

# Sprengnetter-AKuK Update

Version 17.7.0

Mit dem Update von Version 17.6.0 auf Version 17.7.0 und einem Datenbank-Update werden u.a. folgende Verbesserungen zur Verfügung gestellt:

## Neuerungen/Änderungen

- **eNoVA (Elektronischer Notariat-VerwaltungAustausch) - Import**

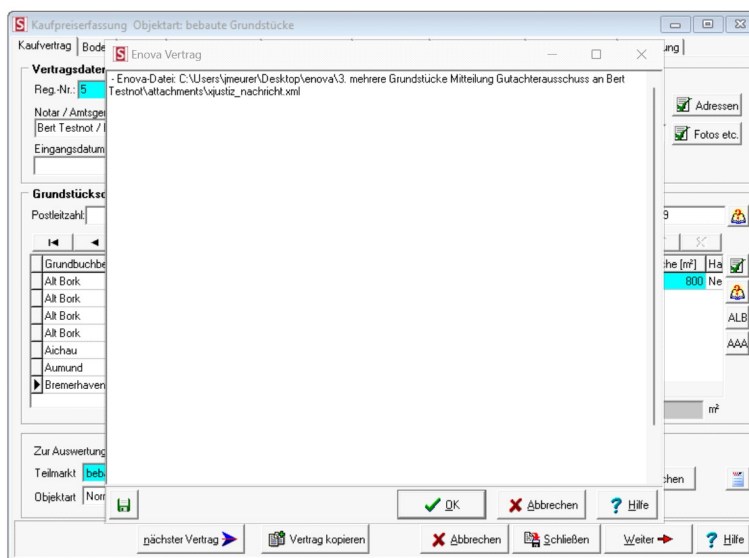
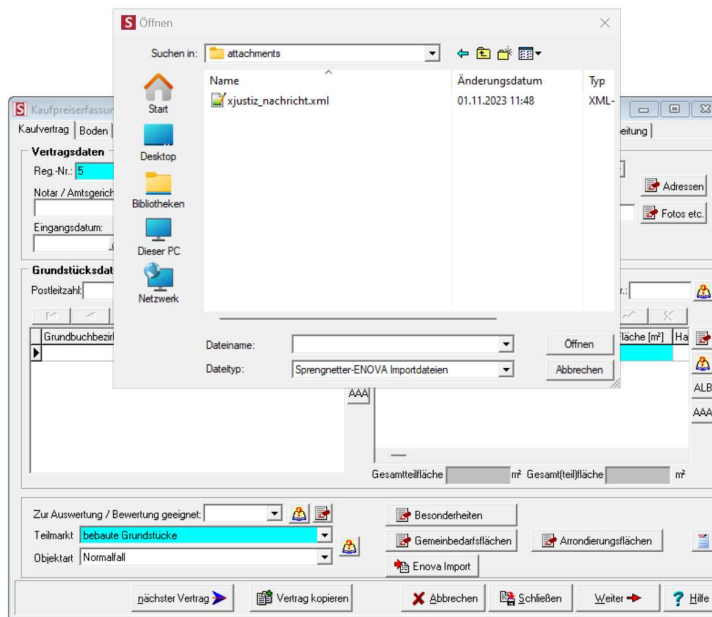
Von nun an können Sie Notardateien „xjustiz.xml“ in Ihre Kaufpreissammlung per Klick importieren.

Nach der Auswahl des Teilmarktes steht Ihnen unmittelbar in der Registerkarte „Kaufvertrag“ die neue Schaltfläche für den eNoVA-Import zur Verfügung.

The screenshot shows the 'Kaufpreisfassung' (Purchase Price Entry) window. The 'Kaufvertrag' (Purchase Contract) tab is active. The interface is divided into several sections:

- Vertragsdaten** (Contract Data): Includes fields for 'Reg.-Nr.' (5 / 2025), 'Urkundennr. / Az.' (4/2025), 'Vertragstyp', 'Notar / Amtsgericht', 'Verkäufer Typ', 'Käufer Typ', 'PLZ', 'Eingangsdatum', 'Vertragsdatum', and 'Kaufpreis (gem. Vertrag)'. There are also buttons for 'Adressen' and 'Fotos etc.'.
- Grundstücksdaten** (Property Data): Includes fields for 'Postleitzahl', 'Ort/Gemeinde(teil)', 'Straße', and 'Haus-Nr.'. Below this is a table with columns: 'Grundbuchbezirk', 'Band', 'Blatt', 'lid. Nr.', 'Gemarkung', 'Flur', 'Flurstück', 'Teilläche (m²)', 'Fläche (m²)', and 'Ha'. The table is currently empty. There are also buttons for 'ALB' and 'AAA'.
- Zur Auswertung / Bewertung geeignet:** A dropdown menu.
- Teilmarkt:** A dropdown menu.
- Objektart:** A dropdown menu.
- Buttons:** 'Besonderheiten', 'Gemeinbedarfsflächen', 'Arondierungsflächen', and 'eNoVA Import' (highlighted with a red arrow).
- Footer:** 'nächster Vertrag', 'Vertrag kopieren', 'Abbrechen', 'Schließen', 'Weiter', and 'Hilfe'.

Durch einfache Auswahl der entsprechenden XML-Datei wird der Import gestartet und die gewünschten Datenfelder werden automatisch in Ihre AKuK-Dialogfelder befüllt. Ein „Abschreiben“ der übernommenen Daten entfällt.



Die importierten Daten zeigt AKuK nach dem Import im Protokoll an. So wird jeder eNOVA – Import transparent.

- **Datenanalyse doppelte Spaltenköpfe**

In der Ausgabe der Datenanalyse für Flächen der Forst- und Landwirtschaft wurden zusätzlich Spaltenbezeichnungen mit ausgegeben, die aber keinen weiteren Inhalt anboten. Diese wurden nun entfernt.

- **Das neue BPI Basisjahr 2021**

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden turnusmäßig etwa alle fünf Jahre überarbeitet und auf ein neues Basisjahr umgestellt, damit auch die Preisentwicklungen der aktuell angewandten Bauverfahren abgebildet werden. Damit ist auch eine Neuberechnung der Ergebnisse ab Beginn des neuen Basisjahres verbunden. Aufgrund einer EU-Verordnung wird das Jahr 2021 das nächste Basisjahr sein.

Damit dieser Baupreisindex auch in der Immobilienbewertung verwendet werden kann, muss dieser auf das Basisjahr der angewendeten Normalherstellungskosten transformiert werden. Im Rahmen der Aktualisierungen werden diese transformierten Baupreisindizes automatisch zur Verfügung gestellt. Aufwändige Umrechnungen bleiben Ihnen diesbezüglich erspart. Das Basisjahr 2021 wurde in den Baupreisindex integriert. Zusätzlich gibt es nun ein neues Icon in der Menüleiste, um direkt auf die BPI Maske zu gelangen.

**AKuK - Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung - Version 17.7.0.0**

Menüleiste: Aufgabe, Büroorganisation, Tabelle, **Einstellungen**, Extras, Hilfe

Werkzeugleiste: [BPI Icon] (rot umrandet), [Info Icon], [Drucken Icon], [Zurück Icon], [Vorwärts Icon], [Suchen Icon], [Hilfe Icon], [Abbrechen Icon], [OK Icon]

**Baupreisindextabelle: Deutschland insgesamt (Neubau Wohngebäude)**

| Jahr | Quartal | 1913   | 1914   | 1938   | 1950   | 1958   | 1962   | 1970  | 1976  | 1980  | 1985  | 1991  | 1995  | 2000  | 2005  | 2010  | 2015  | 2021  | Veröffentlichungsdatum |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|
| 2019 | 4       | 3220,1 | 3015,2 | 2378,2 | 1286,5 | 928,3  | 704,5  | 473,3 | 329,6 | 245,9 | 214,9 | 172,6 | 147,5 | 149,5 | 146,3 | 128,5 | 115,7 | 91    | 10.01.2020             |
| 2020 | 1       | 3261,8 | 3054,3 | 2409   | 1303,2 | 940,3  | 713,6  | 479,5 | 333,8 | 249   | 217,6 | 174,8 | 149,4 | 151,4 | 148,2 | 130,1 | 117,2 | 92,2  | 09.04.2020             |
| 2020 | 2       | 3275,7 | 3067,3 | 2419,3 | 1308,7 | 944,3  | 716,6  | 481,5 | 335,2 | 250,1 | 218,6 | 175,6 | 150,1 | 152   | 148,9 | 130,7 | 117,7 | 92,6  | 10.07.2020             |
| 2020 | 3       | 3203,4 | 2999,5 | 2385,9 | 1279,8 | 923,4  | 700,8  | 470,9 | 327,8 | 244,6 | 213,7 | 171,7 | 146,7 | 148,7 | 145,6 | 127,8 | 115,1 | 90,9  | 09.10.2020             |
| 2020 | 4       | 3217,3 | 3012,6 | 2376,1 | 1285,4 | 927,4  | 703,9  | 472,9 | 329,3 | 245,7 | 214,7 | 172,5 | 147,4 | 149,3 | 146,2 | 128,4 | 115,6 | 90,9  | 08.01.2021             |
| 2021 | 1       | 3362   | 3148,1 | 2483   | 1343,2 | 969,2  | 735,5  | 494,2 | 344,1 | 256,7 | 224,3 | 180,2 | 154   | 156   | 152,8 | 134,1 | 120,8 | 95    | 09.04.2021             |
| 2021 | 2       | 3452,9 | 3270,7 | 2573,5 | 1352,1 | 1004,5 | 762,3  | 512,2 | 356,6 | 266,1 | 232,5 | 186,8 | 159,6 | 161,7 | 158,4 | 139   | 125,2 | 97    | 09.07.2021             |
| 2021 | 3       | 3613,3 | 3383,4 | 2653,9 | 1441   | 1039,8 | 789,1  | 530,2 | 363,1 | 275,4 | 240,7 | 193,3 | 165,2 | 167,4 | 163,9 | 143,9 | 129,6 | 102,1 | 07.10.2021             |
| 2021 | 4       | 3687,6 | 3453   | 2719,4 | 1471,1 | 1061,4 | 805,5  | 541,2 | 376,8 | 281,1 | 245,7 | 197,4 | 169,7 | 170,9 | 167,3 | 146,9 | 132,3 | 104,2 | 10.01.2022             |
| 2022 | 1       | 3950,4 | 3676,4 | 2838,6 | 1535,6 | 1108   | 840,8  | 565   | 393,4 | 293,5 | 256,5 | 206   | 176,1 | 178,4 | 174,7 | 153,3 | 138,1 | 108,9 | 08.04.2022             |
| 2022 | 2       | 4101,6 | 3840,7 | 3025,7 | 1636,8 | 1181   | 896,3  | 602,2 | 419,3 | 312,8 | 273,4 | 219,6 | 187,7 | 190,2 | 186,2 | 163,5 | 147,2 | 115,9 | 08.07.2022             |
| 2022 | 3       | 4207,8 | 3940,1 | 3103,8 | 1679   | 1211,4 | 919,4  | 617,7 | 430,1 | 320,9 | 280,4 | 225,3 | 192,5 | 195,1 | 191   | 167,7 | 151   | 118,9 | 06.10.2022             |
| 2022 | 4       | 4306,9 | 4052,9 | 3179,8 | 1720,1 | 1241,1 | 941,9  | 632,9 | 440,6 | 328,7 | 287,3 | 230,8 | 197,2 | 199,8 | 195,7 | 171,8 | 154,7 | 121,7 | 10.01.2023             |
| 2023 | 1       | 4423,7 | 4142,2 | 3266,2 | 1766,8 | 1274,8 | 967,5  | 650,1 | 452,6 | 337,7 | 295,1 | 237   | 202,6 | 205,3 | 201   | 176,4 | 158,9 | 126   | 06.04.2023             |
| 2023 | 2       | 4459,1 | 4175,4 | 3292,9 | 1781,3 | 1285,3 | 975,4  | 655,4 | 456,3 | 340,4 | 297,5 | 239   | 204,3 | 206,9 | 202,6 | 177,9 | 160,2 | 126   | 10.07.2023             |
| 2023 | 3       | 4473,2 | 4188,6 | 3301,1 | 1785,7 | 1288,5 | 977,8  | 657   | 457,4 | 341,3 | 298,2 | 239,6 | 204,8 | 207,5 | 203,1 | 178,3 | 160,6 | 126,4 | 10.10.2023             |
| 2023 | 4       | 4490,9 | 4205,2 | 3315,5 | 1793,5 | 1294,1 | 982,1  | 659,9 | 459,4 | 342,8 | 299,5 | 240,6 | 205,7 | 208,4 | 204   | 179,1 | 161,3 | 126,5 | 10.01.2024             |
| 2024 | 1       | 4547,6 | 4258,2 | 3356,6 | 1815,8 | 1310,1 | 994,3  | 668,1 | 465,1 | 347   | 303,3 | 243,6 | 208,2 | 210,9 | 206,6 | 181,3 | 163,3 | 128,5 | 10.04.2024             |
| 2024 | 2       | 4579,4 | 4288   | 3382,1 | 1829,6 | 1320,1 | 1001,8 | 673,1 | 468,7 | 349,7 | 305,6 | 245,5 | 209,8 | 212,6 | 208,1 | 182,7 | 164,5 | 129,4 | 10.07.2024             |
| 2024 | 3       | 4611,3 | 4317,9 | 3405,7 | 1842,3 | 1328,3 | 1008,8 | 677,8 | 471,9 | 352,1 | 307,7 | 247,2 | 211,2 | 214   | 209,6 | 184   | 165,7 | 130,3 | 10.10.2024             |
| 2024 | 4       | 4628,9 | 4334,4 | 3418,7 | 1849,3 | 1334,4 | 1012,7 | 680,4 | 473,7 | 353,4 | 308,9 | 248,1 | 212,1 | 214,8 | 210,4 | 184,7 | 166,3 | 130,8 | 10.01.2025             |

**Wichtiger Hinweis zur Pflege der Baupreisindextreihe**  
Für eine sachgerechte Ermittlung des Baupreisindex im Sachwertverfahren ist es zwingend erforderlich, dass die Baupreisindextabelle inhaltlich entsprechend der jeweils aktuellen Baupreisindextabelle in Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung - Markt- und Praxishilfen, Abschn. 4.04.1 aufgebaut ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Vierteljahreswerte und das Veröffentlichungsdatum der Vierteljahreswerte anzugeben sind.

Buttons:

- **verbesserter Umgang mit Standardschablonen**

Standardschablonen lassen sich nun in Verträgen erneut laden. Dabei werden ab sofort nur die Merkmale und die Einheit erneut geladen, wenn noch keine Inhalte enthalten waren. Zudem lässt sich im ibAdmin hierzu ein Benutzerrecht konfigurieren.

The screenshot shows a software interface for editing a purchase price. At the top, there is a navigation bar with tabs: Kaufvertrag, Boden, Boden II, Gebäudeübersicht, Gebäude/Erträge, Vergleichswert, freie Eingabefelder, Ergebnisübersicht, and Bearbeitung. A red box highlights a button labeled 'Standardschablonen' with a green checkmark icon.

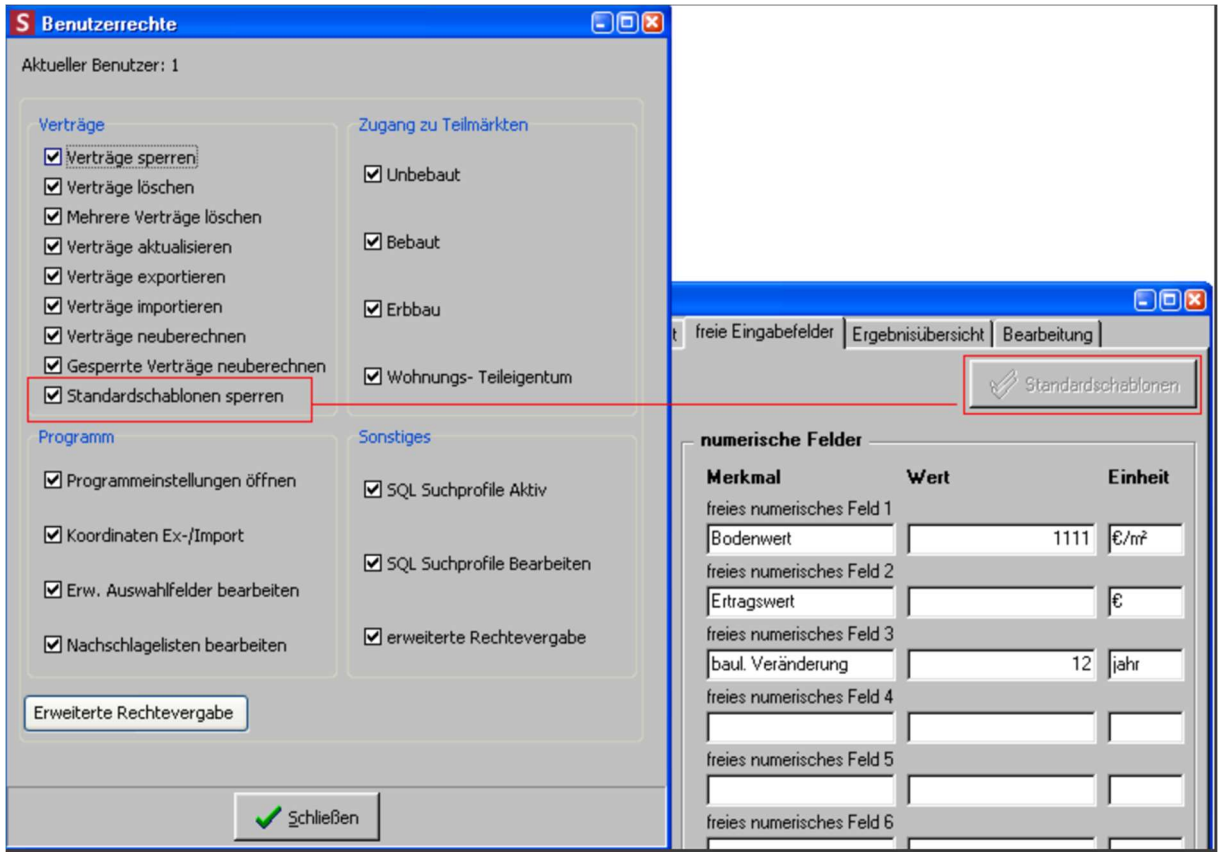
Below the navigation bar, there are two main sections:

- Textfelder**: A table with two columns: 'Merkmal' and 'Beschreibung'. It contains 8 rows of text fields with dropdown menus.
- numerische Felder**: A table with three columns: 'Merkmal', 'Wert', and 'Einheit'. It contains 8 rows of numerical fields.

At the bottom of the interface, there is a navigation bar with buttons: 'yoriger Vertrag', 'nächster Vertrag', 'Abbrechen', 'Schließen', 'Zurück', 'Weiter', and 'Hilfe'.

| Merkmal              | Beschreibung |
|----------------------|--------------|
| freies Textfeld 1    |              |
| Grundstücksrecht Ost | bebaut       |
| freies Textfeld 2    |              |
| spezielle Nutzung    |              |
| freies Textfeld 3    |              |
| freies Textfeld 4    |              |
| Vorhaben             |              |
| freies Textfeld 5    |              |
| Hinweis BRW-Zone     |              |
| freies Textfeld 6    |              |
| Kennzeichnung        |              |
| freies Textfeld 7    |              |
| Bauweise             |              |
| freies Textfeld 8    |              |
| R 2.3                |              |

| Merkmal                   | Wert | Einheit |
|---------------------------|------|---------|
| freies numerisches Feld 1 |      |         |
| Bodenwert                 | 1111 | €/m²    |
| freies numerisches Feld 2 |      |         |
| Ertragswert               |      | €       |
| freies numerisches Feld 3 |      |         |
| baul. Veränderung         |      | Jahr    |
| freies numerisches Feld 4 |      |         |
| freies numerisches Feld 5 |      |         |
| freies numerisches Feld 6 |      |         |
| freies numerisches Feld 7 |      |         |
| Verkehrswert              |      | €       |
| freies numerisches Feld 8 |      |         |
| aktuelle BRW-Zone         |      |         |

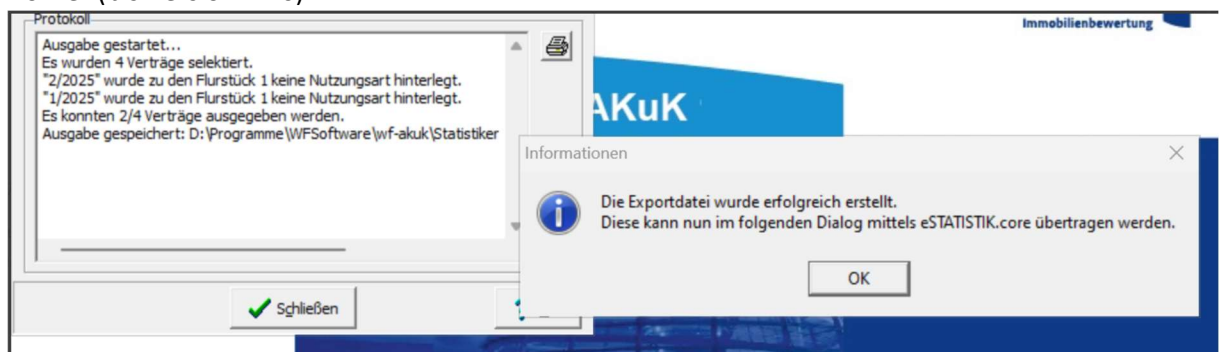


- **Verbesserte Protokollausgabe**

Die Protokollausgabe im Zusammenhang mit Stala (Kaufwerte Statistik) wurde erheblich verbessert.

Diese listet nun mögliche Fehleingaben besser auf ohne jedoch die Übertragung in die XML Datei zu ändern.

Vorher (bis Version 17.6)

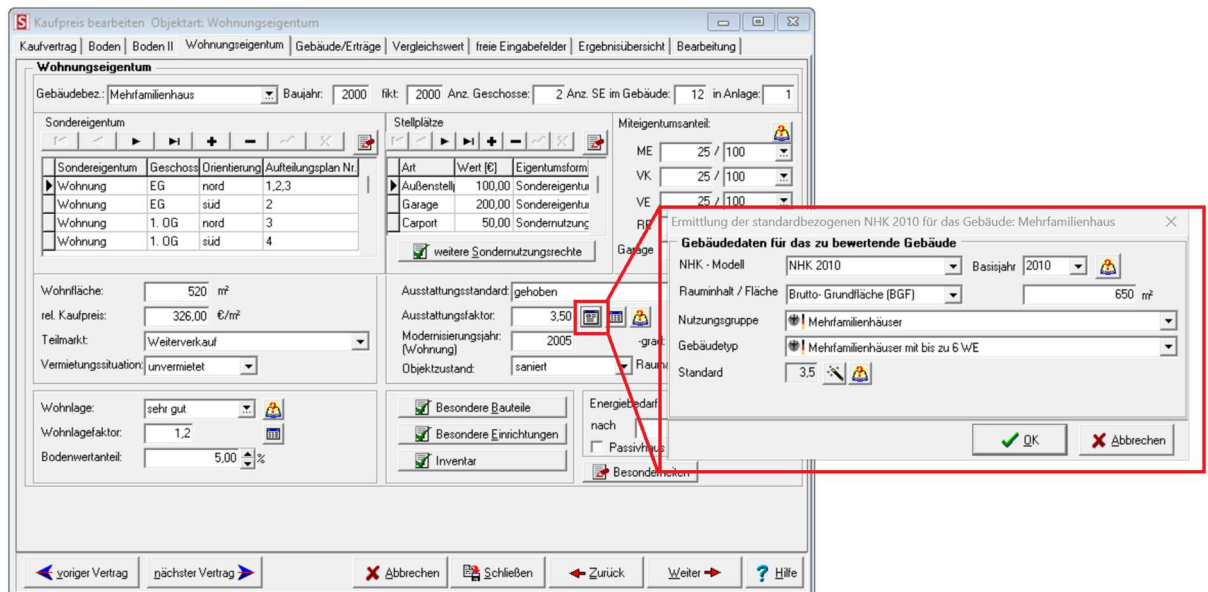


Nachher (ab Version 17.7):

The screenshot displays the SPRENGNETTER software interface. At the top, the 'Gutachterausschusskennung' dropdown menu is set to '(kein Eintrag)'. Below it, the 'Statistik der Kaufwerte für' dropdown is set to 'landwirtschaftliche Flächen', and the 'Testkennung' checkbox is checked. A progress bar is visible next to the 'Ausgabedatei erstellen' button. The 'Protokoll' window shows the following text: 'Ausgabe gestartet... Es wurden 4 Verträge selektiert. "2/2025" wurde zu den Flurstück 1 keine Nutzungsart hinterlegt. "3/2025" wurde zu den Flurstück 1 keine Nutzungsart hinterlegt. "4/2025" wurde zu den Flurstück 1 keine Nutzungsart hinterlegt. "1/2025" wurde zu den Flurstück 1 keine Nutzungsart hinterlegt. Es konnten 2/4 Verträge ausgegeben werden. Ausgabe gespeichert: D:\Programme\WFSoftware\wf-akuk'. An 'Informationen' dialog box is overlaid on the right, containing the message: 'Die Exportdatei wurde erfolgreich erstellt. Diese kann nun im folgenden Dialog mittels eSTATISTIK.core übertragen werden.' with an 'OK' button. At the bottom of the main window, there are 'Schließen' and 'Hilfe' buttons.

- **Ausstattungsfaktor und Gebäudestandard im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum**

Bislang standen im Reiter Wohnungseigentum zwei Assistenten für die Ausstattungsermittlung zur Verfügung. Mit dem einen Assistenten wurde der Ausstattungsfaktor einer Eigentumswohnung (ETW) basierend auf einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ermittelt. Der zweite Assistent ermittelt den Gebäudestandard gem. den Ausstattungstabellen der NHK 2010. Beide Assistenten wurden nun zusammengeführt und nutzen nun einen gemeinsamen Assistenten.



## Fehlerkorrekturen

- BRW-Ableitung Nummer konnte als Datum in Excel ausgegeben werden

Die Ausgabe in Excel war falsch formatiert und eine Regnummer wie 12/2024 konnte dann als Datum formatiert werden. Dies wurde behoben.

- Doppelte Kaufpreisauskünfte bei deaktivierter Word-Ausgabe

Es konnte vorkommen, dass zwei KP-Auskünfte erzeugt wurden, wenn die Option „Word automatisch starten“ im ib\_Admin deaktiviert wurde. Dies wurde behoben.

- Benutzerrechte im ibAdmin haben nicht bei sonstigen Besonderheiten ge-griffen. Dies wurde nun behoben.

- Bereinigter Kaufpreis rechnete mit 3 Nachkommastellen, wenn Gemeinbedarfsflächen und sonstige Besonderheiten genutzt wurden. Dies wurde behoben.

- KP-Auskunft für bebaute Wohnungserbaurechte konnte abgeschnitten werden, wenn in keinem selektiertem Vertrag besondere Einrichtungen, Inventare oder Sondereigentume enthalten waren. Dies wurde behoben.

- „SQL-Fehler: No current fetch operation“ wurde behoben. Dieser trat auf, wenn man in der Selektion mit einem „\“ Nicht Operator und einer Gemarkung gesucht hat. Dies wurde behoben.

- Umstellung der Bewirtschaftungskosten (BWK) nach ImmoWertV21 konnte zu Datenverlust in den Instandhaltungskosten führen. Dieser Fehler trat auf, wenn ältere Verträge Neuberechnet wurden und damals noch Werte pauschal hinterlegt waren.

Solch ein Wert wird nun nicht mehr mit 0 € überschrieben. Es erscheint eine Hinweismeldung im Protokoll: "Auftrag xy wurde nicht neu berechnet, weil die Instandhaltungskosten der BWK noch nach einem altem Schema der ImmoWertV21 berechnet wurden. Bitte überprüfen Sie Ihre Eingaben."

- Anschreiben geben nun die komplette Reg-Nummer aus. Hier wird nun auch beachtet, wenn es sich dabei um eine Untervertragsnummer für beispielsweise einer ETW handelt.
- Kopieren eines Auftrages mit BWK aus ImmoWertV21 hatte nur die Summe kopiert. Nun werden auch die einzelnen Werte sowie das Modell kopiert.
- Das Neuberechnen eines Auftrages mit BWK aus der ImmoWertV21 hatte nicht sofort alle Felder aktualisiert. Erst beim Öffnen der Maske. Dies wurde nun geändert.
- Beim Kopieren eines Auftrages werden nun sämtliche Einträge im Bereich Boden in allen Teilmärkten kopiert.



- Der bereinigte Kaufpreis bei unbebauten Grundstücken konnte in der Ergebnisübersicht leer sein, wenn der Kaufpreis nach der Flurstückfläche erfasst wurde. Dies wurde behoben.
- Die automatische Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. der ImmoWertV21 wurde bei Wohnungseigentumen zuerst auf der Grundlage der Standardermittlung durchgeführt und erst bei der weiteren Bearbeitung entsprechend der ImmoWertV21 ermittelt. Dies wurde behoben, so dass nun direkt mit der ImmoWertV21-Methode gerechnet wird.