

# Software Update

## ProSa 08/2022



## Release Notes: ProSa-Update

Mit der Aktualisierung auf die Version 36.22.8 erhalten Sie zahlreiche Verbesserungen für Ihre Arbeit mit ProSa:

### ▷ Marktdatenportal

Mit Hilfe der neu hinzugefügte Schaltfläche „Produktauswahl als Favoriten speichern“ können Sie ihre gewünschte Standardproduktliste für die Bestellung im Sprengnetter-Marktdatenportal individuell hinterlegen.

The screenshot shows the 'Sprengnetter-Marktdatenportal' interface. At the top, there is a title bar with 'Sprengnetter-Marktdatenportal' and a close button. Below it, a tab labeled 'Produktauswahl' is active. A message reads: 'Erläutern Sie alle ergänzenden Angaben vor dem Absenden Ihrer Bestellung'. The main area is divided into two columns. The left column is a table with the following columns: 'Produktbezeichnung', 'Preis inkl. MwSt.', and 'Status'. The right column contains a preview area for the selected product, 'Liegenschaftskarte'. This area includes a 'Maßstab' dropdown set to '1:1.000', 'Positionsmarkierung' options (Keine, Rot, Blau), and a 'Vorschaukarte' showing a map with a 'VORSCHAUANSICHT' watermark. At the bottom, there are buttons for 'Download starten', 'Produktauswahl als Favoriten speichern', 'Bestellen', 'Schließen', and 'Hilfe'.

Produktbezeichnung	Preis inkl. MwSt.	Status
<input checked="" type="checkbox"/> Liegenschaftskarte	8,60 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtplan	0,00 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Übersichtskarte	0,00 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Bodennrichtwertkarte	17,30 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Grundbuchauszug	17,85 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Falk-Stadtplan	5,95 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Falk-Übersichtskarte	3,60 EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> ImmoWertReport	19,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Sprengnetter ImmoWertIndex	12,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Amtlicher Bodenrichtwert	4,17 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Baulastenkataster	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Baulastenvoranfrage	5,95 EUR	
<input type="checkbox"/> Preisspiegel Wohnmieten	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Grundbuchauszug (online)	16,00 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Teilungserklärung	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Bewilligungsurkunde	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Altlastenkataster	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Altlastenvoranfrage	5,95 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Denkmalschutz-Voranfr...	5,95 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Denkmalschutzkataster	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Bebauungsplan	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Flächennutzungsplan	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Flächennutzungsplan-V...	5,95 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Erbaurechtsvertrag	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Bebauungsplan-Voranfr...	5,95 EUR	
<input type="checkbox"/> Behördliche Auskunft: Erschließungsbeiträge	14,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Grundrisszeichnung und Wohnflächenermittlung	199,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Wohnflächenermittlung gemäß Bauplan	79,90 EUR	
<input type="checkbox"/> Wohnflächenermittlung inkl. Vorort-Aufmaß	159,90 EUR	

Wählen Sie einfach in der Produktauswahl die Produkte aus, die Sie nahezu bei jeder Wertermittlung abrufen möchten und „hinterlegen“ diese Produktauswahl als Schablone. So wird beim nächsten Bestellvorgang automatisch diese Schablone geladen, ohne dass diese Produkte erneut ausgewählt werden müssen.

## ▷ Bewirtschaftungskosten

Mit der Überarbeitung des Dialogs zu Eingabe der Bewirtschaftungskosten (BWK), können nun die Tabellenwerte aus den Nachschlagetabellen zu den BWK per Doppelklick in die gewünschten Editierfelder übernommen werden.

**S Bewirtschaftungskosten (BWK)**

Ansatz der BWK  
 gemeinsam für alle Mieteinheiten ansetzen     einzeln für jede Mieteinheit ansetzen     einzeln für BWK-Einheiten

Berechnung der BWK  
 gemeinsam für alle BWK-Anteile berechnen     einzeln für jeden BWK-Anteil berechnen

Berechnungsansatz der BWK  
 prozentual vom Rohertrag     pauschal in €     pauschal in €/m² Nutz-/Wohnfl. (NF/WF)

Bewirtschaftungskosten insgesamt pauschal in €/m² (NF/WF) pro Jahr

BWK pro m² NF / WF	/m²	×	NF / WF	m²	=	BWK insg. pro Jahr	€
27,00			150			4.050,00	

BWK insg. pro Jahr    BWK insg.    Rohertrag pro Jahr

4.050,00 €	=	20,45 % von	19.800,00 €
------------	---	-------------	-------------

BWK nachschlagen und begründen

OK    Abbrechen    Hilfe

## ▷ Bewertung unbebauter Grundstück(steil)e

Im Zusammenhang mit der Bewertung unbebauter Grundstücke und Grundstücksteile ist die irreführende Eingabemöglichkeit eines Marktanpassungsfaktors entfernt worden.

Vergleichswert

Bodenwert	Bodenwert des Grundstücks	1.920.000,00 €
Außenanlagen	+ Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
marktüb. Zu- oder Abschläge	= vorläufiger Vergleichswert	= 1.920.000,00 €
besondere Merkmale	+ marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+ 0,00 €
Wartezeit / Abzinsung	= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.920.000,00 €
Erläuterung Modell	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Erläuterung Begriffe	= Vergleichswert des Teilgrundstücks	= 1.920.000,00 €
	* Abzinsungsfaktor	* 1,0000
	= abgezinster Vergleichswert des Teilgrundstücks	= 1.920.000,00 €
	Runden auf 3 Stellen von vorne ungleich Null	= 1.920.000,00 €

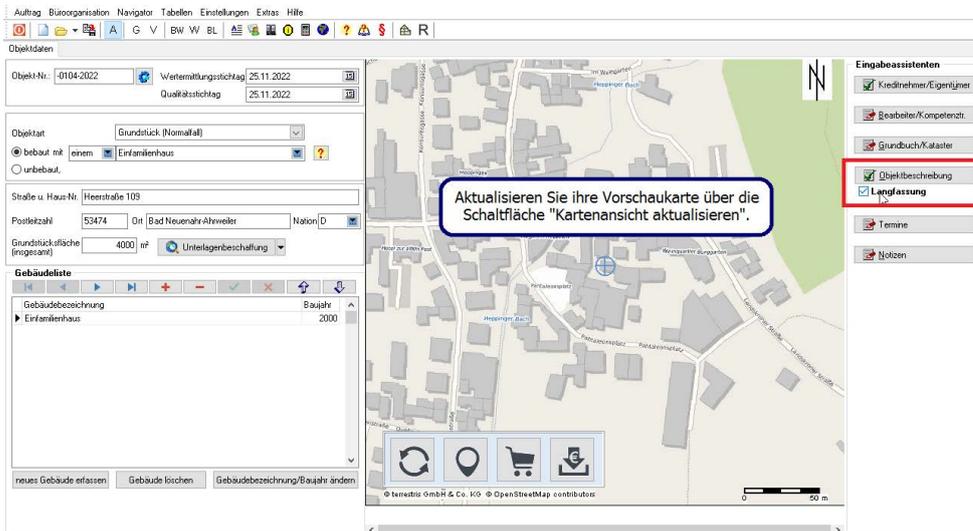
Zudem wurden die marktüblichen Zu- oder Abschläge (gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021) der Berechnung hinzugefügt.

## ▷ **Beleihungswertermittlung**

Das Modul zur Beleihungswertermittlung (ProBel) wurde an die aktuellen Regelungen der BelWertV angepasst.

Mit der Version ProBel 36.23.0 ist es Ihnen möglich Beleihungswert-ermittlung gemäß der im Oktober 2022 veröffentlichten Verordnung zu erstellen.

Zudem ist seit dieser Version möglich auch die ausführliche Objekt-beschreibung von ProSa optional aufzurufen.



Damit steht Ihnen der vollständige Funktionsumfang von ProSaText zur Verfügung.

▷ **Sonstiges**

- Aktualisierung der Nachschlagetabellen entsprechend Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen 143 Ergänzungslieferung.
- Optimierung der Textausgabe bei der deduktiven Bodenwertermittlung.
- Verbesserung der Ausgabe der Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren.
- U.v.a.m.

NEWS

UPDATE

**Sprengnetter Real Estate Services GmbH**

Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 827 3000  
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)