtversiche.	626.03 Gewis.	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
13 Sach- und Haftpflichtversiche.	626.04 Gebäu.	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
14 Hauswart	445 Kleine Inst.	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	

Abbildung 19 Eine BKV-VORLAGE im ORDNER BKV-VORLAGEN.

Es können individuell neue Vereinbarungsschritte für die Betriebskosten erstellt werden. Die Funktion **Neuer Vereinbarungsschritt** ist zu klicken und der VEREINBARUNGSSCHRITT kann definiert werden, wobei auf die hinterlegten Stammdaten BK GRUPPE und BKV-SCHLÜSSEL in der KOSTENZENTRALE zugegriffen wird.

◀ **Der BKV-Schritt wird definiert:**

- ◀ BK-Gruppe
- ◀ Kostenart und Steuersatz
- ◀ BKV-Schlüssel und Anteil in %
- ◀ Berechnungsgrundlage
- ◀ Leistungszeitraum
- ◀ Gültigkeit

Nach dem Speichern wird der BKV-Schritt durch Betätigen des Funktion **Übernehmen** in die BKV-VORLAGE übernommen.

◀ **BKV-Schritt [Vereinbarungsschritt]**

The screenshot shows a dialog box titled "BKV-Schritt" with a close button (X) in the top right corner. The dialog contains the following fields and options:

- BK-Gruppe:** A dropdown menu showing "06 Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen".
- Kostenart:** A dropdown menu showing "612.03 Kosten Berechnung + Verteilung HZ".
- Steuersatz:** A dropdown menu showing "19 %".
- BKV-Schlüssel:** A dropdown menu showing "Mietfläche".
- Anteil:** A text input field showing "100" followed by a percentage sign "%".
- Berechnung:** A section containing three radio buttons:
 - ☒ Umlage
 - ☐ Anrechnung ohne Anrechnung
 - ☐ Pauschal
- Leistungszeitraum:** A section containing two radio buttons:
 - ☐ Rechnung
 - ☒ Fest
 Below these are two date pickers:
 - Anrechnung von:** A date picker showing "01. Januar" with a checkmark icon.
 - Anrechnung bis:** A date picker showing "31. Dezember" with a checkmark icon.
- Gültig Von:** A date picker showing "01.01.1990" with a checkmark icon.
- Gültig Bis:** A date picker showing "18.10.2005".
- Buttons:** Two buttons at the bottom right: "Übernehmen" and "Abbrechen".

Abbildung 20 Beispiel für ein BKV-SCHRITT aus einer BKV-VORLAGE.

In der BKV-VORLAGE kann jeder BKV-SCHRITT als Datensatz bearbeitet werden. Dazu ist mit der rechten Maustaste auf den jeweiligen BKV-SCHRITT zu klicken und im Kontextmenü der Eintrag BK-SCHRITT BEARBEITEN zu wählen.

☒ BKV-Vorlage

BKV-Vorlage

Bezeichnung:

Gültig von: Gültig bis:

zu vereinbarende Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlag
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
02 Bewässerung	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	
02 Bewässerung	612.02 Kosten ...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
02 Bewässerung	625.01 Zähler...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
03 Entwässerung	253.03 Abwas...	19 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	
03 Entwässerung	625.04 Regen...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
05 Warmwasserversorgung	253.02 Warmw...	19 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	
05 Warmwasserversorgung	612.01 Kosten ...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
05 Warmwasserversorgung	625.02 Zähler...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
06 Verbundene Heizungs- und ...	255 Energieträ...	19 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	
06 Verbundene Heizungs- und ...	612.03 Kosten ...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
06 Verbundene Heizungs- und ...			Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/			Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/			Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/			Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/ Müllbseitig...	494 Gewerbe...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/ Müllbseitig...	499.01 Biomüll	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
09 Gebäudereinigung/ Ungeziefl...	424 Unterhalts...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
10 Gartenpflege	427 Grünfläch...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
10 Gartenpflege	451 Gärtnerdi...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
11 Beleuchtung	257 Strom	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	

BK-Schritt bearbeiten

Abbildung 21 Bearbeiten eines BK-Schrittes.

Es kann der BKV-SCHRITT in seinem Datensatz bearbeitet werden. Des Weiteren können neue Datensätze (BKV-SCHRITTE) hinzugefügt bzw. ausgewählte gelöscht werden.

5.2 BK-Schema

Das BK-SCHEMA ist ein Register an der WIRTSCHAFTSEINHEIT und wird gefüllt, wenn die Funktion **Vorlage verwenden** betätigt wird. Es öffnet sich die BKV-VORLAGE um eine BKV-VORLAGE auszuwählen und zu übernehmen.

Nach der Auswahl ist die Funktion **Gewählte einfügen** zu betätigen. Die BK-VORLAGE wird in das BK-SCHEMA übernommen.

Auswahl BKV-Vorlage

Ausw...	Bezeichnung	Gültig von	Gültig bis
<input checked="" type="checkbox"/>	BKV Nonnenstraße	01.01.2000	31.12.2030
<input type="checkbox"/>	BKV Dresdner Straße	01.01.1990	
<input type="checkbox"/>	BKV-Vorlage	04.03.2021	
<input type="checkbox"/>	BKV EZA	04.03.2021	

Abbruch **Gewählte einfügen**

Abbildung 22 Auswahl einer BKV-VORLAGE.

☐ Bankverbindungen Partner
☐ BK-Abrechnungen
☒ Abfragemanager
☐ Zählerstandserfassung
☐ Einnahmen/Ausgaben

☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)
☐ Freie/Vermietete Objekte
☒ BKV-Schema
☐ Sollstellung WE
☐ Zahlungsverlauf WE
☐ Partnerdaten

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung WE Bürohaus Nonnenstrasse 01

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
▶ 01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässer...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässer...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässer...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässer...	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässer...	625.04 Regen...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	253.02 Warmw...	16 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	612.01 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	625.02 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	255 Energieträ...	16 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	612.03 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	

Vorlage verwenden
Neuer Vereinbarungsschritt

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein.	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
▶ Mietfläche	3.634,02	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	2.041,78	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung AW	2.044,31	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch WW	569,56	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch Hei...	552,35	Heizkostenver...	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 23 Ein fertig konfiguriertes BKV-SCHEMA an einer WIRTSCHAFTSEINHEIT.

Im BK-SCHEMA werden die BK-GRUPPEN und die BEMESSUNGSGRUNDLAGEN angezeigt. Eine weitere Bearbeitung im BK-SCHEMA ist möglich.

Es kann durch Betätigen der Funktion Neuer Vereinbarungsschritt ein neuer BK-SCHRITT zum BK-SCHEMA hinzugefügt werden.

☐ Bankverbindungen Partner ☐ BK-Abrechnungen ☒ Abfragemanager ☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex) ☐ Freie/Vermietete Objekte ☒ BKV-Schema ☐ Sollstellen

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: WE Bürohaus Nonnenstrasse 01

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Anrech
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
02 Bewässer...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
02 Bewässer...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
02 Bewässer...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
03 Entwässer...	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
03 Entwässer...	625.04 Regen...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
05 Warmwass...	253.05 Zähler...	16 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
05 Warmwass...	612.05 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
05 Warmwass...	625.05 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
06 Verbunden...	255.06 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
06 Verbunden...	612.03 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Jan

Vorlage

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	3.634,02	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	2.041,78	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 24 Über das Kontextmenü einen neuen BK-Schritt hinzufügen.

Auch die BEMESSUNGSGRUNDLAGE kann nach dem gleichen Verfahren bearbeitet werden.

Mit dem Cursor kann in den Zeilenkopf eines jeden Datensatzes der Bemessung geklickt werden, so dass sich ein Kontextmenü zur Bearbeitung öffnet. Es kann die Bemessung kopiert, entfernt und bearbeitet werden.

☐ Bankverbindungen Partner ☐ BK-Abrechnungen ☒ Abfragemanager ☐ Zahlerstandserfassung ☐ Einnahmen/Ausgaben ☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex) ☐ Freie/Vermietete Objekte ☒ BKV-Schema ☐ Sollstellung WE ☐ Zahlungsverlauf WE ☐ Partnerdaten

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: WE Bürohaus Nonnenstrasse 01

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässer...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässer...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	

Vorlage verwenden Neuer Vereinbarungsschritt

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	3.634,02	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW			01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung			01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch			01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch			01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 25 Bearbeitung einer BEMESSUNGSGRUNDLAGE.

Die Anteile der Bemessung betreffen die WIRTSCHAFTSEINHEIT gesamt, d.h. es wird die MIETFLÄCHE der WIRTSCHAFTSEINHEIT und der VERBRAUCH aus der HEIZKOSTENABRECHNUNG bzw. WASSERABRECHNUNG der WIRTSCHAFTSEINHEIT eingetragen.

☐ Bankverbindungen Partner
☐ BK-Abrechnungen
☒ Abfragemanager
☐ Zählerstandserfassung
☐ Einnahmen/Ausgaben

☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)
☐ Freie/Vermietete Objekte
☒ BKV-Schema
☐ Sollstellung WE
☐ Zahlungsverlauf WE
☐ Partnerdaten

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: WE Bürohaus Nonnenstrasse 01

Betriebskosten											
BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis	
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässer...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässer...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässer...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
03 Entwässer...	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
03 Entwässer...	625.04 Regen...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	253.02 Warmw...	16 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	612.01 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	625.02 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	255 Energieträ...	16 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	612.03 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		

Vorlage verwenden
Neuer Vereinbarungsschritt

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	3.634,02	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	2.041,78	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung AW	2.044,31	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch WW	569,56	Kubikmeter	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch Hei...	552,35	Heizkostenver...	01.01.2005	31.12.2005	<input checked="" type="checkbox"/>

Abbildung 26 Ein vollständig eingerichtetes BKV-SCHEMA an einer WIRTSCHAFTSEINHEIT.

5.3 BK-Vereinbarung am Mietvertrag

DIE BK-VEREINBARUNG wird mit Abschluss eines MIETVERTRAGES vereinbart. Mit Betätigen der Funktion **vom BK - Schema holen** werden aus dem BK-SCHEMA die Datensätze für die BK-VEREINBARUNG geholt.

☐ Gewerbemietvertrag 1 ☐ MO - Zuordnung/Fläche ☐ MO - Zuordnung/Stück ☐ Eckdaten ☐ Vertragsklauseln ☐ Gewerbemietvertrag 2 ☐ Mietkaution
☐ Kündigungsfristen ☐ Vertragsdaten ☒ Abfragemanager ☒ BK-Vereinbarung ☐ Partnerdaten ☐ Bankverbindungen Partner ☒ Dokumentenübersicht ☐ Workflowhistorie

Gewerbemietvertrag

Bezeichnung:

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil in %	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
02 Bewässerung	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässerung	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
03 Entwässerung	625.04 Regen...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	253.02 Warmw...	16 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	612.01 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
05 Warmwass...	625.02 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	255.00 Energieträ...	16 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	612.03 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990	

vom BK - Schema holen

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	297,27	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch KW	135,00	Kubikmeter	01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung AW	256,00	Kubikmeter	01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch WW	121,00	Kubikmeter	01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch Hei...	550,00	Heizkostenver...	01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>

Neue BK-Vorauszahlung

Abbildung 27 Die BK-VEREINBARUNG an einem GEWERBEMIETVERTRAG.

Die BKV-Schritte der BK-VEREINBARUNG können durch Betätigen der Funktion

BK-Schritt bearbeiten

im Kontextmenü der Tabelle bearbeitet werden.

Ebenso können die Bemessungen nach dem gleichen Verfahren bearbeitet werden.

Die Anteile der BEMESSUNG betreffen die MIETEINHEIT, d.h., es wird die MIETFLÄCHE der MIETEINHEIT und der Verbrauch aus der HEIZKOSTENABRECHNUNG bzw. WASSERABRECHNUNG der MIETEINHEIT eingetragen.

Gewerbemietvertrag

Bezeichnung: GMV_00_00_01

Betriebskosten

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil in %	Anrechnung	Umlage	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis	
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässerung...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässerung...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
02 Bewässerung...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
03 Entwässerung...	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
03 Entwässerung...	625.04 Regen...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	253.02 Warmw...	16 %	Verbrauch WW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	612.01 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
05 Warmwass...	625.02 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	255 Energieträ...	16 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	612.03 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
06 Verbunden...	625.03 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01. Januar	31. Dezember	01.01.1990		

vom BK - Schema holen

Bemessungsgrundlage

BKV-Schlüssel	Anteil	Verbrauchsein...	Gültig von	Gültig Bis	Neuermittlung
Mietfläche	297,27	Quadratmeter	01.01.2000		<input type="checkbox"/>
Verbrauch			01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Entsorgung			01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch			01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>
Verbrauch			01.01.2000		<input checked="" type="checkbox"/>

BK-Bemessung

BKV-Schlüssel: Mietfläche

Anteil: 297,27 Berechnen Verbrauchseinheit: Quadratmeter

Gültig von: 01.01.2000 Gültig Bis: 18.10.2005

☐ Neuermittlung

Übernehmen Abbrechen

Abbildung 28 Bearbeiten einer BK-Bemessung am Mietvertrag

5.4 BK-Vorauszahlung

Mit dem Abschluss eines MIETVERTRAGES wird in der BK-VEREINBARUNG eine BK-VORAUSZAHLUNG abgeschlossen, die je nach Inanspruchnahme der BK-VORAUSZAHLUNG **nach** der BK-ABRECHNUNG jährlich angepasst werden kann.

Die BK-VORAUSZAHLUNG wird im Register BK-VEREINBARUNG am MIETVERTRAG definiert.

Durch Betätigen der Funktion **Neue BK-Vorrauszahlung** öffnet eine neue BK-VORAUSZAHLUNG in einem neuen OBJEKTMANAGER.

Abbildung 29 Die neu angelegte BK-Vorauszahlung.

Definition der BK-Vorauszahlung:

- ◀ Zeitraum der BK-Vorauszahlung
- ◀ Gruppierung nach Kostenarten in den BK-Gruppen oder nach BK-Gruppen
- ◀ Betätigen der Funktion **BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen** für den Geldwerteintrag
- ◀ Eintrag der Geldbeträge für die BK-Vorauszahlung
- ◀ Entscheidung, ob die Geldbeträge absolut oder pauschal vereinbart werden

Die Ansicht der Tabelle der vereinbarten Betriebskosten kann per Drag&Drop individuell verändert werden.

◀ BK-Vorauszahlung gruppiert nach der BK-Gruppen

☒ BK-Vorauszahlung

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung: BK-Vorauszahlung 01.09.2022 - 31.08.2025

Von: ☐ 01.09.2022 Bis: ☒ 31.08.2025

Vertrag: GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025

gruppiert: ☒ Kostenartebene (detailliert) ☐ BK-Gruppenebene (gruppiert)

Vorauszahlungen / Pauschalen

BK-Gruppe	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Kostenart	Nr	pauschal
01 Grundsteuer	0	€	0 %	NK_Kalt	624.01 Grunds...	624.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässer...	10	€	7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässer...	0	€	16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten ...	612.02	<input type="checkbox"/>
02 Bewässer...	0	€	16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>
03 Entwässer...	0	€	16 %	NK_Kalt	253.03 Abwas...	253.03	<input type="checkbox"/>
03 Entwässer...	0	€	16 %	NK_Kalt	625.04 Regen...	625.04	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€	16 %	NK_Kalt	253.02 Warmw...	253.02	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€	16 %	NK_Kalt	612.01 Kosten ...	612.01	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€	16 %	NK_Kalt	625.02 Zähler...	625.02	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	20	€	16 %	NK_Warm	255 Energieträ...	255	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	€	16 %	NK_Warm	612.03 Kosten ...	612.03	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	€	16 %	NK_Warm	625.03 Zähler...	625.03	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	30	€	16 %	NK_Kalt	426 Verkehrstl...	426	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€	16 %	NK_Kalt	452 Straßen- u...	452	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€	16 %	NK_Kalt	493 Gewerbe...	493	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€	16 %	NK_Kalt	494 Gewerbe...	494	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€	16 %	NK_Kalt	499.01 Biomüll	499.01	<input type="checkbox"/>
09 Gebäudere...	1	€	16 %	NK_Kalt	424 Unterhalts...	424	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	€	16 %	NK_Kalt	427 Grünfläch...	427	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	€	16 %	NK_Kalt	451 Gärtnerdi...	451	<input type="checkbox"/>

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

Vorauszahlungen / Pauschalen

BK-Vorauszahlung (netto)	66,00	€
BK-Vorauszahlung (brutto)	75,66	€
BK-Pauschale (netto)	0,00	€
BK-Pauschale (brutto)	0,00	€

Abbildung 30 Bearbeiten der Beträge nach BK-Gruppen.



Information:

Am Mietvertrag ist es ausreichend, den Gesamtbetrag aller vereinbarte Betriebskosten an einer einzigen BK-Gruppe mit Steuersatz ungleich 0 zu hinterlegen.

Die eigentliche detaillierte Umlage der Betriebskosten erfolgt dann später im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

◀ BK-Vorauszahlung gruppiert nach Kostenarten der BK-Gruppen

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung: BK-Vorauszahlung 01.09.2022 - 31.08.2025

Von: ☒ 01.09.2022 Bis: ☒ 31.08.2025

Vertrag: GMV_00_00_01_20220901 - 31.08.2025

gruppiert: ☒ Kostenartebene (detailliert) ☐ BK-Gruppenebene (gruppiert)

Vorauszahlungen / Pauschalen

Kostenart	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Nr	BK-Gruppe	pauschal
624.01 Grundsteuer	0	€ 0 %	NK_Kalt	624.01	01 Grundsteuer	<input checked="" type="checkbox"/>	
253.01 Kaltwasserkosten	10	€ 7 %	NK_Kalt	253.01	02 Bewässerung	<input type="checkbox"/>	
612.02 Kosten Berechnung + Vert...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.02	02 Bewässerung	<input type="checkbox"/>	
625.01 Zählergebühren KW	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.01	02 Bewässerung	<input type="checkbox"/>	
253.03 Abwasserkosten	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.03	03 Entwässerung	<input type="checkbox"/>	
625.04 Regenwasserabgabe	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.04	03 Entwässerung	<input type="checkbox"/>	
253.02 Warmwasserkosten	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.02	05 Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
612.01 Kosten Berechnung + Vert...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.01	05 Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
625.02 Zählergebühren WW	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.02	05 Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	
255 Energieträger für Heizzwecke	20	€ 16 %	NK_Warm	255	06 Verbundene Heizungs- und ...	<input type="checkbox"/>	
612.03 Kosten Berechnung + Vert...	0	€ 16 %	NK_Warm	612.03	06 Verbundene Heizungs- und ...	<input type="checkbox"/>	
625.03 Zählergebühren HZ	0	€ 16 %	NK_Warm	625.03	06 Verbundene Heizungs- und ...	<input type="checkbox"/>	
426 Verkehrsflächen/Winterdienst	30	€ 16 %	NK_Kalt	426	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
452 Straßen- und Gehwegreinigung	0	€ 16 %	NK_Kalt	452	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
493 Gewerbemüll	0	€ 16 %	NK_Kalt	493	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
494 Gewerbemüllgebühren	0	€ 16 %	NK_Kalt	494	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
499.01 Biomüll	0	€ 16 %	NK_Kalt	499.01	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
424 Unterhaltsreinigung	1	€ 16 %	NK_Kalt	424	09 Gebäudereinigung/ Ungezie...	<input type="checkbox"/>	
427 Grünflächen/Pflanzen	0	€ 16 %	NK_Kalt	427	10 Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	
451 Gärtnerdienste	0	€ 16 %	NK_Kalt	451	10 Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

Vorauszahlungen / Pauschalen

BK-Vorauszahlung (netto)	66,00	€
BK-Vorauszahlung (brutto)	75,66	€
BK-Pauschale (netto)	0,00	€
BK-Pauschale (brutto)	0,00	€

Abbildung 31 Betriebskostentabelle in anderer Reihenfolge

Sind alle Geldwerte eingetragen und gespeichert, kann der Objektmanager mit der BK-Vorauszahlung geschlossen werden.

Die erzeugte BK-Vorauszahlung wird unter dem Mietvertrag eingefügt und kann dort auch noch bearbeitet werden.

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung: BK-Vorauszahlung 01.09.2022 - 31.08.2025
 Von: 01.09.2022 Bis: 31.08.2025
 Vertrag: GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025
 gruppiert: ☒ Kostenartebene (detailliert) ☐ BK-Gruppenebene (gruppiert)

BK-Gruppe	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Kostenart	Nr	pauschal
01 Grundsteuer	100		€ 0 %	NK_Kalt	624 01 Grunds...	624.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung	10		€ 7 %	NK_Kalt	253 01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung	0		€ 16 %	NK_Kalt	612 02 Kosten...	612.02	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung	0		€ 16 %	NK_Kalt	625 01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung	0		€ 16 %	NK_Kalt	253 03 Abwas...	253.03	<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung	0		€ 16 %	NK_Kalt	625 04 Regen...	625.04	<input type="checkbox"/>
05 Warmwasserversorgung	0		€ 16 %	NK_Kalt	253 02 Warmw...	253.02	<input type="checkbox"/>
05 Warmwasserversorgung	0		€ 16 %	NK_Kalt	612 01 Kosten...	612.01	<input type="checkbox"/>
05 Warmwasserversorgung	0		€ 16 %	NK_Kalt	625 02 Zähler...	625.02	<input type="checkbox"/>
06 Verbundene Heizungs- und Wa...	20		€ 16 %	NK_Warm	255 Energieträ...	255	<input type="checkbox"/>
06 Verbundene Heizungs- und Wa...	0		€ 16 %	NK_Warm	612 03 Kosten...	612.03	<input type="checkbox"/>
06 Verbundene Heizungs- und Wa...	0		€ 16 %	NK_Warm	625 03 Zähler...	625.03	<input type="checkbox"/>
08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	30		€ 16 %	NK_Kalt	426 Verkehrstf...	426	<input type="checkbox"/>
08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	0		€ 16 %	NK_Kalt	452 Straßen-u...	452	<input type="checkbox"/>
08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	0		€ 16 %	NK_Kalt	493 Gewerbe...	493	<input type="checkbox"/>
08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	0		€ 16 %	NK_Kalt	494 Gewerbe...	494	<input type="checkbox"/>
08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung	0		€ 16 %	NK_Kalt	499 01 Biomüll	499.01	<input type="checkbox"/>
09 Gebäudereinigung/ Ungeziefer...	1		€ 16 %	NK_Kalt	424 Unterhalts...	424	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0		€ 16 %	NK_Kalt	427 Grünfläch...	427	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0		€ 16 %	NK_Kalt	451 Gärtnerd...	451	<input type="checkbox"/>

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

Vorauszahlungen / Pauschalen	
BK-Vorauszahlung (netto)	166,00 €
BK-Vorauszahlung (brutto)	175,66 €
BK-Pauschale (netto)	0,00 €
BK-Pauschale (brutto)	0,00 €

Abbildung 32 Die BK-VORAUSZAHLUNG unter dem MIETVERTRAG.

Die Geldwerte in das Register MIETVERTRAG 1 übernommen.

Gewerbemietvertrag

Bezeichnung: GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025
 Beschreibung:
 Mietart:
 angez. Zeitraum: 01.09.2022 bis 31.08.2025

Miete/Betriebskostenvorauszahlung	
Grundmiete	3.500,00 €
Nettomiete Stück	0,00 €
NKKalt	146,00 €
Kaltmiete	3.646,00 €
NKWarm	20,00 €
Warmmiete	3.666,00 €
NKSteuer	9,66 €
Steuerbetrag	665,00 €
Bruttomiete	4.340,66 €

Erste Miete: 0,00 €
 Fälligkeit erste Miete:
 Fälligkeit erste NK-Vorauszahlung:
 Nachtrag erstellen

Abbildung 33 Der vereinbarte Gesamtbetriebskostenvorauszahlungsbetrag.

5.5 BK-Vorauszahlungsanpassung

Eine BK-VORAUSZAHLUNGSANPASSUNG erfolgt **nach** der BK-ABRECHNUNG entsprechend der Entwicklung der BK-VORAUSZAHLUNG zur BK-ABRECHNUNG.



Information:

Bei einem laufenden Mietvertrag können auch mehrere zeitraumbezogene BK-Vorauszahlungen hinzugefügt werden. BK-Vorauszahlungsanpassungen lassen sich als auch planen.

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung: BK-Vorauszahlung 01.01.2024 - 31.12.2024

Von: 01.01.2024 Bis: 31.08.2025

Vertrag: GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025

gruppiert: ☒ Kostenartebene (detailliert) ☐ BK-Gruppenebene (gruppiert)

Vorauszahlungen / Pauschalen:

BK-Gruppe	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Kostenart	Nr	pauschal
01 Grundsteuer	0	EUR	0 %	NK_Kelt	624.01 Grunds...	624.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	250	EUR	7 %	NK_Kelt	253.01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	612.02 Kosten...	612.02	<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	625.01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	253.03 Abwas...	253.03	<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	625.04 Regen...	625.04	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	253.02 Warmw...	253.02	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	612.01 Kosten...	612.01	<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	625.02 Zähler...	625.02	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	EUR	16 %	NK_Warm	255 Energie trä...	255	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	EUR	16 %	NK_Warm	612.03 Kosten...	612.03	<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	EUR	16 %	NK_Warm	625.03 Zähler...	625.03	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	426 Verkehrstf...	426	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	452 Straßen-u...	452	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	493 Gewerbe...	493	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	494 Gewerbe...	494	<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	499.01 Biomüll	499.01	<input type="checkbox"/>
09 Gebäudere...	0	EUR	16 %	NK_Kelt	424 Unterhalts...	424	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	EUR	16 %	NK_Kelt	427 Grünfläch...	427	<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	EUR	16 %	NK_Kelt	451 Gärtnerd...	451	<input type="checkbox"/>

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

Vorauszahlungen / Pauschalen:

BK-Vorauszahlung (netto)	250,00 €
BK-Vorauszahlung (brutto)	267,50 €
BK-Pauschale (netto)	0,00 €
BK-Pauschale (brutto)	0,00 €

Abbildung 34 Ein Gewerbemietvertrag mit 2 gültigen BK-Vorauszahlungsdatensätzen.

Sollte der MIETVERTRAG beendet sein, so kann **keine** BK-VORAUSZAHLUNGSANPASSUNG angestoßen werden. Es erscheint ggf. folgender Hinweis:

BK-Abrechnung nicht möglich!!

Es steht kein freier Zeitraum während des Mietvertrages zur Verfügung!
Wollen Sie trotzdem eine BK-Vorauszahlung erzeugen?

Ja Nein

Abbildung 35 Hinweismeldung.

Der Hinweis ist mit  zu bestätigen!

Durch Betätigen der Funktion **Neue BK-Vorauszahlung** wird für einen NEUEN Abrechnungszeitraum eine neue BK-VORAUSZAHLUNG als Anpassung angestoßen.

Die Anpassung kann eine Erhöhung bzw. eine Minderung sein.

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung: BK-Vorauszahlung 01.01.2024 - 31.12.2024

Von: 01.01.2024 Bis: 31.08.2025

Vertrag: GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025

gruppiert: ☒ Kostenartebene (detailliert) ☐ BK-Gruppenebene (gruppiert)

Vorauszahlungen / Pauschalen

BK-Gruppe	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Kostenart	Nr	pauschal
01 Grundsteuer	0	€ 0 %	NK_Kalt	624.01 Grunds...	624.01		<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	250	€ 7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01		<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten...	612.02		<input type="checkbox"/>
02 Bewässerung...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01		<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung...	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.03 Abwas...	253.03		<input type="checkbox"/>
03 Entwässerung...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.04 Regen...	625.04		<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.02 Warmw...	253.02		<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.01 Kosten...	612.01		<input type="checkbox"/>
05 Warmwass...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.02 Zähler...	625.02		<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	€ 16 %	NK_Warm	255 Energieträ...	255		<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	€ 16 %	NK_Warm	612.03 Kosten...	612.03		<input type="checkbox"/>
06 Verbunden...	0	€ 16 %	NK_Warm	625.03 Zähler...	625.03		<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	426 Verkehrsfl...	426		<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	452 Straßen-u...	452		<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	493 Gewerbe...	493		<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	494 Gewerbe...	494		<input type="checkbox"/>
08 Straßenrein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	499.01 Biomüll	499.01		<input type="checkbox"/>
09 Gebäudere...	0	€ 16 %	NK_Kalt	424 Unterhalts...	424		<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	427 Grünfläch...	427		<input type="checkbox"/>
10 Gartenpflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	451 Gärtnerdi...	451		<input type="checkbox"/>

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

Vorauszahlungen / Pauschalen

BK-Vorauszahlung (netto)	250,00 €
BK-Vorauszahlung (brutto)	267,50 €
BK-Pauschale (netto)	0,00 €
BK-Pauschale (brutto)	0,00 €

Durch Betätigen der Funktion **BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen** werden alle vereinbarten BK-GRUPPEN angezeigt und die Geldwerte können eingetragen werden.

Es reicht aus, einen einzigen Betrag als Gesamtbetrag einzugeben.

6 BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die BK-ABRECHNUNG wird an der WIRTSCHAFTSEINHEIT angelegt.



Achtung:

Vor dem Erstellen einer BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG sind aller relevanten Kosten (Buchungsbelege, Eingangsrechnungen und/oder Verbrauchsabrechnungen korrekt den Kostenelementen (Kostenstellen/Kostenträgern) zuzuordnen.

Es ist die Funktion ABRECHNUNG ERSTELLEN zu klicken.

Abbildung 36 Funktion zur Erstellung einer neuen BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG.

Die neu erzeugte BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG wird in einem neuen OBJEKTMANAGER angezeigt und muss dort bearbeitet werden.

Außerdem wird sie unter den Mietvertrag als KIND referenziert.

6.1 BK-Abrechnung Schritt 1 Mietverträge



Achtung:

Mietverträge **müssen** unterzeichnet sein.

Eine **neue** BK-ABRECHNUNG **muss** unmittelbar nach der vorherigen ausgeführt werden!



Information:

Die Registerkarten der BK-ABRECHNUNG müssen in der Reihenfolge von links nach rechts bearbeitet werden. Ein willkürlicher Wechsel ist nicht möglich. Der Wechsel **muss** über die Schaltfläche WEITER erfolgen.

Im Schritt 1 der BK-ABRECHNUNG ist am Register MIETVERTRÄGE der Abrechnungszeitraum, Tag der Erstellung der BK-ABRECHNUNG, der Tag der Freigabe der BK-ABRECHNUNG und der BK-PRÜFER auszuwählen.

Abbildung 37 Bearbeiten der BK-Abrechnung – Schritt 1 – Daten holen.

Die Funktion DATEN HOLEN lädt alle relevanten Mietverträge, welche im Abrechnungszeitraum gültig waren (endeten, aktuell waren oder begonnen).

☒ Mietverträge ☐ Überprüfung ☐ Bemessungsgrundlagen ☐ Gesamtangaben ☐ Einzelangaben ☐ Umlage ☒ Abfragemanager

BK-Abrechnung

Abrechnung
Bezeichnung: BK-Abrechnung 2014

Abrechnung Von: 01.01.2014 Bis: 31.12.2014

erstellt am: Monat Sollstellung

Freigeabe: BK-Prüfer Ausbilder Schmidt (als kres\uschmidt)

Ermittlung relevanter Mietverträge Daten holen

Anzeige aller Mietverträge, welche für die BK - Anrechnung relevant sind

Mietereinheit	Mieter	Mietvertrag	Mieternummer	Interner Code	Beginn	Ende
▶ Mietereinheit 101	Heller, Frieda	WMV 101_010...	101010109	V-Nr2087	01.01.2009	
Mietereinheit 103	Rothaus, Jürg...	WMV 103_010...	103010908	V-Nr2090	01.09.2008	
Mietereinheit 305	Ford, Harrison	WMV 305_010...	305010109	V-Nr2094	01.01.2009	

Weiter >

Abbildung 38 Die für die Betriebsabrechnung infrage kommenden Mietverträge.

Danach ist zu speichern und es werden alle MIETEINHEITEN der WIRTSCHAFTSEINHEIT mit ihren MIETERN angezeigt.

Die Funktion WEITER wechselt in den nächsten Schritt 2 der BK-ABRECHNUNG.

6.2 BK-Abrechnung Schritt 2 BK-Abrechnung prüfen

Im Schritt 2 der BK-ABRECHNUNG wird die Kostenverteilung überprüft.

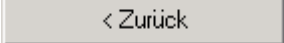
Dabei wird die zeitliche Abfolge überprüft.

Eine weitere Prüfung wird vorgenommen, ob eine Vorverteilung vorliegt und ob für den Verwendungszeitraum eines BKV-SCHLÜSSELS die entsprechenden BEMESSUNGSGRUNDLAGEN definiert sind.

In den jeweiligen Bereichen der Maske sind die Prüffunktionen manuell zu starten.

Abbildung 39 Prüfungen der BK-ABRECHNUNG.

Durch Betätigen der Funktion  erfolgt der Wechsel in Schritt 3.

Durch Betätigen der Funktion  kann der Betriebskostenprüfer immer wieder in den vorhergehenden Schritt der BK-ABRECHNUNG wechseln.

6.3 BK-Abrechnung Schritt 3 Bemessungsgrundlagen

Im Schritt 3 der BK-ABRECHNUNG werden auf der Registerkarte BEMESSUNGSGRUNDLAGEN alle relevanten Kosten des Abrechnungszeitraumes nach BK-GRUPPE und der dazugehörigen KOSTENART summiert angezeigt. Die Anteile der Gesamtbemessung für den ermittelten VERBRAUCH KALTWASSER, VERBRAUCH HEIZUNG sowie ENTSORGUNG ABWASSER sind manuell einzutragen.

☐ Mietverträge ☐ Überprüfung ☒ **Bemessungsgrundlagen** ☐ Gesamtangaben ☐ Einzelangaben ☐ Umlage ☒ Abfragemanager

BK-Abrechnung

Abrechnung
 Bezeichnung: BK-Abrechnung 2010
 Abrechnung Von: 01.01.2010 Bis: 31.12.2010
 erstellt am: Monat Sollstellung
 Freigabe: 01.09.2022 BK-Prüfer: Ausbilder Schmidt (als kres\uschmidt)

Neuerfassung der Bemessungsgrundlagen

BKV-Schlüssel filtern nach:

Modulname
<input type="checkbox"/> Entsorgung AW
<input type="checkbox"/> Verbrauch Heizung
<input checked="" type="checkbox"/> Verbrauch KW

Gesamtbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Gesamt...	Verbrauchsein...
► Verbrauch KW	01.01.2009		0	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	01.01.2009		0	Heizkostenver...
Entsorgung AW	01.01.2009		0	Kubikmeter

Einzelbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Mieteinheit	Mieter	Mieternummer	Gültig von	Gültig Bis	Anteil	Verbrauchsein...
► Verbrauch Hei...	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Heizkostenver...
Verbrauch KW	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Kubikmeter
Entsorgung AW	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 204	Bauer, Johann...	204011208	01.12.2008	30.11.2012	0	Heizkostenver...
Verbrauch KW	Mieteinheit 204	Bauer, Johann...	204011208	01.12.2008	30.11.2012	0	Kubikmeter
Entsorgung AW	Mieteinheit 204	Bauer, Johann...	204011208	01.12.2008	30.11.2012	0	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 101	Heller, Frieda	101010109	01.01.2009		0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 305	Ford, Harrison	305010109	01.01.2009		0	Heizkostenver...
Verbrauch KW	Mieteinheit 101	Heller, Frieda	101010109	01.01.2009		0	Kubikmeter
Verbrauch KW	Mieteinheit 305	Ford, Harrison	305010109	01.01.2009		0	Kubikmeter
Entsorgung AW	Mieteinheit 101	Heller, Frieda	101010109	01.01.2009		0	Kubikmeter
Entsorgung AW	Mieteinheit 305	Ford, Harrison	305010109	01.01.2009		0	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 102	Schmidt, Carst...	102010309	01.03.2009	28.02.2013	0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 102	Schmidt, Carst...	102010309	01.03.2009	28.02.2013	0	Kubikmeter
Entsorgung AW	Mieteinheit 102	Schmidt, Carst...	102010309	01.03.2009	28.02.2013	0	Kubikmeter

< Zurück Weiter >

Abbildung 40 Übersicht der Bemessungsgrundlagen aller Betriebskosten.

Im Bereich BKV-SCHLÜSSEL FILTERN NACH können die einzelnen BK-Gruppen ausgewählt und danach gefiltert werden. Ist nichts ausgewählt, werden alle Kostengruppen angezeigt.

Neuerfassung der Bemessungsgrundlagen

BKV-Schlüssel filtern nach:

☐ Entsorgung AW
☒ Verbrauch Heizung
☐ Verbrauch KW

Gesamtbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Gesamt...	Verbrauchsein...
Verbrauch Hei...	01.01.2009		0	Heizkostenver...

Einzelbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Mieteinheit	Mieter	Mieternummer	Gültig von	Gültig Bis	Anteil	Verbrauchsein...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 204	Bauer, Johann...	204011208	01.12.2008	30.11.2012	0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 101	Heller, Frieda	101010109	01.01.2009		0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 305	Ford, Harrison	305010109	01.01.2009		0	Heizkostenver...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 102	Schmidt, Carst...	102010309	01.03.2009	28.02.2013	0	Heizkostenver...

Abbildung 41 Die gefilterte Kostengruppenübersicht.

Im Bereich **GESAMTBEMESSUNG DES BKV-SCHLÜSSEL** sind die Gesamtmengen der Wirtschaftseinheit an den Betriebskosten nach den neu ermittelten Betriebskostenarten (nach Verbrauchsabrechnung) **VERBRAUCH KALTWASSER**, **VERBRAUCH HEIZUNG** sowie **ENTSORGUNG ABWASSER** einzutragen.

Neuerfassung der Bemessungsgrundlagen

BKV-Schlüssel filtern nach:

☐ Entsorgung AW
☐ Verbrauch Heizung
☐ Verbrauch KW

Gesamtbemessung des BKV-Schlüssel

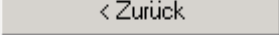
BKV-Schlüssel	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Gesamt...	Verbrauchsein...
Verbrauch KW	01.01.2009		100	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	01.01.2009		2500	Heizkostenver...
Entsorgung AW	01.01.2009		120	Kubikmeter

Einzelbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Mieteinheit	Mieter	Mieternummer	Gültig von	Gültig Bis	Anteil	Verbrauchsein...
Verbrauch Hei...	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Heizkostenver...
Verbrauch KW	Mieteinheit 103	Rothaus, Jürg...	103010908	01.09.2008		0	Kubikmeter

Abbildung 42 Angabe der Mengenanteile.

Durch Betätigen der Funktion  erfolgt die Weitergabe zur BK-ABRECHNUNG Schritt 4.

Durch Betätigen der Funktion  kann der BETRIEBSKOSTENPRÜFER immer wieder in den vorhergehenden Schritt der BK-Abrechnung wechseln.

6.4 BK-Abrechnung Schritt 4 Gesamtkosten

Im Schritt 4 der BK-ABRECHNUNG werden auf der Registerkarte GESAMTANGABEN die Gesamtbetriebskosten der WIRTSCHAFTSEINHEIT angezeigt.

☐ Mietverträge ☐ Überprüfung ☐ Bemessungsgrundlagen ☒ **Gesamtangaben** ☐ Einzelangaben ☐ Umlage ☐ Abfragemanager

BK-Abrechnung

Abrechnung
Bezeichnung: BK-Abrechnung 2010

Abrechnung Von: 01.01.2010 Bis: 31.12.2010

erstellt am: Monat Sollstellung

Freigabe: 01.09.2022 BK-Prüfer: Ausbilder Schmidt (als kres/uschmidt)

Ermittlung relevanter Kosten

Anzeige aller auf den Abrechnungszeitraum fallenden Kosten gruppiert nach Kostenart. Kosten, welche den Abrechnungszeitraum überschneiden werden zeitanteilig berücksichtigt.

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

BKV-Schlüssel	Neuermittlung	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Gesamt...	Verbrauchsein...	Betrag in €	Steuersatz	Anrechnung von	Anrechnung bis	Zeitraum Rech...	Anzahl Tage	BKV-Sch
► Verbrauch KW	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		100,00	Kubikmeter	0,00	7 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Verbrauch Hei...	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		2.500,00	Heizkostenver...	0,00	19 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mietfläche	<input type="checkbox"/>	01.01.2009	31.01.2013	1.250,00	Quadratmeter	0,00	19 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mietfläche	<input type="checkbox"/>	01.01.2009	31.01.2013	1.250,00	Quadratmeter	0,00	19 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mieteinheiten	<input type="checkbox"/>	01.01.2009		5,00	Einheit	0,00	0 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mietfläche	<input type="checkbox"/>	01.01.2009	31.01.2013	1.250,00	Quadratmeter	0,00	0 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mieteinheiten	<input type="checkbox"/>	01.01.2009		5,00	Einheit	0,00	0 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Mieteinheiten	<input type="checkbox"/>	01.01.2009		5,00	Einheit	0,00	0 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	
Entsorgung AW	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		120,00	Kubikmeter	0,00	19 %	01. Januar	31. Dezember	<input type="checkbox"/>	365	

< Zurück Weiter >

Abbildung 43 Anzeige der Gesamtbetriebskosten der WIRTSCHAFTSEINHEIT.

Hier sind **keinerlei** Angaben vorzunehmen!

Durch Betätigen der Funktion **Weiter >** erfolgt die Weitergabe zur BK-Abrechnung Schritt 5.

Durch Betätigen der Funktion **< Zurück** kann der BETRIEBSKOSTENPRÜFERS immer wieder in den vorhergehenden Schritt der BK-Abrechnung wechseln.

6.5 BK-Abrechnung Schritt 5 Einzelkosten

Im Schritt 5 der BK-ABRECHNUNG werden am Register EINZELANGABEN die Einzelkosten pro BKV-SCHLÜSSEL und pro MIETEINHEIT/MIETER für die WIRTSCHAFTSEINHEIT angezeigt.

Die Tabelle kann durch Gruppierungen (Spaltenkopf in den Gruppierungsbereich ziehen) und Sortierungen (Spaltenköpfe per Drag&Drop verschieben) individuell eingestellt werden.

☐ Mietverträge ☐ Überprüfung ☐ Bemessungsgrundlagen ☐ Gesamtangaben ☒ Einzelangaben ☐ Umlage ☐ Abfragemanager

BK-Abrechnung

Abrechnung
Bezeichnung: BK-Abrechnung 2010
Abrechnung Von: 01.01.2010 Bis: 31.12.2010
erstellt am: Monat Sollstellung
Freigabe: 01.09.2022 BK-Prüfer: Ausbilder Schmidt (als kres/uschmidt)

Gruppierung nach Mieteinheit = Kostenübersicht nach Mieteinheit

Ermittlung der Bemessungsanteile
Anzeige der Bemessungsanteile pro BKV-Schlüssel für die einzelnen Mieteinheiten

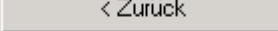
MIETEINHEIT /	BK-Gruppe	BKV-Schlüssel	Neuermittlung	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Einzelb...	Verbrauchsein...	Steuersatz	Anrechnung von	Anrechnung bis	Zeitraum Rech...	Anzahl Tage	Bt
- Mieteinheit 101													
13 Sach- und ...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
01 Grundsteuer	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		200,00 Quadratmeter		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
08 Straßenrein...	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		200,00 Quadratmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
02 Bewässerun...	Verbrauch KW		<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		0,00 Kubikmeter		7 %	01. Januar	31. Dezember			365
08 Straßenrein...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
03 Entwässerun...	Entsorgung AW		<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		0,00 Kubikmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
11 Beleuchtung	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		200,00 Quadratmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
06 Verbunden...	Verbrauch Hei...		<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2009		0,00 Heizkostenver...		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
13 Sach- und ...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.01.2009		1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
+ Mieteinheit 102													
03 Entwässerun...	Entsorgung AW		<input checked="" type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	0,00 Kubikmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
08 Straßenrein...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
13 Sach- und ...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
13 Sach- und ...	Mieteinheiten		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	1,00 Einheit		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
02 Bewässerun...	Verbrauch KW		<input checked="" type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	0,00 Kubikmeter		7 %	01. Januar	31. Dezember			365
06 Verbunden...	Verbrauch Hei...		<input checked="" type="checkbox"/>	01.03.2009	28.02.2013	0,00 Heizkostenver...		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
01 Grundsteuer	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	31.01.2013	200,00 Quadratmeter		0 %	01. Januar	31. Dezember			365
08 Straßenrein...	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	31.01.2013	200,00 Quadratmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
11 Beleuchtung	Mietfläche		<input type="checkbox"/>	01.03.2009	31.01.2013	200,00 Quadratmeter		19 %	01. Januar	31. Dezember			365
+ Mieteinheit 103													
+ Mieteinheit 204													

< Zurück Weiter >

Abbildung 44 Gruppierte Kostenübersicht nach Mieteinheiten.

Hier sind **keinerlei** Angaben vorzunehmen!

Durch Betätigen der Funktion  erfolgt die Weitergabe zur BK-Abrechnung Schritt 5.

Durch Betätigen der Funktion  kann der BETRIEBSKOSTENPRÜFERS immer wieder in den vorhergehenden Schritt der BK-Abrechnung wechseln.

6.6 BK-Abrechnung Schritt 6 Umlage

Im Schritt 6 der BK-ABRECHNUNG erfolgt am Register UMLAGE die eigentliche Verteilung der BETRIEBSKOSTEN auf die einzelnen MIETER. Die BK-ABRECHNUNG ist über die Funktion

BK-Abrechnung starten

zu starten.

The screenshot shows the 'BK-Abrechnung' (Cost Allocation) window. At the top, there are tabs: 'Mietverträge', 'Überprüfung', 'Bemessungsgrundlagen', 'Gesamtangaben', 'Einzelangaben', 'Umlage' (highlighted in green), and 'Abfragemanager'. The main title is 'BK-Abrechnung'. Below it, there's a section for 'Abrechnung' with fields for 'Bezeichnung' (BK-Abrechnung 2010), 'Abrechnung Von' (01.01.2010), 'Bis' (31.12.2010), 'erstellt am:' (empty), 'Monat Sollstellung' (empty), 'Ereigabe' (01.09.2022), 'BK-Prüfer' (empty), and a dropdown for 'Ausbilder Schmidt (als kres/uschmidt)'. Below this is the 'Umlage der Betriebskosten' section, which contains a red-bordered button labeled 'BK-Abrechnung starten'. Other fields in this section include 'Mietereinheit' (dropdown), 'Mieter' (dropdown), 'Mietzeit von' (dropdown), and 'Abr.Tage' (input field). At the bottom of the 'Umlage' section, there's a grey bar with the text 'Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.' Below this is a large empty table area. At the very bottom of the window, there are two buttons: 'BK-Abrechnung speichern' and '< Zurück'.

Abbildung 45 Starten der BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG.

Nach erfolgter Abrechnung wird die Funktion **BK-Abrechnung anzeigen** aktiv und es kann für jede MIETEINHEIT die BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG angezeigt werden.

☐ Mietverträge ☐ Überprüfung ☐ Bemessungsgrundlagen ☐ Gesamtangaben ☐ Einzelangaben ☒ Umlage ☐ Abfragemanager

BK-Abrechnung

Abrechnung

Bezeichnung: BK-Abrechnung 2010

Abrechnung Von: 01.01.2010 Bis: 31.12.2010

erstellt am: Monat Sollstellung

Ereigbe: 01.09.2022 BK-Prüfer: Ausbilder Schmidt (als kres/uschmidt)

Umlage der Betriebskosten

BK-Abrechnung starten

Mieteneinheit: Mieteneinheit 101

Mieter: Heller, Frieda

Mietzeit von: 01.01.2009 - 365 Abr.Tage

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.


BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Verbrauchsein.	Anteil KA	Schlüssel Neu...	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...	Gesamtkosten	MV-Teil
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	Quadratmeter	100		01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	19 %	Mietfläche	Quadratmeter	100		01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
11 Beleuchtung	257 Strom	19 %	Mietfläche	Quadratmeter	100		01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
06 Verbunden...	255 Energieträ...	19 %	Verbrauch Hei...	Heizkostenver...	100		01.01.2010	31.12.2010	365	2500	0	01.01.20
13 Sach- und ...	626.02 Haus...	0 %	Mieteneinheiten	Einheit	100		01.01.2010	31.12.2010	365	5	0	01.01.20
08 Straßenrein...	492 Hausmüll...	0 %	Mieteneinheiten	Einheit	100		01.01.2010	31.12.2010	365	5	0	01.01.20
02 Bewässerun...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	Kubikmeter	100		01.01.2010	31.12.2010	365	100	0	01.01.20
03 Entwässerun...	253.03 Abwas...	19 %	Entsorgung AW	Kubikmeter	100		01.01.2010	31.12.2010	365	120	0	01.01.20

BK-Abrechnung speichern

< Zurück

Abbildung 46 Anzeige der umgelegten BETRIEBSKOSTEN nach MIETEINHEITEN.

Durch Betätigen der Funktion  kann der BETRIEBSKOSTENPRÜFERS immer wieder in den vorhergehenden Schritt der BK-Abrechnung wechseln.

Die Funktion  speichert die erzeugte BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG. Sie kann jederzeit direkt an der WIRTSCHAFTSEINHEIT abgerufen werden. Dazu ist am Register BK-ABRECHNUNGEN im Bereich Anzeige BK-Abrechnung die gewünschte BK-ABRECHNUNG und die MIETEINHEIT in der jeweiligen Liste auszuwählen.

Die Funktion BKA freigeben schließt die aktuelle BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ab. Diese Funktion sollt erst nach gewissenhafter Prüfung der BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG erfolgen, da danach keinerlei Änderungen an der BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG mehr möglich sind.

☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)
☐ Freie/Vermietete Objekte
☐ BKV-Schema
☐ Sollstellung WE
☐ Zahlungsverlauf WE
☐ Partnerdaten

☐ Bankverbindungen Partner
☒ BK-Abrechnungen
☐ Abfragemanager
☐ Zählerstandserfassung
☐ Einnahmen/Ausgaben

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung:

BK Abr. von:
 BK Abr. bis:

- Anzeige BK - Abrechnung

BK-Abrechnungen:
 Freigegeben am:

Sollst. Monat:

Mieteinheit:
 BK-Prüfer:

Mieter:

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

BK-Gruppe	Kostenart	Faktor	BKV-Schlüssel	Verbrauchsein...	Anteil KA	Schlüssel Neu...	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...	C
02 Bewässer...	253.01 Kaltwa...	0.07	Verbrauch KW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	100	
06 Verbunden...	255 Energieträ...	0.19	Verbrauch Hei...	Heizkostenver...	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	2500	
11 Beleuchtung	257 Strom	0.19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	0.19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
08 Straßenrein...	492 Hausmüll...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
13 Sach- und ...	626.02 Haus- ...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
13 Sach- und ...	626.04 Gebäu...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
03 Entwässer...	253.03 Abwas...	0.19	Entsorgung AW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	120	

Abbildung 47 Abschließen der BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG.

Die Funktion Abrechnung als Sollstellung erfassen erzeugt aus der BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG eine neue SOLLSTELLUNG für die gesamte WIRTSCHAFTSEINHEIT.

Zum Ausführen dieser Funktion muss zuerst der Monat der Sollstellung auf der Maske eingetragen sowie ein Report gewählt werden,

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: Dresden Straße 8a

BK Abr. von: 01.01.2011 BK Abr. bis: 31.12.2011

Abrechnung erstellen

Anzeige BK - Abrechnung

BK-Abrechnungen: BK-Abrechnung 2010 Freigegeben am: 01.09.2022 Sollst. Monat: 01.09.2022

Mieteinheit: BK-Prüfer: Mitc, Karsten

Mieter: BKA freigeben

Reportauswahl

Bitte wählen Sie den Report aus, den Sie zum Drucken der Betriebskostenabrechnung(en) verwenden wollen bzw. verwendet haben.

Report: Betriebskostenabrechnung mit Steuersplittung

OK Abbrechen

Abrechnung als Sollstellung erfassen

BK-Abrechnung für Mieter drucken

alle BK-Abrechnungen drucken

Abbildung 48 Monat der Sollstellung eintragen, Funktion starten und Report wählen.

und im Dialog MIETERKONTEN FÜR SOLLSTELLUNG WÄHLEN müssen die entsprechenden MIETERKONTEN markiert sein.

Mieterkonto für Sollstellung wählen

Sollst. Erzeugen	Mieterkonton...	Gesamtverbra...	Zahlung fällig ...	Vorrauszahlung	Nachzahlung	Bemerkung	interner Code
<input checked="" type="checkbox"/>	101010109	0,00	01.10.2022	2.470,00	-2.470,00		V-Nr2087
<input checked="" type="checkbox"/>	102010309	0,00	01.10.2022	2.410,00	-2.410,00		V-Nr2088
<input checked="" type="checkbox"/>	103010908	0,00	01.10.2022	2.620,00	-2.620,00		V-Nr2090
<input checked="" type="checkbox"/>	204011208	0,00	01.10.2022	2.345,00	-2.345,00		V-Nr2093
<input checked="" type="checkbox"/>	305010109	0,00	01.10.2022	2.410,00	-2.410,00		V-Nr2094

Abbrechen OK

Abbildung 49 Auswahl der MIETERKONTEN für die neue SOLLSTELLUNG.

☐ Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)
 ☐ Freie/Vermietete Objekte
 ☐ BKV-Schema
 ☐ Sollstellung WE
 ☐ Zahlungsverlauf WE
 ☐ Partnerdaten

☐ Bankverbindungen Partner
 ☒ **BK-Abrechnungen**
☐ Abfragemanager
 ☐ Zählerstandserfassung
 ☐ Einnahmen/Ausgaben

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung:
 BK Abr. von:
 BK Abr. bis:

- Anzeige BK - Abrechnung

 BK-Abrechnungen:
 Freigegeben am:
 Sollst. Monat:

Mieteinheit:
 BK-Prüfer:

Mieter:

Ziehen Sie einen Spaltenk...

BK-Gruppe	Kostendr...	Faktor	BKV-Schlüssel	Verbrauchsein...	Anteil KA	Schlüssel Neu...	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...	C
02 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	0.07	Verbrauch KW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	100	
06 Verbunden...	255 Energieträ...	0.19	Verbrauch Hei...	Heizkostenver...	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	2500	
11 Beleuchtung	257 Strom	0.19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
08 Straßenrein...	426 Verkehrsfl...	0.19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
08 Straßenrein...	492 Hausmüll...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	
13 Sach- und ...	626.02 Haus- ...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
13 Sach- und ...	626.04 Gebäu...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	
03 Entwässeru...	253.03 Abwas...	0.19	Entsorgung AW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	120	

Abbildung 50 Auswahl einer BK-ABRECHNUNG für eine MIETEINHEIT.

Alle (!) erzeugten BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN können jederzeit entweder Mieter-weise oder als Gesamtkonvolut ausgedruckt werden. Dazu werden entsprechend gestaltete Berichte bereitgestellt.

Der Mieter-weise Ausdruck erfolgt mit der Funktion

BK-Abrechnung für Mieter drucken

Es wird ein Auswahldialog für das erforderliche Formblatt (REPORT) angezeigt. Hier ist der erforderliche REPORT auszuwählen.

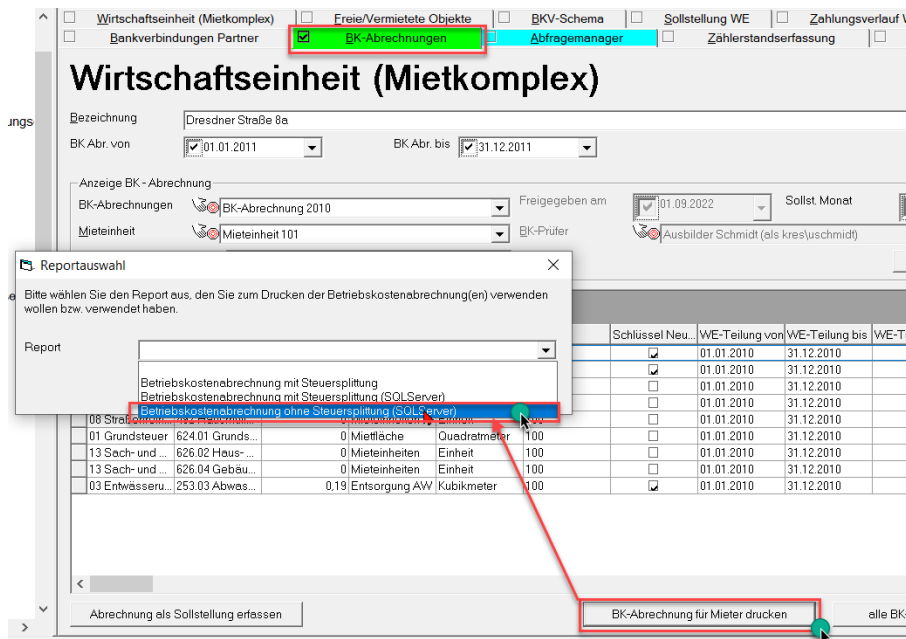


Abbildung 51 Auswahl des REPORTES für die BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG.

Der ausgewählte REPORT wird in einem neuen OBJEKTMANAGER angezeigt und kann hier über die Vorschau in verschiedenen Formaten exportiert oder gedruckt werden.

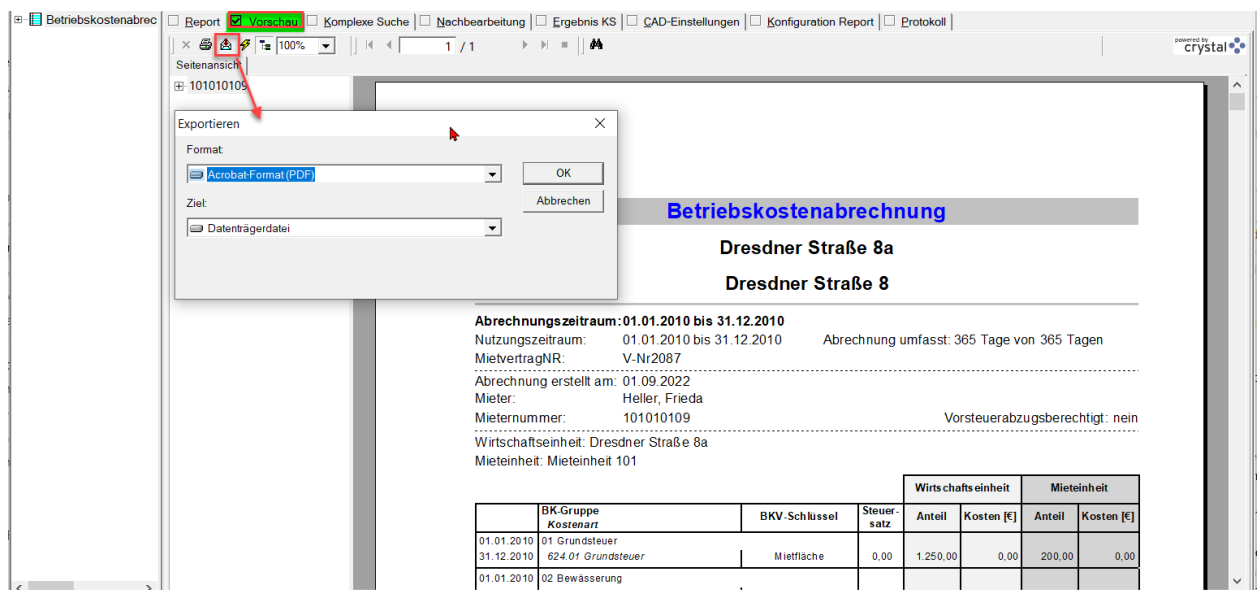


Abbildung 52 Der Report BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG für einen Mieter.

Der Ausdruck der gesamten BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG erfolgt mit der Funktion

alle BK-Abrechnungen drucken

Auch hierfür wird der Auswahldialog der REPORTE angeboten. Nur zeigt der Report die BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG **aller** Mieter an.

Betriebskostenabrechnung

Report ☒ **Vorschau** ☐ Komplexe Suche ☐ Nachbearbeitung ☐ Ergebnis KS ☐ CAD-Einstellungen ☐ Konfiguration Report ☐ Protokoll

Seitenansicht 3 / 4

Wohnungsgesellschaft Neu
Straße
03565 Neudorf

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungszeitraum **01.01.2010 - 31.12.2010**
Wirtschaftseinheit **Dresdner Straße 8a**
Mieteinheit **Mieteinheit 103**

		Wirtschaftseinheit		Mieteinheit	
	BK-Gruppe Kostenart	BKV-Schlüssel	Steuer- satz	Anteil	Kosten [€]
01.01.2010	11 Beleuchtung	Mietfläche	0,19	1.250,00	0,00
31.12.2010	257 Strom			175,00	0,00
01.01.2010	11 Beleuchtung	Mietfläche	0,19	1.250,00	0,00
31.12.2010	257 Strom			250,00	0,00
01.01.2010	11 Beleuchtung	Mietfläche	0,19	1.250,00	0,00
31.12.2010	257 Strom			200,00	0,00
01.01.2010	11 Beleuchtung	Mietfläche	0,19	1.250,00	0,00
31.12.2010	257 Strom			175,00	0,00
01.01.2010	11 Beleuchtung	Mietfläche	0,19	1.250,00	0,00
31.12.2010	257 Strom			200,00	0,00
01.01.2010	13 Sach- und Haftpflichtversicherung				

Abbildung 53 Der Report zeigt alle BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN an.

7 AUSWERTUNGEN - AUSZUG

An den WIRTSCHAFTSEINHEITEN stehen verschiedene REPORTE für Auswertungen zur Verfügung.

Nachfolgend einige Beispiele.

Objektmanager [IV Kaufmännisches Gebäudemanagement/Mietmanagement/Vermietungsmanagement/Mietbereichsregister/Dresdner Straße 8/Dresdner Straße 8a] - FAMOS

Mahnung

Start Tools Ansicht System Berichte Module

☒ Kontenmonatsaldenliste
☒ Kosten der Wirtschaftseinheit gem BKV-Schema nach BK-Gruppen und Kostenart
☒ Liste Lastschriften (SQLServer)

☐ Mahnstufenjournal (SQLServer)
☐ Mietkautionen (SQLServer)
☐ Monatsauswertung Kosten- und Erlösarten nach Kostenstelle
☐ Offene Postenliste Debitoren - Kreditoren
☐ Monatsauswertung Kosten- und Erlösarten
☐ Sollstellung Vorabliste (SQLServer)

Alle Berichte

Vertragsverwaltung
Rechnungsverwaltung
Warenwirtschaft
Mietmanagement
Vermietungsmanagement
Mietbereichsregister
1. Schritt Aufbau der Mietverwaltungs
Dresdner Straße 10
Dresdner Straße 8
Dresdner Straße 8a
Mieteinheit 101
Mieteinheit 102
Mieteinheit 103
Mieteinheit 204
Mieteinheit 305
Mieteinheit 406
Leerstand Dresdner Straße 8
Haus 1
Haus 2
Haus 3
Haus 4
BK-Abrechnung 2009
SollstellungManuell WE
SollstellungManuell WE
SollstellungManuell WE
SollstellungManuell WE

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung: Dresdner Straße 8a

BK.Abr. von: 01.01.2011 BK.Abr. bis: 31.12.2011

Abrechnung erstellen

Anzeige BK - Abrechnung

BK-Abrechnungen: BK-Abrechnung 2010 Freigegeben am: 01.09.2022 Sollst Monat:

Mieteinheit: Mieteinheit 101 BK-Prüfer: Ausbilder Schmidt (als kres/uschmidt)

Mieter: Heller, Frieda

BKA freigeben

Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

BK-Gruppe	Kostenart	Faktor	BKV-Schlüssel	Verbrauchsein.	Anteil KA	Schlüssel Neu.	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A.	WE-Bemer.
02 Bewässerung	253.01 Kaltwa...	0,07	Verbrauch KV	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
06 Verbünden	255 Energiebrä...	0,19	Verbrauch Hei...	Heizkostenver...	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
11 Beleuchtung	257 Strom	0,19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
08 Straßenrein.	426 Verkehrsfr...	0,19	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
08 Straßenrein.	492 Hausmüll...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
13 Sach- und ...	626.02 Hausb...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
13 Sach- und ...	626.04 Gebäu...	0	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	
03 Entwässerung	253.03 Abwas...	0,19	Entsorgung AW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	

FAMOS 00.03 FAMOS45 Referenz in KRES/uschmidt 1 16.19

Abbildung 54 Reporte an einer Wirtschaftseinheit.

7.1 Report „Kontenmonatssaldenliste“

Report ☒ **Vorschau** ☐ Komplexe Suche ☐ Nachbearbeitung ☐ Ergebnis KS ☐ CAD-Einstellungen ☐ Konfiguration Report ☐ Protokoll

Seitenansicht 1 / 1

powered by crystal

Kontenmonatssaldenliste

Wirtschaftseinheit: **Dresdner Straße 8a** Eigentümer: **Groß, Udo**

Abrechnungszeitraum: **09.2022**

Abrechnung in Euro

Mieternummer Mieter	Saldo vortag	Haben Soll	Miete	Betriebs- kosten	Umsatz- steuer	BK Abrechnung gezahlt	verrechnet	offen	Sonstige	nicht zugewiesen	neuer Saldo
101010109 Heller, Frieda	-21.569,11	H S									-21.569,11
102010309 Schmidt, Carsten	-17.969,77	H S									-17.969,77
103010908	-24.978,47	H S									-24.978,47
204011208 Bauer, Johannes	-19.377,93	H S									-19.377,93
305010109 Ford, Harrison	1.365,81	H S									1.365,81
406011209 Müller, Ralf	-3.085,00	H S									-3.085,00
Gesamt:	-85.614,47	H S									-85.614,47

Abbildung 55 Der REPORT „KONTENMONATSSALDENLISTE“.

7.2 Report „Kosten der Wirtschaftseinheit gem BKV-Schema nach BK-Gruppen und Kostenart“

Report ☒ Vorschau ☐ Komplexe Suche ☐ Nachbearbeitung ☐ Ergebnis KS ☐ CAD-Einstellungen ☐ Konfiguration Report ☐ Protokoll

Seitenansicht | 91% | 1 / 1

powered by crystal

Monatsauswertung nach BK-Gruppen und Kostenart

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex): Dresdner Straße 8a

Filter: Auswertungszeitraum: Wirtschaftsjahr: 2009 (01.01.2009 - 31.12.2009) Belegstatus: Obligo ☒ gebucht ☒ weder Obligo noch gebucht ☐
Wirtschaftseinheit (Mietkomplex): Dresdner Straße 8a - BK-Gruppe -- Kostenarten: 01 Grundsteuer -- 624.01 Grundsteuer, 02 Bewässerung -- 253.01 Kaltwasserkosten, 03 Entwässerung -- 253.03 Abwasserkosten, 06 Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen -- 255 Energieträger für Heizzwecke, 08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung -- 426 Verkehrsflächen/Winterdienst, 08 Straßenreinigung/ Müllbeseitigung -- 492 Hausmüllgebühren, 11 Beleuchtung -- 257 Strom, 13 Sach- und Haftpflichtversicherung -- 626.02 Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung, 13 Sach- und Haftpflichtversicherung -- 626.04 Gebäudeversicherung mit Elementarschäden

Stand: 01.09.2022

Kostenstelle	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Saldo
257 Strom													
K1210 Dresdner Str. 8a	-10.838,95	-10.828,35	-9.266,95	-8.641,25	-9.752,35	-9.141,65							-58.271,50
Kostenart: 257 Strom	-10.838,95	-10.828,35	-9.266,95	-8.641,25	-9.752,35	-9.141,65							-58.271,50
624.01 Grundsteuer													
K1210 Dresdner Str. 8a		-650,00			-650,00			-650,00			-650,00		-2.600,00
Kostenart: 624.01 Grundsteuer		-650,00			-650,00			-650,00			-650,00		-2.600,00

Abbildung 56 Der REPORT „KOSTEN DER WIRTSCHAFTSEINHEIT GEM BKV-SCHEMA NACH BK-GRUPPEN UND KOSTENART“

7.3 Report „Übersicht Mietkautionen“

Report ☒ **Vorschau** ☐ Komplexe Suche ☐ Nachbearbeitung ☐ Ergebnis KS ☐ CAD-Einstellungen ☐ Konfiguration Report ☐ Protokoll

Seitenansicht: 1 / 1

powered by crystal

Übersicht Mietkautionen
(der vom 01.09.2010 bis 01.09.2022 gültigen Mietverträge)

Wirtschaftseinheit: Dresdner Straße 8a

Mieteinheit	Mieternummer	Mietkautionsart	Bank	Treuhandkonto Kontonummer	Zinssatz	Kautionsbetrag	Kautionsbezug	Zahlungsvereinbarung	Datum der Hinterlegung	Endtermin der Kautionszahlung
Mieteinheit 101	10101010									
Mieteinheit 102	10201030									
Mieteinheit 103	10301090									
Mieteinheit 204	20401130									
Mieteinheit 305	30501010									
Mieteinheit 408	40801120									

Mietkautionssumme der Wirtschaftseinheit: Dresdner Straße 8a

Abbildung 57 Der REPORT „ÜBERSICHT MIETKAUTIONEN“.

7.4 Report „Sollstellung Vorabliste“

Report ☒ **Vorschau** ☐ Komplexe Suche ☐ Nachbearbeitung ☐ Ergebnis KS ☐ CAD-Einstellungen ☐ Konfiguration Report ☐ Protokoll

Seitenansicht | Dresden Straße 8a000000000

powered by crystal

Sollstellung Vorabliste

Wirtschaftseinheit: Dresden Straße 8a Eigentümer: Groß, Udo

Abrechnungszeitraum: 09.2022
erstellt am: 01.09.2022 User: KRESchmidt

Abrechnung in Euro

MieteNR	Mieteinheiten	Mieter	Miete	Betriebskosten	Umsatzsteuer	Summe	Zahlung	Zahlung	Bankleitzahl	KontoNR
								Kreditinstitut		
101010109		Müller, Frieda					Diskette-DTA US			
102010309		Schmidt, Carsten					Diskette-DTA US			
103010908		Rehhaus, Jürgen					Diskette-DTA US			
204010414										
204011208		Bauer, Johannes					Diskette-DTA US			
205010109		Ford, Hansson					Überweisung			
408011209		Müller, Ralf					Diskette-DTA US			
?		Schmidt, Carsten					Diskette-DTA US			
Gesamt Sollstellung:										

☐ Vertragsende MV

Seite 1 von 1

Abbildung 58 Der REPORT „SOLLSTELLUNG VORABLISTE“.

ENDE



Keßler Real Estate Solutions GmbH
Nordstraße 3-15
D-04105 Leipzig

T. +49 341 235 900
F. +49 341 235 90 15

www.kesslerolutions.de
info@kesslerolutions.de