

SPRENGNETTER

Sprengnetter ProSa

Für nachvollziehbare Gerichts-Gutachten

Neuen Auftrag anleg

Auftrag öffnen

Info über Freischaltung

Sprengnetter News

Software Update ProSa 04/2025

Stand: 09/2025

SPRENGNETTER

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.25.4 erhalten Sie wertvolle Verbesserungen für Ihre erfolgreiche Arbeit mit ProSa:

Erbbaurechte bewerten

Im Vergleich zu den bisherigen Bewertungen der Objektart „Erbbaurecht“ wurde die Bewertung von Erbbaurechten wesentlich vereinfacht. Mit dieser Programmversion bewerten Sie nun Erbbaurechte so, dass zunächst der Verkehrswert für das unbelastete Grundstück im Volleigentum ...

ProSa - Premium 36.25.4.0: Verkehrswertermittlung für das Erbbaurecht : Muster, 13055 Berlin (Az.: 2025890)

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Verkehrswert Ergebnisübersicht Verkehrswert des Erbbaurechts

Bewertungsgrundstück

Straße, H-Nr.

Nation PLZ Ort

Bewertungsverfahren/Verfahrensergebnisse

Vorrangig	Stützend	Abweichung vom	Zusätzlich	Abweichung vom
Sachwert	Ertragswert	Sachwert	kein	Sachwert
586.000,00 €	580.000,00 €	-1,0%		

Verkehrswert des Grundstücks

☐ Sensitivitäts- und Risikoanalyse

☒ Ableitung des Verkehrswerts aus gewichteten Verfahrensergebnissen

Auf der Grundlage der angewendeten Bewertungsverfahren wird der Verkehrswert des Grundstücks gerundet auf 3 Stellen von vorne ungleich Null mit rd. € geschätzt.

Urheberschutz und Haftungshinweise

Zusammenfassung

Az.: 2025890

Unterstützungsassistent zur Programmverbesserung nicht aktiviert

Schließen Zurück Weiter Hilfe

und anschließend der Verkehrswert des Erbbaurechts ermittelt wird.

ProSa - Premium 36.25.4.0: Verkehrswertermittlung für das Erbbaurecht : Muster, 13055 Berlin (Az.: 2025890)

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Verkehrswert Ergebnisübersicht Verkehrswert des Erbbaurechts

	vorangiger Verfahrenswert des vergleichbaren Volleigentums	=	586.000,00 €
	- Bereinigung um boG des Volleigentums und sonstige Bodenwerte	-	8.000,00 €
	= marktangepasster vorläufiger vorangiger Verfahrenswert des vergleichbaren Volleigentums	=	594.000,00 €
	- Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	150.000,00 €
	= Gebäudewertanteil des Erbbaurechts	=	444.000,00 €
Barwert angemessener Erbbauzinsen	+ Barwert des angemessenen Erbbauzinses	+	205.871,63 €
Barwert erzielbarer Erbbauzinsen	- Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	-	69.420,38 €
Wertanteil baulicher Anlagen	- nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	-	967,16 €
	= (vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV 21)	=	579.484,09 €
Erbbaurechtsfaktor	* Erbbaurechtsfaktor (f5S) (§ 22 ImmoWertV 21)	*	1,00
marktüb. Zu- oder Abschläge	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+	-11.400,16 €
	= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	568.083,93 €
besondere Merkmale	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+	-30.000,00 €
Erläuterungen Modell	= Vergleichswert des Erbbaurechts	=	538.083,93 €
Erläuterungen Begriffe	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null	=	538.000,00 €
	=> Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV 21) ohne boG		0,956

Schließen Zurück Weiter Hilfe

Az.: 2025890 Unterstützungsassistent zur Programmverbesserung nicht aktiviert

Durch das in ProSa integrierte Prinzip „roter Faden“ werden Sie automatisch dieser Bewertungssystematik folgen.

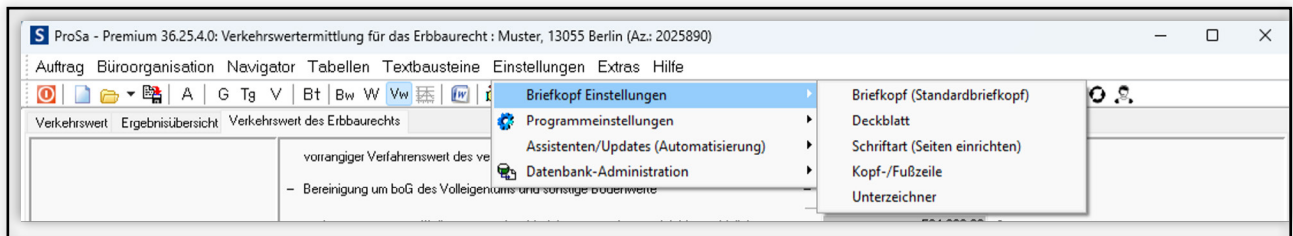
Dabei werden Sie zur Ermittlung der Wertansätze für das Erbbaurecht von den zahlreichen Assistenten komfortabel unterstützt.

Für weitere Informationen sehen Sie sich auch das Video vom ProSaTALK (12.08.2025) im Sprengnetter-Hilfe-Center an.



Programmeinstellungen umstrukturiert

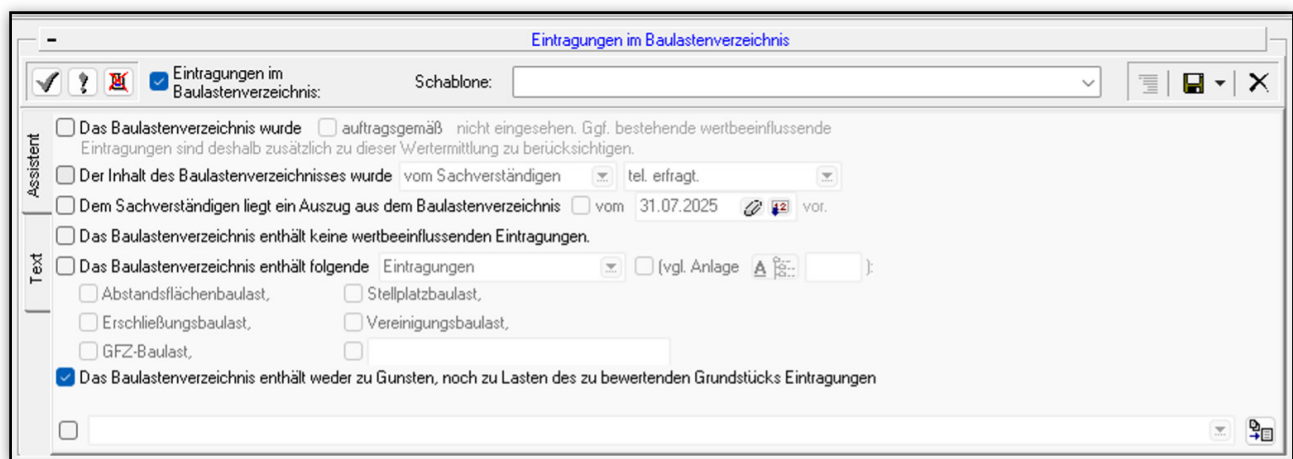
Um Ihre individuellen Programmkonfigurationen leichter finden zu können, wurde der Menüeintrag zu den Einstellungen neu geordnet



So sind beispielsweise sämtliche Konfigurationsmöglichkeiten, die das Deckblatt, Schriftarten, Briefkopf etc. betreffen unter dem neuen Menüpunkt „Briefkopfeinstellungen“ zusammengestellt.

Neue Option zur Angabe Baulasten

Zur Vermeidung unerwünschter Nachfragen zum Thema Baulasten wurde in ProSa-Text der Beschreibungspunkt „Eintragungen im Baulastenverzeichnis“ um ein weiteres Optionsfeld ergänzt.



Anpassung der Instandhaltungskosten (Modell ImmoWertV 21) gem. ImmoWertA

Anlage 3

Die Eingabe der Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzungen wurde an die Anlage 3 der ImmoWertV angepasst..

The screenshot displays the 'Bewirtschaftungskosten (BWK)' software interface. The main window is titled 'BWK-Modell' and shows the 'ImmoWertV21' model. The 'Ansatz der BWK' (Approach of BWK) is set to 'gemeinsam für alle Mieteinheiten ansetzen' (set jointly for all rental units). The 'Berechnung der BWK' (Calculation of BWK) is set to 'gemeinsam für alle BWK-Anteile berechnen' (calculate jointly for all BWK shares). The 'BWK für jeden BWK-Anteil pro Jahr' (BWK for each BWK share per year) section includes buttons for 'Verwaltungskosten' (Administration costs), 'Instandhaltungskosten' (Maintenance costs), 'Schönheitsreparaturen' (Cosmetic repairs), 'Mietausfallwagnis' (Rental loss risk), and 'Betriebskosten' (Operating costs). The 'BWK insg.' (Total BWK) is calculated as 19,44 € /m² NF/WF.

The 'Instandhaltungskosten' (Maintenance Costs) window is open, showing the following details:

- Wohnen** (Residential):
 - Wohnungen** (Apartments): WF [m²] 140,00 * Pauschale 14,00 €/m² = 1960,00 €
 - Garagen** (Garages): Anzahl * Pauschale € = 0,00 €
- Gewerbe** (Commercial):
 - z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen** (e.g., offices, practices, shops and comparable uses): NF [m²] * Pauschale €/m² = 0,00 €
 - z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen** (e.g., small business consumer markets and comparable uses): NF [m²] * Pauschale €/m² = 0,00 €
 - z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen** (e.g., warehouse, logistics and production halls and comparable uses): NF [m²] * Pauschale €/m² = 0,00 €
 - Garagen** (Garages): Anzahl * Pauschale € = 0,00 €

The bottom of the window features buttons for 'OK', 'Abbrechen' (Cancel), 'Hilfe' (Help), and a user icon.

Von nun an können die Instandhaltungskosten unterschiedlichster gewerblicher Nutzungen berücksichtigt und nachvollziehbar im Gutachten dokumentiert werden.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Damit zukünftig auch das Modernisierungsjahr des einzelnen Gewerks im Gutachten dargestellt werden kann, wurde der Assistent zur Ermittlung der Modernisierungspunkte um die Spalte „Jahr der Modernisierung“ erweitert.

S Assistent zur Ermittlung der Modernisierungspunkte (gem. "ImmoWertV21")

Liegen die einzelnen durchgeführten (d) Maßnahmen weiter als 15 Jahre zurück (z.B. 20 Jahre) oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, sind ggf. nur Teilpunkte oder auch gar keine Punkte zu vergeben.
Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte (u) Modernisierungen zu vergeben.
Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

durchgeführte (d) Modernisierungen (Maßnahmen in den letzten 15 Jahren) / unterstellte (u) Modernisierungen (unmittelbar nach dem Kauf erforderliche Maßnahmen)	Punkte max.	Punkte tats. d u	Jahr der Modernisie- rung	Begrün- dung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	2024	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2			
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2			
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2			
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2			
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Gesamtpunktzahl : (Modernisierungsgrad)	20	4,0	Σ 4,0 P	

☐ automatische Berechnung der Zustandsbesonderheiten wegen "unterstellter" Modernisierung

OK
 Abbrechen
 Hilfe

Zudem wurde die Ausgabe der Restnutzungsdauerermittlung verbessert.

Nun kann der Gutachtenleser direkt erkennen, wann die Modernisierung durchgeführt wurde.

Marktanpassung noch ausstehender Abgaben

Im Zusammenhang mit der deduktiven Bodenwertermittlung können ab sofort die Werteeinflüsse der Abschläge für die Erschließungsbeiträge u.ä. mittels Marktanpassung umgerechnet werden

ProSa - Premium 36.25.4.0: Verkehrswertermittlung für das Grundstück : (Az: 0066-2025)

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Bewertungsmodell

Entwicklungsstufe
Bauerwartungsland

Bewertungsmodell

Vorbemerkungen

Ermittlung des freigelegten Bodennutzungsgebietes

baureifes Land
Erschließungskosten u. ä.
besondere Merkmale

Wertabzüge

Erschließungsrisiko
fehlende Bodenordnung
Bebauungsplanrisiko
Flächennutzungsplanrisiko
sonstige Risiken
Wartezeit/Abzinsung

Hinweis: Es sind nur Wertabzüge für die am Wertermittlungsstichtag noch nicht eingetretenen Entwicklungsmomente (im Vergleich zum baureifen Land) vorzunehmen!

S Erschließungskosten u. ä.

Möchten Sie die Erschließungskosten differenziert oder pauschal eingeben?

☒ differenziert ☐ pauschal

Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u. ä.:

(erstmalige) Erschließung	10,00	€/m²
(nachmaliger Straßen-) Ausbau		€/m²
Kanalbau (Abwasser)		€/m²
Naturschutzmaßnahmen	2,00	€/m²
Wasserversorgung (i. d. R. nur bebaute Objekte)		€/m²
Gasversorgung (i. d. R. nur bebaute Objekte)		€/m²
Stromversorgung (i. d. R. nur bebaute Objekte)		€/m²
Anschlusskosten (i. d. R. nur bebaute Objekte)		€/m²
		€/m²

Abschläge insgesamt 12,00 €/m²

Marktanpassungsfaktor x 0,8

Werteinfluss noch ausstehender Beiträge = 9,60 €/m²

OK Abbrechen Hilfe

1 rd. 7.000,00 €

Sonstiges

- Verbesserung der Ausgabe der Bewirtschaftungskosten bei Liquidationsobjekten
- Optimierung des Dialogs zur Eingabe der Roherträge bei der Nutzung von 2 Bildschirmen
- Standardfaktor 1,0 für Vergleichsfaktoranpassung für das Merkmal „Anzahl der Wohneinheiten“
- Beseitigung der störenden doppelten Darstellung des Notizzettels
- Wiederherstellung der Speichermöglichkeit für die Optionen der individuellen Ausgabeformen
- Korrektur der Reihenfolge im Gutachten bei Verwendung individueller Navigatorschablonen der Objektbeschreibung
- Beseitigung von Rundungsdifferenzen bei der Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks
- Vollständige Übernahme der Formatänderungen in die Dokumentenvorlage
- Speichermöglichkeit der manuellen Eingabe zu den Indizes beim erzielbaren Erbbauzins
- Korrektur der Rundungsergebnisse bei Ermittlung des freigelegten und nutzungsabhängigen Bodenwert
- Verbesserung des Ausreissertests bei Änderung der Ausschlussgrenzen und Hinzufügung weiterer Vergleichsdaten sowie Korrektur der gesetzlichen Grundlage für die Ausgabe
- Korrekte Berücksichtigung der besonderen Merkmale bei deduktiver Bodenwertermittlung
- Verbesserte Darstellung des gerundeten anteiligen Bodenwerts
- Korrektur der Zu-/Abschlag-Anzeige bei der Grundstücksflächen-Umrechnung

Sonstiges

- Verbesserte Rundung der Vergleichsobjekt-GFZ bei der GFZ-Anpassung
- Optimierung der Ausgabe zur Stichtagsanpassung des Bodenwerts
- Berücksichtigung der Einzelaufstellung zu absoluten Zu- oder Abschläge im Vergleichswertverfahren
- Optimierung der Deckblattausgabe
- Vereinheitlichung der tabellarischen Ausgabe im Ertragswertverfahren
- Behebung eines Gleitkommafehlers und Übernahm des Sachwertfaktors bei der Ermittlung von Zustandsbesonderheiten
- Anpassung der Reihenfolge von den Gebäuden bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten an die Reihenfolge im „Gebäudebildschirm“
- Beseitigung der Zugriffsverletzung bei der Barwertermittlung zu den Ertragsdifferenzen
- Workflowverbesserung nach „Auftrag-kopieren-Funktion“
- Fehlerfreies Erstellen und Laden globaler Schablonen der Objektbeschreibung
- Einfügen des Tausendertrennpunktes in den boGs bei der Angabe von Rechten und Belastungen sowie Optimierung der boG-Ausgabe
- Optimierungen im Vergleichsfaktorverfahren bei Eigentumswohnungen
- Unterdrückung der Standardtabellenausgabe, wenn diese nicht genutzt wurde
- u.v.a.m.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

 +49 (0) 2641 827 3000

immobilienwirtschaft@sprengnetter.com

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

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Christoph Barniske

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Jan Sprengnetter, Christoph Barniske (Anschrift wie oben)