



SPRENGNETTER

# Sprengnetter Value

## Software-Update 2/2022

Das Software-Update 2/2022 zu Sprengnetter Value enthält neue Features, Anpassungen sowie Bug-Fixes.

Stand: Mai 2022

# Inhalt

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Features</b>   | <b>3</b> |
| 1.1      | Automatische Stichtagsanpassung in der Bodenwertermittlung                | 3        |
| 1.2      | Mehr Flexibilität bei der Bodenwertermittlung von übergroßen Grundstücken | 4        |
| 1.3      | Weitere Anpassung von Erläuterungstexten an die ImmoWertV                 | 4        |
| 1.4      | Performance und Stabilität optimiert                                      | 4        |
| <b>2</b> | <b>Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes</b>                     | <b>5</b> |
| 2.1      | Korrektur im Bereich Dokumente und Fotos                                  | 5        |
| 2.2      | Probleme bei Anpassungen der Vergleichsmiete                              | 5        |
| 2.3      | Fehlermeldungen zur Prognosegüte korrigiert                               | 5        |
| 2.4      | Grundstücksgröße Pflichtfeld bei Erbbaurechten                            | 5        |
| 2.5      | Korrektur der Warnung bei Adressabweichung                                | 5        |

# 1 Features

Folgende Features wurden im Rahmen des Updates 2/2022 eingeführt:

## 1.1 Automatische Stichtagsanpassung in der Bodenwertermittlung

Um die rasante Entwicklung der Bodenpreise angemessen in der Wertermittlung berücksichtigen zu können, wird mit dem Update eine automatische Stichtagsanpassung des in die Wertermittlung einfließenden Bodenpreises eingeführt.

Bei der Stichtagsanpassung wird die Entwicklung des Bodenpreises vom Stichtag des Bodenwertes auf den Bewertungsstichtag hochgerechnet und in der Bodenwertermittlung ein entsprechender Anpassungsfaktor automatisch hinzugefügt. Besitzt der abgerufene Bodenwert keinen Stichtag, kann auch keine automatische Stichtagsanpassung erfolgen (z.B. bei lagebezogenen Durchschnittsboden(leit)werten).

Grundlage für die Bestimmung der Anpassung sind unterschiedliche Monitoring-Systeme (z.B. Sprengnetter AVM), welche die lokalen Wertentwicklungen realistisch abbilden können. Die automatische Anpassung ist überschreibbar oder kann auch komplett entfernt werden.

| Flächenbezeichnung                   | selbstständig nutzbar    | Fläche (m²)           | angepasster Bodenwert (€/m²) | Bodenwert (€) |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|
| Grundstück                           | <input type="checkbox"/> | 1.000                 | 155,76                       | 155.760       |
| beitragsfreier                       |                          | Ø Bodenwert           | 150,00 €/m²                  |               |
| Merkmal                              | Richtwert-grundstück     | Bewertungs-grundstück | Anpassungs-faktor            |               |
| Fläche (m²)                          | 600                      | 1.000                 | 0,88                         |               |
| Stichtag                             | 01.01.2020               | 10.05.2022            | 1,18                         |               |
| angepasster beitragsfreier Bodenwert |                          |                       | 155,76 €/m²                  |               |
| Summe                                |                          | 1.000                 |                              | 155.760       |

**Wichtig:** Die quartalsweise Ableitung der Sprengnetter Marktdaten, insbesondere die der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, berücksichtigt bereits die Entwicklung des Marktes und damit auch die Entwicklung der Bodenpreise, so dass eine Stichtagsanpassung nicht notwendig ist.

Um die korrekte Ermittlung des Marktpreises bei Berücksichtigung einer Stichtagsanpassung (unter Verwendung der Sprengnetter Marktdaten) nicht zu verfälschen, werden die verwendeten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze aus den Sprengnetter Marktdaten bei der Stichtagsanpassung entsprechend harmonisiert. Damit wird in der Wertermittlung weiterhin der korrekte und modellkonforme Marktpreis und der an den Bewertungsstichtag angepasste Bodenwert ermittelt und ausgewiesen.

**Hinweis:** Die neue Funktion hat keine Auswirkungen auf Altbewertungen. Es können Altbewertungen die automatisch Stichtagsanpassung hinzugefügt werden, in dem das Merkmal „Stichtag“ manuell hinzugefügt wird.

## 1.2 Mehr Flexibilität bei der Bodenwertermittlung von übergroßen Grundstücken

Bei der Ermittlung des Bodenwertes im Falle von übergroßen Grundstücken konnte im Falle einer vom Programm automatisch vorgenommenen Aufteilung (in Hinterland und ggf. hausnahes Gartenland) nur begrenzt Einfluss genommen werden. Mit dem Update ist es nun möglich, die durch die automatische Aufteilung hinzugefügte Teilflächen vollständig zu überarbeiten.

Zudem kann die automatische Aufteilung nun auch komplett entfernt werden, in dem die Hauptfläche auf die Gesamtgröße des Grundstücks angepasst wird (dann verschwinden die hinzugefügten Teilflächen automatisch).

**Hinweis:** Weitere Informationen zu der automatischen Aufteilung bei übergroßen Grundstücken finden Sie in unserem zugehörigen [FAQ-Beitrag](#).

## 1.3 Weitere Anpassung von Erläuterungstexten an die ImmoWertV

Die erläuternden Texte im Ausgabedokument wurden überarbeitet. Es wurden weitere textuelle Anpassungen an die in Kraft getretene ImmoWertV 2021 vorgenommen.

## 1.4 Performance und Stabilität optimiert

Value wurde mit dem Update im Hinblick auf Geschwindigkeit und Antwortverhalten optimiert. So wurde das Handling von Dateianhängen und Fotos optimiert. Anhänge werden nur noch geladen, wenn sie auch tatsächlich bearbeitet oder ausgegeben werden, Fotos werden soweit es ohne Qualitätsverlust möglich ist komprimiert.

## 2 Geringfügige Softwareanpassungen und Bug-Fixes

Folgende geringfügige Anpassungen und Bugs wurden im Rahmen des Updates 2/2022 durchgeführt bzw. behoben:

### 2.1 Korrektur im Bereich Dokumente und Fotos

Beim Hochladen von Bildern im Bereich Dokumente und Fotos konnten Jpeg-Bilder mit groß geschriebener Dateiendung nicht hochgeladen werden. Außerdem kam es dazu, dass Umlaute in Dateinamen nicht korrekt gespeichert wurden. Diese Fehler wurden korrigiert.

### 2.2 Probleme bei Anpassungen der Vergleichsmiete

Es wurden in bestimmten Fällen gelöschte Anpassungen der Vergleichsmiete trotzdem in die Berechnung einbezogen. Dieser Fehler wurde korrigiert.

### 2.3 Fehlermeldungen zur Prognosegüte korrigiert

In selten Fällen kam es im Bereich der Allgemeinen Angaben zu einer Hinweismeldung, dass die Prognosegüte zu der Adresse nicht bestimmt werden kann. Da die Prognosegüte bei der Marktpreisermittlung in Value nicht genutzt wird (ist ein Merkmal der Beleihungswertermittlung), wurde die Meldung entfernt.

### 2.4 Grundstücksgröße Pflichtfeld bei Erbbaurechten

Bei Erbbaurechten wird das Feld für die Grundstücksgröße zur Berechnung benötigt und auch angezeigt. Allerdings wurde es nicht in allen Fällen als Pflichteingabefeld behandelt. Eine fehlende Eingabe der Grundstücksgröße führte dazu, dass das Erbbaurecht nicht korrekt berechnet wurde. Das Feld ist jetzt ein Pflichteingabefeld bei Erbbaurechten.

### 2.5 Korrektur der Warnung bei Adressabweichung

Bei der Eingabe der Adresse soll eine Warnung erfolgen, wenn die vom System gefundene Adresse nicht der Eingabe entspricht. Das war nicht in allen Fällen, insbesondere wenn die Postleitzahl betroffen war, der Fall. Dieses Verhalten wurde korrigiert.

**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](mailto: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)