

Garaio-rem-Schnittstelle zu egonline

Funktionsweise der Schnittstelle:

Wenn die Liegenschaft mit allen Mietern in Garaio-rem eingerichtet wurde, kann aus Garaio-rem für den Abrechnungszeitraum ein „VHKA-File“ exportiert werden. Dieses File wird in egonline importiert. Es beinhaltet alle Mieter und Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode. Egonline übernimmt die Mieter.

Nachdem die Verwaltung das Garaio-rem-File in egonline importiert hat, erstellt sie in egonline die Abrechnungen. (Siehe Anleitung zum Erstellen der Energiekostenabrechnungen in egonline auf <https://egonline.ch/webinar>). egonline füllt dann im VHKA-File die Abrechnungsdaten für Strom, Wärme und Wasser ein. Danach kann das VHKA-File vom egonline-Portal heruntergeladen und wieder in Garaio-rem importiert werden. Nun sind alle Abrechnungsdaten in Garaio-rem vorhanden. Es ist nicht nötig, die Resultate der Abrechnungen von Hand von egonline in Garaio-rem zu übertragen.

1. Setup (nur für Servicepartner)

Um die Software „Garaio-rem“ zu aktivieren, wählen Sie zunächst in den Einstellungen unter „Immobiliensoftware“ Garaio-rem aus. → Änderungen speichern.

2. VHKA-File

Die Exportdatei von Garaio-rem zum Objekt erhalten Sie von der Immobilienverwaltung. Diese Datei ist eine XML-Datei und sieht etwa so aus:

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<OTA_REH xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:xsd="http://www.w3.org/2001/XMLSchema" xmlns="http://OTA_REH.org">
  <Header Type="OTA_IMPORT" Version="1.0" Author="GARAIO_REH" Date="2023-03-06">
    <Liegenschaft LiegenschaftID="10758" LiegenschaftBezeichnung="Teststrasse 11" LiegenschaftBezeichnung2="" LiegenschaftPLZ="6805" LiegenschaftOrt="Luzern" PeriodellebenkostenAbrechnungVon="2022-01-01" PeriodellebenkostenAbrechnungBis="2022-12-31">
      <Hauptkostenstelle HauptkostenstelleID="100" KostenstellenVonBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" AnlagenummerExtern="">
        <Sammelkostenstelle VerbrauchskostenstelleID="101" VerbrauchskostenstelleIDBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" Verbrauchsart="01" Promilleanteil="800.0"/>
        <Sammelkostenstelle VerbrauchskostenstelleID="102" VerbrauchskostenstelleIDBezeichnung="Heizkosten Grundkosten" Verbrauchsart="01" Promilleanteil="200.0"/>
        <Haus HausID="01" HausBezeichnung="Teststrasse 11" HausPLZ="6805" HausOrt="Luzern" LiegenschaftIDVT="10758">
          <Objekt ObjektID="101003" ObjektArtBezeichnung="Büroraum" ObjektAnzahlZimmer="" ObjektFlächeGesamt="46.88">
            <Mietverhältnis ObjektverhältnisID="12611" NutzerID="1046628" BeginnNutzungsperiode="2022-01-01" Endenutzungsperiode="2022-12-31" MieterName="Müller" MieterVorname="Jüng" MieterStrasse="Auf Weinbergli 11" MieterPLZ="6805" MieterOrt="Luzern">
              <Verbrauchskostenstelle KostenstelleID="101" KostenstelleBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" Verbrauchsart="01" Promilleanteil=""/>
            </Mietverhältnis>
          </Objekt>
          <Objekt ObjektID="101004" ObjektArtBezeichnung="Wohnung" ObjektAnzahlZimmer="2.5" ObjektFlächeGesamt="74.82">
            <Mietverhältnis ObjektverhältnisID="12612" NutzerID="1047289" BeginnNutzungsperiode="2022-01-01" Endenutzungsperiode="2022-12-31" MieterName="Muster" MieterVorname="Urs" MieterStrasse="Auf Weinbergli 11" MieterPLZ="6805" MieterOrt="Luzern">
              <Verbrauchskostenstelle KostenstelleID="101" KostenstelleBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" Verbrauchsart="01" Promilleanteil=""/>
            </Mietverhältnis>
          </Objekt>
          <Objekt ObjektID="3000091" ObjektArtBezeichnung="Wohnung" ObjektAnzahlZimmer="4.5" ObjektFlächeGesamt="118.91">
            <Mietverhältnis ObjektverhältnisID="12608" NutzerID="1047293" BeginnNutzungsperiode="2022-01-01" Endenutzungsperiode="2022-12-31" MieterName="Schmitt" MieterVorname="Manuel" MieterStrasse="Auf Weinbergli 11" MieterPLZ="6805" MieterOrt="Luzern">
              <Verbrauchskostenstelle KostenstelleID="101" KostenstelleBezeichnung="Heizung ohne Warmwasser" Verbrauchsart="01" Promilleanteil=""/>
            </Mietverhältnis>
          </Objekt>
        </Haus>
      </Liegenschaft>
    </Header>
  </OTA_REH>
```

Bitte achten Sie darauf, dass jede Wohnungseinheit und jeder Mieter und jeder Leerstand korrekt eingetragen sind. Achten Sie auch bitte darauf, dass Beginn und Ende der Nutzungsperiode korrekt sind

Je nach Abrechnungsart (Strom/Wasser/Wärme) sind in Garaio-rem verschiedene Hauptkostenstellen anzulegen: Folgende Hauptkostenstellen sind möglich:

- Heizung ohne Warmwasser
- Warmwasser ohne Heizung
- Heizkosten
- Stromkosten PV
- Stromkosten Niedertarif
- Stromkosten Hochtarif
- Kaltwasser individuell

3. Zuordnung der Gebäudeeinheiten

Unter ZEV→Gebäudeeinheiten sollte nun die ID der Wohnungseinheit bei jeder Einheit hinterlegt werden. (Mit Klick auf die Gebäudeeinheit).

ID der Wohnungseinheit: in der XML-Datei die ObjektID (z.B. 300001)

5. Mieter

Vor der allerersten Anwendung sollten Sie prüfen, ob bereits Mieter in Ihrem ZEV angelegt sind. Ist das der Fall, so löschen Sie bitte zuerst alle Mieter

6. Eigentümer

Legen Sie nun für jede Gebäudeeinheit einen Eigentümer an. (falls noch nicht vorhanden)

7. Importen der Mieter

Laden Sie nun die Garaiozem-Textdatei im Feld „Garaiozem Import“ unter Gebäudeeinheiten hoch. Nun werden zu den Gebäudeeinheiten die passenden Mieter aus Ihrer Garaiozem-Datei übernommen und gespeichert. Bitte überprüfen Sie danach, ob alle Mieterdaten vollständig und korrekt eingetragen sind. Bitte überprüfen Sie auch, ob es eventuell doppelte Einträge oder überlappende Mieterzeiträume gibt.

WICHTIG! Ändern Sie keinesfalls die Mieterdaten (wie Name/Strasse/PLZ, Mietbeginn, etc.). Diese Änderungen sollten immer zuerst in Garaiozem gemacht werden und dann mittels dem Exportfile in egonline importiert werden!

8.) Erstellen Sie die Rechnung

- Die Rechnungsperiode sollte den gleichen Zeitraum umfassen wie der von Ihnen hinterlegte Zeitraum in Garaiozem.

9.) Exportieren des VHKA-Files

Nach Erstellung der Rechnung können Sie unter Abrechnungen→Ihre Abrechnung→**Rechnungen Ansicht** unter **Garaiozem Export** ihre ausgefüllte XML-Dateien herunterladen. In der Datei selbst wurden jetzt zu jedem Mieter der zu bezahlenden Betrag in Promille oder Franken hinterlegt.

Für die Wärmekosten/Wasserkosten/Stromkosten wird der jeweils anteilige Promillewert des Mieters (x von 1000) in das VHKA-File übernommen.

Sie können die VHKA-Datei nun in Ihre Garaiozem-Software importieren. Die zu verrechnenden Beträge sollten jetzt den Mietern zugeordnet sein.

10.) Bekannte Probleme

In wenigen Ausnahmefällen kann es sein, dass Garaiozem die Datei nicht oder nicht richtig importiert. Vergewissern Sie sich in diesem Fall, dass es keine Leerzeile am Anfang und am Ende des Dokumentes gibt. (falls doch, so löschen Sie diese bitte, und probieren Sie es erneut.)