



SPRENGNETTER

Sprengnetter Value

Software-Update 1/2022

Das Software-Update 1/2022 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Stand: 01/2022

Inhalt

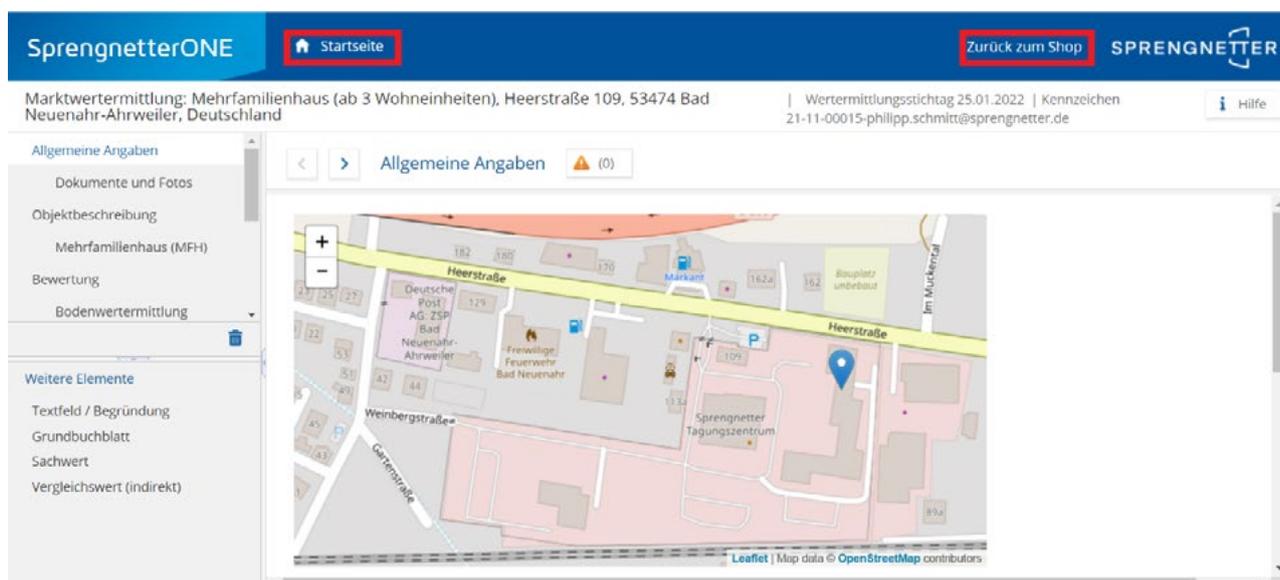
1	Features	4
1.1	OnlineShop: Navigationsleiste hinzugefügt	4
1.2	Automatisierte Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens	4
1.3	Abfrage „Flachdach“ wird ersetzt durch „Flachdach bzw. flach geneigtes Dach“	5
1.4	Berechnungsänderung der relevanten Modernisierungen für den Anbau	5
1.5	Anpassung der Bestimmung der Objektgrößenanpassung	5
1.6	Plausibilisierung des abgezinsten Gebäudewertanteils bei Liquidationen	5
1.7	Möglichkeit zur manuellen Anpassung des anrechenbaren Barwertes der Photovoltaikanlage	6
1.8	Technische Updates	6
2	Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes	7
2.1	Energieeffizienz als separater Abschnitt	7
2.2	Anpassung der Auswirkung der Energieeffizienz auf den Gebäudestandard	7
2.3	Richtige Benennung des Wertabschlags für vertikal geteiltes Wohnungseigentum	7
2.4	Bezugseinheit bei der Darstellung der Vergleichsmieten ergänzt	7
2.5	Sonderfall bei Erbbaurecht korrigiert: Baujahr in der Zukunft	8
2.6	Begriffsanpassung in der Bodenwertermittlung aufgrund der Bestimmungen der ImmoWertV 21	8
2.7	Wiederherstellung der Möglichkeit des Zeilenumbruchs innerhalb von vorgegebenen Textfeldern	8
2.8	Ausgabe des NHK-Typs bei Garagen	8
2.9	Ausgabe der Summe der tatsächlichen Mieten	8
2.10	Änderung Labelbezeichnung „Sondernutzungsrecht Garten“ in „Gartennutzung“	8
2.11	Festes Erläuterungsfeld für die Grundstücksfläche	9
2.12	Erneuter Abruf des Bodenwertes und des Lagescores bei Nichterreichbarkeit der Services	9
2.13	Erneuter Abruf des Bodenwertes beim Durchrechnen der Bewertung	9
2.14	Freigabe der Gebäudebezeichnung beim Anbau	9
2.15	Erläuterungstexte für die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze	9
2.16	Überarbeitung der Wertermittlungsergebnisse im Ertragswertverfahren	9
2.17	Ausgabe der Summe der tatsächlichen Mieten	10
2.18	Begründungszwang bei manueller Änderung des Gebäudestandards	10
2.19	Korrektur des Formats des Wertermittlungsstichtags	10

1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 1/2022 eingeführt:

1.1 OnlineShop: Navigationsleiste hinzugefügt

Beim Aufrufen von Sprengnetter Value über den Sprengnetter OnlineShop (<https://shop.sprengnetter.de>) wurde eine Navigationsleiste eingefügt, die einen Rücksprung zur Auftragsübersicht („Startseite“) oder zum OnlineShop („Zurück zum Shop“) ermöglicht.



1.2 Automatisierte Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Die Abfrage zum Dach wurde um die Abfrage einer wohnlich nutzbaren Fläche in einem Spitzboden erweitert. Bei Angabe einer Fläche wird ein Systemvorschlag im Reiter Gebäudesachwert für den ausgebauten Spitzboden ausgewiesen. Der Systemvorschlag kann manuell durch den Nutzer angepasst werden.

The screenshot shows the 'Gebäudesachwert' (Building Value) table in the SprengnetterONE interface. The table has the following columns: Objektbezeichnung, BGF (m²), NHK-Wert inkl. BNK (€/m²), BPI, Herstellungs-kosten (€), Alterswert- minderung (%), and Gebäudesachwert (€). The table contains several rows, including 'Einfamilienhaus', 'besondere Bauteile', 'besondere Einrichtungen', 'Zuschlag', 'Abschlag', 'Anbau', and '1 Garage(n)'. A red box highlights the row for 'Zuschlag' with the description 'ausgebauter Spitzboden' and a value of 15.000.

Objektbezeichnung	BGF (m²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m²)	BPI	Herstellungs-kosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesachwert (€)
Einfamilienhaus	446	947	1,469	620.450	24,36	469.308
besondere Bauteile						
besondere Einrichtungen						
Zuschlag						15.000
Abschlag						
Anbau	69	1.127	1,469	114.234	26,92	83.482
1 Garage(n)	17	633	1,469	15.806	24,36	11.957
Gebäudesachwert insgesamt						579.747

Datengrundlage und Methode

Verwendung: Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

1.3 Abfrage „Flachdach“ wird ersetzt durch „Flachdach bzw. flach geneigtes Dach“

Bisher wurde bei der Dachausprägung das Flachdach abgefragt. Gemäß Sachwertrichtlinie ergibt sich für ein „nicht nutzbares“ flach geneigtes Dach ($\leq 1,25$ m) gegenüber dem Flachdach i.d.R. „keine höhere wirtschaftliche Nutzbarkeit“. Es wird gem. Nr. 4.1.1.4 Abb. 2 SW-RL als „nicht nutzbar“ eingeordnet. Demnach erfolgt die Einordnung von flach geneigten (nicht nutzbaren) Dächern zu Flachdächern. Dementsprechend wurde die Abfrage in der Oberfläche und in der Ausgabe um das flach geneigte Dach erweitert.

1.4 Berechnungsänderung der relevanten Modernisierungen für den Anbau

Bei der Ermittlung der Modernisierungspunkte eines Anbaus kann die Auswahl „entspricht dem Hauptgebäude“ ausgewählt werden. Bisher wurden dann nicht die Modernisierungspunkte des Hauptgebäudes angesetzt, sondern der vom Hauptgebäude ermittelte Modernisierungsgrad. Hinter jedem Modernisierungsgrad liegt eine Spanne an Modernisierungspunkten, für die Berechnung wird aber immer der Mittelwert der Spanne angesetzt. Dies konnte in bestimmten Fällen dazu führen, dass der Anbau aufgrund gering abweichender Modernisierungspunkte eine geringfügig abweichende Restnutzungsdauer im Gegensatz zum Hauptgebäude hatte. Zukünftig wird bei der Auswahl „entspricht dem Hauptgebäude“ immer direkt die Anzahl der Modernisierungspunkte des Hauptgebäudes auf den Anbau übertragen.

1.5 Anpassung der Bestimmung der Objektgrößenanpassung

Die Objektgrößenanpassung an den Normalherstellungskosten bezog sich bisher bei einem Ein- und Zweifamilienhaus mit Anbau für das Hauptgebäude auf die BGF des Hauptgebäudes und für den Anbau auf die BGF des Anbaus. Zukünftig bezieht sie sich sowohl beim Hauptgebäude als auch beim Anbau auf die Summe der BGF der beiden Gebäudeteile.

1.6 Plausibilisierung des abgezinsten Gebäudewertanteils bei Liquidationen

Im Falle einer Liquidation bei einem Erbbaurechtsobjekt ergibt sich ein negativer Wert für den abgezinsten Gebäudewertanteil. Innerhalb Berechnung wird dies nun abgefangen, indem eine Prüfung kleiner Null eingebaut wurde. Ist der ermittelte abgezinsten Gebäudewertanteil negativ, wird dieser mit Null ausgewiesen.

1.7 Möglichkeit zur manuellen Anpassung des anrechenbaren Barwertes der Photovoltaikanlage

Bisher war in Value der automatisch ermittelte anrechenbare Barwert der Photovoltaikanlage nicht manuell überschreibbar. Dies wurde nun freigegeben.

1.8 Technische Updates

Die Aktualisierung von einigen Programmbibliotheken und verwendeten Softwareprodukten auf neuere Versionsstände wurde fortgeführt und auf dem derzeitigen Stand abgeschlossen. Damit ist jetzt für alle Programmbestandteile gewährleistet, dass aktuelle Patches und Sicherheitsupdates für diese Softwareversionen und -bibliotheken verwendet werden, um aktuellen Sicherheits- und Stabilitätsstandards zu genügen.

2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 1/2022 durchgeführt bzw. behoben:

2.1 Energieeffizienz als separater Abschnitt

Die bislang innerhalb der Ermittlung des Gebäudestandards (über Indikatoren) integrierten Abfragen zur Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse und Energieeffizienzhausstandards) wurden nun als eigener Abschnitt implementiert. Dies hat neben der Übersichtlichkeit den Vorteil, dass die Angaben zur Energieeffizienz nun auch bei anderen Methoden zur Ermittlung des Gebäudestandards abgefragt und im Ausdruck ausgegeben werden.

2.2 Anpassung der Auswirkung der Energieeffizienz auf den Gebäudestandard

Bei Ermittlung des Gebäudestandards über die Indikatoren oder voll automatisch wird durch die entsprechenden Angaben zur Energieeffizienz weiterhin ein Mindestgebäudestandard angesetzt. Dieser Mindestgebäudestandard wurde fachlich diskutiert und geringfügig nach unten angepasst.

Hinweis: Unterschreitet der mit den Indikatoren oder voll automatisch ermittelte Gebäudestandard den Mindestgebäudestandard, der aus den Angaben zur Energieeffizienz ermittelt wird, dann wird der Gebäudestandard auf den Mindestgebäudestandard hochgesetzt.

2.3 Richtige Benennung des Wertabschlags für vertikal geteiltes Wohnungseigentum

In Sprengnetter Value wird das neue Berechnungsmodell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) bei Modernisierung zusammen mit der Anpassung der fixen GND eingeführt. Die Berechnung des Einflusses von Modernisierungsmaßnahmen auf die RND erfolgt ImmoWertV 2021-konform weiterhin über die sog. Punktrastermethode. Auch in diesem Kontext nutzt Sprengnetter die vom Gesetzgeber eingeräumte Übergangsfrist (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).*

2.4 Bezugseinheit bei der Darstellung der Vergleichsmieten ergänzt

Innerhalb der Darstellung der verwendeten Vergleichsmieten fehlte in der Ausgabe die Einheit €/m². Die Ausgabe wurde dahingehend angepasst.

2.5 Sonderfall bei Erbbaurecht korrigiert: Baujahr in der Zukunft

Für die Ermittlung der angenommenen Restlaufzeit im Erbbaurecht wird das eingegebene Baujahr benötigt. Wenn dieses größer als das aktuelle Jahr ist, erhält man ein negatives Gebäudealter. Dies führte innerhalb der Berechnung des Erbbaurechts dazu, dass kein abgezinster Bodenwertanteil und kein abgezinster Gebäudewertanteil berechnet werden konnte. Die Problematik wurde nun korrigiert.

2.6 Begriffsanpassung in der Bodenwertermittlung aufgrund der Bestimmungen der ImmoWertV 21

In der Bodenwertermittlung wurde entsprechend der neuen Anforderung der ImmoWertV 21 der Begriff „abgabefrei/-pflichtig“ geändert zu „beitragsfrei/-pflichtig“.

2.7 Wiederherstellung der Möglichkeit des Zeilenumbruchs innerhalb von vorgegebenen Textfeldern

Innerhalb von vorgegebenen Textfeldern, wie z.B. innerhalb des Grundbuchs, konnte mittels Enter kein Zeilenumbruch mehr durchgeführt werden. Dieser Fehler wurde nun korrigiert.

2.8 Ausgabe des NHK-Typs bei Garagen

Bei Garagen wurde im NHK-Pop-up nicht mehr der NHK-Typ der Garage ausgegeben. Dieser Fehler wurde korrigiert, so dass nun wieder der NHK-Typ für Garagen ausgegeben wird.

2.9 Ausgabe der Summe der tatsächlichen Mieten

Bisher wurde im Ausgabedokument nur die Summe über die Roherträge ausgewiesen, die Summe über die tatsächlichen Mieten fehlte bisher. Diese wird nun ebenfalls mit ausgewiesen.

2.10 Änderung Labelbezeichnung „Sondernutzungsrecht Garten“ in „Gartennutzung“

Auf Basis des novellierten Wohnungseigentumsgesetzes wurde innerhalb der Gebäudebeschreibung das Label „Sondernutzungsrecht Garten“ in „Gartennutzung“ umbenannt, da es sich nun nicht mehr um ein Sondernutzungsrecht handelt, sondern die Gartennutzung sondereigentumsfähig ist.

2.11 Festes Erläuterungsfeld für die Grundstücksfläche

Unterhalb der Grundstücksfläche ist nun standardmäßig ein Erläuterungsfeld wie bei der Objektgröße eingebaut.

2.12 Erneuter Abruf des Bodenwertes und des Lagescores bei Nichterreichbarkeit der Services

Bei nicht Erreichbarkeit der Services für Bodenwerte und Lagescore werden nun, sobald diese wieder erreichbar sind, der Bodenwert und der Lagescore erneut abgerufen.

2.13 Erneuter Abruf des Bodenwertes beim Durchrechnen der Bewertung

Bisher wurde der Bodenwert im Gegensatz zu den anderen Marktdaten nicht bei jedem Durchrechnen einer Bewertung neu abgerufen. Zukünftig wird nun auch der Bodenwert bei jedem Berechnungsdurchlauf neu abgerufen. Wurde er zuvor manuell durch den Nutzer angepasst, dann bleibt der manuell angepasste Bodenwert erhalten.

2.14 Freigabe der Gebäudebezeichnung beim Anbau

Bei mehreren Anbauten kann nun für jeden Anbau eine Gebäudebezeichnung manuell vom Nutzer eingegeben werden, dies erleichtert die Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Anbauten.

2.15 Erläuterungstexte für die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze

Mit dem letzten Update wurde die Möglichkeit zur Berücksichtigung einer Kappungsgrenze und einer Mietpreisbremse eingebaut. Hierzu wurden nun innerhalb des Pop-ups zwei Mouse-over-texte zur Erläuterung der beiden Begriffe eingebaut.

2.16 Überarbeitung der Wertermittlungsergebnisse im Ertragswertverfahren

Die Ausgabe der Wertermittlungsergebnisse im Ertragswertverfahren wurde im Sinne der Übersichtlichkeit zusammengekürzt.

2.17 Ausgabe der Summe der tatsächlichen Mieten

In der Ausgabe wird die Summe über die Roherträge ausgewiesen, über die tatsächliche Miete bisher nicht. Es wird nun auch die Summe über die tatsächliche Miete ausgewiesen.

2.18 Begründungszwang bei manueller Änderung des Gebäudestandards

Bisher besitzt das Feld für den Gebäudestandard nur eine Änderungsverfolgung und nicht wie z.B. das Feld der Restnutzungsdauer noch zusätzlich einen Begründungszwang. Der Begründungszwang ist nun auch für den Gebäudestandard aufgenommen worden, wenn dieser manuell geändert wird.

2.19 Korrektur des Formats des Wertermittlungstichtags

Mit dem letzten Update wurde das Format des Wertermittlungstichtages und des Besichtigungstermins geändert auf das Format JJJJ-MM-TT. Diese Änderung wurde nun wieder zurückgenommen, so dass das Format wieder TT-MM-JJJJ ist.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4444

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)