



Sprengnetter Value

Software-Update 1/2021 (Shop)

Das Software-Update 1/2021 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Stand: 05/2021

Inhalt

1 Features	3
1.1 Erweiterung der automatisierten Berechnung der Mehr- und Mindermiete im Ertragswertverfahren	3
2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes	4
2.1 Technische Updates	4
2.2 Neuer Default bei Flächenanpassungen und GFZ-Anpassungen innerhalb der Bodenwertermittlung	4
2.3 Änderung der Parameter für die Bestimmung der NHK des Anbaus	4
2.4 Klammerzusatz bei Abfrage der Garagenstellplätze im Sachwertverfahren entfernt	4
2.5 Büroklammer im Bereich „Dokumente und Fotos“ nun blau	4
2.6 Korrektur des Umgangs mit Leerstandskosten innerhalb der Liquidation	5
2.7 Problembehebung bei der Lieferung der Metadaten zum Vergleichspreis	5
2.8 Fehlerbehebung beim Export von Bewertungen (Mandantenversion)	5
2.9 Fehlerkorrektur innerhalb der Bodenwertermittlung bei manuellen Anpassungen	5
2.10 Ergänzung des Vorzeichens im Ausdruck beim Vermietungsabschlag	5

1 Features

Folgendes Features wurden im Rahmen des Updates 1/2021 eingeführt:

1.1 Erweiterung der automatisierten Berechnung der Mehr- und Mindermiete im Ertragswertverfahren

Innerhalb der Bewertung im Ertragswertverfahren erfolgt eine automatisierte Berechnung einer kapitalisierten Mehr-/Mindermiete für die Marktpreisermittlung.

Über das Bleistiftsymbol neben der ermittelten kap. Mehr-/Mindermiete kann der Nutzer jetzt auch sowohl eine Berücksichtigung einer Mietpreisbremse als auch einer reduzierten Kappungsgrenze vornehmen.

kapitalisierte Mehr-/Mindermiete Schließen X

Wohnen

Gebiet mit reduzierter Kappungsgrenze?
(gem. Kappungsgrenzenverordnung der Landesregierung)
nein (Kappungsgrenze für Mieterhöhung 20 %) ▾

Gebiet mit Mietpreisbremse?
(gem. Mietpreisbegrenzungsverordnung der Landesregierung)
nein (max. Miethöhe: marktübliche Vergleichsmiete + 20 %) ▾

Gewerbe

Kapitalisierungszeitraum
6 Jahre

kapitalisierte Mehr-/Mindermiete (Wohnen) €
-5.100

kapitalisierte Mehr-/Mindermiete (Gewerbe) €
0

Für gewerbliche Nutzungen erfolgte bisher immer eine Kapitalisierung über einen festen Zeitraum von sechs Jahren. Innerhalb des Pop-ups kann durch den Nutzer hier nun auch eine andere Laufzeit eingegeben werden.

Bisher erfolgte die automatisierte Ermittlung immer auf den Euro genau. Die Mehr-/Mindermiete wird nun so gerundet, dass Ergebnisse kleiner 50 € keine Berücksichtigung in der Wertermittlung mehr finden.

Zusätzlich erscheint für Mietabweichungen kleiner 20 % (bzw. 15 % bei reduzierter Kappungsgrenze) eine Warnung, dass eine Überprüfung zur Möglichkeit einer sofortigen Mieterhöhung durch den Nutzer vorgenommen werden kann.

Der Nutzer kann nun auch eine von ihm selbst ermittelte Mehr-/Mindermiete ansetzen und den von der Software vorgegebenen Wert überschreiben.

2. Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2021 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Technische Updates

Es wurden einige Programmbibliotheken und von Sprengnetter Value verwendete Softwareprodukte aktualisiert.

2.2 Neuer Default bei Flächenanpassungen und GFZ-Anpassungen innerhalb der Bodenwertermittlung

Innerhalb der Bodenwertermittlung erfolgt automatisiert eine Flächenanpassung oder GFZ-Anpassung. Hier stehen jeweils vier Berechnungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Default-Auswahl für die Berechnung wurde hier nun vom „Bundesdurchschnitt“ auf „Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)“ abgeändert.

2.3 Änderung der Parameter für die Bestimmung der NHK des Anbaus

Die Bestimmung der NHK für den Anbau bezieht sich bzgl. der Objektart und der Anbauart nun immer auf das Hauptgebäude.

2.4 Klammerzusatz bei Abfrage der Garagenstellplätze im Sachwertverfahren entfernt

Der Klammerzusatz „nicht im Gebäude integriert“ wurde bei der Abfrage der Garagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern entfernt.

Hinweis: Es können hier nun auch Garagen berücksichtigt werden, die im Gebäude integriert sind. In einem solchen Fall sollte die Gebäude-BGF um die BGF der Garage reduziert werden.

2.5 Büroklammer im Bereich „Dokumente und Fotos“ nun blau

Die Büroklammer für den Upload von Fotos und Dokumenten wurde nun auch blau eingefärbt. Hier wurde häufiger fälschlicherweise vermutet, dass die Funktion inaktiv ist, da sie bisher grau eingefärbt war.

2.6 Korrektur des Umgangs mit Leerstandskosten innerhalb der Liquidation

Auch wenn eine Bewertung in die Liquidation gelaufen ist, wurden bei leerstehenden Objekten im Ergebnis Leerstandskosten angesetzt. Diese werden nun weiterhin berechnet, aber im Falle einer Liquidation nicht mehr im Ergebnis berücksichtigt.

2.7 Problembhebung bei der Lieferung der Metadaten zum Vergleichspreis

Das auf dem Titelblatt abgebildete Kennzeichen wird auf neu erzeugten Ausgaben nicht mehr ausgewiesen.

2.8 Fehlerbehebung beim Export von Bewertungen (Mandantenversion)

Es wurde ein Fehler behoben, der beim Erstellen des turnusmäßigen Exports von Bewertungen in bestimmten Konstellationen zu Abbrüchen geführt hat.

2.9 Fehlerkorrektur innerhalb der Bodenwertermittlung bei manuellen Anpassungen

Bei Bewertungen, bei denen automatisiert keine Flächen- oder GFZ-Anpassung vorgenommen wurde, konnte bei dem jeweiligen Merkmal selbst keine manuelle Anpassung über die Vorauswahlen mehr gemacht werden. Die Eingabe beim Richtwertgrundstück wurde nicht angenommen. Dieser Fehler wurde behoben.

2.10 Ergänzung des Vorzeichens im Ausdruck beim Vermietungsabschluss

Das Minuszeichen fehlte bisher in der Dokumentenausgabe beim Vermietungsabschluss im Vergleichswertverfahren. Der Druck wurde an dieser Stelle angepasst.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4441

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: 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)