

Handbuch zur Sprengnetter OBS-Wertexpertise

Inhalt

1	Anlass für die Entwicklung der Sprengnetter OBS-Wertexpertise	2
2	Die Anwendungsbereiche der Sprengnetter OBS-Wertexpertise	2
3	Bodenwertermittlung mit der Sprengnetter OBS-Wertauskunft	3
4	Differenzierte Bodenwertermittlung mit der Sprengnetter OBS-Wertexpertise	4
5	Berücksichtigung der boG in der OBS-Wertauskunft	11
6	Berücksichtigung der boG in der OBS-Wertexpertise	12
7	Gutachtenausdruck individualisieren	13
8	Fazit	15

1 Anlass für die Entwicklung der Sprengnetter OBS-Wertexpertise

Der Sprengnetter Online-Bewertungs-Service bietet mit der **OBS-Wertauskunft** ein vollautomatisiertes Bewertungssystem, mit dem **jeder Anwender** eine für viele Anwendungsbereiche (z.B. im Mengengeschäft bei der Kreditvergabe) hinreichend genaue Wertschätzung erstellen kann.¹⁾ Durch die Tagesaktualität der einfließenden Marktdaten liefert die OBS-Wertauskunft einen Vergleichsfaktor für die Immobilie, ähnlich einer Auskunft durch einen Gutachterausschuss.

Die OBS-Wertauskunft verlangt nur die Eingabe weniger Daten. Die wesentlichen Bewertungsdaten (grundstücks- und objektbezogene marktübliche Mieten, örtliche, objektbezogene Liegenschaftszinssätze und Sachwert-Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerte für Wohnungseigentum etc.) werden aus der bundesweit flächendeckenden Sprengnetter Marktdatenbank tagesaktuell über das Internet abgerufen und automatisch in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die mit der OBS-Wertauskunft vollautomatisiert durchgeführten Immobilien-Wertschätzungen stoßen bezüglich der gewünschten Genauigkeit in manchen Situationen jedoch an Grenzen, insbesondere wenn komplexe objektspezifische Grundstücksbesonderheiten (z.B. Zustands- oder Mietbesonderheiten) vorliegen. In diesen Fällen hilft die **OBS-Wertexpertise** weiter, deren Anwendung allerdings **Sachverständigen** oder geschulten Bewertern vorbehalten sein soll.

2 Die Anwendungsbereiche der Sprengnetter OBS-Wertexpertise

Anwender: Die OBS-Wertexpertise wurde für automatisierte Immobilienbewertungen durch **Bewertungssachverständige** oder durch **geschulte Bewerter** entwickelt.

Anwendungsbereiche (Beispiele):²⁾

- Sachverständiger soll **preiswert** eine **Vermögensübersicht erstellen**
- Sachverständiger soll eine **überschlägige Wertaussage für ein Objekt in einer ortsfernen Region** treffen
- Sachverständiger soll ohne großen Aufwand **überprüfen, ob Rechtsmittel** gegen den Erbschaftsteuerbescheid **Erfolg versprechen** und demzufolge ein differenziertes Wertgutachten zu empfehlen ist
- (Bau)Sachverständiger der Finanzverwaltung soll eine vom Steuerpflichtigen vorgelegte **Verkehrswertermittlung schnell überprüfen**
- geschulter Bewerter soll **vorläufige Kreditentscheidung** auf der Grundlage von nur wenigen Objektangaben treffen.

1) Eine ausführliche Beschreibung siehe www.sprengnetter.de, Rubrik „Online-Bewertungs-Service / Demo & Beispiele / Präsentation der Sprengnetter OBS-Wertauskunft“.

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Teil 15, Kapitel 9 (Werbung), Abschnitt 7.5.2 (Das Leistungsangebot des Sachverständigen), Unterabschnitt 7.5.2.2 (Der bepreiste Leistungskatalog).

OBS-Wertexpertise anstatt OBS-Wertauskunft:

Mit der OBS-Wertexpertise können genauere Immobilienbewertungen erstellt werden; dies insbesondere weil sie

- differenzierte Bodenwertermittlungen und
- die differenzierte Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

erlaubt.

Die **differenzierte Bodenwertermittlung** mit der OBS-Wertexpertise ist insbesondere in den Fällen sachgemäß, in denen der Anwender direkten Zugang zum amtlichen Bodenrichtwert (u.U. einschließlich Bodenrichtwertkarte) hat. Das Ergebnis besitzt grundsätzlich eine höhere Einzelfallgenauigkeit als das vollautomatisch mit der OBS-Wertauskunft ermittelte (siehe Abschnitt 4.1, Exkurs).

Objekte mit wesentlichen wertbeeinflussenden **Grundstücksbesonderheiten** (z.B. Modernisierungstau, Bauschäden, fehlende Fertigstellung, Mehr- oder Mindermieten) können mit der OBS-Wertexpertise nachvollziehbar bewertet werden (vgl. Abschnitt 6).

3 Bodenwertermittlung mit der Sprengnetter OBS-Wertauskunft

Die OBS-Wertauskunft ruft automatisch den Boden(richt)wert in der Lage des Bewertungsobjekts ab. Dies geschieht, wenn im Dialog „Ergebnis“ die Funktion „Bewertung erstellen“ ausgelöst wird. Ausgangspunkt der Bodenwertermittlung ist der sog. „BRW (originär)“. Es handelt sich hierbei – wenn hinreichend genau gegeben – um den amtlichen Bodenrichtwert mit dessen Eigenschaften. Für Regionen, in denen keine oder schlechte amtliche BRW verfügbar sind, korrigiert der Sprengnetter Online-Bewertungs-Service diese Fremddaten zur Qualitätsverbesserung.

Bei der automatisierten Anpassung der Boden(richt)werte an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Es liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV „geeigneter“ (d.h. definierter) BRW vor: BRW wird in diesem Fall von seinen Eigenschaften mittels der von Sprengnetter abgeleiteten objektartspezifischen Umrechnungskoeffizienten an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.
- Es liegt kein „geeigneter“ BRW vor: Sprengnetter Marktforschung hat durch bundesweite Marktanalysen die regionstypischen Eigenschaften der Baugrundstücke (Flächengröße, GFZ etc.) erkundet. Diese Eigenschaften werden dann dem BRW zugeordnet. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die vorgeschriebene Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Das Ergebnis der relativen Bodenwertermittlung ist der sog. „BRW (angepasst)“.

Hierbei werden auch übertiefe und übergroße Grundstücke in geeigneter Weise berücksichtigt.

4 Differenzierte Bodenwertermittlung mit der Sprengnetter OBS-Wertexpertise

4.1 Mit der differenzierten Bodenwertermittlung zum Expertensystem

Bei der Genauigkeitsanalyse der mit der OBS-Wertauskunft erstellten Wertermittlungen wurde festgestellt:

- Die mit der OBS-Wertauskunft abgeleiteten Bewertungsergebnisse von Immobilienportfolien besitzen eine hohe Durchschnittsgenauigkeit.
- In wenigen Bewertungen von Standardimmobilien wurde die gewünschte Einzelgenauigkeit nicht erreicht. In ca. 70 % dieser Fälle lag die Ursache in der unzureichend genauen automatisierten Bodenwertermittlung. Weit über die Hälfte der Bewertungsergebnisse davon konnten mittels differenzierter Bodenwertermittlung effektiv nachgebessert und somit hinreichende Einzelfallgenauigkeiten erreicht werden.

Gründe:

- Bodenrichtwerte (auch die amtlichen der Gutachterausschüsse) sind zumeist zonale Durchschnittswerte. In einer BRW-Zone sind derzeit noch Grundstücke gelegen, deren **Bodenwerte in Einzelfällen um mehr als ± 50 % von diesem zonalen Durchschnittswert abweichen** können.

Beispiele:

- Grundstücke in erster bis dritter Lage zum Seeufer sind in einer Bodenrichtwertzone zusammenfasst.
- Grundstücke mit guter und schlechterer Aussichtslage sind in einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst.
- Bodenrichtwerte werden bislang häufig auch als punktuelle (sog. **lagetypische**) **Bodenrichtwerte** angegeben. Das Bewertungsobjekt ist in vielen Fällen nicht eindeutig einem dieser punktuellen Bodenrichtwerte zuzuordnen bzw. schwierig in das punktuelle System einzuordnen.

Eine Genauigkeitssteigerung der Bodenwertermittlung ist insbesondere möglich:

- a) perspektivisch: Durch Umsetzung der neuen Gesetzesvorschriften
 § 196 BauGB 2009 i.V.m. § 10 ImmoWertV: Perspektivisch sind nur noch zonale Bodenrichtwerte zulässig. Die Zonenabgrenzungen sollen so gestaltet werden, dass innerhalb der Zonen weitgehend homogene Verhältnisse herrschen. Selbst die mit der OBS-Wertauskunft durchgeführten vollautomatisierten (Boden)Wertermittlungen werden dann genauer.
- b) derzeit: Durch Anwendung der Funktion „Anpassung an das Bewertungsgrundstück“ in der OBS-Wertexpertise
 Die automatisierte Wertschätzung mit der OBS-Wertauskunft durch jedermann erlaubt bewusst keine Manipulation, auch keine Veränderung der automatisiert erstellten Bodenwertermittlung.
 Die OBS-Wertexpertise erlaubt neben den in Abschnitt 2 beschriebenen Funktionen zur Bodenwertermittlung auch differenzierte Bodenwertermittlungen durch Sachverständige.

Hierzu wurde die OBS-Wertauskunft um den Dialog „Bodenwert“ ergänzt (vgl. Abb. 4-1). Mit der Überprüfung oder Erstellung einer automatisierten Wertermittlung beauftragte Sachverständige können die Funktionalität „Bodenwert“(ermittlung) aufrufen. Dort können sie die Bodenwertermittlung differenziert überprüfen oder erstellen. Sie können erforderlichenfalls den Bodenwert bezüglich aller Wertmerkmale (Lage, GFZ, Fläche etc.) anpassen, auch Bewertungsteilflächen bilden und somit die Bodenwertermittlung und damit das gesamte Wertermittlungsergebnis noch sicherer machen.

Exkurs: Genaue Bodenwerte als zentrale Voraussetzung für genaue Immobilienwerte

a) *Zuverlässige Bodenwerte haben für genaue Wertermittlungsergebnisse eine besondere Bedeutung.*

- *Nur genaue Bodenwerte erlauben genaue Wertermittlungsergebnisse.*
- *Amtliche Boden(richt)werte garantieren perspektivisch nachhaltig hinreichend aktuelle und genaue Bodenwerte.*

Fazit:

Wertermittlungen sollten auf (den immer besser werdenden) amtlichen Bodenrichtwerten basieren. Für eine Übergangszeit – wo diese noch nicht flächendeckend genau genug sind – bedarf es noch den von Sprengnetter entwickelten automatisierten Ergänzungen der amtlichen Bodenrichtwerte (z.B. um Zustandsdefinition oder Zonenunterteilungen) bzw. in Einzelfällen auch differenzierter Bodenwertermittlungen mit der OBS-Wertexpertise.

b) *genauer Bodenwert → genaue Lageeinschätzung*

Alle anderen Lagekriterien sind undifferenzierter als die Bodenrichtwertinformationen. Der Bodenwert umfasst quasi alle Lageeinflüsse (vgl. Sprengnetter-Forschungsbericht für die BBR).

Aus einer genauen Lageeinschätzung resultieren:

- *genauer Sachwert (weil genauer Bodenwert und genaue Marktanpassung)*
- *genauer Ertragswert (weil genaue Miete)*
- *genauer Vergleichswert für Wohnungseigentum (weil genaue Lagedifferenzierung; Ausnahme: Lagen mit gemischt genutzten Grundstücken.)*

4.2 Die Dialoge zur differenzierten Bodenwertermittlung

4.2.1 Der Hauptdialog

Der in Abb. 4-1 dargestellte Dialog „Bodenwert“ wurde vollständig in den Bewertungsablauf eingebunden. Er kann sowohl über die Schaltflächen „Weiter“ und „Zurück“ als auch über die Registerkarte „Bodenwert“ erreicht werden.

Allgemeine Angaben
Objektbeschreibung
Ausstattung
Modernisierung
Bodenwert
Ergebnis
Zusatz-Info

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert

tlw. abgabepflichtiger
▼

Bodenrichtwert
120 €/m²

im BRW nicht enthaltene Abgaben
60 €/m²
x
0,54
-> Werteinfluss
+
32 €/m²

abgabefreier Bodenrichtwert =
152 €/m²

Bewertungsgrundstück

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2010	23.11.2010	x	1,03
Lage	mittlere Lage in der Zone	besser	x	1,05
GFZ	0,30	0,45	x	1,15
Fläche	600 m ²	650 m ²	x	0,99

angepasster abgabefreier Bodenwert = 187 €/m²

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben u. ä. 4.000 €

Eingabefeld mit Assistenten

Abb. 4-1: Bodenwert: Anpassung an das Bewertungsgrundstück (Hauptdialog)

4.2.2 Automatischer Bodenrichtwertabruf (kostenpflichtig)

Durch Bestätigung der Funktionalität „Boden(richt)wert abrufen“ wird der Dialog mit dem in Abb. 4-1 zum Richtwertgrundstück dargestellten Inhalt automatisch ausgefüllt. Auch die Anpassungen des Bodenrichtwertes an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks erfolgen automatisch. Der Bodenrichtwertabruf ist kostenpflichtig.

4.2.3 Eingabe des Bodenrichtwerts (kostenfrei)

Viele Anwender haben Zugang zu Bodenrichtwertinformation, z.B. durch Vorhandensein

- der Bodenrichtwertkarte
- der Bodenrichtwert-CD
- eines Zugangs zum Internet BRW-Auskunftssystem der Gutachterausschüsse
- der Möglichkeit, Bodenrichtwertauskünfte telefonisch einzuholen.

In diesen Fällen kann der Bodenrichtwert mit seinen beschreibenden Angaben von Hand in den in Abb. 4-1 dargestellten Dialog eingetragen werden. Zusätzliche Kosten bzw. die Kostenanteile für die Beschaffung des Bodenrichtwerts entstehen somit nicht.

4.2.4 Differenzierte Bodenwertermittlung (Stichtags- und Zustandsanpassungen)

Für alle in Abb. 4-1 für das Bodenrichtwertgrundstück angegebenen Wertmerkmale können **Anpassungen des Bodenrichtwerts an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks** vorgenommen werden. Dies namentlich für:

- die Abgaben- inkl. Erschließungsbeitragssituationen (vgl. Abb. 4-1)
- den Bewertungsstichtag
- die Lage (vgl. Abb. 4-6)
- die Geschossflächenzahl, als Maß der baulichen Nutzung (vgl. Abb. 4-2)
- die Grundstücksfläche.

Zudem ist eine Teilbereichsbildung möglich (vgl. Abb. 4-3).

In der nachstehenden Abb. 4-2 ist am Beispiel der GFZ-Umrechnung die Vielfalt der individuellen Anpassungsmöglichkeiten dargestellt. Der Unterdialog „Anpassung GFZ“ öffnet sich beim Anklicken des zugehörigen Eingabefeldes automatisch.

The screenshot shows the 'Anpassung an das Bewertungsgrundstück' dialog box. The 'Bewertungsgrundstück' table is as follows:

Merkmal	Richtwert
Stichtag	01.01.20...
Lage	mittlere La...
GFZ	0,...
Fläche	61...

The 'Anpassung GFZ' sub-dialog shows the following values on the right:

120 €/m ²
32 €/m ²
152 €/m ²
Anpassungsfaktor
1,03
1,05
1,15
0,99
187 €/m ²
4.000 €

Abb. 4-2: Anpassung an das Bewertungsgrundstück (GFZ-Anpassung)

In der **OBS-Wertauskunft** wird immer der abgabenfreie Boden(richt)wert angesetzt; er **ermittelt** somit immer den **abgabenfreien Objektwert**. Die beim Bewertungsobjekt noch ausstehenden Abgaben (inkl. Erschließungsbeiträge) sind deshalb zusätzlich zum ermittelten Wert zu berücksichtigen.

In der **OBS-Wertexpertise** kann die **Abgabensituation** durch den Anwender **individuell berücksichtigt** werden. Hierzu müssen im Dialog „Bodenwert“ die Felder „im BRW nicht enthaltene Abgaben“ und „beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben“ sachgemäß ausgefüllt werden (vgl. Abb. 4-1).

Auch für alle übrigen Anpassungen (Stichtag, Lage, Fläche) stehen effektive Assistenten zur Verfügung.

4.2.5 Differenzierte Bodenwertermittlung (Teilbereichsbildung)

In der OBS-Wertexpertise kann das Bewertungsobjekt auch in Teilflächen aufgeteilt und damit eine präzise Bodenwertermittlung durchgeführt werden.

Allgemeine Angaben
Objektbeschreibung
Ausstattung
Modernisierung
Bodenwert
Ergebnis
Zusatz-Info

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert

Bodenrichtwert €/m²

Stichtag

im BRW nicht enthaltene Abgaben €/m² x

€/m²

GFZ

abgabefreier Bodenrichtwert = €/m²

Fläche m²

Teilflächen

Teilfläche	selbstständig nutzbar	Fläche [m ²]	angep. BW [€/m ²]	Bodenwert [€]	bearbeiten	entfernen
Hausgrundstück	nein	650	166	107.900		
Garten	nein	200	154	30.800		
Verkehrsfläche	ja	120	20	2.400		
Summe nicht selbstständig nutzbar		850	163	138.700		
Summe selbstständig nutzbar		120	20	2.400		<input type="button" value="weitere Teilfläche"/>

/ Eingabefeld mit Assistenten

Abb. 4-3: Anpassung an das Bewertungsgrundstück (Teilbereichsbildung)

4.2.6 Differenzierte Bodenwertermittlung (Bodenrichtwertkarte / Lageanpassung)

Für eine Lageanpassung ist die Verfügbarkeit einer Bodenrichtwertkarte sehr sachdienlich. Perspektivisch soll in der OBS-Wertexpertise deshalb auch der Aufruf von Bodenrichtwertkarten realisiert werden. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Beispiele, in denen **Lageanpassungen** auf der Grundlage von Bodenrichtwertkarten durchgeführt werden können.

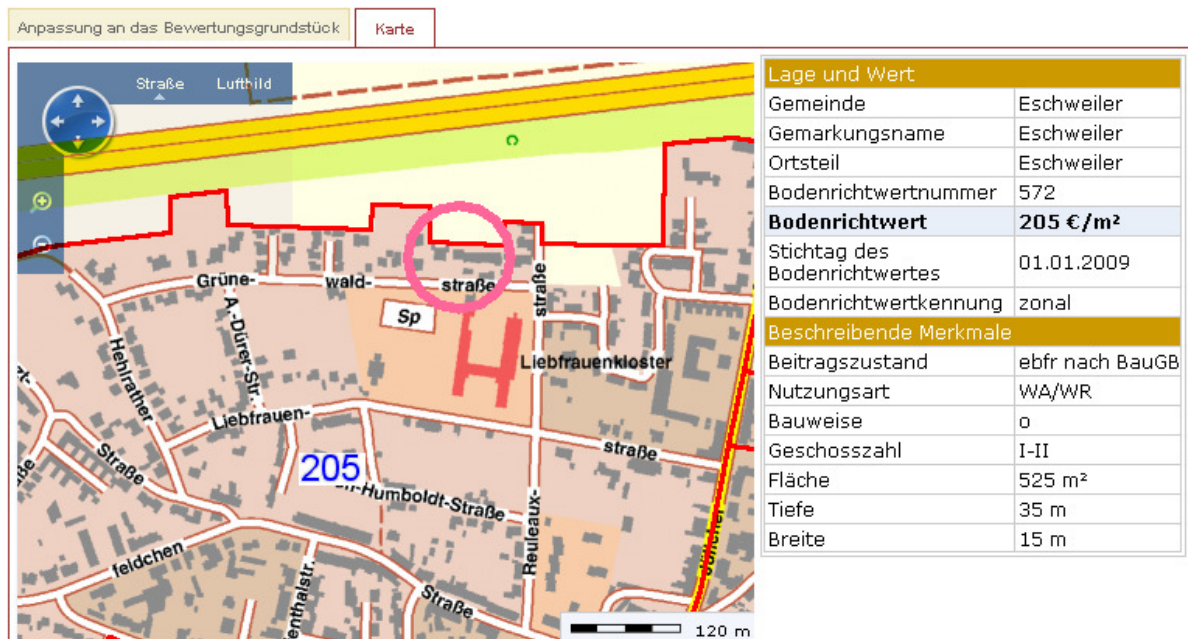


Abb. 4-4: Lageanpassung wegen Autobahnnähe

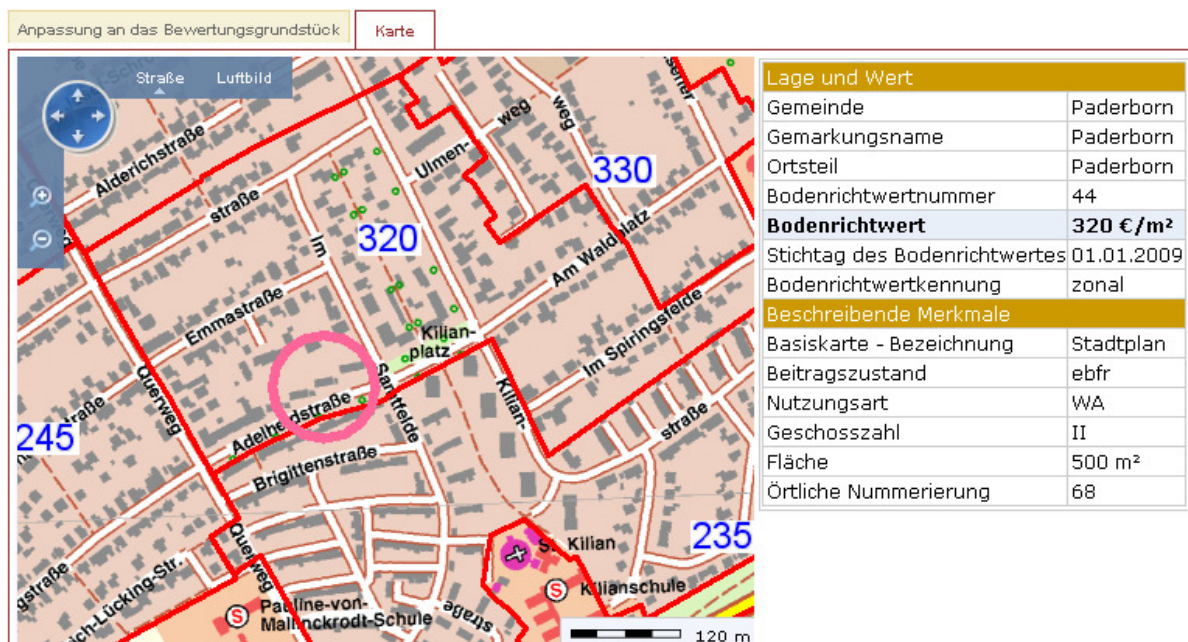


Abb. 4-5: Lageanpassung an Nachbarzone mit niedrigerem Boden(richt)wert

Die nachstehende Abb. 4-6 verdeutlicht die Vielfalt der mit der OBS-Wertexpertise gegebenen Möglichkeiten der Lageanpassung.

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert

im BRW nicht enthaltene Abgabe

Bewertungsgrundstück

Merkmal	Richtwert		
Stichtag	01.01.201		
Lage	mittlere Lage		
GFZ	0,3		
Fläche	60		

Anpassung Lage

Eingabe

differenzierte Lageanpassung

Lage innerhalb der Zone	x	<input type="text" value="0,90"/>	
Himmelsrichtung	x	<input type="text" value="1,05"/>	
Uferlage	x	<input type="text" value="1,00"/>	
Immission	x	<input type="text" value="1,00"/>	
Aussichtslage	x	<input type="text" value="1,00"/>	
	x	<input type="text" value="1,00"/>	

Anpassungsfaktor

	<input type="text" value="120"/>	€/m ²
	<input type="text" value="32"/>	€/m ²
	<input type="text" value="152"/>	€/m ²

angepasster abgabenfreier Bodenwert = €/m²

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben u. ä. €

/ Eingabefeld mit Assistenten

Abb. 4-6: Anpassung an das Bewertungsgrundstück (Lageanpassung)

5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in der OBS-Wertauskunft

In der OBS-Wertauskunft steht im Dialog „Modernisierung“ nur das Eingabefeld „Kosten wegen überdurchschnittl. Renovierungsbedarf, Bauschäden, fehlender Fertigstellung“ zur Verfügung.

Allgemeine Angaben				Objektbeschreibung				Ausstattung				Modernisierung				Ergebnis			
Modernisierungsdetails																			
												Modernisierungen der letzten 15 Jahre							
												keine		teilweise		komplett			
Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Treppenhaus												<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>		<input type="radio"/>			
Bäder und WCs (Fiesen und Sanitärobjekte)												<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>		<input type="radio"/>			
Heizung (Brenner ggf. Kessel)												<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>			
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper												<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>			
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)												<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>			
Wärmedämmung												<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>			
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)												<input type="radio"/>		<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>			
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)												<input type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>		<input type="radio"/>			
Kosten wegen überdurchschnittl. Renovierungsbedarf, Bauschäden, fehlender Fertigstellung																			
zusätzliche Kosten berücksichtigen <input checked="" type="checkbox"/>																			
Kosten: <input type="text" value="20000"/> €																			
												<input type="button" value="Zurück"/>		<input type="button" value="Weiter"/>					

Abb. 5-1: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in der OBS-Wertauskunft

Der Anwender kann an dieser Stelle die Kosten für die Beseitigung eventueller Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus sowie die Kosten von geplanten und unterstellten Modernisierungsmaßnahmen ansetzen. Auch Abschläge für eine wirtschaftliche Überalterung oder für ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung können hier erfasst werden. Die (hier mit positiven Vorzeichen) angesetzten Kosten werden sowohl beim Beleihungswert als auch beim Marktwert als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.

6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in der OBS-Wertexpertise

In dem Dialog „Ergebnis“, Unterdialog „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) können deren Kosten bzw. Barwerte einzeln eingegeben werden. Die Erfassung der boG ist auch im Dialog „Modernisierung“ möglich.




Allgemeine Angaben	Objektbeschreibung	Ausstattung	Modernisierung	Bodenwert	Ergebnis	Zusatz-Info
Gebäudewertermittlung						
NHK 2000 / Kubatur	298 €/m ²	585 m ²				
WF / BPI	125 m ²	117,0				
Ausstattungsstandard	gehoben					
Herstellungskosten (o. BNK)			203.966 €			
Baujahr / fiktives Baujahr	1983 /	1992				
GND / RND / Alter	100 / 82 /	27 Jahre				
Modernisierungspunkte			16			
Baunebenkosten			17 %			
Gebäudeherstellungskosten			238.640 €			
Garagenherstellungskosten			11.349 €			
Alterswertminderung			10,62 %			
Gebäudesachwert insg.			223.440 €			
Sachwertermittlung (Fortsetzung)						
Marktanpassungsfaktor			0,77			
objektspezifische Grundstücksmerkmale			-5.390 €			
Bodenwert selbstständig nutzbar			0 €			
Sachwert			259.846 €			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
	Kosten(€)	F _i				
ausst. Abgaben (Erschließungsbrtg. u. ä.)	- 4.000	x 0,77				
Modernisierungs-/Instandsetzungskosten	- 3.000	x 0,77				
Fertigstellungskosten	- 0	x 0,77				
Teilungskosten u. ä.	- 0	x 0,77				
Mehrmieten (Barwert)	+ 0	x 1,00				
Mindermieten (Barwert)	- 0	x 1,00				
sonstige	0	x 0,77				
Werteinfluss insgesamt			-5.390 €			
Markt-/Verkehrswert						
Markt-/Verkehrswert	2.078,77 €/m ² WF		259.846 €			
Markt-/Verkehrswert (rd.)			260.000 €			
Eingabefeld / Eingabefeld mit Assistenten						
  						

Abb. 6-1: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in der OBS-Wertexpertise

Die **Berücksichtigung** der boG erfolgt i.d.R. **mit umgekehrten Vorzeichen**. D.h., wenn etwas addiert werden soll, muss ins Eingabefeld ein Minuszeichen vor den Eingabewert gesetzt werden.

Die OBS-Wertexpertise schlägt automatische sachgemäße **Marktanpassungen** für die einzelnen boG vor. Bei Kosten wird der Sachwertfaktor vorgeschlagen, bei Barwerten der Faktor 1,00 (d.h. es wird unterstellt, dass die Marktanpassung bereits im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt ist). Die Programmvorschlüsse können überschrieben werden.

7 Gutachtenausdruck individualisieren

Die Voreinstellungen der OBS-Wertexpertise sind so, dass im Ausdruck (Deckblatt und alle Folgeseiten) das Logo von „Sprengnetter Immobilienbewertung“ erscheint.

Für die OBS-Wertexpertise kann der Ausdruck jedoch im Sprengnetter Marktdatenshop so individualisiert werden, dass das Sprengnetter-Logo durch das Logo des Sachverständigen ersetzt wird. Dort können auch die auf der Titelseite unter „erstellt durch“ und die ans Ende des Ausdrucks gestellten Textpassagen individualisiert und diese um ein persönliches Qualitätslogo ergänzt werden.

Siehe hierzu in den nachstehende Abb. 7-1 (Mein Konto) und Abb. 7-2 (PDF-Ausgabe) die Menüpunkte:

Mein Konto

Meine Daten

PDF-Ausgabe

Individuelle PDF-Ausgabe

Angaben zur individuellen PDF-Ausgabe

Logos für die individuelle PDF-Ausgabe

Startseite Kontakt Sitemap Impressum AGB Abmelden Mein Konto

Sprengnetter Online-Bewertungs-Service
Wertexpertise in weniger als 2 Minuten!
Einfach, unabhängig, überzeugend – rund um die Uhr

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

PORTFOLIO MARKTDATEN SHOP

Mein Konto

Online-Bewertungs-Service
Adresse eingeben
Produkt wählen
ergänzende Angaben
Zur Kasse

In diesem Bereich haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Einstellungen zu ändern und von Ihnen getätigte Bestellungen einzusehen.

MEINE DATEN
meine Einstellungen:
Registrierungsdaten
Passwort
Zahlungsinformationen
PDF-Ausgabe
Gutschein Information

MEINE BESTELLUNGEN
gekaufte Marktdaten
einsehen[...mehr]
gekaufte Objektwerte
einsehen[...mehr]

MEINE BENUTZER
Benutzerverwaltung
Gruppenverwaltung

ADMINISTRATION
Kundenverwaltung
Gruppenverwaltung
Dienstleistungen
Attributverwaltung
Controlling

SPRENGNETTER
ONLINE-BEWERTUNGS-SERVICE
Wertexpertise in weniger als 2 Minuten

einfach, unabhängig, überzeugend -
rund um die Uhr

Beratung & Kontakt

Sprechen Sie mit uns. Gemeinsam
finden wir die richtige Lösung für Sie.
☎ 02642 97 96 0
☎ 02642 97 96 69
✉ info@sprengnetter.de

Copyright © 2010 Sprengnetter Immobilienbewertung | Alle Rechte vorbehalten.


Abb. 7-1: Dialog „Mein Konto“

Startseite
Kontakt
Sitemap
Impressum
AGB
Abmelden
Mein Konto

Sprengnetter Online-Bewertungs-Service

Wertexpertise in weniger als 2 Minuten!

Einfach, unabhängig, überzeugend – rund um die Uhr



PORTFOLIO
MARKTDATEN
SHOP

- ▶ Online-Bewertungs-Service
- ▶ Adresse eingeben
- ▶ Produkt wählen
- ▶ ergänzende Angaben
- ▶ Zur Kasse

PDF-Ausgabe

Hier haben Sie die Möglichkeit, die PDF-Ausgabe für bestimmte Produkte zu individualisieren. Als Dateityp können Sie zwischen JPEG, GIF und PNG wählen. Das Logo darf maximal 300 Kilo-Byte groß sein.


Standard PDF-Ausgabe
 Individuelle PDF-Ausgabe

Angaben zur individuellen PDF-Ausgabe

Firma	<input type="text"/>
Berufsbezeichnung / Titel	<input type="text" value="Dipl.-Ing."/>
Vorname	<input type="text" value="Peter"/>
Nachname	<input type="text" value="Maier"/>
Straße	<input type="text" value="Fischweiher"/>
Hausnummer	<input type="text" value="19"/>
Postleitzahl	<input type="text" value="53498"/>
Ort	<input type="text" value="Bad Breisig"/>
Telefon	<input type="text" value="02633 / 123456"/>
Fax	<input type="text" value="02633 / 123457"/>
E-Mail	<input type="text" value="sv-maier@t-online.de"/>
Internet	<input type="text" value="www.sv-maier.de"/>
Amtsgericht	<input type="text" value="Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693"/>
Ust-IdNr.	<input type="text" value="USt-IdNr. DE 177462505"/>
<input type="button" value="Speichern"/>	


Logos für die individuelle PDF-Ausgabe

Logo-Kopfzeile (alle Seiten, oben rechts)



Dipl.-Ing.
Peter Maier
ZIS Sprengnetter Zert (AI)


Sprengnetter Qualitätslogo (letzte Seite, unten rechts)



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Schleswig-Holstein Nord


Vorschau (Musterexpertise)

 Musterexpertise (pdf, 184 kB)

[← zurück](#)


SPRENGNETTER
ONLINE-BEWERTUNGS-SERVICE

Wertexpertise in weniger als 2 Minuten





einfach, unabhängig, überzeugend -
rund um die Uhr


Beratung & Kontakt



Sprechen Sie mit uns. Gemeinsam
finden wir die richtige Lösung für Sie.

 02642 97 96 0

 02642 97 96 69

 info@sprengnetter.de

Copyright © 2010 Sprengnetter Immobilienbewertung | Alle Rechte vorbehalten.

Abb. 7-2: Dialog „PDF-Ausgabe“

8 Fazit

Die OBS-Wertexpertise ist ein sehr effektives und vielseitig verwendbares Instrument zur Immobilienbewertung. Mit ihm können Sachverständige in vielen Fällen

- sehr schnell (< 3 Minuten),
- sehr preiswert (der Bodenwert muss nicht eingekauft werden) und
- sehr genau

Immobilienbewertungen erstellen. Es ergänzt die Kette der sonstigen von Sprengnetter Immobilienbewertung angebotenen Arbeitsmittel (insbesondere OBS-Wertauskunft, **OBS-Wertexpertise**, SmartValue, ProSa) optimal. Somit stehen für alle Bewertungsaufgaben effektive Software-Unterstützungen zur Verfügung.