

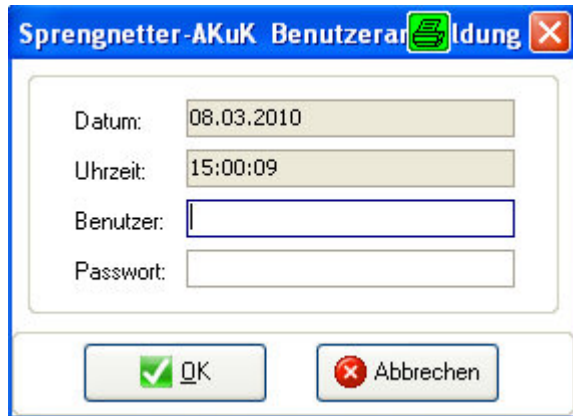
Sprengnetter-AKuK

– Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung -

1. Sprengnetter-AKuK Schnelleinstieg	2
1.1 Benutzeranmeldung.....	2
1.2 Menü.....	2
1.3 Kaufpreiserfassung.....	3
1.4 Kaufpreisauskunft.....	3
1.5 Beenden	4
1.6 Zusatzinformationen	4
2. Sprengnetter-IBAdmin	5
2.1 Programmadministration.....	5
2.2 Verbindungen	7
2.3 Rechte	8
2.4 Shadow.....	8
2.5 Backup.....	8
2.6 Restore	8
2.7 Sweep.....	8
2.8 Sprengnetter-AKuK Nachschlagetabellen	9
3. Sprengnetter-Fragebögen	10
3.1 Überblick.....	10
3.2 Ablauf des Aufrufs der Anschreiben und Fragebögen	11
3.3 Individualisierung der Dokumente.....	13

1. Sprengnetter-AKuK Schnelleinstieg

1.1 Benutzeranmeldung



The screenshot shows a dialog box titled "Sprengnetter-AKuK Benutzeranmeldung". It has a date field set to "08.03.2010", a time field set to "15:00:09", and empty text boxes for "Benutzer" and "Passwort". At the bottom, there are two buttons: "OK" with a green checkmark icon and "Abbrechen" with a red X icon.

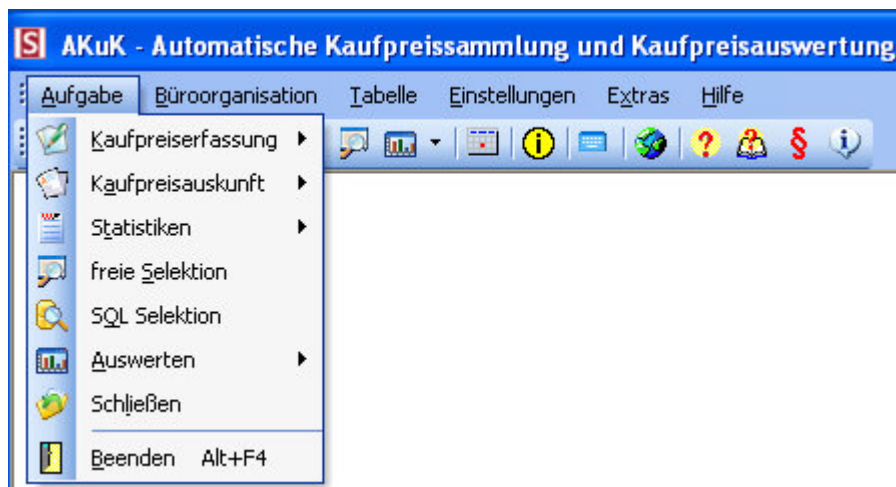
Sprengnetter-AKuK ist ein Netzwerkprogramm. Es ist daher notwendig, dass sich der jeweilige Anwender mit seinem Kennwort vor dem Programmstart anmeldet. Die einzelnen Benutzernamen und Kennwörter können in der Vollversion mittels des Administrationsprogramms Sprengnetter-IBAdmin angelegt und verwaltet werden.

Der aktuell geltende **Benutzername** lautet:
das zugehörige **Passwort** lautet:

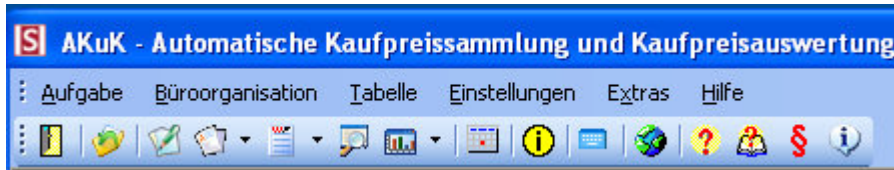
Tester
test

1.2 Menü


Alle Aufgaben, die mit der Automatischen Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung bewältigt werden können, sind über das **Hauptmenü** aufzurufen. Dazu öffnen Sie entweder in der Menüleiste den Punkt „Aufgabe“ und wählen einen der Unterpunkte aus




oder Sie wählen direkt über einen der „**Speedbuttons**“ im Menü die Aufgabe aus



die Sie gerade bearbeiten wollen. Bitte beachten Sie, dass dem Punkt Bewerten hier noch keine Funktionalität zugeordnet ist.

Über die Menüpunkte **Tabellen**, **Einstellungen**, **Extras** und **Hilfe** können Hilfsmittel bei der Arbeit mit Sprengnetter-AKuK aufgerufen werden. Bitte wählen Sie im Inhaltsverzeichnis der **Bedienhinweise**  die entsprechenden Kapitel. Dort wird ausführlich der Nutzen und der Umgang mit diesen Hilfsmitteln erläutert.

1.3 Kaufpreiserfassung

Wenn Sie den Menüpunkt Kaufpreiserfassung ausgewählt haben, nehmen Sie sich bitte die Zeit, die **Bedienhinweise für die ersten Erfassungsmasken zu lesen**. Hierin wird Ihnen der Umgang mit der Sprengnetter-AKuK erläutert. Ebenso ist es sinnvoll, sich einmal beispielhaft die **fachbezogenen Hinweise**  anzusehen. Sie geben die fachliche Erläuterung der einzelnen Erfassungsfelder wieder.

1.4 Kaufpreisauskunft

Die Selektion für die **Standardkaufpreisauskunft** erfolgt über definierte Suchmasken. In ihnen können die gewünschten Suchbegriffe ausgewählt werden. Alle Felder sind dabei grundsätzlich mit der Funktion UND verknüpft, es müssen also alle gewählten Begriffe gleichzeitig zutreffen. Innerhalb eines Feldes können weiter logische Operatoren (ODER = „|“, BIS = „:“, NICHT = „/“) definiert werden. Diese Operatoren sind entweder mittels der rechten Maustaste oder per Tastatur einzugeben.

Die **freie Selektion** erfolgt über (nahezu) alle Felder, die auch zur Erfassung verwendet werden können. Dabei ist wiederum die Suche mittels der o.g. Operatoren und Verknüpfungen möglich.

Die Selektionsergebnisse werden in einer Übersichtstabelle aufgelistet. Nun können Sie sich über den Schalter **Details** ansehen, welches Ihrer Suchkriterien wieviele „Treffer“ ergeben hat.



Gegebenenfalls können Sie dann über den Button der erneuten Suchanfrage eine weitere Selektion mit enger oder weiter gefassten Suchbereichen durchführen.



Mit dem Schalter **Datenanalyse** starten Sie die Übergabe Ihrer Ergebnisse nach **Microsoft Excel**. Es werden (nahezu) alle in der Sprengnetter-AKuK erfassten Daten an MS Excel übergeben. Dort können sie weiteren individuellen Auswertungen zuge-

führt werden.

Über die Buttons **externes und internes Textdokument** rufen Sie (nachdem Sie mittels der Haken in der linken Tabellenspalte die von Ihnen gewünschten Kauffälle ausgewählt haben) die Erzeugung einer Kaufpreisauskunft in Microsoft Word auf. Dabei sind in der externen Auskunft datenschutzrelevante Merkmale wie z.B. die Hausnummer nicht mit enthalten.

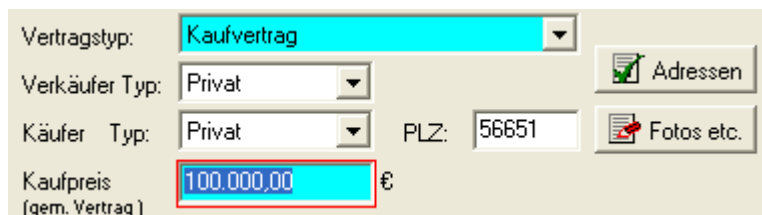
Die weiteren Schalter (**Bearbeiten, Löschen, Betrachten und Schließen**) sind Hilfsmittel in der alltäglichen Arbeit mit der Sprengnetter-AKuK. Bearbeiten ermöglicht die Erweiterung bzw. das Ändern schon (teilweise) erfasster Verträge. Dagegen ermöglicht der Button Betrachten lediglich den Aufruf eines Vertrags. Änderungen können nicht vorgenommen werden. Diese Unterteilung dient vor allem bei der gleichzeitigen Arbeit mehrerer Personen, die verschiedene Zugriffsberechtigungen besitzen.

Der Button Schließen beendet den Suchvorgang und führt wieder zurück in den Hauptbildschirm.

1.5 Beenden

Das **Programm beenden und Sprengnetter-AKuK verlassen** können Sie, indem Sie im Menüpunkt Aufgabe den Punkt Beenden auswählen

1.6 Zusatzinformationen



The screenshot shows a form for entering contract details. It includes the following fields and buttons:

- Vertragstyp: Kaufvertrag (dropdown menu)
- Verkäufer Typ: Privat (dropdown menu)
- Käufer Typ: Privat (dropdown menu)
- PLZ: 56651 (text input)
- Kaufpreis (gem. Vertrag): 100.000,00 € (text input with a red border)
- Buttons: Adressen (with a green checkmark icon) and Fotos etc. (with a red camera icon)

Bei der Vertragserfassung oder der späteren Bearbeitung können zusätzliche Informationen zum Vertrag abgespeichert werden. Es besteht hier zum Einen die Möglichkeit der **Adressspeicherung**, mit dem Ziel, Fragebögen, Anschreiben etc. vollautomatisch erstellen zu können (hier sind ggf. datenschutzrechtlichen Belange zu beachten).

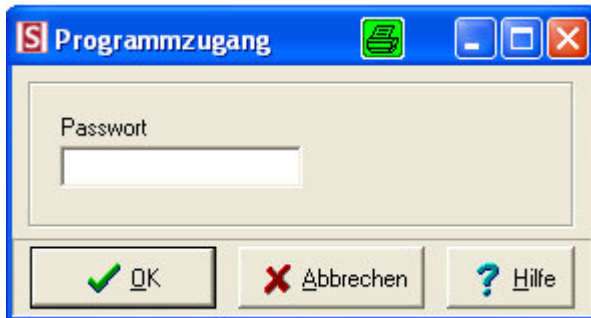
Zum Anderen können über den Schalter **Fotos etc.** zum Vertrag gehörenden digitale Daten abgespeichert werden (entweder direkt in der Datenbank oder wahlweise auch auf einem beliebigen Laufwerk). Dies gilt für **Bilddateien** (alle gängigen Formate) ebenso wie für **Textdokumente, Exceltabellen usw..**

Weiter können unter dem Menüpunkt Tabellen eigene Datenbanken für die Bodenrichtwerte und die Gemeinde/Straßenliste etc. angelegt werden.

Bitte lesen Sie für detailliertere Auskünfte doch bitte die Bedienhinweise und die fachbezogenen Hinweise. Diese werden an den relevanten Programmstellen angeboten und ermöglichen Ihnen ein optimales Kennenlernen der Sprengnetter-AKuK.

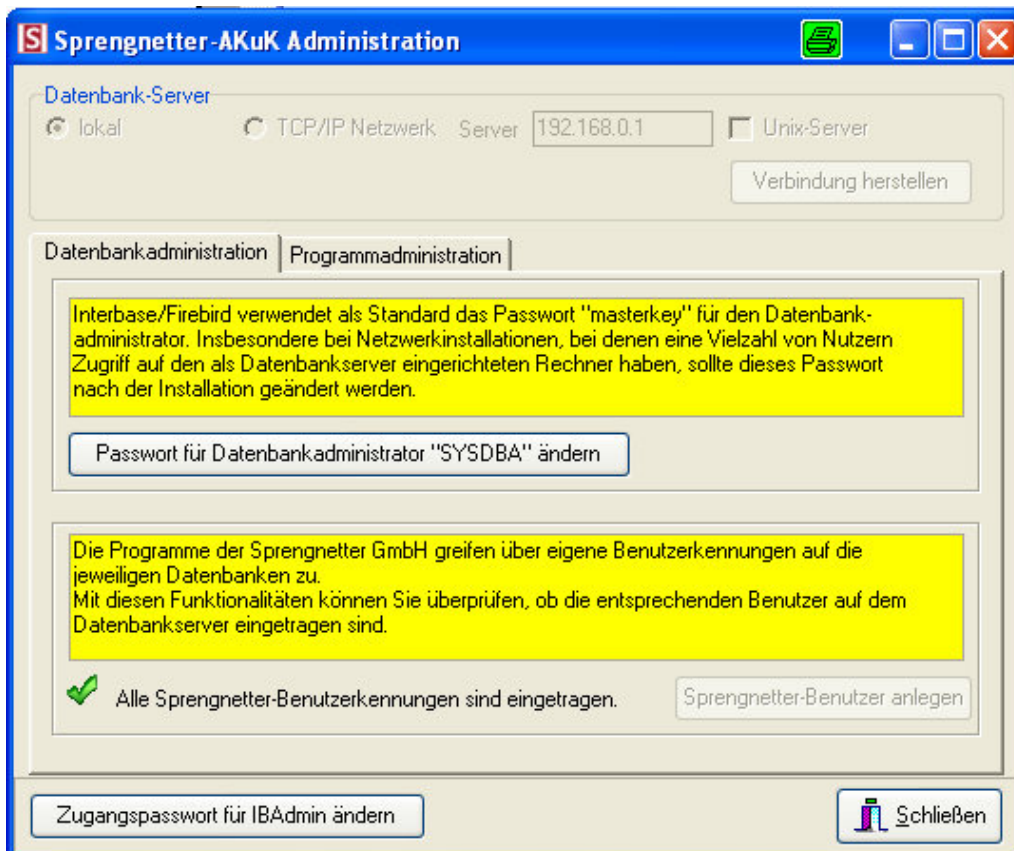
2. Sprengnetter-IBAdmin

Das Administrator-Programm für die Datenbank befindet sich im Hauptverzeichnis der Sprengnetter-AKuK. Für den erstmaligen Programmzugang ist das Zugangspasswort „WFSsoftware“ einzugeben.



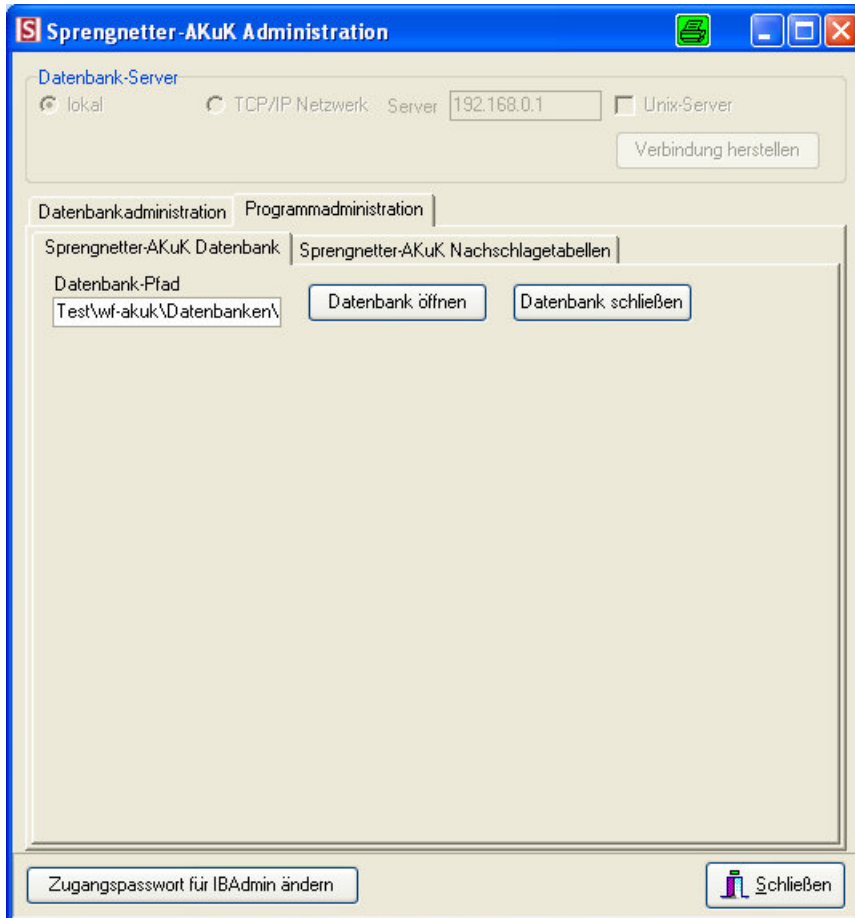
Für die zukünftige Verwendung sollte das Passwort individuell geändert werden; dazu ist der Schalter „Zugangspasswort“ zu betätigen.

Im gelben Hinweistext sind die jeweiligen Funktionen der Bildschirmmasken erläutert.

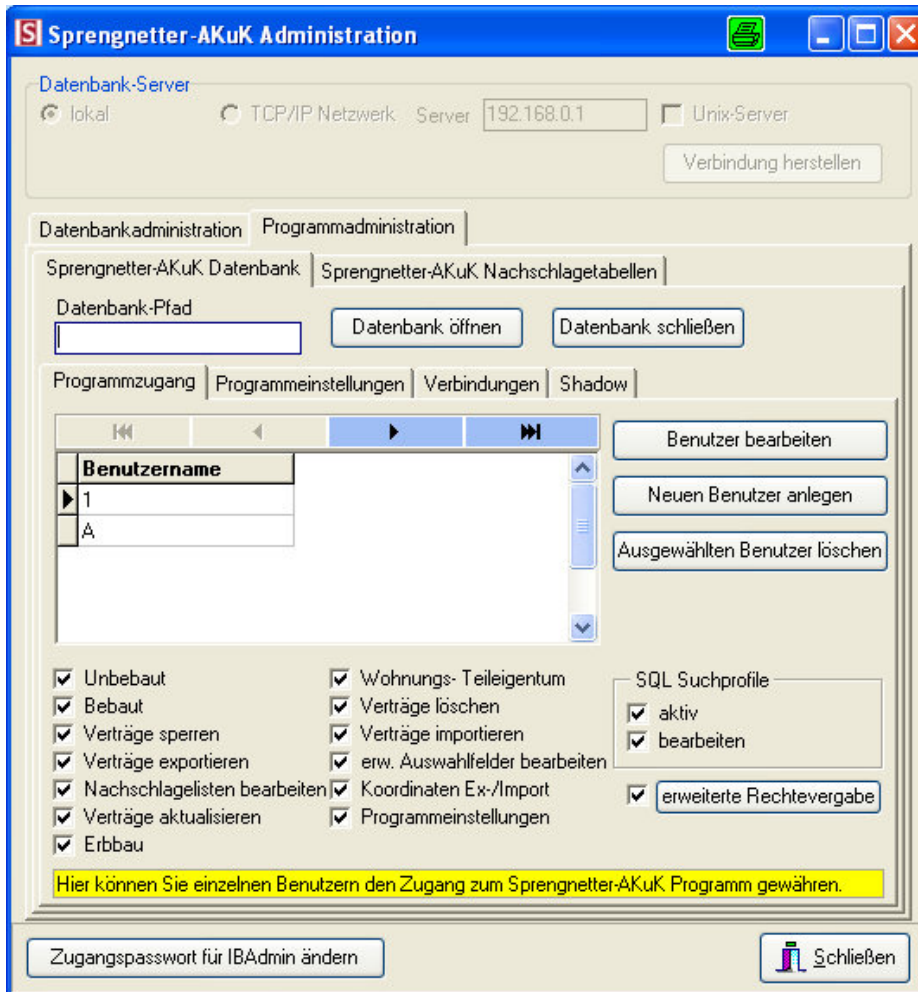


2.1 Programmadministration

Um Sprengnetter-AKuK-spezifische Schritte durchzuführen, ist mittels des Reiters „Programmadministration“ die entsprechende Maske aufzurufen und die Funktion „Datenbank öffnen“ zu aktivieren.



Es erscheint dann die folgende Maske:



2.2 Verbindungen

In der Maske „Verbindungen“ können aktuell bestehende Client-Verbindungen mit der Datenbank überprüft werden („Verbindungen feststellen“). Der Administrator hat hier die Möglichkeit, die aktiven Benutzer darüber zu informieren, dass eine Trennung der Verbindung durchzuführen ist („Benutzer benachrichtigen“) bzw. er kann ggf. diese Trennung (inkl. unten dargestellter vorheriger Warnung an die Clients) selbst durchführen („Programmende anfordern“).

Dies ist immer dann notwendig, wenn ein Backup erstellt bzw. eine Datenbank wiederhergestellt werden soll. Auch bei Änderung des Sweep-Intervalls (s.u.) müssen zuvor alle Benutzer von der Datenbank getrennt werden.

Die Funktionen „Rechte“, „Shadow“ und „Programmzugang“ können (nur) bei aktiven Client-Verbindungen benutzt werden. D.h. die Datenbank muss nicht heruntergefahren werden. Ist die Funktion „Verbindungen überwachen“ aktiviert oder wird „Verbindungen feststellen“ gewählt, erscheint die folgende Nachricht, wenn alle Clients ihre Verbindung zur Datenbank getrennt haben. „Verbindungen überwachen“ überprüft dabei automatisch in regelmäßigen Zeitabständen die aktiven Verbindungen. Sobald alle Benutzer ihre Arbeit mit Sprengnetter-AKuK beendet haben werden Sie darüber informiert.

Um die weiteren Funktionen auszuführen müssen Sie die Datenbank herunterfahren. Nach dem Backup/Restore sollten Sie die Datenbank wieder für alle verfügbar machen („Datenbank neu starten“).

2.3 Rechte

Auf der Seite „Rechte“ sind die Funktionen zusammengefasst, die die Zugriffsrechte für die Sprengnetter-Programme in der Datenbank einrichten. Diese Funktion ist in der Regel bereits durch Sprengnetter-AKuK beim ersten Programmstart durchgeführt worden.

2.4 Shadow

Mit der Funktion „Shadow“ ist eine aktive Datensicherung möglich. Das bedeutet, alle Änderungen an der Hauptdatenbank werden 1:1 in einer zweiten Datei mitgeführt. Sollte die Hauptdatenbank z.B. durch einen Festplattendefekt beschädigt werden, so kann auf diese Kopie umgeschaltet werden und dadurch ohne Datenverlust weitergearbeitet werden. Aus diesem Grund sollte der „Shadow“ auch auf einem anderen Laufwerk (Festplatte) installiert werden. Der Shadow kann nur auf einem physikalischen Laufwerk des Servers erstellt werden. Shadows auf verbundenen Netzwerklaufwerken sind nicht möglich. Der Shadow ersetzt aber kein regelmäßiges Backup der Datenbank, da bei einem Komplettausfall (z.B. Brand) des Servers auch der Shadow vernichtet wird. Weiterhin dient der Shadow auch nicht zur Behebung von Fehlbedienungen des Programms. D. h., ein versehentlich gelöschter Vertrag wird auch aus dem Shadow entfernt, da es sich ja um eine 1:1 Kopie handelt.

Um den Shadow einzurichten muss ein Dateiname und -ort für die Shadowdatenbank vergeben und der Shadow aktiviert werden. Danach sollte „Datenbank schließen“ und „Schließen“ ausgewählt werden.

2.5 Backup

Nachdem Sie eine Zieldatei ausgewählt haben, können Sie ein Backup der Datenbank erstellen.

Falls Sie Sprengnetter-AKuK in der Netzwerkversion einsetzen sollten Sie beachten, dass die Zieldatei als lokale Datei des Servers anzugeben ist.

2.6 Restore

Mit Restore kann eine Sicherheitskopie (Backup) wieder zurückgespielt werden. Alle aktuell in der Datenbank vorhandenen Daten werden dabei gelöscht! Die Wiederherstellung der Daten kann etwas länger dauern als die Sicherung, da die Indizes nicht mit gesichert werden und daher nach der Wiederherstellung wieder neu aufgebaut werden müssen.

Falls Sie Sprengnetter-AKuK in der Netzwerkversion einsetzen sollten Sie beachten, dass die Zieldatei als lokale Datei des Servers anzugeben ist.

2.7 Sweep

Mit der Funktion Sweep kann die Datenbank aufgeräumt werden (ähnlich Defragmentierung). Diese Funktion wird in gewissen Abständen (Sweep-Intervall) vollautomatisch durchgeführt. D. h., dass nach einer gewissen Anzahl von Transaktionen in der Datenbank diese Funktion vom Interbase-Server angestoßen wird. Sie können dies auch manuell durchführen lassen.

Achtung!

Das Sweep-Intervall sollten Sie nur ändern, wenn Sie mit der Funktionsweise und den Auswirkungen vertraut sind. Ein zu kleines oder zu großes Intervall kann dramatische Einwirkungen auf die Geschwindigkeit Ihrer Datenbank haben. Der vorgegebene Wert von 20.000 stellt einen guten Kompromiss dar.

2.8 Sprengnetter-AKuK Nachschlagetabellen

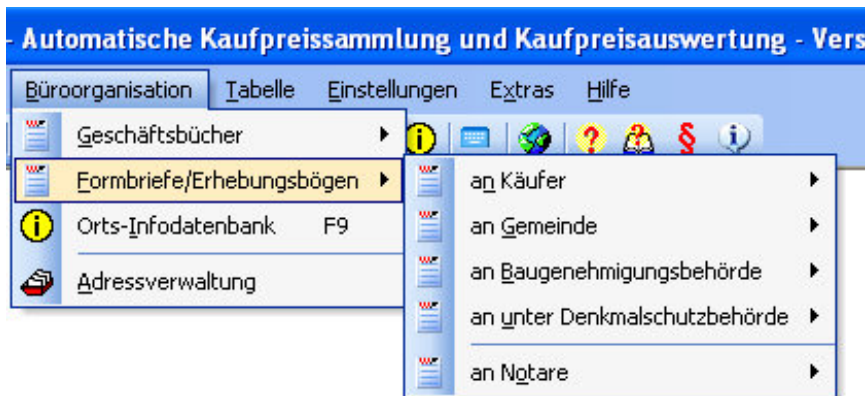
Die hier aufgeführten Funktionen entsprechen denen unter Sprengnetter-AKuK; Sie dienen aber zur Steuerung der Allgemeinen Nachschlagelisten (Ort/PLZ Liste, ...).

3. Sprengnetter-Fragebögen

3.1 Überblick

Mit Sprengnetter-AKuK können Sie verschiedene Anschreiben und Fragebögen zu den erfassten Kaufverträgen erstellen. Je nach Art der zu erfragenden Informationen haben Sie die Wahl zwischen den entsprechenden Texten, die Ihnen in dem Sprengnetter-AKuK -Menüpunkt "Formbriefe / Erhebungsbögen" angeboten werden.

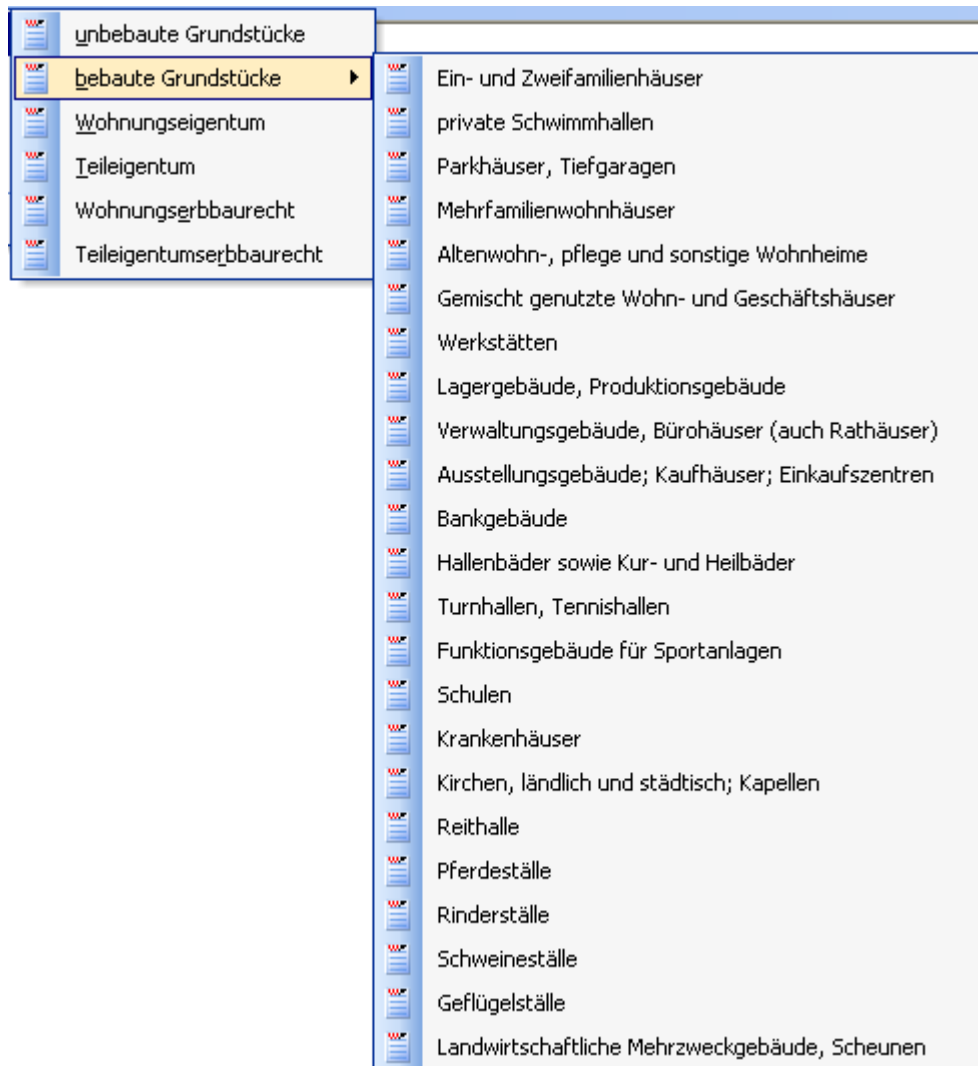
Das Auswahlmenü ist so untergliedert, dass Ihnen zunächst die jeweiligen Personen-
gruppen und Behörden angezeigt werden, an die Sie entsprechende Fragebögen
versenden können:



In den darauf folgenden Untermenüs werden Ihnen dann die zur Verfügung stehenden
Fragebögen angeboten:

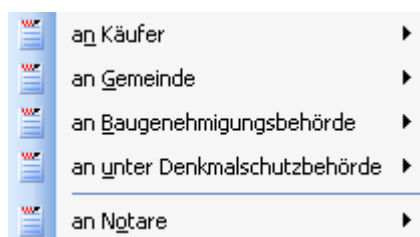


Wenn Sie über den Vertragsinhalt hinausgehende Informationen vom Käufer abfragen
wollen, treffen Sie an dieser Stelle die Entscheidung, für welche Objektart der Fragebo-
gen erstellt werden soll. Für die bebauten Grundstücke stehen Ihnen zudem noch Aus-
stattungsstandardtabellen zur Verfügung, die Sie als Anlage zu dem Fragebogen mit an
den Käufer versenden können. Diese Ausbildungsstandardtabellen liegen unterteilt
nach allen Objektarten vor:



Die Tabellen für die Ausstattungsstandards sind die gleichen, die im Rahmen der NHK 2000-Erfassung im System nach Sprengnetter angezeigt werden. Die entsprechenden Tabellen der NHK 2000 im System nach WertR sind mit diesen, unter Berücksichtigung der vorliegenden Ansprüche, hinreichend übereinstimmend.

Informationen, die den Käufern in der Regel nicht vorliegen oder bekannt sind, können Sie bei anderen Behörden erfragen. Hierzu haben Sie die Auswahl zwischen den verschiedenen Angeboten an Fragebögen, die Sprengnetter-AKuK Ihnen vorschlägt:



3.2 Ablauf des Aufrufs der Anschreiben und Fragebögen

Sie haben die Möglichkeit, die Anschreiben und Fragebögen aus verschiedenen "Programmsituationen" heraus aufzurufen.

3.2.1 Es ist kein Vertrag geöffnet

Wenn das Menü geöffnet wird, ohne dass ein bestimmter Vertrag im Hintergrund geöffnet (also aktiv) ist, können Sie die gewünschten Dokumente einzeln auswählen. Die Texte werden dann in allgemeiner Form, d.h. ohne Adresse, Objektnamen etc., in MS-Word erstellt und am Bildschirm angezeigt. Diese Dokumente können individuell in MS-Word nachbereitet und ggf. ausgedruckt werden.

3.2.2 Es ist ein Vertrag geöffnet

Auch wenn das Menü geöffnet wird und im Hintergrund ein bestimmter Vertrag geöffnet (also aktiv) ist, können Sie die gewünschten Dokumente einzeln auswählen. Die Texte werden dann in MS-Word erstellt und am Bildschirm angezeigt.

Sind für den aktiven Vertrag die Käuferadresse und die Grundstücksdaten (Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer) erfasst, werden diese mit in die Anschreiben bzw. den Fragebogen übernommen. Ebenso wird jeweils die Registrier-Nummer des Vertrags mit in die erzeugten Textdokumente übertragen, um so eine spätere eindeutige Zuweisbarkeit zu ermöglichen.

Die Anschreiben und Fragebögen an die Ämter werden automatisch mit den korrekten Adressen gefüllt, wenn diese in der Ortsinfodatenbank eingetragen sind:

Adresse Denkmalschutz

weitere Adresse anlegen

angezeigte Adresse löschen

in Adressdatenbank suchen

in Adressdatenbank ablegen

Adresse aus Orts- Info DB übernehmen

Aufgabenbereich

Einzelansicht Übersicht

Behörde

Kreisverwaltung Ahrweiler

Untere Denkmalschutzbehörde

Herr Meiermann

Straße

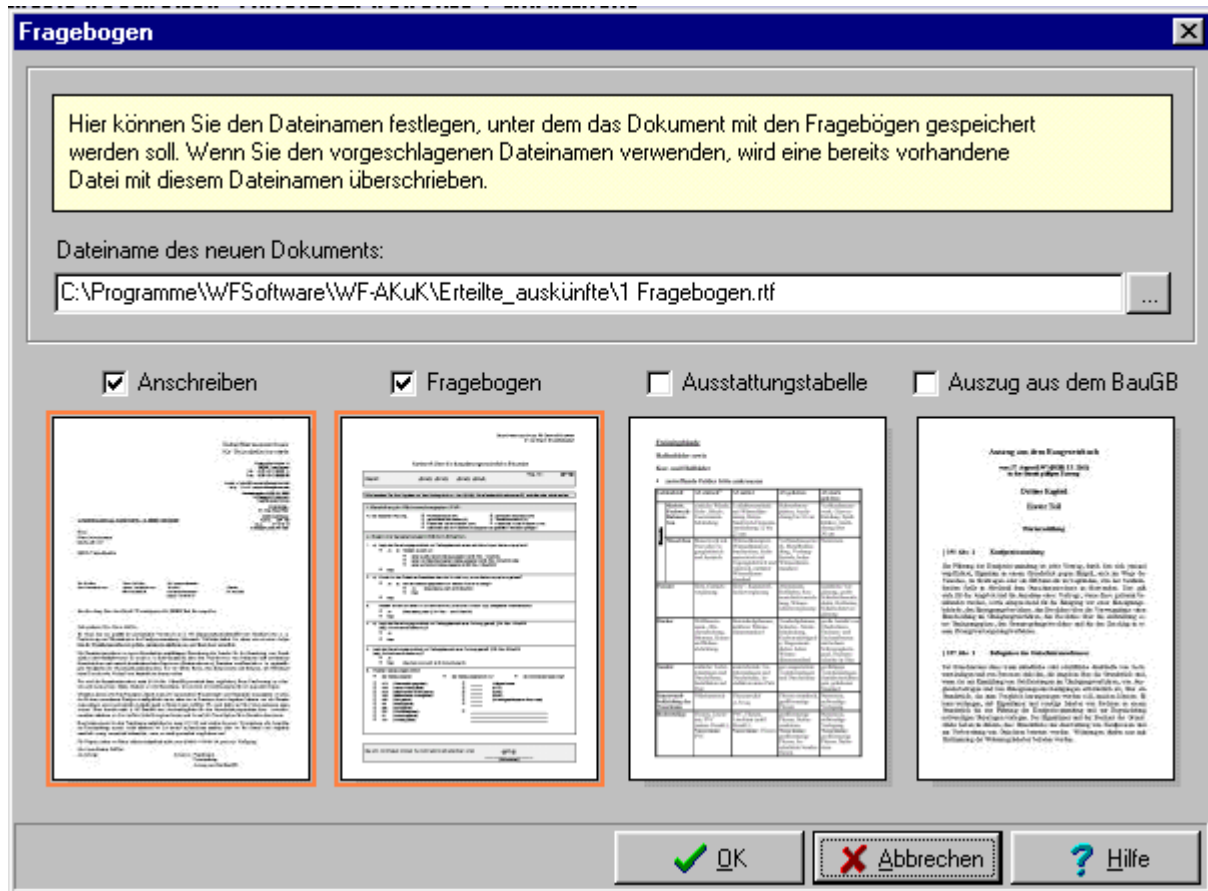
Am Marktplatz

PLZ Ort

53443 Bad Neuenahr-Ahrweiler

3.2.3 Auswahl der Dokumente

Nach Ihrer Auswahl des zutreffenden Menüpunkts haben Sie die Wahl, die für diesen Einzelfall zutreffenden Dokumente einzeln zu bestimmen. Diese Auswahl erfolgt, indem Sie in dem erscheinenden Bildschirm die gewünschten Dokumente anwählen:



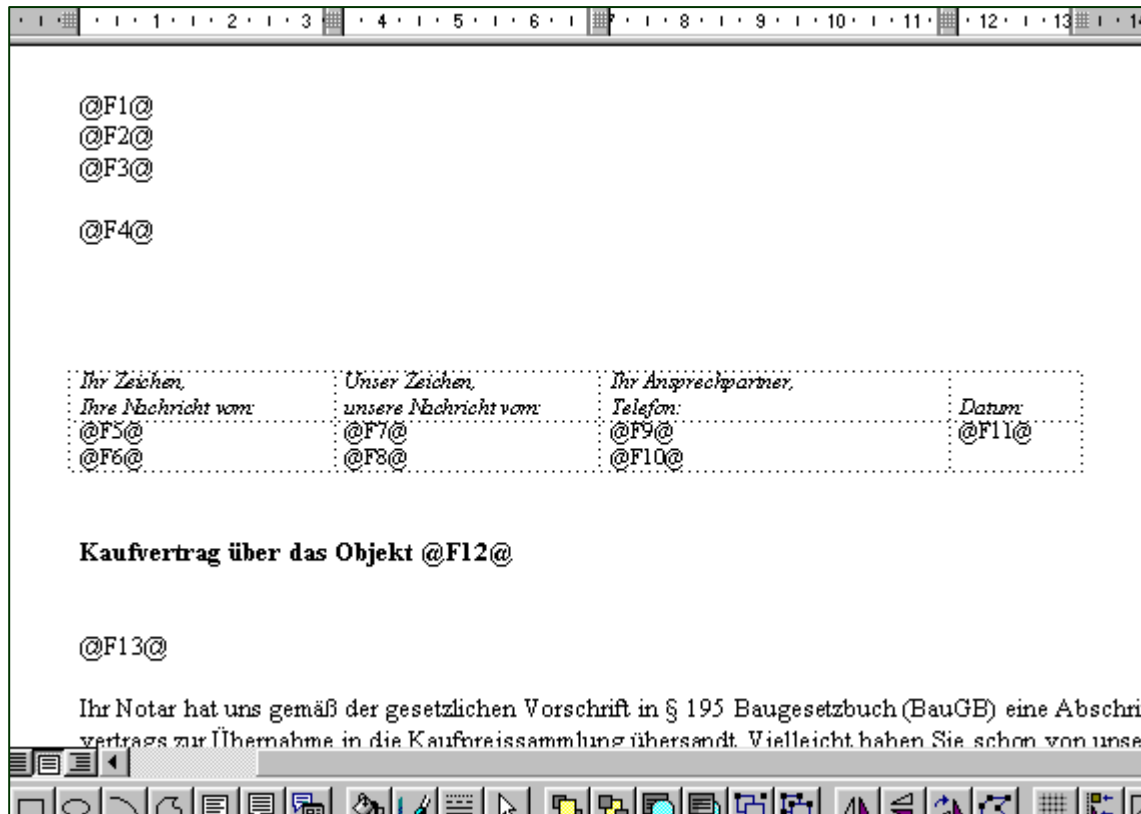
Mit **OK** bestätigen Sie Ihre Auswahl, die angewählten Dokumente **Anschreiben**, **Fragebogen** und **Auszug aus dem BauGB** werden automatisch in MS-Word erzeugt und können (ggf. noch verändert und) ausgedruckt werden. Die **Ausstattungstabelle** wird dagegen automatisch mit dem Adobe Acrobat Reader geöffnet (auf der Installations-CD vorhanden); diese kann nicht manuell verändert werden, da es sich hierbei um einen „nur-lese-Modus“ handelt.

3.3 Individualisierung der Dokumente

Die automatisch angebotenen Anschreiben und Fragebögen sind optimiert für Ihre Arbeit mit der Sprengnetter-AKuK. Die in den Fragebögen angegebenen Daten und Werte können nahezu alle „eins-zu-eins“ in die Erfassungsmasken übernommen werden. Wir möchten Ihnen daher empfehlen, die Texte in dieser Form zu verwenden.

Ungeachtet dessen bieten wir Ihnen natürlich die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in diesen Programmpunkt einfließen zu lassen. Alle unsere Dokumente (mit Ausnahme der Ausstattungstabellen) liegen Ihnen in dem Sprengnetter-AKuK Hauptverzeichnis unter dem Ordner **Textvorlagen** in der Form von Rich-Text-Format-Dateien (rtf) vor. Wenn Sie diese Dateien individuell verändern und unter dem gleichen Namen speichern, werden diese Änderungen bei den darauffolgenden Texterzeugungen verwendet. **Bevor Sie jedoch eine Änderung vornehmen, empfehlen wir Ihnen dringend, die Originaldatei unter einem anderen Namen oder/und einem anderen Verzeichnis als Sicherungskopie abzulegen!**

Wenn Sie eines unserer Originaldokumente öffnen, sehen Sie an verschiedenen Stellen Platzhalter wie diese:



Ein Zeichen @F...@ bedeutet, dass an dieser Stelle ein ganz bestimmter Wert aus der Datenbank in das Dokument eingefügt wird. Beipieilsweise wird in der obigen Abbildung für @F11@ bei der automatischen Texterzeugung das aktuelle Tagesdatum eingefügt. Wenn Sie das Datum an einer anderen Textstelle sehen möchten, müssten Sie diesen Platzhalter dementsprechend verschieben. Sie können auch einen Platzhalter vollständig aus dem Dokument löschen (bei der Texterzeugung wird dann keine Fehlermeldung erscheinen).

Den Fließtext können Sie natürlich ungeachtet der Platzhalter vollkommen frei verändern. Gleiches gilt für die Fragebögen. Wir möchten Sie allerdings nocheinmal dringend darauf hinweisen, dass sich hieraus Probleme bei der Texterzeugung ergeben könnten. So ist unter anderem auf die Formatierung (Schriftgröße, Zeilenabstand etc.) ein gesteigertes Augenmerk zu legen. Unpassende und/oder unsachgemäße Definitionen können hier zu vollständigen Fehlfunktionen beim Texterzeugungsablauf führen.