

Sprengnetter Value

Software-Update 1/2023



Das Software-Update 1/2023 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Inhalt

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Features | 3 |
| 1.1 | Automatische GFZ-Anpassung in der Bodenwertermittlung bei Sachwertobjekten | 3 |
| 1.2 | Wertermittlungsstichtag gleich Tag der Besichtigung | 3 |
| 1.3 | Bodenwertabruf: Differenzierung zwischen GFZ und WGFZ | 4 |
| 1.4 | Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen | 4 |
| 1.5 | Angabe von Stadtteil/Ortsteil | 5 |
| 1.6 | Gebäudeart - Ergänzung im Ausdruck | 5 |
| 1.7 | Ertragswertobjekte - Garagen und Stellplätze in der Einzelerfassung | 5 |
| 1.8 | Metadaten – Stichtagsanpassung Bodenwertermittlung | 6 |
| 2 | Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes | 7 |
| 2.1 | Korrektur Metadaten im indirekten Vergleichswertverfahren | 7 |
| 2.2 | Korrektur beim Ansatz der Bodenwerte für Neubaugebiete | 7 |
| 2.3 | Aktualisierung des Lagescores bei Änderung von bewertungsrelevanten Daten | 7 |
| 2.4 | Korrektur der automatischen Stichtagsanpassung bei übergroßen Grundstücken | 7 |
| 2.5 | Korrektur der Warnung bei manueller Anpassung der Teilfläche bei übergroßen Grundstücken | 7 |
| 2.6 | Ausgabe: Doppelte Zeile BWK Einzelansätze Garagen entfernt | 8 |
| 2.7 | Fehlende Angaben zum Spitzboden in der Ausgabe behoben | 8 |
| 2.8 | Fehler bei Abzinsung Abbruchkosten Sachwert und Ertragswert behoben | 8 |
| 2.9 | Ausgabe: NHK Anpassungen | 8 |
| 2.10 | Verschwinden des Anpassungsfaktors Hinterland bei Objektartwechsel behoben | 8 |

1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 1/2023 eingeführt:

1.1 Automatische GFZ-Anpassung in der Bodenwertermittlung bei Sachwertobjekten

Bei Sachwertobjekten wurde bisher systemseitig innerhalb der Bodenwertermittlung immer nur eine automatische Grundstücksflächenanpassung durchgeführt. Dies erfolgt auch, wenn der Bodenrichtwert keine Flächendefinition enthält, hier werden dann für den Bodenrichtwert Erfahrungswerte für Berechnung der Grundstücksflächenanpassung angenommen. Diese Vorgehensweise bleibt auch so erhalten, außer in den Fällen wo der Bodenrichtwert eine GFZ-Definition enthält. In diesen Fällen wird zukünftig eine automatische GFZ-Anpassung durchgeführt.

| Flächenbezeichnung | selbstständig nutzbar | Fläche (m²) | angepasster Bodenwert (€/m²) | Bodenwert (€) | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|-----|
| Grundstück | <input type="checkbox"/> | 500 | 1.540,00 | 770.000 | + - |
| beitragsfreier | | Ø Bodenwert | 5.500,00 | €/m² | |
| Merkmal | | Richtwert-grundstück | Bewertungs-grundstück | Anpassungs-faktor | |
| GFZ | | 2,50 | 0,40 | 0,28 | + - |
| angepasster beitragsfreier Bodenwert | | | 1.540,00 | €/m² | |
| Summe | | 500 | | 770.000 | |

Wird eine GFZ-Anpassung in der Bodenwertermittlung vorgenommen und ist die GFZ des Bewertungsobjektes kleiner als 0,4 wird eine Warnung eingeblendet: „Wegen statistisch Unsicherheiten der GFZ-UK bei niedriger GFZ sollte diese überprüft und ggf. eine Flächenanpassung vorgenommen werden.“

In diesem Zusammenhang wurden die GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Berlin angepasst.

1.2 Wertermittlungstichtag gleich Tag der Besichtigung

In Sprengnetter Value entspricht zunächst grundsätzlich immer der Tag der Anlage der Bewertung dem Wertermittlungstichtag. Wurde aber eine Besichtigung durchgeführt, ist der Tag der Besichtigung i.d.R. der Wertermittlungstichtag. Wird nun zukünftig ein Besichtigungstermin eingetragen, dann wird automatisch der Wertermittlungstichtag auf den Tag der Besichtigung gesetzt.

1.3 Bodenwertabruf: Differenzierung zwischen GFZ und WGFZ

Die Angabe der Bodenrichtwert-Definition unterscheidet bei verschiedenen Gutachterausschüssen zwischen GFZ und WGFZ. Abhängig davon, ob die Angaben beim abgerufenen Bodenwert zu GFZ oder WGFZ gemacht worden sind, unterscheidet Sprengnetter Value jetzt auch die Bezeichnungen. Darauf basierend wird dann in der gesamten Oberfläche und in der Dokumentenausgabe die Differenzierung nach GFZ oder WGFZ verwendet.

← > Bodenwertermittlung

| Flächenbezeichnung | selbstständig nutzbar | Fläche (m²) | angepasster Bodenwert (€/m²) | Bodenwert (€) | |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|-----|
| Grundstück | <input type="checkbox"/> | 780 | 5.060,00 | 3.946.800 | + - |
| beitragsfreier | | ∅ Bodenwert | 23.000,00 | €/m² | |
| Merkmal | Richtwert-grundstück | Bewertungs-grundstück | Anpassungs-faktor | | |
| WGFZ | 5,00 | 0,30 | 0,22 | + - | |
| angepasster beitragsfreier Bodenwert | | | 5.060,00 | €/m² | |
| Summe | | /780 | | 3.946.800 | |

1.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) bei Modernisierungen gibt es Änderungen bei der Formulareingabe und in der Dokumentenausgabe. Es wurden Formulierungen angepasst und Erläuterungen hinzugefügt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer Schließen X

Modernisierungsgrad klassifiziert über Gesamtpunktzahl (max. 20 Punkte)
 Modernisierungsgrade nach Punktrastermethode

| relevante Modernisierungen (Maßnahmen der letzten 15 Jahre) ¹ | Punkte |
|---|------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte) ² | 0 |
| Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte) ² | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte) | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte) | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte) | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte) | 0 |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte) | 0 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte) ² | 0 |
| Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte) | 0 |
| Gesamtnutzungsdauer | 73 Jahre |
| tatsächliches Gebäudealter | 2023 - 2006 = 17 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters | 56 Jahre |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert |
| (modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads | 56 Jahre |

¹ Grundsätzlich kann unter relevanten Modernisierungen der Modernisierungsumfang der letzten 15 Jahre erfasst werden. Für Modernisierungsmaßnahmen, die nicht zu einem partiell zeitgemäßen Gebäudestandard des jeweiligen Bauteils führten, ist zu prüfen, ob eine geringere als die max. Punktzahl (evtl. sogar keine Punkte) anzusetzen ist. Modernisierungsmaßnahmen, die vor mehr als 15 Jahren durchgeführt wurden (z. B. 20 Jahre), ist ggf. zu prüfen, ob nicht eine geringere als die max. Punktzahl (evtl. sogar keine Punkte) anzusetzen ist.
² Für Modernisierungsmaßnahmen von Dämmung, Dach und Raumaufteilung sollten zur Erreichung plausibler Ergebnisse auch dann (Teil)Punkte gegeben werden, wenn diese Anforderungen bereits historisch gegeben waren und am Bewertungsstichtag noch zeitgemäßen Anforderungen entsprechen.

1.5 Angabe von Stadtteil/Ortsteil

Es wurde eine Angabe zum Ortsteil eingeführt. In Städten, in denen Ortsteilangaben vorliegen, wird nun neben den Angaben zum Kreis und Bundesland des Bewertungsobjekt auch der Ortsteil, in dem sich das Objekt befindet, mit ausgegeben.

1.6 Gebäudeart - Ergänzung im Ausdruck

Im Ausdruck einer Bewertung wird im Falle eines Einfamilienhauses jetzt auf der Titelseite direkt die Gebäudeart mit angegeben. Es ist hier also direkt ersichtlich, dass es sich zum Beispiel um eine Doppelhaushälfte handelt.

1.7 Ertragswertobjekte - Garagen und Stellplätze in der Einzelerfassung

Garagen und Außenstellplätze von Ertragswertobjekten die einen eigenen Mietwert aufweisen, können nun bei Angabe der Mieteinheiten in Einzelerfassung in der tabellarischen Erfassung mit aufgenommen werden. Die jeweiligen Attribute können dadurch individuell erfasst werden.

Mieteinheiten

Angabe Einzelerfassung ▼ Wohnflächenberechnung 🔗

| Bezeichnung | Nutzung | Fläche | Anzahl | Vermietungssituati | tats. Miete(€/m ² bz | Gesch.-Lage | Balkon | Gartennutzung | |
|-------------|--|--------|--------|--|---------------------------------|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| Wohnung 1 | Wohnen ▼ | 98 | 1 | vermietet ▼ | 12,00 | Erdgeschoss ▼ | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | + 🗑️ |
| Wohnung 2 | Wohnen ▼ | 50 | 1 | struktureller ▼ | 12,00 | 1. Obergesch ▼ | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | + 🗑️ |
| Garage 1 | Garagen ▼ | | 2 | vermietet ▼ | 5,00 | | | | + 🗑️ |
| Garage 2 | Garagen ▼ | | 1 | vermietet ▼ | 5,00 | | | | + 🗑️ |
| Stellplätze | Stellplätze ▼ | | 2 | vermietet ▼ | | | | | + 🗑️ |

Rohrertrag

| Bezeichnung | Nutzung | RND (Jahre) | LZ (%) | KapZ (%) | Fläche (m ²) | Anz | tats. Miete | | LS (€) | Rohrertrag Marktwert | | Rohrertrag Beleihungswert | | |
|-----------------------------|---------|-------------|--------|----------|--------------------------|-----|----------------------------|--------|--|---|--------|----------------------------|--------|--|
| | | | | | | | €/m ² bzw. Stk. | €/Jahr | | €/m ² bzw. Stk. | €/Jahr | €/m ² bzw. Stk. | €/Jahr | |
| ^ Mehrfamilienhaus | W | 56 | 0,00 | 0,00 | 248 | | 12,00 | 21.492 | | 21,71 | 12.718 | 11,51 | 11.890 | + 🗑️ |
| Wohnung 1 | W | 56 | | | 98 | | 12,00 | 14.112 | | 9,57 🔗 | 11.254 | 9,57 | 11.254 | + 🗑️ |
| Wohnung 2 | W | 56 | | | 50 | | 12,00 | 7.200 | 🔗 | 0,00 🔗 | 0 | 0,00 | 0 | + 🗑️ |
| Garage 1 | W | 56 | | | | 1 | 5,00 | 60 | | 38,00 | 456 | 5,00 | 60 | + 🗑️ |
| Stellplätze | W | 56 | | | | 2 | 5,00 | 120 | | 23,00 | 552 | 5,00 | 120 | + 🗑️ |
| Garage 2 | W | 56 | | | | 1 | 0,00 | 0 | | 38,00 | 456 | 38,00 | 456 | + 🗑️ |
| Summe | | | | | 148 | | | 21.492 | | | 12.718 | | 11.890 | |
| Durchschnitt nach RE-Anteil | | 56 | | | | | | | | | | | | |

1.8 Metadaten – Stichtagsanpassung Bodenwertermittlung

Für die Stichtagsanpassung in der Bodenwertermittlung werden jetzt die entsprechenden Metadaten „jährl. Bodenwertentwicklung (in %)“, „Quelle“ und „Stichtag“ in der Oberfläche, als auch in der Dokumentenausgabe ausgewiesen.

2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2023 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Korrektur Metadaten im indirekten Vergleichsverfahren

Unter bestimmten Umständen trat der Fehler auf, dass sich die Metadaten zum Vergleichspreis im indirekten Vergleichsverfahren nicht aktualisierten. Dieser Fehler wurde nun behoben.

2.2 Korrektur beim Ansatz der Bodenwerte für Neubaugebiete

Der Neubaugebietswert wurde zwar im Pop-up zum Bodenwert angezeigt, dieser wurde aber nicht direkt in die Bodenwertermittlung übernommen. Dieser Fehler wurde nun korrigiert, es wird nun direkt der Neubaugebietswert innerhalb der Bodenwertermittlung angesetzt.

2.3 Aktualisierung des Lagescores bei Änderung von bewertungsrelevanten Daten

Bisher wurde der Lagescore nicht wie die übrigen Marktdaten aktualisiert, wenn bewertungsrelevante Daten (z. B. Baujahr) geändert wurden. Dies wurde nun angepasst.

2.4 Korrektur der automatischen Stichtagsanpassung bei übergroßen Grundstücken

Die im letzten Release eingeführte automatische Stichtagsanpassung wurde bei übergroßen Grundstücken nur auf das Hauptgrundstück angewendet. Auch bei der gebildeten Teilfläche für das Hinterland erfolgt nun eine automatische Stichtagsanpassung.

2.5 Korrektur der Warnung bei manueller Anpassung der Teilfläche bei übergroßen Grundstücken

Passt man bei übergroßen Grundstücken die Hauptfläche manuell auf über 4.000 m² an, dann erscheint eine Warnung, dass die Berechnung der Anpassungsfaktoren des Bodenwertes beim gewählten Verfahren (Fläche) nur bis 2.000 m² möglich ist. Diese 2.000 m² wurden auf 4.000 m² korrigiert.

2.6 Ausgabe: Doppelte Zeile BWK Einzelansätze Garagen entfernt

Im Ausgabedokument gab es bei Garagen, die zum Gebäude erfasst wurden, in der Tabelle „Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)“ die Zeile „Garagen“ doppelt. Dies wurde korrigiert.

2.7 Fehlende Angaben zum Spitzboden in der Ausgabe behoben

In der Oberfläche gemachte Angaben zum Spitzboden erschienen nicht im Ausgabedokument. Dies wurde behoben. Die Angaben zum Spitzboden werden im Bereich der Gebäudebeschreibung abgedruckt.

2.8 Fehler bei Abzinsung Abbruchkosten Sachwert und Ertragswert behoben

Im Rahmen von Sachwertverfahren kam es in Einzelfällen zu Fehlern beim Abzinsungszinssatz. Dies wurde behoben.

2.9 Ausgabe: NHK Anpassungen

NHK-Anpassungen wurden im Ergebnisdokument nicht ausgegeben, wenn der NHK-Wert nach Anpassungen dem NHK-Grundwert entsprach. Dies wurde behoben.

2.10 Verschwinden des Anpassungsfaktors Hinterland bei Objektartwechsel behoben

Bei Einfamilienhäusern auf übergroßen Grundstücken verschwand der Anpassungsfaktor bei Wechsel der Objektart. Dies wurde behoben.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T +49 (0) 2641 827 3000
info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:
Andreas Kadler (Anschrift wie oben)