

Release-Notes SprengnetterONE

Programmrelease 3/2018

19.09.18

Das SprengnetterONE-Programmrelease 3/2018 enthält zahlreiche Funktionserweiterungen und neue Konfigurationsmöglichkeiten sowie Fehlerbehebungen.

In den Release-Notes wird angegeben, in welchen Programmen der Programmsuite die Neuerungen greifen. Sofern nur einzelne Wertermittlungsarten des jeweiligen Programms betroffen sind, wird auch die jeweilige Wertermittlungsart angegeben.

Die **Programmsuite SprengnetterONE** setzt sich aus folgenden Programmen und Wertermittlungsarten zusammen:

Programm	Wertermittlungsart
Five2Click (F2C)	<ul style="list-style-type: none">• Marktwertindikation (min)• Marktwertindikation (max)• Beleihungswertindikation (min)• Beleihungswertindikation (max)
Ten2Click (T2C)	<ul style="list-style-type: none">• Wertermittlung (min)
Ten2Click eXpert (T2C-X)	<ul style="list-style-type: none">• Marktwertermittlung• Wertermittlung• § 24 Wertermittlung• Tischgutachten• Gutachten

Inhalt

1	Umfangreichere Programmänderungen und Funktionserweiterungen	3
1.1	Berechnung des Werts des Erbbaurechts auf der Ergebnisseite	3
1.2	Getrennte Liquidationsprüfung für Marktwert und Beleihungswert	3
1.3	Erweiterung der Berechnungsmöglichkeiten bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren im Ertragswertverfahren	4
1.4	Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach erfolgter Kernsanierung	4
1.5	Differenzierte Berücksichtigung von Anbauten jetzt auch in Ten2Click	5
1.6	Voll automatische Berechnung des Gebäudestandards bei Neubauten optimiert	5
1.7	Nachhaltigkeitsfaktor getrennt nach Bewertungsart deckelbar	5
1.8	Konfiguration Sicherheitsabschlag für selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen	6
1.9	Berücksichtigung untergeordneter Nebengebäude	6
1.10	Schnittstelle zum Sprengnetter Auftragsmanagementsystem (goValue) ermöglicht nachträgliches Hochladen von Dokumenten	7
1.11	Einzel Erfassung der Mieteinheiten von Gewerbeobjekten	7
1.12	Admin-Tool für Benutzerverwaltung durch den Kunden selbst	7
1.13	Neue Bewertungsart in Five2Click: Marktwertindikation (max)	7
1.14	Indikative Bewertung auch von unbebauten Grundstücken	8
1.15	Bewertung von Gewerbeobjekten auch in der Bewertungsart „Marktwertermittlung“ möglich	8
1.16	Layout der Maske Vergleichswert in der Bewertungsart „Marktwertermittlung“	8
1.17	Ablageschnittstelle zu externen Programmen erweitert	8
1.18	Photovoltaik-Daten aktualisiert	8
2	Fehlerbehebungen	9
3	Kontakt	9

1 Umfangreichere Programmänderungen und Funktionserweiterungen

1.1 Berechnung des Werts des Erbbaurechts auf der Ergebnisseite

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

In der Praxis hat sich für die Beleihungswertermittlung von Erbbaurechten weitgehend das sog. Münchner Verfahren etabliert. Gemäß BaFin-Rundschreiben 13/2009 ist danach von einem Beleihungswert auszugehen, der sich für das Volleigentum ergeben würde. Für die aus dem Erbbaurechtsvertrag herrührenden Einschränkungen sind allerdings mehrere Abschläge vorzusehen.

Bislang wurden in SprengnetterONE die Abschläge jedoch nicht unmittelbar am Beleihungswert bzw. Marktwert des Volleigentums, sondern jeweils an den Verfahrensergebnissen für das Volleigentum (Ertragswert, Sachwert, Vergleichswert) angebracht. Der Beleihungswert/Marktwert des Erbbaurechts wurde somit nicht aus dem Beleihungswert/Marktwert des Volleigentums sondern nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 bis 6 BelWertV aus den Verfahrenswerten des Volleigentums abgeleitet.

Mit dem Release 3/2018 wird die Verfahrensregelung des BaFin-Rundschreibens in aller Strenge umgesetzt, indem die Abschläge zur Berücksichtigung der sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen auf die Ergebnisseite verschoben wurden.

Die Berechnung von Erbbaurechten ist detailliert sichtbar in den Programmen T2C und T2C-X. In F2C erfolgt die Berechnung im Hintergrund.

1.2 Getrennte Liquidationsprüfung für Marktwert und Beleihungswert

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist gemäß § 13 Abs. 1 BelWertV als Ertragswert des Beleihungsobjekts nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren un bebauten Grundstücken anzugleichen.

Die Liquidationsprüfung erfolgte in SprengnetterONE bislang bereits sowohl im Rahmen der Marktwert- als auch der Beleihungswertermittlung. Trat hier der oben beschriebene Liquidationsfall bei einer der Berechnungen ein, so wurde die Berechnung des Ertragswerts sowohl für die Bestimmung des Markt- als auch des Beleihungswerts abgebrochen und der Ertragswert in beiden Fällen aus der Differenz von Bodenwert und Freilegungskosten bestimmt. Mit dem Release 3/2018 wird die Verfahrensregelung des § 13 Abs. 1 BelWertV in aller

Strenge umgesetzt, indem nun die Liquidationsprüfung getrennt für den Marktwert und den Beleihungswert ausgewertet und nur der Wert des betroffenen Berechnungsstrang als Differenz von Bodenwert und Freilegungskosten ermittelt wird. Es sind nun also Fallgestaltungen möglich, wonach sich der Beleihungswert aus dem Liquidationswert und der Marktwert aus dem Ertragswert ableitet.

1.3 Erweiterung der Berechnungsmöglichkeiten bei Restnutzungsdauern von weniger als 30 Jahren im Ertragswertverfahren

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren ist gemäß § 13 Abs. 2 BelWertV

1. auch der Anteil des Bodenwerts am Ertragswert auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren (Fall 1) oder
2. es müssen die Abbruchkosten der baulichen Anlage ermittelt, ausgewiesen und vom Ertragswert abgezogen werden (Fall 2).

Die Wertermittlungsrichtlinie der genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken für das Immobilienkreditgeschäft Version 3.0 (BVR-Wertermittlungsrichtlinie 3.0) sieht solche Regelungen nicht vor (Fall 3).

Für die Berechnung des Ertragswertes im Falle einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren gibt es jetzt verschiedene Konfigurationsmöglichkeiten:

- vereinfachtes Ertragswertverfahren (Fall 1). Dies ist die Standardeinstellung.
- Berücksichtigung von Abbruchkosten (Fall 2)
- keine abweichende Berechnung (Fall 3)

Diese Konfigurationsmöglichkeit gilt für alle Bewertungsarten. Sie ist zusätzlich ab der Bewertungsstufe Gutachten individuell für jeden Fall durch den Gutachter veränderbar.

1.4 Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach erfolgter Kernsanierung

Betroffene Programme: **T2C-X**

Bislang musste man sich in T2C-X entscheiden, ob man eine Kernsanierung oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen wollte.

Mit dem Release 3/2018 ist es nun auch möglich, zusätzlich zu einer Kernsanierung auch die danach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Dies ist in allen editierbaren Wertermittlungsarten (ab Wertermittlung) möglich.

1.5 Differenzierte Berücksichtigung von Anbauten jetzt auch in Ten2Click

Betroffene Programme: **T2C**, **T2C-X**

Oft bestehen Gebäude aus mehreren Bauabschnitten. Z.B. wenn ein bestehendes Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Anbau ergänzt wurde. Bislang konnte man diese relativ häufig vorkommende Besonderheit in T2C nur berücksichtigen, indem man die Gebäudegeometrie des Hauptgebäudes angehalten und ein mittleres Baujahr eingegeben hat. Mit dem Release 3/2018 ist es nun in der Bewertungsart Wertermittlung (min) in der Stufe Ten2Click und in allen höheren Bewertungsarten möglich, bei Einfamilienhäusern Anbauten mit ihren Attributen getrennt in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ziehen Sie einfach den „Anbau“ aus der Box „Weitere Elemente“ in die Anzeige der Bewertungsstruktur und beschreiben Sie mit wenigen Klicks die Eigenschaften des Anbaus auf der für den Anbau bereitgestellten Gebäudebeschreibungsseite. Den Rest macht SprengnetterONE automatisch.

So können Sie auf einfachste Weise Bauabschnitte mit unterschiedlichen Baujahren, Geschossigkeiten, Gebäudestandards und Modernisierungsgraden sachgemäß und sehr genau in der Wertermittlung berücksichtigen. Dazu zählen auch die in Abschnitt 4.1.1.6 der Sachwertrichtlinie beschriebenen Fallgestaltungen (Teilunterkellerung und nicht unterkellertes Anbau mit Flachdach)

1.6 Voll automatische Berechnung des Gebäudestandards bei Neubauten optimiert

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

SprengnetterONE ist in der Lage, den Gebäudestandard auf der Grundlage der Sprengnetter Immobiliendatenbank voll automatisch zu bestimmen. Hierzu muss der Anwender bei der Eingabe des Gebäudestandards als Bestimmungsart „voll automatisch“ auswählen.

Das Modell zur voll automatischen Bestimmung der Gebäudestandards wurde optimiert. Dadurch wird der Gebäudestandard insbesondere bei Neubauten noch treffender bestimmt und die Durchgängigkeit der ermittelten Werte in den einzelnen Wertermittlungsstufen verbessert.

1.7 Nachhaltigkeitsfaktor getrennt nach Bewertungsart deckelbar

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

Die Höhe des im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts von Einfamilienhäusern angesetzten Nachhaltigkeitsfaktors kann in der Konfiguration begrenzt werden (z.B. auf

1,0). Diese Deckelung gilt bislang dann für alle Wertermittlungsarten gleichermaßen.

Mit dem Release 3/2018 ist es nun möglich, die Deckelung für die einzelnen Wertermittlungsarten unterschiedlich zu konfigurieren. So kann z.B., in der Wertindikation auf eine Deckelung verzichtet und bei vereinfachten Wertermittlungen und Gutachten der Nachhaltigkeitsfaktor der Höhe nach auf 1,0 begrenzt werden.

1.8 Konfiguration Sicherheitsabschlag für selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen

Betroffene Programme: **T2C-X**

Ist ein Grundstück wesentlich größer als es einer der baulichen Anlage angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, so ist gemäß § 9 Abs. 2 BelWertV und § 17 Abs. 2 ImmoWertV bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags im Ertragswertverfahren der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen. Der Ertragswert des Beleihungsobjekts ergibt sich dann aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen, dem Bodenwert, der den baulichen Anlagen zugeordnet werden kann und dem Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche.

Bislang fließt der Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche in voller Höhe in den Ertragswert des Beleihungsobjekts ein. Da der Bodenwert einer selbstständig baulich nutzbaren Teilfläche gemäß § 20 BelWertV aus geeigneten Vergleichswerten abzuleiten ist und gemäß § 19 Abs. 1 BelWertV im Vergleichsverfahren ein Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens 10 % in Abzug zu bringen ist, wird z.T. die Meinung vertreten, dass der Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche um einen Sicherheitsabschlag zu reduzieren sei.

Mit dem Release 3/2018 ist es nun möglich, die Berechnungsalgorithmen so zu konfigurieren, dass der für die Bewertung unbebauter Grundstücke eingestellte Sicherheitsabschlag auch am Bodenwert einer selbstständig nutzbaren Teilfläche im Ertragswertverfahren und auch im Sachwertverfahren in Abzug gebracht wird.

1.9 Berücksichtigung untergeordneter Nebengebäude

Betroffene Programme **T2C-X**

In der Wertermittlungsart Gutachten können untergeordnete Nebengebäude (Halle, Stall, Lager, Werkstatt) getrennt eingegeben werden. Dafür können Sie aus dem Bereich „Weitere Elemente“ einfach in die Anzeige der Bewertungsstruktur gezogen werden. Dadurch erhält man eine weitere Eingabeseite, in der die Attribute der Nebengebäude erfasst werden können.

1.10 Schnittstelle zum Sprengnetter Auftragsmanagementsystem (goValue) ermöglicht nachträgliches Hochladen von Dokumenten

Betroffene Programme: **T2C**, **T2C-X**

In der Schnittstelle zur Beauftragung von Dienstleistungen der Sprengnetter goValue GmbH können aus den SprengnetterONE-Bewertungen heraus jetzt auch Dokumente zum Auftrag übermittelt und nachträglich ergänzt werden. Diese Funktionalität steht jetzt direkt unter „Dokumente und Fotos -> Einkaufswagen“ in SprengnetterONE zur Verfügung, so dass Dokumente nicht mehr über den Aufruf des goValue-Portals hochgeladen werden müssen.

1.11 Einzelerfassung der Mieteinheiten von Gewerbeobjekten

Betroffene Programme: **T2C-X**

Bei allen Typen von Gewerbeobjekten ist jetzt auch eine Einzelerfassung der Mieteinheiten der Objekte möglich, so wie sie bisher schon bei Wohn- und Geschäftshäusern und sonstigen, allgemeinen Gewerbeobjekten möglich war. Dazu kann jetzt auf der Gebäudeerfassungsseite aller Gewerbeobjektarten zwischen „pauschal“ und „Einzelerfassung“ umgeschaltet werden.

1.12 Admin-Tool für Benutzerverwaltung durch den Kunden selbst

Betroffene Programme: **F2C**, **T2C**, **T2C-X**

Mit dem Programmrelease 3/2018 wird auch ein Admin-Tool zur Benutzerverwaltung für unsere Kunden freigegeben. Dadurch wird es für Administratoren in den einzelnen Instituten möglich, die Benutzerverwaltung für das eigene Institut selbst durchzuführen. Es können Benutzer angelegt, deaktiviert und einzelne Attribute der Nutzer, insbesondere die Rolle im System verändert werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, Passwörter zurückzusetzen. Für das Admin-Tool ist eine separate Dokumentation erhältlich.

1.13 Neue Bewertungsart in Five2Click: Marktwertindikation (max)

Betroffene Programme: **F2C**

Es gibt eine neue, indikative Bewertungsart, die Marktwertindikation (max). Ähnlich wie bei den Beleihungswertindikationen ist nun auch die Marktwertindikation in einer maximalen Ausbaustufe mit allen Eingabemöglichkeiten vorhanden und nicht begrenzt auf den minimalen Eingabebereich.

1.14 Indikative Bewertung auch von unbebauten Grundstücken

Betroffene Programme: **F2C**

In allen indikativen Bewertungsarten (Five2Click) ist jetzt auch die Bewertung von unbebauten Grundstücken möglich.

1.15 Bewertung von Gewerbeobjekten auch in der Bewertungsart „Marktwertermittlung“ möglich

Betroffene Programme: **T2C-X**

Auch in der reinen Marktwertermittlung gibt es jetzt eine Konfigurationsmöglichkeit, in der bestimmte standardisierte Gewerbeobjekte eingegeben und bewertet werden können.

1.16 Layout der Maske Vergleichswert in der Bewertungsart „Marktwertermittlung“

Betroffene Programme: **T2C-X**

Das Layout der Maske Vergleichswert in der Marktwertermittlung wurde überarbeitet und den anderen Bewertungsarten angepasst.

1.17 Ablageschnittstelle zu externen Programmen erweitert

Betroffene Programme: **F2C, T2C, T2C-X**

Die von SprengnetterONE bereits zur Verfügung gestellte Standard-Schnittstelle zur Rückgabe der Parameter, Ergebnisse und Gutachtendokumente von Bewertungen und Gutachten in externe Programmsysteme wurde um zahlreiche Felder erweitert. Eine spezielle Dokumentation zu dieser Schnittstelle ist separat erhältlich.

1.18 Photovoltaik-Daten aktualisiert

Betroffene Programme: **T2C, T2C-X**

Die Höhe der Einspeisevergütung hängt von der Größe der Anlage und vom Baujahr ab. Die staatlich garantierte Vergütung wird für die jüngeren Baujahre regelmäßig gesenkt. Mit dem Release 3/2018 werden die hinterlegten Daten zur Bewertung von Photovoltaikanlagen um die für die aktuellen Baujahre geltenden Vergütungssätze ergänzt.

2 Fehlerbehebungen

Im Rahmen des Release 3/2018 wurden auch einige zwischenzeitlich bekannt gewordene Programmfehler behoben.

3 Kontakt

Lutz Wiggershaus
Produktmanager Software Kreditwirtschaft

T 0049 (0) 231 58695671

E lutz.wiggershaus@sprengnetter.de