

„Sprengnetter-AKuK“-Handbuch



Modul „Vergleichsfaktoren / Immobilienrichtwerte“

**Dipl.-Ing. (Assessor) Ch. Sauerborn
und Dipl.-Inf. (FH) B. Faßbender**

© 2011 Sprengnetter Immobilienbewertung © Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Alle Rechte, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Satz: Sprengnetter Immobilienbewertung Sprengnetter GmbH, Sinzig

Inhaltsverzeichnis

1	Das Modul „Vergleichsfaktoren/Immobilienrichtwerte“	3
2	Vorgehensweise	3
3	Immobilienrichtwert-Datenbank	4
3.1	Importieren und Exportieren von IRW	4
3.2	Eindeutige Zuordnung des IRW	6
3.3	Richtwertdefinitionen	6
3.3.1	Immobilienarten	6
3.3.2	IRW-Merkmale	7
3.3.3	Anpassungsvorschriften	9
3.3.4	Inhaltsidentität	15
3.3.5	Vergleichsgröße	17
3.4	Änderung der IRW-Definitionen	19
3.5	Manuelle Eingabe und Änderung einzelner IRW	19
4	Kaufpreisanpassung	21
4.1	Grunddatenerfassung	21
4.2	Auswahl des zugehörigen IRW	23
4.3	Kaufpreisanpassung und Berechnung „Kaufpreis-Änderung“	25
5	Immobilienrichtwert-Indizes	28
6	Ableitung neuer bzw. aktueller Immobilienrichtwerte	28

1 Das Modul „Vergleichsfaktoren/Immobilienrichtwerte“

„Sprengnetter-AKuK“ unterstützt die Gutachterausschüsse bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgabe, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Immobilienrichtwerte, § 193 Abs. 5) abzuleiten. Getrennt für verschiedene Immobilienarten, z.B. Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, können die erfassten Kaufpreise an die jeweiligen Eigenschaften des zugehörigen Immobilienrichtwerts (IRW) angepasst und für eine spätere Ableitung neuer bzw. aktueller IRW ausgewertet werden.

Der Gutachterausschuss kann dabei individuell definieren, welche Merkmale in seiner Region wertbeeinflussend sind. Zusätzlich kann festgelegt werden, wie die einzelnen Kaufpreise örtlich an die Merkmale des IRW anzupassen sind.

Durch dieses Modul „Vergleichsfaktoren/Immobilienrichtwerte“ in Sprengnetter-AKuK ist der Gutachterausschuss in der Lage, ohne großen Aufwand die ohnehin erfassten Kaufpreise zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgabe zu verwenden. Die Ableitung und Fortschreibung der Immobilienrichtwerte ist sozusagen ein automatisiert zu gewinnendes Nebenprodukt aus der eigentlichen Kaufpreiserfassung heraus.

2 Vorgehensweise

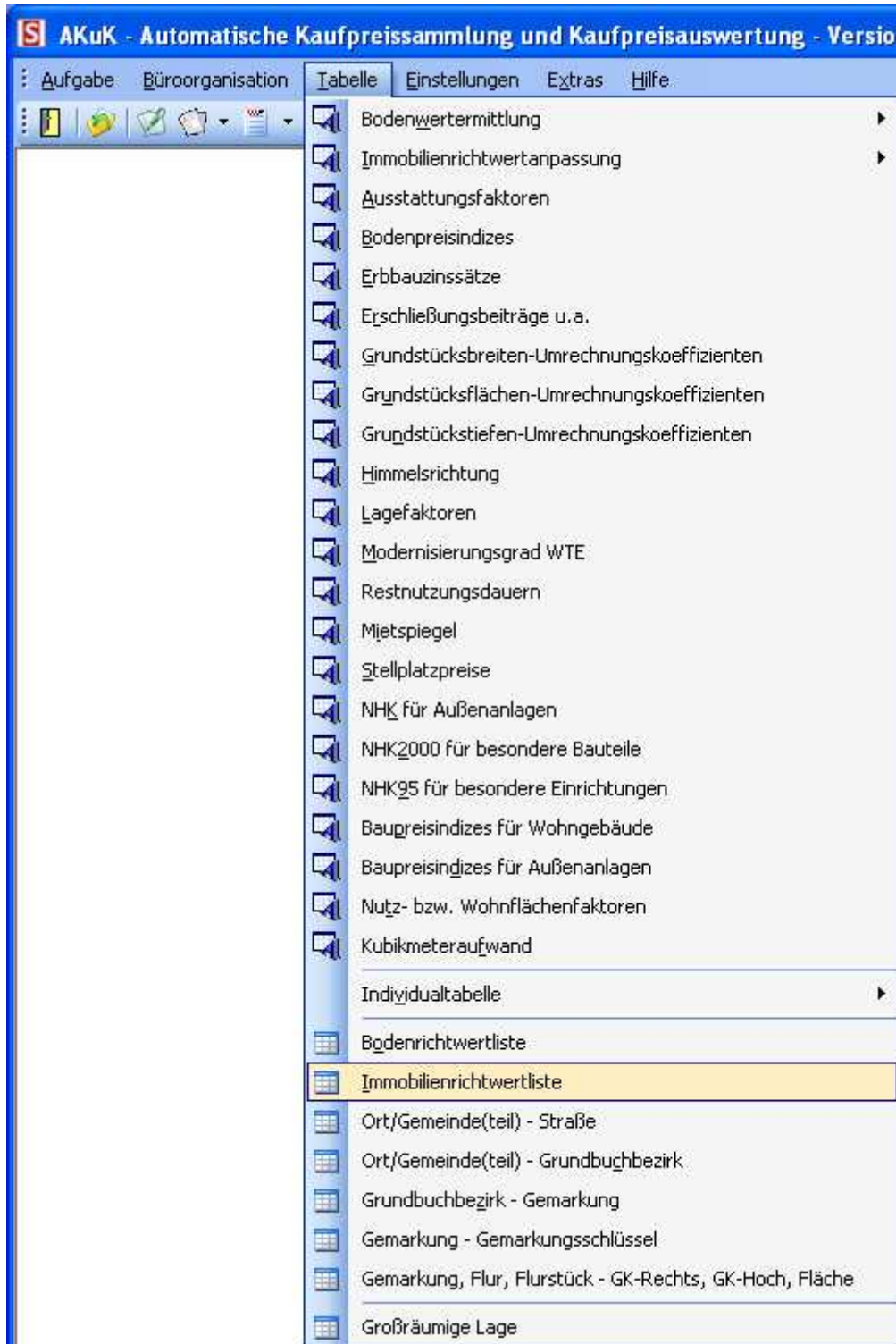
Die Vorgehensweise bei der Ableitung von „Immobilienrichtwerten“ in Sprengnetter-AKuK erfolgt dreistufig:

- Stufe 1:** Die einzelnen Kaufpreise werden im Rahmen der Kaufpreiserfassung in dem speziellen Menü „Vergleichswerte“ an die Merkmale des zugehörigen IRW angepasst. Dabei wird auch das Verhältnis „angepasster Kaufpreis pro m²“ zu „IRW“, d.h. die „Kaufpreisänderung“ berechnet. Es können hier auch andere Vergleichsgrößen, wie z.B. der „absolute Kaufpreis“ verwendet werden.
- Stufe 2:** Aus diesen Kaufpreisänderungen können in dem Modul „Immobilienrichtwert-Indizes“ (*in Planung*) Zeitindizes abgeleitet werden.
- Stufe 3:** Auf Basis der angepassten Kaufpreise können in dem Modul „Immobilienrichtwerte“ (*in Planung*) die IRW neu abgeleitet oder aktualisiert werden.

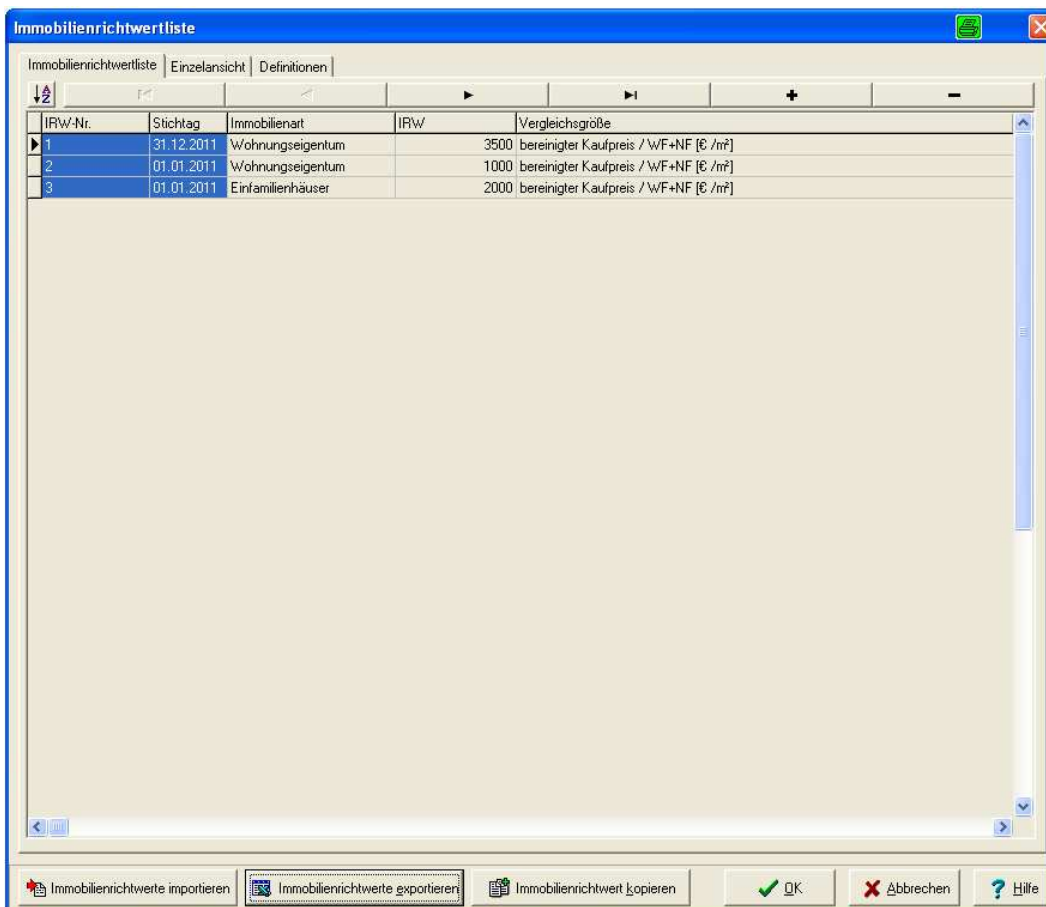
3 Immobilienrichtwert-Datenbank

3.1 Importieren und Exportieren von IRW

In Sprengnetter-AKuK kann eine spezielle „Immobilienrichtwertliste“ geführt werden. Der Aufruf erfolgt über das Menü „Tabellen“.



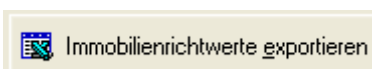
Hat der Gutachterausschuss bereits IRW abgeleitet, können diese nach Sprengnetter-AKuK über eine Schnittstelle in die „Immobilienrichtwertliste“ eingelesen werden.



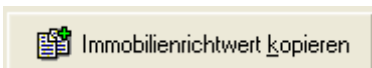
Über die in diesem Menü angezeigte Schaltfläche „Immobilienrichtwerte importieren“



können die beim Gutachterausschuss in z.B. einer Excel-Datei gespeicherten IRW eingelesen werden. In Sprengnetter-AKuK bereits gespeicherte IRW können über die Schaltfläche „Immobilienrichtwerte exportieren“



in z.B. eine Excel-Datei ausgelesen werden. Über die Schaltfläche „Immobilienrichtwerte kopieren“



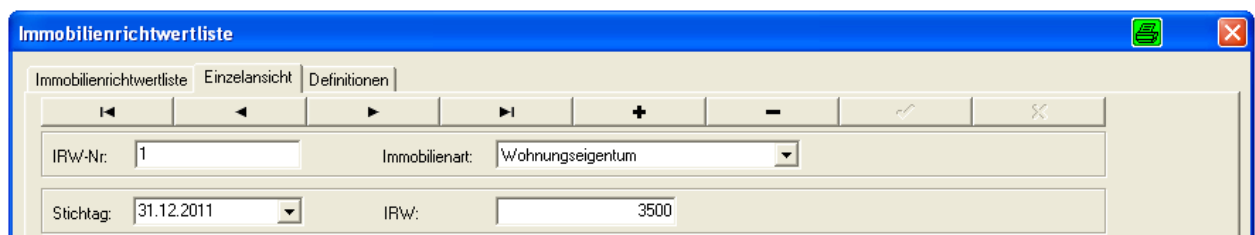
können bereits in Sprengnetter-AKuK vorhandene Immobilienrichtwerte kopiert und z.B. mit einer anderen Nummer und/oder einem anderen Stichtag und Wert versehen werden.

3.2 Eindeutige Zuordnung des IRW

Die einzelnen IRW werden in der Immobilienrichtwert-Datenbank eindeutig zugeordnet durch die Kombination

- ➔ IRW-Nr. und
 - ➔ Stichtag und
 - ➔ Immobilienart
- } Kombination

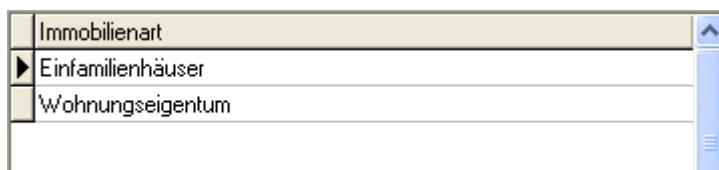
D.h. es können IRW einer bestimmten IRW-Nr. zu mehreren Stichtagen gespeichert werden. Dies ist sinnvoll, um so z.B. im Modul „Immobilienrichtwerte“ (*in Planung*) Zeitreihen für einzelne IRW-Nummern aufbauen und betrachten zu können.



3.3 Richtwertdefinitionen

3.3.1 Immobilienarten

Auf der Registerkarte „Definitionen“ können separat für die ausgewählte Immobilienart die individuell heranzuziehenden Merkmale definiert werden. Die individuelle Unterscheidung der Immobilienarten wird in der erweiterbaren Tabelle „Immobilienart“ vom einzelnen Gutachterausschuss selbst definiert, z.B.



- ➔ Wohnungseigentum
- ➔ Einfamilienhäuser, freistehend
- ➔ Reihenendhäuser, Doppelhaushälften
- ➔ Reihenmittelhäuser

oder z.B. (nur)







- ➔ Eigentumswohnungen
- ➔ Ein-/Zweifamilienhäuser.

3.3.2 IRW-Merkmale

Wählen Sie im Bereich unten über die Assistenten (maximal 12) Merkmale aus, die für die oben aktive "Immobilienart" definiert sind. Dies können z.B. die Wohnfläche, das Baujahr, das Vertragsdatum (Stichtag) usw. sein.

Über den weiteren Assistenten können Sie die gewünschte Anpassungsvorschrift (Tabellenwerte oder Funktionen) auswählen.

Merkmal 1 Wert [€/m²]	Merkmal 7
Merkmal 2 (fiktives) Baujahr	Merkmal 8
Merkmal 3 Wohnfläche	Merkmal 9
Merkmal 4 Ausstattungsstandard	Merkmal 10
Merkmal 5 Vermietungssituation	Merkmal 11
Merkmal 6 Typ	Merkmal 12

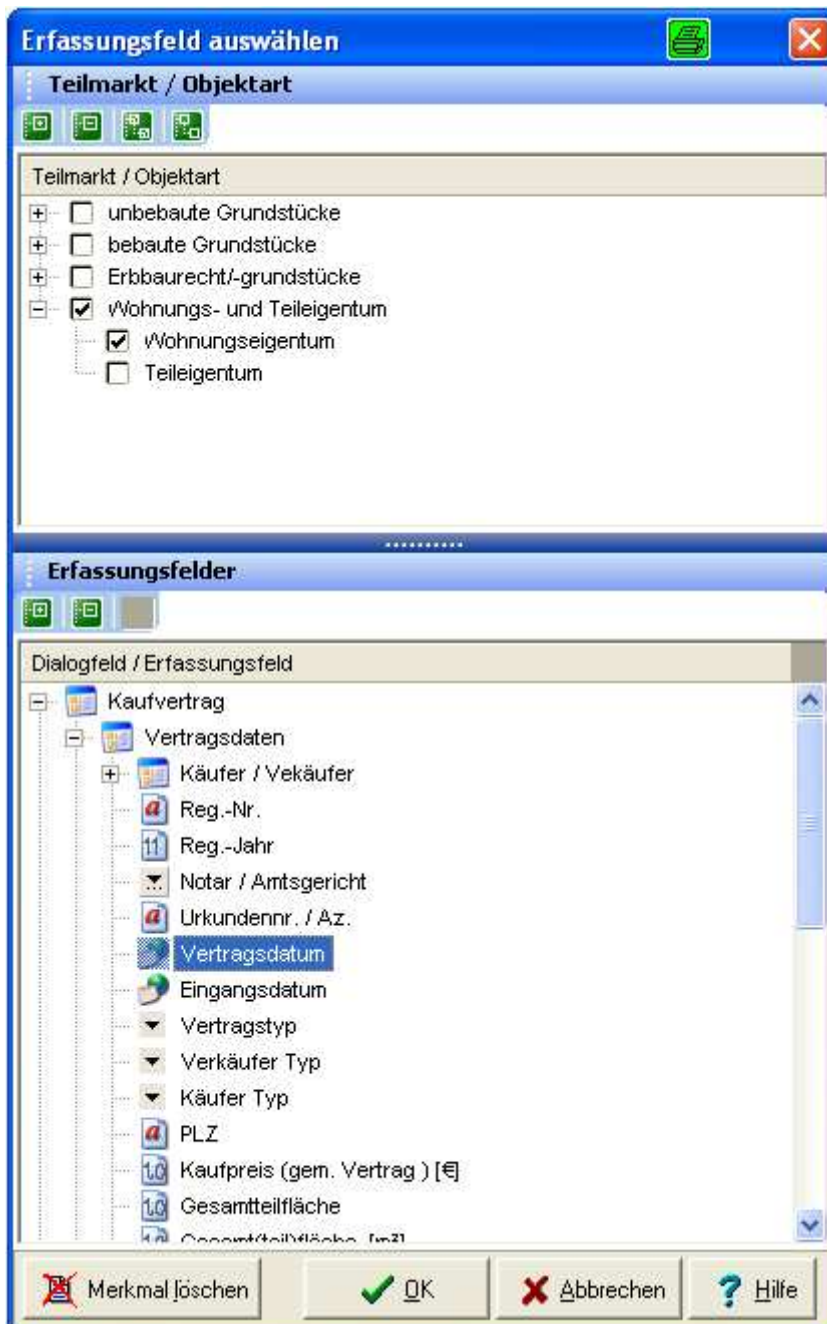
 Immobilienrichtwerte importieren
  Immobilienrichtwerte exportieren
  Immobilienrichtwert kopieren
  OK
  Abbrechen
  Hilfe

Für jede Immobilienart können bis zu 12 wertrelevante Merkmale definiert werden. Als Merkmale können alle Felder herangezogen werden, die in Sprengnetter-AKuK erfasst sind. Die Auswahl erfolgt über die Schaltfläche „Erfassungsfeld auswählen“, Piktogramm



mit der man über ein spezielles Auswahlm Menü zu den einzelnen Feldern in Sprengnetter-AKuK gelangt.

Das Auswahlménü ist identisch mit der Feldauswahl in dem Modul „Datenzusammenstellung“:



Das gewünschte Merkmal ist mit der Maus zu markieren, wie in der Abb. z.B. „Vertragsdatum“ und dann mit der Schaltfläche „OK“ zu bestätigen.

Für die Änderung eines Merkmals sind die gleichen Schritte zu gehen.

Gelöscht werden kann ein Merkmal in diesem Auswahlménü über die Schaltfläche „Merkmal löschen“.

Hrsg.:	Sprengnetter Immobilienbewertung Sprengnetter GmbH; Abt. Software Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig/Rhein	Version: 10.0
Autoren:	Dipl.-Ing. (Ass.) Ch. Sauerborn, Dipl.-Inf. (FH) B. Faßbender	Seite 8

3.3.3 Anpassungsvorschriften

Zusätzlich zu jedem Merkmal ist die jeweilige Anpassungsvorschrift zu definieren. Die Kaufpreise werden dann während des Erfassungsvorgangs vom Programm automatisch nach diesen Anpassungsvorschriften an die Merkmale des zugeordneten IRW angepasst. Ein manuelles Eingreifen für den einzelnen Kauffall ist dann in dem Erfassungsmenü nicht mehr möglich. Diese Automatisierung soll die Arbeit des Gutachterausschusses vereinfachen, den Aufwand minimieren und ein einheitliches Vorgehen sicherstellen.

Über den „Umrechnungs-Assistenten“ mit dem Symbol



kann in dem Folgemenü ausgewählt werden, ob eine Anpassung mittels

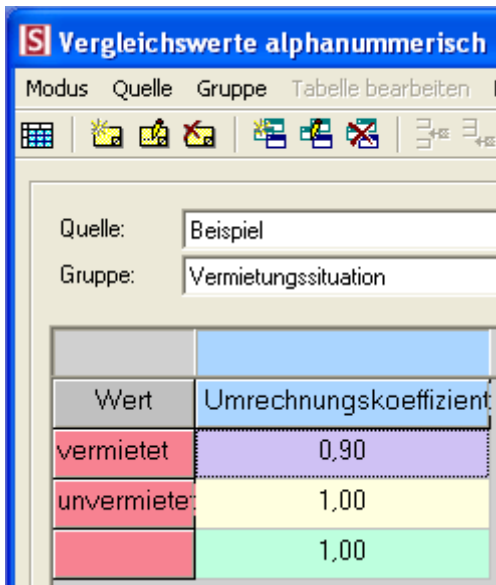
- ➔ Umrechnungskoeffizienten (Tabellenwerte, **Auswahl „Nachschlagetabelle“**) oder
- ➔ funktionalem Ansatz (**Auswahl „individuell“**)

durchgeführt werden soll.

Bei Auswahl **„Nachschlagetabelle“** ist in „numerisch“ und „alphanummerisch“ zu unterscheiden. Dies ist erforderlich, da nur so Sprengnetter-AKuK die Tabellenwerte vollautomatisch zur Kaufpreisanpassung im Rahmen der Vertragserfassung verwenden kann.

Bei „alphanummerischen“ Tabellen sucht Sprengnetter-AKuK in der ersten Tabellenspalte „Wert“ nach dem zutreffenden Begriff und ordnet den zugehörigen Wert aus der Spalte „Umrechnungskoeffizient“ zu.

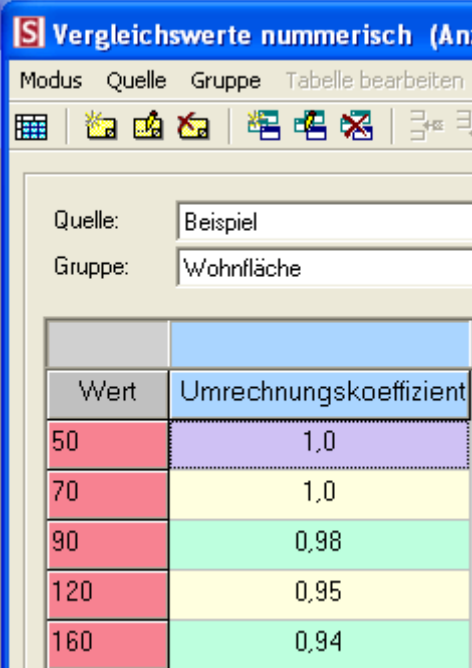
Ist das Erfassungsfeld bei einem einzelnen Kaufpreis leer, kann auch diesem „Wert“ ein „Umrechnungskoeffizient“ zugeordnet werden. I.d.R. sollte der Umrechnungskoeffizient hier „1,0“ sein. Im nachfolgenden Beispiel werden die Kaufpreise vermieteter Objekte durch 0,9 geteilt, d.h. werden gegenüber unvermieteten Objekten um rd. 10 % nach unten angepasst. Ist beim erfassten Kauffall die Vermietungssituation nicht bekannt und wird das Erfassungsfeld daher leer gelassen, erfolgt keine Kaufpreisanpassung, wenn der Umrechnungskoeffizient für „leer“ auf 2,0 gesetzt wird, wie in nachfolgender Beispieltabelle zu sehen. (Alternativ besteht auch die Möglichkeit, bei der Anpassung des einzelnen Kaufpreises dieses Merkmal von der Anpassung auszuschließen, vgl. 4.3.)



Wert	Umrechnungskoeffizient
vermietet	0,90
unvermietet	1,00
	1,00

Bei „numerischen“ Tabellen geht Sprengnetter-AKuK grundsätzlich analog vor. Hier wird allerdings zwischen den einzelnen „Umrechnungskoeffizienten“ linear interpoliert, wenn die Merkmale des Kauffalls zwischen den tabellierten „Werten“ liegen. Bei Werten unter- bzw. oberhalb der niedrigsten bzw. höchsten tabellierten Werte werden die Umrechnungskoeffizienten linear extrapoliert.

In dem Beispiel der nachfolgenden Tabelle würde so z.B. einer Wohnfläche von 80 m² der Umrechnungskoeffizient „0,99“ zugeordnet werden.



The screenshot shows a software window titled "Vergleichswerte numerisch (An)". Below the title bar is a menu bar with "Modus", "Quelle", "Gruppe", and "Tabelle bearbeiten". A toolbar contains icons for grid, print, save, delete, copy, paste, and undo. Below the toolbar, there are input fields for "Quelle: Beispiel" and "Gruppe: Wohnfläche". The main area contains a table with two columns: "Wert" and "Umrechnungskoeffizient".

Wert	Umrechnungskoeffizient
50	1,0
70	1,0
90	0,98
120	0,95
160	0,94

Soll eine Inter- und oder Extrapolation aus sachlichen Gründen unterblieben, können die Werte in geeigneten Gruppen angegeben werden. In nachfolgender Tabelle ist ein Beispiel für Umrechnungskoeffizienten für Baujahrsgruppen angegeben, nach dem die Inter- und Extrapolation aufgrund der gewählten (Grenz-)Werte keine ungewollte Auswirkung hat.

S Vergleichswerte numerisch (An

Modus Quelle Gruppe Tabelle bearbeiten

Quelle: Beispiel

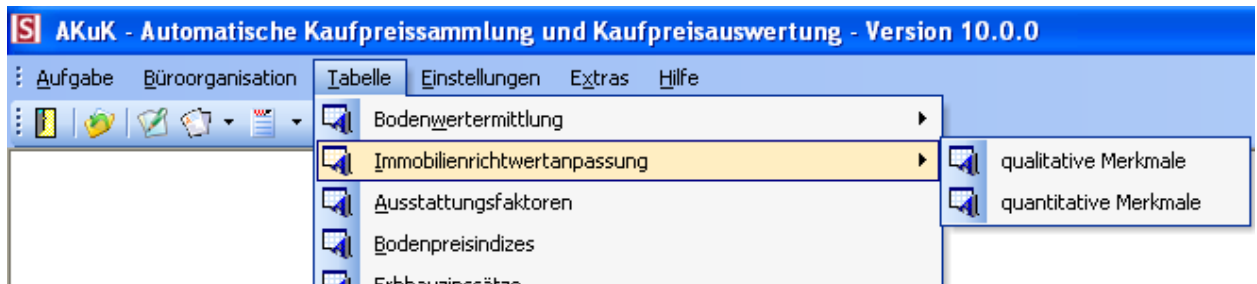
Gruppe: Baujahrskoeffizienten

Baujahr	Umrechnungskoeffizient
0	0,6
1879	0,6
1880	1
1914	1
1915	0,9
1940	0,9
1941	0,7
1955	0,7
1956	0,8
1969	0,8
1970	0,85
1978	0,85
1979	1
1989	1
1990	1,1
2000	1,1
2001	1,15
2009	1,15
2010	1,4
2013	1,4

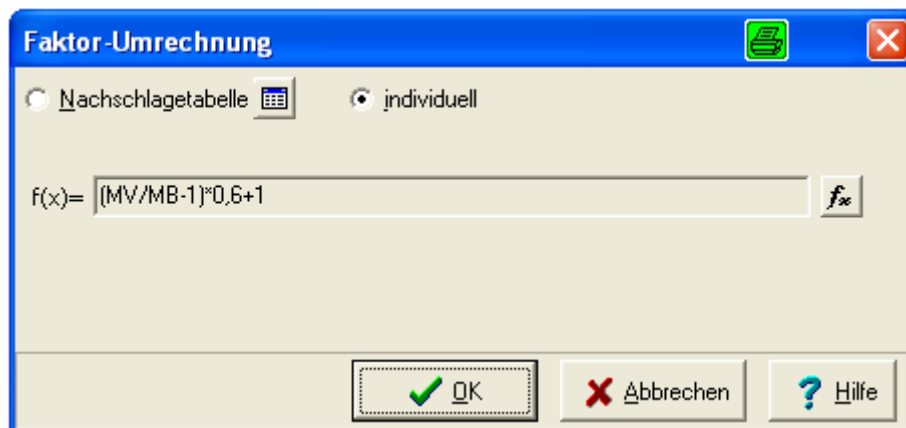
Die einzelnen Tabellen können über das Menü „Tabellen“ / „Immobilienrichtwertanpassung“ individuell erfasst werden. Die Unterscheidung erfolgt nach

„numerisch“ \triangleq „quantitative Merkmale“

„alphanummerisch“ \triangleq „qualitative Merkmale“



Bei der Auswahl „individuell“ ist der gewünschte funktionale Ansatz anzugeben,



In dem über die Schaltfläche „Vergleichswertfunktionen“



folgenden Menü „Formelassistent“ wird die gewünschte individuelle Funktion bzw. Formel manuell eingetragen oder eine bereits erfasste Formel geladen. Hierbei ist **unbedingt** die Schaltfläche



für „Merkmal Vergleichswert“

und die Schaltfläche



für „Merkmal Bewertungsobjekt“

zu verwenden.

Auch zu beachten ist, dass bei der anzugebenden Formel i.d.R. durch das „Merkmal Vergleichsobjekt“ geteilt und mit dem „Merkmal Bewertungsobjekt“ multipliziert wird, da

der Kaufpreis an die Merkmale des IRW angepasst werden soll. Ggf. ist der Effekt einmal auszuprobieren.

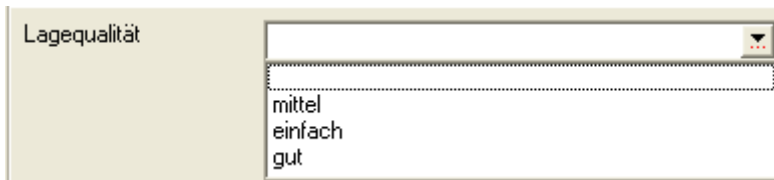
Bei der Anpassung der erfassten Kaufpreise an die Merkmale des IRW (Vergleichsobjekt) werden dann diese hier ausgewählten Umrechnungskoeffizienten oder Formelansätze verwendet.

Durch diese einmal im Vorfeld fest zu definierenden Anpassungsvorschriften werden alle erfassten Kaufpreise einheitlich nach den gleichen Regeln an die Merkmale der aktuellen Immobilienrichtwerte angepasst. Eine manuelle Änderung der einzelnen Anpassungsfaktoren in der Kaufpreiserfassung ist dadurch – gewollt – nicht mehr möglich. Hierdurch wird eine größtmögliche Modellkonformität gewährleistet.

3.3.4 Inhaltsidentität

Werden bei der Auswahl der Merkmale in der Registerkarte „Definitionen“ sogenannte „erweiterbare Auswahlfelder“ ausgewählt, ist darauf zu achten, dass sowohl bei der Definition des Immobilienrichtwerts als auch bei der Kaufpreiserfassung immer die gleichen Begriffe verwendet werden.

Beispiel: Erweiterbares Auswahlfeld „Lagequalität“ (Erfassungsmenü „Boden II“)



In dieses Feld können beliebige Begriffe wie z.B. „einfach“, „mittel“ und „gut“ angegeben werden. Sollen die erfassten Kaufpreise z.B. über dieses Merkmal an die Eigenschaften des Immobilienrichtwerts angepasst werden, so kann dies über die oben beschriebenen Koeffizienten in Form einer anzulegenden Tabelle erfolgen. Die Tabellenstruktur (Anzahl Zeilen/Spalten) ist dabei in Sprengnetter-AKuK fest vorgegeben, da nur so eine automatische Anwendung möglich ist.

S Anpassung Lage IRW (Anzeigemodus)

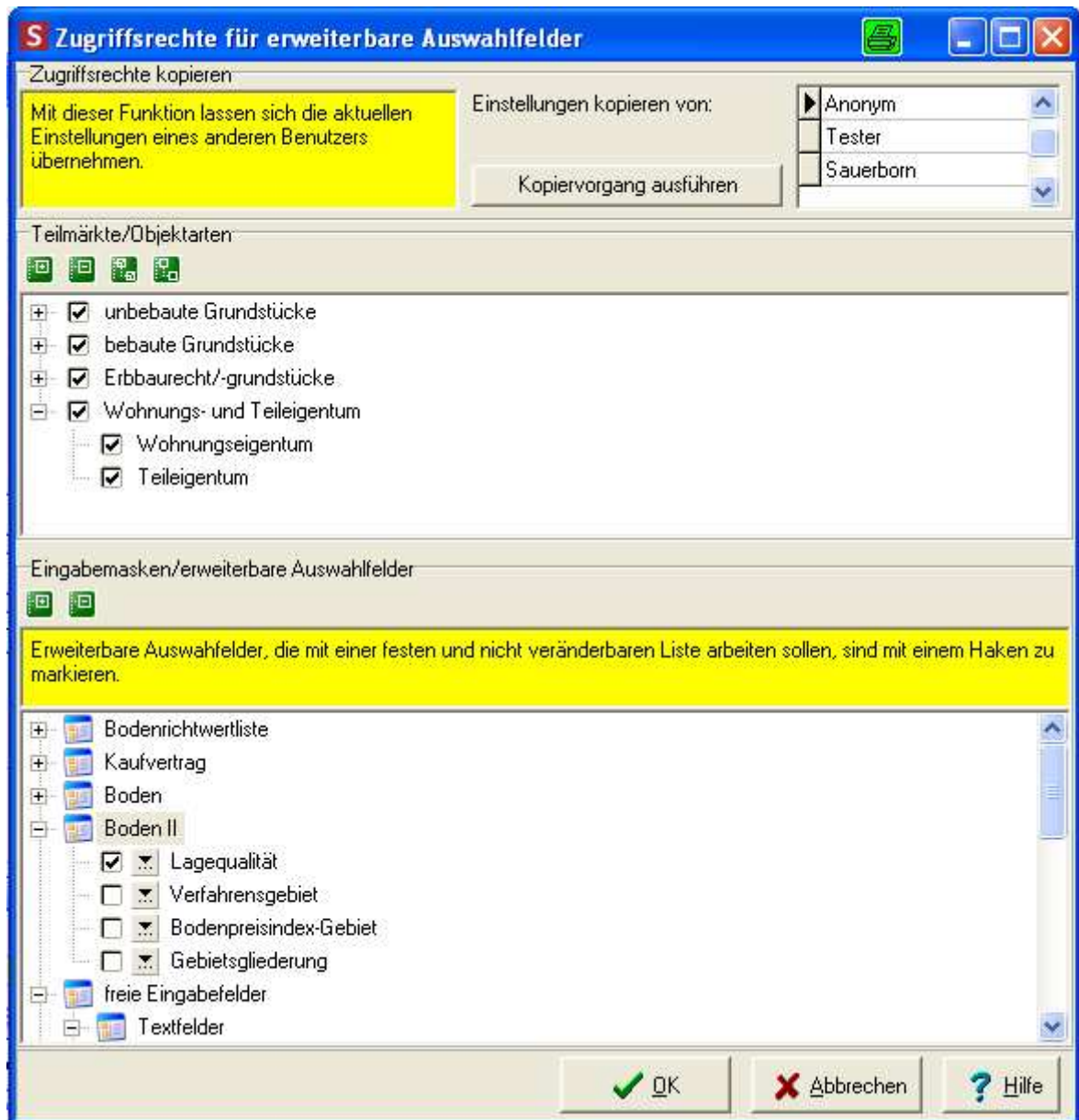
Modus Quelle Gruppe Tabelle bearbeiten Extras

Quelle: Gutachterausschuss
Gruppe: Anpassung Lage IRW

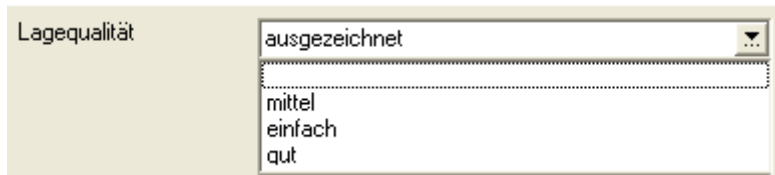
Lage	Umrechnungskoeffizient
einfach	1
mittel	1,5
gut	2,5

Dieses Vorgehen funktioniert allerdings nur, wenn genau die gleichen Begriffe in der Umrechnungskoeffiziententabelle stehen, die auch bei der Erfassung verwendet werden.

Um hier mögliche Fehlerquellen oder auch ungewollte „Individualisierungen“ zu minimieren, kann das Programm „ib_admin“ genutzt werden. Das Programm ermöglicht es, die Erweiterung der Listeneinträge in erweiterbaren Auswahlfeldern für alle/individuelle Mitarbeiter auszuschließen. Das Programm „ib_admin“ ist bei der Installation von Sprengnetter-AKuK mit (z.B. auf den Server) kopiert worden.



Dadurch ist eine im laufenden Betrieb vorgenommene Erweiterung der Listeneinträge durch nicht berechnete Personen verhindert. Nicht ausgeschlossen ist dadurch allerdings, dass abweichend von den Listeneinträgen manuell andere Begriffe in diese erweiterbaren Auswahlfelder eingegeben werden.



Daher ist im Hinblick auf die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale der Immobilienrichtwerte während der laufenden Erfassung genau auf die einheitliche Erfassungsweise zu achten.

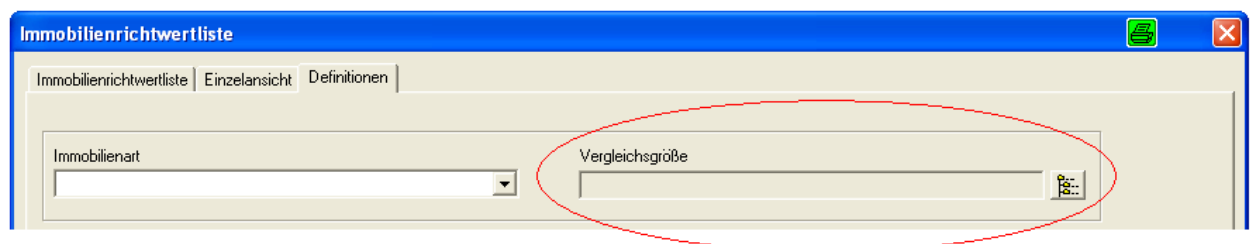
Die Inhaltsidentität bei diesen erweiterbaren Auswahlfeldern, aber auch bei den anderen definierten Merkmalen, ist auch von zentraler Bedeutung beim ggf. durchgeführten Einlesen von bereits bestehenden Immobilienrichtwerten in die Immobilienrichtwertliste nach Sprengnetter-AKuK. Das automatische Einlesen funktioniert nur dann reibungsfrei, wenn sowohl Feldformat als auch mögliche Inhalte mit denen in den definierten Merkmalen übereinstimmen.

3.3.5 Vergleichsgröße

Als Ausgangsgröße für die Anpassung der Kaufpreise an den IRW kann der Anwender im Vorfeld das gewünschte Datenbankfeld individuell auswählen. Die Auswahl wird ebenfalls in der Registerkarte „Definitionen“ im Menü „Immobilienrichtwertliste“ getroffen.

Es wird beim Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ und bei den „bebauten Grundstücken“ empfohlen, jeweils den „bereinigten Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche“ bzw. den „rel. Kaufpreis €/m²“ zu verwenden.

Es steht dem Anwender allerdings auch jedes andere Feld der jeweiligen Objektart zur Auswahl.



Die Auswahl erfolgt analog zu der Merkmalsauswahl über die Schaltfläche „Erfassungsfeld auswählen“



Die Auswahl ist u.a. erforderlich, da einige Gutachterausschüsse für die Immobilienrichtwerte neben der in Sprengnetter-AKuK erfolgten Kaufpreisbereinigung über das Menü „Besonderheiten“ aus den Kaufpreisen tlw. auch noch Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, weiteren Nebengebäude o.ä. abziehen möchten. Wenn ein solcher, in-

Hrsg.:	Sprengnetter Immobilienbewertung Sprengnetter GmbH; Abt. Software Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig/Rhein	Version: 10.0
Autoren:	Dipl.-Ing. (Ass.) Ch. Sauerborn, Dipl.-Inf. (FH) B. Faßbender	Seite 17

dividuell in der Kaufpreissammlung gespeicherter Wert für den IRW herangezogen werden soll, kann er über diesen Assistenten ausgewählt werden.

Sachwertfaktor

Gebäudesachwerte	Sachwert der Gebäude	60.778,12	€
Außenanlagen	+ Sachwert der Außenanlagen		€
	= Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 60.778,12	€
Bodenwert	+ Bodenwert	+ 513.708,32	€
	= vorläufiger Sachwert	= 574.486,44	€
Besonderheiten	- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.000,00	€
	Sachwertfaktor k_i	0,39	

Liegenschaftszinssatz

Erträge	Rohertrag	15.012,00	€
Bodenwert	Bodenwert	513.708,32	€
Besonderheiten	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.000,00	€
	Liegenschaftszinssatz p_i	5,00	
	pauschaler Wert von Nebengebäuden	10.000,00	€

Für diese Anwender sind bei „bebauten Grundstücken“ im Menü „Ergebnisübersicht“ die Felder „ber. Kaufpreis ohne Nebengebäude [€]“ und „ber. Kaufpreis ohne Nebengebäude / WF [€/m²]“ angegeben.

Ertragswert

Kaufpreis (gem. Vertrag)	80.000,00	€
Kaufpreis (bereinigt)	160.000,00	€
Bodenwert	0,00	€
Rohertrag	0,00	€
BWK	- 0,00	€
Reinertrag	= 0,00	€
Anteil d. baul. Anlagen (G)	160.000,00	€
Liegenschaftszinssatz (p_i)		

Vergleichsfaktoren

Gesamt(Teil)fläche (bereinigt)	665	m ²
WF/NF	140	m ²
bereinigter Kaufpreis	1.142,86	€/m ²
WF+NF		€/m ²
bereinigter Kaufpreis		€/m ²
BRI		
bereinigter Kaufpreis		
Rohertrag		
bereinigter Kaufpreis		
Reinertrag		
ber. Kaufpreis ohne Nebengebäude	140.000,00	€
ber. Kaufpreis ohne Nebengebäude / WF	1.000,00	€/m ²
angepasster Kaufpreis		
angep. Kaufpreis / IRW		

Sachwert

Bodenwert	0,00	€
(Zeit)wert der Gebäude und Außenanlagen	+ 0,00	€
vorläufiger Sachwert	= 0,00	€
Sachwertfaktor (k_i)		

3.4 Änderung der IRW-Definitionen

Die Definitionen gelten immer für eine „Immobilienart“. D.h. sie gelten auch für alle IRW, die der jeweiligen Immobilienart zugeordnet sind.

Werden die Definitionen („Merkmale“ und/oder „Anpassungsvorschriften“) für eine Immobilienart geändert, wird diese Änderung für alle in der Liste vorhandenen IRW übernommen, die dieser Immobilienart zugeordnet sind.

Solche Änderungen wirken sich nur auf ab zu diesem Zeitpunkt neu erfasste Kaufpreise aus oder auf bereits erfasste Kaufpreise, bei denen im Erfassungsmenü „Vergleichswert“ der Immobilienrichtwert nach der Änderung erstmalig oder erneut aufgerufen wird. Eine automatische rückwirkende Änderung bereits erfasster Kaufpreise findet nicht statt.

Gleiches gilt für im Nachhinein geänderte Merkmalsausprägungen (z.B. Merkmal „Wohnfläche“ = 70 m² geändert in Merkmal „Wohnfläche“ = 90 m²). Diese einzelnen Merkmalsausprägungen, d.h. die Werte werden bei der Anpassung des Kaufpreises an den Immobilienrichtwert direkt zum Kauffall gespeichert und nicht z.B. mit der Immobilienrichtwertliste online verbunden.

3.5 Manuelle Eingabe und Änderung einzelner IRW

Werden die IRW nicht über aus einer bestehenden Liste eingelesen, wie in 3.1 erläutert, können sie auch manuell eingegeben werden. Ebenso ist eine nachträgliche Änderung möglich.

Nach erfolgter Definition der gewünschten „Immobilienarten“ können in dem Register „Einzelansicht“ neue IRW über die Schaltfläche „+“ eingegeben werden. Es wird dann ein noch leeres Menü angezeigt. Lediglich der „Stichtag“ ist mit dem letzten in der Liste angegebenen Stichtag vorausgefüllt.

Die „IRW-NR.“ kann frei vergeben werden. Die „Immobilienart“ ist über das Auswahlfeld zu wählen. Hier werden alle „Immobilienarten“ angeboten, die zuvor in dem Register „Definitionen“ angelegt wurden.

Nach der Auswahl der „Immobilienart“ füllt das Programm automatisch die Merkmalsfelder so, wie sie in den „Definitionen“ vom Anwender vorgegeben wurden.

Anschließend sind dann der eigentliche „IRW“ sowie die einzelnen Merkmalsausprägungen („Wert 1“ etc.) zu dem jeweiligen IRW einzugeben. Zum Abschluss werden die Eingaben über die Schaltfläche „Speichern“ oder den Haken gespeichert.

Falls noch keine IRW vorliegen:

Auch wenn noch keine IRW vorliegen, kann und sollte dennoch die Funktion der „Vergleichswertanpassung“ genutzt werden. Hierzu können z.B. ganz einfach „fiktive“ IRW eingegeben werden. Dadurch ist es möglich, bei der Datenerfassung die Kaufpreise einer bestimmten Immobilienart auf eine oder unterschiedliche Merkmalsausprägungen zu normieren. Auf dieser Basis können dann im Nachgang die „richtigen“ IRW abgeleitet werden.

4 Kaufpreisanpassung

In den Teilmärkten „Wohnungs- und Teileigentum“ und „bebaute Grundstücke“ können die erfassten Kaufpreise in dem Menü „Vergleichswert“ an die Merkmale des zugehörigen Immobilienrichtwerts angepasst werden.

4.1 Grunddatenerfassung

Der Kaufvertrag wird wie gewohnt in Sprengnetter-AKuK erfasst. Im nachfolgenden Beispiel ein Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung.

Vertragsdaten

Reg.-Nr.: 154 / 2011 (letzte Reg.-Nr.: /)
 Notar / Amtsgericht: Mustermann
 Eingangsdatum:
 Vertragsdatum: 17.11.2011
 Vertragstyp: Kaufvertrag
 Verkäufer Typ: Privat
 Käufer Typ: Privat
 PLZ: 50321
 Kaufpreis (gem. Vertrag): 220.000,00 €

Grundstücksdaten

Postleitzahl: 12345 Ort/Gemeinde(teil): Musterstadt Straße: Musterstraße Haus-Nr.: 1

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Teilfläche [m²]	Fläche [m²]
				Gemarkung	3	34		800

Gesamteilfläche 0 m² Gesamteilfläche 800 m²

Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja
 Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum
 Objektart: Wohnungseigentum

Buttons: Besonderheiten, Grafiksystem, Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungsflächen

Navigation: yoriger Vertrag, nächster Vertrag, Vertrag kopieren, Abbrechen, Schließen, Weiter, Hilfe

Erfassung im Menü „Kaufvertrag“

S Kaufpreiserfassung Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | **Wohnungseigentum** | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

In dieser Maske können zusätzliche Angaben zu der Lage des Grundstücks erfasst werden. Diese Angaben beschreiben die großräumige bzw. innerörtliche Lage des (Erfassungs-)Grundstücks.
Hier gespeicherte Informationen dienen vor allem der Erstellung von Massenstatistiken und weiter gefassten Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht.
Die zu treffenden Einschätzungen der Lagemerkmale beziehen sich nicht (wie in der vorangegangenen Maske "Boden") auf eventuell bestehende Abweichungen des (Erfassungs-)Grundstücks gegenüber den Normierungen des zugehörigen Bodenrichtwerts. Sie werden dementsprechend auch nicht direkt bei den Auswertungen und Ableitungen von Bodenpreisindizes, Sachwertfaktoren etc. verwendet.

Lagequalität: gut

Quartiercharakter: []

Siedlungscharakter: []

Verfahrensgebiet: []

Bodenpreisindex-Gebiet: []

Gebietsgliederung: [] (relevant für die Iris.NRW Schnittstelle)

← vorheriger Vertrag | nächster Vertrag → | ✖ Abbrechen | 🗑 Schließen | ← Zurück | Weiter → | ? Hilfe

Erfassung im Menü „Boden II“

S Kaufpreiserfassung Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | **Wohnungseigentum** | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Wohnungseigentum

Gebäudebez.: Mehrfamilienhaus | Baujahr: 2000 | Anz. Geschosse: 3 | Anz. Sondereigentume im Gebäude: 10 | in Anlage: 20

Sondereigentum	Geschoss	Orientierung	Aufteilungsplan Nr.	Art	Wert [€]	Eigentumsform
Wohnung	1. OG		4	Außenstell	3.500,00	

Miteigentumsanteil:

ME [] / []

VK [] / []

VE [] / []

RE [] / []

Garage [] / []

weitere Sondernutzungsrechte

Wohnfläche: 88 m²

rel. Kaufpreis: 2.460,00 €/m²

Teilmarkt: Weiterverkauf

Vermietungssituation: []

Ausstattungsstandard: stark gehoben

Ausstattungsfaktor: []

Modernisierungsjahr: [] -grad: []

Objektzustand: [] Raumanzahl: []

Wohnlage: []

Wohnlagefaktor: []

Bodenwertanteil: [] %

Besondere Bauteile

Besondere Einrichtungen

Inventar

Energiebedarf [] kWh/m²a

nach []



Passivhaus

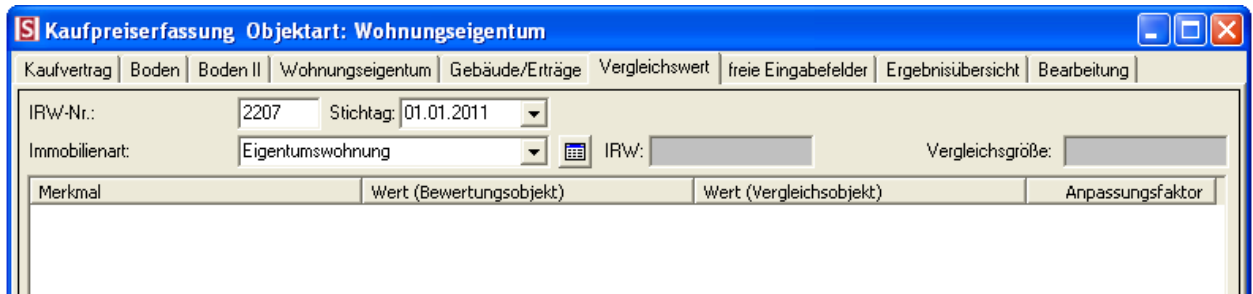
Besonderheiten

← vorheriger Vertrag | nächster Vertrag → | ✖ Abbrechen | 🗑 Schließen | ← Zurück | Weiter → | ? Hilfe

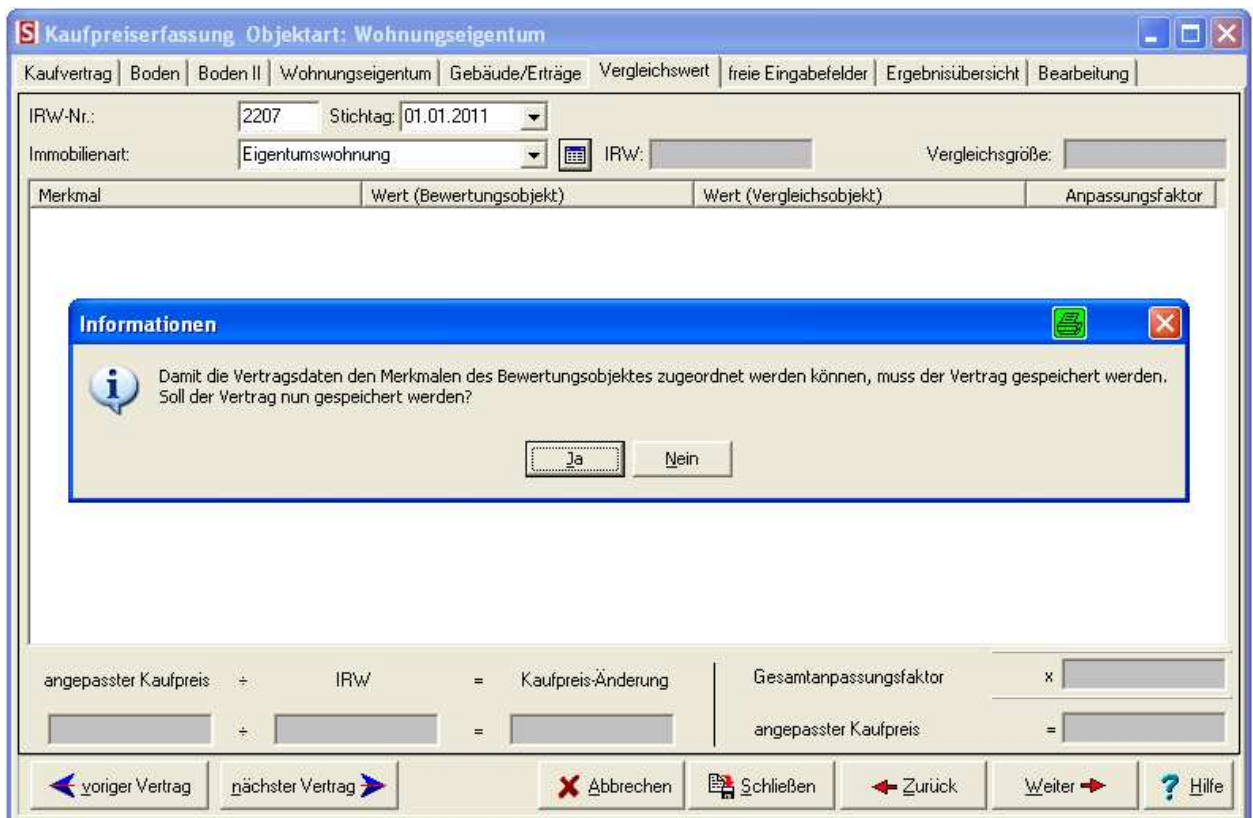
Erfassung im Menü „Wohnungseigentum“

4.2 Auswahl des zugehörigen IRW

Nach Wechsel in das Menü „Vergleichswert“ ist der IRW auszuwählen, der dem Kaufpreis zugeordnet ist (d.h. der Kaufpreis liegt in der IRW-Zone). Die Auswahl erfolgt über das direkte Anklicken der Schaltfläche , oder es werden zunächst manuell die „IRW-Nr.“, der „Stichtag“ und die „Immobilienart“ ausgefüllt und dann die Schaltfläche  beätigt.



Es erscheint dann die Meldung, dass vor dem Abruf eines IRW zunächst alle bisher durchgeführten Eingaben und ggf. auch Änderungen an einem bereits bestehenden Vertrag gespeichert werden müssen.



Nach Bestätigung der Information mit „Ja“ gelangt man automatisch in die „Immobilienrichtwertliste“. Ist der angegebene IRW in der Liste vorhanden, springt das Programm automatisch an diese Stelle.

IRW-Nr.	Stichtag	Immobilienart	IRW	Vergleichsgröße
2207	01.01.2011	Eigentumswohnung	2000	rel. Kaufpreis [€/m²]

Die zum IRW gehörenden Daten können dann mit der Bestätigung durch die Schaltfläche „OK“ an das Erfassungsmenü des Kauffalls übergeben werden. Sprengnetter-AKuK erkennt dann, welche Daten aus dem aktuell erfassten Kaufvertrag für die Kaufpreisanpassung benötigt werden und trägt diese, sofern vorhanden, in das Menü „Vergleichswert“ ein.

Bitte beachten Sie, dass auch alle Änderungen der erfassten Kaufvertragsdaten erst dann im Menü „Vergleichswert“ aktualisiert und verwendet werden, wenn erneut der IRW aufgerufen und die Speicherung der geänderten Daten bestätigt wird.

4.3 Kaufpreisanpassung und Berechnung „Kaufpreis-Änderung“

Nach der Übernahme des IRW aus der Immobilienrichtwertliste sind im Menü „Vergleichswert“ die passenden Felder entsprechend der IRW-Definition gefüllt. In der ersten Spalte steht das „Merkmal“, in der zweiten der zum Merkmal gehörende „Wert (Bewertungsobjekt)“, in der dritten der „Wert (Vergleichsobjekt)“ (\triangleq verkaufte Wohnung), in der vierten der „Wert (Vergleichsobjekt)“ (\triangleq IRW) und in der vierten der „Anpassungsfaktor“.

Alle Felder sind „Nur-Lesefelder“, d.h. sie können an dieser Stelle nicht geändert werden.

The screenshot shows the 'Kaufpreiserfassung' window for 'Wohnungseigentum'. It includes a menu bar with options like 'Kaufvertrag', 'Boden', 'Wohnungseigentum', etc. The main area contains a table with the following data:

Merkmal	Wert (Bewertungsobjekt)	Wert (Vergleichsobjekt)	Anpassungsfaktor
Lagequalität	gut	mittel	0,87
Baujahr	2000	1995	1
Wohnfläche [m²]	88	80	1,05
Ausstattungsstandard	stark gehoben	gehoben	0,88

Below the table, a calculation is shown:

rel. Kaufpreis [€/m²] (angepasst)	+	IRW	=	Kaufpreis-Änderung
2.460,00	+	2.000,00	=	1,23

Additional fields show: Gesamtanpassungsfaktor × rel. Kaufpreis [€/m²] (angepasst) = 2.460,00.

Im linken unteren Bereich des Menüs ist das Verhältnis „angepasster Kaufpreis“ zu „IRW“, d.h. die „Kaufpreisänderung“ dargestellt. In diesem Beispiel wurde der Kaufpreis noch nicht an die Merkmale des IRW angepasst, so dass sich nachfolgende Kaufpreisänderung zu „1,23“ berechnet, d.h. der Kaufpreis liegt 23 % über dem IRW.

This is a close-up of the calculation area from the screenshot above, showing the same calculation:

rel. Kaufpreis [€/m²] (angepasst)	+	IRW	=	Kaufpreis-Änderung
2.460,00	+	2.000,00	=	1,23

In der Spalte „Anpassungsfaktor“ können die Haken gesetzt werden, ob für die einzelnen Merkmale Anpassungen durchgeführt werden sollen. Es errechnet sich im unteren Bereich der so angepasste Kaufpreis.

Die Anpassungsvorschriften sind bereits in der IRW-Liste durch den Anwender vordefiniert worden. Sie können hier im Einzelfall nicht manuell geändert werden. Diese Einschränkung dient der gewünschten Vereinheitlichung der Auswertung und Analyse der Kaufalldaten.

Die Stellung der Haken wird vom Programm automatisch aus dem zuletzt erfassten Kaufpreis mit gleicher Immobilienart-Zuordnung vorgeschlagen.

Anpassungsfaktor	
<input checked="" type="checkbox"/>	0,87
<input checked="" type="checkbox"/>	1
<input checked="" type="checkbox"/>	1,05
<input checked="" type="checkbox"/>	0,88

Zur Information werden unten rechts der „Gesamtanpassungsfaktor“ und der „angepasste Kaufpreis“ angezeigt.

Gesamtanpassungsfaktor	x	<input type="text" value="0,8"/>
rel. Kaufpreis [€/m ²] (angepasst)	=	<input type="text" value="1.968,00"/>
Schließen	Zurück	Weiter
		Hilfe

Im linken unteren Bereich des Menüs ist nun das Verhältnis „angepasster Kaufpreis“ zu „IRW“, d.h. die „Kaufpreisänderung“ unter Berücksichtigung der Kaufpreisanpassung dargestellt. In diesem Beispiel wurde der Kaufpreis mit „0,8“ an die Merkmale des IRW angepasst, so dass sich nachfolgende Kaufpreisänderung zu „0,98“ berechnet, d.h. der Kaufpreis liegt 2 % unter dem IRW.

rel. Kaufpreis [€/m ²] (angepasst)	+	IRW	=	Kaufpreis-Änderung
<input type="text" value="1.968,00"/>	+	<input type="text" value="2.000,00"/>	=	<input type="text" value="0,98"/>
voriger Vertrag		nächster Vertrag		Abbrechen

Das Menü „Vergleichswert“ sieht dann aus wie folgt.

Kaufpreiserfassung Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Wohnungseigentum | Gebäude/Erträge | **Vergleichswert** | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

IRW-Nr.: 2207 Stichtag: 01.01.2011
 Immobilienart: Eigentumswohnung IRW: 2.000,00 rel. Kaufpreis [€/m²]: 2.460,00

Merkmal	Wert (Bewertungsobjekt)	Wert (Vergleichsobjekt)	Anpassungsfaktor
Lagequalität	gut	mittel	0,87
Baujahr	2000	1995	1
Wohnfläche [m²]	88	80	1,05
Ausstattungsstandard	stark gehoben	gehoben	0,88

rel. Kaufpreis [€/m²] (angepasst) + IRW = Kaufpreis-Änderung
 1.968,00 + 2.000,00 = 0,98

Gesamtanpassungsfaktor × rel. Kaufpreis [€/m²] (angepasst) =
 0,8 × 1.968,00 =

← vorheriger Vertrag nächster Vertrag → ✖ Abbrechen 🗑 Schließen ⬅ Zurück Weiter ➡ ? Hilfe

Der angepasste Kaufpreis und die Kaufpreisänderung werden auch in das Menü „Ergebnisübersicht“ übertragen.

Kaufpreiserfassung Objektart: Wohnungseigentum

Kaufvertrag | Boden | Boden II | Wohnungseigentum | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | **Ergebnisübersicht** | Bearbeitung

Kaufpreis (gem. Vertrag) 220.000,00 €
 Kaufpreis (bereinigt) 216.500,00 €
 Teilmarkt Weiterverkauf
 Miteigentumsanteil ME /

Ertragswert

Bodenwert 0,00 €
 Rohertrag 0,00 €
 BWK - 0,00 €
 Reinertrag = 0,00 €
 Anteil d. baul. Anlagen (G) 216.500,00 €
 Liegenschaftszinssatz (p_i)

Vergleichsfaktoren

Gesamt(Teil)fläche (bereinigt) 800 m²
 WF/NF 88 m²
 bereinigter Kaufpreis WF+NF 2.460,00 €/m²
 bereinigter Kaufpreis BRI €/m²
 bereinigter Kaufpreis Rohertrag
 bereinigter Kaufpreis Reinertrag
 angepasster Kaufpreis 1.968,00
 angep. Kaufpreis / IRW 0,98

Sachwert

Bodenwert 0,00 €
 (Zeit)Wert der Gebäude und Außenanlagen + 0,00 €
 vorläufiger Sachwert = 0,00 €
 Sachwertfaktor (k_s)

← vorheriger Vertrag nächster Vertrag → ✖ Abbrechen 🗑 Schließen ⬅ Zurück Weiter ➡ ? Hilfe

5 Immobilienrichtwert-Indizes

In Planung.

6 Ableitung neuer bzw. aktueller Immobilienrichtwerte

In Planung.

Hrsg.:	Sprengnetter Immobilienbewertung Sprengnetter GmbH; Abt. Software Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig/Rhein	Version: 10.0
Autoren:	Dipl.-Ing. (Ass.) Ch. Sauerborn, Dipl.-Inf. (FH) B. Faßbender	Seite 28