

# OpenImmo Austria Usergroup Zertifizierung

## Handlungsanweisung

### **Inhalt**

- 1. Datenfelder**
- 2. Ablauf für Softwareanbieter und Portale**
- 3. Kosten, Nutzung und Rahmenbedingungen**

Autor: Frank Bitzer, OpenImmo (FB)  
Christian Gintenreiter, Immformer (CG)

Versionen: 4.2.2014, Entwurf, V 0.1 (FB)  
18.2.2014, Entwurf, V 0.2 (FB)  
01.7.2014, Entwurf, V 0.3 (CG)  
22.7.2014, Entwurf, V 0.4 (CG)  
30.9.2014, Entwurf, V 0.5 (CG)  
16.10.2014, Finale Version, V 1.0 (FB)

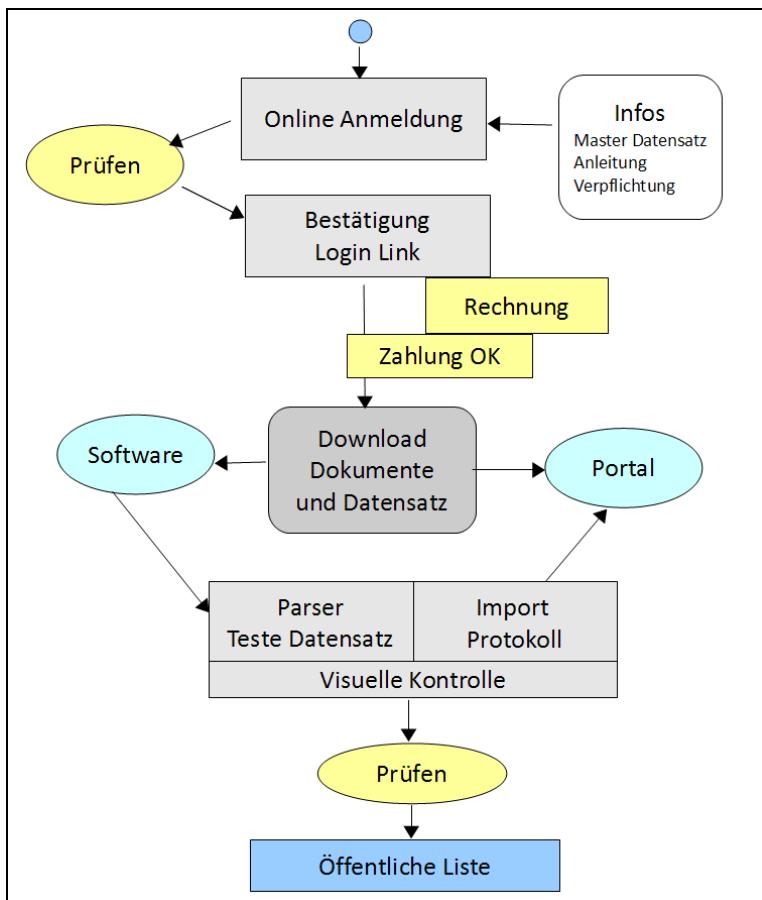
## Vorbemerkung

Die Überlegungen zu einer Zertifizierung wurde beim Treffen der Openimmo Austria Usergroup (AUG) im April 2013 entwickelt. Grund war und ist die nicht einheitliche Darstellung von Objektdaten nach der Übertragung von einer Software in unterschiedliche Portale. Um diese Situation für die Objektanbieter (Makler) und die Objekt Suchenden (Kunden) zu verbessern wurden eine Reihe von Feldern identifiziert, welche einheitlich nach festen Vorgaben zu verwenden sind. Die am 8.4.2013 im Protokoll aufgeführten Felder werden AUG-Felder genannt

Diese Felder wurden im September in die OpenImmo Version 1.2.6 aufgenommen. Im Januar 2014 wurde die Zertifizierung von der AUG beschlossen. Diese wird vom Fachverband der Immobilientreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich unterstützt.

Da seit September 2014 die Version 1.2.7 vorhanden ist, wird diese nun als Basis verwendet.

Die erste Version der Handlungsanweisung wird von einer Arbeitsgruppe ab Juni evaluiert. werden. Ein Vorstellung des gesamten Prozesses in der Öffentlichkeit ist für den September 2014 vorgesehen. Die Kosten für die Zertifizierung betragen einmal 300 Euro (zzgl. Ust. wenn keine Ust.-ID vorliegt)



Schematische Darstellung der Zertifizierung

## 1. Datenfelder

Im Kern der Zertifizierung steht ein Master Datensatz. Er enthält die relevanten Daten (AUG-Felder) in verschiedenen Kombinationen. Anwendung findet die Version 1.2.7 von OpenImmo. Für die Firmen, welche zwar die für die Zertifizierung wichtigen Daten liefern bzw. verarbeiten können, aber eine ältere OpenImmo Version verwenden, besteht die Möglichkeit diese Felder in user\_defined Abschnitten zu implementieren. In einer Übergangsfrist bis Ende 2014 werden die älteren Versionen zur Zertifizierung zugelassen.

### 1.1 Generelle Pflichtfelder von OpenImmo

Neben den AUG-Feldern müssen alle OpenImmo Pflichtfelder enthalten sein. Exportierte Daten werden gegen das OpenImmo Schema geprüft. Wenn alle Felder vorhanden sind, jedoch die Reihenfolge nicht eingehalten wird, so erfolgt auf dem Zertifikat ein entsprechender Hinweis. Um die Objekte beim Import möglichst wenig sichtbar zu machen, wird als PLZ die 9932 und als Ort Innervillgraten (<http://de.wikipedia.org/wiki/Innervillgraten>) angegeben.

### 1.2 Gesetzlich vorgeschriebene Preisangaben

[Aus Preisrunde Wien 9/2010 – OpenImmo AT1.0-Erweiterung]

#### Gesetzliche Forderung:

Dem § 6 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) In Inseraten über Mietwohnungen haben Immobilienmakler Angaben über die monatliche Belastung in Form der Gesamtbelaistung sowie – sofern es sich nicht um einen Pauschalmietzins handelt – Angaben über den Hauptmietzins, die Betriebs- und Heizkostenakonti und die Umsatzsteuer zu machen.“

#### Folgende Informationen sind Grundlage der Entscheidungen:

Betriebskosten sind taxativ. Es ist somit genau definiert, was in Betriebskosten hineinfällt. Heizkosten beispielsweise sind nicht Teil der Betriebskosten. Kosten für Warmwasser fallen unter Heizkosten. Es fallen also Kosten an, die weder unter Betriebskosten noch unter Heizkosten fallen. Das sind beispielsweise Liftkosten, Reparaturfonds. Diese Kosten werden unter dem Begriff „Sonstige Kosten“ gestellt.

Der Begriff Gesamtmieter ist nicht definiert, es ist die Gesamtbelaistung gefordert.

Somit ergibt sich folgende Definition für Gesamtbelaistung:

**Gesamtbelaistung = Miete + Betriebskosten + Heizkosten + Sonstige Kosten**

**Die Gesamtbelaistung ist inklusive Mehrwertsteuer zu sehen.**

### 1.3 Vergleichbare Darstellung bezüglich Heizkosten

Zur besseren Vergleichbarkeit bezüglich Heizkosten wird der bereits gängige Wert GesamtMieteBrutto zusätzlich übertragen.

## 1.4 Anzeige in der Ergebnisliste

In den Ergebnislisten muss

- bei **WOHNEN** der Wert: GesamtMieteBrutto (Das Feld aus Version 1.2.7 )
  - bei **GEWERBE** der Wert: GesamtMieteNetto (Das Feld aus Version seit 1.2.7)
- verwendet werden.

## 1.5 Kombination der Felder

Jedes zu zertifizierende Preisfeld muss im Portal angezeigt werden wenn es von der Software geliefert wird.

## 1.6 Master Datensatz

### 1.6.1 Allgemeine Hinweise

Der Master Datensatz dient als Basis der Prüfung.

Alle zu zertifizierenden Felder aus 1.6.2 müssen:

- in den Software Produkten eingebbar/berechenbar sein
- in den Portalen angezeigt werden, wenn sie ausgefüllt sind

Der Datensatz enthält <immobilie> Objekte mit

- **Wohnen zur Miete:** nur Brutto-Pauschalmiete
- **Wohnen zur Miete:** voll ausgefüllt lt. 1.6.2 (Miete)
- **Wohnen zum Kauf:** voll ausgefüllt lt. 1.6.2 (Kauf)
- **Gewerbe** jeweils mit Kauf und Miete

Es werden die Felder lt. der Aufstellung und Bedeutung in 1.6.2 geprüft.

### 1.6.2 Aufstellung zu zertifizierender Felder:

**Preis Felder für MIETE:**

OI-Feld AT1.0	Zert-Feld	Inhalt
nettokaltmiete	SummeMieteNetto	miete exkl. MWSt (exkl. BK, HK) inkl. z.B.: Möbelmiete
nebenkosten	BetriebskostenNetto	Betriebskosten exkl. Ust (lt. BK-Katalog)
heizkosten	HeizkostenNetto	Heizkosten exkl. USt (wenn 0, dann keine HK in warmmiete enthalten)
sonstige_kosten	SonstigeKostenNetto	GesamtbelastungBrutto abzgl. SummeMieteNetto, BetriebskostenNetto, HeizkostenNetto und GesamtbelastungUSt
mwst_gesamt	GesamtbelastungUSt	summe mwst
warmmiete	GesamtbelastungBrutto	Gesamtbelastung (inkl. Ust, BK, HK, sonstige) / Pauschalmiete
- <i>undefiniert-</i>	GesamtMieteBrutto	= GesamtbelastungBrutto – HeizkostenBrutto
freitext_preis (optional ! )	freitext_preis	Vom Makler einzugeben, wird auf Plattformen angezeigt ( <i>Preis-Informationen lt. OpenImmo-Dokumentation</i> ) Es sind maximal 100 Zeichen erlaubt.

Sind keine Heizkosten vorhanden, so ist beim Export die GesamtMieteBrutto der GesamtbelastungBrutto gleichzusetzen. Bei einer **Pauschalmiete** ist diese in „GesamtbelastungBrutto“ anzugeben.

**Preis Felder für KAUF:**

OI-Feld	Zert-Feld	Inhalt
kaufpreis	kaufpreis	Kaufpreis
nebenkosten	BetriebskostenNetto	Betriebskosten exkl. Ust (lt. BK-Katalog)
heizkosten	HeizkostenNetto	Heizkosten exkl. USt (wenn 0, dann keine HK in warmmiete enthalten)
-undefiniert-	SonstigeKostenNetto	MonatlicheKostenBrutto abzgl. BetriebskostenNetto, HeizkostenNetto und MonatlicheKostenUSt
-undefiniert-	MonatlicheKostenUSt	summe mwst der monatlichen Kosten
-undefiniert-	MonatlicheKostenBrutto	Summe monatlicher Kosten (inkl. Ust, BK, HK, sonstige)
freitext_preis (optional)	freitext_preis	Vom Makler einzugeben, wird auf Plattformen angezeigt ( <i>Preis-Informationen lt. OpenImmo-Dokumentation</i> ) Es sind maximal 100 Zeichen erlaubt.

**Preisfelder für GEWERBE, MIETE und KAUF:**

Es gelten die jeweiligen Felder für Miete und Kauf.

Für gewerbliche Mietobjekte ist folgender Wert zusätzlich zu übertragen:

OI-Feld	Zert-Feld	Inhalt
-undefiniert-	GesamtMieteNetto	= GesamtbelastungNetto – HeizkostenNetto

**Provisionsangaben:** Anzeige NICHT gesetzlich verpflichtend

Wie gehabt textuell im Feld „aussen\_courtage“

**Ergänzend:**

Die Bereiche „Immocard“ und „Energieausweis“

**1.6.3 Darstellung der Daten (wording)**

Für die Datendarstellung auf den Plattformen sollen folgende Konventionen gelten. Texte sind nicht bindend, sollen aber weitestgehend verwendet werden.

Dargestellter Begriff	Woher kommt der Wert im OpenImmo ?
Kaufpreis	kaufpreis
Miete (exkl. MWSt)	SummeMieteNetto
Betriebskosten (exkl. MWSt)	BetriebskostenNetto
Heizkosten (exkl. MWSt)	HeizkostenNetto
Sonstige Kosten (exkl. MWSt)	SonstigeKostenNetto
Mehrwertsteuer	GesamtbelastungUSt
Gesamtbelastung	GesamtbelastungBrutto
Monatliche Kosten (MWSt)	MonatlicheKostenUSt
Monatliche Kosten (inkl. MWSt)	MonatlicheKostenBrutto
Gesamtmiete (exkl. MWSt)	GesamtMieteNetto
Gesamtmiete (inkl. MWSt)	GesamtMieteBrutto
Erklärung Kosten	freitext_preis

#### **1.6.4 OpenImmo Versionen**

Die Zertifizierung basiert auf den Datenfeldern der Version 1.2.7.

Für eine Übergangsphase ist es möglich auch ältere OI Versionen auf der Export und auf der Import Seite zu verwenden. Die relevanten Felder aus 1.6.2 müssen dann in dem user\_defined\_simplefield-Abschnitt im Preisblock enthalten sein.

Die jeweiligen Felder aus 1.2.7 sind als separate user\_defined\_simplefields anzugeben auch wenn diese in 1.2.7 als Attribute definiert sind.

Der Feld-Inhalt muss dem in 1.2.7 definierten Datentyp entsprechen.

Beispiel „Angabe von GesamtbelaStungUST alleine in 1.2.7“:

- <gesamtbelaStungnetto gesamtbelaStungust="276.00"/>

Beispiel „Verwendung in älterer OpenImmo-Version“:

- <user\_defined\_simplefield feldname="gesamtbelaStungust">276.00< [...] >

Das Zertifikat weist auf die Verwendung der alten Version hin.

In einer „Ampel Anzeige“ ist die Markierung denn „Grün-Gelb“

## 2. Ablauf des Tests

Der Test besteht aus einer technischen Prüfung mit dem Master Datensatz und einer Sichtprüfung der eingegebenen bzw. angezeigten Daten. Hierbei werden die OpenImmo Pflichtfelder gemäß „XSD“ Schema und die AUG Felder (siehe 1.6.2) auf Vorhandensein und Plausibilität geprüft.

Nach der Anmeldung und Begleichung der Rechnung erhält der Kunde den Zugang zu den Webseiten. Hier wird eine Liste der Firmen geführt, die am Zertifizierungsprozess teilnehmen.

### 2.1 Softwareanbieter (Online und Offline)

- Datensätze des XML Exports
- Screens mit den eingegebenen Daten

Screens und Datensätze müssen über die Objekt ID verknüpft werden. D.h. das die ID aus Feld „verwaltung\_techn / objektnr\_intern“ im Screen und im Dateinamen erkennbar ist.

### 2.2 Portale

- Datensätze des Import Protokolls (optional)
- Screens mit den angezeigten Daten des Master Datensatzes
- Screens der Trefferliste
- Links zur Objekten und Listen

### 2.3 Dienstleister

Die Zertifizierung steht ggf. auch Dienstleistern offen die z.B. Makler Webseiten erstellen oder Module für Content Management Systeme (CMS) erstellen.

Hier muss je nach Dienstleistung entschieden werden, ob das Verfahren der Software oder der Portal Seite zum Einsatz kommt.

Screens und Datensätzen müssen in der Datei zusammen gefasst werden (ZIP, RAR).

Screens bitte in den Formaten JPG, PNG oder GIF erstellen.

Ergänzende werden Kontaktpersonen und die verwendete OpenImmo Version angegeben.

Nach der Übergabe der Daten erhält der Kunden eine Eingangsbestätigung per E-Mail und wird in der Liste der teilnehmenden Firmen mit entsprechendem Status geführt.

Nach erfolgreicher Zertifizierung wird der Kunde auf der Liste unter Openimmo und in regelmäßigen kurzen Abständen auch in den Listen der WKO geführt.

### 3. Kosten, Nutzung und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Allgemeines

Die Kosten für die Zertifizierung betragen einmal 300 Euro (zzgl. Ust wenn keine Ust. - ID vorliegt) Abrechnung durch OpenImmo bzw. durch den beauftragten Dienstleister.

Die Rechnungslegung erfolgt nach Bestätigung der Anmeldung. Nach Eingang der Zahlung werden die Zugangsdaten für die Webseiten übermittelt.

Nach der Übermittlung der Screens/ Daten erhält der Kunde eine Angabe über den Zeitraum der Prüfung. Es werden maximal 2 Nachbesserungen geprüft.

Bei Erfolg wird der Kunden sofort auf den OpenImmo Seiten gelistet.

Eine Auflistung auf den Seiten des Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (FVI-WKO) erfolgt anschließend.

#### 3.2 Nutzung des Zertifikates

Der Kunde darf mit dem Zertifikat werben. Makler als Kunden von Portalen und Software dürfen dies ebenfalls mit Hinweis auf die Nutzung. Die Kunden sollen einen Link zu den OpenImmo Seiten und den FVI-WKO Seiten mit der Liste der zertifizierten Firmen setzen.

#### 3.3 Eine erneute Zertifizierung kann notwendig sein wenn:

- a) Ein Hinweis über abweichende Ergebnisse eingereicht wird
- b) Neue AUG Felder aufgenommen werden.

Die Kosten für eine weitere Prüfung durch die nächste OpenImmo Version ist enthalten, sofern die Änderungen nur geringen Umfang haben. (Bsp: 2 neue Felder)

#### 3.4 Aberkennung

Wenn bei einer nachträglichen Überprüfung, bei einem Hinweis seitens der Nutzer oder über einen anderen Weg bekannt wird, dass die Ergebnisse der vorangegangenen Prüfung nicht mehr eingehalten werden, kann das Zertifikat entzogen werden. Zuvor wird eine! Nachbesserung gewährt. Über die Entziehung bzw. Aberkennung entscheiden FVI-WKO und OpenImmo e.B. gemeinsam.

Eine erneute Zertifizierung zu den Kosten unter 3.1 ist dann wieder möglich.

### 4. Glossar

- Muss Elemente. Wenn „muss“ verwendet wird
- Soll Elemente. Elemente die verwendet werden sollten.  
Nichtverwendung hat keinen Einfluss auf die zertifizierung.
- Kann Elemente. Dienen zur Optimierung der Auswahl und Anzeige