

# 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“.

## 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](mailto: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](mailto:Info@sprengnetter.de)  
[www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)

Geschäftsführung  
Jan Sprengnetter | Andreas Kadler

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