

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@kesslersolutions.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 **MIETBEREICHSGREGISTER/MIETERVERWALTUNG** am **MIETVERTRAG**.

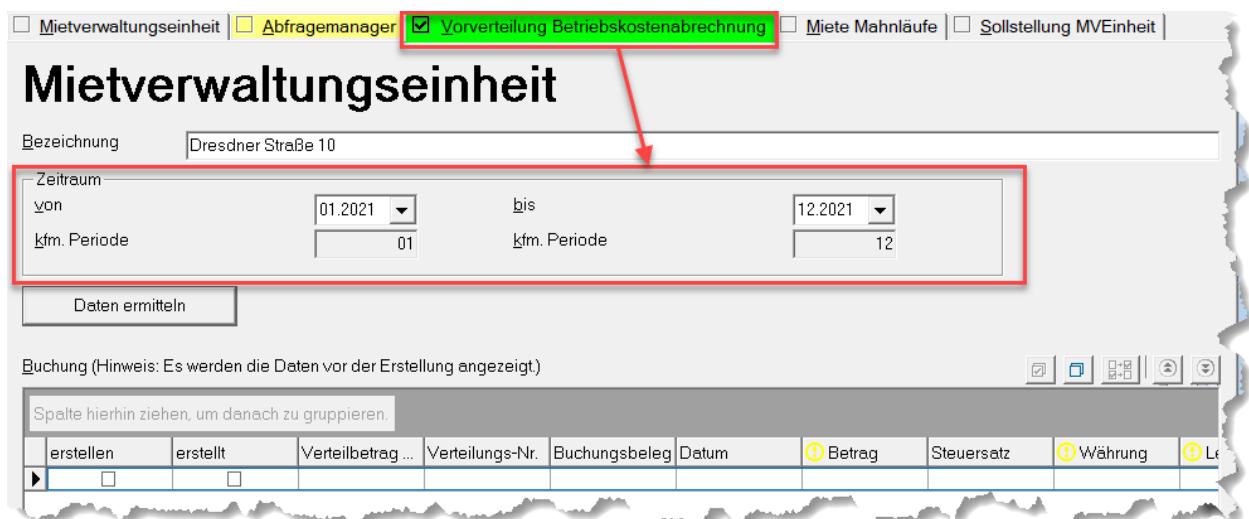
Analog gilt es bei der Verwaltung von Wohneigentümergemeinschaften und bei der Sondereigentumsverwaltung von Wohneigentum Abrechnungen über die monatlichen Vorausleistungen der Eigentümer in Form des Hausgeldes vorzunehmen.

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 Dresdner Straße 10

Zeitraum

von	01.2021	bis	12.2021
kfm. Periode	01	kfm. Periode	12

Daten ermitteln

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
►	□	□							

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.

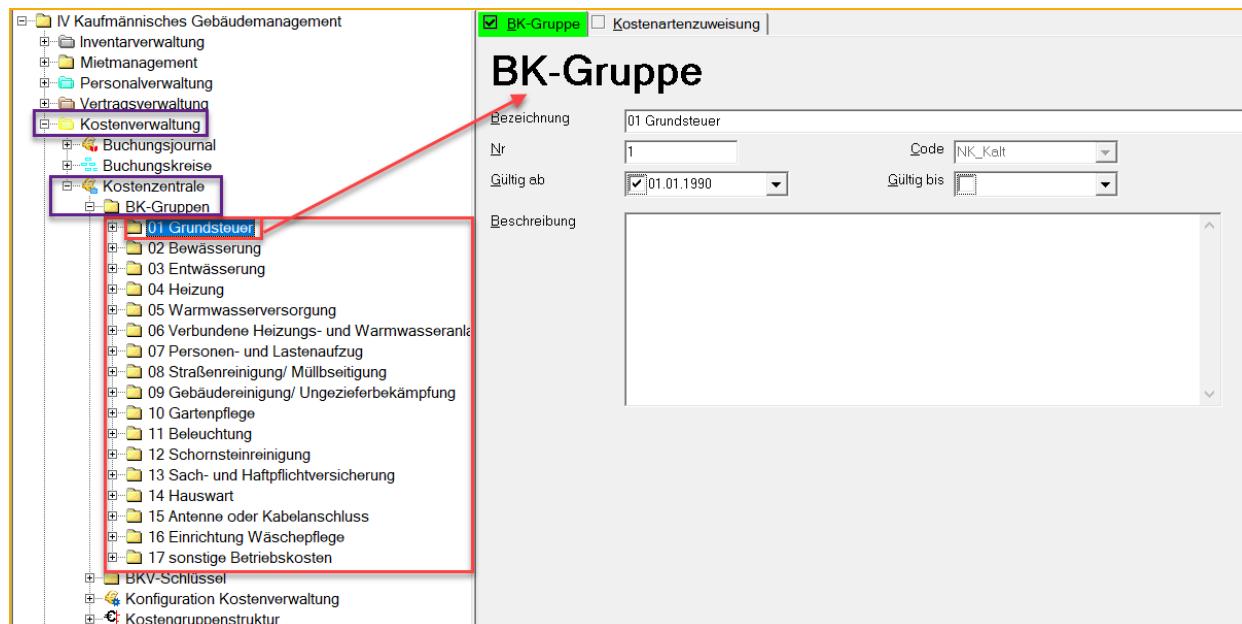


Abbildung 2 BETRIEBSKOSTENGRUPPEN in der KOSTENZENTRALE.

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.

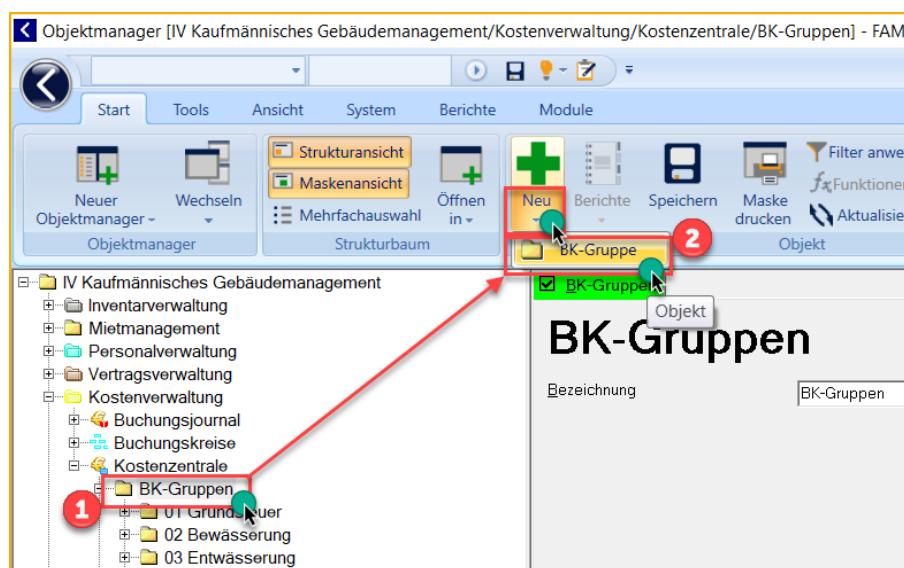


Abbildung 3 Erzeugen einer neuen BK-GRUPPE (Betriebskostengruppe).



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 **Laden der Kostengruppenstruktur** 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.

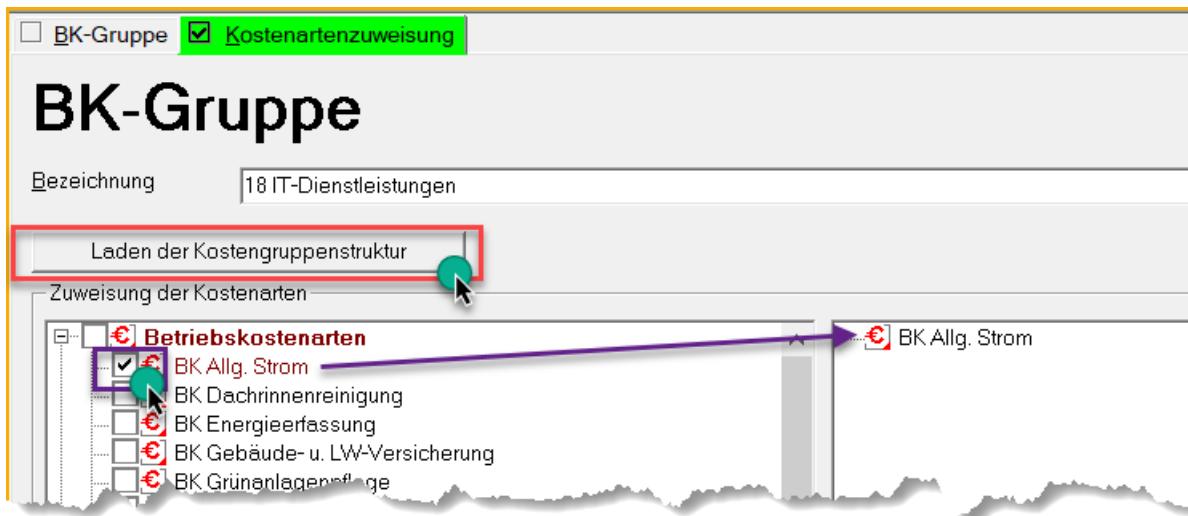


Abbildung 5 Zugewiesene KOSTENARTEN der BK-GRUPPE.

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.

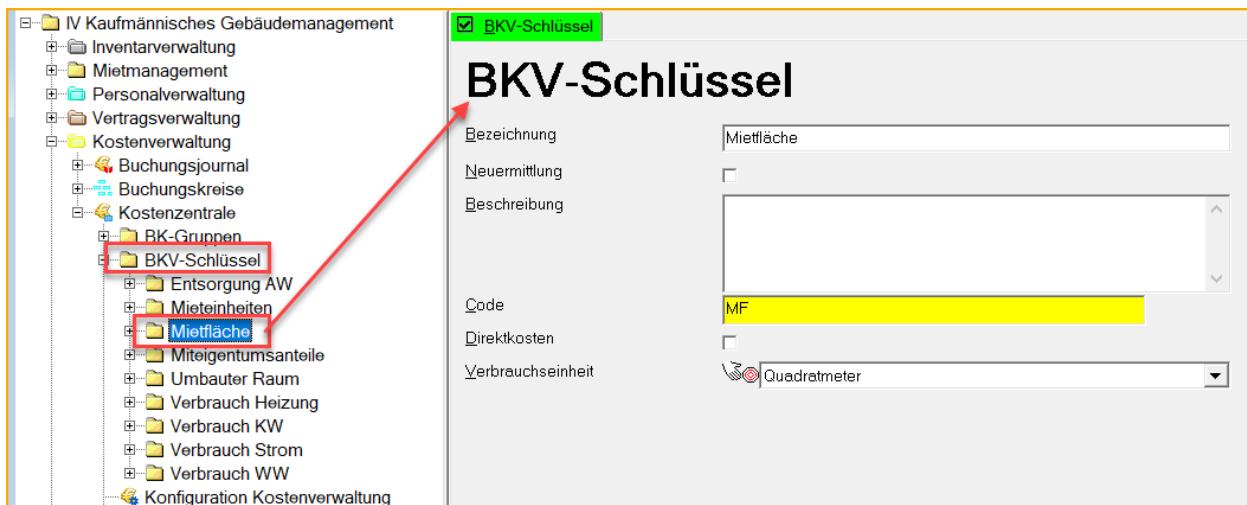


Abbildung 6 Der BKV-Schlüssel „MIETFLÄCHE“ zur Verteilung der Betriebskosten nach Flächenanteil.

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.

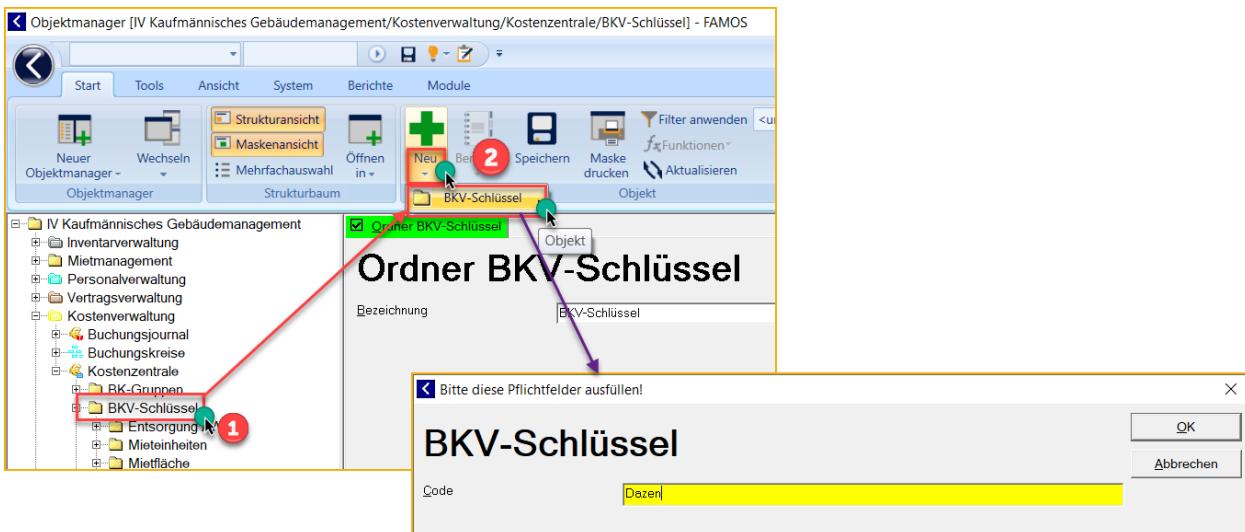


Abbildung 7 Einen neuen BKV-SCHLÜSSEL anlegen und Angabe eines eindeutigen Wertes im Feld CODE.

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.

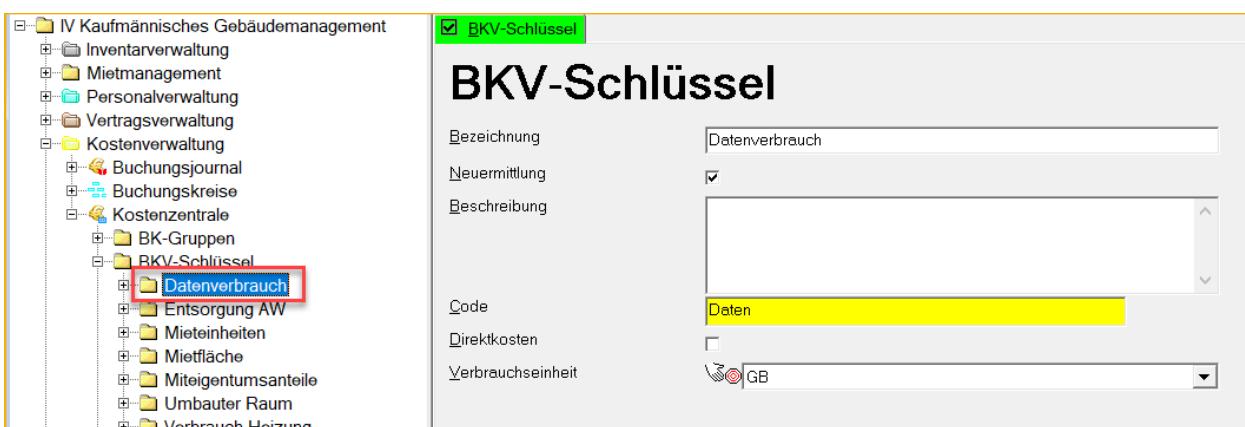


Abbildung 8 Der neue BKV-SCHLÜSSEL „DATENVERBRAUCH“.

3.4 BK-Prüfer

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

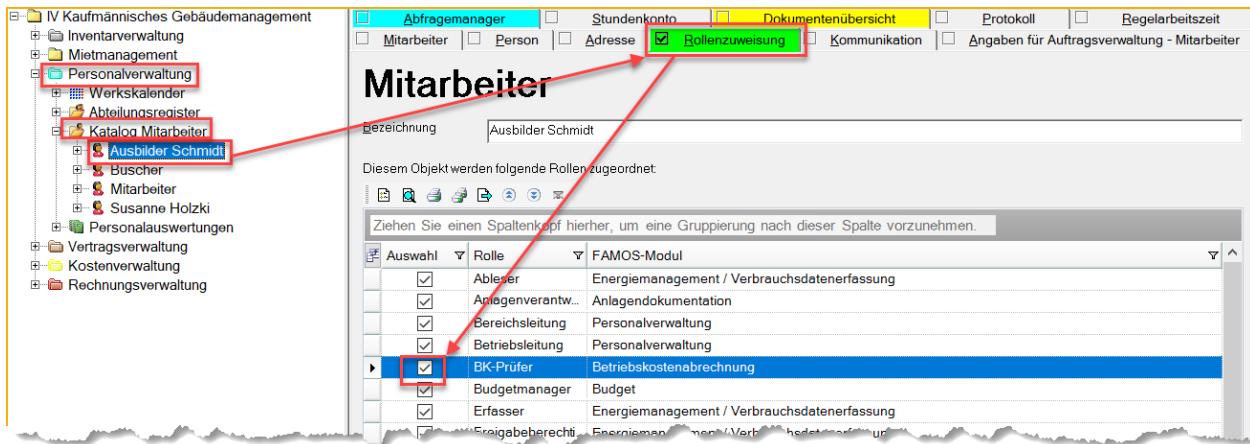


Abbildung 9 Setzen der ROLLE „BK-PRÜFER“ am entsprechenden MITARBEITER.

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 Bewässeru...	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 Entwässeru...	BK Regenwas...	19 %	Mietflä							18.10.2099	

BKV-Bemessung

BKV-Schlüssel	Mietfläche
Anteil	<input type="text" value="2.200,00"/> Berechnen Verbrauchseinheit Quadratmeter
Gültig von	<input type="text" value="01.01.2022"/> Gültig Bis <input type="text" value="29.08.2099"/>
<input type="checkbox"/> Neuermittlung	
<input type="button" value="Übernehmen"/> <input type="button" value="Abbrechen"/>	

Bemessungsgrundlage

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

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.

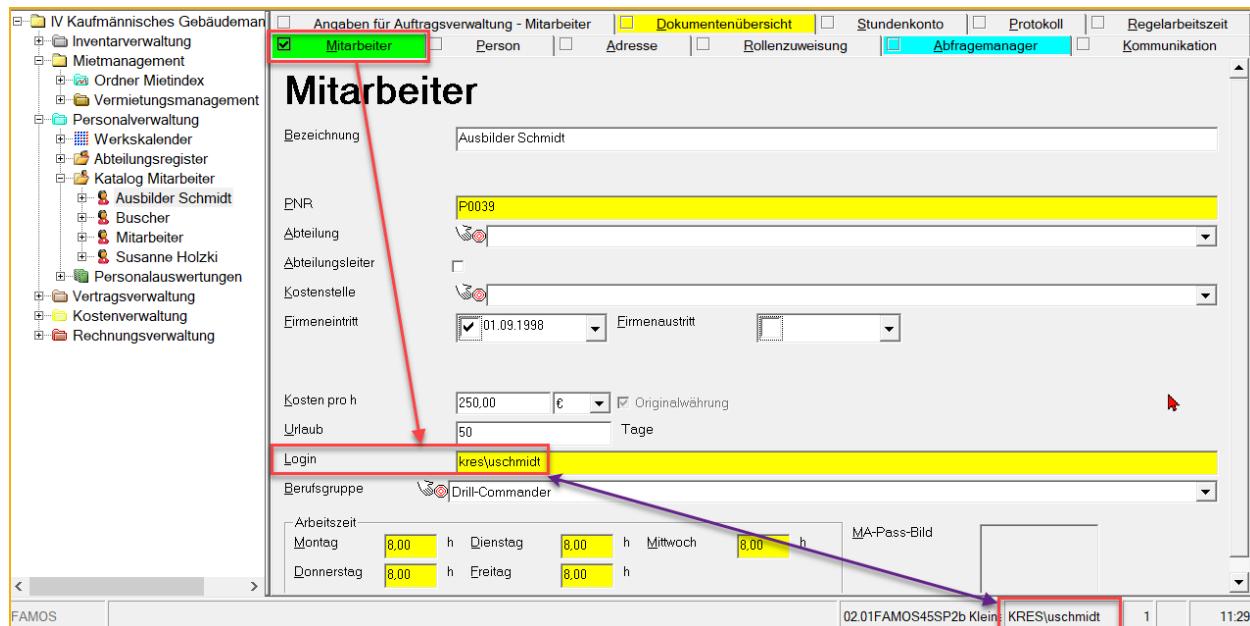


Abbildung 11 Einstellungen am Mitarbeiter.

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.

<input type="checkbox"/> Angaben für Auftragsverwaltung - Mitarbeiter	<input type="checkbox"/> Dokumentenübersicht	<input type="checkbox"/> Stundenkonto	<input type="checkbox"/> Protokoll	<input type="checkbox"/> Regelarbeitszeit	
<input type="checkbox"/> Mitarbeiter	<input type="checkbox"/> Person	<input type="checkbox"/> Adresse	<input checked="" type="checkbox"/> Rollenzuweisung	<input type="checkbox"/> Abfragemanager	<input type="checkbox"/> Kommunikation
<h1>Mitarbeiter</h1>					
Bezeichnung					Ausbilder Schmidt
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

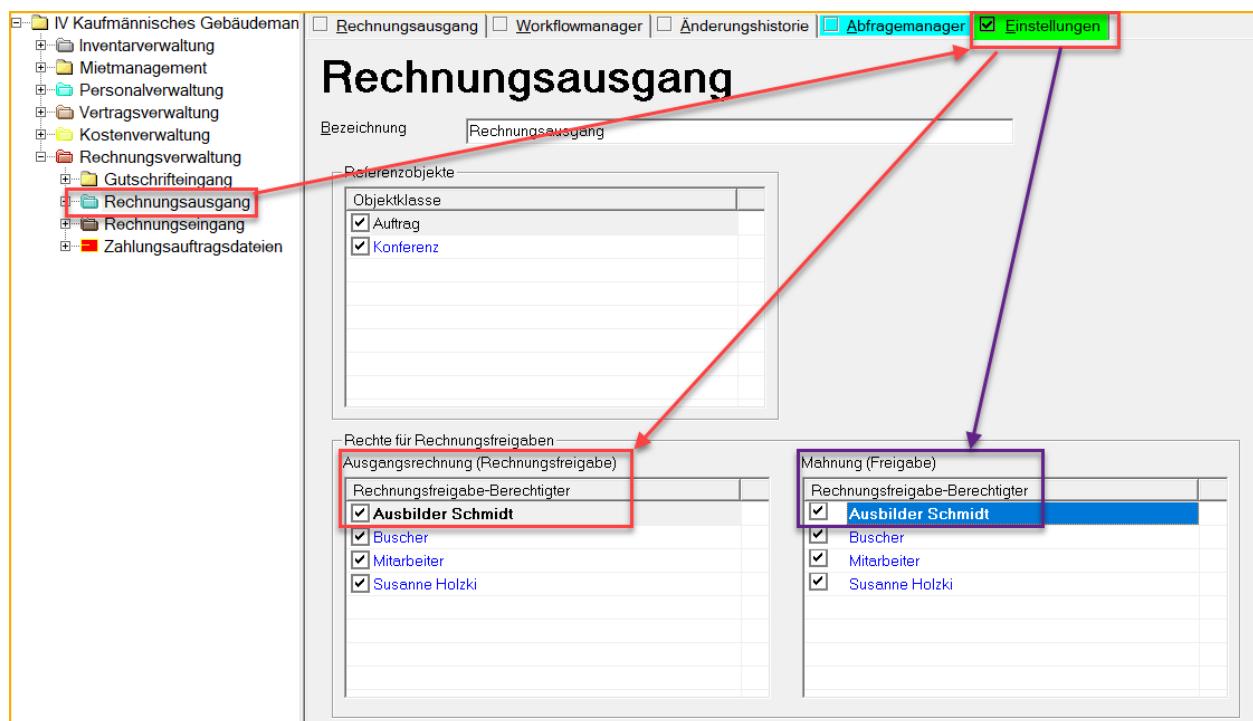


Abbildung 13 Festlegungen zu einem Mitarbeiter für Rechnungsfreigaben und Mahnungen im RECHNUNGSAUSGANG.

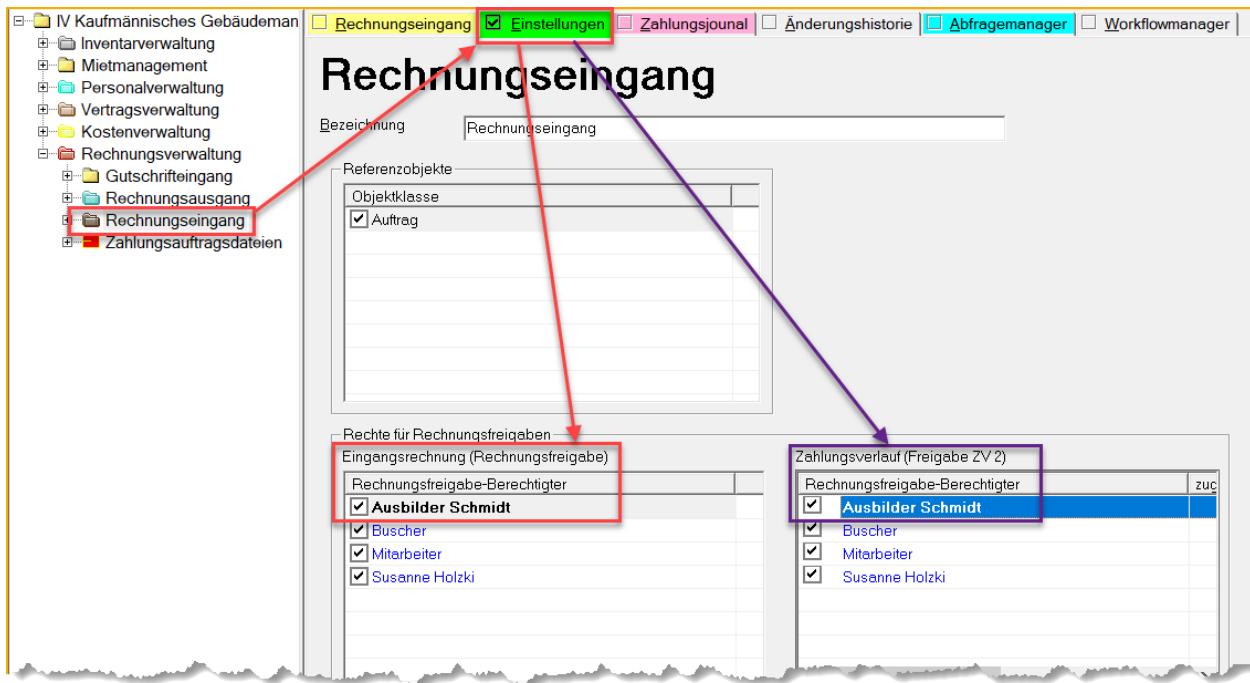


Abbildung 14 Festlegungen zu einem Mitarbeiter für Rechnungsfreigaben und Zahlungsverlauf im RECHNUNGSEINGANG.

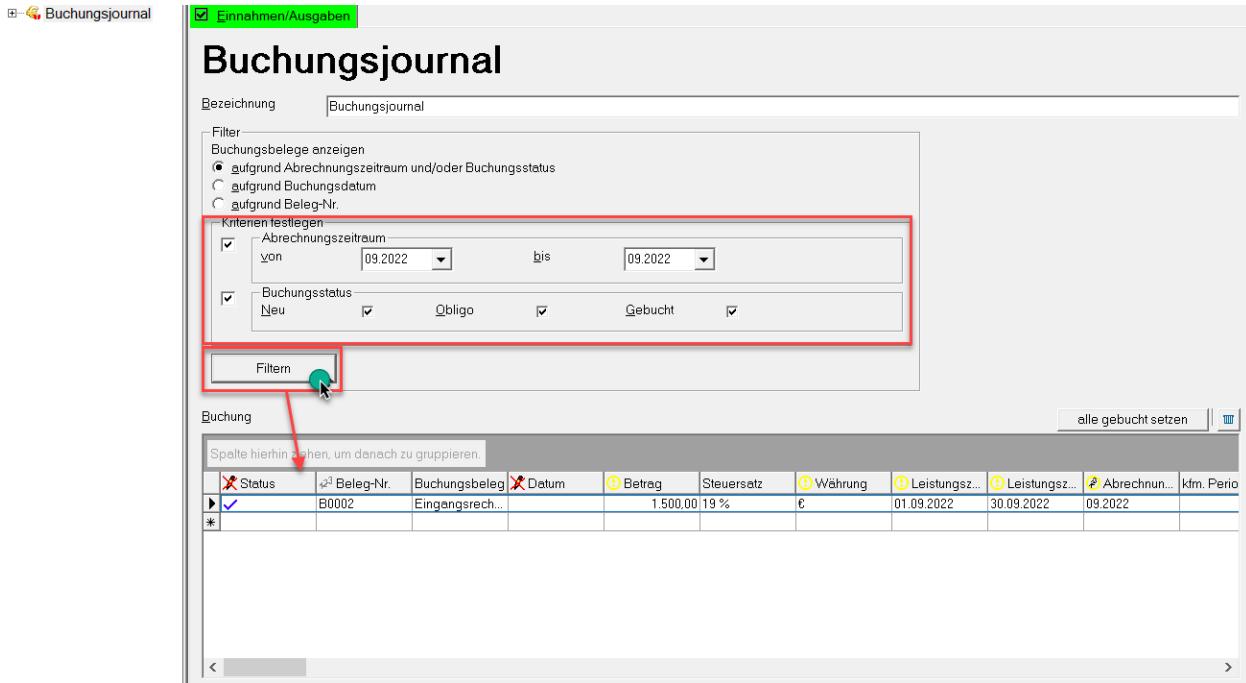
4.2 Eingangsrechnung mit unterschiedlichen Mehrwertsteuersätzen

Eingangsrechnung Positionen Zahlungsverlauf Leistungsposition Workflowhistorie Dokumentenübersicht

Eingangsrechnung

Bezeichnung	RE_NR 20220901_0815 FAMOS-Schulung		
BELEGFELD1	20220901_0815	Eingangsdatum	01.09.2022
Bemerkung			
Kreditor	Kleinemewefers GmbH		
Abschlagsrechnungsset / Dauerrechnungsset			
<input type="checkbox"/> Abschlagsrechnung Nr. <input type="text"/> von <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Schlußrechnung		<input type="checkbox"/> Dauerrechnung <input type="button" value="Neues Abschlagsrechnungsset erstellen"/> <input type="button" value="Vorhandenes Abschlagsrechnungsset zuordnen"/>	
		<input type="button" value="Neues Dauerrechnungsset erstellen"/> <input type="button" value="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 €	Steueranteil	285,00 19 %
		Skonto	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Skonto immer abziehen
Bruttobetrag	1.785,00 €	Originalwährung	Bruttobebelgerstellung <input type="checkbox"/> Obligo <input type="checkbox"/> Gebucht <input type="checkbox"/>
Abrechnungsdaten			
Kontierung	Buchungskreis: BuK FAMOS-Trainingszentrum <input type="button"/> Kostenstelle: 003.01 Mietobjekt 01 <input type="button"/> Kostenart: <input type="button"/>		
	Kostenträger: <input type="button"/> Budget: <input type="button"/>		
Referenzobjekt	Auftrag	A2 (FAMOS-Schulung Kleinewefers GmbH) <input type="button"/>	
Rechnungsprüfung		Rechnungserfassungsart	
Abrechnungsdaten Kontierung Buchungskreis: BuK FAMOS-Trainingszentrum <input type="button"/> Kostenstelle: 003.01 Mietobjekt 01 <input type="button"/> Kostenart: <input type="button"/>		Rechnung Zugeordnete Gutschrift <input type="text"/> Gutschrift Summe Netto: 0,00 € Summe Brutto: 0,00 €	
Workflow			
1 Einstellung 2 Prüfung/ Freigabe 3 Buchen/ Storniert 4 Auskennung 5 Zahlung			

Abbildung 15 Eine gebuchte Eingangsrechnung.



Buchungsjournal

Bezeichnung: Buchungsjournal

Filter:

- Buchungsbelege anzeigen
- aufgrund Abrechnungszeitraum und/oder Buchungsstatus
- aufgrund Buchungsdatum
- aufgrund Beleg-Nr.

Kriterien festlegen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Abrechnungszeitraum	von: 09.2022	bis: 09.2022	
<input checked="" type="checkbox"/>	Buchungsstatus	Neu	Obligo	Gebucht

Filtern

Buchung

Spalte hier hinzufügen, um danach zu gruppieren.

Status	Beleg-Nr.	Buchungsbeleg	Datum	Betrag	Steuersatz	Währung	Leistungsz...	Leistungsz...	Abrechnun...	kfm. Perio...
<input checked="" type="checkbox"/>	B0002	Eingangsrech...	01.09.2022	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 Rechnungsfrei-gabe eine **AUSGANGSRECHNUNG** oder eine **GUTSCHRIFT** erstellen.

Des Weiteren ist der **RECHNUNGSFREIGABE-BERECHTIGTE** auch berechtigt, bei ausbleibenden Zahlun-gen zu mahnen.

4.3 Ausgangsrechnung

Ausgangsrechnung Positionen Schriftverkehr Zahlungsverlauf Workflowhistorie ARA-Info AR Report-Daten

Ausgangsrechnung

Bezeichnung	20220010 Ausgangsrechnung Betriebskostenabrechnung		
Rechnungs_NR	20220010	Rechnungsteller	
Rechnungsdatum	01.09.2022	Leistungszeitraum von	
Abrechnungsmonat	09.2022	Kfm. Periode	09 bis
Debitor			
Bezeichnung	Kleinewefers GmbH		
Kundenkategorie	A	Kreditrahmen	0,00 €
Ust-ID_NR			
Rechnungsdaten			
Entgelt	10.000,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung	Zahlungsbedingungen
Steueranteil	1.900,00	Ust.	Tag Brutto 0 11900,00 €
	1.900,00	19 %	Skonto 1 0 % Tage 1 0 11.900,00 €
			Skonto 2 0 % Tage 2 0 11.900,00 €
Rechnungsbetrag	11.900,00 €	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung	Eälligkeit
			01.10.2022
Kontierung			
Buchungskreis:	BuK FAMOS-Trainingszentrum		<input type="checkbox"/> Gebucht
Kostenstelle:	003.01 Mietobjekt 01	Kostenträger:	
Erlösart:		Budget:	
Workflow			
Mahnlauf		Rechnungsart	
Mahnstufe		Rechnung	
Mahnung erstellen	Vorschau	zugeordnete Gutschriften	Gutschrift
Vorschau			
Drucken			
		Rechnungsstatus	
		1 Erstellung	

Abbildung 17 Eine offene Ausgangsrechnung.

4.4 Mahnung

Mahnung Einzeltermin (V2) Serie (V2) Outlook Outlook Export

Mahnung

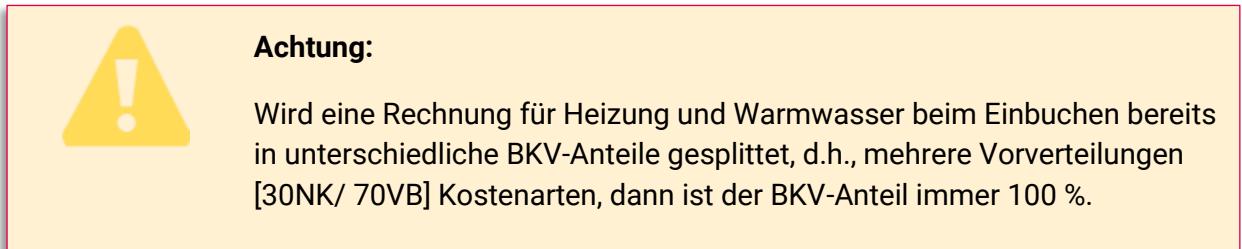
Bezeichnung	MA 2022/005		
Mahnungs_NR	2022/005		
Rechnungsempfänger	Metzgerei Wörlein		
Mahndatum	01.09.2022	Zahlung berücksichtigt bis Erist	01.09.2022 18.08.2021
Mahnstufe	M1-Erinnerung		
Ausgangsrechnung			
Bezeichnung	20210037 zu Auftrag 0815	Rechnungsdatum	04.08.2021
Rechnungs_NR	20210037	Fälligkeit	04.08.2021
Mahnbetrag	142,80 €	<input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung	
Ereigabe	<input type="checkbox"/>	Mahngebühr	2,00 € <input checked="" type="checkbox"/> Originalwährung
Textbausteine für Report			
Text 1	<input type="checkbox"/> Standard		
Text 2	<input type="checkbox"/> Verwenden		
Text 3	<input type="checkbox"/> Verwenden		

Abbildung 18 Eine Mahnung zu einer Ausgangsrechnung.

5 BETRIEBSKOSTENVEREINBARUNG

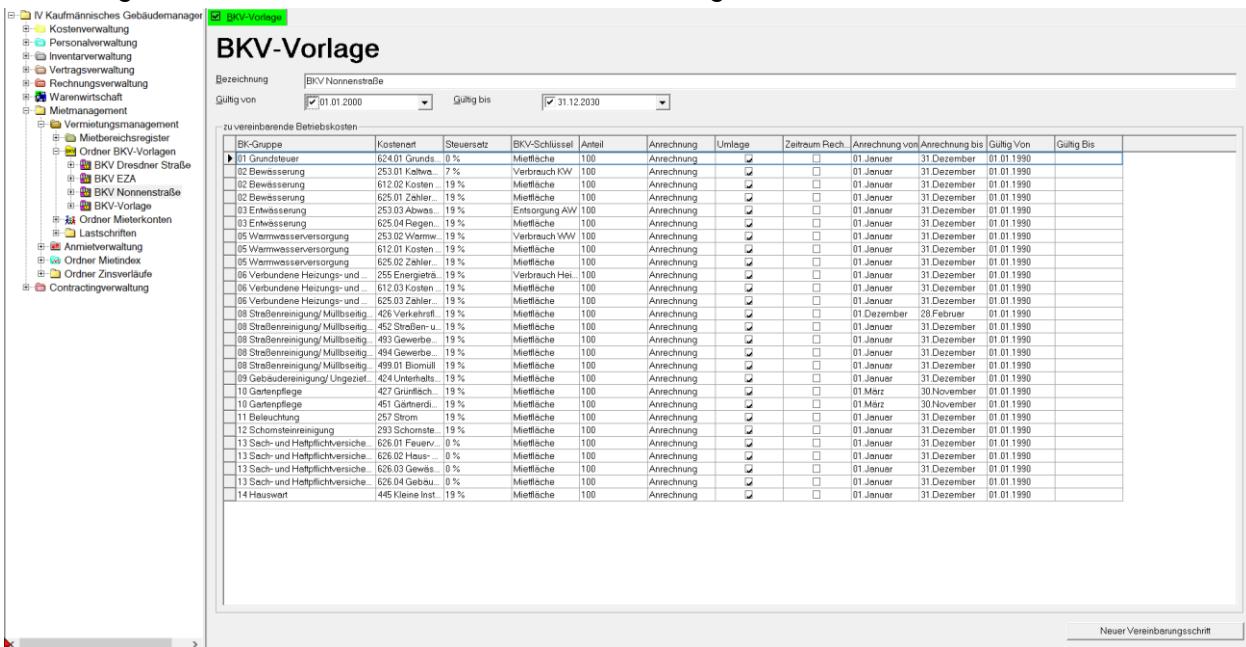
5.1 BK-Vorlagen

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



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.



IV Kaufmännisches Gebäudemanagement

BKV-Vorlage

Bereichsgruppe: BKV-Nonnenstraße

Gültig von: 01.01.2000 Gültig bis: 31.12.2030

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Anteil	Anrechnung	Umlage	Zeitraum Rech.	Anrechnung von	Anrechnung bis	Gültig Von	Gültig Bis
01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
02 Beweserzung	253.01 Kaltw...-	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
03 Beweserzung	612.01 Kosten...-	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
04 Beweserzung	625.01 Zähler...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
05 Beweserzung	253.03 Abwea...-	19 %	Entfernung AW	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
06 Entfernung	625.04 Regie...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
07 Wermessensversorgung	253.02 Klimme...-	19 %	Verbrauch VW	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
08 Wermessensversorgung	612.01 Kosten...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
09 Wermessensversorgung	625.02 Zähler...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
10 Verbundene Heizungs- und	255 Energieab...-	19 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
11 Verbundene Heizungs- und	612.03 Kosten...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
12 Verbundene Heizungs- und	625.03 Zähler...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
13 Straßenreinigung/ Müllabfuhr	426 Verkehrslf...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	29.Februar	01.01.1990		
14 Straßenreinigung/ Müllabfuhr	452 Stauberm.u...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
15 Straßenreinigung/ Müllabfuhr	493 Gewerbe...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
16 Straßenreinigung/ Müllabfuhr	495 Gewerbe...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
17 Straßenreinigung/ Müllabfuhr	489 Gewerbe...-	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
18 Gebäudefremdung/ Umgelief.	424 Unterhalts...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
19 Gartenpflege	427 Grünflach...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	30.November	01.01.1990		
20 Gartenpflege	451 Gehärtidi...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	30.November	01.01.1990		
21 Belichtung	257 Strom...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
22 Schornsteinreinigung	293 Schornstei...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
23 Sach- und Haftpflichtversiche...	626.01 Feuerav...-	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
24 Sach- und Haftpflichtversiche...	626.02 Haus...-	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
25 Sach- und Haftpflichtversiche...	626.03 Gewäss...	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
26 Sach- und Haftpflichtversiche...	626.04 Gebäu...-	0 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		
27 Hauswart	445 Kleine Inst...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	0	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990		

Neuer Vereinbarungsschritt

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

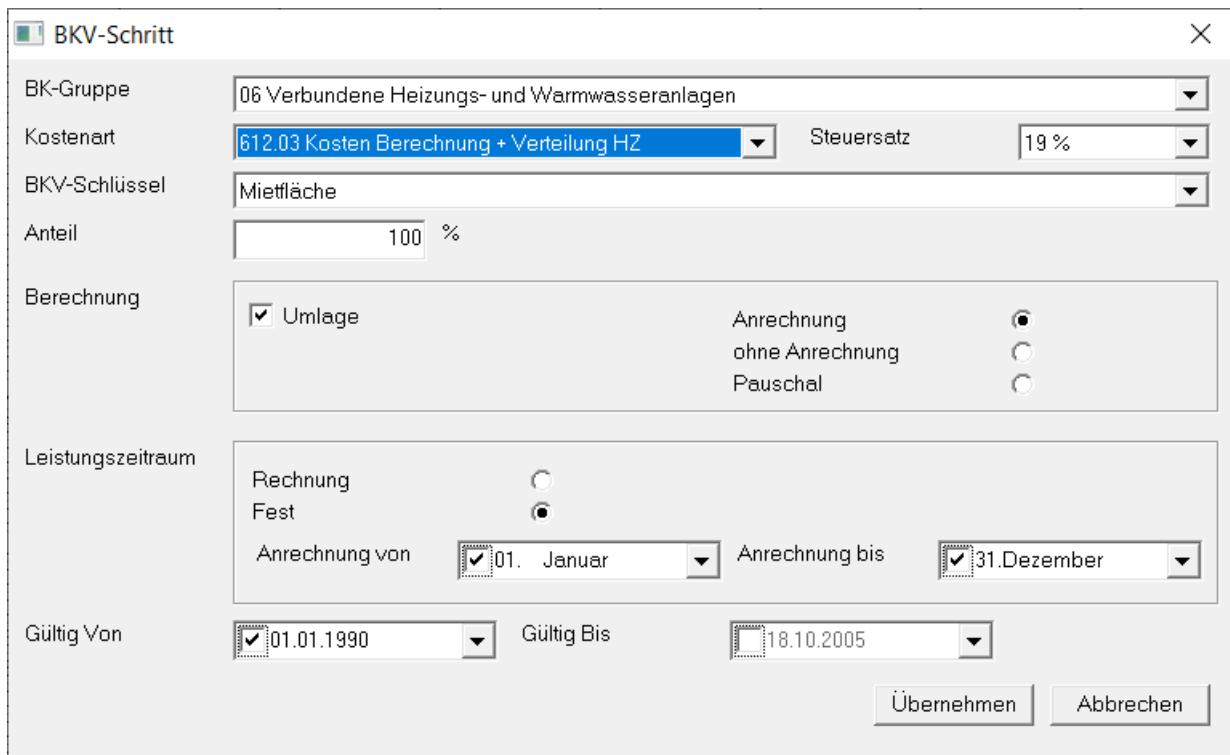
Es können individuell neue Vereinbarungsschritte für die Betriebskosten erstellt werden. Die Funktion **Neuer Vereinbarungsschritt** ist zu klicken und der VEREINBARUNGSSCHRITT kann definiert werden, wobei auf die hinterlegten Stammdaten BK-GRUPPE und BKV-Schlüssel in der KOSTEN-ZENTRALE zugegriffen 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 dialog box is titled "BKV-Schritt". It contains the following fields:

- BK-Gruppe:** 06 Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Kostenart:** 612.03 Kosten Berechnung + Verteilung HZ **Steuersatz:** 19 %
- BKV-Schlüssel:** Mietfläche
- Anteil:** 100 %
- Berechnung:**
 - Umlage
 - Anrechnung ohne Anrechnung
 - Pauschal
- Leistungszeitraum:**
 - Rechnung
 - Fest
 - Anrechnung von: 01. Januar
 - Anrechnung bis: 31. Dezember
- Gültig Von:** 01.01.1990 **Gültig Bis:** 18.10.2005

At the bottom right are two buttons: **Übernehmen** (Overwrite) and **Abbrechen** (Cancel).

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	BKV Nonnenstraße					
Gültig von	01.01.2000	Gültig bis	31.12.2030			
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 W...	255 Energiestr...	19 %	Verbrauch Hei...	100	Anrechnung	
06 Verbundene Heiz...	612.03 Kosten ...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
06 Verbundene Heiz...	BK-Schritt hinzufügen		Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/	BK-Schritt bearbeiten		Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/	BK-Schritt löschen		Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/			Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig...	494 Gewerbe...	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
08 Straßenreinigung/ Müllseitig...	499.01 Biomüll	19 %	Mietfläche	100	Anrechnung	
09 Gebäudereinigung/ Ungeziefer...	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	

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 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 | Abfragermanager | 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 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	253.03 Abwes...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	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 Energiefir...	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 Verkehrslfl...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	

Vorlage verwenden | Neuer Vereinbarungsschritt

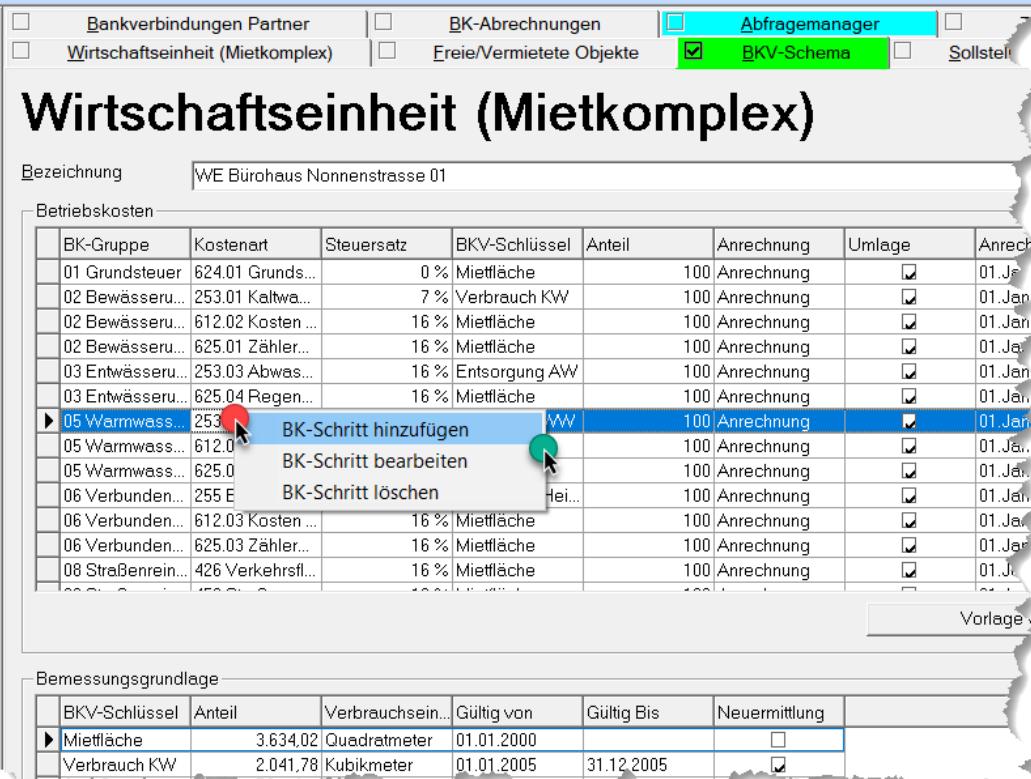
Bemessungsgrundlage:

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.

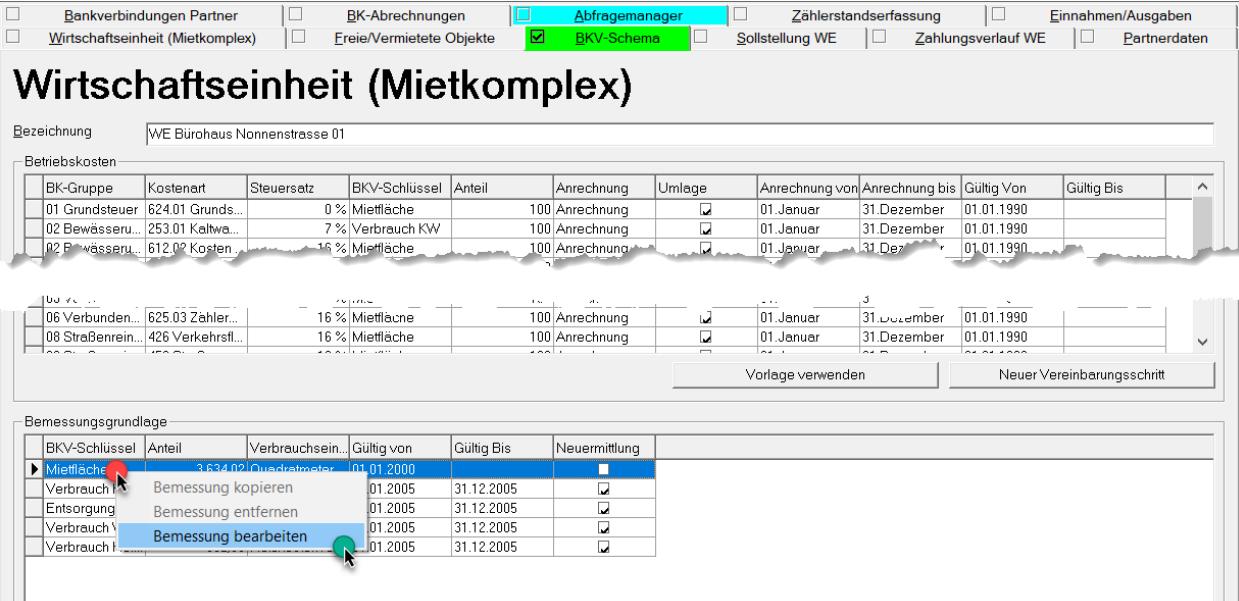


The screenshot shows the 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)' screen in the BK-Schema module. At the top, there are several tabs: Bankverbindungen Partner, BK-Abrechnungen, Abfragmanager (highlighted in blue), Wirtschaftseinheit (Mietkomplex), Freie/Vermietete Objekte, BKV-Schema (highlighted in green), and Sollstellen. Below the tabs, the title 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)' is displayed. Underneath, there is a section for 'Betriebskosten' with a table. A context menu is open over the last row of the table, with the option 'BK-Schritt hinzufügen' highlighted. Other options in the menu include 'BK-Schritt bearbeiten' and 'BK-Schritt löschen'. The table rows represent various cost categories with their respective details like BK-Gruppe, Kostenart, Steuersatz, BKV-Schlüssel, Anteil, Anrechnung, Umlage, and Anrech. Below the table, there is a section for 'Bemessungsgrundlage' with another table.

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.



The screenshot shows the 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)' screen in the BK-Schema module. The top navigation bar and tabs are identical to Abbildung 24. The main content area shows the 'Betriebskosten' table and the 'Bemessungsgrundlage' table. In the 'Bemessungsgrundlage' table, a context menu is open over the first row ('Mietfläche'), with the option 'Bemessung bearbeiten' highlighted. Other options in the menu include 'Bemessung kopieren', 'Bemessung entfernen', and 'Bemessung bearbeiten'. The tables contain detailed information about the measurement basis for different cost categories.

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.

<input type="checkbox"/> Bankverbindungen Partner	<input type="checkbox"/> BK-Abrechnungen	<input checked="" type="checkbox"/> Abfragemanager	<input type="checkbox"/> Zählerstandserfassung	<input type="checkbox"/> Einnahmen/Ausgaben	
<input type="checkbox"/> Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)	<input type="checkbox"/> Freie/Vermietete Objekte	<input checked="" type="checkbox"/> BKV-Schema	<input type="checkbox"/> Sollstellung WE	<input type="checkbox"/> Zahlungsverlauf WE	<input type="checkbox"/> Partnerdaten

Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)

Bezeichnung	WE Bürohaus Nonnenstrasse 01																																																																																																																																																																																		
Betriebskosten																																																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th>BKV-Gruppe</th> <th>Kostenart</th> <th>Steuersatz</th> <th>BKV-Schlüssel</th> <th>Anteil</th> <th>Anrechnung</th> <th>Umlage</th> <th>Anrechnung von</th> <th>Anrechnung bis</th> <th>Gültig Von</th> <th>Gültig Bis</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>01 Grundsteuer</td><td>624.01 Grunds...</td><td>0 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>02 Bewässeru...</td><td>253.01 Kaltwa...</td><td>7 % Verbrauch KW</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>02 Bewässeru...</td><td>612.02 Kosten ...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>02 Bewässeru...</td><td>625.01 Zähler...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>03 Entwässeru...</td><td>253.03 Abwäs...</td><td>16 % Entsorgung AW</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>03 Entwässeru...</td><td>625.04 Regen...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>► 05 Warmwass...</td><td>253.02 Warmw...</td><td>16 % Verbrauch WW</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>05 Warmwass...</td><td>612.01 Kosten ...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>05 Warmwass...</td><td>625.02 Zähler...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>06 Verbunden...</td><td>255 Energieträ...</td><td>16 % Verbrauch Hei...</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>06 Verbunden...</td><td>612.03 Kosten ...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>06 Verbunden...</td><td>625.03 Zähler...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>08 Straßenrein...</td><td>426 Verkehrsfl...</td><td>16 % Mietfläche</td><td>100</td><td>Anrechnung</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td></td><td>01.Januar</td><td>31.Dezember</td><td>01.01.1990</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>												BKV-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 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	7 % Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990			02 Bewässeru...	612.02 Kosten ...	16 % Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990			02 Bewässeru...	625.01 Zähler...	16 % Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990			03 Entwässeru...	253.03 Abwäs...	16 % Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990			03 Entwässeru...	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		
BKV-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 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	7 % Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990																																																																																																																																																																										
02 Bewässeru...	612.02 Kosten ...	16 % Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990																																																																																																																																																																										
02 Bewässeru...	625.01 Zähler...	16 % Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990																																																																																																																																																																										
03 Entwässeru...	253.03 Abwäs...	16 % Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>		01.Januar	31.Dezember	01.01.1990																																																																																																																																																																										
03 Entwässeru...	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																																																																																																																																																																										
<input type="button" value="Vorlage verwenden"/> <input type="button" value="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	<input checked="" type="checkbox"/>	
Entsorgung AW	2.044,31	Kubikmeter	01.01.2005	<input checked="" type="checkbox"/>	
Verbrauch WW	569,56	Kubikmeter	01.01.2005	<input checked="" type="checkbox"/>	
Verbrauch Hei...	552,35	Heizkostenver...	01.01.2005	<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 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 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	7 %	Verbrauch KW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	612.02 Kosten ...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	625.01 Zähler...	16 %	Mietfläche	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	253.03 Abwas...	16 %	Entsorgung AW	100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	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 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

BKV-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 Bewässeru...	253.01 Kalfwa...	7 % Verbrauch KW		100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	612.02 Kosten ...	16 % Mietfläche		100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
02 Bewässeru...	625.01 Zähler...	16 % Mietfläche		100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	253.03 Abwas...	16 % Entsorgung AW		100	Anrechnung	<input checked="" type="checkbox"/>	01.Januar	31.Dezember	01.01.1990	
03 Entwässeru...	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	Bemessung kopieren		01.01.2000	<input checked="" type="checkbox"/>	
Entsorgung	Bemessung entfernen		01.01.2000	<input checked="" type="checkbox"/>	
Verbrauch	Bemessung bearbeiten		01.01.2000	<input checked="" type="checkbox"/>	
Verbrauch			01.01.2000	<input type="checkbox"/>	

BK-Bemessung

BKV-Schlüssel	Mietfläche			
Anteil	297.27	Berechnen	Verbrauchseinheit	Quadratmeter
Gültig von	01.01.2000	<input checked="" type="checkbox"/>	Gültig Bis	18.10.2005
<input type="checkbox"/> Neuermittlung	<input style="background-color: #0070C0; color: white; border: none; padding: 2px 10px; border-radius: 5px; font-weight: bold; margin-right: 10px;" type="button" value="Übernehmen"/> <input style="border: none; padding: 2px 10px; border-radius: 5px; font-weight: bold;" type="button" value="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-Vorauszahlung** 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	<input checked="" type="radio"/> Kostenartebene (detailliert) <input type="radio"/> 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 Bewässeru...	10		€ 7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>
02 Bewässeru...	0		€ 16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten ...	612.02	<input type="checkbox"/>
02 Bewässeru...	0		€ 16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>
03 Entwässeru...	0		€ 16 %	NK_Kalt	253.03 Abwas...	253.03	<input type="checkbox"/>
03 Entwässeru...	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 Verkehrstr...	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-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 type="checkbox"/>
253.01 Kaltwasser Kosten	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 Gewerbermüll	0	€ 16 %	NK_Kalt	493	08 Straßenreinigung/ Müllbseiti...	<input type="checkbox"/>	
494 Gewerbermüllgebühren	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

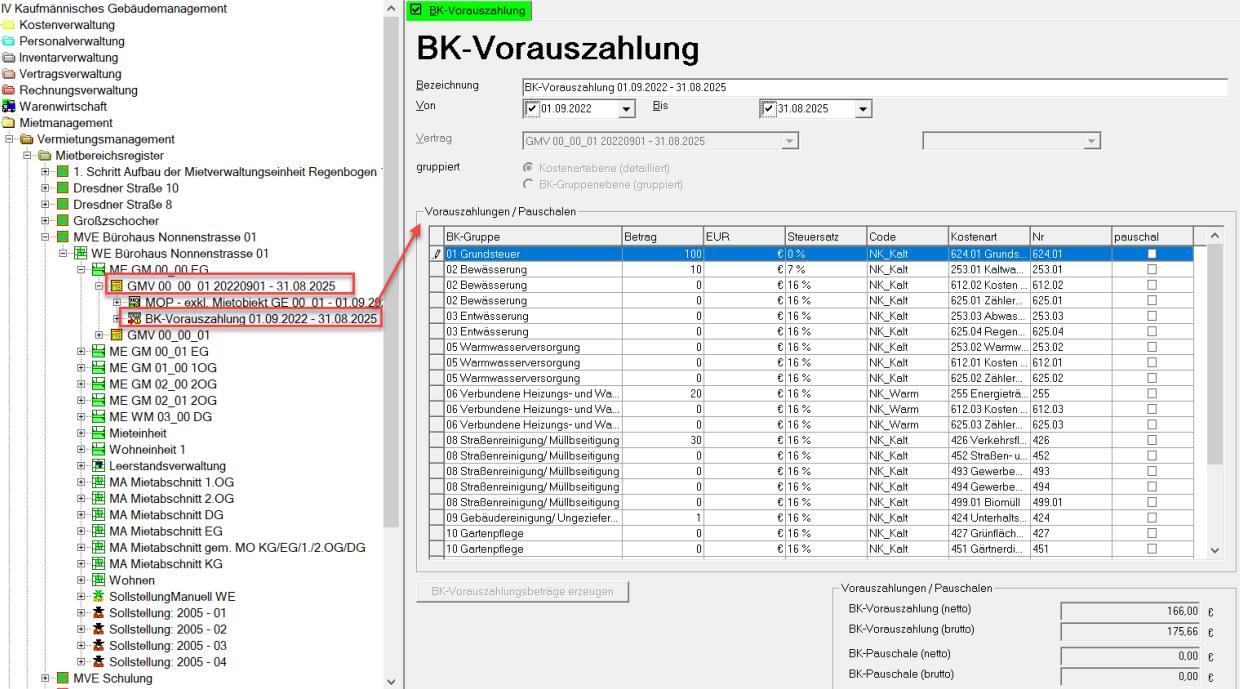
Vorauszahlungen / Pauschalen:

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.

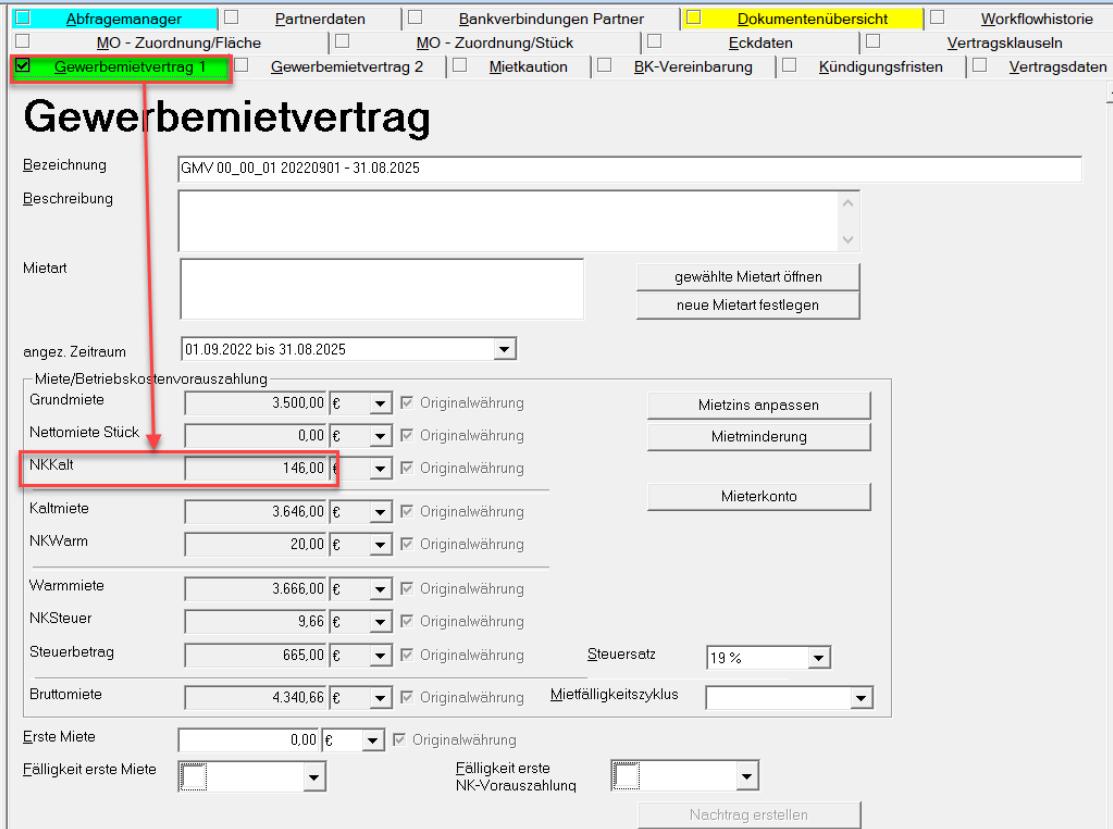


The screenshot shows the BK-Vorauszahlung module. On the left, a tree view lists buildings and their components. A specific node under 'WE Bureauhaus Nonnenstrasse 01' is highlighted with a red box, showing its details: 'GMV 00_00_01 EG', 'MOP - exkl. Mietobjekt GE 00_01 - 01.09.2025', and 'BK-Vorauszahlung 01.09.2022 - 31.08.2025'. This node is also highlighted with a red box. The main right panel displays the 'BK-Vorauszahlung' table with columns: BK-Gruppe, Betrag, EUR, Steuersatz, Code, Kostenart, Nr, and pauschal. The table contains numerous entries for various services like Grundsteuer, Bewässerung, Entwässerung, etc., with values ranging from 0 to 100 EUR. At the bottom, there are summary boxes for Vorauszahlungen/Pauschalen.

BK-Gruppe	Betrag	EUR	Steuersatz	Code	Kostenart	Nr	pauschal
01 Grundsteuer	100	€ 0 %	NK_Kalt	624.01 Grunds...	624.01		
02 Bewässerung	10	€ 7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01		
02 Bewässerung	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten...	612.02		
02 Bewässerung	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01		
03 Entwässerung	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.03 Abwas...	253.03		
03 Entwässerung	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.04 Regen...	625.04		
05 Wärmewasserversorgung	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.02 Wärmw...	253.02		
05 Wärmewasserversorgung	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.01 Kosten...	612.01		
05 Wärmewasserversorgung	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.02 Zähler...	625.02		
06 Verbindene Heizungs- und Wa...	20	€ 16 %	NK_Warm	255 Energiepla...	255		
06 Verbindene Heizungs- und Wa...	0	€ 16 %	NK_Warm	612.03 Kosten...	612.03		
06 Verbindene Heizungs- und Wa...	0	€ 16 %	NK_Warm	625.03 Zähler...	625.03		
08 Straßenreinigung/ Müllseitigung	30	€ 16 %	NK_Kalt	426 Verkehrsfl...	426		
08 Straßenreinigung/ Müllseitigung	0	€ 16 %	NK_Kalt	452 Straßen- u...	452		
08 Straßenreinigung/ Müllseitigung	0	€ 16 %	NK_Kalt	493 Gewerbe...	493		
08 Straßenreinigung/ Müllseitigung	0	€ 16 %	NK_Kalt	494 Gewerbe...	494		
08 Straßenreinigung/ Müllseitigung	0	€ 16 %	NK_Kalt	499.01 Biomüll	499.01		
09 Gebäudereinigung/Ungieziefer...	1	€ 16 %	NK_Kalt	424 Unterhalts...	424		
10 Gartenpflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	427 Grünflach...	427		
10 Gartenpflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	451 Gärtnerti...	451		

Abbildung 32 Die BK-VORAUSZAHLUNG unter dem MIETVERTRAG.

Die Geldwerte in das Register MIETVERTRAG 1 übernommen.



The screenshot shows the 'Gewerbemietvertrag 1' registration form. The 'Mietvorauszahlung' section is highlighted with a green box. The 'NKKalt' field is highlighted with a red box and contains the value '146.00'. Other fields in this section include 'Grundmiete' (3.500,00), 'Nettomiete Stück' (0,00), 'Kaltmiete' (3.646,00), 'NKWärme' (20,00), 'Warmmiete' (3.666,00), 'NKSteuer' (9,66), 'Steuerbetrag' (665,00), and 'Bruttomiete' (4.340,66). The 'Steuersatz' is set to '19 %'. Below this, the 'Erste Miete' field is set to '0,00' and 'Originalwährung'. The 'Fälligkeit erste Miete' field is empty. At the bottom right, there is a button labeled '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.

IV Kaufmännisches Gebäudemanagement

- Kostenverwaltung
- Personalverwaltung
- Inventarverwaltung
- Vertragsverwaltung
- Rechnungsverwaltung
- Warenwirtschaft
- Mietmanagement
- Vermietungsmanagement
 - Mietbereichsregister
 - 1. Schritt Aufbau der Mietverwaltungseinheit Regenbogen
 - Dresdner Straße 10
 - Dresdner Straße 8
 - Großzschocher
 - MVE Bürohaus Nonnenstrasse 01
 - WE Bürohaus Nonnenstrasse 01
 - ME GM 00_00 EG
 - GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025
 - BK-Vorauszahlung 01.01.2024 - 31.12.2024
 - BK-Vorauszahlung 01.09.2022 - 31.12.2023
 - GMV 00_00_01
 - ME GM 00_01 EG
 - ME GM 01_00 1OG
 - ME GM 02_00 2OG
 - ME GM 02_01 2OG
 - ME WM 03_00 DG
 - Mieteinheit
 - Wohnheit 1
 - Leerstandsverwaltung
 - MA Mietschnitt 1.OG
 - MA Mietschnitt 2.OG
 - MA Mietschnitt DG
 - MA Mietschnitt EG
 - MA Mietschnitt gem. MO KG/EG/1./2.OG/DG
 - MA Mietschnitt KG
 - Wohnen
 - SollstellungManuell WE
 - Sollstellung: 2005 - 01
 - Sollstellung: 2005 - 02
 - Sollstellung: 2005 - 03
 - Sollstellung: 2005 - 04

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung	BK-Vorauszahlung 01.01.2024 - 31.12.2024						
Von	<input checked="" type="checkbox"/> 01.01.2024	Bis	<input checked="" type="checkbox"/> 31.08.2025				
Vertrag	GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025						
gruppiert	<input checked="" type="radio"/> Kostenarenebene (detailliert) <input type="radio"/> 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 Bewässeru...	250	€ 7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>	
02 Bewässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten...	612.02	<input type="checkbox"/>	
02 Bewässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>	
03 Entwässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.03 Abwes...	253.03	<input type="checkbox"/>	
03 Entwässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.04 Regen...	625.04	<input type="checkbox"/>	
05 Wärmewass...	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.02 Wärmw...	253.02	<input type="checkbox"/>	
05 Wärmewass...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.01 Kosten...	612.01	<input type="checkbox"/>	
05 Wärmewass...	0	€ 16 %	NK_Warm	625.02 Zähler...	625.02	<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 Straßenein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	426 Verkehrsfl...	426	<input type="checkbox"/>	
08 Straßenein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	452 Straßen u...	452	<input type="checkbox"/>	
08 Straßenein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	493 Gewerbe...	493	<input type="checkbox"/>	
08 Straßenein...	0	€ 16 %	NK_Kalt	494 Gewerbe...	494	<input type="checkbox"/>	
08 Straßenein...	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 Gärtnerd...	451	<input type="checkbox"/>	

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:

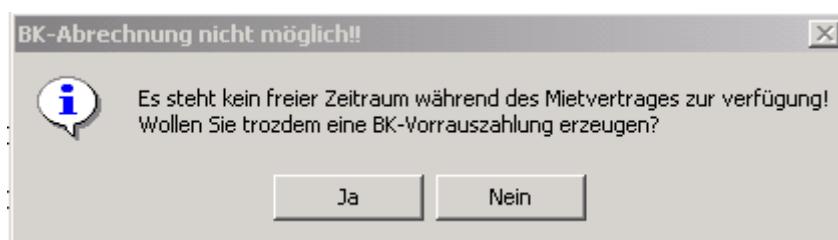


Abbildung 35 Hinweismeldung.

Der Hinweis ist mit **Nein** 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 01.01.2024 - 31.12.2024

BK-Vorauszahlung

Bezeichnung	BK-Vorauszahlung 01.01.2024 - 31.12.2024						
Von	<input checked="" type="checkbox"/> 01.01.2024		Bis	<input checked="" type="checkbox"/> 31.08.2025			
Vertrag	GMV 00_00_01 20220901 - 31.08.2025						
gruppiert	<input checked="" type="radio"/> Kostenartebene (detailliert) <input type="radio"/> 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 Bewässeru...	250	€ 7 %	NK_Kalt	253.01 Kaltwa...	253.01	<input type="checkbox"/>	
02 Bewässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	612.02 Kosten ...	612.02	<input type="checkbox"/>	
02 Bewässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	625.01 Zähler...	625.01	<input type="checkbox"/>	
03 Entwässeru...	0	€ 16 %	NK_Kalt	253.03 Abwas...	253.03	<input type="checkbox"/>	
03 Entwässeru...	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 Energetisch...	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 Verkehrsrfl...	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 Gartepflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	427 Grünfläch...	427	<input type="checkbox"/>	
10 Gartepflege	0	€ 16 %	NK_Kalt	451 Gärtnerdi...	451	<input type="checkbox"/>	

BK-Vorauszahlungsbeträge erzeugen

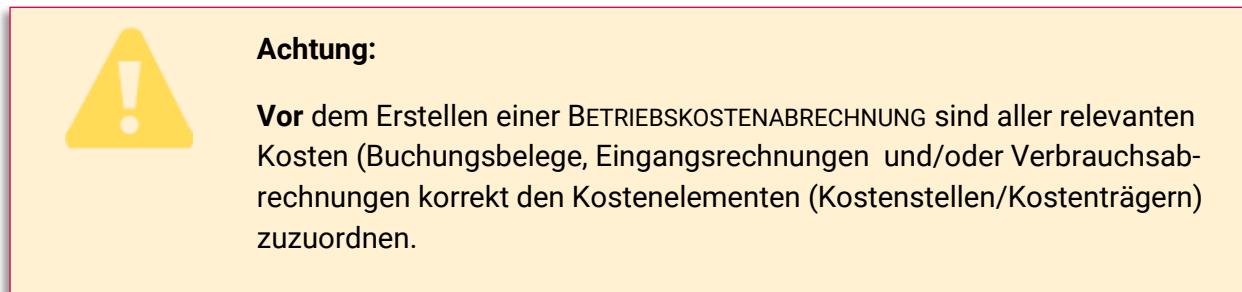
Vorauszahlungen / Pauschalen	
BK-Vorauszahlung (netto)	250,00 €
BK-Vorauszahlung (brutto)	267,50 €
BK-Pauschale (netto)	0,00 €
BK-Pauschale (brutto)	0,00 €

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

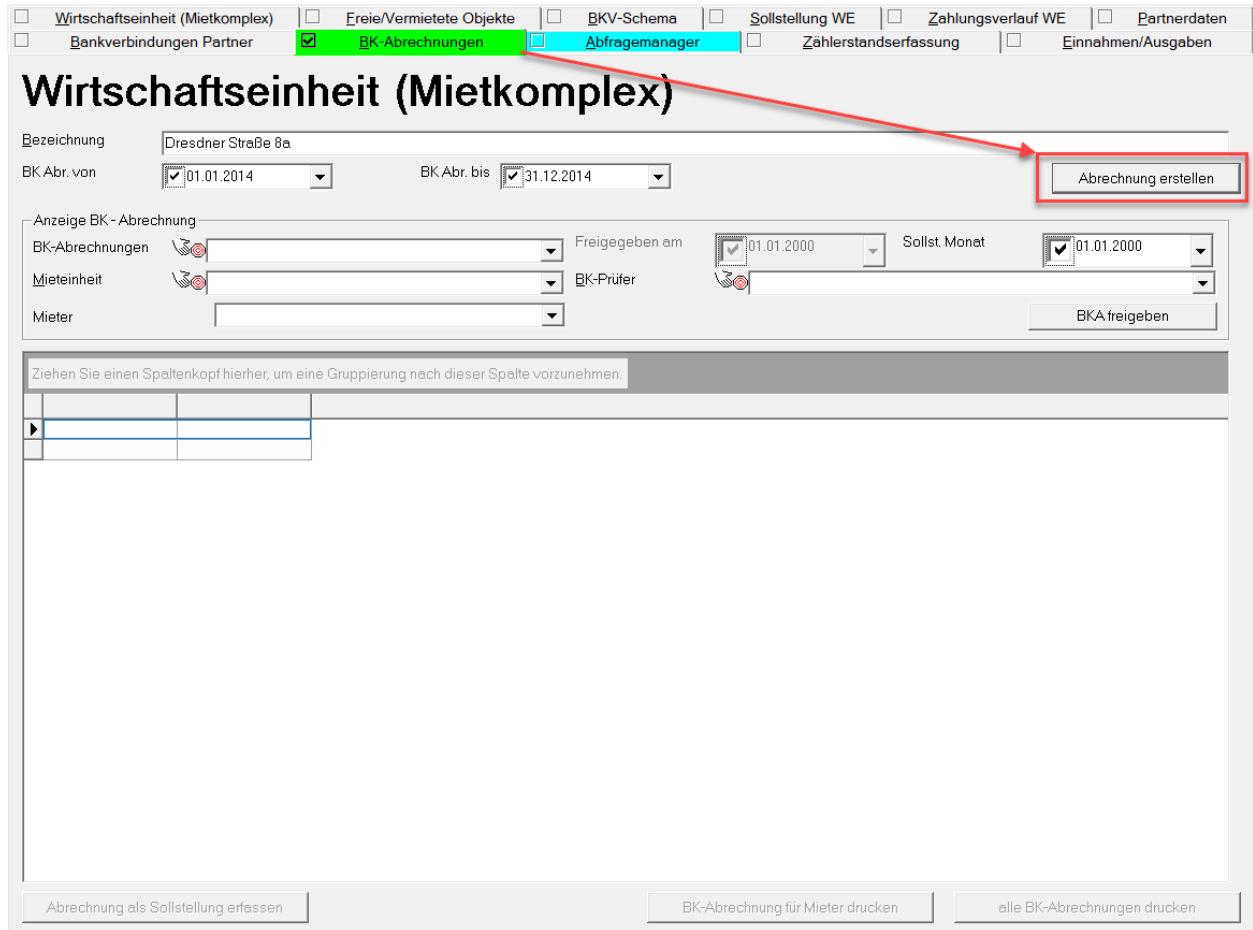
Es reicht aus, einen einzigen Betrag als Gesamtbetrag einzugeben.

6 BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Die BK-ABRECHNUNG wird an der WIRTSCHAFTSEINHEIT angelegt.



Es ist die Funktion ABRECHNUNG ERSTELLEN zu klicken.



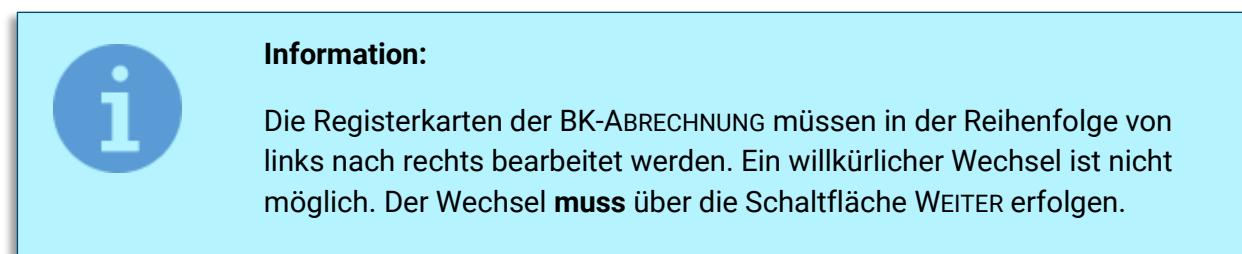
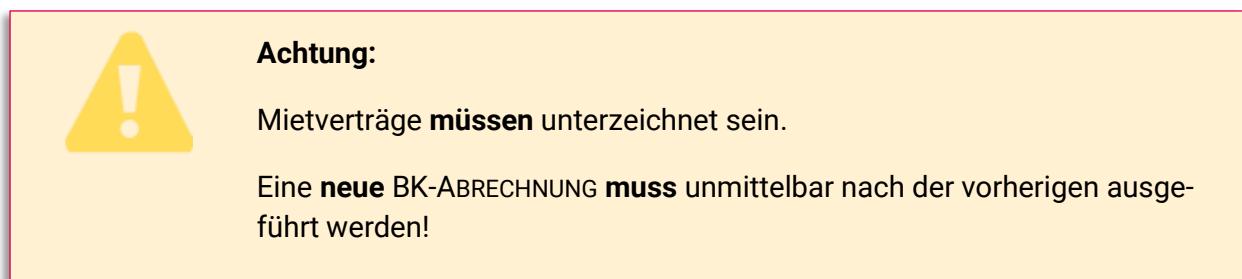
The screenshot shows the 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)' (Business Unit (Lease Complex)) screen. At the top, there is a toolbar with several buttons: 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)', 'Freie/Vermietete Objekte', 'BKV-Schema', 'Sollstellung WE', 'Zahlungsverlauf WE', 'Partnerdaten', 'Bankverbindungen Partner', 'BK-Abrechnungen' (which is checked), 'Abfragemanager' (which is highlighted in blue), 'Zählerstandserfassung', and 'Einnahmen/Ausgaben'. Below the toolbar, the title 'Wirtschaftseinheit (Mietkomplex)' is displayed. The main area contains fields for 'Bezeichnung' (Dresdner Straße 8a), 'BK Abr. von' (01.01.2014), 'BK Abr. bis' (31.12.2014), and a large red arrow points to the 'Abrechnung erstellen' button. There is also a section for 'Anzeige BK - Abrechnung' with dropdown menus for 'BK-Abrechnungen', 'Mieteinheit', and 'Mieter', along with fields for 'Freigegeben am', 'BK-Prüfer', 'Sollst. Monat', and a 'BKA freigeben' button. At the bottom, there are buttons for 'Abrechnung als Sollstellung erfassen', 'BK-Abrechnung für Mieter drucken', and 'alle BK-Abrechnungen drucken'.

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



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.



The screenshot shows the 'BK-Abrechnung' software interface. At the top, there is a navigation bar with several tabs: **Mietverträge** (highlighted with a red border), **Überprüfung**, **Bemessungsgrundlagen**, **Gesamtangaben**, **Einzelangaben**, **Umlage**, and **Abfragemanager**. Below the navigation bar, there is a section for 'Abrechnung' (Buchkeeping) with fields for 'Bezeichnung' (Buchkeeping 2014), 'Abrechnung Von' (From 01.01.2014 to 31.12.2014), 'erstellt am:' (Created on), and 'Freigabe' (Release). A note below says 'Ermittlung relevanter Mietverträge' (Identification of relevant lease contracts) and 'Anzeige aller Mietverträge, welche für die BK-Anrechnung relevant sind' (Display of all lease contracts relevant for BK allocation). To the right of this section is a button labeled 'Daten holen' (Get data). At the bottom right of the main window is a 'Weiter >' (Next >) button.

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

Ermittlung relevanter Mietverträge Daten holen

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

Mieteinheit	Mieter	Mietvertrag	Mieternummer	Interner Code	Beginn	Ende
Mieteinheit 101	Heller, Frieda	WMV 101_010...	101010109	V-Nr2087	01.01.2009	
Mieteinheit 103	Rotheus, Jürg...	WMV 103_010...	103010908	V-Nr2090	01.09.2008	
Mieteinheit 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 MIE-
TERN 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 Verwen-
dungszeitraum eines BKV-Schlüssels die entsprechenden BEMESSUNGSGRUNDLAGEN definiert
sind.

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

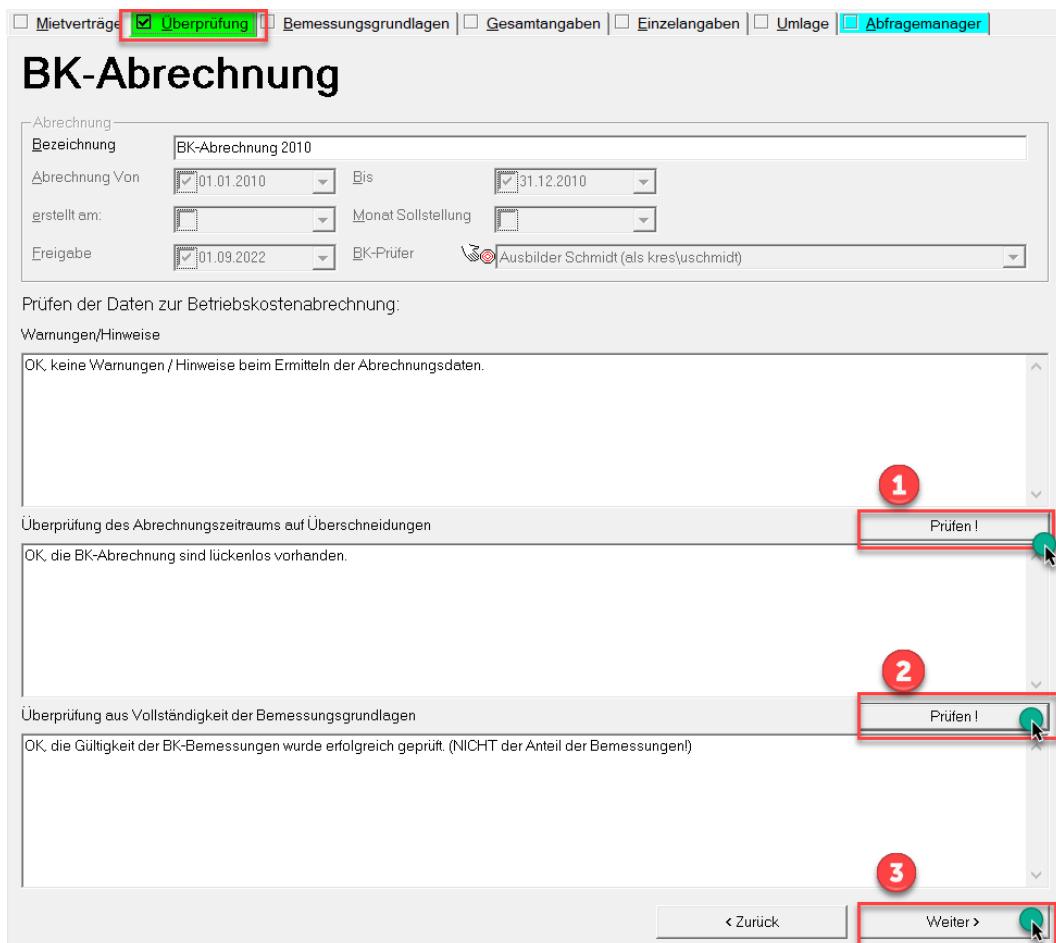
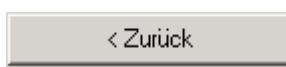


Abbildung 39 Prüfungen der BK-ABRECHNUNG.

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 Gesamtbenmessung für den ermittelten VERBRAUCH KALTWASSER, VERBRAUCH HEIZUNG sowie ENTSORGUNG ABWASSER sind manuell einzutragen.

Mietverträge | Überprüfung | Bemessungsgrundlagen | Gesamtangaben | Einzelangaben | Umlage | Abfragermanager

BK-Abrechnung

Abrechnung	
Bezeichnung	BK-Abrechnung 2010
Abrechnung Von	<input checked="" type="checkbox"/> 01.01.2010 Bis <input checked="" type="checkbox"/> 31.12.2010
erstellt am:	<input type="checkbox"/> Monat Sollstellung <input type="checkbox"/>
Freigabe	<input checked="" type="checkbox"/> 01.09.2022 BK-Prüfer Ausbilder Schmidt (als kres\uschmidt)

Neuerfassung der Bemessungsgrundlagen

BKV-Schlüssel filtern nach:	Gesamtbenmessung des BKV-Schlüssel																				
<input type="checkbox"/> Entsorgung AW <input type="checkbox"/> Verbrauch Heizung <input checked="" type="checkbox"/> Verbrauch KW	<table border="1"> <thead> <tr> <th>BKV-Schlüssel</th> <th>Gültig von</th> <th>Gültig Bis</th> <th>Anteil Gesamt...</th> <th>Verbrauchsein...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>► Verbrauch KW</td> <td>01.01.2009</td> <td></td> <td>0 Kubikmeter</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verbrauch Hei...</td> <td>01.01.2009</td> <td></td> <td>0 Heizkostenver...</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entsorgung AW</td> <td>01.01.2009</td> <td></td> <td>0 Kubikmeter</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	
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																		

Einzelbenmessung 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 KW	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:

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

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

Gesamtbemessung des BKV-Schlüssel

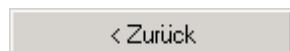
BKV-Schlüssel	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Gesamt...	Verbrauchsein...
Verbrauch KW	01.01.2009		100	Kubikmeter
Verbrauch Hei...	01.01.2009		2500	Heizkostenver...
Entsorgung AW	01.01.2009		120	Kubikmeter

Einzelbemessung des BKV-Schlüssel

BKV-Schlüssel	Mieteinheit	Mieter	Miernummer	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 | Abfragermanager

BK-Abrechnung

Abrechnung
 Bezeichnung: BK-Abrechnung 2010
 Abrechnung Von: 01.01.2010 Bis: 31.12.2010
 erstellt am: Monat Sollstellung
 Ereigabe: 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 überschreiten 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!

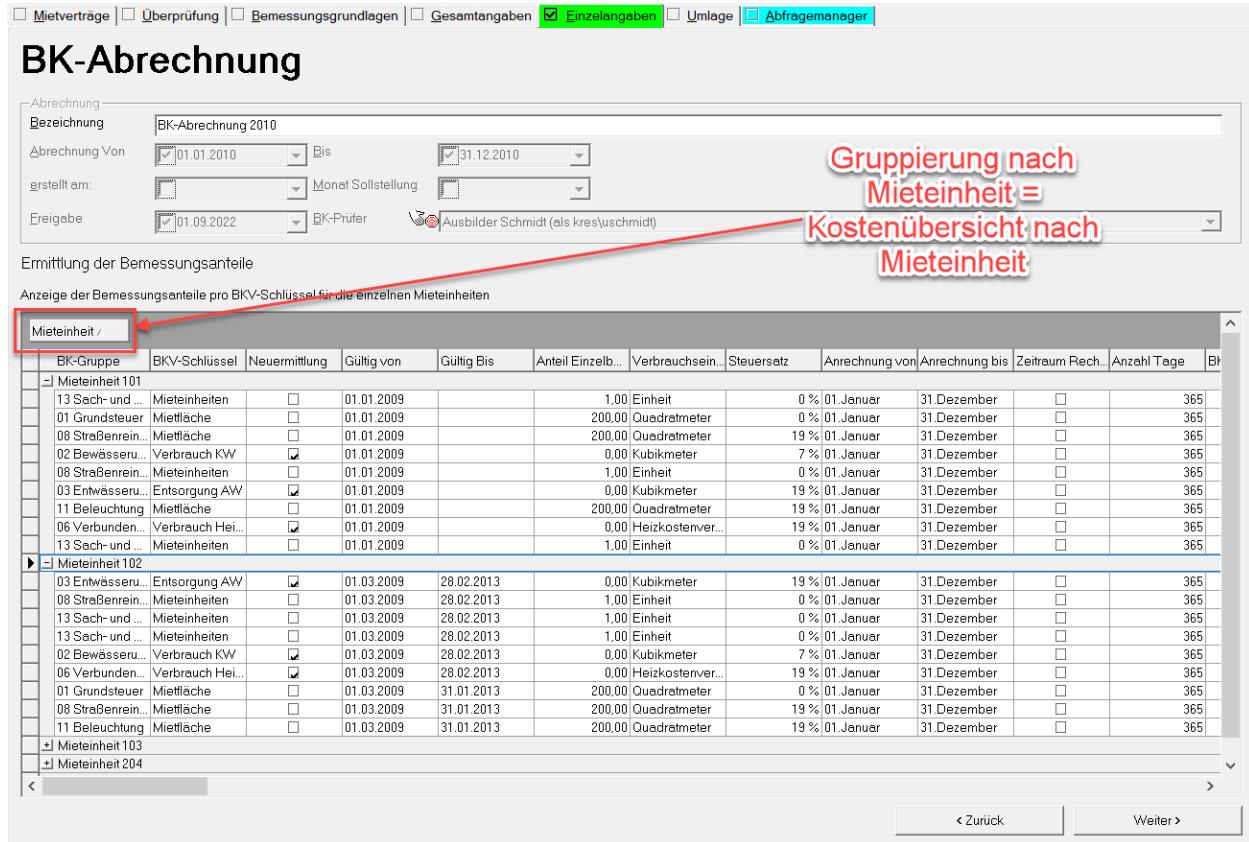
Durch Betätigen der Funktion **Weiter >** erfolgt die Weitergabe zur BK-Abrechnung Schritt 5.

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.



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 Mietseinheit = Kostenübersicht nach Mietseinheit

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

Mietseinheit /	BK-Gruppe	BKV-Schlüssel	Neuermittlung	Gültig von	Gültig Bis	Anteil Einzel...	Verbrauchsein...	Steuersatz	Anrechnung von	Anrechnung bis	Zeitraum Rech...	Anzahl Tage	Br...
+/- Mietgruppe 101													
13 Sach- und ... Mietseinheiten			01.01.2009			1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
01 Grundsteuer Mietfläche			01.01.2009			200,00 Quadratmeter		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
08 Straßenrein... Mietfläche			01.01.2009			200,00 Quadratmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
02 Bewässeru... Verbrauch KW			01.01.2009			0,00 Kubikmeter		7 %	01.Januar	31.Dezember		365	
08 Straßenrein... Mietseinheiten			01.01.2009			1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
03 Entwässeru... Entsorgung AW			01.01.2009			0,00 Kubikmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
11 Beleuchtung Mietfläche			01.01.2009			200,00 Quadratmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
06 Verbunden... Verbrauch Hei...			01.01.2009			0,00 Heizkostenver...		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
13 Sach- und ... Mietseinheiten			01.01.2009			1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
+/- Mietgruppe 102													
03 Entwässeru... Entsorgung AW			01.03.2009	28.02.2013		0,00 Kubikmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
08 Straßenrein... Mietseinheiten			01.03.2009	28.02.2013		1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
13 Sach- und ... Mietseinheiten			01.03.2009	28.02.2013		1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
13 Sach- und ... Mietseinheiten			01.03.2009	28.02.2013		1,00 Einheit		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
02 Bewässeru... Verbrauch KW			01.03.2009	28.02.2013		0,00 Kubikmeter		7 %	01.Januar	31.Dezember		365	
06 Verbunden... Verbrauch Hei...			01.03.2009	28.02.2013		0,00 Heizkostenver...		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
01 Grundsteuer Mietfläche			01.03.2009	31.01.2013		200,00 Quadratmeter		0 %	01.Januar	31.Dezember		365	
08 Straßenrein... Mietfläche			01.03.2009	31.01.2013		200,00 Quadratmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
11 Beleuchtung Mietfläche			01.03.2009	31.01.2013		200,00 Quadratmeter		19 %	01.Januar	31.Dezember		365	
+/- Mietgruppe 103													
+/- Mietgruppe 204													

Abbildung 44 Gruppierte Kostenübersicht nach Mieteinheiten.

Hier sind **keinerlei** Angaben vorzunehmen!

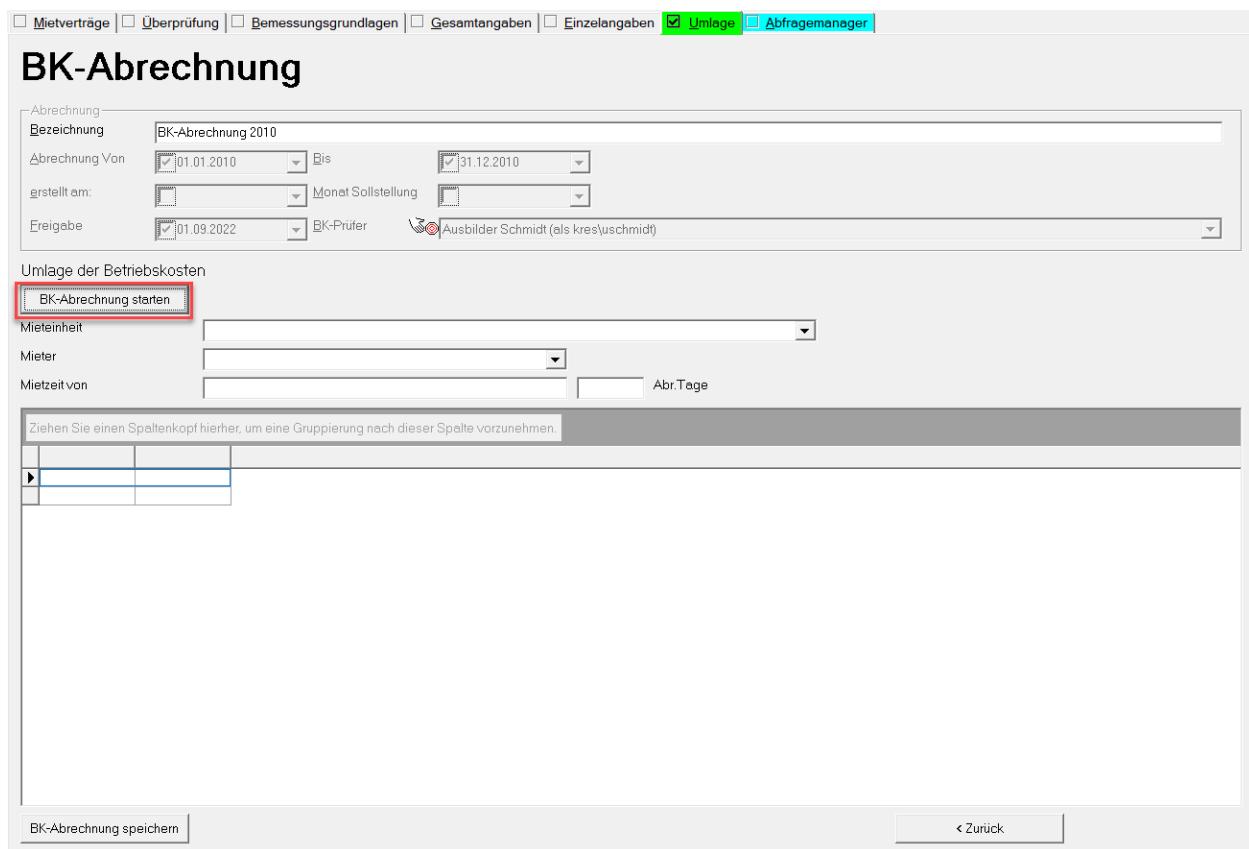
Durch Betätigen der Funktion **Weiter >** erfolgt die Weitergabe zur BK-Abrechnung Schritt 5.

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

6.6 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' (Billing) interface. At the top, there is a navigation bar with several tabs: Mietverträge, Überprüfung, Bemessungsgrundlagen, Gesamtangaben, Einzelangaben, **Umlage** (which is highlighted in green), and Abfragemanager. Below the navigation bar, the title 'BK-Abrechnung' is displayed. Underneath the title, there is a section for 'Abrechnung' (Billing) with fields for 'Bezeichnung' (Billing description), 'Abrechnung Von' (Billing from), 'erstellt am:' (Created on), and 'Ereigabe' (Signature). A button labeled 'BK-Abrechnung starten' is highlighted with a red box. Below this section, there are dropdown menus for 'Mieteinheit' (Tenancy unit), 'Mieter' (Tenant), and 'Mietzeit von' (Lease period). A large table area is present, with a header row containing the text 'Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.' (Drag a column header here to group by this column). At the bottom of the screen, there are two buttons: 'BK-Abrechnung speichern' (Save Billing) and '< Zurück' (Back).

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 | Abfragermanager

BK-Abrechnung

Abrechnung

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

Umlage der Betriebskosten

BK-Abrechnung starten

Mieteinheit	Mieteinheit 101		
Mieter	Heller, Frieda		
Mietzeit von	01.01.2009 -	365	Abr.Tage

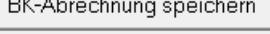
Ziehen Sie einen Spaltenkopf hierher, um eine Gruppierung nach dieser Spalte vorzunehmen.

BK-Gruppe	Kostenart	Steuersatz	BKV-Schlüssel	Verbrauchsein.	Anteil KA	Schlüssel Neu..	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...	Gesamtkosten	MV-Teilk...
► 01 Grundsteuer	624.01 Grunds...	0 %	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
08 Straßenrein...	426 Verkehrsre...	19 %	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
11 Beleuchtung	257 Strom	19 %	Mietfläche	Quadratmeter	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	1250	0	01.01.20
06 Verbunden...	255 Energiestr...	19 %	Verbrauch Hei...	Heizkostenver...	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	2500	0	01.01.20
13 Sach- und ...	626.02 Haus...	0 %	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	0	01.01.20
13 Sach- und ...	626.04 Gebäu...	0 %	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	0	01.01.20
08 Straßenrein...	492 Hausmüll...	0 %	Mieteinheiten	Einheit	100	<input type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	5	0	01.01.20
02 Bewässeru...	253.01 Keltwa...	7 %	Verbrauch KW	Kubikmeter	100	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2010	31.12.2010	365	100	0	01.01.20
03 Entwässeru...	253.03 Abwas...	19 %	Entsorgung AW	Kubikmeter	100	<input type="checkbox"/>	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	Dresdner Straße 8a		Abrechnung erstellen
BK Abr. von	01.01.2011	BK Abr. bis	31.12.2011
Anzeige BK - Abrechnung			
BK-Abrechnungen	BK-Abrechnung 2010	Freigegeben am	01.09.2022
Mieteinheit	Mieteinheit 101	BJK-Prüfer	Ausbilder Schmidt (als kreasjuschmid!)
Mieter	Heller, Frieda	BKA freigeben	

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

BK-Gruppe	Kostenart	Faktor	BKV-Schlüssel	Verbrauchseinheit	Anteil KA	Schlüssel Neu...	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...
► 02 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	0.07	Verbrauch KW	Kubikmeter	100	<input 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 Verkehrsl...	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

< >

Abrechnung als Sollstellung erfassen Abrechnung als Sollstellung erfassen BK-Abrechnung für Mieter drucken alle BK-Abrechnungen drucken

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,

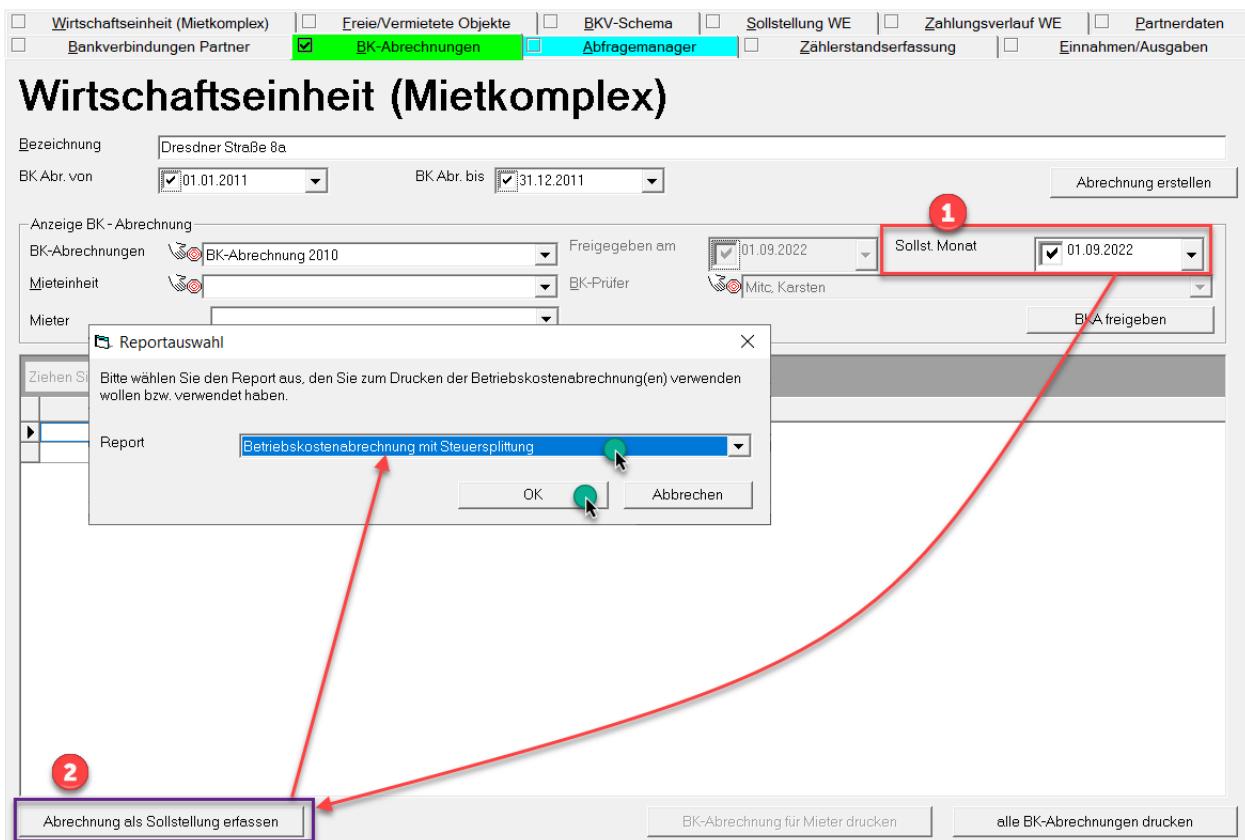


Abbildung 48 Monat der Sollstellung eintragen, Funktion starten und Report wählen.

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

Mieterkonto für Sollstellung wählen							
Sollst. Erzeugen	Mieterkontonr...	Gesamtverbra...	Zahlung fällig ...	Vorauszahlung	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 type="checkbox"/>	305010109	0,00	01.10.2022	2.410,00	-2.410,00	V-Nr2094	

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	Dresdner Straße 8a									
BK Abr. von	01.01.2011	BK Abr. bis	31.12.2011							
Anzeige BK - Abrechnung BK-Abrechnungen: BK-Abrechnung 2010 Mieteinheit: Mieteinheit 101 Mieter: Mieteinheit 101										
Freigegeben am: 01.09.2022 Sollst. Monat: Ausbilder Schmidt (als kreasjuschmid) <input type="button" value="BKA freigeben"/>										
Ziehen Sie einen Spaltenkopf nach rechts, um eine Spalte hinzuzunehmen.										
BK-Gruppe	Kostenart	Faktor	BKV-Schlüssel	Verbrauchseinheit	Anteil KA	Schlüssel Neu...	WE-Teilung von	WE-Teilung bis	WE-Teilung A...	WE-Bemessu...
► 02 Bewässeru...	253.01 Kaltwa...	0,07	Verbrauch KW	Kubikmeter	100	<input 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 Verkehrsrfl...	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

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

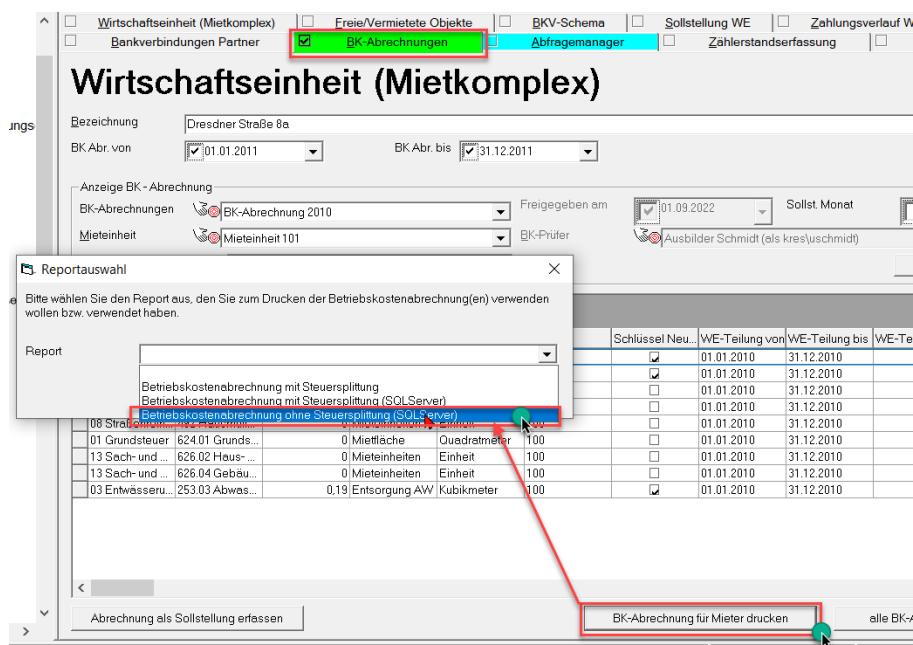


Abbildung 51 Auswahl des REPORTES für die BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG.

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

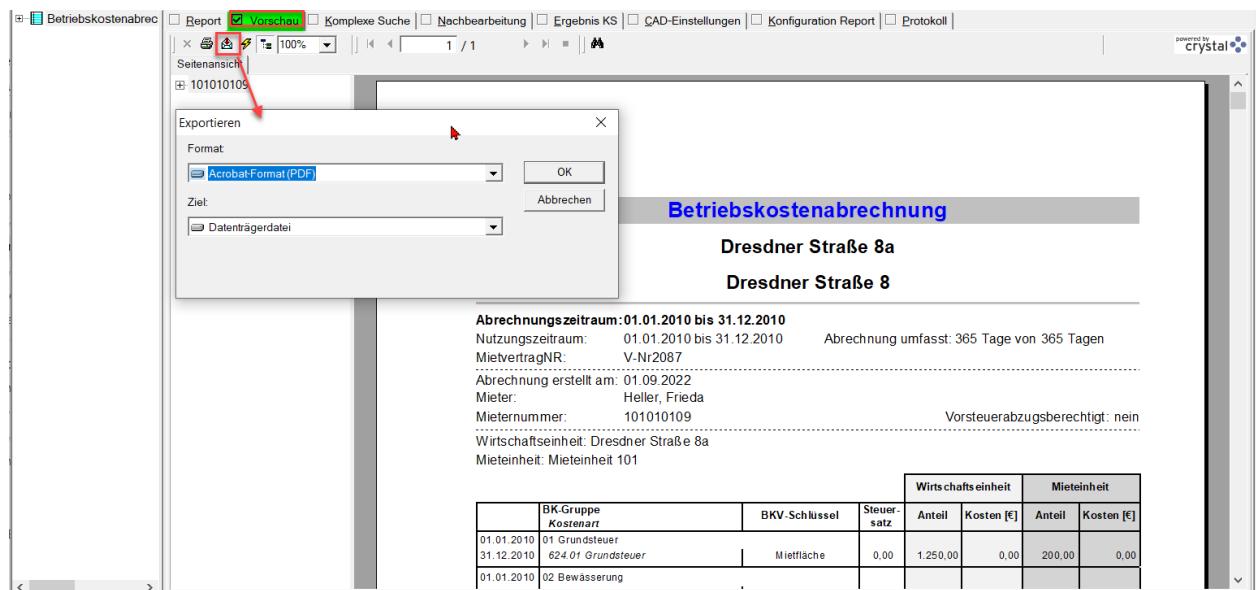


Abbildung 52 Der Report BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG für einen Mieter.

Der Ausdruck der gesamten BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG erfolgt mit der Funktion



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



Abbildung 53 Der Report zeigt alle BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN an.

7 AUSWERTUNGEN - AUSZUG

An den WIRTSCHAFTSEINHEITEN stehen verschiedene REPORTE für Auswertungen zur Verfügung.

Nachfolgend einige Beispiele.

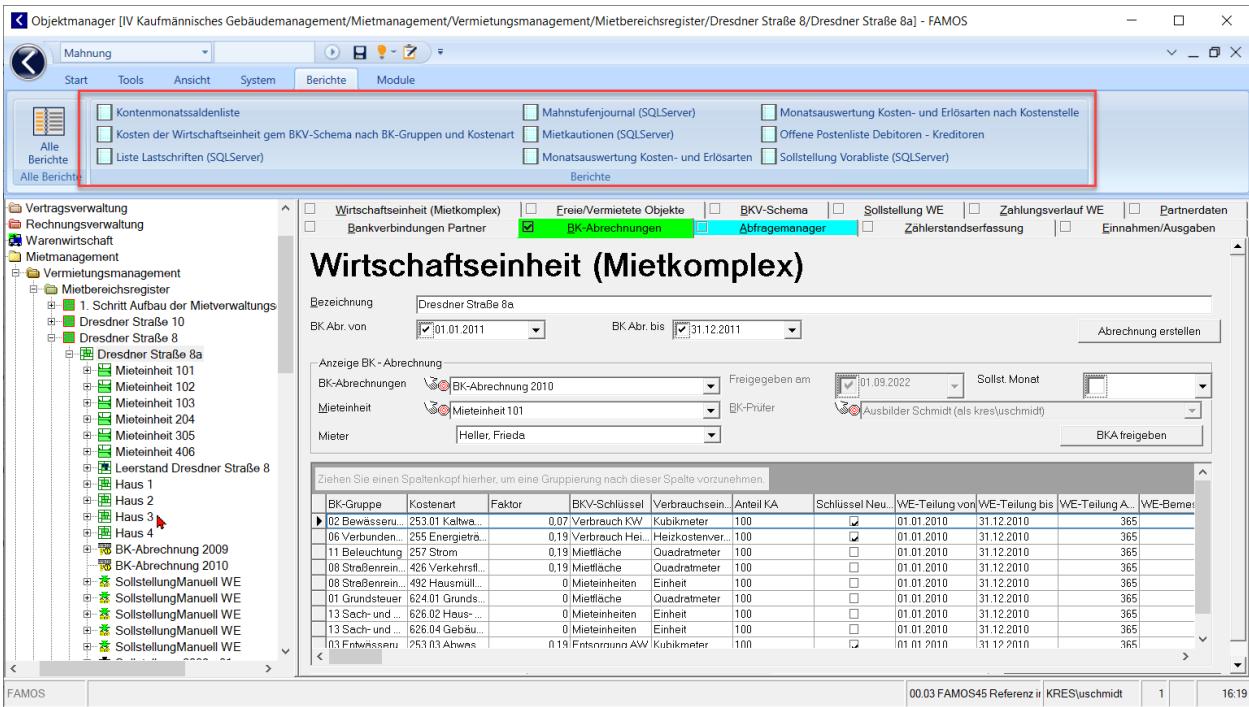


Abbildung 54 Reports an einer Wirtschaftseinheit.

7.1 Report „Kontenmonatssaldenliste“

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

91% 1 / 1 Seitenansicht | powered by crystal

Kontenmonatssaldenliste

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

Abrechnungszeitraum: 09.2022

Abrechnung in Euro

Mieternummer Mieter	Saldo vortrag	Haben - Soll	Miete	Betriebs- kosten	Umsatz- steuer	BK Abrechnung			Sonstige	nicht zugewiesen	neuer Saldo
						gezahlt	verrechnet	offen			
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

91% 1 / 1

Seitenausicht | 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

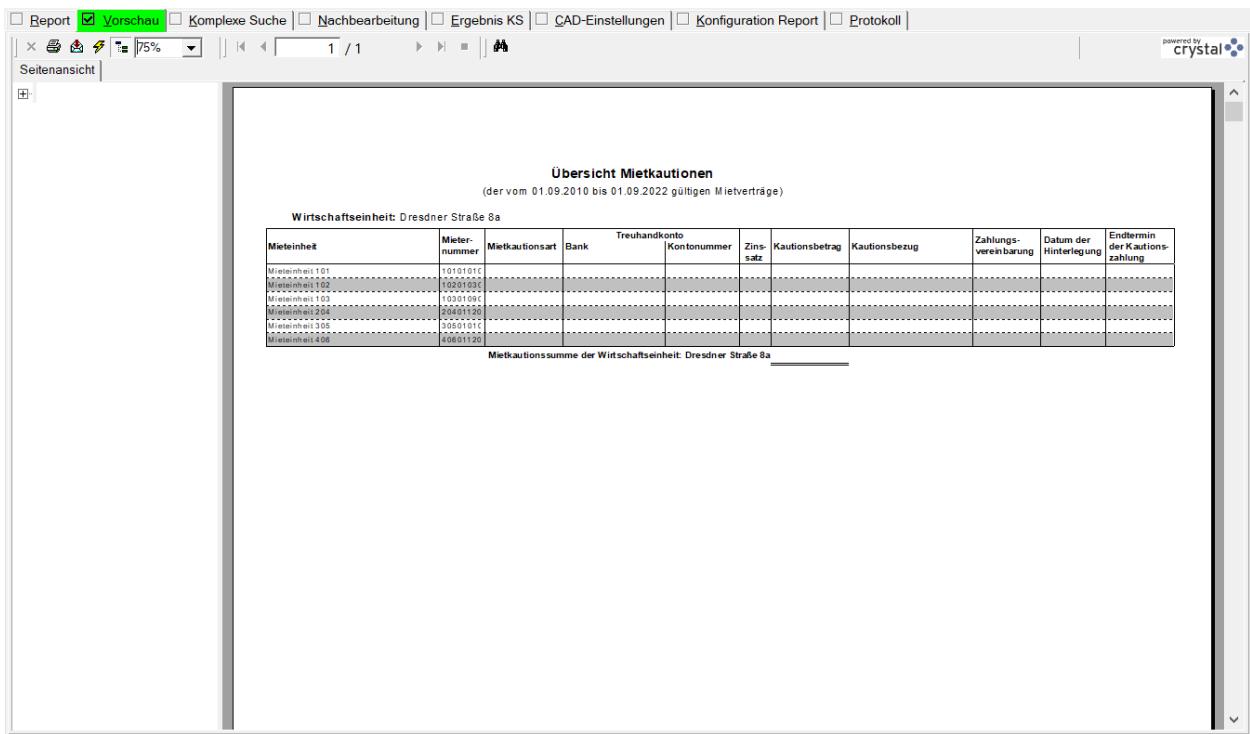
Wirtschaftseinheit (Mietkomplex): Dresdner Straße 8a - BK-Gruppe -- Kostenarten: 01 Grundsteuer -- 624.01 Kaltwasserkosten, 03 Entwässerung -- 253.03 Abwasserkosten, 06 Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlagen -- 255 Energieträger für Heizzwecke, 08 Straßenreinigung/ Müllseitigung -- 426 Verkehrsflächen/W interdienst, 08 Straßenreinigung/ Müllseitigung -- 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													Kostensatz
K1210 Dresdner Str. 8a	-10.839,95	-10.829,35	-9.266,95	-8.641,25	-9.752,35	-9.141,85							-58.271,50
Kostenart: 257 Strom	-10.839,95	-10.829,35	-9.266,95	-8.641,25	-9.752,35	-9.141,85							-58.271,50
624.01 Grundsteuer													Kostensatz
K1210 Dresdner Str. 8a	-650,00				-650,00		-650,00		-650,00		-650,00		-2.000,00
Kostenart: 624.01 Grundsteuer	-650,00				-650,00		-650,00		-650,00		-650,00		-2.000,00

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

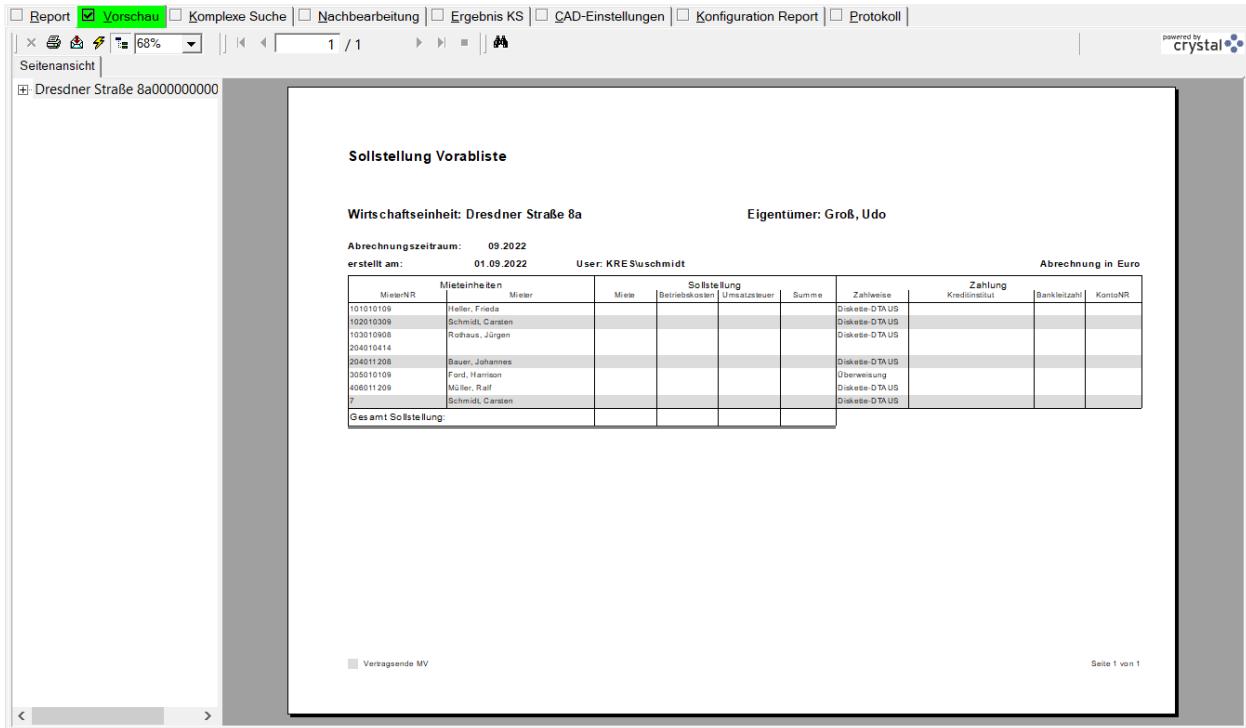
7.3 Report „Übersicht Mietkautionen“



Mieteinheit	Meternummer	Mietkautionsart	Bank	Treuhandkonto	Kontonummer	Zins-satz	Kautionsbetrag	Kautionsbezug	Zahlungs-vereinbarung	Datum der Hinterlegung	Endtermin der Kautions-zahlung
Mieteinheit 101	10010101										
Mieteinheit 102	10010102										
Mieteinheit 103	10010103										
Mieteinheit 104	10010104										
Mieteinheit 105	10010105										
Mieteinheit 106	10010106										
Mieteinheit 107	10010107										
Mieteinheit 108	10010108										
Mieteinheit 109	10010109										
Mieteinheit 110	10010110										
Mieteinheit 111	10010111										
Mieteinheit 112	10010112										
Mietkautionssumme der Wirtschaftseinheit: Dresdner Straße 8a											

Abbildung 57 Der REPORT „ÜBERSICHT MIETKAUTIONEN“.

7.4 Report „Sollstellung Vorabliste“



Mietnr	Mietehinheiten	Mieter	Miete	Betriebskosten	Umsatzeuern	Summe	Zahlungsart	Zahlungsdatum	Bankleitzahl	Kontonr
101010101		Heller, Frieda					Diskrete DTA US			
002010309		Schmidt, Carsten					Diskrete DTA US			
103010908		Rodaus, Jürgen					Diskrete DTA US			
204010414										
004011208		Bauer, Johannes					Diskrete DTA US			
005010109		Fend, Harrison					Überweisung			
006011209		Müller, Ralf					Diskrete DTA US			
7		Schmidt, Carsten					Diskrete DTA US			
Gesamt Sollstellung:										

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.kesslersolutions.de
info@kesslersolutions.de