

SprengnetterONE MaklerEdition Software-Update 1/2020 (Shop)

Das Software-Update 1/2020 zur SprengnetterONE MaklerEdition enthält zahlreiche Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Inhalt

1	Features	3
1.1	Ermöglichung der differenzierten Gebäudestandard-Ermittlung	3
1.2	Optimierung der Mietabrufe für Gewerbeeinheiten	4
1.3	Optimierung der Merkmalsanpassung im NHK-Pop-up	5
1.4	Änderung der Bestimmung des Gebäudestandards und des Modernisierungsgrads bei Anbauten	6
1.5	Umstellung des Datenzugriffs auf die Sprengnetter Bodenwertdatenbank	6
1.6	Berücksichtigung des Effizienzhaus-Standards und der Energieeffizienzklasse bei der Gebäudestandardermittlung	8
1.7	Nachträgliche Änderung der Objektart möglich	9
2	Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes	10
2.1	Änderung des Namens der Dokumentenausgabe	10
2.2	Ergänzung des Berechnungsverfahrens beim Erbbaurecht	10
2.3	Korrektur der Genauigkeitsangabe bei der Bodenwertermittlung	10
2.4	Begründungshinweis bei Änderung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete	10
2.5	Möglichkeit zur Eingabe von Nachkommastellen beim Miteigentumsanteil	10
2.6	Labeländerung bei der Abfrage der Anzahl der Einheiten im Objekt bei Eigentumswohnungen	11
2.7	Falsche Flächenangabe bei der Merkmalsanpassung Fläche bei der Miete für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	11
2.8	Angabe der Anzahl der Einheiten in der Maske Rohertrag	11
2.9	Erneuter Abruf des Bodenwertes und des Lagescores	11
2.10	Korrektur der Bodenwertermittlung bei Sachwertobjekten im Wohnungseigentum	12
2.11	Möglichkeit zur Eingabe von negativen Liegenschaftszinssätzen	12
2.12	Abruf der Marktdaten bei Wertermittlungstichtagen in der Vergangenheit	12
2.13	Veränderung des Abrufs der Miete bei kernsanierten Objekten	12
2.14	Vereinheitlichung der Bodenwertermittlung bei Objekten im Wohnungseigentum	13
2.15	Vergleichspreisabruf bei vermieteten Objekten	13
2.16	Korrektur der Darstellung in der Objektsuche von über Koordinaten angelegten Aufträgen	13
2.17	Behebung von Ausgabefehlern	13
2.18	Entfernung des Kopierbuttons	14
2.19	Kaufmännische Rundung der Verfahrensergebnisse	14

1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 1/2020 eingeführt:

1.1 Ermöglichung der differenzierten Gebäudestandard-Ermittlung

Ab sofort haben Sie in der MaklerEdition die Möglichkeit, den in der Objektbeschreibung ermittelten Gebäudestandard im Bildschirm „Gebäudestandard und RND“ differenziert zu ermitteln (und somit zu überschreiben).

Die hinterlegte Tabelle ist entsprechend den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards) konzipiert.

Der entsprechenden Assistenten befindet sich hinter dem in der Objektbeschreibung automatisch ermittelten Gebäudestandard des jeweiligen Objekts.

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr
Einfamilienhaus	3,50 	1950
Anbau	4,50 	2010
Durchschnitt RND (Jahre)		

Mit Klick auf den Assistenten öffnet sich die Tabelle. Die Gewichtungen werden entsprechend dem zuvor automatisch ermittelten Gebäudestandard mathematisch gleichverteilt vorausgefüllt (z.B. bei einem Standard von 3,5 werden bei allen Merkmalen 0,5 auf Standardstufe 3 und 0,5 auf Standardstufe 4 verteilt). Die Wägungsanteile für EFH und ZFH entsprechen den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Diese wurden auch bei ETW, MFH und WGH hinterlegt.

Sie haben nun die Möglichkeit alle Gewichtungen und Wägungsanteile entsprechend Ihrer Einschätzung zu individualisieren.

Ermittlung des Gebäudestandards Schließen 

klassifiziert bzw. über Indikatoren Gebäudestandard 3,16
 über Standardtabelle

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		0,50		0,50		23,00	23,00
Dach			0,50	0,50		15,00	15,00
Fenster und Außentüren		0,50		0,50		11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11,00	11,00
Fußböden			0,50	0,50		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen		0,50		0,50		9,00	9,00
Heizung		0,25	0,75			9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			0,50	0,50		6,00	6,00
Summe (%)		23,75	36,25	40,00		Gesamt	100,00

Die von ihnen ggf. individualisierte Gebäudestandard-Tabelle wird in der Ausgabe kurz und übersichtlich abgedruckt.

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	3,16	1950	71	45
Anbau	4,16	2010	76	66

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		0,50		0,50		23,00	23,00
Dach			0,50	0,50		15,00	15,00
Fenster und Außentüren		0,50		0,50		11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11,00	11,00
Fußböden			0,50	0,50		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen		0,50		0,50		9,00	9,00
Heizung		0,25	0,75			9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			0,50	0,50		6,00	6,00
Summe (%)		23,75	36,25	40,00		Gesamt	100,00

1.2 Optimierung der Mietabrufe für Gewerbeeinheiten

Sie können nun bei der Einzelerfassung der Mieteinheiten nicht nur zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung unterscheiden. Vielmehr können Sie nun auch angeben, um welche Art der gewerblichen Nutzung es sich handelt.

Für die bisherige Nutzung „Gewerbe“ wurden bisher grundsätzlich die Marktdaten für „Büro/Praxis“ abgerufen. Durch die nun differenzierte Auswahl der Gewerbenutzungen kann auch eine differenziertere Bereitstellung der Marktdaten erfolgen.

Mieteinheiten

Angabe Einzelerfassung Wohnflächenberechnung Nutzflächenberechnung

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl
Erläuterungen zur Objektgröße	<input type="text" value="Wohnen"/> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbe Wohnen 		
Anzahl der Garagenstellplätze			<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="+"/> <input type="button" value="-"/>

- Büro/Praxis
- Geschäftshaus
- Verbrauchermarkt
- Logistik-/Lagergebäude
- Gewerbe (Allg.)

1.3 Optimierung der Merkmalsanpassung im NHK-Pop-up

Beim Vorliegen bestimmter Objektmerkmale (z.B. Teilunterkellerung, Kellerteilausbau, Dachgeschosssteilausbau) ist der NHK-Grundwert durch Zu- bzw. Abschläge anzupassen. Liegen mehrere solcher Merkmale vor, so wurde bislang die Summe der einzelnen Zu- und Abschläge angesetzt. Eine Zuordnung zur jeweiligen gemachten Eingabe war nicht möglich.

Alle Zu- und Abschläge werden nun einzeln aufgelistet. Dadurch kann die Wertermittlung noch besser nachvollzogen werden.

Ermittlung des NHK-Wertes
Schließen ✕

NHK 2010-Typ 2.11

NHK 2010-Grundwert (gilt für 405 m² BGF) 1.180 €/m²

NHK - Zu-/Abschlag

Grund	Zu-/Abschläge	
weiteres Geschoss	45	+ -
Dachgeschosssteilausbau	90	+ -
Teilunterkellerung	-105	+ -
Kellerteilausbau	15	+ -

Zwischensumme 1.225 €/m²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor	
Fertighaus (massiv)	0,920	+ -

NHK-Wert (inkl 17.00% BNK) 1.127 €/m²

Es ist nun auch ein komplettes Löschen von vorgeschlagenen Merkmalen möglich. Bisher wurden bei Betätigen des „Mülleimer-Symbols“ der vorgeschlagene Ansatz lediglich auf 1,00 gesetzt. Über ein Dropdown können gelöschte Systemvorschläge wieder eingefügt werden.

Ermittlung des NHK-Wertes
Schließen ✕

NHK 2010-Typ 2.11

NHK 2010-Grundwert (gilt für 405 m² BGF) 865 €/m²

NHK - Zu-/Abschlag

Grund	Zu-/Abschläge	
weiteres Geschoss	33	+ -
Dachgeschosssteilausbau	65	+ -
Teilunterkellerung	-78	+ -
Kellerteilausbau		+ -

Zwischensumme 865 €/m²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor	
Fertighaus (massiv)	0,920	+ -

NHK-Wert (inkl 17.00% BNK) 814 €/m²

1.4 Änderung der Bestimmung des Gebäudestandards und des Modernisierungsgrads bei Anbauten

In der MaklerEdition können bei Sachwertobjekten durch Hinzuziehen (Drag & Drop) Anbauten differenziert in der Wertermittlung berücksichtigt werden. Für jeden Anbau ist eine eigene Gebäudebeschreibung erforderlich, die bislang der Gebäudebeschreibung des Hauptgebäudes entsprach. Es gab demnach verschiedene Möglichkeiten den Gebäudestandard und den Modernisierungsgrad zu bestimmen bzw. einzugeben.

Dabei hat insbesondere die sog. „Indikatorenmethode“ bei der Bestimmung des Gebäudestandards des Anbaus Probleme bereitet. Oft ließen sich einzelne Indikatoren auf den Anbau nicht sinnvoll anwenden (z.B. separates Gäste-WC).

Wenn Sie nun den Gebäudestandard des Hauptgebäudes mittels Indikatoren bestimmen, dann können Sie beim Anbau nur noch angeben, ob der Gebäudestandard des Anbaus dem des Hauptgebäude entspricht bzw. besser oder schlechter ist. Der vom System dann vorgeschlagene Gebäudestandard des Anbaus kann vom Anwender in der Wertermittlung dann noch individuell abgeändert werden.

Ansonsten kann beim Anbau nur noch dieselbe Bestimmungsmethode wie beim Hauptgebäude ausgewählt werden. Wurde beim Hauptgebäude für die Gebäudestandardermittlung „klassifiziert“ ausgewählt, kann nun beim Anbau die Bestimmung des Gebäudestandards auch nur klassifiziert erfolgen. Entsprechend ist die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Modernisierungsgrads.

Gebäudestandard (Bestimmung in Abhängigkeit zum Hauptgebäude)

Gebäudestandard

- besser als das Hauptgebäude
- entspricht dem Hauptgebäude
- schlechter als das Hauptgebäude

relevante Modernisierungen (Bestimmung in Abhängigkeit zum Hauptgebäude)

Kernsanierung im Jahr

Modernisierungsgrad

- besser als das Hauptgebäude
- entspricht dem Hauptgebäude
- schlechter als das Hauptgebäude

1.5 Umstellung des Datenzugriffs auf die Sprengnetter Bodenwertdatenbank

Nachdem bereits am 1. Juli 2019 die Umstellung der Bodenwertlieferung von der Firma GSD auf die eigene Sprengnetter-Bodenwertdatenbank erfolgt ist, wird nun der nächste Schritt der technischen Umstellung auf eigene Services vollzogen. Damit sind dann auch alle neuen und verbesserten Funktionalitäten und Datenfelder der neuen Datenbank voll umfänglich in der MaklerEdition verfügbar.

Das umfasst einerseits weitere Attribute der Bodenwerte und die verbesserte Auswahl des bestpassenden Bodenwertes, falls in einer Zone mehrere Bodenwerte vorliegen.

Andererseits ist aber auch der Zugriff auf die Bodenwerte komplett auf die Verwendung einer geografischen Koordinate umgestellt worden, so dass immer gewährleistet ist, dass der gefundene Bodenwert auch der für diese Position richtige ist. Bislang konnten die Bodenwerte nur adressbezogen ermittelt werden, indem jeweils der Bodenwert für die eingegebene bzw. der Position nächstgelegenen postalischen Adresse bestimmt wurde. Das Verfahren über die geografische Koordinate ist nun weitaus sicherer und weniger fehlerbehaftet.

In der Sprengnetter-Bodenwertdatenbank sind weitere Angaben zur Art und den Attributen der Bodenwerte gespeichert, die jetzt auch über die Schnittstelle geliefert werden und in der Anwendung ausgegeben werden. Aus diesen Angaben geht insbesondere auch eindeutig hervor, ob es sich um einen originären Bodenrichtwert oder einen Bodenleit- oder Durchschnittswert handelt. Durchschnittswerte werden in der Regel geliefert, wenn an der geografischen Position keine lagebezogenen Bodenwerte abgeleitet wurden oder die eingegebene Adresse nicht für einen genaueren Zugriff ausreichend war. Bodenleitwerte werden in der Regel geliefert, wenn die lizenzrechtliche Situation mit dem entsprechenden Gutachterausschuss nicht ausreichend ist, um Bodenrichtwerte liefern zu können.

Bei den zusätzlichen Angaben handelt es sich um die folgenden:

- Angaben über die Art des Bodenwertes
 - Bodenrichtwert
 - Lagebezogener Durchschnittsbodenwert
 - Durchschnittsbodenwert (auf PLZ oder Gemeindeebene)
 - Bodenleitwert
 - Lagebezogener Durchschnittsbodenleitwert
 - Durchschnittsbodenleitwert (auf PLZ oder Gemeindeebene)
- Ergänzungen zum Entwicklungszustand
- Flächenspanne des Richtwertgrundstücks
- GFZ-Spanne des Richtwertgrundstücks

Im Rahmen der Umstellung auf die neue Schnittstelle konnte auch eine Ungenauigkeit des bisherigen Zugriffs auf die Bodenwerte optimiert werden. Bislang wurde nicht in allen Fällen der am besten zum Objekt passende Bodenwert geliefert, falls in derselben Zone verschiedene Bodenwerte für unterschiedliche Objektarten, unterschiedliche Geschossigkeiten oder Bauweisen vorlagen. In Zukunft wird in diesen Fällen immer der aus fachlicher Sicht geeignetste Bodenwert automatisch ermittelt und geliefert.

In einigen Fällen werden Bodenwerte mit der Angabe von Flächen- bzw. GFZ-Spannen geliefert. In diesen Fällen wird die entsprechende Spanne bei den Attributen des Bodenwertes ausgegeben. Die Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück erfolgt aber trotzdem immer bezogen auf den Mittelwert der angegebenen Spanne. Bei der fachlichen Auswertung von praktischen Fällen aus der Sprengnetter Kaufpreisdatenbank hat sich ergeben, dass auch innerhalb dieser Spannen eine entsprechende Auswirkung der Gesamtgrundstücksgröße bzw. GFZ auf den Bodenpreis pro Quadratmeter zu beobachten ist.

1.6 Berücksichtigung des Effizienzhaus-Standards und der Energieeffizienzklasse bei der Gebäudestandardermittlung

Für Standardimmobilien (EFH/ZFH, ETW, MFH und WGH) wird nun auch der Energieeffizienzhaus-Standard und / oder die Energieeffizienzklasse bei der Ermittlung des Gebäudestandards über Indikatoren berücksichtigt. Die beiden Eingabemöglichkeiten sind optional und können zudem kombiniert oder auch nur einzeln eingegeben werden.

Es wird zunächst wie bisher auch der baujahresbezogene Gebäudestandard inkl. der Berücksichtigung von Modernisierungen und der Gebäudestandardindikatoren ermittelt. Die jetzt zusätzlichen optionalen Eingaben wirken sich auf die angesetzten Punkte aufgrund der gemachten Angaben mittels der Indikatoren aus. D.h. es kann zu einer Erhöhung des Gebäudestandards führen.

Beispielobjekt (ohne Berücksichtigung der Energieeffizienzangaben): EFH, Baujahr 2005

Gebäudestandard (Bestimmung über Indikatoren)

mehr als ein Bad
 ja
 nein

Energieeffizienzklasse keine Angaben
 k.A.
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 H

Heizung
 Einzelöfen (keine Nachtspeicherhgz.)
 Fußbodenheizung
 Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
 sonstige (z.B. Nachtspeicherheizung)

separates Gäste-WC
 ja
 nein

Energieeffizienzhausstandard keine Angaben
 k.A.
 KfW 40+
 Passiv-Haus
 Denkmal

Dacheindeckung
 Dachpappe
 Dachpfannen/-ziegel
 Kunstschiefer
 Naturschiefer/Metall
 sonstige

Sauna
 ja
 nein

Außenwände überwiegend gedämmt
 ja
 nein

Fenster
 einfach verglast
 zweifach verglast
 dreifach verglast
 Kastenfenster
 große feststehende Fensterflächen
 Spezialverglasung
 sonstige

Leitungen überwiegend auf Putz
 ja
 nein

offener Kamin / Kachelofen
 ja
 nein

< > Gebäudestandard und RND (0)

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (jahre)	RND (jahre)	
Einfamilienhaus	3,50	2005	73	59	[+]

Beispielobjekt (mit Berücksichtigung der Energieeffizienzangaben): EFH, Baujahr 2005

Gebäudestandard (Bestimmung über Indikatoren)

mehr als ein Bad
 ja
 nein

Energieeffizienzklasse A
 k.A.
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 H

Heizung
 Einzelöfen (keine Nachtspeicherhgz.)
 Fußbodenheizung
 Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
 sonstige (z.B. Nachtspeicherheizung)

separates Gäste-WC
 ja
 nein

Energieeffizienzhausstandard KfW-Effizienzhaus 70
 k.A.
 KfW 40+
 Passiv-Haus
 Denkmal

Dacheindeckung
 Dachpappe
 Dachpfannen/-ziegel
 Kunstschiefer
 Naturschiefer/Metall
 sonstige

Sauna
 ja
 nein

Außenwände überwiegend gedämmt
 ja
 nein

Fenster
 einfach verglast
 zweifach verglast
 dreifach verglast
 Kastenfenster
 große feststehende Fensterflächen
 Spezialverglasung
 sonstige

Leitungen überwiegend auf Putz
 ja
 nein

offener Kamin / Kachelofen
 ja
 nein

< > Gebäudestandard und RND (0)

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (jahre)	RND (jahre)	
Einfamilienhaus	4,50	2005	78	64	[+]

1.7 Nachträgliche Änderung der Objektart möglich

Es ist nun nach der Anlage des Auftrags möglich, die Objektart nachträglich zu ändern. In der Vergangenheit führte eine einmal falsch angelegte Objektart dazu, dass man einen neuen Auftrag zahlungspflichtig anlegen musste. Die Adresse bleibt weiterhin unveränderbar.

2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2020 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Änderung des Namens der Dokumentenausgabe

Der Dokumentenname wurde von „Gutachtendokument“ zu „Wertermittlung“ geändert.

2.2 Ergänzung des Berechnungsverfahrens beim Erbbaurecht

Die Bewertung des Erbbaurechts erfolgt in der MaklerEdition grundsätzlich mit dem sog. „Münchener Verfahren“. Bisher wurden die drei bzw. vier Abschläge nach dem Münchener Verfahren ausgewiesen, es fehlte aber die Angabe, dass die Ermittlung mit dem Münchener Verfahren erfolgt. Diese wurde nun in die Dokumentenausgabe aufgenommen.

2.3 Korrektur der Genauigkeitsangabe bei der Bodenwertermittlung

Die Genauigkeitsangabe bei den Angaben zum Bodenwert wurde präzisiert. Es ist jetzt unmissverständlich ersichtlich, welche Angaben sich auf den Bodenwert bzw. auf die Qualität der geografischen Position beziehen. Außerdem wurde der Text der Warnungsmeldung präzisiert, wenn kein zonaler Bodenwert geliefert werden konnte.

2.4 Begründungshinweis bei Änderung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

Bisher fehlte der Begründungshinweis bei der Änderung der vorgeschlagenen Nettokaltmiete direkt im Assistenten. Dieser erschien lediglich bei Änderung der bereits angepassten Miete in der Maske "Rohertrag". Der Begründungshinweis wurde nun nachgepflegt.

2.5 Möglichkeit zur Eingabe von Nachkommastellen beim Miteigentumsanteil

Bisher konnten nur ganzzahlige Miteigentumsanteile eingegeben werden. Es ist nun die Eingabe eines Miteigentumsanteils mit zwei Nachkommastellen möglich.

2.6 Labeländerung bei der Abfrage der Anzahl der Einheiten im Objekt bei Eigentumswohnungen

Bei der Objektart Eigentumswohnung gab es bisher die Abfrage "Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude". Diese Bezeichnung wurde geändert in "Anzahl der Einheiten im Gebäude". Eventuelle Gewerbeeinheiten, die sich ebenfalls in dem Gebäude befinden, sind hier mit zu erfassen.

2.7 Falsche Flächenangabe bei der Merkmalsanpassung Fläche bei der Miete für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen

In der MaklerEdition kann bei Sachwertobjekten als zusätzliches Verfahren das Ertragswertverfahren hinzugezogen werden. Für die Sachwertobjekte werden dann ebenfalls nachhaltige Mieten inkl. der Anpassungsfaktoren geliefert.

Handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird der Anpassungsfaktor für die abweichende Wohnfläche bezogen auf die Gesamtfläche des Objektes geliefert. In der Oberfläche wurde für das Bewertungsobjekt aber eine mittlere Fläche wie bei einem Zweifamilienhaus angezeigt. Diese Anzeige wurde nun korrigiert.

2.8 Angabe der Anzahl der Einheiten in der Maske Rohertrag

In der Maske Rohertrag wurde die Anzahl der Einheiten nur für Garagen und Stellplätze übertragen. Bei den Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgte nur die Übertragung der Flächen aus der Objektbeschreibungseite.

Für die Wohn- und Gewerbeeinheiten wird jetzt auch die jeweilige Anzahl der Einheiten auf die Rohertragsmaske übertragen.

2.9 Erneuter Abruf des Bodenwertes und des Lagescores

Bisher werden alle Marktdaten bis auf den Bodenwert und den Lagescore bei erneutem Durchrechnen einer Wertermittlung neu gezogen. Wurde bei der ersten Erstellung einer Bewertung z.B. kein Lagescore geliefert, konnte dieser nachträglich nicht erneut abgerufen werden. Die bisherige Vorgehensweise wurde nun auch auf die Marktdatenprodukte Bodenwert und Lagescore ausgeweitet.

2.10 Korrektur der Bodenwertermittlung bei Sachwertobjekten im Wohnungseigentum

Wenn zunächst ein Sachwertobjekt mit einer übergroßen Grundstücksfläche im Volleigentum komplett bewertet wurde, wurde richtigerweise eine automatische Grundstücksaufteilung vorgenommen.

Bei nachträglicher Änderung der Eigentumsform auf "Wohnungseigentum" und der Eingabe des Miteigentumsanteils erfolgte keine neue Bodenwertermittlung, sofern zuvor eine übergroße Grundstücksfläche eingegeben wurde.

Nun erfolgt auch bei der nachträglichen Änderung der Eigentumsform eine erneute Bodenwertermittlung.

2.11 Möglichkeit zur Eingabe von negativen Liegenschaftszinssätzen

Vereinzelte sind in Deutschland bereits negative Liegenschaftszinssätze zu verzeichnen.

Bislang war die MaklerEdition auf Ertragswertermittlungen mit Liegenschaftszinssätzen größer 0 ausgelegt. Ab sofort sind auch Ertragswertermittlungen mit Liegenschaftszinssätzen kleiner/gleich 0 möglich.

2.12 Abruf der Marktdaten bei Wertermittlungstichtagen in der Vergangenheit

Aktuell werden folgende Marktdaten für zurückliegende Wertermittlungstichtage von der MaklerEdition geliefert:

- Baupreisindex
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten)

Die Reaktion der MaklerEdition zum Abruf der anderen Marktdaten (z.B. Sachwertfaktor) wurde nun vereinheitlicht. Es werden immer die zum aktuellen Datum gültigen Marktdaten geliefert. Systemseitig wird durch eine Warnung hierauf hingewiesen, dass aufgrund des zurückliegenden Stichtages diese Marktdaten zu überprüfen und ggf. anzupassen sind.

2.13 Veränderung des Abrufs der Miete bei kernsanierten Objekten

Für den Abruf der Vergleichsmiete wird grundsätzlich immer das ursprüngliche Baujahr zugrunde gelegt. Dies galt bislang auch für kernsanierte Objekte. Nun wird bei kernsanierten Objekten dem Abruf der Vergleichsmieten das sich aufgrund der Kernsanierung ergebende fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

2.14 Vereinheitlichung der Bodenwertermittlung bei Objekten im Wohnungseigentum

Die Berechnungsreihenfolge bei der Ermittlung eines anteiligen Bodenwerts entsprach bei der MaklerEdition bisher der Vorgehensweise Gesamtbodenwert (€) x Miteigentumsanteil (ungerundet) = anteiliger Bodenwert (gerundet auf 0 Nachkommastellen).

Hatte man ein Grundbuchblatt hinzugefügt wurde die anteilige Fläche (gerundet auf 0 Nachkommastellen), die sich aus der Gesamtfläche multipliziert mit dem Miteigentumsanteil (ungerundet) ergibt, mit dem Bodenrichtwert multipliziert. Dies führte zu geringfügigen Abweichungen bei dem anteiligen Bodenwert.

Die Berechnungsreihenfolge wurde nun auf die mit Grundbuchblatt vereinheitlicht.

Zahlenbeispiel:

bisherige Vorgehensweise ohne Grundbuch:

anteiliger Bodenwert = 65.000 € (Gesamtbodenwert) x 1/3 (Miteigentumsanteil) = 21.667 €

bisherige Vorgehensweise mit Grundbuch (und zukünftige grundsätzliche Vorgehensweise):

anteilige Fläche = 500 m² x 1/3 = 167 m²

anteiliger Bodenwert = 167 m² x 130 €/m² = 21.710 €

2.15 Vergleichspreisabruf bei vermieteten Objekten

In der MaklerEdition wurde im Vergleichswertverfahren bisher nur ein Vergleichspreis geliefert, wenn die Eigennutzungsfähigkeit auf "ja" stand.

Es wird nun auch ein Vergleichspreis bei nicht eigennutzungsfähigen Objekten geliefert, sofern das Vergleichswertverfahren manuell hinzugezogen wurde.

2.16 Korrektur der Darstellung in der Objektsuche von über Koordinaten angelegten Aufträgen

Bei manchen Adresseingabearten fehlte bei der Objektübersicht dann die Angabe des Landes. Diese Angabe erscheint nun bei allen Adresseingabearten.

2.17 Behebung von Ausgabefehlern

Bei manchen Textfeldern entsprach die Formatierung nicht dem üblichen Styleguide.

Diese Textfelder wurden nun überarbeitet.

Im Ertragswertverfahren wurden kleinere Formatierungsungenauigkeiten an der Tabelle der Ertragswertermittlung (graphische Einschübe) korrigiert.

2.18 Entfernung des Kopierbuttons

Der Button für das Kopieren eines Auftrags wurde entfernt , da die damit verbundene Funktionalität nicht möglich war.

2.19 Kaufmännische Rundung der Verfahrensergebnisse

Es werden künftig die Verfahrensergebnisse nicht mehr aufgerundet, sondern kaufmännisch gerundet.