Objektgutachten

Was mache ich hier?

Das Modul Objektgutachten ist zur Ablage von historisierten Informationen zu einem Objekt gedacht. Mit seiner Hilfe können zum Beispiel die Kerninformationen zu zyklisch erstellten Objektgutachten stichtagsbezogen abgespeichert, gesichtet und verwaltet werden.

Es kann pro Objekt und Stichtag ein Datensatz gespeichert werden. Die hier hinterlegten Daten können über entsprechende Schlüsselworte des Excel-Reportings ausgegeben werden (siehe `.\vorlagen_excelreporting\objektsicht\t_gadaten.xlsx`).

Das zu Grunde liegende Objekt wird über die Objektliste von iX-Haus ausgewählt. Nach Eingabe eines Stichtags wird, sofern vorhanden, der zum Stichtag gültige Datensatz angezeigt.

Als Statusinformation wird die Objektnummer, die Objektbezeichnung, das Datum zu dem der angezeigte Datensatz gespeichert wurde und dessen Status `(nicht) gesperrt` ausgegeben.

Mit den Schaltflächen `Pfeil auf` / `Pfeil ab` kann man durch die zu dem Objekt historisierten Datensätze laufen.

Das Bearbeiten der Inhalte der einzelnen Datenfelder kann per Systemeinstellung (s. u.) bestimmten Anwendern für bestimmte Objekte ermöglicht werden.

Die Punkte des Menüs können nur von Anwendern mit S-Rechten genutzt werden.

- `Gutachten anlegen`: Neuanlage eines Datensatzes bzgl. Objekt und Datum. Zu dem gewünschten Datum darf für das Objekt noch kein Datensatz existieren.
- `Gutachten sperren`: Nach dem Sperren des Datensatzes lassen sich die Daten nicht mehr ändern.
- `Gutachten entsperren`: Aufheben der Änderungssperre
- `Gutachtenstichtag ändern`: Das Datum, bzgl. dem der Datensatz gespeichert ist, kann nachträglich umgelegt werden. Zu dem Zieldatum darf für das Objekt noch kein Datensatz existieren.
- `Gutachten löschen`: Endgültiges Löschen eines Datensatzes zu Objekt und Datum.
- `Gutachtenfelder bearbeiten`: Bearbeiten der Felder, aus denen die Datensätze gebildet werden (für Benutzer mit entsprechenden Objektrechten).
- `Gutachten importieren`: Import über eine CSV-Datei mit Angaben zu Stichtag und Objekt sowie Gutachtenfeldern.

Gutachtenfelder bearbeiten

Bei der Ersteinrichtung des Moduls werden Beispielfelder angelegt. Diese können von Benutzern mit S-Rechten mit Hilfe der Funktion `Gutachtenfelder bearbeiten` den Erfordernissen angepasst werden, wenn diese lt. Systemeinstellungen `GaEditObjNr` und `GaEditUserId` über eine Freigabe für das jeweilige Objekt verfügen. Die Definition kann später beliebig erweitert, umsortiert oder gelöscht werden. Sperren ist ebenfalls nur Benutzern mit S-Rechten vorbehalten. Gutachten löschen dürfen Benutzer mit A- oder S-Rechten. Die Anzahl der Felder ist nicht begrenzt.

Nummer	Jedes Datenfeld hat eine eindeutige Nummer, über die die Reihenfolge der Felder festgelegt wird.
Kürzel	Das Kürzel wird benötigt, um z. B. im Excel-Reporting auf die jeweiligen Felder zuzugreifen (analog den Beschriebsfeldern).
Bezeichnung	Die Bezeichnung dient der Felderklärung.
Datentyp	Der Datentyp des Feldes legt die für das Feld zugelassenen Eingaben fest: • Dateipfad Pfad zu einer Datei (Es wird nur der Pfad gespeichert, nicht die Datei selbst.) • Datum Ein gültiges Datum • Fließkommazahl Zahl mit Nachkommastellen • Ganzzahl Zahl ohne Nachkommastellen • Ja/Nein J/N/Ja/Nein. Es wird immer versucht, Ja oder Nein zu erkennen. • Text Freier Text
Kopieren Ja/Nein	Die Einstellung Kopieren Ja/Nein sorgt dafür, dass bei der Neuanlage eines Datensatzes zu einem Stichtag die mit Ja gekennzeichneten Werte des vorhergehenden Datensatzes in den neuen Datensatz übernommen werden.

Schaltfläche Eins auf: Das aktuelle Feld wird eine Zeile nach oben verschoben.

Schaltfläche Eins ab: Das aktuelle Feld wird eine Zeile nach unten verschoben.

Excel-Reporting

Zur Auswertung der Daten aus den Objektgutachten sind derzeit die folgenden Schlüsselworte definiert:

$GaBez(Name)	Bezeichnung eines Objektgutachtenfeldes. Name : Kürzel/Name eines Feldes der Objektgutachtentabelle.

`$GaGueltigAb([Offset; ObjektNr; Datumsformat])`	Datum des zum Stichtag aktuellen Objektgutachtens. `Offset` : Per Default (`0`) werden die Daten des zum Stichtag gültigen Gutachtens ausgegeben. Mit 1 werden die Daten des darauf folgenden Gutachtens ausgegeben, mit 2 die Daten des übernächsten Gutachtens. Mit `-1` erfolgt die Ausgabe des vorherigen Gutachtens usw. `ObjektNr` : Nummer des auszuwertenden Objekts (falls nicht vorhanden, wird versucht, eine eventuell vom aufrufenden Modul angegebene ObjektNr zu verwenden) `Datumsformat` : Siehe Erklärung am Ende der allgemeinen Schlüsselwortdokumentation
`$GaGesperrt([Offset; ObjektNr])`	Ausgabe von `Ja/Nein` je nachdem, ob das zum Stichtag aktuelle Objektgutachten gegen Änderungen gesperrt ist oder nicht. `Offset` : Per Default (`0`) werden die Daten des zum Stichtag gültigen Gutachtens ausgegeben. Mit 1 werden die Daten des darauf folgenden Gutachtensausgegeben, mit 2 die Daten des übernächsten Gutachtens. Mit `-1` erfolgtdie Ausgabe des vorherigen Gutachtens usw. `ObjektNr` : Nummer des auszuwertenden Objekts (falls nicht vorhanden, wird versucht, eine eventuell vom aufrufenden Modul angegebene ObjektNr zu verwenden)
`$GaWert(Name [;Offset; ObjektNr])`	Wert aus dem zum Stichtag aktuellen Objektgutachten. Die Formatierung der ausgegebenen Werte erfolgt anhand des eingestellten Formats der jeweiligen Excel-Zelle. `Name:` Kürzel/Name eines Feldes der Objektgutachtentabelle. `Offset` : Per Default (`0`) werden die Daten des zum Stichtag gültigen Gutachtens ausgegeben. Mit 1 werden die Daten des darauf folgenden Gutachtens ausgegeben, mit 2 die Daten des übernächsten Gutachtens. Mit `-1` erfolgtdie Ausgabe des vorherigen Gutachtens usw. `ObjektNr` : Nummer des auszuwertenden Objekts (falls nicht vorhanden, wird versucht, eine eventuell vom aufrufenden Modul angegebene ObjektNr zu verwenden)

Die obigen Schlüsselworte sind derzeit in den folgenden Excel-Reporting-Modulen verfügbar:

- `ixExcelReport`

- ixKautionReport
- ixTenancyS
- ixTenancyS2
- ix4051
- kx884BviStat
- kx884Va

Das Standardtemplate T_GADaten.xlsx finden Sie im Unterverzeichnis Objektsicht von Vorlagen_Excelreporting.

Wie mache ich es?

Hier finden Sie schrittweise Anleitungen zu allen modulspezifischen Prozessen und Funktionen des Moduls Objektgutachten.

Gutachten anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie über das Kommandoleisten-Menü oder das Kontextmenü der rechten Maustaste Gutachten anlegen
   Es öffnet sich der Dialog Gutachten bearbeiten.
3. Geben Sie das gewünschte Gutachtendatum ein und bestätigen Sie mit OK
   Im Grid werden die einzelnen Einträge für das Objektgutachten eingeblendet.
4. Sie können diese nun bei Bedarf einzeln bearbeiten. Hierzu klicken Sie mit der rechten Maustaste den gewünschten Eintrag und wählen aus dem Kontextmenü Eintrag bearbeiten.
   1. Es öffnet sich der Dialog Wert bearbeiten. Der aktuelle Wert wird angezeigt. Im darunter liegenden Feld Neuer Wert geben Sie diesen an. Unter dem Feld erhalten Sie einen Hinweis auf das Datenformat des Feldtyps.
   2. Alle aktuellen Werte werden im Grid in der Spalte Wert angezeigt.

Wird ein neues Gutachten auf Basis eines vorherigen Gutachtens angelegt, werden die Gutachtenfelder, welche in der Feddefinition für das Kopieren mit Ja gekennzeichnet sind, entsprechend vorbelegt. Das ältere Gutachten wird gesperrt.

Gutachten importieren

Das Importieren von Gutachten ist eine Alternative zur manuellen Anlage. Sie können hierüber neue Gutachten importieren und bestehende Gutachten aktualisieren.

Bitte beachten Sie:

- Beim Import werden die eingelesenen Feldwerte genauso behandelt wie bei einer manuellen Eingabe. Daher werden sie abhängig vom jeweiligen Feldtyp formatiert. Schlägt dies fehl, wird das im Protokoll ausgegeben.
- Beim Import werden bei der Neuanlage eines Gutachtens die dafür vorgegeben Feldwerte aus

einem vorhergehenden Gutachten übernommen (analog der manuellen Neuanlage). Erst danach werden die importierten Feldwerte gesetzt und im neu angelegten Gutachten eingetragen.
- Ganzzahlwerte werden als reine Ziffern (ohne Tausenderpunkte oder Nachkommastellen) importiert.
- Fließkommawerte werden als Ziffern mit Komma und Nachkommaanteil importiert. Es wird also kein Dezimalpunkt als Trenner wie bei US-Formaten eingesetzt.
- Textfelder unterstützen bis zu 300 Zeichen.
- Für ein Ja/Nein-Feld können in der csv-Importdate die Werte mit `n`, `N`, `j`, `J`, `Ja` oder `Nein` übergeben werden.

Zwingend notwendig ist die Angabe vom Stichtag [tt.mm.jjjj] in der ersten Stelle und der Objektnummer in der zweiten Stelle. Weitere Stellen werden im Header mit Feldkürzeln erwartet. Die Reihenfolge der Feldkürzel ist nicht vorgegeben. Beim Import wird geprüft, ob für das Objekt eine Übereinstimmung mit dem Feldkürzel gibt. Kürzel im Header, für die kein entsprechendes Kürzel im Modul Objektgutachten existiert, werden ignoriert und zugehörige Werte werden nicht importiert. Es werden somit ausschließlich Felder verarbeitet, für die eine Übereinstimmung zwischen Feldkürzel in iX-Haus und Header-Kürzel der csv-Importdatei besteht. Hierdurch ist es zulässig, in der Datei für den Bearbeiter sichtbare Zusatzinformationen zu platzieren, z. B. eine Objektbezeichnung, welche den Import selbst nicht stören.

1. Starten Sie über das Menü in der Kommandoleiste `Gutachten importieren`.
2. Wählen Sie die zu importierende csv.Datei aus.
3. Starten Sie den Import
4. Im Fehlerfall (Stichtag und oder Objekt ungültig) wird ein Gutachten nicht importiert. Die Vorgehensweise beim Import erlaubt es, eine Importdatei im Fehlerfall zu korrigieren und erneut einzulesen.
5. Nach dem Import erhalten Sie ein Protokoll mit Hinweisen.

Gutachten sperren

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie das gewünschte Gutachten aus.
3. Wählen Sie über das Kommandoleisten-Menü oder das Kontextmenü der rechten Maustaste `Gutachten sperren`
   Es öffnet sich der Dialog `Gutachten bearbeiten` mit dem Hinweis `Sperren des Guachtens für Objekt <nnnnn> mit dem Gutachtendatum <TT.MM.JJJJ>.`
4. Bestätigen Sie das Gutachtendatum oder wählen Sie ein anderes Datum eines zu sperrenden Gutachtens aus.
5. Bestätigen Sie mit `OK`.
6. Im Infoblock zu diesem Gutachten wird nun der Status `gesperrt` benannt.

Für die als Pfad gespeicherte Datei liefert in gesperrten Gutachten ein Doppelklick die Abfrage, ob die Datei geöffnet werden soll.

Gutachten entsperren

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.

2. Wählen Sie das gewünschte Gutachten aus.
3. Wählen Sie über das Kommandoleisten-Menü oder das Kontextmenü der rechten Maustaste `Gutachten entsperren`
   Es öffnet sich der Dialog `Gutachten bearbeiten` mit dem Hinweis `Entsperren des Gutachtens für Objekt <nnnnn> mit dem Gutachtendatum <TT.MM.JJJJ>`.
4. Bestätigen Sie das Gutachtendatum oder wählen Sie ein anderes Datum eines zu entsperrenden Gutachtens aus.
5. Bestätigen Sie mit OK.
6. Im Infoblock zu diesem Gutachten wird nun der Status `nicht gesperrt` benannt.

Gutachten sperren

Die Gutachtenfelder des gesperrten Gutachtens können nicht bearbeitet werden.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie das gewünschte Gutachten aus.
3. Wählen Sie über das Kommandoleisten-Menü oder das Kontextmenü der rechten Maustaste `Gutachten sperren`
   Es öffnet sich der Dialog `Gutachten bearbeiten` mit dem Hinweis `Sperren des Gutachtens für Objekt <nnnnn> mit dem Gutachtendatum <TT.MM.JJJJ>.`
4. Bestätigen Sie das Gutachtendatum oder wählen Sie ein anderes Datum eines zu sperrenden Gutachtens aus.
5. Bestätigen Sie mit OK.
6. Im Infoblock zu diesem Gutachten wird nun der Status `gesperrt` benannt.

Ein Gutachten wird auch gesperrt, wenn auf dessen Basis ein neueres Gutachten angelegt wird.

Gutachtenstichtag ändern

Über die Kommandolisten-Menü-Funktion `Gutachtenstichtag ändern` können Sie über den Dialog `Gutachten bearbeiten` ein neues Gutachtendatum festlegen. Zur Information werden Objekt und Datum des vorliegenden Gutachtens benannt. Datumsabhängige Daten des Gutachten werden dann später entsprechend berechnet.

Gutachten löschen

Über die Kommandleisten-Menü-Funktion `Gutachten löschen` kann in der linke Spalte markierte Gutachten zu einem bestimmten Datum nach einer Sicherheitsabfrage gelöscht werden. In dem Dialog `Gutachten bearbeiten` wird bzgl. des Löschens nochmals das Gutachtendatum benannt, welches durch die Löschung betroffen ist.

Gutachtenfelder bearbeiten

Die Menü-Funktion `Gutachtenfelder bearbeiten` öffnet den Dialog `Felddefinitonen`. Hier können die einzelnen Felddefinitionen bearbeitet werden. Sie können die Reihenfolge und die Merkmale jedes Feldes anpassen. Im Grid sehen Sie die Übersicht - im Gegensatz zu Grid in der Übersicht des Moduls kx884ga werden hier zwei zusätzliche Spalten angezeigt: `Datentyp` und `Kopieren`. Mit OK wird die aktuelle Konfiguration der Gutachtenfelder gespeichert und geschlossen. Mit `Abbrechen` verlassen Sie die Felddefinitionen ohne eine abschließende Speicherung.

Eintrag einfügen

Mit der Kontextmenüfunktion `Eintrag einfügen` erstellen Sie einen neuen Eintrag in der Liste des Objektgutachtens. Im Dialog `Felddefinition` vergeben Sie ein unikates `Kürzel`, eine `Bezeichnung`, legen den `Feldtyp` fest und bestimmen mit `Bei Neuanlage kopieren`, ob dieser Eintrag kopiert werden soll. Für den neuen Eintrag wird automatisch die nächste freie Nummer vergeben. Sie können nachträglich die Sortierung änden.

Eintrag bearbeiten

Über `Eintrag bearbeiten` können Sie den Wert des markierten Parameters ändern. Der alte Wert wird zur Info angezeigt und Sie können einen neuen Wert eingeben und mit `OK` bestätigen.

Eintrag löschen

Über `Eintrag löschen` können Sie, nach einer Sicherheitsabfrage einen vorhandenen Eintrag löschen.

Sortierung ändern

Neue hinzukommende Felddefinitionen werden automatisch der bestehenden Liste angefügt. Mit den Schaltflächen `Eins rauf` und `Eins runter` können Sie die Position für das markierte Feld ändern. Eine Mehrfachauswahl wird hierbei nicht unterstützt.

Was brauche ich dazu?

Struktur Importdatei

- Die csv-Datei für den Import von Objektgutachten besteht aus einer Headerzeile und einer oder mehreren nachfolgenden Zeilen mit Daten des/der Objkektgutachten.
- Als Feldtrennzeichen wird das Semikolon `;` genutzt.
- Zwingend notwendig sind die Angabe vom Stichtag [tt.mm.jjjj] in der ersten Stelle und der Objektnummer in der zweiten Stelle.
- Weitere Stellen werden im Header mit `Feldkürzeln` erwartet. (s. Definition lt. der Felddefinitionen in `Gutachtenfelder bearbeiten`.)
- Die Reihenfolge der Feldkürzel ist in der Importdatei nicht festgelegt.
- Beim Import wird geprüft, ob für das Objekt eine Übereinstimmung mit dem jeweiligen Feldkürzel gibt. Kürzel im Header, für die kein entsprechendes Kürzel im Modul Objektgutachten existiert, werden ignoriert und zugehörige Werte werden nicht importiert. Es werden somit ausschließlich Felder verarbeitet, für die eine Übereinstimmung zwischen Feldkürzel in iX-Haus und Header-Kürzel der csv-Importdatei besteht.
- Ganzzahlwerte werden als reine Ziffern erwartet, Format nnnn. Beim Import werden Tausenderpunkte entfernt oder Nachkommastellen abgeschnitten.
- Fließkommawerte werden als Ziffern mit Komma und Nachkommaanteil importiert, Format nnnn,nn. Es wird also kein Dezimalpunkt als Trenner wie bei US-Formaten eingesetzt.
- Textfelder unterstützen bis zu 300 Zeichen.
- Für ein Ja/Nein-Feld können in der csv-Importdate die Werte mit `n`, `N`, `j`, `J`, `Ja` oder `Nein` übergeben werden.
- Dateipfade werden ohne Hochkommata erwartet.

Beispiel:

```
Stichtag;Objektnummer;Objektbezeichnung;ANLG;WEDAT;GAP;VWERT;BWERT;MAUS;STAT
;BJU;BJMOD;BWKP;BKP;IKP;VKP;GAN;DANL;#keinImport
01.11.2025;99921;Objekt1;1.Nachbewertung;01.11.2025;Max
Mustermann;1500000;220000;3,4;j;1968;1990;21,74;5,10;11,85;2,50;Frida
Blick;h:\gutachten\fbl\OG99921_2525_11.pdf;nicht zu importierende Anmerkung
```

Administration

Systemeinstellungen Datenbank

In den Systemeinstellungen Datenbank können für das Modul Objektgutachten im Bereich `Stammdaten` bzgl. des Moduls im Abschnitt `ObjGa` für bis zu 30 Objekte/Objektbereiche Einstellungen vorgenommen werden. Das X am Ende des hier genannten Namens einer Systemeinstellung steht für die Ziffern 1 bis 30.

GaEditObjNrX

Die Daten zu dem hier genannten Objekt können von den unter GaEditUserIdX genannten Anwendern bearbeitet werden (Bearbeitungsfreigabe). Objektnummernbereich zu `GaEditUserIdX`.

GaEditUserId1 - GaEditUserId30

Die hier genannten Anwender können die Daten des unter `GaEditObjNrX` genannten Objekts bearbeiten.

Beispiel:

```
GaEditObjNr1 = 400-499
GaEditUserId1 = 185,132,45
GaEditObjNr2 = 600-699
GaEditUserId2 = 185,67,89
```

⇒ Benutzer 045, 132 und 185 dürfen die Objektdaten der Objekte 400 bis 499 im Objektgutachten bearbeiten.
⇒ Benutzer 067, 089 und 185 dürfen die Objektdaten der Objekte 600 bis 699 im Objektgutachten bearbeiten.