

# Software Update

## ProSa 05/2022

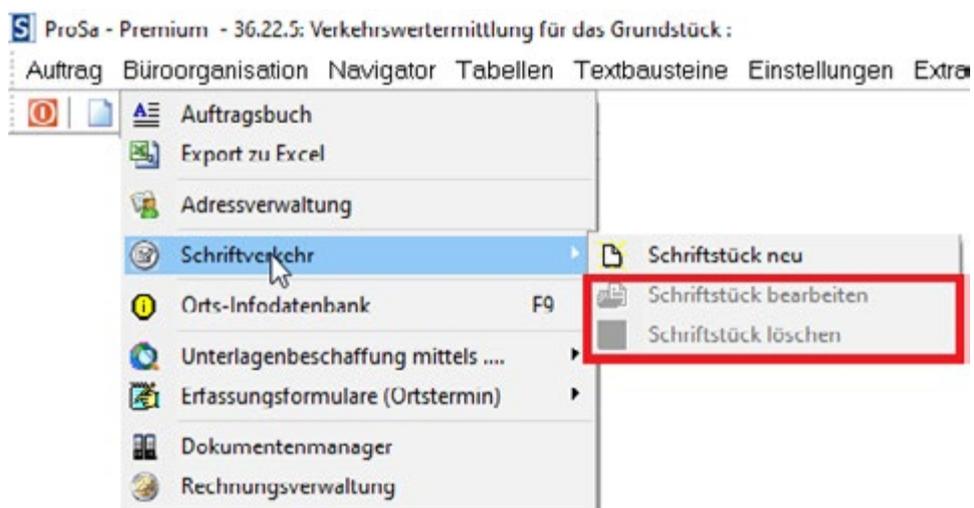


## Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.5 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

### ▷ Korrespondenzsystem

Anhand der Darstellung (aktiv/inaktiv) im Menü zur Korrespondenzsystem können Sie bereits erkennen, ob zu dem Auftrag schon Schriftstücke angelegt wurden. Existieren noch keine Schriftstücke, so sind die entsprechenden Menüeinträge zum Bearbeiten und Löschen nicht aufrufbar.



Mit der am 28.Mai 2022 in Kraft getretenen Änderung des Widerrufsrechts ist die Email-Adresse des Auftragnehmers verpflichtend im Formular zum Widerruf anzugeben. Ab sofort ist diese Information in den Anlagen zu den Sachverständigenverträgen Ihres Korrespondenzsystems hinterlegt.

▷ **Verbessertes Handling bei der NHK-Ermittlung**

Das im Zusammenhang mit der Ermittlung der standardbezogenen Normalherstellungskosten auswählbare Einflussmerkmal zur Objektgröße kann nun deaktiviert werden, ohne dass der ggf. zuvor ermittelte bzw. eingegebene Einflussfaktor verschwindet. Dieser wird im Dialog noch dargestellt, aber bei Deaktivierung nicht berücksichtigt. Somit entfällt bei Wiederaktivierung des Merkmals „Objektgröße“ die erneute Ermittlung dieses Faktors.

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

**Gebäudedaten für das zu bewertende Gebäude**

Nutzungsgruppe:

Anbauweisen:

Gebäudetyp:

Standard:

**Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21**

Zweifamilienhaus: 1,05

eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG

(fehlender) Drempel bei ausgebautem DG

**gemäß Szenonettler**

Objektgröße 0,94

Fertighäuser massiver Bauweise (vor 1990): 0,84

Fertighäuser massiver Bauweise (1990 bis 2010): 0,92

Fertighäuser massiver Bauweise (nach 2010): 0,97

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990): 0,80

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (1990 bis 2010): 0,90

Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (nach 2010): 0,95

Wochenend-/Ferienhäuser: 0,90

Wohnunterkünfte für Arbeiter (massive Bauweise): 0,80

Wohnunterkünfte für Arbeiter (Tafel-/Rahmenbauweise): 0,70

Fachwerkhäuser (Eiche): 0,92

Fachwerkhäuser (Nadelholz): 0,85

**Sonstige**

sonstiges:

**NHK für das zu bewertende Gebäude**

standardbezogene NHK 2010:  €/m² BGF

standardbezogene NHK 2010 inkl. Korrekturen:  €/m² BGF

rd.:  €/m² BGF

NHK-Ermittlung im Gutachten dokumentieren

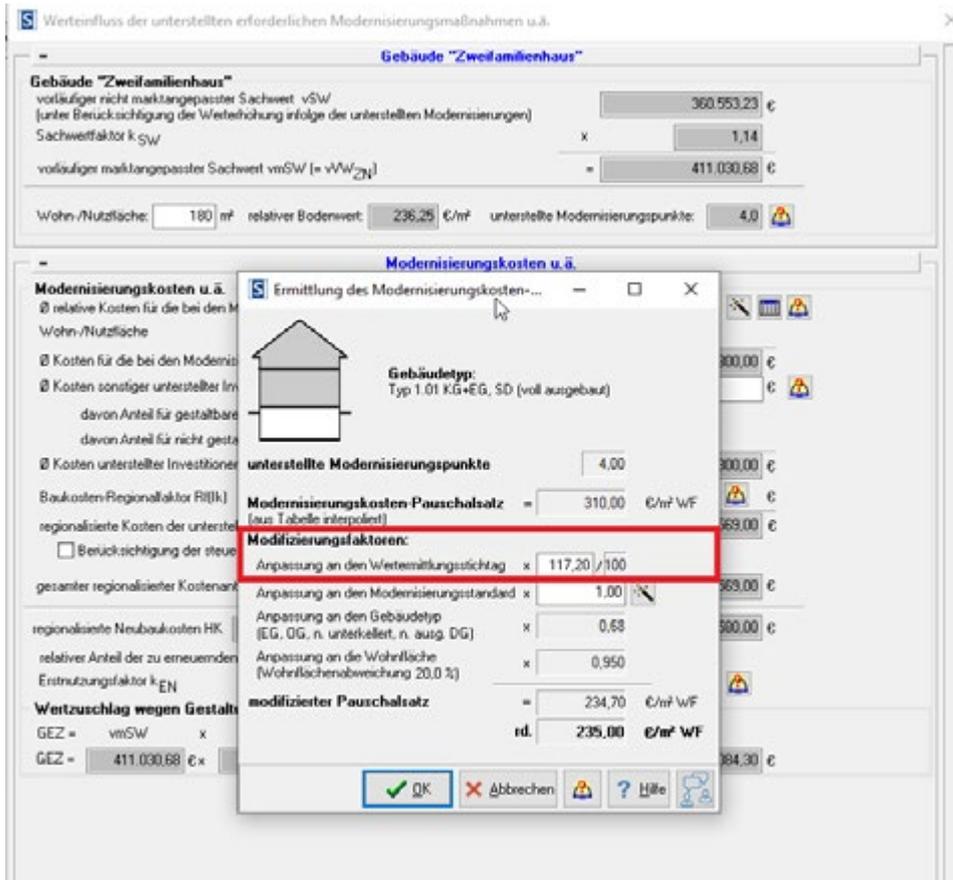
NEWS

UPDATE

▷ Zustandsbesonderheiten

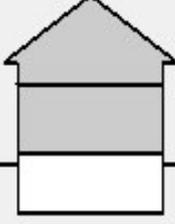
Um die Werteinflüsse von unterstellten Modernisierungsmaßnahmen nachvollziehbar ermitteln zu können, ist es nun möglich zur Berücksichtigung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag den Baupreisindex bei der Ermittlung der Modernisierungskosten zu bearbeiten.

Hierzu ist in dem entsprechenden Assistenten das Eingabefeld für den Baupreisindex editierbar.



Der hier eingegebene Baupreisindex wird anschließend sowohl zur Ermittlung der relativen Neubaukosten

**S** Ermittlung der relativen Neubaukosten



**Gebäudetyp:**  
Typ 1.01 KG+EG, SD (voll ausgebaut)

**relative Neubaukosten** = 2.220,00 €/m<sup>2</sup> WF

**Modifizierungsfaktoren:**

Baukosten-Regionalfaktor	x	1,03
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x	117,20 / 100
Anpassung an den Modernisierungsstandard	x	1,00
Anpassung an den Gebäudetyp (EG, DG, n. unterkellert, n. ausg. DG)	x	0,68
Anpassung an die Wohnfläche (Wohnflächenabweichung 20,0 %)	x	0,950

**modifizierte relative Neubaukosten** = 1.731,21 €/m<sup>2</sup> WF

**rd.** 1.731,00 €/m<sup>2</sup> WF

OK Abbrechen Hilfe

NEWS

UPDATE

als auch zur Ermittlung des Aufwands für Schönheitsreparaturen verwendet.

Ermittlung des Aufwands für Schönheitsreparaturen

Gewichtung des Aufwands für Schönheitsreparaturen

Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
0,00%	0,00%	76,00%	24,00%	0,00
50,00 €/m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	125,00 €/m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>

gewichteter Aufwand für Schönheitsreparaturen = 106,00 €/m<sup>2</sup> WF

Baukosten-Regionalfaktor × 1,03

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag × 117,20 / 100

Anpassung an den Gebäudetyp (EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG) × 0,68

Anpassung an die Wohnfläche (Wohnflächenabweichung) × 1,000

Anpassung an das fiktive Gebäudealter (33 Jahre) × 1,00

**modifizierte relative Schönheitsreparaturen rd. 87,00 €/m<sup>2</sup> WF**

OK Abbrechen Hilfe

NEWS

UPDATE

## ▷ **Sonstiges**

- ▷ Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen können nun störungsfrei beliebig viele Vergleichsobjekte verwendet werden.
- ▷ Die Auflösung im Dokumentenmanager wurde verbessert.
- ▷ Der Werteinfluss unterstellter Modernisierungen bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentumen wird ab sofort in der Gutachtenausgabe bzgl. der boGs im gemeinschaftlichen Eigentum dargestellt.
- ▷ Die Erläuterung der Wertansätze für unbebaute Grundstücke wird nachvollziehbar im Gutachtentext abgebildet.
- ▷ Die Ausgabe zur differenzierten Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde verbessert, so dass die maximale erreichbare Punktzahl nur noch einmal dargestellt wird.
- ▷ Die Textausgabe bei der Bewertung von Erbbaurechten wurde optimiert.
- ▷ Die Nachschlagetabellen wurden aktualisiert, so dass der Stand nun der 141. Ergänzungslieferung von Sprengnetter-Immobilienbewertung Marktdata und Praxishilfen entspricht.
- ▷ Der Textbaustein zur Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung wurde überarbeitet (boderlk\_klick.rtf, tboderlk\_klick.rtf)
- ▷ Zur Ausgabe der Zu-/Abschläge in der Bodenwertermittlung wurden die diesbezüglichen RTF-Dateien angepasst (BWForm\_LF.RTF)
- ▷ Aus dem Rechnungsmanager können nun Adressdaten an die Adressverwaltung übertragen werden.
- ▷ U.v.a.m.

**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)