Handbuch

Liegenschaftsbewertung SC

Letzte Aktualisierung am 02. Juni 2022

Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver
Microsoft Partner

© Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen
☏ 04276 5704 ✉ office@sprengnetter.at

Inhaltsverzeichnis

SUCHE 9

Funktionen der Schaltflächen 9

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG SC - KONTEXTSENSITIVE HILFE 9

BEDIENUNGSHINWEISE 9

Symbolleiste Start 10

Symbolleiste Produktivität 11

Symbolleiste Textverarbeitung 12
Verwenden von Format übertragen 12
Einfügen von externen Dateien, Textbausteinen, Bildern, Umfeldanalyse 12
Einfügen von Makros 13
Makroliste 14
Einfügen von mikroökomischen Daten (Umfeldanalyse und Mikrolage) 16
Verwenden von Tastenkombinationen 16
Verwenden der Rechtschreibprüfung 16

Statuszeile 17

NAVIGATIONSBEREICH 18

KUNDENVERWALTUNG 19

Allgemeines 19

Eingabefelder 19

LIEGENSCHAFTSDATEN 19

Allgemeines 19
Funktion der Schaltfläche 20
Kontextmenü 20

Übertragen einer Liegenschaft 20
Funktionen der Schaltflächen 21

Eingabefelder 21

BEWERTUNGSDATEN 22

Allgemeines 22
Anlage einer Bewertung mittels Standardassistent 22
Funktionen der Schaltflächen 22
Kontextmenü 23

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Bewertung **23**
Eingabefelder 23
Duplizieren einer Bewertung 24
Übertragen einer Bewertung 24
Funktionen der Schaltflächen 25

Karteireiter Eigentümer **25**

Karteireiter Bilder **25**
Funktionen der Schaltflächen 26
Karteireiter Allgemein 26
Karteireiter Beschreibung 26
Karteireiter Vorschau 27

Karteireiter Dokumente **27**
Funktionen der Schaltflächen 27
Kontextmenü 27
Karteireiter Allgemein 27
Karteireiter Beschreibung 28

Karteireiter Befund **28**
Aufstellungen 28
Einfügen von Aufstellungen (Makros) 28
Makroliste 28
Umfeldanalyse und Mikrolage 29
Einfügen der Umfeldanalyse und Mikrolage 29
Immobilienmarktrating (ImMaRate) 29
Objektrating 30
Aufruf 30
Über Symbolleiste Start 30
Über Kontextmenü 30
Bedienung 30
Ausdruck 31

Karteireiter Historie **31**

Karteireiter Vorschau **31**

GRUNDSTÜCKSDATEN **32**

Allgemeines **32**
Funktion der Schaltfläche 32
Kontextmenü 32

Karteireiter Grundstück **32**
Eingabefelder 32
Anlage von Ab- und Aufwertungen 34
Funktionen der Schaltflächen 34
Kontextmenü 35

Karteireiter Beschreibung **35**

GEBÄUDEDATEN **35**

Allgemeines **35**
Funktion der Schaltfläche 35
Kontextmenü 36

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Gebäude **36**
Eingabefelder 36
Anlage von Gebäudeteilen 36
Eingabefelder 37
Funktionen der Schaltflächen 39
Kontextmenü 40

Karteireiter Bauwert **40**

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände 40
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 40
Funktionen der Schaltflächen 41
Kontextmenü 41
Zusätzliche Angaben - Alterswertminderung 42

Karteireiter ESG **43**

Karteireiter Beschreibung **44**

ERTRAGSOBJEKTDATEN **44**

Allgemeines **44**
Funktion der Schaltfläche 44
Kontextmenü 45

Karteireiter Ertragsobjekt **45**
Eingabefelder 45
Karteireiter Roherträge 45
Anlage von Roherträgen 45
Funktionen der Schaltflächen 46
Kontextmenü 46
Berechnungsart EINHEITEN 47
Berechnungsart MIETE 47
Berechnungsart EINHEITEN, PAUSCHAL 47
Berechnungsart UMSATZPACHT 47
Berechnungsart UMSATZPACHT (EINHEITEN) 48
Berechnungsart UMSATZPACHT (EINHEITEN UND AUSLASTUNG) 48
FIKTIVE MIETE – Struktureller Leerstand 48
OVERRENTED- und UNDERRENTED-MIETEN 48
Karteireiter Reinertrag 49
Anlage vom Bewirtschaftungsaufwand 49
Funktionen der Schaltflächen 49
Kontextmenü 50
Anlage von Instandhaltungskosten 50

Karteireiter Gebäudezuordnung **50**

Karteireiter Ertragswert **51**
Ertragswertverfahren (Standard) 51
Bodenwertanteil 51
Baumängel, Bauschäden 51
Vereinfachtes Ertragswertverfahren 52
Abgekürztes Ertragswertverfahren 52
Baumängel, Bauschäden 52
Ertragswertverfahren nach König 52
Discounted Cash Flow 52
Barwertberechnung 53
Änderung der Werte für die Barwertberechnung 53

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter ESG **54**

Karteireiter Beschreibung **54**

VERGLEICHSOBJEKTDATEN **54**

Allgemeines **54**
Funktion der Schaltfläche 54
Kontextmenü 55

Karteireiter Vergleichsobjekt **55**
Eingabefelder 55
Karteireiter Objektteile 56
Anlage von Objektteilen 56
Eingabefelder 56
Funktionen der Schaltflächen 57
Kontextmenü 57
Karteireiter Vergleichswert 58
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 58
Funktionen der Schaltflächen 58
Kontextmenü 59

Karteireiter ESG **59**

Karteireiter Beschreibung **59**

DINGLICHE RECHTE **59**

Allgemeines **59**
Funktion der Schaltfläche 60
Kontextmenü 60

Arten von dinglichen Rechten **60**
ewige Rente 60
Zeitrente 60
Baurecht/Superädifikat 60
anderes Recht 61

DINGLICHE LASTEN **61**

Allgemeines **61**
Funktion der Schaltfläche 61
Kontextmenü 61

Arten von dinglichen Lasten **62**
lebenslängliche Belastung 62
lebenslängliches Wohnrecht 62
Berechnung der fiktiven Miete 62
ewige Rente 63
Zeitrente 63
Pflegeleistung 63
Baurecht/Superädifikat 63
andere Belastung 64

ÜBERSICHTSDATEN **64**

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Sachwert **64**
Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände 64
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 64
Funktionen der Schaltflächen 65
Kontextmenü 65

Karteireiter Ertragswert **65**
Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände 66
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 66
Funktionen der Schaltflächen 66
Kontextmenü 67

Karteireiter Vergleichswert **67**
Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände 67
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 67
Funktionen der Schaltflächen 68
Kontextmenü 68

Karteireiter Verkehrswert **68**
Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände 69
Anlage Wertbeeinflussender Umstände 69
Funktionen der Schaltflächen 69
Kontextmenü 70
Eingabefelder 70

Karteireiter Schlusskommentar **71**

Karteireiter Kurzübersicht **72**

Karteireiter Kennzahlen **72**
Eingabefelder 72
Erläuterungen 73
KENNZAHL Marktwert pro m² Nutzfläche 73
KENNZAHL Rohertrag pro m² Nutzfläche pro Monat 73
KENNZAHL Leerstandsquote (Marktmiete) in % sowie Leerstandsquote (Fläche) in % 73
KENNZAHL Bruttoanfangsrendite in % 74
KENNZAHL Nettoanfangsrendite in % 74
KENNZAHL Rohertragsfaktor (Bruttomultiplikator) 75
KENNZAHL Reinertragsfaktor (Nettomultiplikator) 75
KENNZAHL Kaufpreis pro m² Nutzfläche 76
KENNZAHL Kaufpreis Abweichung zu Marktwert 76
KENNZAHL Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in % 76
KENNZAHL Verkehrswert nach Fertigstellung 76
Ausdruck von Kennzahlen (Makros) 76
Makroliste 76

DRUCKAUSGABE **77**

Druckeinstellungen **78**
Allgemeines zum Inhaltsverzeichnis 79
Aktualisieren des Inhaltsverzeichnisses 79
Textbausteine mit Gliederung 79

Druckausgabemöglichkeiten **80**
Export 80

© Sprengnetter Austria GmbH

Vorschau 80
Drucken 80
Beenden 80

WARTUNG 81

Programmeinstellungen 81
Aufruf 81

Datenbanksicherung / Datenbankwiederherstellung 81
Datenbank sichern 81
Datenbank wiederherstellen 81

Eintrag Systemeinstellungen 82
Karteireiter Einstellungen 82
Gruppe Systemadministrator 82
Gruppe Allgemein 83
Gruppe Bestätigungsworkflow 85
Gruppe Automatische Neubewertung 85
Gruppe Verfügbare Plugins 85
Funktion der Schaltfläche Speichern 85
Karteireiter Benutzer 86
Karteireiter Stichwörter 86
Karteireiter Proxy 86
Karteireiter Kultur 86
Funktion der Schaltfläche Speichern 86

Eintrag Benutzerverwaltung 87
Rollen 87
Systemadministrator 87
Administrator 87
Manager 88
Benutzer 88
Revisor 88
Eingabefelder 89
Karteireiter Login 89
Karteireiter Allgemein 89
Karteireiter Sprengnetter Konto 89
Kontextmenü 90

Eintrag Bestätigungsworkflow 90
Workflow einer Bestätigung 91
Kontextmenü 91

Eintrag Schnittstelle 92
Karteireiter Übersicht 92
Karteireiter Abgleich 92

Eintrag Asset quality review 92

Eintrag gewerbliche Liegenschaftsschätzung 93

Eintrag Protokoll 93

Eintrag Personalisierung Begrifflichkeiten 93

Eintrag Kategorien 94
Funktion der Schaltfläche 94

© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü ... 95

Eintrag Überschriften ... 95
Funktionen der Schaltflächen ... 96

Eintrag Einheiten ... 96
Funktion der Schaltfläche ... 96
Kontextmenü ... 96

Eintrag Einheitenzuordnung ... 96

Eintrag Flächenwidmung ... 97
Kontextmenü ... 97

Eintrag Postleitzahlen, Ortschaften ... 97
Neuanlage Nation ... 97
Funktionen der Links ... 98
Kontextmenü ... 98
Neuanlage Plz inkl. Ort ... 98
Kontextmenü ... 99

Eintrag Wertbeeinflussende Umstände ... 99
Funktion des Links ... 99
Kontextmenü ... 99

Eintrag Formatvorlagen ... 100
Funktion des Links ... 100
Kontextmenü ... 101

Eintrag Textbausteine ... 101
Kontextmenü ... 101

Eintrag Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen ... 102
Überblick: Welche Schritte sind durchzuführen? ... 102
Das sollten Sie über die Dateigröße Ihres Deckblattes wissen. ... 103
Schritt 1: Erstellung eines Muster-Deckblattes samt Kopf- und Fußzeilen ... 103
Verwendung von Makros ... 103
Makroliste ... 103
Definition eines Deckblatt-Bildes ... 103
Schritt 1 ... 104
Schritt 2 ... 104
Definition der Kopf- und Fußzeile ... 104
Einstellungen unter Word 2016 ... 104
Schritt 2: Speicherung ... 105
Schritt 3: Anlage des Deckblattes in der Softwarelösung ... 105
Schritt 4: Aufruf des Deckblattes beim Ausdruck ... 105
Adaptierung von vorhandenen Deckblättern samt Kopf- und Fußzeilen ... 106
Lösungen zu häufig gestellten Fragen (FAQ's) ... 106

Eintrag Assistenten ... 106
Kontextmenü ... 107

Eintrag Belehnwert ... 107
Kontextmenü ... 107

Eintrag Ten2Click Bewertung ... 108

© Sprengnetter Austria GmbH

Suche

Zur Suche von Kunden, Liegenschaften oder Bewertungen führen Sie folgende Schritte durch:

1. Wählen Sie einen **Hauptfilter** (Kunden, Liegenschaften, Bewertungen) aus der Auswahlliste aus.
2. Wählen Sie einen **Unterfilter** (z. B. Kundennummer, Name etc.) aus der Auswahlliste aus.
3. Geben Sie einen **Suchbegriff** ein und/oder klicken Sie auf die Schaltfläche .

Im **rechten Fenster** werden die **Suchergebnisse** angezeigt. Durch Doppelklick auf das gewünschte Suchergebnis öffnen Sie den Datensatz.

Die Suche kann auf zwei Arten durchgeführt werden:

1. **Exakte Suche:** Durch Aktivierung der Checkbox **exakte Suche** werden nur Datensätze ausgegeben, die exakt mit dem Suchbegriff übereinstimmen.
2. Wird diese Checkbox nicht aktiviert, werden alle Ergebnisse geliefert, die den Suchbegriff enthalten.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche wird der **Suchvorgang abgebrochen**.
	Über diese Schaltfläche wird der gesuchte und markierte **Datensatz** automatisch **geöffnet**.

Liegenschaftsbewertung SC - Kontextsensitive Hilfe

Die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** ist mit einer **kontextsensitiven Hilfe** ausgestattet. Kontextsensitiv bedeutet, dass Sie die Hilfe genau dort erhalten, wo Sie sie benötigen.

Wie wird die Hilfe aufgerufen?
Zum **Aufrufen der Hilfe** stellen Sie den Cursor in das **gewünschte Eingabefeld** bzw. aktivieren Sie das gewünschte **Fenster** und betätigen Sie die **F1-Taste**. Damit lassen sich die meisten Fragen rasch und einfach beantworten.

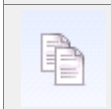
Suchfunktion in der Hilfe
Über die **rechte Maustaste / Bearbeiten / Suchen** bzw. über die Tastenkombination **Strg + F** können Sie nach Begriffen bzw. Stichwörtern suchen.

Bedienungshinweise

Über die Schaltfläche (befindet sich in der **Ecke oben links**) können Sie die Basisbefehle **Kunde speichern**, **Kunde schließen**, **Recherche, Drucken**, **Programm beenden** ausführen. Weiters sehen Sie hier eine Übersicht der **zuletzt geöffneten Bewertungen**. Dadurch können Sie rasch auf diese Bewertungen zugreifen.

© Sprengnetter Austria GmbH

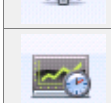
Symbolleiste Start

	Über diese Schaltfläche wird ein neuer **Kunde angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird eine neue **Liegenschaft angelegt**.
	Über diese Schaltfläche werden **zusätzliche Elemente** einer Liegenschaft **angelegt**, z. B.: Bewertung, Grundstück, Gebäude, Gebäudeteil, Ertragsobjekt, Rohertrag, Vergleichsobjekt, Objektteil, Rechte und Lasten.
	Über diese Schaltfläche wird der geöffnete **Datensatz gespeichert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Datensatzelement dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Datensatzelement gelöscht**, z. B.: Kunde, Liegenschaft, Bewertung, Grundstück, Gebäude, Gebäudeteil, Ertragsobjekt, Rohertrag, Vergleichsobjekt, Objektteil, Recht und Last. **Lösch-Strategie Kunde/Liegenschaft/Bewertung** **Kunde** Ein Kunde kann gelöscht werden, wenn diesem keine Liegenschaft zugeordnet ist. **Liegenschaft** Eine Liegenschaft kann gelöscht werden, wenn dieser keine Bewertung zugeordnet ist. **Bewertung** Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow** ist **nicht** registriert: • Eine Bewertung kann gelöscht werden, wenn sich der angemeldete Anwender in der Rolle **Administrator** oder **Manager** befindet. • Eine Bewertung kann gelöscht werden, wenn sich der angemeldete Anwender in der Rolle **Benutzer** befindet und dieser der Besitzer der zu löschenden Bewertung ist. Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow** ist registriert: • Eine Bewertung kann gelöscht werden, wenn sich der angemeldete Anwender in der Rolle **Administrator** oder **Manager** befindet und die Bewertung **unbestätigt** ist. • Eine Bewertung kann gelöscht werden, wenn sich der angemeldete Anwender in der Rolle **Benutzer** befindet und dieser der Besitzer der zu löschenden Bewertung ist und die Bewertung **unbestätigt** ist. • Ist eine Bewertung **bestätigt**, kann diese rollenunabhängig **nicht** mehr gelöscht werden. Ausnahme: **Zusatzmodul Datenkonsolidierung**. Beachten Sie, dass diese Strategie in Ihrem Unternehmen/Konzern unterschiedlich dann sein kann, wenn eine eigene Strategie implementiert wurde.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltflächen wird die **Reihenfolge** einzelner Datensätze **bestimmt**.
	Über diese Schaltfläche steht Ihnen Ihr gesamtes **erworbenes Sprengnetter Produktportfolio** zur Verfügung. ImMaRate (ImmobilienMarktRating) Die direkte Übernahme von qualitativ hochwertigen Auswertungen in Ihre Befundaufnahme wird in vielerlei Hinsicht eine Qualitätssteigerung der Gutachten mit sich bringen und Ihren Sachverstand als Gutachter weiter untermauern. Weitere Informationen finden Sie auf www.immarate.at.
	Über diese Schaltfläche wird der **Status** (AKTIV, PASSIV) einer Bewertung **definiert**. Die **Historie** sowie ggf. die **Schnittstellenoptionen** können hier eingesehen werden. **Liegenschaften** bzw. **Bewertungen** können einem bestehenden Kunden bzw. einer bestehenden Liegenschaft übertragen werden. Weiters kann das **Objektrating** aufgerufen werden. Hierbei handelt es sich um ein **standardisiertes Verfahren**, mit dem die **Qualität eines Immobilienobjektes** dargestellt wird. Das Modul **erhöht die Transparenz** und **Nachvollziehbarkeit** von **Bewertungsgutachten**, und somit auch die **Qualität**. Dieses Zusatzmodul ist kostenpflichtig und muss separat lizenziert werden.
	Über diese Schaltfläche werden **sonstige Informationen aufgerufen**, wie z. B. Neuerungen, Interne Richtlinien, Erste Schritte, Modulregistrierung u.v.m. Weiters können Sie hier Ihre Version auf Updates prüfen. Hier kann auch das Zusatzmodul - der **ImmoDEX** von **IMMOBILIEN.NET** – aufgerufen werden. Es bietet **Richtwerte zur preislichen Einschätzung von Wohnimmobilien**. Es enthält **Preis- und Nachfragedaten** für den **gesamten Wohnimmobilienmarkt** in **Österreich**. Der **ImmoDEX** ist die **einzige Preisdatenbank**, die auf **echten**, **aktuellen Angebotspreisen** beruht und bietet somit außergewöhnliche **Transparenz** für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt.

Symbolleiste Produktivität

	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Basel II Assistent** aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird der **Standard Bewertungsassistent** aufgerufen.
	Über diese Schaltfläche werden Bewertungen aus fremden Datenstämmen **importiert**.*
	Über diese Schaltfläche werden Bewertungen aus dem eigenen Datenstamm zwecks Import in einen fremden Datenstamm **exportiert**.*
	Über diese Schaltfläche wird die **Wartung** geöffnet, wo Grundeinstellungen für die Softwarelösung (Benutzerverwaltung, Druckvorlagen etc.) vorgenommen werden.
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** aufgerufen.*

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Automatische Datentransformation** aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Datenkonsolidierung** aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird Ihre Datenbank für die Verwendung der Zusatzmodule Managementinformationssystem sowie Reportmanager **synchronisiert** bzw. **abgeglichen**.*
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Managementinformationssystem** aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Reportmanager** aufgerufen.*

* Die Zusatzmodule sind kostenpflichtig und müssen separat lizensiert werden.

Symbolleiste Textverarbeitung

Die Softwarelösung beinhaltet eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. zu den Elementen Ihrer Bewertung hinzufügen können.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben.

Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word. Zusätzlich stehen Ihnen Muster-Textbausteine und Makros zur Verfügung, mit denen Sie sehr viel Zeit sparen.

Verwenden von Format übertragen

Mithilfe von **Format übertragen**, Sie finden die entsprechende Schaltfläche in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Zwischenablage**, können Sie Textformatierungen anwenden.

Format übertragen	**Führen Sie dazu folgende Schritte durch:** • Markieren Sie den Text mit der Formatierung, die Sie kopieren möchten. • Betätigen Sie die Schaltfläche . • Markieren Sie den zu formatierenden Text. • Betätigen Sie erneut die Schaltfläche .

Einfügen von externen Dateien, Textbausteinen, Bildern, Umfeldanalyse

Sie finden die entsprechenden Schaltflächen in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen**.

Integration	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** von **qualitativ hochwertigen Bezirksauswertungen** (mittels ImMaRate).

© Sprengnetter Austria GmbH

Externe Dateien	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** von **externen Dateien**. Danach wählen Sie die gewünschte Datei aus und übernehmen diese durch Betätigen der Schaltfläche **Öffnen**. **Wichtig:** Der Import von Dokumenten wird vom Qualitätszustand des einzufügenden Dokumentes beeinflusst. Dieser Umstand kann zu eventuellen Datenverlusten im Rahmen der Textverarbeitung führen, welche technologiebedingt auftreten. Wenn Sie dieses Verhalten bemerken, empfehlen wir Ihnen, einen **Bildschirmausdruck von der Quelldatei** anzufertigen und diesen über die **Zwischenablage** einzufügen.
Textbausteine	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** von **Textbausteinen**. Im Fenster **Textbaustein einfügen...** markieren Sie den gewünschten Textbaustein und übernehmen diesen durch Betätigen der Schaltfläche **Einfügen**. Die **Erstellung und Wartung** von Textbausteinen ist in der **Wartung** vorzunehmen.
Bilder	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** von **Bildern**. Danach wählen Sie die gewünschte Datei aus und übernehmen diese durch Betätigen der Schaltfläche **Öffnen**. Da hier eingefügte Bilder in der **Datenbank** der **Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC** gespeichert werden, empfehlen wir eine gewünschte Bildgröße in der **Wartung / Eintrag Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen / Gruppe Systemadministrator / maximale Bildgröße** zu definieren. **Wichtig für die Bildgrößenbeschränkung:** Wenn ein Wert definiert wurde, dann wird beim Bildimport automatisch und ohne Interaktion bzw. Information ein zu großes Bild auf die definierte Größe skaliert. Dies betrifft innerhalb der **Bewertungsebene** den Karteireiter **Bilder** bzw. in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** alle **Textverarbeitungsfenster**.
Makros	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** von **Makros**. Weitere Informationen siehe Einfügen von Makros.
Umfeldanalyse	Betätigen Sie diese Schaltfläche zum **Einfügen** der **Umfeldanalyse und Mikrolage**. Weitere Informationen siehe Einfügen von mikroökomischen Daten. **Bitte beachten Sie:** Voraussetzung für einen erfolgreichen Datenimport ist die Erfassung einer **gültigen (d. h. bestehenden) Liegenschaftsadresse**. Bei **ungültiger Liegenschaftsadresserfassung** können keine mikroökonomischen Daten ausgewiesen werden.

Einfügen von Makros

Makros sind **Platzhalter**, durch die der Inhalt von Datenfeldern **automatisch** in die Textverarbeitung übernommen wird.

Beispiel: Im Befund soll die Einlagezahl automatisch eingefügt werden. Wenn Sie die Einlagezahl nun anstatt der manuellen Eingabe im Befund in Form eines Makros einfügen, so bleibt die Einlagezahl immer automatisch aktuell. Auch wenn Sie die Einlagezahl später ändern, aktualisiert sich diese automatisch.

Zum Einfügen von Makros betätigen Sie die Schaltfläche . Sie finden diese in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen**. Im Fenster **Makro einfügen...** markieren Sie das gewünschte Makro und übernehmen dieses durch Betätigen der Schaltfläche **Einfügen**.

Beachten Sie bitte: Die Checkbox **Makro als Feld einfügen** muss **aktiviert** sein, damit das Makro immer aktualisiert wird.

© Sprengnetter Austria GmbH

Makroliste

Folgende Makros stehen Ihnen für die Textverarbeitung zur Verfügung:

Bewertung	
Kundentyp	[K01]
Kundennummer	[K02]
Kundenname	[K03]
Kunde Adresse	[K04]
Kunde Plz	[K05]
Kunde Ort	[K06]
Kunde Nation	[K07]
Liegenschaft Einlagezahl	[L01]
Liegenschaftsbezeichnung	[L02]
Liegenschaftszuordnung	[L03]
Liegenschaft Bezirksgericht	[L04]
Liegenschaft Grundbuch	[L05]
Liegenschaft Adresse	[L06]
Liegenschaft Plz	[L07]
Liegenschaft Ort	[L08]
Liegenschaft Nation	[L09]
Liegenschaftskennung	[L10]
Liegenschaftsstichwörter	[L11]
Bewertungsstichtag	[B01]
Neubewertungsstichtag	[B02]
Bewertung Preisbasis	[B03]
Bewertung Aktenzahl	[B04]
Bestätigungsstatus	[B05]
Bewertungsstichwörter	[B14]
Benutzer Name	[U01]
Benutzer Rolle	[U02]
Benutzer Institut	[U03]
Benutzer Adresse1	[U04]
Benutzer Adresse2	[U05]
Benutzer Telefon	[U06]
Benutzer Email	[U07]
Benutzer Windowskonto	[U08]
Sachwert der Bewertung	[S01]
Summe Bodenwerte	[S02]
Summe Bauwerte	[S03]

© Sprengnetter Austria GmbH

Ertragswert der Bewertung	[S04]
Summe Lasten	[S05]
Summe Rechte	[S06]
Verkehrswert der Bewertung	[S07]
Belehnwert intern der Bewertung	[S08]
Belehnwert Solvabilität der Bewertung	[S09]
Bruttorendite der Bewertung	[S10]
Vergleichswert der Bewertung	[S11]
Belehnwert in %	[S12]
Verkehrswert nach Fertigstellung	[S13]
Datum nach Fertigstellung	[S14]
Marktwert pro m² Nutzfläche	[BM01]
Kaufpreis pro m² Nutzfläche	[BM02]
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert	[BM03]
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in Prozent	[BM04]
Rohertrag pro m² Nutzfläche pro Monat	[BM05]
Leerstandsquote (Leerstand)	[BM07]
Bruttoanfangsrendite	[BM08]
Nettoanfangsrendite	[BM09]
Rohertragsfaktor	[BM10]
Reinertragsfaktor	[BM11]
Leerstandsquote (Fläche)	[BM12]
Stichtag aktive Historie	[H01]
Verkehrswert aktive Historie	[H02]
Angemeldeter Benutzer	
Benutzer Name	[AU01]
Benutzer Rolle	[AU02]
Benutzer Institut	[AU03]
Benutzer Adresse1	[AU04]
Benutzer Adresse2	[AU05]
Benutzer Telefon	[AU06]
Benutzer EMail	[AU07]
Benutzer Windowskonto	[AU08]
Allgemein	
Datum	[SYS01]
Zeit	[SYS02]
DomainUser	[SYS03]

Befund/Allgemeine Daten	
Eigentümer	[B06]
Grundstücke	[B07]
Gebäude	[B08]
Roherträge	[B09]
Lasten	[B10]
Rechte	[B11]
Vergleichsobjekte	[B12]
Workflowhistorie	[B13]
Lageinformation, Mikrolage	[UA20]

Einfügen von mikroökomischen Daten (Umfeldanalyse und Mikrolage)

Zum Einfügen der Umfeldanalyse und Mikrolage betätigen Sie die Schaltfläche . Sie finden diese in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen**.

Bitte beachten Sie: Voraussetzung für einen erfolgreichen Datenimport ist die Erfassung einer **gültigen (d. h. bestehenden) Liegenschaftsadresse**. Bei **ungültiger Liegenschaftsadresserfassung** können keine mikroökonomischen Daten ausgewiesen werden.

Verwenden von Tastenkombinationen

Hiermit können Sie die wichtigsten Befehle schnell und einfach über die Tastatur ausführen.

Strg + D	**Einfügen** von **externen Dateien**
Strg + T	**Einfügen** von **Textbausteinen**
Strg + B	**Einfügen** von **Bildern**
Strg + M	**Einfügen** von **Makros**
Strg + Z	**Rückgängig**
Strg + Y	**Wiederholen**
Strg + X	**Ausschneiden** von **Textinhalten**
Strg + C	**Kopieren** von **Textinhalten**
Strg + V	**Einfügen** von **Textinhalten**
Strg + A	**Markieren** des **gesamten Textinhaltes**
Strg + F	**Aufruf** der **Suche**
Strg + H	**Ersetzen** von **Text**

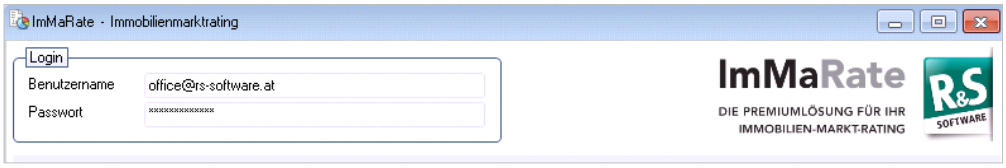
Verwenden der Rechtschreibprüfung

	Durch Aktivierung dieser Checkbox wird die **Rechtschreibprüfung aktiviert**. Soll die Rechtschreibprüfung nicht ausgeführt werden, deaktivieren Sie diese Checkbox.

© Sprengnetter Austria GmbH

Statuszeile

Die **Statuszeile** befindet sich **ganz unten** innerhalb der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**.

	Hier ist ersichtlich, auf welchem **Server** und in welcher **Instanz die Datenbank** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** installiert ist.
	Hier ist ersichtlich, mit welchem **Benutzer** von der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** Sie eingeloggt sind.
	Über diese Schaltfläche erfolgt die **Verwaltung des Sprengnetter Kontos beim eingeloggten Benutzer**, d. h. ein **Sprengnetter Konto** kann **hier registriert** bzw. **Zugangsdaten für den angemeldeten Benutzer definiert werden**. Ebenfalls können Sie dies in der **Wartung / Eintrag Benutzerverwaltung / Karteireiter Sprengnetter Konto** durchführen. **Beachten Sie bitte:** Für jeden Benutzer kann ein **eigenes Konto** angelegt werden. Um die erstmalige Registrierung durchzuführen, aktivieren Sie die Schaltfläche . **Wichtig:** Die **Registrierung im Sprengnetter Shop** ist **kostenlos** und anhand der **Zugangsdaten** erhalten Sie **Zugriff auf alle von Ihnen und Ihrem Unternehmen gekauften Softwarelösungen**. Wenn Sie bereits ein **Konto besitzen**, erfassen Sie bei den **Zugangsdaten** Ihre **E-Mailadresse** samt **Passwort**. Durch Aktivierung der Schaltfläche werden Ihre **Zugangsdaten gespeichert**. **Wichtig:** Mit diesen Zugangsdaten werden Sie **automatisch bei aufgerufenen Softwarelösungen** innerhalb von **Liegenschaftsbewertung SC** (z. B. ImMaRate etc.) angemeldet. Beispiel ImMaRate: **Einfügen** von **qualitativ hochwertigen Bezirksauswertungen** im Befund  Über die Schaltfläche **gelangen** Sie in **den Sprengnetter Shop**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Website** von **Sprengnetter** aufgerufen.
	Über diese Schaltfläche wird der **Rechner von Windows** aufgerufen.
	Über diese Schaltfläche wird der **Kalender samt Uhrzeit** aufgerufen.

© Sprengnetter Austria GmbH

Navigationsbereich

Derzeit befinden Sie sich in der Navigation. Sie finden folgende Ebenen vor:

Kunde
Hier sind alle **Liegenschaften** des geöffneten Kunden samt **Kundenobligo** ersichtlich.

Liegenschaften
Hier sind alle beim Kunden **erfassten Liegenschaften in tabellarischer Form** aufgelistet.

Bewertungen
Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Bewertungen in tabellarischer Form** aufgelistet, ebenso wie Eigentümer, Bilder, Dokumente und Befund zur Bewertung.

Grundstücke	**Gebäude**
Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Grundstücke in tabellarischer Form** aufgelistet.	Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Gebäude in tabellarischer Form** aufgelistet.

Ertragsobjekte
Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Ertragsobjekte in tabellarischer Form** aufgelistet.

Vergleichsobjekte
Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Vergleichsobjekte in tabellarischer Form** aufgelistet.

Lasten	**Rechte**
Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Lasten in tabellarischer Form** aufgelistet.	Hier sind alle bei der Liegenschaft **erfassten Rechte in tabellarischer Form** aufgelistet.

Übersicht
Hier sind die **Zusammenfassung** des **Sach-, Ertrags-, Vergleichs- und Verkehrswertes** sowie der **Schlusskommentar inkl**. **der Kurzübersicht** ersichtlich. Ebenso können hier die **Außenanlagen** zum Sachwert sowie die **Kennzahlen** erfasst werden.

© Sprengnetter Austria GmbH

Kundenverwaltung

Allgemeines

Sie können **beliebig viele** Kunden erfassen. Dazu betätigen Sie in der **Symbolleiste Start** diese Schaltfläche.

Wenn Sie bereits Kunden angelegt haben, können Sie diese über die **Suche** im Navigationsbaum aufrufen.

Eingabefelder

Kundennummer	Erfassen Sie hier die **Kundennummer**.
Zuordnung	Definieren Sie über die Auswahlliste, welcher **Kategorie** der Kunde angehört. Neue Kundentypen können über die **Wartung / Kategorien** angelegt werden.
Name	Erfassen Sie den **Kundennamen**. Optional können Sie in der **zweiten Zeile** einen **Namenszusatz** anlegen. **Unsere Empfehlung:** Tragen Sie **einheitlich** immer zuerst den Vor- oder Nachnamen ein.
Strasse	Erfassen Sie die **Adresse des Kunden**. Die Liegenschaftsadresse wird in weiterer Folge separat erfasst.
Plz, Ort	Erfassen Sie die **PLZ** samt **Ort**. Die Softwarelösung beinhaltet ein **Postleitzahlenverzeichnis** in Kombination mit **zugehörigen Orten** (**sofern verfügbar für die gewählte Nation**). **Die Erfassung kann auf zwei Arten durchgeführt werden:** 1. Auswahl der PLZ samt Ort über die Auswahllisten. 2. Manuelle Eingabe der gewünschten PLZ samt Ort. Die vorgeschlagene PLZ sowie der Ortsname sind überschreibbar.
Nation	Erfassen Sie die gewünschte **Nation**. Neue Nationen können über die **Wartung / Postleitzahlen, Ortschaften** angelegt werden.

Liegenschaftsdaten

Allgemeines

Sie können zu jedem Kunden **beliebig viele** Liegenschaften erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum innerhalb der **Liegenschaftsebene**. Wenn Sie bereits Liegenschaften angelegt haben, können Sie diese über die **Suche** im Navigationsbaum aufrufen.

© Sprengnetter Austria GmbH

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Liegenschaft angelegt**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer gewünschten Liegenschaft in der **Liegenschaftsebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche werden einer Liegenschaft **Stichwörter zugewiesen**. Stichwörter kennzeichnen besondere Merkmale einzelner Liegenschaften. **Beispiele für Stichwörter:** • Kontaminiert • Gehört zum Eigenbesitz • Baurecht oder Superädifikat • Private Nutzung • Gewerbliche Nutzung • Für interne Zwecke angelegt • Als Musterbeispiel angelegt Diese beschlagworteten Liegenschaften können mit dem **Managementinformationssystem** bzw. **Reportmanager** ausgewertet werden. Die Anlage und Wartung von Stichwörtern ist in der **Wartung / Systemeinstellungen / Karteireiter Stichwörter** vorzunehmen.
	Über diese Schaltfläche wird die markierte **Liegenschaft dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird die markierte **Liegenschaft** samt bestehenden Bewertungen einem bestehenden Kunden **übertragen**. Übertragen einer Liegenschaft
	Über diese Schaltfläche wird die markierte **Liegenschaft gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen wird die **Reihenfolge** angelegter Liegenschaften **bestimmt**.

Übertragen einer Liegenschaft

Sie können **jede bestehende Liegenschaft** auf einen **bestehenden Kunden** übertragen. **Die Übertragung kann auf zwei Arten erfolgen:**

1. **Markieren** Sie die **gewünschte Liegenschaft** im Navigationsbaum in der **Liegenschaftsebene** und betätigen Sie in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Liegenschaft übertragen**.
2. **Markieren** Sie die **gewünschte Liegenschaft** im Navigationsbaum in der **Liegenschaftsebene** und **betätigen** Sie die **rechte Maustaste / Übertragen**.

Im Fenster Suchen führen Sie folgende Schritte durch:

© Sprengnetter Austria GmbH

1. Wählen Sie einen **Unterfilter** (z. B. Kundennummer, Name etc.) aus der Auswahlliste aus.
2. Geben Sie einen **Suchbegriff** ein und klicken Sie auf die Schaltfläche .

Im **unteren Fenster** werden die **Suchergebnisse** angezeigt. Durch Doppelklick auf das gewünschte Suchergebnis wird die Übertragung abgeschlossen.

Die Suche kann auf zwei Arten durchgeführt werden:

1. **Exakte Suche:** Durch Aktivierung der Checkbox **exakte Suche** werden nur Datensätze ausgegeben, die exakt mit dem Suchbegriff übereinstimmen.
2. Wird diese Checkbox nicht aktiviert, werden alle Ergebnisse geliefert, die den Suchbegriff enthalten.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche wird die **Übertragung abgeschlossen**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Suche abgebrochen**.

Eingabefelder

Zuordnung	Definieren Sie über die Auswahlliste, welcher **Kategorie** die Liegenschaft angehört. Auf Grund dieser Zuordnung können Auswertungen durchgeführt werden (z. B. Reportmanager). Neue Liegenschaftstypen können über die **Wartung / Kategorien** angelegt werden. Über die Schaltfläche beim Feld **Zuordnung** kann die **Liegenschaftskategorie** definiert werden. Diese Auswahlliste bietet Ihnen einen **einfachen Listenzugriff** auf die Kategorien an. Die **Sortierung** ist so, wie sie in der **Wartung vorgenommen wurde**. Es öffnet sich das Fenster **Kategorien**, in dem Sie einen **vordefinierten Standardkatalog** vorfinden. **Markieren** Sie die **gewünschte Kategorie**, zur Übernahme klicken Sie auf die Schaltfläche . Im Eingabefeld können Sie eine Suche nach einer gewünschten Kategorie starten. **Wichtig:** Die Liegenschaftszuordnung kann entweder über die **Liste** bzw. **hierarchisch** erfolgen.
Bezeichnung	Erfassen Sie die **genaue Bezeichnung** der Liegenschaft. Durch Klick auf die Schaltfläche wird die ausgewählte Zuordnung ins Feld **Bezeichnung** übernommen.
Kennung	Erfassen Sie die **Kennung**.
Einlagezahl	Erfassen Sie die **Einlagezahl gemäß Grundbuchsauszug**.
Bezirksgericht, Grundbuch	Erfassen Sie das **Bezirksgericht** samt **Grundbuch**. Die Softwarelösung beinhaltet ein **Bezirksgerichtsverzeichnis** in Kombination mit **zugehörigen Grundbüchern** (**sofern verfügbar für die gewählte Nation**). Durch Klick auf die Schaltfläche aktivieren Sie die jeweiligen Auswahllisten. Wählen Sie zunächst das Bezirksgericht aus. Durch Eingabe des Anfangsbuchstabens gelangen Sie direkt auf den ersten Datensatz, der mit diesem Buchstaben beginnt. Anschließend wählen Sie das Grundbuch aus

© Sprengnetter Austria GmbH

	der Auswahlliste des Bezirksgerichtes aus. Die Grundbuchsnummer wird automatisch übernommen.
wirtsch. Teileinheit	Erfassen Sie die **wirtschaftliche Teileinheit**. Dieses Feld ist nur dann sichtbar, wenn in der **Wartung / Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen** die Option **wirtschaftliche Teileinheit - Top aktiviert** aktiv ist.
Strasse	Erfassen Sie die **Adresse der Liegenschaft**.
Plz, Ort	Erfassen Sie die **PLZ** samt **Ort**. Die Softwarelösung beinhaltet ein **Postleitzahlenverzeichnis** in Kombination mit **zugehörigen Orten** (**sofern verfügbar für die gewählte Nation**). **Die Erfassung kann auf zwei Arten durchgeführt werden:** 1. Auswahl der Plz samt Ort über die Auswahllisten. 2. Manuelle Eingabe der gewünschten Plz samt Ort. Die vorgeschlagene Plz sowie der Ortsname sind überschreibbar.
Nation	Erfassen Sie die gewünschte **Nation**. Neue Nationen können über die **Wartung / Postleitzahlen, Ortschaften** angelegt werden.

Bewertungsdaten

Allgemeines

Sie können zu jeder Liegenschaft **beliebig viele** Bewertungen erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Bewertung** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Bewertungsebene**. Wenn Sie bereits Bewertungen angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf eine gewünschte Bewertung wird diese geöffnet.

Anlage einer Bewertung mittels Standardassistent

Über die Schaltfläche in der **Symbolleiste Produktivität** ganz oben wird der **Standard Assistent** aufgerufen. Mit Hilfe dieses Assistenten lässt sich in wenigen Schritten eine Schnellbewertung durchführen. Dabei wird auf Standardrichtsätze und -preise zurückgegriffen.

Folgende Assistenten stehen zur Verfügung:

- Einfamilienwohnhaus
- Eigentumswohnung (Neubauwert)
- Eigentumswohnung (Vergleichswert)

Neue Assistenten inkl. Richtsätze und Richtpreise können über die **Wartung / Assistenten** angelegt werden.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Bewertung** (**Standardbewertung**) **angelegt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Checkbox werden Bewertungen mit dem Status **PASSIV** in der Auflistung ausgeblendet.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer gewünschten Bewertung auf **Bewertungsebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul Objektrating aufgerufen.
	Über diese Schaltfläche werden die **Schnittstellenoptionen angezeigt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Historie** einer Bewertung **angezeigt**. Sie können damit z. B. eine automatische Neubewertung, Datentransformation oder Bestätigung einer Bewertung **nachvollziehen**.
	Über diese Schaltfläche werden einer Bewertung **Stichwörter zugewiesen**. Stichwörter kennzeichnen besondere Merkmale einzelner Bewertungen. Diese beschlagworteten Bewertungen können mit dem **Managementinformationssystem** bzw. **Reportmanager** ausgewertet werden. Die Anlage und Wartung von Stichwörtern ist in der **Wartung / Systemeinstellungen / Karteireiter Stichwörter** vorzunehmen.
	Über diese Schaltflächen kann der **Status** einer Bewertung **definiert** werden (AKTIV, PASSIV).
	Über diese Schaltfläche wird die markierte **Bewertung dupliziert**. Duplizieren einer Bewertung
	Über diese Schaltfläche wird die markierte **Bewertung** einem bestehenden Kunden bzw. einer bestehenden Liegenschaft **übertragen**. Übertragen einer Bewertung
	Über diese Schaltfläche wird eine markierte **Bewertung gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Bewertungen **verändert werden**.

Karteireiter Bewertung

Eingabefelder

Bewertungsstichtag	Erfassen Sie den **Bewertungsstichtag**.
Neubewertungsstichtag	Erfassen Sie den **Neubewertungsstichtag**. Dies ist ein Erinnerungstermin mit dem gekennzeichnet werden kann, wann Bewertungen überarbeitet werden sollen.
Preisbasis	Definieren Sie die für das Objekt maßgebliche **Preisbasis**.
Berechnung	Treffen Sie die Auswahl, ob die **Berechnung** des **Verkehrs-, Markt- oder Beleihungswerts** durchgeführt wird. Diese Einstellung wirkt sich auf die **Anzeige** in der **Übersichtsebene** bzw. den **Ausdruck** aus.
Bewertungsstatus	Definieren Sie den **Status der Bewertung**. Beachten Sie bitte, dass

	immer **nur eine Bewertung** den Status **AKTIV** haben kann. Der Status **AKTIV** kennzeichnet die jeweils aktuelle Bewertung.
Aktenzahl	Erfassen Sie hier die **Aktenzahl**. Dieser Wert steht auch als Kriterium in der **Suchebene** zur Verfügung.
Benutzer (Ersteller)	Die Bewertung wird bei der Anlage automatisch dem **Ersteller zugeordnet**. Über die Schaltfläche kann die Bewertung einem anderen Benutzer zugeordnet werden. Im Fenster **Benutzerwechsel** können Sie den gewünschten Benutzer auswählen und zuordnen.*
Kaufpreis	Erfassen Sie einen eventuellen **Kaufpreis**. Beachten Sie bitte, dass eine Eingabe eines Kaufpreises für die **Berechnung der Kaufpreis-Kennzahlen** herangezogen wird.
Art des Rechtsgeschäfts	Definieren Sie die **Art des Rechtsgeschäfts**.
Transaktionsdatum	Definieren Sie das **Transaktionsdatum**.

***Bei registriertem Bestätigungsworkflow beachten Sie bitte:**
Wenn die Bewertung **automatisiert bestätigt** wurde und Sie den Ersteller nachträglich ändern, könnte dies unter Umständen zur Folge haben, dass die Bewertung den Status **manuell bestätigt** erhält.

Duplizieren einer Bewertung

Über diese Schaltfläche können Sie eine bestehende Bewertung **kopieren**. **Markieren** Sie dafür die gewünschte Bewertung in der **Bewertungsebene** und betätigen Sie die Schaltfläche. Im Fenster **Bewertung duplizieren** können Sie den **Stichtag**, **Anpassung** der **technischen** sowie der **wirtschaftlichen Restlebensdauer** definieren. Durch Aktivierung der Checkbox **Neu zugeordnete Bewertung gleich öffnen....** wird die kopierte Bewertung automatisch geöffnet.

Die Schaltfläche finden Sie in der **Symbolleiste Start** ganz oben.

Übertragen einer Bewertung

Sie können **jede bestehende Bewertung** einem **bestehenden Kunden** bzw. einer **bestehenden Liegenschaft** übertragen. **Die Übertragung kann auf zwei Arten erfolgen:**

1. **Markieren** Sie die **gewünschte Bewertung** im Navigationsbaum in der **Bewertungsebene** und betätigen Sie in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Bewertung übertragen**.
2. **Markieren** Sie die **gewünschte Bewertung** im Navigationsbaum in der **Bewertungsebene** und **betätigen** Sie die **rechte Maustaste / Übertragen**.

Im Fenster Suchen führen Sie folgende Schritte durch:

1. Wählen Sie einen **Hauptfilter** (Kunden, Liegenschaften) aus der Auswahlliste aus.

   Beachten Sie bitte:

   Bei Auswahl des Hauptfilters **Kunden** wird die **gewünschte Bewertung einem bestehenden Kunden übertragen**. Die Liegenschaftsdaten werden dafür automatisch angelegt.

   Bei Auswahl des Hauptfilters **Liegenschaften** wird die **gewünschte Bewertung einer bestehenden Liegenschaft übertragen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

2. Wählen Sie einen **Unterfilter** (z. B. Kundennummer, Name etc.) aus der Auswahlliste aus.
3. Geben Sie einen **Suchbegriff** ein und klicken Sie auf die Schaltfläche .

Im **unteren Fenster** werden die **Suchergebnisse** angezeigt. Durch Doppelklick auf das gewünschte Suchergebnis wird die Übertragung abgeschlossen.

Die Suche kann auf zwei Arten durchgeführt werden:

1. **Exakte Suche:** Durch Aktivierung der Checkbox **exakte Suche** werden nur Datensätze ausgegeben, die exakt mit dem Suchbegriff übereinstimmen.
2. Wird diese Checkbox nicht aktiviert, werden alle Ergebnisse geliefert, die den Suchbegriff enthalten.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche wird die **Übertragung abgeschlossen**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Suche abgebrochen**.

Karteireiter Eigentümer

Sie können **beliebig viele** Eigentümer mit ideellen Miteigentumsanteilen oder aber auch mit Wohnungseigentumsanteilen erfassen. Dazu betätigen Sie die Schaltfläche im Karteireiter **Eigentümer**.

Die Erfassung der Eigentümerdaten (**Bezeichnung, Zähler, Nenner, Blnr**) erfolgt in tabellarischer Art und Weise mittels der **Tab-Taste**. Durch **Betätigung** der **Enter-Taste** werden die Eingaben übernommen.

Karteireiter Bilder

Sie können zu einer Bewertung **beliebig viele** Bilder anlegen. **Die Bildanlage kann auf zwei Arten erfolgen:**

1. Über die Schaltfläche wird **ein Bild** hochgeladen.
2. Über die Schaltfläche werden **mehrere Bilder gleichzeitig** hochgeladen.
   Wichtig: Die **Bildbezeichnung** (Bild 1, Bild 2, Bild 3 etc.) wird **automatisch vergeben**. Diese kann **beliebig adaptiert** werden.

Über die Schaltfläche kann mittels **Satellitenbild** bzw. **Straßenkarte** festgestellt werden, wie die Umgebung der erfassten Liegenschaft beschaffen ist bzw. welche Bebauung besteht. Durch Aktivierung der Schaltfläche **Übernehmen** im Fenster **Umfeldanalyse**, wird automatisch die **Umfeldanalyse** als **Bild angelegt**.

Wichtig: Für die **Umfeldanalyse** ist es zwingend erforderlich, in der **Wartung / Eintrag Postleitzahlen, Ortschaften** die Kurzbezeichnung für die **Nation** in Übereinstimmung mit **Bing** zu erfassen (z. B. AT für Österreich). Ansonsten kann die Umfeldanalyse nicht durchgeführt werden und Sie erhalten die Fehlermeldung "Die Adresse konnte nicht gefunden werden".

© Sprengnetter Austria GmbH

Im Karteireiter **Vorschau** erhalten Sie eine **Bildvorschau** zu den **angelegten Bildern**.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und das **Bild angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Bildanlage abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

Karteireiter Allgemein

Im Karteireiter **Allgemein** sind folgende Schritte durchzuführen:

1. Erfassen Sie die **gewünschte Bildbezeichnung**. Um ein Bild für das Deckblatt zu definieren, muss die **Bildbezeichnung** den Begriff "**[DECKBLATTBILD]**" beinhalten.

   Wichtig: Bei der **gleichzeitigen mehrfachen Bildanlage** wird die **Bildbezeichnung** (Bild 1, Bild 2, Bild 3 etc.) automatisch **vergeben**. Diese kann **beliebig adaptiert** werden.
2. Über die Schaltfläche **Durchsuchen... importieren** Sie eine bzw. mehrere **Bilddateien**. Wählen Sie die gewünschte(n) Datei(en) aus und übernehmen diese durch Betätigen der Schaltfläche **Öffnen**.

   Beachten Sie bitte: Da hier eingefügte Bilder in der Datenbank der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** gespeichert werden, empfehlen wir eine gewünschte Bildgröße in der **Wartung / Eintrag Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen / Gruppe Systemadministrator / maximale Bildgröße** zu definieren.

   Wichtig für die Bildgrößenbeschränkung: Wenn ein Wert definiert wurde, dann wird beim Bildimport automatisch und ohne Interaktion bzw. Information ein zu großes Bild auf die definierte Größe skaliert. Dies betrifft innerhalb der **Bewertungsebene** den Karteireiter **Bilder** bzw. in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** alle **Textverarbeitungsfenster**.
3. Wählen Sie die gewünschte **Kategorie**.
4. Die Checkbox **Bild in Datenbank speichern** ist immer **aktiviert**. Eine **Deaktivierung** ist **nicht vorgesehen**. Dadurch werden **eingefügte Bilder** in der Datenbank der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** gespeichert.
5. Zur Bildanlage betätigen Sie die Schaltfläche .

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Vorschau

Hier erhalten Sie eine **Bildvorschau** zum **angelegten Bild**.

Karteireiter Dokumente

Sie können zu einer Bewertung **beliebig viele** Dokumente (z. B. digitalisierte Baupläne, Katastermappe etc.) erfassen. Dazu betätigen Sie die Schaltfläche im Karteireiter **Dokumente**.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und das **Dokument angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Dokumentanlage abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Dokumentes auf **Bewertungsebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche erhalten Sie eine **Vorschau** zum **angelegten Dokument**. Dabei wird das Dokument automatisch mit dem entsprechenden Programm geöffnet.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Dokument dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Dokument gelöscht**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Dokument exportiert**.

Karteireiter Allgemein

Im Karteireiter **Allgemein** sind folgende Schritte durchzuführen:

1. Erfassen Sie den **gewünschten Titel**.
2. Über die Schaltfläche **Durchsuchen... importieren** Sie eine **Datei**. Wählen Sie die gewünschte Datei aus und übernehmen diese durch Betätigen der Schaltfläche **Öffnen**.

   Beachten Sie bitte: Die angelegten Dokumente werden in der Datenbank gespeichert und können beim Gutachtenausdruck ausgegeben werden. Im **Druckdialog** können Sie definieren, welche Dokumente ausgegeben werden sollen.
3. Zur Dokumentanlage betätigen Sie die Schaltfläche .

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.

Karteireiter Befund

Im Karteireiter **Befund** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Aufstellungen

Flächenaufstellungen

Beim Befund ist es üblich die **Ist-Situation der Liegenschaft** darzustellen. Mit entsprechenden Makros können **sämtliche Grundstücke** sowie **Gebäude mit den jeweiligen Flächen** dargestellt werden.

Aufstellungen über Jahresroherträge sowie Lasten und Rechte

Mit entsprechenden Makros können **Aufstellungen der Roherträge** sowie der **Lasten und Rechte** dargestellt werden.

Einfügen von Aufstellungen (Makros)

Makros sind **Platzhalter**, durch die der Inhalt von Datenfeldern **automatisch** in die Textverarbeitung übernommen wird.

Beispiel: Im Befund sollen alle angelegten Grundstücke mit den jeweiligen Flächen in einer Auflistung automatisch eingefügt werden. Wenn Sie die Grundstücksauflistung nun anstatt der manuellen Eingabe im Befund in Form eines Makros einfügen, so bleibt die Grundstücksauflistung immer automatisch aktuell. Auch wenn Sie angelegte Grundstücke später ändern bzw. neu anlegen, aktualisieren sich diese automatisch.

Zum Einfügen von Makros betätigen Sie die Schaltfläche . Sie finden diese in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen**. Im Fenster **Makro einfügen... /** Kategorie **Befund/Allgemeine Daten** markieren Sie das gewünschte Makro und übernehmen dieses durch Betätigen der Schaltfläche **Einfügen**.

Beachten Sie bitte: Die Checkbox **Makro als Feld einfügen** muss **aktiviert** sein, damit das Makro immer aktualisiert wird.

Makroliste

Folgende Aufstellungs-Makros stehen Ihnen zur Verfügung:

© Sprengnetter Austria GmbH

Befund/Allgemeine Daten	
Eigentümer	[B06]
Grundstücke	[B07]
Gebäude	[B08]
Roherträge	[B09]
Lasten	[B10]
Rechte	[B11]
Vergleichsobjekte	[B12]
Workflowhistorie	[B13]
Lageinformation, Mikrolage	[UA20]

Umfeldanalyse und Mikrolage

Im Karteireiter **Befund** sowie in **allen anderen Beschreibungsfenstern** können Sie Orte besonderen Interesses in der Nähe der eingegebenen Liegenschaftsadresse direkt in den Text integrieren. Folgende Kategorien stehen zur Verfügung:

- Gesundheit
- Schule, Bildung
- Ämter, Behörden, Banken, Kirchen
- Freizeit, Unterhaltung
- Verkehr, Busse Taxis
- U-Bahn, Bahnhof
- Lokale, Supermarkt, Essen

Einfügen der Umfeldanalyse und Mikrolage

Zum Einfügen der Umfeldanalyse und Mikrolage betätigen Sie die Schaltfläche . Sie finden diese in der **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen**.

Bitte beachten Sie: Voraussetzung für einen erfolgreichen Datenimport ist die Erfassung einer **gültigen (d. h. bestehenden) Liegenschaftsadresse**. Bei **ungültiger Liegenschaftsadresserfassung** können keine mikroökonomischen Daten ausgewiesen werden.

Immobilienmarktrating (ImMaRate)

Im Karteireiter **Befund** sowie in **allen anderen Beschreibungsfenstern** können Sie qualitativ hochwertige Auswertungen Ihrer Bezirke über die Schaltfläche integrieren.

ImMaRate lohnt sich - schon ab dem 1. Gutachten! Ihre Vorteile im Überblick:

- Basis für die Beschreibung der **Makrolage im Befund**
- Überprüfung der **Nachhaltigkeit von Marktpreisen und Mieten**
- **Valorisierung von Vergleichspreisen** auf den Bewertungsstichtag

© Sprengnetter Austria GmbH

- **Nachvollziehbare Plausibilisierung des Verkehrswerts** durch Benchmarks
- Aktuelle **Kenndaten Ihrer Bezirke** (wirtschafts-/soziodemografische Daten)
- **Ganzheitlicher Marktüberblick**

Weitere Informationen finden Sie auf www.immarate.at.

Objektrating

Hierbei handelt es sich um ein **standardisiertes Verfahren**, mit dem die **Qualität eines Immobilienobjektes** dargestellt wird. Das Modul **erhöht die Transparenz** und **Nachvollziehbarkeit** von **Bewertungsgutachten**, und somit auch die **Qualität**. Dieses Zusatzmodul ist kostenpflichtig und muss separat lizenziert werden. **Das Objektrating steht für folgende Kategorien zur Verfügung:**

- **Wohnen**
- **Büro**
- **Handel**
- **Lager/Logistik**

Wichtig: Für das Objektrating stehen **ab dem Jahr 2013 Werte für die Kriteriengruppe "Markt" (national oder regional)** zur Verfügung. Für **Bewertungsstichtage vor 2013** kann somit auch **kein Objektrating** durchgeführt werden. Das Objektrating steht ab **Bewertungsebene** zur Verfügung, d. h. der **gewünschte Bewertungsstichtag muss geöffnet sein**. Das Objektrating steht nur für **österreichische Immobilien** zur Verfügung.

Bitte beachten Sie: Wenn beim **Aufruf des Objektratings** die **Meldung "nicht verfügbar"** aufscheint, so muss in der **Wartung** der Softwarelösung beim Eintrag Postleitzahlen, Ortschaften bei der **entsprechenden Nation** die **international gültige Kurzbezeichnung** eingetragen werden. Für **Österreich** wird oftmals **AUT** erfasst, die **international gültige Kurzbezeichnung** ist aber **AT**. Nach einer **korrekten Erfassung der Kurzbezeichnung** startet das Objektrating **ordnungsgemäß**.

Aufruf

Damit das Objektrating gestartet werden kann, muss der **gewünschte Bewertungsstichtag einer Immobilie geöffnet sein**.

Über Symbolleiste Start

Auswahl Menüoption **Weiteres / Objektrating**.

Über Kontextmenü

Sie befinden Sie auf der **Bewertungsebene**. **Markieren** Sie den **gewünschten Bewertungsstichtag** und **aktivieren** Sie das **Kontextmenü** (**rechte Maustaste / Objektrating**).

Bedienung

Im ersten Schritt definieren Sie das **gewünschte Bundesland** bzw. **Kategorie** über die **Auswahllisten**.

Um das Objektrating zu starten, aktivieren Sie die Schaltfläche

.

© Sprengnetter Austria GmbH

Je nach ausgewählter Kategorie können Sie nun schrittweise pro Karteireiter **Standort**, **Objekt**, **Cash Flow** oder **Markt** die **Einzel-Ratingnoten** über die Auswahllisten definieren.

Sprengnetter Tipp für die Einzel-Ratingnoten-Erfassung: Durch **Setzung des Cursors ins erste Auswahlfeld** innerhalb einer Kategorie und **Betätigung der Tabtaste** können die Einzel-Ratingnoten **mittels Tastatureingabe** einfach und rasch erfasst werden. Dadurch erübrigt sich die Auswahl der einzelnen Auswahllisten.

Über die Schaltfläche

wird die **Gesamtratingnote** ermittelt. Durch Klick auf die Schaltfläche

wird das **Objektrating** bei der **gewünschten Bewertung angelegt/gespeichert** und kann **nachträglich beliebig verändert** bzw. als **Bestandteil des Befundes ausgegeben** werden. Über die Schaltfläche

kann ein angelegtes **Objektrating entfernt** werden. Über die Schaltfläche

wird die **Objektratingerfassung abgebrochen**. Um eine **Hilfe zum Objektrating** zu erhalten aktivieren Sie die Schaltfläche

.

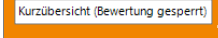
Ausdruck

Das Objektrating wird im **Ausdruck** am **Ende des Befundes eingefügt**. Über den Karteireiter **Vorschau** in der **Bewertungsebene** bzw. über den **Druckdialog** können Sie die **Druckvorschau des Objektratings** ansehen.

Karteireiter Historie

Im Karteireiter **Historie** werden **automatisierte Historieneinträge** (**Wertanpassungen**), die mittels dem Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** (kostenpflichtiges Zusatzmodul) erstellt wurden, zu einer **manuell erstellten Bewertung** über die Zeit **nachvollziehbar protokolliert**. Dadurch wird Datenmüll, die in der **Automatischen Neubewertung Version 1.0** durch die laufende Erstellung von neuen Bewertungsstichtagen entstanden, vermieden.

Wichtige Informationen:
Der Karteireiter **Historie** ist erst dann **sichtbar**, wenn beim geöffneten **Bewertungsstichtag** die **automatische Neubewertung** bereits **einmalig** durchgeführt wurde.

Wenn der Karteireiter **Historie** sichtbar ist, dann ist der geöffnete **Bewertungsstichtag automatisch gesperrt**. Dies ist erkennbar über das Symbol bzw. den Text 

. Änderungen am geöffneten **Bewertungsstichtag** können jetzt ausschließlich über die **Funktion Duplizieren** auf **Bewertungsebene** durchgeführt werden. Weiters werden beim **Duplikat** die **Historieneinträge** nicht mitkopiert.

Nähere Informationen zur Freischaltung und Bedienung finden Sie im Handbuch Automatische Neubewertung.

Karteireiter Vorschau

Im Karteireiter **Vorschau** können Sie direkt und ohne das Druckmenü aufrufen zu müssen, eine Vorschau Ihrer Arbeit einsehen. Mit der Suchfunktion können Sie innerhalb des Dokuments navigieren.

Grundstücksdaten

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** Grundstücke erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Grundstück** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Grundstücksebene**. Wenn Sie bereits Grundstücke angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf ein gewünschtes Grundstück wird dieses geöffnet.

Sprengnetter Empfehlung: Wenn eine Liegenschaft mehrere Grundstücke besitzt, ist es sinnvoll, Grundstücke mit der gleichen Widmung und dem gleichen m²-Preis zu einem Grundstück zusammenzufassen. Es kann aber auch vorkommen, dass ein Grundstück in mehrere Teilflächen aufgeteilt wird, da sich unterschiedliche Preise auf Grund unterschiedlicher Widmungen etc. ergeben. In diesem Fall wird nicht ein Grundstück bewertet, sondern für jede Fläche, für die ein eigener Preis angesetzt wird, ein eigenes Grundstück.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird ein **neues Grundstück angelegt**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Grundstücks auf **Grundstücksebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Grundstück dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Grundstück gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Grundstücke **verändert werden**.

Karteireiter Grundstück

Eingabefelder

Grundstücksnr.	Erfassen Sie die **Grundstücksnummer**. Bei der Zusammenlegung mehrerer Grundstücke auf Grund der gleichen Widmung könnte hier ein **Verweis** auf die **Anzahl der Grundstücke** und den **Grundbuchsauszug** erfolgen.
Bezeichnung	Erfassen Sie eine zusätzliche **Bezeichnung**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Widmung	Erfassen Sie die **Widmung**. Durch Betätigung der Schaltfläche aktivieren Sie die jeweiligen Auswahllisten. Wählen Sie zunächst die Widmungskategorie aus. Durch Eingabe des Anfangsbuchstabens gelangen Sie direkt auf den ersten Datensatz, der mit diesem Buchstaben beginnt. Anschließend wählen Sie die Widmung aus der Auswahlliste der Widmungskategorie aus. Neue Widmungen können über die **Wartung / Flächenwidmung** angelegt werden.
Entwicklung	Treffen Sie die Auswahl, welchen **Entwicklungszustand** das Grundstück besitzt. Durch Betätigung der Schaltfläche aktivieren Sie die Auswahlliste. Durch Eingabe des Anfangsbuchstabens gelangen Sie direkt auf den ersten Datensatz, der mit diesem Buchstaben beginnt.
Maß baulicher Ausnutzung	Definieren Sie das **Maß der baulichen Ausnutzung**.
Ausmaß in m²	Erfassen Sie die **Fläche** (Nutz- bzw. Grundfläche).
Grundstückstyp	Treffen Sie die Auswahl, um welchen **Grundstückstyp** es sich handelt.
Preis pro m²	Erfassen Sie den **Preis pro m²**. Durch Betätigung der Schaltfläche wird das Zusatzmodul **Vergleichspreis** aufgerufen. **Wichtig:** Dieses Zusatzmodul steht **Kunden mit aktivem Wartungsvertag** kostenfrei zur Verfügung. Nähere Informationen zur Bedienung finden Sie im Handbuch Vergleichspreis (Kaufpreise). Durch Betätigung der Schaltfläche können Sie in veröffentlichten Richtpreisen (z. B. **Immobilienpreisspiegel**) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen. **Wichtig:** Um den Preis zu recherchieren, muss die Schaltfläche betätigt werden. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche **Ok**. Somit ist die Verlinkung zum **Immobilienpreisspiegelpfad** hergestellt und die automatische Neubewertung kann durchgeführt werden. Sobald eine Preisreferenz hergestellt wurde, erstrahlt die Schaltfläche in Farbe. Durch Betätigung der Schaltfläche und Auswahl der Option wird der **Preisspiegel** bzw. die **Verlinkung zurückgesetzt**.
Ab- und Aufwertung	Durch Betätigung der Schaltflächen werden eventuelle **Ab- bzw. Aufwertungen angelegt**.
anteiliger Bodenwert	Erfassen Sie den **anteiligen Bodenwert**. Diese Felder sind nur dann sichtbar, wenn in der **Wartung / Kategorien** beim **gewünschten Liegenschaftstyp** die Checkbox **Grundstücksanteile anzeigen** aktiv ist.

Anlage von Ab- und Aufwertungen

Sie können **beliebig viele** Ab- und Aufwertungen erfassen. Dazu betätigen Sie die Schaltflächen im Karteireiter **Grundstück**.

Die Anlage im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** kann für Ab- bzw. Aufwertungen auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:

   - Im Karteireiter **Allgemein** wählen Sie die **gewünschte Berechnungsart**. Es stehen folgende Berechnungsarten zur Verfügung:
     - **Prozent**
     - **Absolut**
     - **Einheit**
     - **Barwert Zeitrente**

       Hier steht Ihnen eine Nebenrechnung für den monatlichen Betrag zur Verfügung, welche durch Aktivierung der Checkbox **Nebenrechnung** durchgeführt wird.
     - **Barwert aus Endwert**

       Hier steht Ihnen eine Nebenrechnung für den monatlichen Betrag zur Verfügung, welche durch Aktivierung der Checkbox **Nebenrechnung** durchgeführt wird.

       Danach erfassen Sie die **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Ab- bzw. Aufwertungen** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Ab- bzw. Aufwertungen** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Ab- bzw. Aufwertungen angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von Ab- bzw. Aufwertungen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und die Summe der Ab- bzw. Aufwertungen wird ins Feld **Ab-** bzw. **Aufwertung** im Karteireiter **Grundstück** übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer gewünschten Ab- bzw. Aufwertung im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **Ab- bzw. Aufwertung dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **Ab- bzw. Aufwertung gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Ab- bzw. Aufwertungen **verändert werden**.

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Gebäudedaten

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** Gebäude erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Gebäude** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Gebäudeebene**. Wenn Sie bereits Gebäude angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf ein gewünschtes Gebäude wird dieses geöffnet.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird ein **neues Gebäude angelegt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Gebäudes auf **Gebäudeebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Gebäude dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Gebäude gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Gebäude **verändert werden**.

Karteireiter Gebäude

Eingabefelder

Zuordnung	Erfassen Sie die **Gebäudezuordnung** über die Auswahlliste. Über die Schaltfläche beim Feld **Zuordnung** kann die **Gebäudekategorie** definiert werden. Diese Auswahlliste bietet Ihnen einen **einfachen Listenzugriff** auf die Kategorien an. Die **Sortierung** ist so, wie sie in der **Wartung vorgenommen wurde**. Es öffnet sich das Fenster **Kategorien**, in dem Sie einen **vordefinierten Standardkatalog** vorfinden. **Markieren** Sie die **gewünschte Kategorie**, zur Übernahme klicken Sie auf die Schaltfläche . Im Eingabefeld können Sie eine Suche nach einer gewünschten Kategorie starten. **Wichtig:** Die Gebäudezuordnung kann entweder über die **Liste** bzw. **hierarchisch** erfolgen.
Bezeichnung	Erfassen Sie die genaue **Bezeichnung**. Durch Betätigung der Schaltfläche wird die Zuordnung in diesem Feld übernommen.
Baujahr	Erfassen Sie das **Baujahr**.
fiktives Baujahr	Erfassen Sie das **fiktive Baujahr**. Wurde bei dem Gebäude eine umfassende Sanierung bzw. Teilsanierung vorgenommen, so muss das fiktive Baujahr eingetragen werden.
Lebensdauer	Erfassen Sie die **Lebensdauer**.
Restlebensdauer	Die **Restlebensdauer** wird aus Ihren Eingaben abgeleitet.
Baukosten	Durch Betätigung der Schaltfläche im Fenster **Baukosten** werden die **Gebäudeteile angelegt**.

Anlage von Gebäudeteilen

Sie können **beliebig viele** Gebäudeteile **zwecks Berechnung der Baukosten** erfassen.

Die Anlage von Gebäudeteilen kann auf drei Arten erfolgen:

© Sprengnetter Austria GmbH

1. **Markieren** Sie das gewünschte Gebäude im Navigationsbaum in der **Gebäudeebene** und betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Gebäudeteil** bzw. die **-Schaltfläche** im Fenster **Baukosten**. Wenn Sie bereits Gebäudeteile angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Gebäude** / Fenster **Baukosten** aufgelistet. Durch Klick auf einen gewünschten Gebäudeteil wird dieses im Karteireiter **Detail** geöffnet.
2. Die Anlage erfolgt mittels der **Tabellenschnelleingabe**.

   Markieren Sie das gewünschte Gebäude im Navigationsbaum in der **Gebäudeebene** und aktivieren Sie im Karteireiter **Gebäude** den Karteireiter **Tabelleneingabe**. Wählen Sie einen **gewünschten Typ** aus der Auswahlliste. Danach betätigen Sie die **-Schaltfläche** im Karteireiter **Tabelleneingabe**.

   Die Erfassung der Daten erfolgt in tabellarischer Art und Weise mittels der **Tab-Taste**.

   Durch **Klick** auf einen gewünschten Gebäudeteil im Karteireiter **Tabelleneingabe** kann dieses adaptiert werden.

   Durch **Markierung** eines gewünschten Gebäudeteiles im Karteireiter **Tabelleneingabe** und **Betätigung** der **rechten Maustaste / Löschen** wird dieses gelöscht.
3. **Zoom-Out für Detaileingaben**

   Mittels der Schaltfläche aktivieren Sie die Eingabe im **Dialogmodus**. Diese Eingabeart stellt vor allem bei kleineren Bildschirmen oder Bildschirmen im 16:9-Format wesentlich mehr Platz für die Eingabe zur Verfügung.

   Die Erfassung der Daten erfolgt analog zu Punkt **1** und **2**.

Eingabefelder

Je nach gewählter Berechnungsart (Fläche, Kubatur, Pauschal, Einheit) sind folgende Eingabefelder aktiv:

Typ	Erfassen Sie die **Berechnungsart** der Baukostenermittlung.
Bezeichnung	Erfassen Sie die gewünschte **Bezeichnung**.
Preisangabe zum	Erfassen Sie die **Art der Preisangabe**. **Wichtig:** Bei Vornahme der Bewertung zum **Zeitwert** muss beachtet werden, dass **keine Abschläge** im Karteireiter **Bauwert ausgegeben werden**.
Anzahl, Einheit	Erfassen Sie die **Anzahl sowie die Art der Einheiten**. Neue Einheiten können über die **Wartung / Einheiten** angelegt werden.
(Brutto)Fläche bzw. Volumen	Erfassen Sie hier die (**Brutto)Fläche bzw. das Volumen**. Über die Schaltfläche kann eine **Ausmaßberechnung für Flächen-/Körperteile** durchgeführt werden. Dazu betätigen Sie im Fenster **Flächen/Volumen bearbeiten** die Schaltfläche . Im Karteireiter **Fläche bzw. Körper** wählen Sie die **gewünschte Berechnungsart**. Erfassen Sie eine **Bezeichnung** und definieren Sie, ob der **berechnete Flächen-/Körperteil** zur Gesamtfläche bzw. zum Ge-

© Sprengnetter Austria GmbH

<table>
<tr><td></td><td>samtvolumen dazu oder weg gerechnet wird. Dies wird durch Aktivierung der Checkbox Plus bzw. Minus ausgeführt. Danach erfassen die Ausmaße im Fenster Berechnung.

Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle erfassten Flächen-/Körperteile sind in tabellarischer Form im Fenster Flächen/Volumen bearbeiten aufgelistet.

Funktionen der Schaltflächen
<table>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche werden Ihre Einstellungen übernommen und die Flächen-/Körperteile angelegt.</td></tr>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird die Anlage von Flächen-/Körperteilen abgebrochen.</td></tr>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltflächen werden Ihre Eingaben übernommen bzw. verworfen.</td></tr>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird das Fenster Flächen/Volumen bearbeiten geschlossen und die Gesamtfläche/Gesamtvolumen wird ins Feld (Brutto)Fläche bzw. Volumen im Karteireiter Gebäudeteil übernommen.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Abschlag / Fläche</td><td>Erfassen Sie einen eventuellen Abschlag zur Fläche.
Wichtig: Wenn die Erfassung von Nettoflächen im Feld (Brutto)Fläche erfolgt, darf im Feld Abschlag / Fläche keine Eingabe erfolgen.</td></tr>
<tr><td>Preis pro m² bzw. m³</td><td>Erfassen Sie den Preis pro m² bzw. m³.

Durch Betätigung der Schaltfläche - nur beim Preis pro m² aktiv - wird das Zusatzmodul Vergleichspreis aufgerufen. Wichtig: Dieses Zusatzmodul steht Kunden mit aktivem Wartungsvertag kostenfrei zur Verfügung. Nähere Informationen zur Bedienung finden Sie im Handbuch Vergleichspreis (Kaufpreise).

Durch Betätigung der Schaltfläche - nur beim Preis pro m² aktiv - können Sie in veröffentlichten Richtpreisen (z. B. Immobilienpreisspiegel) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen.

Um den Preis zu recherchieren, muss die Schaltfläche betätigt werden. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche Ok. Somit ist die Verlinkung zum Immobilienpreisspiegelpfad hergestellt und die automatische Neubewertung kann durchgeführt werden.
Sobald eine Preisreferenz hergestellt wurde, erstrahlt die Schaltfläche in Farbe. Durch Betätigung der Schaltfläche und Auswahl der Option wird der Preisspiegel bzw. die Verlinkung zurück gesetzt.</td></tr>
<tr><td>Kosten bzw. Preis pro Einheit</td><td>Erfassen Sie den Pauschal- bzw. Einheitspreis.</td></tr>
<tr><td>Fertigstellungsgrad</td><td>Durch Betätigung der Schaltfläche kann der Fertigstellungsgrad beim Gebäudeteil angepasst werden.
Wichtig: Die Erfassung des Fertigstellungsgrades kann auf zwei Arten erfolgen: Entweder beim Gebäudeteil im Karteireiter Gebäude oder beim Gebäude im Karteireiter Bauwert. Bitte beachten Sie, dass nur</td></tr>
</table>

© Sprengnetter Austria GmbH

eine Erfassungsmethode durchgeführt wird.

Gebäudeteile, die zum **Zeitwert** bewertet wurden, sind von der **Wertberichtigung nicht betroffen**. D. h., dass bei wertbeeinflussenden Umständen im Karteireiter **Bauwert kein Wert** ausgegeben wird.

Die Anlage im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:

   Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Teile** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.
2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Teile** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Teile angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von Teilen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der Gesamtfertigstellungsgrad wird ins Feld **Fertigstellungsgrad** im Karteireiter **Gebäudeteil** übernommen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Gebäudeteile angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von Gebäudeteilen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Gebäudeteiles im Fenster **Baukosten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Gebäudeteil dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Gebäudeteil gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Gebäudeteile **verändert werden**.

Karteireiter Bauwert

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände

Diese Schaltfläche ermöglicht Ihnen die **Anlage wertbeeinflussender Umstände**:

- **Baunebenkosten**
  Standardmäßig sind Baunebenkosten im **Preis** beim **jeweiligen Gebäudeteil** im Karteireiter **Gebäude** zu berücksichtigen. Ist dies nicht erfolgt, können Sie sie hier erfassen.
- **Fertigstellungsgrad**
  Die Erfassung des Fertigstellungsgrades kann auf zwei Arten erfolgen: Entweder beim **Gebäudeteil** im Karteireiter **Gebäude** oder beim Gebäude im Karteireiter **Bauwert**. Bitte beachten Sie, dass nur eine Erfassungsmethode durchgeführt wird.
  Gebäudeteile, die zum **Zeitwert** bewertet wurden, sind von der **Wertberichtigung nicht betroffen**. D. h., dass bei wertbeeinflussenden Umständen im Karteireiter **Bauwert kein Wert** ausgegeben wird.
- **Abwertung Neubauwert**
- **Abwertung Objektkosten**
- **Abwertung Zwischensumme**
- **Aufwertung**

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:

   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Ab- bzw. Aufwertungen** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Ab- bzw. Aufwertungen** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Ab- bzw. Aufwertungen angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von Ab- bzw. Aufwertungen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer angelegten Ab- bzw. Aufwertung im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **Ab- bzw. Aufwertung dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **Ab- bzw. Aufwertung gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Ab- bzw. Aufwertungen **verändert werden**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Zusätzliche Angaben - Alterswertminderung

Folgende Arten stehen zur Verfügung:

- **lineare Alterswertminderung**
  Hier wird der Herstellungswert für den Zeitraum der Gesamtnutzungsdauer mit gleichen Jahresbeträgen in der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes voll abgeschrieben.

  Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

  $$W = \frac{A}{GND} \times 100$$

  Es bedeuten:
  W = Wertminderung in %
  A = Alter des Gebäudes in Jahren
  GND = übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in Jahren

- **linear mit Zustandsnote (Ross-Heideck)**
  Hier wird die Alterswertminderung nach der erweiterten Abschreibungstabelle von Ross-Heideck automatisch berechnet.
- **progressive Alterswertminderung (Ross-Heideck)**
  Im Gegensatz zur linearen Abschreibung weist diese Form eine leichte Progression auf. Sie wird, je nach aktueller Marktlage, beispielsweise bei eigengenutzten Wohnobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser) in sehr nachgefragten Regionen herangezogen.

  Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

  $$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

- **progressiv mit Zustandsnote (Ross-Heideck)**
  Hier wird die Alterswertminderung nach der erweiterten Abschreibungstabelle von Ross-Heideck automatisch berechnet.

  Allgemeines
  Die Bestimmung der Wertminderung wegen Verschlechterung des Gebäudezustands über den üblichen Verschleiß hinaus (**Baumängel und Bauschäden**), kann einen erheblichen Erfassungsaufwand verursachen, erfordert sie doch nicht nur eine sorgfältige Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustands, sondern zumeist auch entsprechende Kenntnisse der aktuellen Baukalkulation.
  Es ist daher verständlich, dass immer wieder Methoden einer sachverständigen Gesamtbeurteilung und Pauschaleinschätzung in der Form einer Benotungsskala für den Gesamtzustand eines Objektes, großen Anklang gefunden haben.

  Zustandswertminderung
  Eine dieser Methoden, ist die von HEIDECK schon 1935 vorgestellte Zustandswertminderung, die als Prozentsatz des um die Alterswertminderung (nach ROSS oder linear) geminderten Herstellungswertes ermittelt und der Alterswertminderung zugeschlagen wird.

  Dazu führt HEIDECK aus: Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung auf Grund des Zustandes muss zunächst eine möglichst gleichmäßige Auffassung über den Zustand eines Bauwerkes bestehen. Die Gleichmäßigkeit der Auffassung wird in der nachstehend angeführten Einteilung, die sich aus der Praxis heraus ergeben hat, erblickt.

  Die einzelnen Zustandsnoten bedeuten:
  1 = neu, ohne Reparaturen
  2 = normale Unterhaltung geringen Umfanges

© Sprengnetter Austria GmbH

3 = reparaturbedürftig
4 = große Reparaturen erforderlich
5 = wertlos

Für noch feinere Abstufungen sind die Zwischenwerte 1,5, 2,5 usw. anzuwenden. Der nach vorgenommener Altersabschreibung verbleibende Restwert ist zu vermindern bei Note

1,0	um	0,00 %
1,5	um	0,32 %
2,0	um	2,52 %
2,5	um	8,09 %
3,0	um	18,10 %
3,5	um	33,20 %
4,0	um	52,60 %
4,5	um	75,20 %
5,0	um	100,00 %

Die Bezeichnung der Zustandsnoten wird in der Praxis etwas abgewandelt verwendet.

Zustandsnote	*Bezeichnung Heideck*	Bezeichnung jetzt
1	*neu, ohne Reparaturen*	neuwertig, mängelfrei
2	*normale Unterhaltung geringen Umfanges*	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	*reparaturbedürftig*	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-) bedürftig
4	*große Reparaturen erforderlich*	umfangreiche Instand-setzungen erforderlich
5	*wertlos*	abbruchreif, wertlos

Auszugsweise ergeben sich daraus folgende Zustands-Wertminderungen:

ZUSTANDSNOTE	WERTMINDERUNG %
1,00	0,00
1,50	0,32
2,00	2,49
2,50	8,09
3,00	18,17
3,50	33,09
4,00	52,49
4,50	75,32
5,00	100,00

Geringfügige Abweichungen von den von Heideck angegebenen Werten sind auf Rundungen bzw. auf Rechnen mit verschiedener Stellenanzahl zurückzuführen.

- **parabolische Alterswertminderung**
  Die parabolische Abschreibung weist eine starke Progression auf, womit die Absetzungsbeträge mit steigendem Alter stark zunehmen. Nach Ablauf der üblichen Gesamtnutzungsdauer beträgt die Wertminderung 100,00 %.
- **pauschale Alterswertminderung**

Karteireiter ESG

Im Karteireiter **ESG** können Sie die **Energieeffizienzkennzahlen einer Immobilie**, die aus einem vorliegenden **Energieausweis** zu entnehmen sind, erfassen. Diese werden im Anschluss an das jeweilige Objekt im Ausdruck ausgegeben.

© Sprengnetter Austria GmbH

- **Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB)**
  Dieser gilt als wichtigster Wert. Der Referenz-Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen zur Aufrechterhaltung einer Raumtemperatur von 22 ° C rechnerisch am Standort des Gebäudes zugeführt werden muss (SK = Standortklima).
- **Primärenergiebedarf (PEB)**
  Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich des Aufwandes für die Energieaufbringung (Herstellung, Transport) mit ein. Er ist ein Indikator für den Bedarf an Energieressourcen. Der Wert spielt beispielsweise bei Nutzung von Fernwärme oder Strom als Energieträger eine Rolle.
- **Kohlendioxidemissionen (CO2)**
  Diese Kenngröße beschreibt die dem gesamten Energiebedarf im Gebäude zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Er ist ein Indikator in Hinblick auf Klimaschutz.
- **Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)**
  Der Gesamtenergieeffizienzfaktor beschreibt die Effizienz des Gebäudes inkl. der haustechnischen Anlagen. Das Gebäude in seiner Gesamtheit wird verglichen mit einem Gebäude gleicher Geometrie. Je kleiner dieser Wert ist, umso effizienter ist das Gebäude.

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Ertragsobjektdaten

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** Ertragsobjekte erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Ertragsobjekt** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Ertragsobjektebene**. Wenn Sie bereits Ertragsobjekte angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf ein gewünschtes Ertragsobjekt wird dieses geöffnet.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird ein **neues Ertragsobjekt angelegt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Ertragsobjektes auf **Ertragsobjektebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Ertragsobjekt dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Ertragsobjekt gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Ertragsobjekte **verändert werden**.

Karteireiter Ertragsobjekt

Eingabefelder

Bezeichnung	Erfassen Sie die **Bezeichnung des Ertragsobjektes**. Wurde eine Gebäudezuordnung im Karteireiter **Gebäudezuordnung** ausgeführt, so kann die **Gebäudebezeichnung** durch Betätigung der Schaltfläche übernommen werden.
Kapitalisierungszins	Erfassen Sie den **Kapitalisierungszins**.
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Erfassen Sie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**. Wurde eine Gebäudezuordnung im Karteireiter **Gebäudezuordnung** ausgeführt, so kann die **Restlebensdauer des Gebäudes** durch Betätigung der Schaltfläche übernommen werden. **Beachten Sie bitte:** Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** darf **nicht größer** als die **Restlebensdauer des Gebäudes** sein.

Karteireiter Roherträge

Sie können **beliebig viele** Roherträge erfassen. Dazu markieren Sie das gewünschte Ertragsobjekt im Navigationsbaum in der **Ertragsobjektebene** und betätigen entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Rohertrag** bzw. die **-Schaltfläche** im Karteireiter **Roherträge**. Wenn Sie bereits Roherträge angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Ertragsobjekt** / Karteireiter **Roherträge** aufgelistet. Durch Klick auf einen gewünschten Rohertrag wird dieser geöffnet.

Anlage von Roherträgen

Die Erfassung von Roherträgen kann auf vier Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche im Karteireiter **Roherträge**. Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**. Erfassen Sie hier die gewünschten **Eckdaten**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Roherträge** sind in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Roherträge** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt über die Gebäudezuordnung. Dazu aktivieren Sie im Karteireiter **Gebäudezuordnung** beim gewünschten Gebäude die **Checkbox**. Wechseln Sie in den **Karteireiter Ertragsobjekt / Karteireiter Roherträge / Karteireiter Gebäudeteile**. Hier stehen Ihnen die angelegten Gebäudeteile zur Verfügung. Markieren Sie den gewünschten Gebäudeteil mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Roherträge** sind in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Roherträge** aufgelistet.
3. Die Anlage erfolgt mittels der **Tabellenschnelleingabe**.

   Markieren Sie das gewünschte Ertragsobjekt im Navigationsbaum in der **Ertragsobjektebene** und aktivieren Sie im Karteireiter **Ertragsobjekt** den Karteireiter **Tabelleneingabe**. Wählen Sie einen **gewünschten Typ** aus der Auswahlliste. Danach betätigen Sie die **-Schaltfläche** im Karteireiter **Tabelleneingabe**.

   Die Erfassung der Daten erfolgt in tabellarischer Art und Weise mittels der **Tab-Taste**.

   Durch **Klick** auf einen gewünschten Rohertrag im Karteireiter **Tabelleneingabe** kann dieser adaptiert werden. Durch **Markierung** eines gewünschten Rohertrages im Karteireiter **Tabelleneingabe** und **Betätigung** der **rechten Maustaste / Löschen** bzw. durch **Betätigung** der **Entf-Taste** wird dieser gelöscht.
4. **Zoom-Out für Detaileingaben**

   Mittels der Schaltfläche aktivieren Sie die Eingabe im **Dialogmodus**. Diese Eingabeart stellt vor allem bei kleineren Bildschirmen oder Bildschirmen im 16:9-Format wesentlich mehr Platz für die Eingabe zur Verfügung.

   Die Erfassung der Daten erfolgt analog zu Punkt **1** bis **3**.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Roherträge angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Rohertragsanlage abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Rohertrages im Karteireiter **Roherträge** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Rohertrag dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Rohertrag gelöscht**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Roherträge **verändert werden**.

Berechnungsart EINHEITEN

Die Berechnungsart **Einheiten** kommt zum Tragen, wenn Mieterträge über Einheiten (z. B. Abstellplätze, Tiefgaragenplätze etc.) berücksichtigt werden.

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum**. Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Im Feld **Anzahl, Einheit** tragen Sie die **Anzahl** ein bzw. wählen den **Einheitentyp**. Erfassen Sie die **Miete pro Einheit** und als Ergebnis wird der Jahresrohertrag bzw. die monatliche Miete ausgewiesen.

Berechnungsart MIETE

Die Berechnungsart **Miete** kommt zum Einsatz, wenn der **Mietpreis je m²** berücksichtigt wird.

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum** (üblicherweise **monatlich**). Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Im Feld **Anzahl, Einheit** tragen Sie die **Fläche in m²** ein. Die Erfassung der **Miete pro Einheit** kann durch Betätigung der Schaltfläche erfolgen. Hier können Sie in veröffentlichten Richtpreisen (z. B. **Immobilienpreisspiegel**) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen. **Wichtig:** Um den Preis zu recherchieren, muss die Schaltfläche betätigt werden. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche **Ok**. Somit ist die Verlinkung zum **Immobilienpreisspiegelpfad** hergestellt und die automatische Neubewertung kann durchgeführt werden.

Sobald eine Preisreferenz hergestellt wurde, erstrahlt die Schaltfläche in Farbe. Durch Betätigung der Schaltfläche und Auswahl der Option wird der **Preisspiegel** bzw. die **Verlinkung zurück gesetzt**.

Als Ergebnis wird der Jahresrohertrag bzw. die monatliche Miete ausgewiesen.

Berechnungsart EINHEITEN, PAUSCHAL

Die Berechnungsart **Einheiten, Pauschal** kommt zum Einsatz, wenn Mieterträge pauschal berücksichtigt werden.

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum**. Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Erfassen Sie den **Pauschalbetrag** und als Ergebnis wird der Jahresrohertrag ausgewiesen.

Berechnungsart UMSATZPACHT

Die Berechnungsart **Umsatzpacht** wird in erster Linie für Tourismusbetriebe, aber auch für Handelsbetriebe angewendet.

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum**. Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Erfassen Sie den **Umsatz** bzw. den **Pachtsatz in %** und als Ergebnis wird der Jahresrohertrag als Pacht in % des Jahresumsatzes ausgewiesen.

Berechnungsart UMSATZPACHT (EINHEITEN)

Die Berechnungsart **Umsatzpacht (Einheiten)** kommt zum Einsatz, wenn der Umsatz über Einheiten (z. B. Abstellplätze, Tiefgaragenplätze etc.) berücksichtigt wird.

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum**. Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Im Feld **Anzahl, Einheit** tragen Sie die **Anzahl** ein bzw. wählen den **Einheitentyp**. Erfassen Sie den **Umsatz pro Einheit** bzw. den **Pachtsatz in %** und als Ergebnis wird der Jahresrohertrag als Pacht in % des Jahresumsatzes ausgewiesen.

Berechnungsart UMSATZPACHT (EINHEITEN UND AUSLASTUNG)

Die Berechnungsart **Umsatzpacht (Einheiten und Auslastung)** kommt zum Einsatz, wenn die Umsatzpacht über Einheiten (z. B. Abstellplätze, Tiefgaragenplätze etc.) und Auslastung berücksichtigt wird.

Karteireiter Rohertrag
Erfassen Sie die **gewünschte Bezeichnung** und wählen Sie den **Zeitraum**. Definieren Sie die **Berechnungsbasis**. Im Feld **Anzahl, Einheit** tragen Sie die **Anzahl** ein bzw. wählen den **Einheitentyp**. Im Feld **Auslastung, Einheit** tragen Sie die **Auslastung** ein bzw. wählen den **Einheitentyp**. Erfassen Sie den **Umsatz pro Einheit** bzw. den **Pachtsatz in %** und als Ergebnis wird der Jahresrohertrag als Pacht in % des Jahresumsatzes ausgewiesen.

FIKTIVE MIETE – Struktureller Leerstand

Bei jedem Rohertragsteil kann über eine Auswahlliste die **Berechnungsbasis** definiert werden (**effektiv, fiktiv, fiktiv eigengenutzt, fiktiv leerstehend**).

Wichtig: Mit der Zuordnung **fiktiv leerstehend,** erfolgt die Berechnung der **Leerstandsquote als Kennzahl** – siehe Kennzahlen.

OVERRENTED- und UNDERRENTED-MIETEN

Für Rohertragsteile (Typ **Miete** oder **Einheiten**) kann eine **Overrented- oder Underrented-Mietsituation** berücksichtigt werden. Dies erfolgt über den Karteireiter **Mietpreisdifferenz** bei der **Rohertragserfassung** auf **Ertragsobjektebene**.

Beispiel OVERRENTED-MIETVERTRAG:
Bei der **Erfassung einer Miete je m²** ist zunächst die **nachhaltige Marktmiete** und nicht die **Anfangsmiete** im Karteireiter **Rohertrag** zu erfassen.

In diesem Beispiel wurden € 6,-- als **Marktmiete je m² fiktiv** berücksichtigt und gilt berechnungstechnisch für die Zeit nach der Anfangsmiete mit dem Overrented-Mietvertrag bis zur gesamten Restnutzungsdauer.

Die **Overrented-Anfangsmiete** in Höhe von € 10,-- je m² p.m. für einen definierten **Zeitraum** (**Dauer des Overrented-Mietvertrags**) wird im Karteireiter **Mietpreisdifferenz** erfasst. Dazu muss die Checkbox

aktiviert werden. Als **Zinssatz** wird **üblicherweise ein um einen Risikozuschlag erhöhter Zinssatz** berücksichtigt.

Die **Mietpreisdifferenz** wird über den definierten Zeitraum als **kapitalisierte Mietpreisdifferenz** ausgewiesen. D. h. beim Ertragswert wird die als **overrented kapitalisierte Mietpreisdifferenz** beim **Ertragswert dazugerechnet**. Wenn es sich um eine **underrented-Miete** handelt, wird die **kapitalisierte Mietpreisdifferenz** beim **Ertragswert abgezogen**.

Karteireiter Reinertrag

In diesem Karteireiter wird der **Bewirtschaftungsaufwand bzw. Instandhaltungskosten vom Neubauwert** berücksichtigt.

Anlage vom Bewirtschaftungsaufwand

Durch Betätigung der Schaltfläche im Karteireiter **Reinertrag** gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. **Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:**

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Bewirtschaftungsaufwände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Bewirtschaftungsaufwände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und der **Bewirtschaftungsaufwand angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage vom Bewirtschaftungsaufwand abgebrochen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert des Bewirtschaftungsaufwandes übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** vom angelegten Bewirtschaftungsaufwand im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Bewirtschaftungsaufwand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Bewirtschaftungsaufwand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Bewirtschaftungsaufwände **verändert werden**.

Anlage von Instandhaltungskosten

Im Eingabefeld **Instandhaltungskosten vom Neubauwert** im Karteireiter **Reinertrag** können Instandhaltungskosten als Prozentsatz vom Neubauwert erfasst werden.

Voraussetzung: Es muss eine **Gebäudezuordnung ausgeführt worden sein**, damit hier ein Wert ausgegeben wird.

Karteireiter Gebäudezuordnung

Hier kann eine **Gebäudezuordnung** durch **Aktivierung der Checkbox** durchgeführt werden. Damit stehen für die Ertragswertberechnung wichtige Daten vom Gebäude zur Verfügung:

- Gebäudebezeichnung
- Baujahr
- Alter
- Bauwert
- angelegte Gebäudeteile für Berechnung des Rohertrages
- Neubauwert für Berechnung der Instandhaltungskosten

Wichtige Informationen:

- Bei Vornahme der Bewertung von Gebäudeteilen zum **Zeitwert** innerhalb der **Gebäudeebene** muss beachtet werden, dass **keine Werte** betreffend **Neubauwert** bzw. **Baumängel / Bauschäden** zur Verfügung stehen.
- **Voraussetzung für die Gebäudezuordnung in der Ertragsobjektebene ist ein angelegtes Gebäude innerhalb der Gebäudeebene.**
- Beim Vorhandensein von mehreren Gebäuden innerhalb der **Gebäudeebene** und Durchführung des Ertragswertverfahrens, muss für **jedes Gebäude ein Ertragsobjekt** angelegt werden. Der

© Sprengnetter Austria GmbH

Bodenwertanteil in % darf in Summe **nicht mehr als 100 %** für alle zugewiesenen Gebäude ausmachen.

Karteireiter Ertragswert

Folgende Ertragswertverfahren stehen zur Verfügung:

- Ertragswertverfahren (Standard)
- Vereinfachtes Ertragswertverfahren
- Abgekürztes Ertragswertverfahren
- Ertragswertverfahren nach König
- Discounted Cash Flow

Ertragswertverfahren (Standard)

Bei diesem Ertragswertverfahren (**Standardertragswertverfahren gem. ÖNORM und deutsche Wertermittlungsverordnung**) wird vom Jahresreinertrag die Verzinsung des Bodenwertes abgezogen, um den Reinertrag des Gebäudes zu erhalten. Der Reinertrag des Gebäudes wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der Bodenwertanteil als ewige Rente.
Üblicherweise wird sowohl für den Boden- als auch für den Gebäudeertragsanteil der **gleiche Kapitalisierungszinssatz** angesetzt.

Durch Aktivierung der Checkbox **negativer Ertragswert zulässig** kann ein negativer Ertragswert kapitalisiert werden (**Liquidationswertverfahren**).

Bodenwertanteil

Definieren Sie den ertragswertrelevanten **Bodenwertanteil als Prozentsatz**. Üblicherweise wird hier der gesamte Bodenwert (**100 %**) übernommen. Dazu betätigen Sie die Schaltfläche . **Wichtig:** Beim Vorhandensein von mehreren Gebäuden innerhalb der **Gebäudeebene** und Durchführung des Ertragswertverfahrens, muss für **jedes Gebäude ein Ertragsobjekt** angelegt werden. Der **Bodenwertanteil in %** darf in Summe **nicht mehr als 100 %** für alle zugewiesenen Gebäude ausmachen.

Sonderfall bei sehr großen Grundstücken
Wenn eine sehr große Liegenschaft nur auf einem Teil des Grundstücks mit einem Ertragsobjekt bebaut ist und der unbebaute Teil getrennt verwertet werden könnte, ist der **brachliegende Teil** der Liegenschaft **nicht in der Ertragswertberechnung zu erfassen**. In diesem Fall ist hier nur der anteilige ertragswertbringende Bodenwert in das Feld **anteiliger Bodenwert** innerhalb der **Grundstücksebene** einzugeben (**relevant für Verzinsung des Bodenwertes**). Der nicht ertragswertbringende Bodenwert wird automatisch berechnet und als **nicht berücksichtigter Bodenwert-Sachwert** in der Ertragswertberechnung der Liegenschaft erfasst.

Baumängel, Bauschäden

Sie können **Baumängel, Bauschäden** entweder **manuell erfassen** oder über die Schaltfläche automatisch übernehmen (**Voraussetzung: GEBÄUDEZUORDNUNG**). Dadurch können Sie zwischen

© Sprengnetter Austria GmbH

den behebbaren und unbehebbaren Baumängeln und Bauschäden unterscheiden und diese exakt in Abzug bringen.

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Bei diesem Verfahren wird der **Jahresreinertrag** als **ewige Rente kapitalisiert**.

Durch Aktivierung der Checkbox **negativer Ertragswert zulässig** kann ein negativer Ertragswert kapitalisiert werden (**Liquidationswertverfahren**).

Abgekürztes Ertragswertverfahren

Bei diesem Verfahren wird der **Jahresreinertrag** auf die **Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert**.

Durch Aktivierung der Checkbox **negativer Ertragswert zulässig** kann ein negativer Ertragswert kapitalisiert werden (**Liquidationswertverfahren**).

Baumängel, Bauschäden

Sie können **Baumängel, Bauschäden** entweder **manuell erfassen** oder über die Schaltfläche automatisch übernehmen (**Voraussetzung: GEBÄUDEZUORDNUNG**). Dadurch können Sie zwischen den behebbaren und unbehebbaren Baumängeln und Bauschäden unterscheiden und diese exakt in Abzug bringen.

Ertragswertverfahren nach König

Eine weitere **Möglichkeit der Aufteilung des Jahresreinertrages** auf den Boden- und den Gebäudeanteil stellt ein von **Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rainer J. König** angewendetes Verfahren dar, bei welchem der in einem vorher durchgeführten Sachwertverfahren **ermittelte Sachwert mit 100 %** gleichgesetzt wird und die Prozentanteile des Boden -und Bauwertes errechnet werden. Dadurch kommt es zu einer **höheren Gewichtung des Gebäudeanteiles**.

Mit diesen Prozentanteilen wird der Jahresreinertrag auf den Boden- und auf den Gebäudeanteil aufgeteilt.

Wichtig: Beachten Sie die Möglichkeit, dass Sie für die Kapitalisierung auch unterschiedliche Zinssätze für Boden- und Gebäudeanteil berücksichtigen können.

Discounted Cash Flow

Internationale Investoren treffen Ihre Kauf- bzw. Verkaufsentscheidungen oft auf Basis des **DCF - Verfahrens**. Dadurch werden Effekte aus bereits erfolgten bzw. geplanten Investitionen sowie eventuellen Mieterhöhungen (**Staffelmieten**) bzw. Mietenleerständen bezogen auf einen mittelfristigen und überschaubaren Zeitraum (Detailplanungsphase bzw. Betrachtungszeitraum) periodengenau aufgezeigt.

Der Wert ergibt sich durch Diskontierung der jährlichen, periodischen, nominalen Zahlungsüberschüsse (**Einzahlungen abzüglich Auszahlungen**), für die anschließend ein Barwert ermittelt wird. Im Regelfall beträgt die **Planungsphase** (der Betrachtungszeitraum) **zehn bis fünfzehn Jahre**.

Weiters werden **Inflations- und Wertsteigerungsraten** direkt in den Zeitwerten berücksichtigt, was sich in höheren Zinsen ausdrückt.

© Sprengnetter Austria GmbH

Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird im Regelfall der Verkauf der Immobilie zum Restwert unterstellt. Die Prognose des Verkaufserlöses (**Restwert**) am Ende der letzten Periode der Planungsphase basiert auf dem Einnahmenüberschuss (**dem Reinertrag**) dieser Periode. Dieser Reinertrag wird im Regelfall als **Barwert einer ewigen Rente kapitalisiert** und anschließend um den Betrachtungszeitraum abgezinst. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Reinertrag der letzten Periode nachhaltig erzielt werden kann. Dies bedeutet, dass die Inflation und Wertentwicklung nicht direkt in der Zahlungsreihe, sondern durch Abschlag im hier anzuwendenden Zinssatz, dem so genannten Kapitalisierungszins, abgebildet werden. Dem steht gegenüber, dass auf Grund der zunehmenden Entfernung zum Bewertungsstichtag das allgemeine Risiko höher wird und somit bei der Ermittlung des Restwertes von einem höheren Kapitalisierungszinssatz ausgegangen werden sollte.

Die Berechnung des Restwertes auf Basis des Barwertes einer ewigen Rente kann bei Immobilien, welche sich mit dem Ende der Detailplanungsphase auch dem Ende der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nähern (**z. B. wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt der Ableitung des Restwertes unter 20 Jahre**), zu falschen Ergebnissen führen. Hier ist denkbar, dass man im Anschluss an die Detailplanungsphase den Restwert auf Basis des Jahresreinertrages der letzten Periode auf die noch vorhandene wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Das DCF - Verfahren wurde der **ÖNORM B1802/2** angepasst. **Bei bestehenden Bewertungen hat dies folgende Auswirkungen:**

- Die Berechnungen der Werte für die Phase II (**nach Ablauf des Prognosezeitraumes**) werden mit dem im Verfahren angegebenen Zinssatz durchgeführt.
- Weiters stellen - bei bestehenden Daten - die Werte des letzten Jahres des Prognosezeitraumes die Basis für die weitere Berechnung dar.

Barwertberechnung

Erfassen Sie im Karteireiter **Ertragswert / Fenster Phase I** den **Detailprognosezeitraum** sowie die **Veränderung des Rohertrages und der Bewirtschaftungskosten pro Jahr**. Im Fenster **Phase II** definieren Sie die gewünschte Berechnungsart (**Ewige Rente oder Restlaufzeit**) sowie den Zinssatz. Danach betätigen Sie die Schaltfläche im Fenster **Barwerte**. Durch die Schaltfläche lässt sich die angestellte Barwertberechnung für den Detailprognosezeitraum zurücksetzen.

Im unteren Fenster **Phase II** (**nach Ablauf des Prognosezeitraumes**) definieren Sie den Jahresrohertrag sowie die Bewirtschaftungskosten.
Im Fenster **Summe** ergeben die **Barwerte der Phase I und II** dann den **Ertragswert**.

Änderung der Werte für die Barwertberechnung

Um Änderungen von Werten (**Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Investitionen**) innerhalb der Barwertberechnung zu berücksichtigen, markieren Sie das von der Änderung betroffene Jahr im Fenster **Barwerte** und betätigen Sie das **Kontextmenü** (rechte Maustaste / Bearbeiten).

Im Fenster **Discounted Cashflow** werden Änderungen für das ausgewählte bzw. nachkommende Jahre erfasst. **Änderungen können auf 2 Arten erfasst werden:**

1. Erfassen Sie zunächst im Fenster des ausgewählten Jahres die gewünschten Änderungen für **Rohertrag, Bewirtschaftungskosten und / oder Investitionen**. Definieren Sie anschließend den Zeitraum für den die Änderungen übernommen werden sollen, indem Sie im Auswahlfeld (**Jahr bis**) das gewünschte Jahr auswählen.

   Beachten Sie bitte: Der Betrag für die Investitionen bezieht sich lediglich auf das aktuell ausgewählte Jahr.

© Sprengnetter Austria GmbH

2. Zusätzlich können für die im aktuell ausgewählten Jahr erfassten Veränderungen noch **Steigerungen** oder **Reduzierungen** für nachfolgende Jahre definiert werden. In diesem Fall erfassen Sie die Veränderungen des **Rohertrags und / oder der Bewirtschaftungskosten** als **Prozentsätze** im Fenster **Indexsteigerung**.

   Wichtig: Definieren Sie den Zeitraum für den die Änderungen übernommen werden sollen, indem Sie im Auswahlfeld (**Jahr bis**) das gewünschte Jahr auswählen.

Über die Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen**.

Über die Schaltfläche wird das Fenster **Discounted Cashflow geschlossen.**

Karteireiter ESG

Siehe Karteireiter ESG.

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Vergleichsobjektdaten

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** Vergleichsobjekte erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Vergleichsobjekt** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Vergleichsobjektebene**. Wenn Sie bereits Vergleichsobjekte angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf ein gewünschtes Vergleichsobjekt wird dieses geöffnet.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird ein **neues Vergleichsobjekt angelegt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Vergleichsobjektes auf **Vergleichsobjektebene** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Vergleichsobjekt dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **Vergleichsobjekt gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Vergleichsobjekte **verändert werden**.

Karteireiter Vergleichsobjekt

Eingabefelder

Zuordnung	Erfassen Sie die **Zuordnung des Vergleichsobjektes** über die Auswahlliste.
Bezeichnung	Erfassen Sie die genaue **Bezeichnung**. Durch Betätigung der Schaltfläche wird die Zuordnung in diesem Feld übernommen.
Baujahr	Erfassen Sie das **Baujahr** über die Auswahlliste.
Gewichtung	Erfassen Sie die **Gewichtung** über die Auswahlliste. Sie können innerhalb der Übersichtsebene / Karteireiter Verkehrswert bei der **Gewichtung** neben dem **Sach- und Ertragswertverfahren** auch das **Vergleichswertverfahren** berücksichtigen. Die Möglichkeit der **alleinigen Gewichtung des Vergleichswertverfahrens** wird bei **typischen Vergleichsobjekten** herangezogen (z. B. **Eigentumswohnungen**, **unbebaute Liegenschaften**). Sie können auch bei **typischen Sach- und Ertragswertobjekten**, die **nur nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren** bewertet werden, **zusätzlich zur Plausibilisierung ein Vergleichswertverfahren** (Vergleichsobjekte) **durchführen** und die **Gewichtung des Vergleichswerts mit 0** berücksichtigen. Bitte beachten Sie, dass Sie in diesem Fall **bei der Anlage des Vergleichsobjekts** bei der **Auswahlliste Gewichtung** die Einstellung **"berücksichtigen"** vornehmen. In einigen Bewertungsfällen (z. B. **Objekt wird nach dem Ertragswertverfahren bewertet, ein unausgebauter Dachboden wird jedoch zusätzlich im Vergleichswertverfahren zum Vergleichspreis je m² berücksichtigt**) ist es üblich, **neben einem Sach- oder Ertragswert zusätzlich einen Vergleichswert** zu berücksichtigen. Der **Vergleichswert** wird in diesem Fall **zum gewichteten Wert addiert**. Beachten Sie, dass Sie in diesem Fall **bei der Anlage des Vergleichsobjekts** bei der **Auswahlliste Gewichtung** die Einstellung **"nicht berücksichtigen"** vornehmen.

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Objektteile

Sie können **beliebig viele** Objektteile erfassen. Dazu markieren Sie das gewünschte Vergleichsobjekt im Navigationsbaum in der **Vergleichsobjektebene** und betätigen entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Objektteil** bzw. die **-Schaltfläche** im Karteireiter **Objektteile**. Wenn Sie bereits Objektteile angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Vergleichsobjekt** / Karteireiter **Objektteile** aufgelistet. Durch Klick auf einen gewünschten Objektteil wird dieser geöffnet.

Anlage von Objektteilen

Die Erfassung von Objektteilen kann auf drei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche im Karteireiter **Objektteile**. Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**. Erfassen Sie hier die gewünschten **Eckdaten**.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten Objektteile** sind in **tabellarischer Form** im Karteireiter **Objektteile** aufgelistet.
2. Die Anlage erfolgt mittels der **Tabellenschnelleingabe**.

   Markieren Sie das gewünschte Vergleichsobjekt im Navigationsbaum in der **Vergleichsobjektebene** und aktivieren Sie im Karteireiter **Vergleichsobjekt** den Karteireiter **Tabelleneingabe**.

   Wählen Sie einen **gewünschten Typ** aus der Auswahlliste. Danach betätigen Sie die **-Schaltfläche** im Karteireiter **Tabelleneingabe**.

   Die Erfassung der Daten erfolgt in tabellarischer Art und Weise mittels der **Tab-Taste**.

   Durch **Klick** auf einen gewünschten Objektteil im Karteireiter **Tabelleneingabe** kann dieser adaptiert werden.

   Durch **Markierung** eines gewünschten Objektteils im Karteireiter **Tabelleneingabe** und **Betätigung** der **rechten Maustaste / Löschen** bzw. durch **Betätigung** der **Entf-Taste** wird dieser gelöscht.
3. **Zoom-Out für Detaileingaben**

   Mittels der Schaltfläche aktivieren Sie die Eingabe im **Dialogmodus**. Diese Eingabeart stellt vor allem bei kleineren Bildschirmen oder Bildschirmen im 16:9-Format wesentlich mehr Platz für die Eingabe zur Verfügung.

   Die Erfassung der Daten erfolgt analog zu Punkt **1** und **2**.

Eingabefelder

Je nach gewählter Berechnungsart (Fläche, Kubatur, Pauschal, Einheit) sind folgende Eingabefelder aktiv:

Typ	Erfassen Sie den **Objekttyp**.
Bezeichnung	Erfassen Sie die gewünschte **Bezeichnung**.
Anzahl, Einheit	Erfassen Sie die **Anzahl sowie die Einheit**. Neue Einheiten kön-

© Sprengnetter Austria GmbH

	nen über die **Wartung / Einheiten** angelegt werden.
Bruttofläche bzw. Volumen	Erfassen Sie die **Bruttofläche bzw. das Volumen**.
Abschlag / Nettofläche	Erfassen Sie einen eventuellen **Abschlag zur Nettofläche**. **Wichtig:** Wenn die Erfassung von **Nettoflächen** im Feld **Bruttofläche** erfolgt, darf im Feld **Abschlag / Nettofläche** keine Eingabe erfolgen.
Preis pro m² bzw. m³	Erfassen Sie den **Preis pro m² bzw. m³**. Durch Betätigung der Schaltfläche - **nur beim Preis pro m² aktiv** - wird das Zusatzmodul **Vergleichspreis** aufgerufen. **Wichtig:** Dieses Zusatzmodul steht **Kunden mit aktivem Wartungsvertag** kostenfrei zur Verfügung. Nähere Informationen zur Bedienung finden Sie im Handbuch Vergleichspreis (Kaufpreise). Durch Betätigung der Schaltfläche - **nur beim Preis pro m² aktiv** - können Sie in veröffentlichten Richtpreisen (z. B. **Immobilienpreisspiegel**) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen. **Wichtig:** Um den Preis zu recherchieren, muss die Schaltfläche betätigt werden. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche **Ok**. Somit ist die Verlinkung zum **Immobilienpreisspiegelpfad** hergestellt und die automatische Neubewertung kann durchgeführt werden. Sobald eine Preisreferenz hergestellt wurde, erstrahlt die Schaltfläche in Farbe. Durch Betätigung der Schaltfläche und Auswahl der Option wird der **Preisspiegel** bzw. die **Verlinkung zurück gesetzt**.
Vergleichswert bzw. Preis pro Einheit	Erfassen Sie den **Vergleichs- bzw. Einheitspreis**.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **Objektteile angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Objektteilanlage abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Objektteiles im Karteireiter **Objektteile** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Objektteil dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **Objektteil gelöscht**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter Objektteile **verändert werden**.

Karteireiter Vergleichswert

In diesem Karteireiter können **wertbeeinflussende Umstände zum Vergleichsobjekt** berücksichtigt werden.

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand im Karteireiter **Vergleichswert** gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. **Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:**

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **wertbeeinflussenden Umstände angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von wertbeeinflussenden Umständen abgebrochen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten **wertbeeinflussenden Umstandes** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter **wertbeeinflussender Umstände verändert werden**.

Karteireiter ESG

Siehe Karteireiter ESG.

Karteireiter Beschreibung

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Dingliche Rechte

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** dingliche Rechte erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Rechte** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Ebene der dinglichen Rechte**. Wenn Sie bereits dingliche Rechte angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf ein gewünschtes dingliches Recht wird dieses geöffnet.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird ein **neues dingliches Recht angelegt**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten dinglichen Rechts auf **Ebene der dinglichen Rechte** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **dingliches Recht dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschtes **dingliches Recht gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter dinglicher Rechte **verändert werden**.

Arten von dinglichen Rechten

ewige Rente

Der Barwert von **ewigen Renten** ermittelt sich einfach und schnell. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Zeitrente

Der Barwert von **Zeitrenten** ermittelt sich einfach und schnell. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Baurecht/Superädifikat

Hier erfolgt die Bewertung eines **Baurechts** bzw. **Superädifikats**.

Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die entsprechende **Grundstücksnummer** sowie die **Grundfläche** und den **Preis pro m²**. Das im fremden Eigentum stehende Grundstück ist im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bewerten und der entsprechende Bodenwert zu ermitteln. Nach Eingabe eines **marktüblichen Zinses** errechnet sich die **marktübliche Verzinsung** bzw. der **jährliche Baurechtszins**. Danach ist der **tatsächliche Baurechtszins** zu erfassen und es ergibt sich entweder eine **Minderleistung** bzw. **Mehrleistung**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Im Falle der **Minderleistung** wird der jährliche Vorteil (**Minderleistung**) auf die **Restlaufzeit des Baurechtsvertrages als Barwert kapitalisiert**. Dieser Barwert wird über einen Wertfaktor angepasst. **Es gilt der Grundsatz:**

- Je weniger bzw. keine Einschränkungen im Vertrag festgelegt sind, umso **höher** ist der **Wertfaktor anzusetzen**.
- Je mehr Einschränkungen im Vertrag festgelegt sind, umso **geringer** ist der **Wertfaktor anzusetzen**.

Der errechnete Barwert wird als **fiktiver Bodenwert** bei der **Verkehrswertermittlung** berücksichtigt.

Im Falle der **Mehrleistung** wird der jährliche Nachteil (**Mehrleistung**) auf die **Restlaufzeit des Baurechtsvertrages als Barwert kapitalisiert**. Dieser Barwert wird über einen Wertfaktor (**üblicherweise wird hier der Wertfaktor 1 angewendet**) angepasst. Der errechnete Barwert wird als **Minusposition** (**negativer fiktiver Bodenwert**) bei der **Verkehrswertermittlung** berücksichtigt.

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

anderes Recht

Hier können **sonstige Rechte** einfach und schnell erfasst werden. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Dingliche Lasten

Allgemeines

Sie können zu jeder Bewertung **beliebig viele** dingliche Lasten erfassen. Dazu betätigen Sie entweder in der **Symbolleiste Start** die Schaltfläche **/ Auswahl Lasten** bzw. die **-Schaltfläche** im Navigationsbaum in der **Ebene der dinglichen Lasten**. Wenn Sie bereits dingliche Lasten angelegt haben, sind diese in **tabellarischer Form** aufgelistet. Durch Klick auf eine gewünschte dingliche Last wird diese geöffnet.

Funktion der Schaltfläche

	Über diese Schaltfläche wird eine **neue dingliche Last angelegt**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer angelegten dinglichen Last auf **Ebene der dinglichen Lasten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **dingliche Last dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird eine gewünschte **dingliche Last gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter dinglicher Lasten **verändert werden**.

Arten von dinglichen Lasten

lebenslängliche Belastung

Der Barwert einer **lebenslänglichen Belastung** (z. B. **Leibrente einer Person**) ermittelt sich einfach und schnell. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. **Beachten Sie bitte**, ob die Leibrente wertgesichert ist. Wenn ja, ist der aktuelle Wert der Rente zu erfassen. Fehlt die Wertsicherung, so ist mit einem **höheren Kapitalisierungszinsfuß** zu rechnen (**ca. + 2 %**).

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

lebenslängliches Wohnrecht

Das lebenslängliche Wohnrecht ist eine **persönliche Dienstbarkeit**, bei der der Berechtigte einen Teil eines Gebäudes für Wohnzwecke nutzen darf. **Das Recht endet mit dem Tod des Berechtigten**.

Bei **zwei Personen** ist die **jüngere Person mit ihrem Lebensalter heranzuziehen**. Sind Einfamilienhäuser und kleinere Mehrparteienwohnhäuser mit einem Wohnrecht belastet, so ist zusätzlich ein **Abschlag wegen erschwerter Veräußerbarkeit**, insbesondere bei Nichtvorhandensein einer Eigentümerwohnung, vorzunehmen. Einfamilienwohnhäuser können durch solche Rechte zur Gänze unverkäuflich werden.

Die Berechnung im Karteireiter **Allgemein** erfolgt **analog als Barwert einer Leibrente**. Als Betrag ist der **fiktive monatliche Mieterlös** - eventuell erhöht um die vom Eigentümer selbst zu tragenden Betriebskosten - als Barwert zu kapitalisieren.

Als **Kapitalisierungszinssatz** wird üblicherweise jener Zinssatz angewendet, der auch im Ertragswertverfahren angesetzt wurde. Ein Wohnrecht auf Zeit ist als **Barwert einer Zeitrente** zu kapitalisieren.

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Berechnung der fiktiven Miete

Um die **monatliche fiktive Miete** zu berechnen, betätigen Sie die Schaltfläche neben dem Eingabefeld **Mietwert (fiktiv)**.

© Sprengnetter Austria GmbH

ewige Rente

Der Barwert von **ewigen Renten** ermittelt sich einfach und schnell. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Zeitrente

Der Barwert von **Zeitrenten** ermittelt sich einfach und schnell. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Pflegeleistung

Hier erfolgt die Bewertung von einer **bereits eingetretenen** oder **noch nicht eingetretenen Pflegeleistung**.

- Ist der **Pflegefall noch nicht eingetreten** wird die Pflegewahrscheinlichkeitsberechnung üblicherweise mit einer **Pflegestufe 3** berechnet. Checkbox **Berechnung mit Pflegewahrscheinlichkeit** ist zu **aktivieren.**
- Ist der **Pflegefall bereits eingetreten**, übernehmen Sie die entspreche **Pflegestufe** samt **Pflegestundensatz**. Checkbox **Berechnung mit Pflegewahrscheinlichkeit** ist nicht zu aktivieren.

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Baurecht/Superädifikat

Hier erfolgt die Bewertung eines **Baurechts** bzw. **Superädifikats**.

Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die entsprechende **Grundstücksnummer** sowie die **Grundfläche** und den **Preis pro m²**. Das im fremden Eigentum stehende Grundstück ist im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bewerten und der entsprechende Bodenwert zu ermitteln. Nach Eingabe eines **marktüblichen Zinses** errechnet sich die **marktübliche Verzinsung** bzw. der **jährliche Baurechtszins**. Danach ist der **tatsächliche Baurechtszins** zu erfassen und es ergibt sich entweder eine **Minderleistung** oder **Mehrleistung**.

Im Falle der **Minderleistung** wird der jährliche Vorteil (**Minderleistung**) auf die **Restlaufzeit des Baurechtsvertrages als Barwert kapitalisiert**. Dieser Barwert wird über einen Wertfaktor angepasst. **Es gilt der Grundsatz:**

- Je weniger bzw. keine Einschränkungen im Vertrag festgelegt sind, umso **höher** ist der **Wertfaktor anzusetzen**.
- Je mehr Einschränkungen im Vertrag festgelegt sind, umso **geringer** ist der **Wertfaktor anzusetzen**.

Der errechnete Barwert wird als **fiktiver Bodenwert** bei der **Verkehrswertermittlung** berücksichtigt.

© Sprengnetter Austria GmbH

Im Falle der **Mehrleistung** wird der jährliche Nachteil (**Mehrleistung**) auf die **Restlaufzeit des Baurechtsvertrages als Barwert kapitalisiert**. Dieser Barwert wird über einen Wertfaktor (**üblicherweise wird hier der Wertfaktor 1 angewendet**) angepasst. Der errechnete Barwert wird als **Minusposition** (**negativer fiktiver Bodenwert**) bei der **Verkehrswertermittlung** berücksichtigt.

Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

andere Belastung

Hier können **andere Belastungen** einfach und schnell erfasst werden. Dazu erfassen Sie die **gewünschten Eckdaten** im Karteireiter **Allgemein**. Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Übersichtsdaten

Karteireiter Sachwert

Hier erhalten Sie eine **Übersicht** der **ermittelten Werte aus dem Sachwert**. Weiters erfolgt hier die **Anlage** von **Außenanlagen** bzw. **Ab- und Aufwertungen zum Sachwert**.

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände

Diese Schaltfläche ermöglicht Ihnen die **Anlage wertbeeinflussender Umstände**:

- **Außenanlagen**
- **Abwertung Sachwert**
- **Aufwertung Sachwert**

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

© Sprengnetter Austria GmbH

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **wertbeeinflussenden Umstände angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von wertbeeinflussenden Umständen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten **wertbeeinflussenden Umstandes** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter **wertbeeinflussender Umstände verändert werden**.

Karteireiter Ertragswert

Hier erhalten Sie eine **Übersicht** der **ermittelten Werte aus dem Ertragswert**. Ein eventuell nicht ertragswertrelevanter Bodenwert wird hier als **unberücksichtigter Bodenwert** ausgewiesen. Weiters erfolgt hier die **Anlage** von **Ab- und Aufwertungen zum Ertragswert**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände

Diese Schaltfläche ermöglicht Ihnen die **Anlage wertbeeinflussender Umstände**:

- **Abwertung Ertragswert**
- **Aufwertung Ertragswert**

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **wertbeeinflussenden Umstände angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von wertbeeinflussenden Umständen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

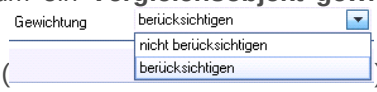
© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten **wertbeeinflussenden Umstandes** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter **wertbeeinflussender Umstände verändert werden**.

Karteireiter Vergleichswert

Hier erhalten Sie eine **Übersicht** der **ermittelten Werte aus dem Vergleichswert von gewichteten und/oder ungewichteten Vergleichsobjekten**. Ob es sich um ein **Vergleichsobjekt gewichtet** oder **ungewichtet** handelt, ist über die Auswahlliste **Gewichtung** (

) innerhalb der Vergleichsobjektebene bei jedem **Vergleichsobjekt** zu definieren. Weiters erfolgt hier die **Anlage** von **Ab- und Aufwertungen zum gewichteten und/oder ungewichteten Vergleichswert**.

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände

Diese Schaltfläche ermöglicht Ihnen die **Anlage wertbeeinflussender Umstände**:

- **Abwertung Vergleichswert gewichtet**
- **Aufwertung Vergleichswert gewichtet**
- **Abwertung Vergleichswert ungewichtet**
- **Aufwertung Vergleichswert ungewichtet**

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

© Sprengnetter Austria GmbH

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **wertbeeinflussenden Umstände angelegt**.
	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von wertbeeinflussenden Umständen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten **wertbeeinflussenden Umstandes** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter **wertbeeinflussender Umstände verändert werden**.

Karteireiter Verkehrswert

Hier erhalten Sie eine **Übersicht** der **Ergebnisse aus der Sachwert-, Ertragswert- und (oder) Vergleichswertberechnung**. Weiters erfolgt hier die **Anlage** von **Ab- und Aufwertungen zum Verkehrswert**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Schaltfläche - Wertbeeinflussende Umstände

Diese Schaltfläche ermöglicht Ihnen die **Anlage wertbeeinflussender Umstände**:

- **negativ wertbeeinflussende Umstände**
- **positiv wertbeeinflussende Umstände**

Wichtiges zum Zerschlagungswert:
Liquidationswert (auch: Liquidationserlös, Zerschlagungswert) ist in der Wirtschaft der **Erlös**, der bei der **Auflösung oder Liquidation von Unternehmen** durch die **Veräußerung aller Vermögensgegenstände** erzielt werden kann.

Als **Basis** für die Berechnung wird der **gerundete Verkehrswert** herangezogen, die Berücksichtigung des Zerschlagungswertes erfolgt als **Prozentsatz**.

Wichtig: Bei einer **vom Portal übernommenen Ten2Click Bewertung** kann der Zerschlagungswert nachträglich nur von der Rolle **Administrator** oder **Manager** adaptiert werden.

Anlage Wertbeeinflussender Umstände

Durch Betätigung der Schaltfläche beim gewünschten wertbeeinflussenden Umstand gelangen Sie ins Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten**. Die Anlage kann auf zwei Arten erfolgen:

1. Die Anlage erfolgt **manuell** mittels der Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Detail**.

   Hier sind folgende Schritte durchzuführen:
   - Im Karteireiter **Allgemein** erfassen Sie die gewünschten **Eckdaten**.
   - Im Karteireiter **Beschreibung** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen.
   - Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

2. Die Anlage erfolgt mittels des **Assistenten** über die Schaltfläche . Nun befinden Sie sich im Karteireiter **Assistent**. Hier stehen Ihnen vordefinierte Assistentenrichtwerte zur Verfügung. Wählen Sie eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste. Um einen Richtwert zu aktivieren, markieren Sie den gewünschten Richtwert mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . Im Karteireiter **Detail** wird dieser Richtwert übernommen und hier können eventuelle Anpassungen vorgenommen werden.

   Zur Anlage betätigen Sie die Schaltfläche . Alle **erfassten wertbeeinflussenden Umstände** sind in **tabellarischer Form** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** aufgelistet.

   Die Anlage und Wartung von Assistentenrichtwerten ist in der **Wartung / Wertbeeinflussende Umstände** vorzunehmen.

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche werden Ihre **Einstellungen übernommen** und die **wertbeeinflussenden Umstände angelegt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird die **Anlage von wertbeeinflussenden Umständen abgebrochen**.
	Über diese Schaltflächen werden Ihre **Eingaben übernommen** bzw. **verworfen**.
	Über diese Schaltfläche wird das Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten geschlossen** und der errechnete Wert ins gewünschte Feld übernommen.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten **wertbeeinflussenden Umstandes** im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände bearbeiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste**, wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand dupliziert**.
	Über diese Schaltfläche wird ein gewünschter **wertbeeinflussender Umstand gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** angelegter **wertbeeinflussender Umstände verändert werden**.

Eingabefelder

Gewichtung Sachwert / Ertragswert / Vergleichswert	Erfassen Sie die **Gewichtung**. Sie können bei der **Gewichtung** neben dem **Sach- und Ertragswertverfahren** auch das **Vergleichswertverfahren** berücksichtigen. "Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist" gemäß § 7 (2) LBG "aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln... Erforderlichenfalls muss der Sachverständige den Verkehrswert aus mehreren Verfahren ableiten." • **Verkehrswert leitet sich nur aus dem Sachwert ab:** Sachwert 1 / Ertragswert 0 / Vergleichswert 0 • **Verkehrswert leitet sich nur aus dem Ertragswert ab:** Sachwert 0 / Ertragswert 1 / Vergleichswert 0 • **Verkehrswert leitet sich nur aus dem Vergleichswert ab:** Sachwert 0 / Ertragswert 0 / Vergleichswert 1 Die Möglichkeit der **alleinigen Gewichtung des Vergleichswertverfahrens** wird bei **typischen Vergleichsobjekten** herangezogen (z. B. **Eigentumswohnungen**, **unbebaute Liegenschaften**). Sie können auch bei **typischen Sach- und Ertragswertobjekten**, die **nur nach dem Sach- oder Ertragswertverfahren** bewertet werden, **zusätzlich zur Plausibilisierung ein Vergleichswertverfahren** (Vergleichsobjekte) **durchführen** und die **Gewichtung des Vergleichswerts mit 0** berücksichtigen. Bitte beachten Sie, dass Sie in diesem Fall innerhalb der Vergleichsobjektebene **bei der Anlage des Vergleichsobjekts** bei der **Auswahlliste Gewichtung** die Einstel-

© Sprengnetter Austria GmbH

	lung **"berücksichtigen"** vornehmen. In einigen Bewertungsfällen (z. B. **Objekt wird nach dem Ertragswertverfahren bewertet, ein unausgebauter Dachboden wird jedoch zusätzlich im Vergleichswertverfahren zum Vergleichspreis je m² berücksichtigt**) ist es üblich, **neben einem Sach- oder Ertragswert zusätzlich einen Vergleichswert** zu berücksichtigen. Der **Vergleichswert** wird in diesem Fall **zum gewichteten Wert addiert**. Beachten Sie, dass Sie in diesem Fall **bei der Anlage des Vergleichsobjekts** innerhalb der Vergleichsobjektebene bei der **Auswahlliste Gewichtung** die Einstellung **"nicht berücksichtigen"** vornehmen.
Verkehrswert belastet / unbelastet	Über die Schaltfläche kann der **belastete** bzw. **unbelastete Verkehrswert** eingeblendet werden.
Anteile	Wenn lediglich ein **ideeller Anteil an der Liegenschaft** oder nur **Wohnungseigentumsanteile der gesamten Liegenschaft** bewertet werden, sind hier die **ideellen Eigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumsanteile** zu erfassen. Wird die gesamte Liegenschaft bewertet, ist der Vorgabewert von **1 / 1** anzusetzen. Wird nur ein Hälfteanteil bewertet, ist hier **1 / 2** einzutragen und der anteilige Verkehrswert wird berechnet.
Verkehrswert runden auf	Definieren Sie über die Auswahlliste die **Rundungsart des Verkehrswertes**.
Interner Belehnwert	Erfassen Sie den **internen Belehnwert**. Dieses Feld ist nur dann sichtbar, wenn beim gewünschten **Benutzer (Ersteller)** in der **Wartung / Benutzerverwaltung / Karteireiter Allgemein / Auswahlfeld Programm** die Option **Belehnungs-, Deckungsrechnung** aktiv ist. Durch Betätigung der Schaltfläche erhalten Sie Zugriff auf vordefinierte Assistentenrichtwerte. Um einen Richtwert im Fenster **Interner Belehnwert** zu übernehmen, markieren Sie den gewünschten Richtwert und betätigen Sie die Schaltfläche . Neue Assistentenrichtwerte können über die **Wartung / Belehnwert** angelegt werden.
Basis Solvabilität (Prozent vom Verkehrswert)	Erfassen Sie den **Prozentwert von der Basis Solvabilität**. Wenn es sich um reine Wohnliegenschaften handelt, ist hier **100 %** einzutragen. Bei gemischt genutzten Objekten ist der Prozentsatz für den als **Wohnraum genutzten Teil** zu definieren. **Z. B.**: **60 % für Wohnzwecke, 40 % gewerblich genutzt = Tragen Sie hier 60 % ein.**
Belehnwert lt. Solvabilität	Erfassen Sie den **Belehnwert lt. Solvabilität**.

Karteireiter Schlusskommentar

Im Karteireiter **Schlusskommentar** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

© Sprengnetter Austria GmbH

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Karteireiter Kurzübersicht

Im Karteireiter **Kurzübersicht** können Sie **beliebig lange** Texte erfassen. Hierfür steht Ihnen eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. hinzufügen können, zur Verfügung.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben. Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word.

Karteireiter Kennzahlen

Zur **Plausibilisierung des Verkehrswertes** wird gerne auf **Kennzahlen** zurückgegriffen. Die Berechnung der Kennzahlen erfolgt innerhalb des Karteireiters **Kennzahlen**.

Beachten Sie bitte: Dieser Karteireiter befindet sich innerhalb der **Übersichtsebene** oder - bei **gesperrter Bewertung** - innerhalb der **Bewertungsebene**.

Für die Ermittlung der Kennziffer **Kaufpreis pro m² Nutzfläche**, **Kaufpreis Abweichung zu Marktwert** sowie **Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in %** muss **innerhalb der Bewertungsebene** die **Höhe des Kaufpreises** mit dem **Transaktionsdatum** erfasst werden.

Wichtig: Diese Kennzahlen stehen Ihnen als **Makros** (**Platzhalter**) sowohl für den **Ausdruck** als auch für die **Textverarbeitung** (**Textbausteine**) zur Verfügung.

Eingabefelder

Nutzfläche (Gesamt)	Einige wichtigen Kennziffern basieren auf die **Nutzfläche** (z. B. Marktwert pro m² Nutzfläche, Kaufpreis pro m² Nutzfläche etc.). Da die Information für die **Gesamtnutzfläche** üblicherweise nicht als Information in der Bewertung vorliegt, ist diese im Eingabefeld **Nutzfläche (Gesamt)** zu erfassen. Als Unterstützung bei der Nutzflächenerfassung kann über die Schaltfläche rechts neben dem Eingabefeld **Nutzfläche (Gesamt)** der Vorschlagswert entweder aus der **Sachwert- / oder Ertragswertberechnung** geladen werden.
Gesamtfläche Leerstand	Da die Information für die **Gesamtfläche Leerstand** üblicherweise nicht als Information in der Bewertung vorliegt, ist diese im Eingabefeld **Gesamtfläche Leerstand** zu erfassen. Als Unterstützung bei der Flächenerfassung kann über die Schaltfläche rechts neben dem Eingabefeld **Gesamtfläche Leerstand** der Vorschlagswert aus der **Ertragswertberechnung** geladen werden.
Datum Fertigstellung	Hier kann das **Datum nach Fertigstellung** erfasst werden.
Wert nach Fertigstellung	Hier ist der **Wert nach Fertigstellung** zu erfassen. Über die Schaltfläche

© Sprengnetter Austria GmbH

	rechts neben dem Eingabefeld **Wert nach Fertigstellung** wird der Vorschlagswert (**= Verkehrswert**) geladen. Dieser kann weiters **beliebig adaptiert** werden. **Wichtig:** Wenn in diesem Eingabefeld kein Wert erfasst wurde, dann wird automatisch der **ermittelte Verkehrswer**t bei Verwendung des Makros in der Textverarbeitung geladen. Ansonsten der erfasste Wert.

Wichtig – gilt für alle oben genannten Eingabefelder: Durch **Markierung** des **eingegebenen Wertes** und **Betätigung der Entf-Taste** kann Ihre Eingabe wieder gelöscht werden.

Erläuterungen

Quelle: 100 Immobilienkennzahlen, 2. Auflage 2010, Autor Tobias Schultheiß

KENNZAHL Marktwert pro m² Nutzfläche

Formel: Verkehrswert / Nutzfläche (Gesamt) / 12

Erläuterung: Hierbei handelt es sich um den durchschnittlichen Verkehrswert pro m² Nutzfläche pro Monat.

KENNZAHL Rohertrag pro m² Nutzfläche pro Monat

Formel: Rohertrag / Nutzfläche (Gesamt) / 12

Erläuterung: Hierbei handelt es sich um die Durchschnittsmiete pro m² Nutzfläche pro Monat. Mit dieser Kennzahl kann festgestellt werden, ob die angesetzte Miete unter oder über Marktniveau liegt.

KENNZAHL Leerstandsquote (Marktmiete) in % sowie Leerstandsquote (Fläche) in %

Formel: (Leerstandsmietansatz / Jahresnettomiete (Soll)) * 100 %

Erläuterung: Mit der Leerstandsquote wird gemäß gif-Definition der Anteil des zu einem bestimmten Zeitpunkt bestehenden Leerstands einer Immobilie bezogen auf die Marktmieten ermittelte kalkulatorische Jahresnettomiete bezeichnet. Als Bezugsgröße könnte neben dem Jahressollmietertrag auch die Gesamtnutzfläche verwendet werden. In der Praxis hat sich die Sollmiete allerdings etabliert, da der Ertragswertgedanke und nicht die Sachwertorientierung im Vordergrund steht. Zur Ermittlung der Sollmiete werden die zur Verfügung stehenden Flächen zu Marktkonditionen bewertet und mit der Vertragsmiete addiert. **Soll die Leerstandsquote einer Immobilie anhand der Nutzfläche ermittelt werden, so errechnet sich diese Kennzahl wie folgt:**

(Nicht vermietete Fläche / Gesamtnutzfläche) x 100 %

Vorteile:

- Lässt Rückschlüsse auf die Attraktivität einer Immobilie zu
- Wichtiger Indikator für die Sinnhaftigkeit einer Investitionsentscheidung
- Sehr praxisrelevant und einfach zu ermitteln

Nachteile:

© Sprengnetter Austria GmbH

- Aufgrund unterschiedlicher Einschätzung der Marktkonditionen gelangen unterschiedliche Marktteilnehmer zu unterschiedlichen Ergebnissen
- Manipulierbarkeit durch Verwendung überhöhter Mietansätze
- Kennzahl triff keine Aussage über die Qualität der betroffenen Flächen

KENNZAHL Bruttoanfangsrendite in %

Formel: (Jahresnettomiete (Ist) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten) / Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten)) x 100 %

Erläuterung: Die Bruttoanfangsrendite ist die einfachste Renditekennzahl, da sie lediglich die Vertragsmiete mit dem Kaufpreis in Relation bringt. Es geht um die Betrachtung dessen, was vertraglich vereinbart ist. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieterincentives, Mietrückstände) bzw. –steigerungen werden nicht berücksichtigt. Rechnerisch stellt der Bruttomultiplikator dessen Kehrwert dar. Dieser gibt das Vielfache des Jahresrohertrags einer Immobilie an, um somit auf den Kaufpreis oder Wert zu gelangen.

Vorteile:

- Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz
- Einzig objektive und nachvollziehbare Renditedefinition, da ihr keine subjektiven Annahmen unterliegen
- Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist
- Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung

Nachteile:

- Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
- Mietsteigerungspotenziale werden außer Acht gelassen
- Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl

KENNZAHL Nettoanfangsrendite in %

Formel: (Jahresnettomiete (Ist) – nicht umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwandes / Nettokaufpreis) x 100 %

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite stellt eine Erweiterung der Bruttoanfangsrendite um die Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten dar. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieterincentives, Mietrückstände) werden nicht berücksichtigt. In der Praxis wird jedoch meist die Bruttoanfangsrendite zur Analyse eingesetzt.

Hinweis: Die bei der Nettoanfangsrenditeberechnung angesetzten Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt, da diese in der Applikation nicht angelegt werden können.

Vorteile:

- Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz
- Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist
- Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung

Nachteile:

- Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
- Mietsteigerungspotenziale werden außer Acht gelassen

- Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl

KENNZAHL Rohertragsfaktor (Bruttomultiplikator)

Formel: Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten) / Jahresnettomiete (Ist) (ohne Berücksichtigung der Betriebskosten)

Erläuterung: Als Kehrwert zur Bruttoanfangsrendite ist diese Kennzahl die einfachste Form eines Vervielfältigers, da sie lediglich den Quotienten aus Kaufpreis zu jährlicher Vertragsmiete ermittelt. Es geht um die Betrachtung dessen, was vertraglich vereinbar ist. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieterincentives, Mietrückstände) bzw. –steigerungen werden nicht berücksichtigt.

Vorteile:

- Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz
- Einzig objektive und nachvollziehbare Renditedefinition, da ihr keine subjektiven Annahmen unterliegen
- Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist
- Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung

Nachteile:

- Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
- Mietsteigerungspotenziale werden außer Acht gelassen
- Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl

KENNZAHL Reinertragsfaktor (Nettomultiplikator)

Formel: Nettokaufpreis / ((Jahresnettomiete (Ist) – nicht umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwandes)

Erläuterung: Als Kehrwert zur Nettoanfangsrendite ermittelt diese Kennzahl den Quotienten aus Kaufpreis zur jährlichen Jahresnettomiete (Ist) abzgl. nicht umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwandes. Außerordentliche Erlösminderungen (z. B. Mieterincentives, Mietrückstände) bzw. –steigerungen werden nicht berücksichtigt.

Der Nettomultiplikator stellt somit auch eine Erweiterung des Bruttomultiplikators um die Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten dar.

Hinweis: Die bei der Nettoanfangsrenditeberechnung angesetzten Erwerbsnebenkosten werden nicht berücksichtigt, da diese in der Applikation nicht angelegt werden können.

Vorteile:

- Leicht ermittelbare und verständliche Kennzahl mit hoher Praxisrelevanz
- Indikator dafür, ob eine Immobilie im Vergleich mit anderen Objekten günstig oder teuer ist
- Im historischen Vergleich einsetzbar als Indikator für die Preisentwicklung

Nachteile:

- Wenig Aussagekraft, wenn keine weiterführenden Informationen insb. über Vermietungssituation und Instandhaltungszustand vorliegen
- Wachstumskomponenten werden außer Acht gelassen
- Insbesondere bei Immobilien-Development kaum aussagekräftige Kennzahl

- Statische, stichtagsbezogene Renditekennzahl

KENNZAHL Kaufpreis pro m² Nutzfläche

Formel: Kaufpreis / Nutzfläche (Gesamt)

KENNZAHL Kaufpreis Abweichung zu Marktwert

Formel: Vergleich Verkehrswert mit Kaufpreis

KENNZAHL Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in %

Formel: Vergleich Verkehrswert mit Kaufpreis in %

KENNZAHL Verkehrswert nach Fertigstellung

Formel: Verkehrswert mit 100 % Fertigstellungsgrad

Erläuterung: Anzeige des Verkehrswertes in der Annahme, dass zum Stichtag sämtliche Fertigstellungsgrade auf 100 % wären.

Beispiel:
Verkehrswert zum Stichtag: 150.000,-- (=normaler Verkehrswert; das Gebäude ist zu 80 % fertiggestellt)
Verkehrswert nach Fertigstellung: 195.000,-- (es wird - nur für diese Berechnung – 100 % Fertigstellung angenommen)

Ausdruck von Kennzahlen (Makros)

Die Kennzahlen können **einzeln** über **vordefinierte Makros** in der **Textverarbeitung** eingefügt werden. Eine Auflistung ist in der nachfolgenden Makroliste bzw. in der geöffneten Softwarelösung in der **Textverarbeitung** über die **Symbolleiste Textverarbeitung** im Bereich **Einfügen** durch Aktivierung der Schaltfläche zu finden. Im Fenster **Makro einfügen... /** Kategorie **Bewertung** markieren Sie das gewünschte Makro mit der Anfangsbezeichnung **[BM..]** und übernehmen dieses durch Betätigen der Schaltfläche **Einfügen**.

Beachten Sie bitte: Die Checkbox **Makro als Feld einfügen** muss **aktiviert** sein, damit das Makro immer aktualisiert wird.

Tipp: Sollen mehrere Kennzahlen gleichzeitig eingefügt werden, ist die Definition eines Textbausteins in der Wartung ratsam. Dieser Textbaustein ist dann als solcher in die Textverarbeitung einzufügen.

Makroliste

Folgende Kennzahlen-Makros stehen Ihnen für die Textverarbeitung zur Verfügung:

© Sprengnetter Austria GmbH

Bewertung	
Verkehrswert nach Fertigstellung	[S13]
Datum nach Fertigstellung	[S14]
Marktwert pro m² Nutzfläche	[BM01]
Kaufpreis pro m² Nutzfläche	[BM02]
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert	[BM03]
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in Prozent	[BM04]
Rohertrag pro m² Nutzfläche pro Monat	[BM05]
Leerstandsquote (Leerstand)	[BM07]
Bruttoanfangsrendite	[BM08]
Nettoanfangsrendite	[BM09]
Rohertragsfaktor	[BM10]
Reinertragsfaktor	[BM11]
Leerstandsquote (Fläche)	[BM12]

Druckausgabe

Über die Schaltfläche (befindet sich in der **Ecke oben links**) **/ Auswahl Drucken** gelangen Sie in den **Druckdialog**. Mittels der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** kann das Gutachten auf unterschiedliche Art und Weise ausgegeben werden:

- **Gutachtenausdruck**
  Detaillierter bzw. umfangreicher Ausdruck.
- **Kompaktausdruck**
  Ziel dieser Druckvariante ist, das Gutachten mit den wichtigsten Informationen so **kompakt als möglich zu halten**. Zur besseren Übersicht werden hier die **ausgewerteten Informationen in Tabellenform** mit Rahmenlinien ausgegeben.
- **Kundenübersicht**
  Bei der **Kundenübersicht** wird eine **Gesamtübersicht aller bewerteten Liegenschaften** mit den **wichtigsten Informationen** (inkl. Gesamtsumme aller Verkehrswerte und Belehnwerte) ausgegeben.
- **Wiedervorlageliste**
  Bei der **Wiedervorlageliste** werden nach Eingabe eines Zeitraumes **alle Bewertungen**, die in diesem **Zeitraum wiederbewertet werden sollen**, mit entsprechenden Daten aufgelistet.

Beachten Sie bitte: Die gewünschte Bewertung muss vollständig geöffnet sein, um das Gutachten ausgeben zu können.

Nach dem Inhaltsverzeichnis bzw. vor den Bildern wird automatisch ein Seitenumbruch eingefügt. Wenn Sie weitere Seitenumbrüche einfügen möchten, so ist dies über die Funktion **Export** möglich.

© Sprengnetter Austria GmbH

Druckeinstellungen

Ausdruckart	Definieren Sie die **Ausdruckart**: • **Gutachtenausdruck** Detaillierter bzw. umfangreicher Ausdruck. • **Kompaktausdruck** Ziel dieser Druckvariante ist, das Gutachten mit den wichtigsten Informationen so **kompakt als möglich zu halten**. Zur besseren Übersicht werden hier die **ausgewerteten Informationen in Tabellenform** mit Rahmenlinien ausgegeben. • **Kundenübersicht** Bei der **Kundenübersicht** wird eine **Gesamtübersicht aller bewerteten Liegenschaften** mit den **wichtigsten Informationen** (inkl. Gesamtsumme aller Verkehrswerte und Belehnwerte) ausgegeben. • **Wiedervorlageliste** Bei der **Wiedervorlageliste** werden nach Eingabe eines Zeitraumes **alle Bewertungen**, die in diesem **Zeitraum wiederbewertet werden sollen**, mit entsprechenden Daten aufgelistet.
Kopf- und Fußzeile	Wählen Sie die gewünschte **Deckblatt-Vorlage**. Das gewählte Deckblatt enthält auch die definierten **Kopf- und Fußzeilen**. Eine Anleitung zur Deckblatterstellung finden Sie hier.
Formatvorlage	Definieren Sie die **Formatvorlage** für den Gutachtenausdruck. Formatvorlagen (**Überschrift 1 - 5, Normal = Text**) sind vordefinierte Kombinationen von Schriftarten, Farben und Absatzformatierungen, die Ihnen helfen, Zeit zu sparen. Die Anlage und Wartung von Formatvorlagen ist in der **Wartung / Formatvorlagen** vorzunehmen. **Wichtig:** Die ausgewählte Formatvorlage wird für den Ausdruck herangezogen.
Nummerierung	Bei Aktivierung der automatischen Erstellung des Inhaltsverzeichnisses definieren Sie die **Art der Nummerierung** (Nummer, Groß- oder Kleinbuchstaben etc.).
Druckoptionen	Definieren Sie den **Umfang der Druckausgabe**. Alle Optionen, die mit einem Häkchen versehen sind, werden berücksichtigt. Durch Aktivierung der Checkbox **Dingliche Lasten und Rechte nicht berücksichtigen** wird der Gutachtenausdruck ohne Rechte und Lasten ausgegeben. Für den **Ausdruck des Gutachtens** gibt es mehrere Möglichkeiten zur **Darstellung der Bilder**. Je nach Anzahl der Bilder können diese wie bisher (**Standard**) oder ab **zwei Bilder pro Seite** gedruckt werden. • **Auswahl Standard** Hierbei wird jedes Bild mitsamt der Bildbeschreibung ausgegeben. • **Auswahl zwei, vier, sechs, acht Bilder/Seite** Hierbei werden alle Bilder zuerst gedruckt und die Ausgabe der Bildbeschreibung erfolgt im Anschluss. Durch Aktivierung der Checkbox **Dokumente** können Sie über die Schaltfläche angelegte Dokumente, die innerhalb der **Bewertungsebene** im Karteireiter **Dokumente** eingepflegt wurden, ausgeben. Markieren Sie im Fenster **Dokumente auswählen** die ge-

© Sprengnetter Austria GmbH

	wünschten Dokumente mit einem Häkchen und betätigen Sie die Schaltfläche . **Bitte beachten Sie:** Beim Export wird hier lediglich ein PDF-Dokument generiert. **Der Export nach Word** wird **nicht unterstützt**. Durch Aktivierung der Checkbox **Information für automatische Neubewertung berücksichtigen** werden die Informationen der automatischen Neubewertung ausgegeben. **Beachten Sie bitte**, dass bei Bewertungen, bei denen die ANB-Historie bereits im Schlusskommentar enthalten ist, die Aktivierung dieser Option zu einer **Verdoppelung des Schlusskommentars** führt. In diesem Fall geben Sie die Bewertung mit der deaktivierten Option aus.
weitere Optionen	**Checkbox Kurzübersicht (nur beim Gutachtenausdruck)** Sie können mit dieser Option eine **Kurzübersicht** in den Ausdruck einfügen. **Checkbox Befund nach Vorspann (nur beim Kompaktausdruck)** Sie können mit dieser Option definieren, dass nach den Allgemeinen Daten erst der Befund ausgegeben werden soll. **Checkbox Inhaltsverzeichnis** Sie können mit dieser Option den Ausdruck **nach Ihren individuellen Bedürfnissen gliedern** bzw. **dessen hierarchischen Aufbau flexibler** unter Verwendung eines **automatisch erstellten Inhaltsverzeichnisses** steuern.

Allgemeines zum Inhaltsverzeichnis

Für die Erstellung eines Inhaltsverzeichnisses müssen **Formatvorlagen** (Überschrift 1 - 5, Normal = Text) zur Verfügung stehen. Diese werden standardmäßig beim Export des Gutachtens mitgeliefert. Nur dann kann die Erstellung des Inhaltsverzeichnisses erfolgen.

Aktualisieren des Inhaltsverzeichnisses

Wenn Sie Überschriften oder andere Inhaltsverzeichniseinträge im Dokument (Sie befinden sich in Word) hinzugefügt oder entfernt haben, können Sie das Inhaltsverzeichnis schnell aktualisieren.

- Klicken Sie auf der Registerkarte **Verweise** in der Gruppe **Inhaltsverzeichnis** auf **Inhaltsverzeichnis aktualisieren**.
- Klicken Sie auf **Nur Seitenzahlen aktualisieren** oder auf **Gesamtes Verzeichnis aktualisieren**.

Textbausteine mit Gliederung

Wenn Textbausteine auch eine Gliederung besitzen sollen, dann müssen ebenfalls **Formatvorlagen** (Überschrift 1 - 5, Normal = Text) bei der Neuanlage bzw. Wartung des Textbausteins verwendet werden.

Die Anlage und Wartung von Textbausteinen ist in der **Wartung / Textbausteine** vorzunehmen.

Druckausgabemöglichkeiten

Export

Durch Betätigung der Schaltfläche **Export** stehen Ihnen für den Datenexport die Formate ***.docx**, ***.doc** oder ***.pdf** zur Verfügung.

Beachten Sie bitte: Durch Aktivierung der Checkbox **Dokumente** im **Druckdialog** und Auswahl von angelegten Dokumenten über die Schaltfläche

, steht Ihnen beim Export lediglich das Format ***.pdf** zur Verfügung.

Nach Auswahl des Dateityps Word (***.docx** bzw. ***.doc**) und Eingabe eines Dateinamens in einem gewählten Verzeichnis wird Word gestartet und die Bewertung erscheint als Worddokument, das Sie **weiterbearbeiten können**.

Nach Auswahl des Dateityps Adobe PDF (***.pdf**) und Eingabe eines Dateinamens in einem gewählten Verzeichnis wird die Bewertung als pdf-Dokument gespeichert, das mit einem **Acrobat Reader betrachtet** und **nicht mehr geändert werden kann**.

Vorschau

Durch Betätigung der Schaltfläche **Vorschau** erscheint die Bildschirmvorschau. Sie können sich die Bewertung in der Bildschirmvorschau ansehen und von hier direkt auf den Standarddrucker ausgeben.

Drucken

Durch Betätigung der Schaltfläche **Drucken** gelangen Sie in den gewohnten Druckdialog. Hier haben Sie die Möglichkeit, den gewünschten Drucker auszuwählen.

Beenden

Durch Betätigung der Schaltfläche **Beenden** schließen Sie den Druckdialog.

© Sprengnetter Austria GmbH

Wartung

Programmeinstellungen

Bevor die erste Bewertung durchgeführt wird, ist es notwendig, die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** auf die individuellen Bedürfnisse Ihres Unternehmens anzupassen. Neben den Grundeinstellungen können Sie auch Standardwerte und Richtsätze definieren, um die Liegenschaftsbewertung in Ihrem Unternehmen zu vereinheitlichen bzw. allen Benutzern darauf Zugriff zu ermöglichen.

Bitte beachten Sie: Nur als Administrator sind Sie berechtigt, diese Einstellungen vorzunehmen und zu warten.

Wichtig: Alle in der Wartung getroffenen Einstellungen werden erst nach einem Neustart der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** wirksam.

Aufruf

Über die **Symbolleiste Produktivität / Schaltfläche** kann die **Wartung** aufgerufen werden. Im Wartungsfenster melden Sie sich unter dem Menüpunkt **Datei / Login** als Administrator an. Die Wartung öffnet sich. Im **linken Frame** sehen Sie die **Übersicht der möglichen Programmeinstellungen**. Im **Hauptframe (rechts)** wird nach Auswahl eines Menüpunktes das **entsprechende Fenster** angezeigt.

Datenbanksicherung / Datenbankwiederherstellung

Im Wartungsfenster unter dem Menüpunkt **Extras / Datenbank sichern** bzw. **Datenbank wiederherstellen** können Administratoren eine Datenbanksicherung bzw. -wiederherstellung durchführen.

Datenbank sichern

Es ist empfehlenswert, die **Datenbank** in **regelmäßigen Abständen** zu sichern. **Folgende Schritte sind durchzuführen:**

- Vor Durchführung der **Sicherung** muss die Datenbank geschlossen sein. Dies geschieht über die Menüoption **Datei / Logout** im Wartungsfenster.
- Aktivierung des Menüpunkts **Extras / Datenbank sichern**.
- Die Datenbank wird standardmäßig in den **Backup-Ordner des SQL-Servers** gespeichert. Der Sicherungsort wird Ihnen im unteren Bereich des Fensters angezeigt. Bei Aktivierung des **Ordnersymbols** wird dieser Ordner geöffnet.
- Abschließend aktivieren Sie die Schaltfläche **Sichern** und die **Datensicherung wird gestartet**. Der **erfolgreiche Vorgang** wird mit der Meldung **Datenbank erfolgreich gesichert!** bestätigt.

Datenbank wiederherstellen

Um eine bestehende Datenbank rückzusichern, muss der Vorgang unter **Extras / Datenbank wiederherstellen** wie folgt durchgeführt werden:

- Vor Durchführung der **Wiederherstellung** muss die Datenbank geschlossen sein. Dies geschieht über die Menüoption **Datei / Logout** im Wartungsfenster.

© Sprengnetter Austria GmbH

- Aktivierung des Menüpunkts **Extras / Datenbank wiederherstellen**.
- Das im Hintergrund geöffnete Wartungsfenster sowie die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** sind zu schließen. Dazu verwenden Sie bitte die Schaltflächen . Nur das Fenster **Datenbank wiederherstellen** darf geöffnet sein.
- Über die Schaltfläche wählen Sie die gewünschte Datei zur Wiederherstellung aus.
- Aktivieren Sie die Schaltfläche **Wiederherstellen**. **Beachten Sie, dass im Quellordner unbedingt Schreibrechte vorhanden sein müssen.**
- Die erfolgreiche Wiederherstellung wird mit der Meldung **Datenbank erfolgreich wiederhergestellt!** bestätigt.

Häufiger Fehler: RESTORE DATABASE wird **fehlerbedingt beendet**.
Grund: Der exklusive Zugriff auf die Datenbank ist nicht möglich, da die Datenbank gerade verwendet wird.

Lösung:

- Das im Hintergrund geöffnete Wartungsfenster sowie die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** sind zu schließen. Dazu verwenden Sie bitte die Schaltflächen . Nur das Fenster **Datenbank wiederherstellen** darf geöffnet sein.

Eintrag Systemeinstellungen

Karteireiter Einstellungen

Gruppe Systemadministrator

Achtung: Diese Einstellungen kann nur der **Systemadministrator** warten. Für alle anderen Benutzer ist diese **Anzeige inaktiv** bzw. **nicht sichtbar**. Details dazu finden Sie unter dem Eintrag **Benutzerverwaltung**.

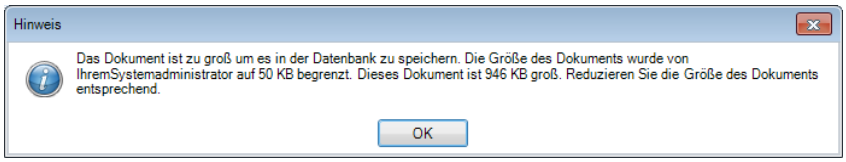
Folgende Optionen kann der Systemadministrator definieren:

- **maximale Bild- und Dokumentgröße**
  Beim Bild- und Dokumentimport innerhalb der Softwarelösung (**Bewertungsebene / Karteireiter Bilder bzw. Dokumente**) findet **automatisch** eine **Größenüberprüfung** statt. Die vom System **automatisch vorgegebene maximale Bild- und Dokumentgröße** beträgt mindestens **256 Kb**. Diese Vorgabe kann **NICHT unterschritten** werden. Wenn Ihre gewünschte maximale Größe über dem Wert von 256 Kb liegt, so können Sie diesen individuell erhöhen.

  Bildgrößenbeschränkung:
  Auf Basis des im Eingabefeld erfassten Größenwertes wird beim Bildimport automatisch und ohne Interaktion bzw. Information ein zu großes Bild auf die hier definierte Größe skaliert. Dies betrifft innerhalb der **Bewertungsebene** den Karteireiter **Bilder** bzw. in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** alle **Textverarbeitungsfenster**.

  Dokumentgrößenbeschränkung:
  Auf Basis des im Eingabefeld erfassten Größenwertes erhalten Sie beim Importversuch eines größeren Dokumentes innerhalb der **Bewertungsebene / Karteireiter Dokumente** einen Hinweis, dass dieses Dokument nicht angelegt werden kann, bevor die Größe nicht manuell reduziert wird. Der Dokumentimport innerhalb der **Textverarbeitung** ist davon **nicht** betroffen.

© Sprengnetter Austria GmbH



- **max. Ergebnismenge**
  Diese Einstellung definiert, wie viele Ergebniszeilen Ihnen innerhalb der **Suchebene** angezeigt werden. Dies betrifft auch das Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow**.
- **parallele Transaktionen prüfen....**
  Die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** ist nicht für ein zeitgleiches Bearbeiten von Datensätzen durch mehr als einen User vorgesehen. Wenn daher zwei User zeitgleich am selben Kunden arbeiten, so wird die Verhaltensweise der Softwarelösung durch die oben angeführte Einstellung geregelt.

  In diesem Kontext ist der Kunde inkl. Liegenschaften inkl. Bewertungen eine Gesamtheit. Sobald eine Bewertung geändert wird, ändert sich auch der Kunde bzw. sein Gesamtobligo.

  Der User muss nicht den **Speicherbutton** aktivieren um zu speichern; gespeichert wird auch wenn der Druckdialog geöffnet wird.

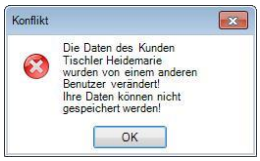
  Sie haben die Wahl zwischen zwei Optionen, was das zeitgleiche Bearbeiten betrifft:

  Option 1: Checkbox ist aktiviert

  Dies bedeutet, dass derjenige "gewinnt", der **zuerst** speichert (oder den Druckdialog öffnet). Ab diesem Zeitpunkt können von anderen Usern KEINE weiteren Änderungen mehr gespeichert werden. Dies gilt, solange dieser Benutzer den Kunden geöffnet hat.

  Fallbeispiel:

  Zwei User arbeiten zeitgleich am selben **Kunden**. Der erste User aktiviert den **Speicherbutton**. Der zweite User erhält beim Speicherversuch folgende Fehlermeldung:



  Der zweite User kann somit den Kunden nicht speichern und verliert seine gesamten Änderungen.

  Option 2: Checkbox ist nicht aktiviert

  Dies bedeutet, dass derjenige "gewinnt", der **zuletzt** speichert (oder den Druckdialog öffnet). Auch, wenn mehrere User den Kunden zeitgleich bearbeiten, kann JEDER User speichern und JEDE dieser Änderungen wird übernommen.

  Wichtig: In diesem Fall gibt es keine Garantie, dass Sie den aktuellen Datenstand zur Verfügung haben.

Gruppe Allgemein

Achtung: Diese Einstellungen kann nur der **Systemadministrator** warten. Für alle anderen Benutzer ist diese **Anzeige inaktiv** bzw. **nicht sichtbar**. Details dazu finden Sie unter dem Eintrag **Benutzerverwaltung**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Benutzer automatisch am System anmelden. (automatische Neuanlage)	Durch Deaktivierung dieser Option kann die **automatische Anlage und Anmeldung von Benutzern am System unterbunden** werden. **Standard = Aktiviert**
Neu erstellte Bewertung ist 'aktiv'.	Durch Aktivierung dieser Option erhält eine **Bewertung nach Neuerstellung** oder **Duplizierung automatisch** den **Status AKTIV**. Diese Option steht auch für die Zusatzmodule **Automatische Neubewertung** sowie **Automatische Datentransformation** zur Verfügung.
Basel II - Assistent generell verwenden.	Durch Aktivierung dieser Option wird beim Aufruf des **Standardassistenten** der **Basel II Assistent** geöffnet. Über die Schaltflächen bzw. in der Symbolleiste **Produktivität** wird somit das Zusatzmodul **Basel II Assistent** aufgerufen.
mit Assistenten erstellte Bewertungen im Hauptprogramm sperren.	Durch Aktivierung dieser Option werden Bewertungen, die mit dem Zusatzmodul **Basel II Assistent** erstellt wurden, im Hauptprogramm **gesperrt**. Die Bearbeitung ist somit unterbunden.
Auswahl Bezirksgericht/Grundbuch erzwingen (wenn für Nation vorhanden)	Durch Aktivierung dieser Option werden die **Eingabe** des **Bezirksgerichtes** und **Grundbuches der Liegenschaft reglementiert**. Dies hat zur Folge, dass keine **freie Eingabe zulässig ist**. Es **muss** also ein Bezirksgericht und Grundbuch aus der Auswahlliste gewählt werden. **Zusatzfunktionalität:** Die Auswahlliste für Bezirksgerichte und Grundbücher steht nur zur Verfügung, wenn für die gewählte Nation auch Daten vorhanden sind (standardmäßig nur **Österreich**).
Details des Immobilienpreisspiegels beim Druck ignorieren	Durch Aktivierung dieser Option wird der **zugewiesene Immobilienpreisspiegelpfad** bei der Druckausgabe **nicht ausgegeben**.
wirtschaftliche Teileinheit - Top aktiviert	Durch Aktivierung dieser Option ist innerhalb der **Liegenschaftsebene** das Eingabefeld **wirtsch. Teileinheit aktiv**. **Beachten Sie bitte:** Nur bei Liegenschaftstypen, bei denen in der Wartung die Option **Grundstückanteile anzeigen** aktiviert ist (siehe Eintrag **Kategorien**), ist dieses Eingabefeld **aktiv**.
Bruttorendite anzeigen	Durch Aktivierung dieser Option wird innerhalb der **Übersichtsebene / Karteireiter Verkehrswert** die **Bruttorendite in % angezeigt**.
Browser	Definieren Sie über die Auswahlliste den gewünschten **Browser**, mit dem die **Sprengnetter Weboberflächen** (Objektrating, Vergleichspreise etc.) ausgeführt werden sollen. **Wichtig:** Sollten beim gewählten Browser Probleme auftreten, ändern Sie bitte Ihre Auswahl entsprechend.

© Sprengnetter Austria GmbH

Gruppe Bestätigungsworkflow

Wichtig: Diese Einstellungen sind auch für Benutzer mit der Rolle **Admin** sichtbar.

automatisch bestätigte Bewertungen sperren	Mit der Registrierung des Zusatzmoduls **Bestätigungsworkflow** werden alle bestehenden Bewertungen automatisch bestätigt. D. h., dass ab Zeitpunkt der Registrierung alle Bewertungen **nicht mehr veränderbar** sind und auch **nicht mehr gelöscht werden können**. Sollen diese automatisch bestätigten Bewertungen wieder geöffnet bzw. unbestätigt sein, dann deaktivieren Sie diese Option.
Status aller bestätigten Bewertungen überprüfen/bereinigen	Durch Aktivierung der Schaltfläche **Status bereinigen…** kann der **Status von allen bestätigten Bewertungen überprüft** bzw. **bereinigt werden**. D. h. manuell bestätigte Bewertungen mit Status **AKTIV** werden auf deren Gültigkeit (**erfasster Kommentar bei Bestätigung**) überprüft und gegebenenfalls bereinigt, in dem der Status auf **automatisiert bestätigt** gesetzt wird. **Beachten Sie bitte:** Dieser Vorgang **kann nicht rückgängig** gemacht werden.

Gruppe Automatische Neubewertung

Wichtig: Diese Einstellungen sind auch für Benutzer mit der Rolle **Admin** sichtbar.

Anzeige/Bearbeitung von Pools auf Besitzer/Ersteller einschränken	Durch Aktivierung dieser Checkbox sieht jeder Administrator im Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** lediglich seine **eigenen erstellten Pools**. Durch Deaktivierung dieser Checkbox haben Administratoren auch Zugriff auf Pools, die von anderen Administratoren erstellt wurden.

Gruppe Verfügbare Plugins

Wichtig: Diese Einstellungen sind auch für Benutzer mit der Rolle **Admin** sichtbar.

Durch Aktivierung dieser Checkboxen ist es möglich, während der Eingabe eine **Überprüfung** auf **mehrfach vorhandene Datensätze** durchzuführen. Weiters wird die Möglichkeit geboten, direkt auf einen der mehrfach vorhandenen Datensätze zu wechseln, um dort mit Ihren Eingaben fortzufahren.

Beispiel: Doppelt erfasste Kundennummern, doppelt erfasste Einlagezahlen etc.

Funktion der Schaltfläche Speichern

Speichern	Über diese Schaltfläche werden Ihre Einstellungen übernommen. **Wichtig:** Die Einstellungen werden erst durch einen **Programmneustart wirksam**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Karteireiter Benutzer

Hier können Bewertungen von **Benutzer A** (**Gruppe Quelle**) nach **Benutzer B** (**Gruppe Ziel**) transferiert werden. **Folgende Schritte sind durchzuführen:**

- Um nach Benutzern zu suchen, wählen Sie ein Filterkriterium (**Name, Anmeldename**) aus und/oder betätigen Sie die Schaltfläche .
- Wählen Sie in der Gruppe **Quelle** den Benutzer aus, dessen Bewertungen als Transferquelle dienen sollen und markieren Sie diesen. Danach markieren Sie in der Gruppe **Ziel** jenen Benutzer, zu dem die Bewertungen transferiert werden sollen.
- Um den Datentransfer durchzuführen, betätigen Sie die Schaltfläche . Nach erfolgreichem Datentransfer erscheint die Meldung **X Bewertungen wurden erfolgreich transferiert**.

Karteireiter Stichwörter

Hier können **Stichwörter für Liegenschaften oder Bewertungen** definiert werden. Die Zuweisung der Stichwörter erfolgt für Liegenschaften auf **Liegenschaftsebene** und für Bewertungen auf **Bewertungsebene**. Dadurch ist es möglich, dass Sie in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** oder im **Managementinformationssystem** alle Liegenschaften bzw. Bewertungen filtern, die z. B.

- kontaminiert sind,
- zum Eigenbesitz gehören,
- von einem Baurecht oder Superädifikat betroffen sind,
- privat oder gewerblich genutzt sind,
- einen Energieausweis besitzen,
- für interne Zwecke angelegt wurden,
- als Musterbeispiel angelegt wurden.

Wählen Sie die gewünschte **Kategorie** und definieren Sie im Fenster **Stichwörter** Ihre **gewünschten Stichwörter**. Zur Übernahme Ihrer Eingaben betätigen Sie die Schaltfläche **Speichern**.

Karteireiter Proxy

Hier können die **Proxyeinstellungen gewartet werden**. Bei Fragen steht Ihnen unser technischer Support zur Verfügung (support@sprengnetter.at).

Karteireiter Kultur

Hier ist das **Zahlen- bzw. Datumsformat** für die Oberfläche der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** sowie den **Ausdruck** zu definieren.

Wichtig: Es handelt sich hier um die aktuell gültigen Standardformate. Änderungen sollten daher nur mit Bedacht durchgeführt werden!

Funktion der Schaltfläche Speichern

Speichern	Über diese Schaltfläche werden Ihre Einstellungen übernommen. **Wichtig:** Die Einstellungen werden erst durch einen **Programmneustart wirksam**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Eintrag Benutzerverwaltung

Hier können die **Rollen** (**Rechte**) der einzelnen Benutzer sowie deren Eigenschaften (**Name, Kontaktdaten usw.**) angelegt bzw. zugewiesen werden.

Rollen

Folgende Rollen stehen zur Auswahl:

- Systemadministrator
- Administrator
- Manager
- Benutzer
- Revisor

Systemadministrator

Diese Rolle **existiert nur einmal im System** und wird bei der **Installation der Softwarelösung mitgeliefert**. Diese Rolle sollte einer Person aus dem **technischen Bereich** vorbehalten sein. Der **Systemadministrator** besitzt alle Rechte wie:

- Recht der Anlage bzw. Anpassung von sämtlichen Rollen
- Recht der Wartung von sämtlichen Optionen in der Wartung
- Recht der Durchführung von Bewertungen
- Recht der Bestätigung von Bewertungen
- Zugriff auf alle Bewertungen
- Recht der Adaptierung bzw. Entfernung von Bewertungen

Die Systemeinstellungen (**Karteireiter Einstellungen / Gruppe Systemadministrator sowie Allgemein**) sind dem **Systemadministrator** vorbehalten.

Administrator

Diese Rolle besitzt **nahezu die gleichen Rechte** wie der **Systemadministrator**. **Das heißt:**

- Recht der Anlage bzw. Anpassung von sämtlichen Rollen
- Recht der Wartung von nahezu allen Optionen in der Wartung
- Recht der Durchführung von Bewertungen
- Recht der Bestätigung von Bewertungen
- Zugriff auf alle Bewertungen
- Recht der Adaptierung bzw. Entfernung von Bewertungen

Die Systemeinstellungen (**Karteireiter Einstellungen / Gruppe Systemadministrator sowie Allgemein**) sind dem **Systemadministrator** vorbehalten. **Folgender Unterschied betreffend Sichtbarkeit stellt sich dar:**

Karteireiter	Systemadministrator	Administrator
Einstellungen	Ja	Nur die Gruppen **Bestätigungsworkflow**, **Automatische Neubewertung** und **Verfügbare Plugins** sind aktiv.

© Sprengnetter Austria GmbH

Um einer Rolle **Administratorrechte** zuzuweisen, öffnen Sie im Eintrag **Benutzerverwaltung** über die Schaltfläche den **gewünschten Benutzer** durch einen **Doppelklick**. Im Fenster **Mitarbeiter / Benutzer / Karteireiter Login** unter **Rollen verfügbar** markieren Sie den Eintrag **Admin**. Über die Schaltfläche wird dieser in die Gruppe **Rollen zugewiesen** übernommen. **Beachten Sie bitte:** In der Gruppe **Rollen zugewiesen** sollte nur **eine Rolle** zugewiesen sein.

Manager

Diese Rolle besitzt **keine Administratorenrechte**. **Folgende Rechte stehen zur Verfügung:**

- Im Wartungsfenster sind nur die Einträge **Benutzerverwaltung** bzw. **Schnittstelle** sichtbar.
- Im Eintrag **Benutzerverwaltung** hat er nur auf **seine eigenen Benutzerdaten Zugriff**.
- Recht der Durchführung von Bewertungen
- Zugriff auf alle Bewertungen
- Recht der Adaptierung bzw. Entfernung von Bewertungen

Um einer Rolle **Managerrechte** zuzuweisen, öffnen Sie im Eintrag **Benutzerverwaltung** über die Schaltfläche den **gewünschten Benutzer** durch einen **Doppelklick**. Im Fenster **Mitarbeiter / Benutzer / Karteireiter Login** unter **Rollen verfügbar** markieren Sie den Eintrag **Manager**. Über die Schaltfläche wird dieser in die Gruppe **Rollen zugewiesen** übernommen. **Beachten Sie bitte:** In der Gruppe **Rollen zugewiesen** sollte nur **eine Rolle** zugewiesen sein.

Benutzer

Diese Rolle besitzt **keine Administratorenrechte**. **Folgende Rechte stehen zur Verfügung:**

- Im Wartungsfenster sind nur die Einträge **Benutzerverwaltung** bzw. **Schnittstelle** sichtbar.
- Im Eintrag **Benutzerverwaltung** hat er nur auf **seine eigenen Benutzerdaten Zugriff**.
- Recht der Durchführung von Bewertungen
- Zugriff nur auf eigene Bewertungen
- Recht der Adaptierung bzw. Entfernung von eigenen Bewertungen

Um einer Rolle **Benutzerrechte** zuzuweisen, öffnen Sie im Eintrag **Benutzerverwaltung** über die Schaltfläche den **gewünschten Benutzer** durch einen **Doppelklick**. Im Fenster **Mitarbeiter / Benutzer / Karteireiter Login** unter **Rollen verfügbar** markieren Sie den Eintrag **Benutzer**. Über die Schaltfläche wird dieser in die Gruppe **Rollen zugewiesen** übernommen. **Beachten Sie bitte:** In der Gruppe **Rollen zugewiesen** sollte nur **eine Rolle** zugewiesen sein.

Revisor

Diese Rolle ist grundsätzlich gleichberechtigt mit der Rolle **Benutzer**, mit dem einzigen Unterschied, dass ein Revisor zusätzlich **Bestätigungen von Bewertungen** durchführen kann. **Folgende Rechte stehen zur Verfügung:**

- Im Wartungsfenster sind nur die Einträge **Benutzerverwaltung**, **Bestätigungsworkflow** bzw. **Schnittstelle** sichtbar.
- Im Eintrag **Benutzerverwaltung** hat er auf **seine eigenen Benutzerdaten Zugriff**.
- Recht der Durchführung von Bewertungen
- Zugriff nur auf eigene Bewertungen
- Recht der Adaptierung bzw. Entfernung von eigenen Bewertungen

© Sprengnetter Austria GmbH

Um einer Rolle **Revisorrechte** zuzuweisen, öffnen Sie im Eintrag **Benutzerverwaltung** über die Schaltfläche den **gewünschten Benutzer** durch einen **Doppelklick**. Im Fenster **Mitarbeiter / Benutzer / Karteireiter Login** unter **Rollen verfügbar** markieren Sie den Eintrag **Revisor**. Über die Schaltfläche wird dieser in die Gruppe **Rollen zugewiesen** übernommen. **Beachten Sie bitte:** In der Gruppe **Rollen zugewiesen** sollte nur **eine Rolle** zugewiesen sein.

Eingabefelder

Karteireiter Login

Hier erfolgt die **Rollenzuteilung**.

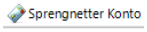
Benutzer	Erfassen Sie Ihren **Vor- und Zunamen**. Dieses Feld wird im Ausdruck ausgegeben.
Windowskonto	Dieses wird ggf. automatisch erfasst.
Anmeldename	Definieren Sie den **Anmeldenamen**.
Kennwort	Definieren Sie das **Kennwort**.
Kennwort wiederholen	Geben Sie das **definierte Kennwort** nochmals ein.

Karteireiter Allgemein

Definieren Sie die **Kontaktdaten des Benutzers**. Diese Daten scheinen auch im Ausdruck zu Beginn auf.
Beachten Sie bitte: Diese Daten stehen Ihnen auch als Makros (**Platzhalter**) zur Verfügung. Sie können diese Makros im Deckblatt sowie in den Kopf- und Fußzeilen integrieren.

Zuordnung	Definieren Sie den **Zuordnungstyp**.
Telefon	Erfassen Sie die **Telefonnummer** des Benutzers.
eMail	Erfassen Sie die **E-Mail-Adresse** des Benutzers.
Institut	Erfassen Sie **Instituts- bzw. Firmendaten**.
Adresse	Erfassen Sie die **Instituts- bzw. Firmenadresse**.
Programm	Definieren Sie den **Programmtyp**. • **Gutachtenerstellung:** Wenn Sie Gutachten als Privatperson erstellen, ist dieser Eintrag auszuwählen. • **Belehnungs-, Deckungsrechnung:** Wenn Sie Gutachten als Bank erstellen und den **internen Belehnwert** ausweisen möchten, ist dieser Eintrag auszuwählen. **Beachten Sie bitte, dass bei dieser Art der Berechnung die Lasten bereits beim Verkehrswert berücksichtigt werden.**

Karteireiter Sprengnetter Konto

Hier erfolgt die **Verwaltung des Sprengnetter Kontos**, d. h. ein **Sprengnetter Konto** kann **hier registriert** bzw. **Zugangsdaten je Benutzer definiert werden**. Ebenfalls können Sie dies über die Schaltfläche 

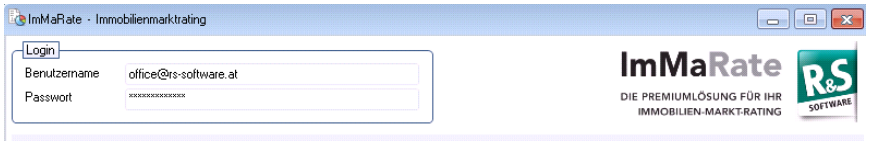
in der Statuszeile (befindet sich **ganz unten** innerhalb der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**) durchführen.

© Sprengnetter Austria GmbH

Um die erstmalige Registrierung durchzuführen, aktivieren Sie die Schaltfläche . **Wichtig:** Die **Registrierung im Sprengnetter Shop** ist **kostenlos** und anhand der **Zugangsdaten** erhalten Sie **Zugriff auf alle von Ihnen und Ihrem Unternehmen gekauften Softwarelösungen**.

Wenn Sie bereits ein **Konto besitzen**, erfassen Sie bei den **Zugangsdaten** Ihre **E-Mailadresse** samt **Passwort**. Durch Aktivierung der Schaltfläche werden Ihre **Zugangsdaten gespeichert**. **Wichtig:** Mit diesen Zugangsdaten werden Sie **automatisch bei aufgerufenen Softwarelösungen** innerhalb von **Liegenschaftsbewertung SC** (z. B. ImMaRate etc.) angemeldet.

Beispiel ImMaRate: **Einfügen** von **qualitativ hochwertigen Bezirksauswertungen** im Befund



Über die Schaltfläche **gelangen** Sie in **den Sprengnetter Shop**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten Benutzers im Eintrag **Benutzerverwaltung** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein **angelegter Benutzer geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **neuer Benutzer angelegt.**
	Über diese Schaltfläche wird ein **angelegter Benutzer gelöscht**.
Kennwort festlegen...	Über diese Schaltfläche wird das **definierte Kennwort bei anderen Benutzers außer dem eingeloggten Benutzer geändert**.
Domänenbenutzer zurücksetzen...	Über diese Schaltfläche wird der **Domänenbenutzer zurückgesetzt**. Feld **Windowskonto** wird **geleert**.

Eintrag Bestätigungsworkflow

Auf Grund von Basel II ist es notwendig, dass jede Bewertung das **4-Augen-Prinzip** durchläuft. Dies bedeutet, dass es eine Person gibt, welche die Bewertung durchführt und eine **andere** Person (**also nicht derselbe Anwender**), welche die durchgeführte Bewertung für **in Ordnung** befindet, und diese mit ihrer Bestätigung quasi auf alle Zeiten einfriert. **Jede bestätigte Bewertung ist dann nicht mehr veränderbar und kann nicht gelöscht werden.**
Dieses Zusatzmodul ist kostenpflichtig und muss separat lizensiert werden.

- **Bestätigungsworkflow NICHT registriert:** Für den Anwender ändert sich nichts an der bisherigen Bedienung der Softwarelösung. Es gibt lediglich einen neuen Eintrag im Wartungsfenster (**Bestätigungsworkflow**), der bei Auswahl meldet, dass dieses Zusatzmodul nicht registriert ist.
- **Bestätigungsworkflow registriert:** Mit der Registrierung dieses Zusatzmoduls werden alle bestehenden Bewertungen automatisch bestätigt. D. h., dass ab Zeitpunkt der Registrierung alle Bewertungen nicht mehr veränderbar sind und auch nicht mehr gelöscht werden können.

© Sprengnetter Austria GmbH

Sollen diese automatisch bestätigten Bewertungen wieder geöffnet bzw. editierbar sein, deaktivieren Sie die Option **automatisch bestätigte Bewertungen sperren** im Eintrag **Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen / Gruppe Bestätigungsworkflow**. Das Bearbeiten von bestätigten Bewertungen ist auch durch das **Duplizieren dieser Bewertungen** möglich. Die duplizierte Bewertung muss dann erneut bestätigt werden. Ab dem Zeitpunkt der Registrierung wird jede neu erstellte Bewertung mit der Möglichkeit ausgestattet, ebenfalls bestätigt zu werden.

Workflow einer Bestätigung

Bei Benutzern mit der Rolle **Revisor** bzw. **Admin** ist der Eintrag **Bestätigungsworkflow** im Wartungsfenster **aktiv**. Über diesen können **Bestätigungen von Bewertungen** durchgeführt werden. **Folgende Schritte sind durchzuführen:**

- Um nach Bewertungen zu suchen, wählen Sie ein Suchkriterium über die Auswahlliste aus.
- Betätigen Sie die Schaltfläche .
- Zusätzlich zu den Suchkriterien verfügen Sie hier über **Filter** (**Aufruf über die Schaltfläche**).
  Im Fenster **Filterregeln für Bewertungssuche** stehen Ihnen verschiedene Filter zur Verfügung, wobei der Filter **Bewertungen mit Status** standardmäßig mit dem Wert **aktiv** versehen ist. D. h., dass standardmäßig nur **aktive Bewertungen** gesucht und angezeigt werden. Die jeweils gesetzten Filterregeln sind nach Betätigung der Schaltfläche **OK** gespeichert. Danach aktivieren Sie wiederum die Schaltfläche .
- Durch Markierung einer gefilterten Bewertung im Eintrag **Bestätigungsworkflow** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Bitte beachten Sie: In der Ergebnisliste scheinen jene Bewertungen auf, die nicht vom aktuellen Benutzer erstellt wurden. Dies ist eine wesentliche Regel, welche dem **4 - Augen-Prinzip** entspricht.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer gefilterten Bewertung im Eintrag **Bestätigungsworkflow** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine **gewählte bzw. eine Auswahl von Bewertungen bestätigt bzw. nichtbestätigt**. **Fenster Bestätigungsworkflow** Definieren Sie hier den **Bestätigungsstatus** (**bestätigt, nicht bestätigt**). Im Karteireiter **Notiz** muss ein **Kommentar zur Bestätigung** erfasst werden. Im Karteireiter **Basel II Historie** finden Sie bei **manueller Bestätigung** einer Bewertung sämtliche Informationen zu bisher getätigten Abläufen im Rahmen des Bestätigungsworkflows. Die Auflistung zeigt alle bisherigen Aktionen einer negativen Bestätigung (**z. B.: gebrochene Regeln im Basel II Assistenten oder manuelle negative Bestätigung**) in chronologischer Ansicht.
	Über diese Schaltfläche gelangen Sie in den **gewohnten Druckdialog**.
	Über diese Schaltfläche sind die **Eckdaten** einer **gewählten Bewertung sichtbar**.
	Über diese Schaltflächen werden alle gefilterten Bewertungen **aus- bzw. abgewählt**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Eintrag Schnittstelle

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur einem ausgewählten Kundenkreis zur Verfügung.

Hier kann Ihr **Datenstamm validiert** bzw. der letzte **PKS-Abgleich überprüft werden**.

Karteireiter Übersicht

Validierung des letzten Abgleichs (Liegenschaftsbewertung)
Hier steht eine Übersicht zur Verfügung, mit deren Hilfe **Datensätze**, die nicht die erforderlichen Voraussetzungen für einen Schnittstellenabgleich erfüllen, **validiert werden können**. Durch Auswahl der gewünschten **Strategie** und **WTL** können über die Schaltfläche Bewertungen gefiltert werden.

Folgende **Mindeststandards müssen erfüllt sein, damit ein Datensatz mit PKS abgeglichen werden kann:**

- **Kundennummer, Einlagezahl** darf **nicht leer sein**
- **Kg (Nummer des Grundbuchs)**
  Das **Format der Grundbuchsdaten** muss **eingehalten werden**.
  Bezirksgericht <Zeilenumbruch>
  Grundbuchsnummer <Beistrich> Name des Grundbuchs
- **Strategie: Einlagezahl**
  - **Einlagezahl** darf **nicht leer sein**
  - **Kg (wie oben)**
  - Keine **doppelten Einlagezahlen** und **Grundbuchsnummern** im **Datenstamm**.

Hier können Sie all jene Bewertungen filtern, die nicht den Anforderungen entsprechen. **Rot** markierte Zellen weisen auf **Fehler** hin. **Gelb** markierte Zellen deuten darauf hin, dass diese Bewertung vom **Abgleich ausgenommen** wurde.

Karteireiter Abgleich

Validierung des eigenen Datenstamms (Liegenschaftsbewertung)
Die Arbeitsweise ist mit dem zuvor genannten Modul vergleichbar. Der wesentlichste Unterschied ist, dass die **Ergebnismenge** nicht **Ihr Datenstamm**, sondern das **Ergebnis des letzten PKS/LBW-Abgleichs** ist. Im **Karteireiter Zusatz** (unterer Bereich des Fensters) können Sie die **globalen Einstellungen der Schnittstelle** einsehen.

Ein **Export** der Ergebnisse erfolgt über das **Kontextmenü** (**rechte Maustaste / Auswahl exportieren…**).

Eintrag Asset quality review

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur einem ausgewählten Kundenkreis zur Verfügung.

Mittels **AQR** (Asset quality review) erfolgt die **Überwachung der Portfolioqualität** hinsichtlich der **Preisentwicklung**. Nähere Informationen zur Freischaltung und Bedienung finden Sie im Handbuch AQR.

© Sprengnetter Austria GmbH

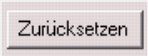
Eintrag gewerbliche Liegenschaftsschätzung

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur einem ausgewählten Kundenkreis zur Verfügung.

Damit alle Anwender der **Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC** auf einen **vordefinierten Standardkatalog von Liegenschaftskategorien** innerhalb der **Liegenschafts**- bzw. **Gebäudeebene** sowie in der **Wartung** Zugriff haben, muss einmalig von einer Person mit der Rolle **Administrator** in der **Wartung** die Freischaltung durchgeführt werden.

Wichtig: Nur als **Administrator** sind Sie berechtigt, diese Freischaltung vorzunehmen.
Alle in der Wartung getroffenen Einstellungen werden erst nach einem **Neustart der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC** wirksam.

Diese Freischaltung erfolgt in der **Wartung** unter dem Eintrag **gewerbliche Liegenschaftsschätzung**. Im Karteireiter **Plugin / Gruppe Aktivierung** ist jeweils im Feld **Schlüssel für Freischaltung** der **übermittelte Schlüssel** ein zugegeben. Die Freischaltung erfolgt durch Aktivierung der Schaltfläche . Im Karteireiter **Plugin / Gruppe Drucktemplates** erfolgt die **Wartung des Deckblattes** inkl. der **Kopf- und Fußzeilen** für die **Automatische Neubewertung von Gewerbeimmobilien / Beleihungswert**.

	Über diese Schaltfläche erfolgt der **Import der fertigen Deckblattvorlage**.
	Über diese Schaltfläche erfolgt der **Export der vorhandenen Deckblattvorlage zur Bearbeitung** als **Rtf-Datei** (**Rich Text Format**).
	Über diese Schaltfläche wird der **Anfangszustand (Standard-Deckblatt) wiederhergestellt**.

Eintrag Protokoll

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur einem ausgewählten Kundenkreis zur Verfügung. Weiters muss dafür das Zusatzmodul **"Revisonssicherheit"** erworben werden. Damit kann jede marktrelevante Änderung bei Bewertungen und Änderungen an Richtsätzen von Assistenten nachvollzogen werden.

Folgende Änderungen an Bewertungen werden protokolliert:

- Änderung des Bewertungsstichtags und/oder des Marktwerts
- Änderung der Personendaten für eine Liegenschaft
- Änderung der EZ (Einlagezahl), des Grundbuchs, der wirtschaftlichen Teileinheit und/oder der Kennung einer Liegenschaft

Eintrag Personalisierung Begrifflichkeiten

Hier kann die **"Umtaufung"** einzelner Begriffe für unterschiedliche Sprachen durchgeführt werden, was dann sowohl im **Ausdruck** wie auch in der **Oberfläche der Softwarelösung** Wirkung zeigt. **Folgende Schritte müssen durchgeführt werden:**

- Wählen Sie im Fenster **Personalisierung Begrifflichkeiten** die **gewünschte Sprache** aus der Auswahlliste.
- Durch Aktivierung der Schaltfläche können Sie den gewünschten Quell- und Zielbegriff definieren. Zur Übernahme Ihrer Eingaben betätigen Sie die Schaltfläche **OK**. Über die Schaltfläche wird ein ausgewählter Begriff gelöscht.

© Sprengnetter Austria GmbH

Wichtig: Die erfassten Begrifflichkeiten werden erst nach Neustart der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** wirksam.

Eintrag Kategorien

Hier erfolgt die **Anlage von Kategorietypen** (**Kunden-, Liegenschafts- und Gebäudetypen**). **Folgende Schritte müssen zur Neuanlage bzw. Adaptierung von Kategorietypen durchgeführt werden:**

- Wählen Sie den gewünschten Kategorietyp aus der Auswahlliste.
- Durch Markierung eines gewünschten Kategorietyps im Fenster **Kategorien** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Die angelegten **Kundentypen** stehen innerhalb der **Kundenebene**, die **Liegenschaftstypen** innerhalb der **Liegenschaftsebene** und die **Gebäudetypen** innerhalb der **Gebäudeebene jeweils im Eingabefeld Zuordnung** zur Auswahl zur Verfügung.

Funktion der Schaltfläche

Sortieren...	Über diese Schaltfläche (**befindet sich in der rechten unteren Ecke** im Fenster **Kategorien**) kann die **Reihenfolge** angelegter Kategorietypen **verändert werden**. Im Fenster **Sortieren…** markieren Sie den gewünschten Eintrag und über das Kontextmenü (**rechte Maustaste**) können Sie die Reihenfolge beliebig ändern. Zur Übernahme Ihrer Änderungen betätigen Sie die Schaltfläche **Ok**.
Konsolidieren…	Über diese Schaltfläche (**befindet sich in der rechten unteren Ecke** im Fenster **Kategorien**) kann die **Kategorisierung der Liegenschaftskategorien** durchgeführt werden. **Wichtig:** Nur als **Administrator** sind Sie berechtigt, diese Einstellungen vorzunehmen und zu warten. Alle in der Wartung getroffenen Einstellungen werden erst nach einem **Neustart der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC** wirksam. **Diese Funktionalität spielt nur für einen ausgewählten Kundenkreis eine Rolle.** Die **Kategorisierung der Liegenschaftskategorien** spielt eine **herausragende Rolle bei der Kommunikation mit Fremdsystemen**. Wenn die Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** über Schnittstellen mit solchen Systemen kommuniziert, ist es notwendig, dass alle beteiligten Systeme hinsichtlich der **Liegenschaftskategorien konsolidiert** werden. **Wichtig:** Hier liegt Ihnen ein **vordefinierter Standardkatalog von Liegenschaftskategorien** vor. Dieser kann nicht adaptiert werden. Nur für **Liegenschaftstypen die UNKATEGORISIERT** sind, kann eine Konsolidierung erfolgen. Werden **neue Kategorien** eingeführt, so sind **bestehende Kategorien** meist **neu einzuordnen** bzw. **zu konsolidieren**. Der Aufruf der Konsolidierung erfolgt über die Schaltfläche im Fenster **Kategorien**. In diesem Fenster sehen Sie eine Kategorie **Unkategorisiert**, in der alle Liegenschaftskategorien (auch inaktive) gesammelt sind, die noch keiner Hierarchie zugeordnet sind. Um eine Konsolidierung einer Kategorie vorzunehmen, wählen Sie die **Zielkategorie** (diese muss bereits kategorisiert sein) und betätigen Sie die **rechte Maustaste**. Zur Durchführung aktivieren Sie im **Hinweisfenster** die Schaltflä-

© Sprengnetter Austria GmbH

	che **Ja**. Ab diesem Zeitpunkt werden alle Liegenschaften von der **Quellkategorie** der **Zielkategorie** zugeordnet. Dies betrifft sowohl **aktuelle**, wie auch **historische**, **bestätigte** oder **unbestätigte Liegenschaften**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines angelegten Kategorietyps im Fenster **Kategorien** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein **angelegter Kategorietyp geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **neuer Kategorietyp angelegt**. Im Fenster **Neu:** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie im Feld **Bezeichnung** die **gewünschte Bezeichnung für den Kategorietyp**. • Definieren Sie den Status (**AKTIV, INAKTIV**). **Folgendes ist zu beachten:** Wenn Kategorietypen den Status **INAKTIV** besitzen, erscheinen sie nicht im Eingabefeld **Zuordnung** in der **jeweiligen Ebene** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**. • **Bei der Neuanlage von Liegenschaftstypen gibt es weitere Eingabefelder:** ◦ Wählen Sie die **Objektart** aus der **Auswahlliste**. ◦ Definieren Sie ggf. im Eingabefeld **Wert Schnittelle** den **Wert der Schnittstelle**. ◦ Durch **Aktivierung** der Checkbox **Grundstücksanteile anzeigen**, kann **innerhalb der Grundstücksebene** ein **anteiliger Bodenwert** für den gewünschten Liegenschaftstyp definiert werden. Bei einer Rücksetzung vom Status **AKTIV** in **INAKTIV** wird anstelle des anteiligen Bodenwertes der **gesamte Bodenwert** bei der **Verkehrswertermittlung** übernommen. ◦ Das Feld **Gliederung** wird automatisch bei der **Konsolidierung** befüllt. **Wichtig:** Die Aktivierung dieser Einstellungen wird erst durch einen Neustart **aktiv**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **angelegter Kategorietyp gelöscht**. **Hinweis:** Das Programm stellt Ihnen Standardtypen zur Verfügung, welche nicht gelöscht werden können. Eine Adaptierung ist möglich.

Eintrag Überschriften

Hier haben Sie die Möglichkeit, die **Überschriften** im **Ausdruck** auf **Ihre individuellen Bedürfnisse** hin **anzupassen** bzw. zu **löschen**. Im Falle einer **Überschriftenentfernung** wird im Ausdruck der gewünschte **Berechnungsteil ohne Überschrift** ausgegeben.

Folgende Schritte müssen zur Adaptierung bzw. Entfernung von Überschriftsbezeichnungen durchgeführt werden:

- Wählen Sie die gewünschte **Ausdruckart** (**Gutachten, Kompakt**) aus der Auswahlliste.
- Klicken Sie ins **gewünschte Eingabefeld**, geben Sie Ihre **Änderung ein** und betätigen die **Enter-Taste**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Funktionen der Schaltflächen

	Über diese Schaltfläche erfolgt die **Sortierung der vorhandenen Einträge nach Kategorien**.
	Über diese Schaltfläche erfolgt die **alphabetische Sortierung der vorhandenen Einträge**.

Eintrag Einheiten

Hier erfolgt die **Anlage bzw. Adaptierung von Einheiten**. **Folgende Schritte müssen durchgeführt werden:**

- Durch Markierung einer gewünschten Einheit im Fenster **Einheiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.
- Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Die angelegten **Einheiten** stehen innerhalb der **Gebäudeebene** sowie **Ertragsobjektebene** zur Auswahl zur Verfügung.

Funktion der Schaltfläche

Sortieren...	Über diese Schaltfläche (**befindet sich in der rechten unteren Ecke** im Fenster **Einheiten**) kann die **Reihenfolge** angelegter Einheiten **verändert werden**. Im Fenster **Sortieren…** markieren Sie den gewünschten Eintrag und über das Kontextmenü (**rechte Maustaste**) können Sie die Reihenfolge beliebig ändern. Zur Übernahme Ihrer Änderungen betätigen Sie die Schaltfläche **Ok**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer angelegten Einheit im Fenster **Einheiten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine **angelegte Einheit geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Einheit angelegt**. Im Fenster **Einheit** definieren Sie Folgendes: • Erfassen Sie im Feld **Einzahl** die **gewünschte Bezeichnung für die Einheit**. • Erfassen Sie im Feld **Mehrzahl** die **gewünschte Bezeichnung für die Mehrzahl** der Einheit. • Definieren Sie den Zuordnungstyp (**Fläche, Körper, Einheit**).
	Über diese Schaltfläche wird eine **angelegte Einheit gelöscht**.

Eintrag Einheitenzuordnung

Hier erfolgt die **Zuordnung der definierten Einheiten** (Eintrag **Einheiten**) für einzelne Kategorien (**Wertbeeinflussende Umstände, Objektteil, Gebäudeteil, Rohertrag, Auslastung**). **Folgende Schritte müssen dazu durchgeführt werden:**

© Sprengnetter Austria GmbH

- Wählen Sie die gewünschte **Kategorie** aus der Auswahlliste.
  Beachten Sie bitte: Die hier zugeordneten Einheiten stehen in der ausgewählten Kategorie in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** zur Verfügung.
- In der Gruppe **verfügbar** markieren Sie die **gewünschte Einheit**.
- Über die Schaltfläche wird diese in die Gruppe **zugeordnet** übernommen. Diese Schritte führen Sie so oft durch, bis alle gewünschten Einheiten für eine Kategorie zugeordnet sind.

Eintrag Flächenwidmung

Hier erfolgt die **Anlage bzw. Adaptierung von Flächenwidmungen**. **Dazu führen Sie folgende Schritte durch:**

- Wählen Sie die entsprechende Widmungskategorie (**z. B. Bauland**) durch Doppelklick aus.
- Durch Markierung des Eintrags **Zusatzwidmungen** im Fenster **Flächenwidmung** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Die angelegten **Flächenwidmungen** stehen innerhalb der **Grundstücksebene** in der Gruppe **Widmung** zur Auswahl zur Verfügung.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines gewünschten Eintrages bei einer gewünschten Widmungskategorie im Fenster **Flächenwidmung** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Flächenwidmung geöffnet**.
	Fügt eine **neue Flächenwidmung** zu einer **Widmungskategorie** hinzu. Dazu vergeben Sie die **gewünschte Bezeichnung** und zur Übernahme betätigen Sie die Schaltfläche **Ok**. **Wichtig:** Diese Einstellungen werden erst bei einem neuerlichen Start der Softwarelösung **aktiv**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Flächenwidmung gelöscht**.

Eintrag Postleitzahlen, Ortschaften

Hier erfolgt die **Anlage bzw. Wartung von Postleitzahlen und Ortschaften für eine gewünschte Nation**.

Wichtig: Die angelegten **Postleitzahlen und Orte** stehen innerhalb der **Kundenebene** sowie **Liegenschaftsebene** in der Gruppe **Adresse / Auswahlfeld Plz, Ort** zur Auswahl zur Verfügung. Eine Datenbank mit österreichischen Postleitzahlen ist bereits integriert.

Neuanlage Nation

Zur Neuanlage bzw. Adaptierung einer Nation (Land) führen Sie folgende Schritte durch:

- Betätigen Sie im Fenster **Postleitzahlen, Ortschaften** den blauen Link **Wartung**.
- Durch **Betätigung** der **rechten Maustaste** im Fenster **Nationen...** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Die angelegten **Nationen** stehen innerhalb der **Kundenebene** sowie **Liegenschaftsebene** in der Gruppe **Adresse / Auswahlfeld Nation** zur Auswahl zur Verfügung.

Funktionen der Links

Wartung	Über diesen Link erfolgt die **Neuanlage** bzw. **Wartung von bestehenden Nationen**.
Nationen konsolidieren	Über diesen Link werden **mehrfach angelegte Nationen zusammengeführt**. **Wichtig:** Die Aktivierung dieser Einstellung wird erst durch einen Neustart **aktiv**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer gewünschten Nation im Fenster **Nationen...** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Nation geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Nation angelegt**. Im Fenster **Nation...** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie in der Gruppe **Nation** die gewünschte **Bezeichnung** sowie **Kurzbezeichnung**. **Wichtig:** Für die Funktion **Umfeldanalyse** ist es zwingend erforderlich, hier die Kurzbezeichnung in Übereinstimmung mit **Bing** zu erfassen (z. B. AT für Österreich). Ansonsten kann die Umfeldanalyse nicht durchgeführt werden und Sie erhalten die Fehlermeldung "Die Adresse konnte nicht gefunden werden". • In der Gruppe **Optionen** können Sie die in Österreich gebräuchlichen Bezeichnungen **Bezirksgericht, Einlagezahl, Grundbuch** durch länderspezifische Bezeichnungen der jeweiligen Nation ersetzen. • In der Gruppe **Listen…** kann zu jeder erfassten Nation eine **eigene Liste** von **Bezirksgerichten/Grundbüchern** sowie **Postleitzahlen/Orten** gewartet werden, sofern es im betreffenden Land eine **ähnliche Struktur** wie in **Österreich** gibt (**Bezirksgericht ist unterteilt in Grundbücher inkl. Grundbuchnummern**). Durch Betätigung der Links **einspielen…** bzw. **exportieren…** kann zur gewählten Nation eine **CSV-Liste** von **Bezirksgerichten/Grundbüchern** sowie **Postleitzahlen/Orten eingespielt** bzw. **exportiert werden**. **Tipp zur Anwendung:** Durch den Export einer Liste erhalten Sie automatisch die **erforderliche Struktur** in der **CSV-Datei**. **Bearbeiten** Sie diese **Datei** und spielen Sie sie anschließend über den Link **einspielen...** ein. **Technische Information:** Die CSV-Datei muss im Format **UTF-8** kodiert sein, d. h. beim Speichern wählen Sie bitte den Dateityp "CSV (MS_DOS)".
	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Nation**, wenn dieser noch keine Bewertungen zugeordnet sind, **gelöscht**.

Neuanlage Plz inkl. Ort

Zur Neuanlage bzw. Adaptierung einer Postleitzahl inkl. Ort führen Sie folgende Schritte durch:

© Sprengnetter Austria GmbH

- Wählen Sie die **gewünschte Nation** über die Auswahlliste.
- In der Gruppe **Suchen** im Fenster **Postleitzahlen, Ortschaften** geben Sie im Eingabefeld die gewünschte Postleitzahl ein und betätigen Sie die Schaltfläche **Suchen...**.
- Markieren Sie die gefilterte Postleitzahl **im unteren Listenfenster** und durch **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Die angelegten **Postleitzahlen und Orte** stehen innerhalb der **Kundenebene** sowie **Liegenschaftsebene** in der Gruppe **Adresse / Auswahlfeld Plz, Ort** zur Auswahl zur Verfügung.

Kontextmenü

	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Postleitzahl inkl. Ort geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Postleitzahl inkl. Ort angelegt**. Im Fenster **Plz/Ort...** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie die **Postleitzahl inkl. Ort**. • Definieren Sie über die Auswahlliste die **zugehörige Nation**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Postleitzahl inkl. Ort gelöscht**.

Eintrag Wertbeeinflussende Umstände

Hier erfolgt die **Wartung bzw. Neuanlage von Assistentenrichtwerten für wertbeeinflussende Umstände**. **Dazu führen Sie folgende Schritte durch:**

- Wählen Sie im Fenster **Wertbeeinflussende Umstände** eine **gewünschte Kategorie** sowie **Zuordnung** aus der Auswahlliste.
- Durch **Markierung** eines **angelegten Assistentenrichtwertes** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** im **unteren Listenfenster** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Über die Schaltflächen innerhalb der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** stehen Ihnen diese vordefinierten Assistentenrichtwerte zur Verfügung.

Funktion des Links

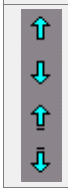
Bearbeiten	Über diesen Link erfolgt die **Neuanlage** bzw. **Wartung von bestehenden Zuordnungen**.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines **angelegten Assistentenrichtwertes** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Assistentenrichtwert geöffnet**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird ein **neuer Assistentenrichtwert angelegt**. Im Fenster **Neu:** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie die gewünschte **Bezeichnung** sowie den **Betrag**. • Definieren Sie den Assistententyp (**Absolut, Prozent, Einheiten**) über die Auswahlliste. • In der Gruppe **Beschreibung** kann eine **detaillierte Beschreibung erfasst werden**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Assistentenrichtwert gelöscht**.
	Über diese Schaltflächen kann die **Reihenfolge** bestehender Assistenten **verändert werden**.

Eintrag Formatvorlagen

Hier erfolgt die **Wartung bzw. Neuanlage von Formatvorlagen** für die Volltextbeschreibung, den Kompakt- sowie Standardausdruck. **Dazu führen Sie folgende Schritte durch:**

- Markieren Sie im Fenster **Formatvorlagen** die **gewünschte Vorlage**.
- Führen Sie einen Doppelklick durch und es öffnet sich das Fenster **Formatvorlage**. Hier können die einzelnen Formatvorlagen (**Überschrift 1, Überschrift 2, Normal etc.**) angepasst werden.

  Durch **Markierung** einer **gewünschten Formatvorlage** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche werden die **Eigenschaften der Schriftart angepasst**.
	Über diese Schaltfläche werden die **Eigenschaften der Schriftfarbe angepasst**.

  Über die Auswahlliste **Ausrichtung** kann die Ausrichtung angepasst werden.
- Zur Übernahme der Änderungen betätigen Sie die Schaltfläche **Ok**.

Wichtig: Es können mehrere Formatvorlagen für den Ausdruck definiert und wahlweise im Druckdialog zwischen diesen gewählt werden. Die ausgewählte Formatvorlage wird für den Ausdruck herangezogen.

Funktion des Links

Wartung	Über diesen Link erfolgt die **Neuanlage** bzw. **Wartung von weiteren Formatvorlagen** für die unterschiedlichen Ebenen Ihres Gutachtens. Alle hier definierten Formatvorlagen werden beim Gutachtenausdruck der jeweils ausgewählten Ebene zugeordnet. **Beispiel:** Die Formatvorlage **Header 1** wird der Formatvorlage **Überschrift 1** gleichgesetzt. D. h. die definierten Einstellungen der Überschrift 1 (Schriftart, Schriftfarbe, Ausrichtung) greifen. Dies wirkt sich auch auf die Struktur des Inhaltsverzeichnisses aus.

© Sprengnetter Austria GmbH

Kontextmenü

Durch **Markierung** einer **gewünschten Formatvorlage** im Fenster **Formatvorlagen** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Formatvorlage geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird eine **neue Formatvorlage angelegt**. Im Fenster **Formatvorlage** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie den gewünschten **Namen**. • Definieren Sie die **Eigenschaften** der **Schriftart** bzw. **Schriftfarbe**. • Über die Auswahlliste **Ausrichtung** kann die Ausrichtung angepasst werden.
	Über diese Schaltfläche wird eine **bestehende Formatvorlage gelöscht**.

Eintrag Textbausteine

Die Softwarelösung beinhaltet eine **integrierte Textverarbeitung**, mit der Sie Textbausteine, Texte, Bilder, externe Dateien, Tabellen, Makros u.v.m. zu den Elementen Ihrer Bewertung hinzufügen können.

Aufruf der Textverarbeitung

Die Textverarbeitung aktiviert sich **automatisch**, sobald Sie sich in einem **Textverarbeitungsbereich** (z. B. Befund) befinden. Sie finden die **Symbolleiste Textverarbeitung** ganz oben.

Die Textverarbeitung ist von der Funktionsweise her vergleichbar mit Word. Zusätzlich stehen Ihnen Muster-Textbausteine und Makros zur Verfügung, mit denen Sie sehr viel Zeit sparen.

Zur Neuanlage bzw. Wartung von Textbausteinen führen Sie folgende Schritte durch:

- Wählen Sie die entsprechende **Kategorie** bzw. **Sprache** aus der Auswahlliste.
- Durch **Markierung** eines **angelegten Textbausteines** im **unteren Listenfenster** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Wichtig: Innerhalb der Textverarbeitung in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** stehen Ihnen diese vordefinierten Textbausteine zur Verfügung.

Beachten Sie bitte: Textbausteine können durch **Verwendung von Formatvorlagen** (im Fenster **Textbaustein** über eine **Auswahlliste** verfügbar) gegliedert werden.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines **angelegten Textbausteines** im **unteren Listenfenster** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Textbaustein geöffnet**.
	Fügt einen **neuen Textbaustein** zu einer **Kategorie** hinzu. Im Fenster **Textbaustein** definieren Sie wie folgt: • Erfassen Sie die gewünschte **Bezeichnung**.

© Sprengnetter Austria GmbH

	• Im **Textfeld** erfassen Sie den **gewünschten Text**. **Beachten Sie bitte:** Textbausteine können durch **Verwendung von Formatvorlagen** (im Fenster **Textbaustein** über eine **Auswahlliste** verfügbar) gegliedert werden. • Zur Übernahme Ihrer Eingaben betätigen Sie die Schaltfläche **OK**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Textbaustein gelöscht**.
Als Datei speichern...	Über diese Schaltfläche kann ein **Textbaustein als Datei** unter einem beliebigen Speicherort **abgespeichert werden**.

Eintrag Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen

Hier erfolgt die **Anlage von Deckblättern inkl. Kopf- und Fußzeilen**.

Wichtig: Die **erste Seite des Ausdrucks** (**Gutachtens**) der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** kann von Ihnen (**Rolle Administrator**) frei gestaltet werden. Dazu erstellen Sie einmalig eine Deckblatt-Vorlage, in welcher Sie **Kopf- und Fußzeilen** hinterlegen können.

Mit folgenden Schritten definieren Sie Ihr persönliches Deckblatt:

1. Erstellen Sie Ihre Deckblatt-Vorlage als Word-Datei (*.doc; *.docx).
2. Speichern Sie diese in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** ab.
3. Verwenden Sie Ihre Vorlage beim Ausdruck.

Überblick: Welche Schritte sind durchzuführen?

- Starten Sie **Word** mit einem **neuen Dokument**.
- Erstellen Sie ein **Deckblatt nach Ihren Vorstellungen**. Sie können **Makros (Platzhalter)** verwenden, um Informationen automatisiert aus **hinterlegten Datenfeldern** zu berücksichtigen. Siehe Kapitel Makroliste.
- Definieren Sie Ihre **Kopf- und Fußzeilen** (**Empfehlung: Erste Seite anders**).

Wichtig: Wenn Sie auf der **ersten Seite** ein **Deckblatt** definieren, müssen Sie am **Ende** des erstellten Deckblattes (**Cursor ans Ende der 1. Seite platzieren**) einen **Seitenumbruch** (Tastenkombination **Strg / Enter** oder über die Menüoption **Einfügen / Seitenumbruch**) einfügen. Wenn der Seitenumbruch nicht eingefügt wird, wird **am Deckblatt** das **Inhaltsverzeichnis** ausgegeben.
Wenn Sie auf der **ersten Seite** lediglich Ihre **Kopf- und Fußzeile** (ohne Deckblatt) definieren, entfällt der Seitenumbruch.

- **Speichern** Sie diese Datei unter dem Format **.doc** oder **.docx** ab. Danach ist die Datei zu **schließen**.
- Legen Sie in der **Wartung** unter dem Eintrag **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen** mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste / Neu**) ein neues Deckblatt mit einer gewünschten Bezeichnung an.
- Über den Link **Datei verwenden** verbinden Sie die von Ihnen erstellte Datei mit Ihrem Deckblatt in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Das sollten Sie über die Dateigröße Ihres Deckblattes wissen.

Die **Dateigröße** Ihres Deckblattes sollte auf keinen Fall mehr als **1.000 KB** (**1 MB**) betragen. Ansonsten wird die Datenbank in Mitleidenschaft gezogen und dies könnte zu Performance-Problemen führen.

In der Softwarelösung kann der **Systemadministrator** eine maximale Dokumentengröße für Deckblätter festlegen. Dies verhindert, dass zu große Deckblätter eingespeichert werden. Sie finden diese Einstellung in der **Symbolleiste Produktivität / Schaltfläche** .

Nachdem Sie sich als **Systemadministrator** eingeloggt haben, finden Sie den Eintrag **Systemeinstellungen** vor. Im Karteireiter **Einstellungen / Gruppe Systemadministrator** im Eingabefeld **maximale Dokumentgröße** können Sie die **maximale Dokumentengröße** definieren.

Wichtig: Soll eine Überprüfung der Dokumentengröße stattfinden, so ist im Eingabefeld **maximale Dokumentgröße ein Wert** zu erfassen.

Schritt 1: Erstellung eines Muster-Deckblattes samt Kopf- und Fußzeilen

1. Starten Sie **Word** mit einem **neuen Dokument**.
2. Erstellen Sie ein **Deckblatt nach Ihren Vorstellungen**.
3. Sie können in der Deckblatt-Vorlage **Makros** (**Platzhalter**) verwenden, um Informationen automatisiert aus **hinterlegten Datenfeldern** zu berücksichtigen.
4. Ebenso können Sie ein **Deckblatt-Bild** platzieren.
5. In dieser Datei definieren Sie auch Ihre **Kopf- und Fußzeilen**.

Verwendung von Makros

Mit **Hilfe von Makros** können Sie den **Inhalt** von **Datenfeldern automatisch übernehmen**. Sie **ersparen** sich die **Anpassung im Text**, da **etwaige Änderungen** bei den Eingabefeldern im Ausdruck automatisch übernommen werden.

Makroliste

Siehe Kapitel Bedienungshinweise / Symbolleiste Textverarbeitung / Einfügen von Makros / Makroliste

Definition eines Deckblatt-Bildes

Am Deckblatt können Sie ein **beliebiges Bild** platzieren. Sie können in jedem Ihrer Gutachten ein Bild als Deckblatt-Bild bestimmen. Dieses wird dann automatisch auf dem Deckblatt Ihres Gutachtens eingefügt.

Schritt 1

Fügen Sie am Deckblatt das Makro **[DECKBLATTBILD]** ein. Dieses wird dann durch das Bild ersetzt, das Sie in der Softwarelösung innerhalb der **Bewertungsebene** unter den Karteireiter **Bilder** mit eben diesem Makro definiert haben. **Beachten Sie bitte**, dass das Bild immer auf **25 % der Seitenhöhe** skaliert wird. Es ist also wichtig, dass Sie genügend Platz nach dem Makro zur Verfügung stellen.

Schritt 2

Definition des **Deckblatt-Bildes** in der Softwarelösung innerhalb der **Bewertungsebene** unter den Karteireiter **Bilder**. Um ein Bild für das Deckblatt zu definieren, muss die **Bildbezeichnung** den Begriff "**[DECKBLATTBILD]**" beinhalten.

> **Bitte beachten Sie:** Es kann nur **ein Bild als Deckblatt-Bild** definiert werden. Sind mehrere definiert, dann erfolgt die Zuordnung zufällig. Verwenden Sie das Deckblatt für eine Bewertung in der **kein Bild vorhanden** bzw. **kein Deckblatt-Bild** definiert ist, wird das Makro nicht ausgedruckt.

Definition der Kopf- und Fußzeile

Damit der von der Softwarelösung erstellte Ausdruck mit den von Ihnen **gewünschten Kopf- und Fußzeilen** ausgegeben wird, ist es notwendig, diese **einmalig** zu definieren.

> **Beachten Sie bitte:** Die eingestellte Kopf- und Fußzeile wird auf jeder Seite des generierten Dokumentes ausgegeben.

> **Wichtig:** Wenn Sie auf der **ersten Seite** ein **Deckblatt** definieren, müssen Sie am **Ende** des erstellten Deckblattes (**Cursor ans Ende der 1. Seite platzieren**) einen **Seitenumbruch** (Tastenkombination **Strg / Enter** oder über die Menüoption **Einfügen / Seitenumbruch**) einfügen. Wenn der Seitenumbruch nicht eingefügt wird, wird **am Deckblatt** das **Inhaltsverzeichnis** ausgegeben. Wenn Sie auf der **ersten Seite** lediglich Ihre **Kopf- und Fußzeile** (ohne Deckblatt) definieren, entfällt der Seitenumbruch.

Empfehlung: 1. Seite anders

Wenn Sie die erste Seite (Deckblatt) ohne die von Ihnen definierten Kopf- und Fußzeilen ausgeben möchten, empfehlen wir Ihnen, im Deckblatt die 1. Seite wie folgt vor einzustellen:

Öffnen Sie in Ihrem Dokument den Menüpunkt **Layout / Seite einrichten / Layout / Kopf- und Fußzeilen** und aktivieren Sie die Menüoption **Erste Seite anders**. In diesem Fall wird die Kopf- und Fußzeile am Deckblatt (**1. Seite**) nicht ausgegeben, sondern erscheint erst ab der zweiten Seite.

Einstellungen unter Word 2016

Die nötigen Einstellungen sind in Word vorzunehmen.

- Vor Aufruf des Menüpunktes **Einfügen / Kopf- bzw. Fußzeile**, müssen Sie am Ende des erstellten Deckblattes einen **Seitenumbruch** (Tastenkombination **Strg / Enter** oder über die Menüoption **Einfügen / Seitenumbruch**) einfügen.
- Aktivieren Sie anschließend den Menüpunkt **Entwurf**.
- Jetzt können Sie Ihre gewünschte(n) Kopfzeile(n) definieren.
- Um eine **Grafik** in die Kopfzeile einzufügen, setzen Sie den Cursor an die Stelle, wo die Grafik erscheinen soll. Danach aktivieren Sie die Menüoption **Einfügen / Bilder**. Wählen Sie die entsprechende Grafikdatei aus und klicken Sie anschließend auf die Schaltfläche **Einfügen**.

© Sprengnetter Austria GmbH

Unser Tipp: Grafiken bzw. Logos sollten immer in Tabellenform angelegt werden.

- Bei Bedarf erstellen Sie auch eine Fußzeile.

Wichtig: Die Seitennummerierung **Seite 1 von X** wird unterstützt. Dafür verwenden Sie bitte die Option **Seitenzahl**.

- **Wichtig:** Wenn Sie auf der **ersten Seite** ein **Deckblatt** definieren, müssen Sie am **Ende** des erstellten Deckblattes (**Cursor ans Ende der 1. Seite platzieren**) einen **Seitenumbruch** (Tastenkombination **Strg / Enter** oder über die Menüoption **Einfügen / Seitenumbruch**) einfügen. Wenn der Seitenumbruch nicht eingefügt wird, wird **am Deckblatt** das **Inhaltsverzeichnis** ausgegeben. Wenn Sie auf der **ersten Seite** lediglich Ihre **Kopf- und Fußzeile** (ohne Deckblatt) definieren, entfällt der Seitenumbruch.

Schritt 2: Speicherung

Speichern Sie die Datei unter dem Format **.doc** oder **.docx** ab. Danach ist die Datei zu **schließen**.

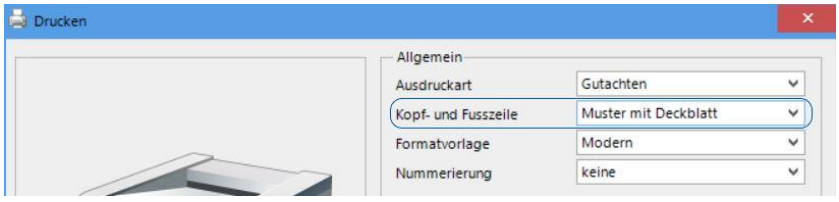
Schritt 3: Anlage des Deckblattes in der Softwarelösung

Damit die von Ihnen neu erstellte Deckblatt-Vorlage von der Softwarelösung im Ausdruck verwendet wird, laden Sie diese **einmalig in die Wartung**.

- Dazu öffnen Sie zunächst in der **Wartung** den Eintrag **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen**. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) rufen Sie die Menüoption **Neu** auf.
- Erfassen Sie einen **Namen für das Deckblatt**.
- Danach legen Sie fest, ob die Vorlage für ein **Gutachten** oder für den **Ausdruck der Statistik** verwendet werden soll.
- Danach betätigen Sie den Link **Datei verwenden**. Öffnen Sie die Datei, die Sie zuvor erstellt haben.
- Die Meldung **Datei erfolgreich geladen!** zeigt Ihnen an, dass ab diesem Zeitpunkt die Deckblatteinstellungen samt Kopf- und Fußzeilen im System gespeichert sind.
- Somit steht diese Vorlage im Druckdialog unter **Kopf- und Fußzeilen** zur Auswahl.

Schritt 4: Aufruf des Deckblattes beim Ausdruck

Die neu erstellte Deckblatt-Vorlage steht von nun an **automatisch** für den Ausdruck **zur Verfügung**. Sie sehen dies im Druckdialog unter **Kopf- und Fußzeile**:



© Sprengnetter Austria GmbH

Adaptierung von vorhandenen Deckblättern samt Kopf- und Fußzeilen

- Über den Eintrag **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen** in der **Wartung** können Sie vorhandene Deckblätter adaptieren. Dazu markieren Sie im Fenster **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen** das **gewünschte Deckblatt** und über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Als Datei speichern...**) können Sie das Deckblatt unter einem **beliebigen Speicherort** bzw. mit einem **beliebigen Dateinamen** aus der Softwarelösung laden.
- In der abgespeicherten Datei machen Sie Ihre gewünschten Adaptierungen und schließen die Datei.
- Öffnen Sie den Eintrag **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen** in der **Wartung**. Im Fenster **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen** markieren Sie das **gewünschte Deckblatt** und über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Öffnen**) öffnen Sie das Fenster **Deckblatt, Kopf- und Fußzeilen**.
- Danach betätigen Sie den Link **Datei verwenden**. Öffnen Sie die Datei, die Sie zuvor adaptiert haben.
- Die Meldung **Datei erfolgreich geladen!** zeigt Ihnen an, dass ab diesem Zeitpunkt die **Deckblatteinstellungen samt Kopf- und Fußzeilen inkl. Ihrer Adaptierungen** im System gespeichert sind.

Lösungen zu häufig gestellten Fragen (FAQ's)

- **Grafiken** am Deckblatt werden **unterstützt**.
- **Linien** sowie **Rahmenfarben** am Deckblatt werden **unterstützt**.
- Die **Seitennummerierung** Seite 1 von X wird unterstützt.
- **Makros funktionieren nicht**

  Makro in der Deckblatt-Vorlage (Datei) **komplett neu eintragen** (**nicht überschreiben**). Beachten Sie bitte die **Großschreibung**.
- **Am Deckblatt soll statt Admin der Benutzername ausgegeben werden.**

  Wartung / Eintrag Benutzerverwaltung / Schaltfläche **Suchen** betätigen, dann denn gewünschten Benutzer auswählen und im **Karteireiter Login / Feld Anmeldename** den gewünschten Namen eintragen.
- **Beim Makro steht <undefiniert>.**

  Im jeweiligen Datenfeld in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** ist kein Wert definiert.
- **Beim Ausdruck wird beim Deckblatt das Inhaltsverzeichnis ausgegeben.**

  Sie müssen am **Ende** des erstellten Deckblattes (**Cursor ans Ende der 1. Seite platzieren**) einen **Seitenumbruch** (Tastenkombination **Strg / Enter** oder über die Menüoption **Einfügen / Seitenumbruch**) einfügen. Wenn Sie auf der **ersten Seite** lediglich Ihre **Kopf- und Fußzeile** definieren, entfällt der Seitenumbruch.

Eintrag Assistenten

Hier erfolgt die **Wartung bzw. Neuanlage von Standard-Bewertungsassistenten**. **Dazu führen Sie folgende Schritte durch:**

- Wählen Sie im Fenster **Assistenten** eine **gewünschte Kategorie** aus der Auswahlliste.
- Durch **Markierung** eines **angelegten Assistenten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** im **unteren Listenfenster** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Der Eintrag **Assistenten** ist nur **sichtbar**, sofern unter dem Eintrag **Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen / Gruppe Allgemein** in der **Wartung** die Checkbox **Basel II - Assistent generell verwenden** nicht aktiviert ist.

© Sprengnetter Austria GmbH

Wichtig: Über die Schaltfläche innerhalb der Symbolleiste **Produktivität** in der Softwarelösung stehen Ihnen diese vordefinierten Assistenten als **Standard-Bewertungsassistenten** zur Verfügung.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines **angelegten Assistenten** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** im **unteren Listenfenster** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

<table>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein bestehender Assistent geöffnet.</td></tr>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein neuer Assistent angelegt.

Im Fenster Assistentenauswahl... vergeben Sie die gewünschte Bezeichnung und betätigen die Schaltfläche OK. Je nach gewählter Kategorie erscheinen folgende Karteireiter:
Grundstück
Gebäude
Verkehrswert
Hier sind die Richtwerte bzw. -sätze zu warten.

Kontextmenü innerhalb der oben genannten Karteireiter
Durch Markierung eines angelegten Richtwertes und Betätigung der rechten Maustaste wird das Kontextmenü aufgerufen.

<table><tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein bestehender Richtwert geöffnet.</td></tr><tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein neuer Richtwert angelegt.</td></tr><tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein bestehender Richtwert gelöscht.</td></tr></table></td></tr>
<tr><td> </td><td>Über diese Schaltfläche wird ein bestehender Assistent gelöscht.</td></tr>
<tr><td>Umbenennen</td><td>Über diese Schaltfläche wird die Bezeichnung eines bestehenden Assistenten geändert.</td></tr>
</table>

Eintrag Belehnwert

Hier erfolgt die **Wartung bzw. Neuanlage von internen Belehnwerten**. **Dazu führen Sie folgenden Schritt durch:**

- Durch **Markierung** eines **angelegten Belehnwertes** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** im **Listenfenster** wird das **Kontextmenü** aufgerufen. Führen Sie hier die gewünschte Aktion durch - siehe Kontextmenü.

Kontextmenü

Durch **Markierung** eines **angelegten Belehnwertes** und **Betätigung** der **rechten Maustaste** im Fenster **Interner Belehnwert** wird das **Kontextmenü** aufgerufen.

© Sprengnetter Austria GmbH

	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Belehnwert geöffnet**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **neuer Belehnwert angelegt**. Im Fenster **Belehnwert bearbeiten...** vergeben Sie die gewünschte **Bezeichnung** sowie den **Prozentsatz**. Zur Übernahme Ihrer Eingaben betätigen Sie die Schaltfläche **OK**.
	Über diese Schaltfläche wird ein **bestehender Belehnwert gelöscht**.

Eintrag Ten2Click Bewertung

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur einem ausgewählten Kundenkreis zur Verfügung.

Hier kann über die **Auswahlliste** definiert werden, ob die **Aufteilung des Boden- und Bauwertes** innerhalb der **Übersichtsebene** angezeigt werden soll.

© Sprengnetter Austria GmbH