

Sprengnetter-AKuK Update

Version 17.0.0

Mit dem Update auf die Version 17.0.0 werden u.a. folgende Verbesserungen gegenüber der Version 16.3.0 für die Nutzung von AKuK zur Verfügung gestellt:

Neuerungen/Änderungen

- Aktualisierung des Datenumsetzers (Version 1.5.0) von AKuK zu AKuKWeb.
- Ein Widerspruch zwischen BRW und Kaufpreis hinsichtlich der abgabenrechtlichen-Angaben wird jetzt nur noch gemeldet, wenn der abgabenrechtliche Zustand beim Bodenrichtwert eingetragen wurde.
- Bei der Eingabe der Grundbuch- und Katasterangaben ist es nun möglich, Grundbücher ohne Flurstücke anzulegen (weiterhin muss mindestens 1 Flurstück pro Vertrag existieren).
- Änderung in der Schnittstelle PWI
- Feld „Besonderheiten“ kann wieder exportiert und kopiert werden

Statistik Kaufwerte

- Für die Kaufwertestatistik ist eine neue Schlüsseltabelle im Zusammenhang mit den „Nutzungen“ eingeführt worden. Damit können individuell eingeführte Nutzungen bei der Statistik korrekt berücksichtigt werden.
- Es werden nun auch Verträge ausgegeben, bei denen die Art der baulichen Nutzung auf der Maske "Boden" zum Erfassungsgrundstück "SOL" oder "MDW" erfasst worden ist.
- Es wird nun zusätzlich auf der Maske Boden 2 das Feld Nutzungsart (nur das rechte Feld Unterkategorie) für die Selektion ausgewertet.

ImmoWertV 21

- Mit der Erweiterung des Auswahlfeldes „Punktrastermethode“ kann ab sofort das Modell der ImmoWertV21 bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer angewendet werden.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflussende Maßnahmen wurden durchgeführt, bzw. müssen durchgeführt werden?

Durchgeführte RND-beinflussende Maßnahmen

Das (ca.) errichtete Gebäude wurde

nicht (wesentlich) modernisiert.

im Jahr kernsaniert und anschließend modernisiert.

(Zusätzliche) Erforderliche RND-beinflussende Maßnahmen

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit

sind Modernisierungen erforderlich,

ist eine Kernsaniierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden / wird.

Aufgrund der Kernsaniierung wird für das "vorläufige fiktive neue" Baujahr in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach)

- Die Ermittlung des Gebäudewerts wurde um den Regionalfaktor erweitert. Zur Alterswertminderung wird nun der Alterswertminderungsfaktor herangezogen.

Gebäudesachwert

Gebäudesachwertermittlung für

Kategorie	Maßnahme	Wert	Einheit
Herstellungskosten	Normgebäude	Herstellungskosten (Normgebäude)	226.400,00 €
	besondere Bauteile	+ Herstellungskosten bes. Bauteile	+ €
	besond. Einrichtungen	+ Herstellungskosten bes. Einrichtungen	+ €
		x Baukosten-Regionalfaktor	x 0,95
	= Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	= 215.080,00 €	
Alterswertminderung		x Alterswertminderungsfaktor	x 0,6716
		({ <input type="text" value="67"/> Jahre GND; <input type="text" value="45"/> Jahre RND)	
	= (Gebäude) Zeitwert (inkl. BNK)	= 144.447,73 €	
Zeitwert	besondere Bauteile	+ (Zeit)Wert bes. Bauteile	+ €
	besond. Einrichtungen	+ (Zeit)Wert bes. Einrichtungen	+ €
		= Gebäudesachwert	= 144.447,73 €

- Innerhalb der Programmadministration (IB Admin) kann nun die Gesamtnutzungsdauer auf die Vorgaben der ImmoWertV 21 voreingestellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

GND-Modell
 Individuell ImmoWertV21

Aktiv	Nutzungsgruppe	Individuell	ImmoWertV21
<input type="checkbox"/>	Ein- und Zweifamilienhäuser		80
<input type="checkbox"/>	Mehrfamilienhäuser		80
<input type="checkbox"/>	Wohnhäuser mit Mischnutzung		80
<input type="checkbox"/>	Bürogebäude		60
<input type="checkbox"/>	Gemeindezentren, Saalbauten/ Veranstaltungsgebäude		40
<input type="checkbox"/>	Kindergärten, Schulen		50
<input type="checkbox"/>	Wohnheime, Alten-/ Pflegeheime		50
<input type="checkbox"/>	Krankenhäuser, Tageskliniken		40
<input type="checkbox"/>	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40
<input type="checkbox"/>	Sporthallen, Freizeitbäder/ Heilbäder		40
<input type="checkbox"/>	Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser		30
<input type="checkbox"/>	Garagen		60
<input type="checkbox"/>	Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude		40
<input type="checkbox"/>	Lagergebäude		40
<input type="checkbox"/>	Sonstige Gebäude		
<input type="checkbox"/>	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30
<input type="checkbox"/>	Anbauten und Nebengebäude		
<input type="checkbox"/>	Banken und Geschäftshäuser		60

OK Abbrechen Hilfe

NHK
NHK-Modell NHK 2010 Rauminhalt/Fläche Brutto- Grundfläche (BGF) GND

- Folgende Werte wurden für die Art der baul. Nutzung ergänzt: „SOW“, „GD“, „EE“ und „L“.
- Die Reihenfolge der Werte von der Art der baul. Nutzung wurde geändert.
- Folgende Werte wurden für den beitragsrechtlichen-Zustand ergänzt: „frei“, „ebf“, und „ebp“.
- Folgende Werte wurden für die bauliche Nutzung ergänzt (im Auswahlfeld bei GFZ (Maske Boden)): „ZVG“ und „ZOG“.

- Im Zusammenhang mit dem Bodenwert wurde das neue Merkmal „Bauweise/Gebäudestellung zur Nachbarbebauung“ auf Maske Boden mit folgenden Werten hinzugefügt: „o“, „g“, „a“, „eh“, „ed“, „dh“, „rh“, „rm“ und „re“.

Bodenrichtwert

BRW-Nr.: Stichtag: 31.12.2002

Wert (€/m²): Entwicklungsstufe:

Fläche (m²): Art der (baul.) Nutzg.:

Tiefe (m): Maß der baul. Nutzg.:

Breite (m):

br-Zustand:

Bauweise/Gebäudestellung zur Nachbarbebauung:

Erfassungsgrundstück

Lage

relativ in der BRW-Zone:

zur Himmelsrichtung:

im Erschließungssystem:

Fehlerbehebungen

- Ein Fehler wurde behoben, wodurch es vorkommen konnte, dass die Übernahme der ALKIS Daten nicht ordnungsgemäß funktionierte.

Technische Probleme

Johannes Meurer

> M hilfe@support.sprengnetter.de

> T 02641 8273000

Sprengnetter Real Estate Services GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91 30 0 | F 02641 90 30 10 10
Info@sprengnetter.de
www.sprengnetter.de

Geschäftsführung
Jan Sprengnetter | Andreas Kadler

HRB 23652 | Amtsgericht Koblenz
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler
USt-Id.-Nr. DE 289 710 759