

SPRENGNETTER

Handbuch Assistent Liegenschaftsbewertung

Letzte Aktualisierung am 04. Juni 2019



Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver
Microsoft Partner

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

Inhaltsverzeichnis

ASSISTENT LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG	4
Allgemeine Hinweise	4
Ziel der Softwarelösung.....	4
Programmstruktur bzw. Programmübersicht.....	4
Allgemeine Programmbedienung	5
Titelleiste.....	5
Menü.....	5
Datei	5
Extras	5
?.....	5
Mussfelder	5
Schaltflächen	6
Links	6
Hilfe.....	6
Ausdruck.....	6
Personalisierung des Assistenten	7
Anlage von Bewertungen.....	7
Regeln für Einfamilienwohnhaus und Baugrundstück.....	7
Regeln für Eigentumswohnung	7
Aufruf (Suche) von Bewertungen.....	7
Suchkriterien.....	7
Farbbedeutung von bestehenden Bewertungen	8
Grüne Bewertungen	8
Blaue Bewertungen	8
Schwarze Bewertungen	9
Eingabefenster	9
Kunde / Eigentümer	9
Liegenschaftsdaten erfassen.....	9
Bewertungsgrundlagen / Unterlagen	11
Beschreibung der Grundstücke	12
Grundstücksbewertung.....	12
Beschreibung des Gebäudes	13
Bewertung des Hauses	13
Fenster Bauwert	13
Fenster Ertragswert.....	15
Beschreibung der Eigentumswohnung.....	16
Bewertung der Eigentumswohnung.....	16
Fenster Bauwert	16
Fenster Ertragswert.....	18
Zubehör, Ertragswert.....	19
Sach-, Ertrags- und Verkehrswert	19
Gruppe Reallasten	20
Lebenslängliche Belastung	20
Lebenslängliches Wohnrecht	21
Zeitrente	21
Pflegeleistung.....	21
andere Belastung	21
Bewertung - Zusammenfassung.....	21

Wartung der Assistenten	22
Menüleiste	22
Menüpunkt Assistenten / Allgemein	22
Karteireiter Allgemeines	22
Karteireiter Email	23
Bedienung der Assistenten.....	24
Neuen Assistenten anlegen	24
Bestehenden Assistenten umbenennen	24
Assistenten speichern	24
Assistenten löschen	24
Assistenten als Datei speichern	24
Assistenten aus Datei laden.....	24
Wartung der Richtwerte und -sätze	25
Fenster Richtsätze	25
Karteireiter Allgemein	25
Karteireiter Regeln	25
Fenster Zu-/Abschläge	27
Einfachauswahl	27
Mehrfachauswahl	28
Freie Eingabe	29
Freie Eingabe mit Liste.....	29
Fenster Formulare	30
Datum	31
Einfache Auswahl.....	31
Mehrfachliste	32
Einzeilige Eingabe.....	32
Memo	33
Fenster Makros.....	33

Assistent Liegenschaftsbewertung

Allgemeine Hinweise

Ziel der Softwarelösung

Dieses Zusatzmodul ermöglicht

- › die einfache und schnelle Erstbewertung von Retailobjekten nach zentralen Vorgaben (**Preisen** und **Richtsätzen**), die vom Gutachter nicht bzw. nur innerhalb definierter Bandbreiten verändert werden können.
- › Als zentrale Preisdatenbank dient der **Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer**.
- › Anhand der vom Anwender erfassten Postleitzahl der Liegenschaft wird der Immobilienpreisspiegel für das jeweilige **Bundesland** sowie den **Bezirk** vorbelegt.
- › Alle sonstigen Bewertungsparameter können individuell und zentral vordefiniert werden.

Vorteile:

- › große **Zeit- und Kostenersparnis**
- › Im Rahmen des **4 - Augenprinzips** wird die Bewertung mit Hilfe des Zusatzmoduls **Bestätigungsworkflow** von einem zweiten Gutachter auf Plausibilität geprüft und bestätigt.
- › Dieses System ist für die gemäß Basel II erforderliche **Nachbewertung** von **noch fehlenden historischen Bewertungsgutachten** geeignet. Sie erstellen aktuelle Bewertungsgutachten, die mit den angesetzten Bewertungsparametern die Grundlage für die automatische Aktualisierung (**Monitoring**) sind.

Die Assistentenbewertung steht Ihnen für folgende Objekte zur Verfügung:

- › Einfamilienwohnhaus
- › Baugrundstück
- › Eigentumswohnung (Bewertung zum Zeitwert)
- › Eigentumswohnung Sachwert (Berechnung des anteiligen Bodenwertes sowie die Afa der Wohnung)

Die Eingabe erfolgt in **mehreren Schritten** bzw. **Eingabefenstern**. Die Eingabe erfolgt **strukturiert** und ist für den Anwender **sehr übersichtlich**.

Programmstruktur bzw. Programmübersicht

- › Auswahl für Neubewertung bzw. Öffnen einer Bewertung mit Druckansicht
- › allgemeine Kunden- bzw. Eigentümerdaten
- › allgemeine Liegenschaftsdaten (inkl. Eigentümerdaten)
- › Bewertungsgrundlagen / Unterlagen
- › Beschreibung der Grundstücke
- › Grundstücksbewertung
- › Beschreibung des Gebäudes bzw. der Eigentumswohnung
- › Gebäude- bzw. Eigentumsbewertung inkl. Ertragswertermittlung (bei vermieteten Objekten)
- › Sach-, Ertrags- bzw. Verkehrswertermittlung (inkl. Anlage von Lasten bzw. Belehnwert)
- › Ausgabe (Ausdruck)

Allgemeine Programmbedienung



Titelleiste

In der **ersten Zeile des Bildschirms** wird der Name der Softwarelösung inkl. der Versionsnummer angezeigt.





Menü

In der **zweiten Zeile** der Softwarelösung befindet sich das **Menü**. Durch Mausklick auf den entsprechenden Menüpunkt öffnet sich das entsprechende Untermenü, in dem Sie eine Aktion aufrufen.

Datei

	Über diese Schaltfläche wird eine nicht fertig gestellte Bewertung gespeichert .
	Über diese Schaltfläche wird die Softwarelösung beendet .


Extras

	Über diese Schaltfläche wird die Wartung der Softwarelösung Liegenschaftsbewertung SC aufgerufen.
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul Automatische Neubewertung aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul Managementinformationssystem (Admin) zur Datenbanksynchronisation aufgerufen.*
	Über diese Schaltfläche wird das Zusatzmodul Reportmanager aufgerufen.*

* Diese Schaltflächen sind **nur verfügbar**, sofern der **Administrator** sie in der **Wartung / Assistenten / Allgemein** im Karteireiter **Allgemeines aktiviert** hat. Die Zusatzmodule sind kostenpflichtig und müssen separat lizenziert werden.

Siehe auch: [Wartung der Assistenten / Menüpunkt Assistenten / Allgemein / Karteireiter Allgemeines](#)

?

	Über diese Schaltfläche wird die Programmhilfe aufgerufen. Dasselbe erreichen Sie über die Funktionstaste F1 .
	Über die Menüoption ? / Interne Richtlinien werden die internen Richtlinien bzw. Vorschlagswerte aufgerufen. Dasselbe erreichen Sie über die Funktionstaste F2 .
	Über die Menüoption ? / Immobilienpreisspiegel wird die Preisdatenbank des Immobilienpreisspiegels inkl. Historienvergleich aufgerufen.

Mussfelder

Mussfelder sind **Pflichtfelder**, die eine Eingabe **erfordern**. Diese sind **gelb** gekennzeichnet.

Schaltflächen

< Zurück	Über diese Schaltfläche gelangen Sie einen Schritt zurück im Assistenten.
Weiter >	Über diese Schaltfläche gelangen Sie zum nächsten Schritt der Assistentenbewertung.
Abbruch	Über diese Schaltfläche wird die Assistentenbewertung abgebrochen , ohne die zuvor erfassten Daten zu speichern.

Links

Sie befinden sich im Fenster **Assistent Liegenschaftsbewertung**.

Über den Link **Wartung** kann nur der **Administrator allgemeine Einstellungen** sowie die **Richtwerte und -sätze** für die einzelnen Assistenten einer Objektart definieren.

Über den Link **Admin** werden die **Kontaktinformationen** definiert.

Hilfe

Die Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** ist mit einer umfangreichen **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. Dasselbe erreichen Sie über die Menüoption **? / Hilfe...**

Neben der Programmhilfe können Sie auf **interne Richtlinien** bzw. **Vorschlagswerte** über die Funktionstaste **F2** aufrufen. Dasselbe erreichen Sie über die Menüoption **? / Interne Richtlinien**.

Ausdruck

Folgende Druckausgabemöglichkeiten stehen zur Verfügung:

- › **Drucken**
Über die Schaltfläche **D**rucken erfolgt die **Ausgabe am Standarddrucker**.
- › **Vorschau**
Über die Schaltfläche **V**orschau wird die **Bildschirmvorschau** aufgerufen. Von hier aus kann das Gutachten angesehen und am Standarddrucker ausgegeben werden.
- › **Export in PDF, RTF, DOC**
Über die Schaltfläche **E**xport kann eine Bewertung als **pdf-Dokument** gespeichert werden. Die Bewertung kann mittels Acrobat Reader betrachtet und nicht mehr geändert werden.
Je nach Einstellung in der Wartung (Aktivierung Option Editierbare Gutachten (*.rtf, *.doc)) stehen Ihnen weiters die Formate **RTF** bzw. **DOC** zur **anschließenden Weiterbearbeitung** zur Verfügung.
Beachten Sie bitte: Werden einer Bewertung **Dokumente** beigefügt, dann wird beim **Export** lediglich ein **pdf-Dokument** generiert. Der Export nach **Word** wird **nicht unterstützt**.
Siehe auch: [Wartung der Assistenten / Menüpunkt Assistenten / Allgemein / Karteireiter Allgemeines](#)

Personalisierung des Assistenten

Der Assistent Liegenschaftsbewertung ist personalisierbar. Die **Personalisierung** erfolgt über eine **PNG-Datei** mit einer **Breite** von **120 Pixel** und einer **Höhe** von **600 Pixel**. Die Datei muss den Namen **assistent.sidebar.png** besitzen und in den Programmordner kopiert werden.

Anlage von Bewertungen

Um eine Bewertung anzulegen, klicken Sie auf die Optionsschaltfläche **Bewerten...** und wählen das gewünschte Objekt sowie den gewünschten Assistenten aus den Auswahllisten aus. Danach klicken Sie die Schaltfläche **Weiter >** und Sie gelangen in das erste Eingabefenster (**Kunde / Eigentümer**). Von hier werden Sie Schritt für Schritt mit dem Eingabeassistenten zum Verkehrswert begleitet.

Regeln für Einfamilienwohnhaus und Baugrundstück

- › Beim ersten Baugrundstück muss der **Immobilienpreisspiegel** als **Referenzpreis herangezogen werden (Mussregel)**.
- › Gemäß dem **4-Augen-Prinzip** muss die Bewertung von einem **Revisor** bestätigt werden (**sofern das Zusatzmodul Bestätigungsworkflow lizenziert ist**).

Regeln für Eigentumswohnung

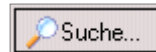
- › Beim **Basispreis je m²** muss der **Immobilienpreisspiegel** als **Referenzpreis herangezogen werden (Mussregel)**.
- › Gemäß dem **4-Augen-Prinzip** muss die Bewertung von einem **Revisor** bestätigt werden (**sofern das Zusatzmodul Bestätigungsworkflow lizenziert ist**).

Wichtig: Sowohl der **Bewerter** als auch der **Revisor** können über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Eckdaten & Basel II Workflow...**) im Optionsfenster **Suchen...** die **Regelverstöße ansehen** und dann **entsprechend agieren**.

Aufruf (Suche) von Bewertungen

Zum Aufruf einer **bereits bestehenden Bewertung** aktivieren Sie die Optionsschaltfläche **Suchen**. Über die Schaltfläche **Weiter >** gelangen Sie in das **Suchdialogfenster**.

Wählen Sie das **gewünschte Suchkriterium** aus der **Auswahlliste** und tragen Sie den **entsprechenden Suchbegriff** ein. **Aktivieren** Sie die Schaltfläche



und es erscheint die **Trefferliste**. Erfolgt keine Eingabe, so werden nur die **ersten einhundert Datensätze** aufgerufen. Zur genaueren Suche können z.B. die **ersten Buchstaben des Suchobjektes** eingegeben werden.

Suchkriterien

Folgende Suchkriterien stehen zur Verfügung:

- › **eigene neueste Bewertungen:** Über dieses Suchkriterium werden **eigene, neueste angelegte Bewertungen** aufgerufen.
- › **eigene Bewertungen in Bearbeitung:** Über dieses Suchkriterium werden **eigen, nicht fertiggestellte Bewertungen** aufgerufen.
- › **eigene unbestätigte Bewertungen:** Über dieses Suchkriterium werden **eigene, unbestätigte Bewertungen** aufgerufen.

- › **fremde unbestätigte Bewertungen:** Über dieses Suchkriterium werden **unbestätigte Bewertungen von Kollegen** aufgerufen.
- › **Suchkriterien Kunde:** Kundennummer, Name, Strasse, Plz, Ort
- › **Suchkriterien Liegenschaft:** Einlagezahl, Zuordnung, Bezeichnung, Strasse, Plz, Ort, Grundbuch, Kennung

Farbbedeutung von bestehenden Bewertungen

Bei Verwendung des **Assistenten Liegenschaftsbewertung** in Verbindung mit **registriertem** oder **nicht registriertem Bestätigungsworkflow**, ergibt sich folgender Unterschied:

- › **Registrierter Bestätigungsworkflow:** Alle Farbbedeutungen (grün, blau, schwarz) sind **aktiv**.
- › **Nicht registrierter Bestätigungsworkflow:** Nur **schwarze Farbbedeutungen** sind **aktiv**, außer bei **Aktivierung** der Menüoption **Datei / Speichern...** im jeweiligen Objekt (= **nicht fertig stellen**), dann sind auch **grüne aktiv**.

Grüne Bewertungen

Hierbei handelt es sich um Bewertungen, die **bis zur Bestätigung** im **Assistenten Liegenschaftsbewertung** geöffnet werden können.

1. Es handelt sich um **Bewertungen**, die mit dem **Assistenten Liegenschaftsbewertung** bei **registriertem Bestätigungsworkflow** erstellt, aber **noch nicht bestätigt** wurden. Diese Bewertungen können sowohl den Status "**in Bearbeitung**" (**noch nicht fertiggestellt**) oder "**unbestätigt**" haben.
 2. Es handelt sich um **Bewertungen**, die mit dem **Assistenten Liegenschaftsbewertung** bei **nicht registriertem Bestätigungsworkflow** erstellt und **noch nicht fertiggestellt** (Aktivierung der Menüoption **Datei / Speichern...**) wurden.
- › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Öffnen...**) gelangen Sie in die gewünschte Bewertung.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Bestätigen...**) wird eine **fremde unbestätigte Bewertung bestätigt**.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Eckdaten & Basel II Workflow...**) sind die **Eckdaten** sowie die **Basel II Historie (Informationen zur Einhaltung bzw. Verletzung von definierten Regeln)** der gewünschten Bewertung ersichtlich.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Löschen**) wird die gewünschte Bewertung gelöscht.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Bestätigungsanfrage senden (eMail)**) wird eine **Bestätigungsanfrage** bzw. eine **Erinnerung zur Bestätigung der eigenen Bewertung** versendet.

Blaue Bewertungen

Es handelt sich um Bewertungen, die mit dem **Assistenten Liegenschaftsbewertung** bei **registriertem Bestätigungsworkflow** erstellt, **fertiggestellt** und **bestätigt** wurden. Diese Bewertungen können im **Assistenten Liegenschaftsbewertung** **nicht mehr verändert** werden. Sie können die Bewertung jedoch **neubewerten**.

- › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Eckdaten & Basel II Workflow...**) sind die **Eckdaten** sowie die **Basel II Historie (Informationen zur Einhaltung bzw. Verletzung von definierten Regeln)** der gewünschten Bewertung ersichtlich.
- › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Neu bewerten...**) wird die gewünschte Bewertung dupliziert und so eine **Neubewertung** erstellt.

Schwarze Bewertungen


1. Es handelt sich um **unbestätigte** oder **bestätigte Bewertungen**, die mit dem **Hauptprogramm** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** oder mit einer **alten Version** des **Assistenten Liegenschaftsbewertung** bei **registriertem Bestätigungsworkflow** erstellt wurden.
2. Es handelt sich um **fertig gestellte Bewertungen**, die mit dem **Assistenten Liegenschaftsbewertung** bei **nicht registriertem Bestätigungsworkflow** erstellt wurden.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Eckdaten & Basel II Workflow...**) sind die **Eckdaten** sowie die **Basel II Historie (Informationen zur Einhaltung bzw. Verletzung von definierten Regeln)** der gewünschten Bewertung ersichtlich.
 - › Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Bestätigen...**) wird eine **fremde unbestätigte Bewertung** bestätigt.
 - › Bei **unbestätigten Bewertungen** können Sie über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Löschen**) die gewünschte Bewertung löschen.

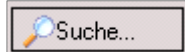
Beachten Sie bitte: Diese Bewertungen können im **Assistenten Liegenschaftsbewertung** weder **geöffnet** noch **verändert** werden.


Eingabefenster

Kunde / Eigentümer

Erfassen Sie hier die **Kunden- bzw. Eigentümerdaten** allegrokonform. Wenn der **Kunde / Eigentümer**

bereits angelegt wurde, ist dieser durch Aktivierung der Schaltfläche  (**rechts neben dem Eingabefeld Kundennummer**) zu öffnen. Im Auswahlfenster **Kunde zuordnen...** wählen Sie das gewünschte Suchkriterium (**Kundennummer, Kundename, Kunde - Strasse, Kunde - Plz, Kunde - Ort**) aus und

geben rechts daneben den Suchbegriff ein. Aktivieren Sie die Schaltfläche  und es erscheint die Trefferliste, aus der Sie den passenden Kunden auswählen. Bestätigen Sie ihre Auswahl über die Schaltfläche **OK** und es werden die Daten übernommen.

Über die Schaltfläche  wird die Verbindung zum vorhandenen Kunden entfernt. Diese Schaltfläche befindet sich ganz rechts neben dem Eingabefeld **Kundennummer**.


Ist der Kunde bzw. Eigentümer im System noch nicht erfasst, sind die entsprechenden Kunden-/Eigentümerdaten allegrokonform einzutragen:

- › **Kundennummer**
- › **Name** (Firmenname lt. Firmenbuch)
- › **Straße**
- › **Plz, Ort**
- › **Nation:** Wählen Sie die entsprechende Nation aus der Auswahlliste aus.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Liegenschaftsdaten erfassen




Erfassen Sie hier die **allgemeinen Daten der Liegenschaft** sowie die **Eigentümer**.

Durch Betätigung der Schaltfläche  (**rechts neben dem Eingabefeld Bezeichnung**) können bestehende Liegenschaften von einem ausgewählten Kunden / Eigentümer geladen werden. **Zu beachten ist,**

dass hier nur Liegenschaften der anfangs im Assistenten gewählten Objektart gefunden werden. Es erscheint die Trefferliste, aus der Sie die gewünschte Liegenschaft auswählen. Bestätigen Sie ihre Auswahl über die Schaltfläche **OK** und es werden die Liegenschaftsdaten übernommen.

Über die Schaltfläche  wird die Verbindung zur vorhandenen Liegenschaft entfernt. Diese Schaltfläche befindet sich ganz rechts neben dem Eingabefeld **Bezeichnung**.



Ist die Liegenschaft im System noch nicht erfasst, sind die entsprechenden Liegenschaftsdaten einzutragen:

- › **Bezeichnung lt. Grundbuchsauszug:** Je nach ausgewählter Objektart bekommen Sie hier einen Vorschlag. Ergänzen Sie diesen beliebig.
- › **Stichtag:** Geben Sie den Bewertungsstichtag entweder manuell ein oder wählen Sie das gewünschte Datum mittels der Schaltfläche  über den integrierten Kalender.
Beachten Sie bitte: Es wird automatisch immer das aktuelle Tagesdatum vorgeschlagen.
- › **Kennung:** Erfassen Sie hier die Kennung.
- › **Stichwörter:** Über die Schaltfläche  (rechts neben dem Feld **Stichtag**) können einer Liegenschaft **vordefinierte Stichwörter zugewiesen** werden. Stichwörter kennzeichnen besondere Merkmale einzelner Liegenschaften. Diese beschlagworteten Liegenschaften können mit dem **Managementinformationssystem** bzw. **Reportmanager** ausgewertet werden.
Beachten Sie bitte: Die Anlage und Wartung von Stichwörtern ist im Hauptprogramm **Liegenschaftsbewertung SC** in der **Wartung / Systemeinstellungen / Karteireiter Stichwörter** vorzunehmen.
- › **Einlagezahl:** Erfassen Sie die Einlagezahl gemäß Grundbuchsauszug.
- › **Bezirksgericht, Grundbuch:** Durch Klick auf die Schaltfläche  öffnen sich die jeweiligen Auswahllisten. Wählen Sie zunächst das passende Bezirksgericht aus. **Beachten Sie**, dass Sie durch Eingabe des Anfangsbuchstabens direkt auf den ersten Datensatz gelangen, der mit diesem Buchstaben beginnt. Anschließend wählen Sie das Grundbuch aus der Auswahlliste des Bezirksgerichtes aus. Die Grundbuchsnummer wird automatisch übernommen. Wenn Sie die Daten nicht aus der Vorschlagsliste übernehmen bzw. auswählen und die Daten händisch erfassen, müssen Sie das Eingabeformat berücksichtigen.
 1. Zeile = **Bezirksgericht**
 2. Zeile = **Grundbuchsnummer, Grundbuch**
- › **WTL – Top:** Je nach ausgewählter Objektart können Sie hier die WTL-Top erfassen.

Gruppe Liegenschaftsadresse

- › **Strasse**
- › **Plz, Ort**
- › **Nation:** Wählen Sie die entsprechende Nation aus der Auswahlliste aus.

Gruppe Eigentümer

Die Erfassung der Eigentümer der Liegenschaft erfolgt über die Schaltfläche  in der Gruppe **Eigentümer**. Über die Schaltfläche  entfernen Sie angelegte Eigentümer.

- › **Eigentümer:** Erfassen Sie den Namen (**Firma**) des Eigentümers.
- › **B-LNr.:** Laufende Nummer, unter der der **Eigentümer im B-Blatt** laut Grundbuchsauszug erfasst ist.
- › **Eigentumsverhältnis:** Hier ist das Eigentumsverhältnis einzutragen, mit welchen Anteilen der Eigentümer an der Liegenschaft beteiligt ist.

Beispiele:


Kunde ist zur Gänze Eigentümer: Verhältnis = 1:1

Kunde ist zur Hälfte Eigentümer: Verhältnis = 1:2

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Bewertungsgrundlagen / Unterlagen


Erfassen Sie hier die **Bewertungsgrundlagen / Unterlagen**. Diese sind **formulärmäßig** abzuarbeiten.

- › **Bewertungsgrundlagen mit Datum (Grundbuchsauszug, Besichtigung etc.):** Geben Sie das Datum ein bzw. wählen Sie das Datum durch Aktivierung der Schaltfläche  aus.
Vor jeder Liegenschaftsbewertung hat eine **Besichtigung** der Liegenschaft durch den Bewerter zu erfolgen. Von jeder bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist ein **Grundbuchsauszug** abzufragen.
- › **Bewertungsgrundlagen mit Optionsschaltfläche ja/nein:** Hier definieren Sie, ob die jeweilige Bewertungsgrundlage beigebracht wird (**ja/nein**).
Lageplan: Dieser kann aus dem Einreichplan bzw. am Vermessungsamt oder im Internet abgefragt werden.
Lage in Gefahrenzone (ja/nein): Diese ist am jeweiligen Gemeindeamt bzw. Magistrat (**Bauamt**) zu erheben.
- › **Bewertungsgrundlagen mit Beschreibung:** Hier können Sie beliebigen Text eintragen.

Gruppe Bilder



Die Erfassung von **digitalen Fotos** einer Liegenschaft erfolgt über die Schaltfläche  in der Gruppe


Bilder. Über die Schaltfläche  erfolgt die **Mehrfachanlage von Bildern**. Über die Schaltfläche  entfernen Sie angelegte Bilder.

- › **Bezeichnung:** Geben Sie hier die jeweilige Bezeichnung ein (z.B. **Vorderansicht, Südseite** etc.).
- › **Kategorie**
- › **Dateiname:** Über die Schaltfläche  können Sie das gewünschte Bild laden.

Um ein angelegtes Bild zu öffnen, markieren Sie das angelegte Bild und betätigen Sie die **rechte Maustaste / Öffnen**. Um eine Bildvorschau zu erhalten, markieren Sie das angelegte Bild und betätigen Sie die **rechte Maustaste / Vorschau**.

Gruppe Dokumente

Die Erfassung von **Dokumenten** (z. B. digitalisierte Baupläne, Katastermappe etc.) einer Liegenschaft erfolgt über die Schaltfläche  in der Gruppe **Dokumente**. Über die Schaltfläche  entfernen Sie angelegte Dokumente.

- › **Titel:** Geben Sie hier die jeweilige Bezeichnung ein (z.B. **Bauplan, Katastermappe** etc.).
- › **Dokumenttyp:** Über die Schaltfläche  können Sie das gewünschte Dokument laden.

Beachten Sie bitte: Werden einer Bewertung **Dokumente** beigelegt, dann wird beim **Export** lediglich ein **pdf-Dokument** generiert. Der Export nach **Word** wird **nicht unterstützt**.

Um eine Dokumentvorschau zu erhalten, markieren Sie das angelegte Dokument und betätigen Sie die **rechte Maustaste / Vorschau**.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Beschreibung der Grundstücke

Beschreiben Sie hier **das (die) zu bewertende(n) Grundstück(e)**.

Wählen Sie aus den vordefinierten Auswahllisten die entsprechenden Einträge aus bzw. markieren Sie die vorhandenen Anschlüsse.

- › **Hilfe zur Wohnlage:** Als gut anzusehen sind Wohnlagen, welche sich in verkehrsarmen, leicht erreichbaren Gebieten, landschaftlich reizvollen Lagen, exklusiven Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick befinden. Als mäßig zu beurteilen sind die Nähe zu Industriegebieten (**Lärm, Abgase** etc.), sanierungsbedürftige Baugebiete bzw. Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, Regionen mit hohen Abwanderungstendenzen etc.
- › **Hilfe zur Immissionsbelastung:** Besonders negativ können sich Verkehrs- und Industrieemissionen wie z.B. **Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen** etc. auswirken. Diese Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, Industrie- und Betriebsbaugebieten, Bahnhöfen bzw. Flugplätzen etc.
- › Unter **Sonstiges** können Sie Bemerkungen, die ebenfalls zur Dokumentation des angesetzten Grundstückspreises dienen, eintragen.


Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Grundstücksbewertung

Hier erfolgt die **Bewertung des(r) Grundstück(s)**.


Folgende Eingaben sind vorzunehmen:

- › **Bezeichnung**
- › **Grundstücksnummer(n):** Erfassen Sie die Grundstücksnummer(n) gemäß Grundbuchsauszug.
- › **Widmung, Nutzung:** Erfassen Sie hier die Widmung sowie Nutzung.
- › **Grundstücksgröße:** Erfassen Sie die gesamte Grundstücksfläche der Liegenschaft gemäß Grundbuchsauszug.
- › **Preis pro m²:** Hier ist der ortsübliche Preis je m² für das Bauland zu erfassen.

Über die Schaltfläche  können Sie veröffentlichte Richtpreise (**Immobilienpreisspiegel**) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen.

Beachten Sie: Anhand der **angegebenen Postleitzahl der Liegenschaft** wird automatische eine Vorauswahl (**Bundesland / politischer Bezirk**) für den Immobilienpreisspiegel ermittelt. Der Referenzpreis kann somit **sehr komfortabel recherchiert** werden.

Wichtig: Wählen Sie das gewünschte Bundesland sowie Bezirk aus. Um den Preis recherchieren

zu können, müssen Sie auf die Schaltfläche  (**rechts neben dem Feld Preis**) klicken. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche **Ok**. Somit ist die Verlinkung zum **Immobilienpreisspiegelpfad** hergestellt.

- › **Wertbeeinflussende Umstände bzw. Merkmale:** Hier können Sie vordefinierte Zu- und Abstriche berücksichtigen.

Folgende Eingaben sind bei der Objektart **Eigentumswohnung Sachwert** zusätzlich vorzunehmen:

- › **Grundwert:** Dieser Wert errechnet sich automatisch anhand Ihrer Eingaben.
- › **Gruppe Eigentumsanteile**
 - › **Zähler / Nenner:** Hier ist das Eigentumsverhältnis einzutragen, mit welchen Anteilen der Eigentümer an der Liegenschaft beteiligt ist.

Beispiele:

Kunde ist zur Gänze Eigentümer: Verhältnis = 1:1

Kunde ist zur Hälfte Eigentümer: Verhältnis = 1:2

- › **anteiliger Bodenwert:** Dieser Wert errechnet sich automatisch anhand Ihrer Eingaben im Feld **Zähler / Nenner**.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Beschreibung des Gebäudes

Beschreiben Sie hier **das zu bewertende Gebäude**.

Wählen Sie aus den vordefinierten Auswahllisten die entsprechenden Einträge aus bzw. markieren Sie die vorhandene Heizungsart samt Brennstoffe.

Unter **Sonstiges** können Sie Bemerkungen, die ebenfalls zur Dokumentation des Gebäudes dienen, eintragen.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Bewertung des Hauses

Im Fenster **Bauwert** erfolgt die **Bewertung des Gebäudes**. Im Fenster **Ertragswert** wird der **Ertragswert bei vermieteten Objekten** ermittelt.

Fenster Bauwert

Folgende Eingaben sind vorzunehmen:

- › **Bezeichnung**
- › **Baujahr:** Hier ist das tatsächliche Baujahr (**Jahr des Baubeginns**) zu erfassen.
- › **Sanierung:** Hier können Sie eine eventuelle Sanierung berücksichtigen. Wurde bei dem Objekt eine umfassende Sanierung bzw. Teilsanierung vorgenommen, so muss auch das Jahr der Sanierung eingetragen werden.
Hinweis: Von einer umfassenden Sanierung ist auszugehen, wenn mehrere substanzverbessernde Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. **Hierzu zählen:** Austausch Haustechnik (Leitungen für Wasser, Strom, Gas, Heizung), Heizkessel, Fassadensanierung inkl. Fenstertausch, Dachkonstruktion einschließlich Deckung, Mauerwerksentfeuchtung, Austausch tragender Bauteile etc.
- › **Bauweise:** Wählen Sie die entsprechende Bauweise des Gebäudes aus der Auswahlliste aus.
- › **Bauzustand:** Wählen Sie den entsprechenden Bauzustand des Gebäudes aus der Auswahlliste aus.
- › **Fertigstellungsgrad:** Als Fertigstellungsgrad wird die komplette Fertigstellung mit 100 % vorgeschlagen. Bei einem nicht fertig gestellten Gebäude ist der jeweilige Fertigstellungsgrad zu berücksichtigen.

Hier ist durch Addition der bereits durchgeführten Leistungen der Fertigstellungsgrad gemäß nachfolgender Liste (in Österreich gültig) anzugeben:

	Anteil in %	ausgeführt
bis maximal 3 Geschosse:		
1. Geschoss Erdgeschoss + Decke	30	
2 Geschosse: Keller + Decke	15	
Erdgeschoss + Decke	15	

3 Geschosse: Keller + Decke	10	
Erdgeschoss + Decke	10	
Obergeschoss + Decke	10	
Zimmermann	5	
Spengler	1	
Dachdecker	4	
höhere Häuser: <u>40 x errichtete Geschosse</u> geplante Geschosse Dach + Deckung sind als ein Geschoss zu rechnen.		
Summe Rohbau	40	
Zwischenwände mit Türstöcken	6	
Elektroverrohrung	2	
Installateur Rohre	3	
Heizungsrohre	2	
Fenster	5	
Decken- und Innenputz	5	
Kanalisation im Haus	2	
Estrich	3	
Heizkessel und Öltank	5	
Verdrahtung und Schaltermontage	2	
Außenputz	4	
Heizkörperendmontage	3	
Verfliesung	1	
Anstreicher	2	
Maler und Tapezierer	3	
Bodenbeläge	4	
Türen, Geländer, Komplettierung	3	
Sanitärgeräte montiert	3	
Außenarbeiten	2	
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau	100	

› **vermietet:** Durch Aktivierung dieser Checkbox können Sie den Ertragswert bei vermieteten Objekten im Fenster **Ertragswert** ermitteln.

› **Gebäudeteile:** Bei jedem Gebäudeteil müssen Sie die **Ausstattungsart** definieren.

Als sehr gut zu bezeichnen ist: Konstruktiv aufwendige Lösungen, aufwendige Haustechnik (Klima, kontrollierte Wohnraumbelüftung, Wandheizung etc.), hochwertige Materialien (Marmor- und Granitböden etc.).

Als einfach zu bezeichnen ist eine Standardausstattung.

Als Hilfestellung soll die nachfolgende Tabelle dienen:

Ausstattung	Grundriss	Innenwände	Fußböden	Fenster	Türen	Sanitär	Heizung	Elektro
einfach	kleine Zimmer, keine Gänge	Dispersionsfarben, einfache Tapeten, keine Fliesen	PVC, Linoleum	Holzfenster mit Einfachverglasung	gestrichene Türen	freistehende Wanne, einfaches WC	Einzelöfen	Je Raum 1 Steckdose, 1 Lichtauslaß, kein Starkstrom

durchschnittlich	Standardgrundrisse, kleine Zimmer, kleines Bad	einfache Tapeten oder Raufaser, Badverfliesung bis 1,5 m	PVC-, Textil-, Linoleum-Beläge, einfache Fliesen im Bad	Drehkippfenster aus Holz od. Kunststoff; Einfach-/ Doppelverglasungen	einf., furnierte Türblätter in Holz od. Stahlgargen	Einbauwanne, Dusche, einfache Armaturen	Kohlezentral- od. Nachstromheizung, Gasöfen, Durchlauf-erhitzer, Boiler	Je Raum 2 Steckdose, 1 Lichtauslaß, Starkstrom
gut	moderne Grundrisse, größeres Badezimmer, Gäste-WC, Wohnfl. > 70 m²	höherwertige Raufaser oder Tapeten, Holzvertäfelungen, Markenfliesen in Küche und Bad (türhoch)	Hochwertige PVC-Textil-, Fliesen- oder Holzböden, Kleinparkett	Holz-, Alu-, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Rolläden	Edelholzfurnierte Türblätter mit Holzgargen, gute Beschläge	Einbauwanne, sep. Dusche, Doppelwaschtisch, natürl. Belichtung, Markenarmaturen	Zentralheizung (Öl/Gas) zentrale Warmwasseraufb., Kachelöfen, Fußbodenheizung	mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, mehrere Stromkreise
sehr gut	großzügige, individuelle Grundrisse, Bäder mit Tageslicht, mehrere WC und Bäder, div. Nebenräume, Terrasse, Wintergärten	hochwertige Wandbeläge, Edelholzvertäfelungen, Natursteinverkleidungen	hochwertige Natur- und Edelholzböden	wie oben nur mit Mehrfachverglasung, Materialkombinationen (Holz/Alu, etc.)	Glastüren, Vollholztüren mit Vollholzgargen, hochwertige Beschläge	Aufwendige Badlösungen, Whirlpool, Sauna, teure Verfliesungen, gute Belichtung	Zentralheizung, Erdwärme, Sonnenenergie, Fußbodenheizung, Kachelöfen, kontrollierte Lüftungsanlagen	aufwendige Elektrotechnik (ev. Bus-Systeme), altern. Energien, Alarmanlage

- › **Wohnfläche:** Hier ist die **Wohnfläche (jene Fläche die zu Wohnzwecken genutzt wird)** inkl. Loggia, Wintergarten etc. in m² bzw. m³ zu erfassen. Nicht zur Wohnnutzfläche gehören **Terrassen, Kellerflächen, nicht ausgebaute Dachgeschoßflächen** etc. Die Nutzflächenberechnung erfolgt auf Basis der genehmigten Baupläne.
- › **Kellerfläche:** Hier ist die Fläche des Kellers inkl. etwaiger Garagenflächen anzugeben.
- › Hinsichtlich des **Garagen- und oder Carportplatzes** ist die entsprechende Auswahl mittels Auswahlliste vorzunehmen.
- › **Wertbeeinflussende Umstände:** Hier können Sie vordefinierte Abschläge berücksichtigen.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Fenster Ertragswert

Bei vermieteten Objekten wird **neben dem Sach- auch der Ertragswert** ermittelt. **Für die Ermittlung des Ertragswertes sind folgende Eingaben erforderlich:**

- › **Vermietungslage:** Wählen Sie die von Ihnen eingestufte Lage aus der Auswahlliste aus. **Beachten Sie bitte**, dass das Kriterium **Vermietungslage** nicht identisch mit dem vorher gewählten Kriterium **Wohnlage** ist. Vielmehr soll hier die grundsätzliche Nachfrage nach derartigen Objekten in der jeweiligen Region eingeschätzt werden.
Als mittel anzusehen sind Wohnlagen, welche sich in verkehrsarmen, leicht erreichbaren Gebieten, landschaftlich reizvollen Lagen, exklusiven Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick befinden. **Als schlecht zu beurteilen** sind die Nähe zu Industriegebieten (**Lärm, Abgase etc.**), sanierungsbedürftige Baugebiete bzw. Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, Regionen mit hohen Abwanderungstendenzen etc.
- › **Erhaltungsaufwand:** Wählen Sie den von Ihnen eingestuften Erhaltungsaufwand aus der Auswahlliste aus.

- › **Mietvertrag:** Bei befristeten Mietverträgen ist die Checkbox **Ende des Mietvertrages** zu aktivieren sowie das **Enddatum** einzugeben. Erfolgt keine Datumseingabe, wird von einer unbefristeten Vermietung ausgegangen.
- › **Miete gemäß Mietvertrag:** Die Eingabe der monatlichen Nettomiete gemäß Mietvertrag bzw. die aktuelle Nettomiete unter Berücksichtigung einer allfällig vertraglich vereinbarten Indexanpassung hat immer **exkl. Ust und Betriebskosten** zu erfolgen. Nach Eingabe der Monatsmiete wird die Miete je m² Nutzfläche angezeigt. Diese Kennziffer dient als Ausgangsbasis für die Kontrolle auf Nachhaltigkeit. Liegt dieser Wert über der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Quadratmetermiete, so ist die Nettomiete entsprechend nach unten zu korrigieren.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Beschreibung der Eigentumswohnung

Beschreiben Sie hier **die Eigentumswohnung**.

Wählen Sie aus den vordefinierten Auswahllisten die entsprechenden Einträge aus bzw. aktivieren Sie die **vorhandene Heizungsart** samt **Brennstoffe** sowie **Gemeinschaftsanlagen**.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.


Bewertung der Eigentumswohnung

Im Fenster **Bauwert** erfolgt die **Bewertung der Eigentumswohnung**. Im Fenster **Ertragswert** wird der **Ertragswert bei vermieteten Objekten** ermittelt.


Fenster Bauwert

Folgende Eingaben sind bei der Objektart Eigentumswohnung vorzunehmen:

- › **Bezeichnung**
- › **Art der Wohnung:** Wählen Sie hier die Art der Wohnung aus und definieren Sie, ob die Eigentumswohnung vermietet ist.
- › **vermietet:** Durch Aktivierung dieser Checkbox können Sie den Ertragswert bei vermieteten Objekten im Fenster **Ertragswert** ermitteln.
- › **Baujahr:** Hier ist das tatsächliche Baujahr (**Jahr des Baubeginns**) zu erfassen.
- › **Wohnfläche in m²:** Hier ist die **Wohnfläche (jene Fläche die zu Wohnzwecken genutzt wird)** in m² zu erfassen (**ohne Berücksichtigung von Balkon, Loggia, Terrasse, Kellerabteil und sonstiger Flächen**).
- › **Basispreis pro m²:** Hier ist der ortsübliche Preis je m² für die Eigentumswohnung zu erfassen.

Über die Schaltfläche  können Sie veröffentlichte Richtpreise (**Immobilienpreisspiegel**) nachschlagen, um Ihre Markteinschätzung zu überprüfen.

Beachten Sie: Anhand der **angegebenen Postleitzahl der Liegenschaft** wird automatisch eine Vorauswahl (**Bundesland / politischer Bezirk**) für den Immobilienpreisspiegel ermittelt. Der Referenzpreis kann somit **sehr komfortabel recherchiert** werden.

Wichtig: Wählen Sie das gewünschte Bundesland sowie Bezirk aus. Um den Preis recherchieren zu können, müssen Sie auf die Schaltfläche  (**rechts neben dem Feld Preis**) klicken. Zur Übernahme des Preises klicken Sie auf die Schaltfläche **Ok**. Somit ist die Verlinkung zum **Immobilienpreisspiegelpfad** hergestellt.

- › **monatl. BK:** Hier sind die **monatlichen Betriebskosten** zu erfassen.

- › **Zustand Haus, Lärmbelästigung, Stockwerk, Zustand Wohnung, Lift vorhanden, Kellerabteil:** Wählen Sie hier Ihre Auswahl.

Folgende Eingaben sind bei der Objektart Eigentumswohnung Sachwert vorzunehmen:

- › **Bezeichnung**
- › **Baujahr:** Hier ist das tatsächliche Baujahr (**Jahr des Baubeginns**) zu erfassen.
- › **Fiktives Baujahr:** Hier können Sie eine eventuelle Sanierung berücksichtigen. Wurde bei dem Objekt eine umfassende Sanierung bzw. Teilsanierung vorgenommen, so muss auch das fiktive Baujahr eingetragen werden.
Hinweis: Von einer umfassenden Sanierung ist auszugehen, wenn mehrere substanzverbessernde Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. **Hierzu zählen:** Austausch Haustechnik (Leitungen für Wasser, Strom, Gas, Heizung), Heizkessel, Fassadensanierung inkl. Fenstertausch, Dachkonstruktion einschließlich Deckung, Mauerwerksentfeuchtung, Austausch tragender Bauteile etc.
- › **Bauzustand:** Wählen Sie den entsprechenden Bauzustand der Eigentumswohnung aus der Auswahlliste aus.
- › **Fertigstellungsgrad:** Als Fertigstellungsgrad wird die komplette Fertigstellung mit 100 % vorgeschlagen. Bei einer nicht fertig gestellten Eigentumswohnung ist der jeweilige Fertigstellungsgrad zu berücksichtigen.

Hier ist durch Addition der bereits durchgeführten Leistungen der Fertigstellungsgrad gemäß nachfolgender Liste (in Österreich gültig) anzugeben:

	Anteil in %	ausgeführt
bis maximal 3 Geschosse:		
1. Geschoss Erdgeschoss + Decke	30	
2 Geschosse: Keller + Decke	15	
Erdgeschoss + Decke	15	
3 Geschosse: Keller + Decke	10	
Erdgeschoss + Decke	10	
Obergeschoss + Decke	10	
Zimmermann	5	
Spengler	1	
Dachdecker	4	
höhere Häuser: <u>40 x errichtete Geschosse</u> geplante Geschosse Dach + Deckung sind als ein Geschoss zu rechnen.		
Summe Rohbau	40	
Zwischenwände mit Türstöcken	6	
Elektroverrohrung	2	
Installateur Rohre	3	
Heizungsrohre	2	
Fenster	5	
Decken- und Innenputz	5	
Kanalisation im Haus	2	
Estrich	3	
Heizkessel und Öltank	5	
Verdrahtung und Schaltermontage	2	
Außenputz	4	

Heizkörperendmontage	3	
Verfliesung	1	
Anstreicher	2	
Maler und Tapezierer	3	
Bodenbeläge	4	
Türen, Geländer, Komplettierung	3	
Sanitärgeräte montiert	3	
Außenarbeiten	2	
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau	100	

- › **vermietet:** Durch Aktivierung dieser Checkbox können Sie den Ertragswert bei vermieteten Objekten im Fenster **Ertragswert** ermitteln.
- › **Gebäudeteile:** Bei jedem Gebäudeteil müssen Sie die **Fläche** definieren. Die **Wohnfläche (jene Fläche die zu Wohnzwecken genutzt wird)** ist in m² zu erfassen (**ohne Berücksichtigung von Balkon, Loggia, Terrasse, Kellerabteil und sonstiger Flächen**). Die Nutzflächenberechnung erfolgt auf Basis der genehmigten Baupläne.
 - › **Kellerfläche:** Hier ist die Fläche des Kellers inkl. etwaiger Garagenflächen anzugeben.
- › **Garagenabstellplätze (Nachfrage, Anzahl):** Hier sind nur jene Garagenabstellplätze zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung** zugeordnet sind.
- › **Abstellplätze im Freien (Nachfrage, Anzahl):** Hier sind nur jene Abstellplätze im Freien zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung** zugeordnet sind.
- › **Wertbeeinflussende Umstände:** Hier können Sie vordefinierte Abschläge berücksichtigen.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Fenster Ertragswert

Bei vermieteten Objekten wird **neben dem Sach- auch der Ertragswert** ermittelt. **Für die Ermittlung des Ertragswertes sind folgende Eingaben erforderlich:**

- › **Vermietungslage:** Wählen Sie die von Ihnen eingestufte Lage aus der Auswahlliste aus. **Beachten Sie bitte**, dass das Kriterium **Vermietungslage** nicht identisch mit dem vorher gewählten Kriterium **Wohnlage** ist. Vielmehr soll hier die grundsätzliche Nachfrage nach derartigen Objekten in der jeweiligen Region eingeschätzt werden.

Als mittel anzusehen sind Wohnlagen, welche sich in verkehrsarmen, leicht erreichbaren Gebieten, landschaftlich reizvollen Lagen, exklusiven Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick befinden. **Als schlecht zu beurteilen** sind die Nähe zu Industriegebieten (**Lärm, Abgase etc.**), sanierungsbedürftige Baugebiete bzw. Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, Regionen mit hohen Abwanderungstendenzen etc.
- › **Erhaltungsaufwand:** Wählen Sie den von Ihnen eingestuften Erhaltungsaufwand aus der Auswahlliste aus.
- › **Mietvertrag:** Bei befristeten Mietverträgen ist die Checkbox **Ende des Mietvertrages** zu aktivieren sowie das **Enddatum** einzugeben. Erfolgt keine Datumseingabe, wird von einer unbefristeten Vermietung ausgegangen.
- › **Miete gemäß Mietvertrag:** Die Eingabe der monatlichen Nettomiete gemäß Mietvertrag bzw. die aktuelle Nettomiete unter Berücksichtigung einer allfällig vertraglich vereinbarten Indexanpassung hat immer **exkl. Ust und Betriebskosten** zu erfolgen. Nach Eingabe der Monatsmiete wird die Miete je m² Nutzfläche angezeigt. Diese Kennziffer dient als Ausgangsbasis für die Kontrolle auf Nachhaltigkeit. Liegt dieser Wert über der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Quadratmetermiete, so ist die Nettomiete entsprechend nach unten zu korrigieren.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Zubehör, Ertragswert

Erfassen Sie hier **vorhandenes Zubehör der Eigentumswohnung**.

Folgende Eingaben sind vorzunehmen bzw. eine entsprechende Auswahl aus der Vorschlagsliste ist zu treffen:

- › **Loggia:** Hier sind jene Loggiaflächen zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung zugeordnet** sind.
- › **Eigengarten:** Hier sind jene Gartenflächen zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung zugeordnet** sind.
- › **Terrasse/Balkon:** Hier sind jene Terrassen- sowie Balkonflächen zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung zugeordnet** sind.
- › **Stellplatz im Freien:** Hier sind nur jene Abstellplätze zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung zugeordnet** sind.
- › **Carport:** Hier ist die Carportfläche zu erfassen.
- › **der Wohnung zugeordnete Garagenstellplätze (Anzahl, Nachfrage):** Hier sind nur jene Garagenstellplätze zu erfassen, die laut **Nutzwertgutachten direkt der Eigentumswohnung zugeordnet** sind.
- › **Vermietungslage:** Wählen Sie die von Ihnen eingestufte Lage aus der Auswahlliste aus. **Beachten Sie bitte**, dass das Kriterium **Vermietungslage** nicht identisch mit dem vorher gewählten Kriterium **Wohnlage** ist. Vielmehr soll hier die grundsätzliche Nachfrage nach derartigen Objekten in der jeweiligen Region eingeschätzt werden.
Als mittel anzusehen sind Wohnlagen, welche sich in verkehrsarmen, leicht erreichbaren Gebieten, landschaftlich reizvollen Lagen, exklusiven Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick befinden. **Als schlecht zu beurteilen** sind die Nähe zu Industriegebieten (**Lärm, Abgase etc.**), sanierungsbedürftige Baugebiete bzw. Lagen mit hoher Verkehrsfrequenz, Regionen mit hohen Abwanderungstendenzen etc.
- › **Erhaltungsaufwand:** Wählen Sie den von Ihnen eingestuften Erhaltungsaufwand aus der Auswahlliste aus.
- › **Mietvertrag:** Bei befristeten Mietverträgen ist die Checkbox **Ende des Mietvertrages** zu aktivieren sowie das **Enddatum** einzugeben. Erfolgt keine Datumseingabe, wird von einer unbefristeten Vermietung ausgegangen.
- › **Miete gemäß Mietvertrag:** Die Eingabe der monatlichen Nettomiete gemäß Mietvertrag bzw. die aktuelle Nettomiete unter Berücksichtigung einer allfällig vertraglich vereinbarten Indexanpassung hat immer **exkl. Ust und Betriebskosten** zu erfolgen. Nach Eingabe der Monatsmiete wird die Miete je m² Nutzfläche angezeigt. Diese Kennziffer dient als Ausgangsbasis für die Kontrolle auf Nachhaltigkeit. Liegt dieser Wert über der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Quadratmetermiete, so ist die Nettomiete entsprechend nach unten zu korrigieren.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um zum nächsten Schritt der Bewertung zu gelangen.

Sach-, Ertrags- und Verkehrswert

Als **Ergebnis der Sachwertermittlung** wird je nach gewählter Objektart

- › der Grundstücks- und Gebäudewert,
- › der Gebäudewert sowie der Sach- und Ertragswert,
- › der Grund- und Gebäudewert sowie der Sach- und Ertragswert,
- › oder der Grundstückswert angezeigt.

Bei **Vorhandensein von Außenanlagen** sind diese zu berücksichtigen, sofern in der gewählten Objektart wählbar. **Zu den Außenanlagen zählen** Einfriedung, Gartentore, aufwendige Platzbefestigungen etc.

Bei sehr aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und vom Käufer honoriert werden.

Lasten: Siehe [Gruppe Reallasten](#)

bewertungsrelevante Anteile: Bei der Bewertung von ideellen Miteigentumsanteilen werden nur jene Anteile berücksichtigt, die als bewertungsrelevant in der Gruppe **Eigentumsverhältnisse** definiert wurden.

Marktanpassung: Beachten Sie bitte, dass Sie den errechneten Sachwert auf die Marktverhältnisse kritisch prüfen müssen. Wenn der errechnete Sachwert nicht mit dem Verkehrswert übereinstimmt, ist eine Marktanpassung als %-Satz vorzunehmen.

Beispiele für eine Marktanpassung:

- › Bei Verkäufen von hochpreisigen Immobilien nimmt die Zahl der Kaufinteressenten stark ab. Dies begründet sich daher, dass der Kreis, der bereit ist, hohe Mittel für das Wohnen einzusetzen, eher dahin tendiert, sich ein Haus nach eigenen und individuellen Vorstellungen neu zu bauen.
- › **Abschlag für ungünstige Objektgröße:** Sehr große Einfamilienwohnhäuser, evtl. mit einem Schwimmbad im Gebäude, verursachen hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten, die einen Interessenten vom möglichen Kauf abhalten können.
- › **Abschlag für ungünstigen Standort:** Bei Wohnhäusern wirkt sich die Nähe zu Industriegebieten, stark befahrenen Straßen sowie größeren Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen wertmindernd aus z.B. Luxusvilla in einer abgelegenen ländlichen Gemeinde.
- › **Abschlag für Denkmalschutz:** Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, darf es nicht abgerissen oder baulich verändert werden. In Gebieten in denen Wohnhäuser üblicherweise mit erheblichen Eigenleistungen gebaut werden, sind die zu erzielenden Erlöse für bereits fertig errichtete Häusern niedriger anzusetzen (**Abschlag für fiktive Eigenleistungen**).




Es wird der **Verkehrswert** angezeigt.

Zum Schluss erfassen Sie den **Prozentwert** für den **internen Belehntwert**.

Schlusskommentar: Geben Sie bei Bedarf auch ein Schlusskommentar zur Bewertung ein. Dies ist vor allem sinnvoll bei Berücksichtigung einer Marktanpassung, die Sie hier näher begründen können.

Sind Sie mit der Dateneingabe fertig, klicken Sie auf die Schaltfläche **Weiter >**, um die Bewertung abzuschließen.

Gruppe Reallasten

Die Erfassung der Reallasten erfolgt über die Schaltfläche  in der Gruppe **Reallasten**. Über die Schaltfläche  entfernen Sie angelegte Reallasten. Nach Aktivierung der Schaltfläche  öffnet sich das Fenster **Auswahl der Last**. Hier wählen Sie die gewünschte Last.

Lebenslängliche Belastung

Sie können hier den Barwert von lebenslänglichen Belastungen (z. B. **Leibrente einer Person**) bewerten. **Es ist zu beachten**, ob die Leibrente wertgesichert ist oder nicht. Wenn die Leibrente wertgesichert ist, ist der aktuelle Wert der Rente zu erfassen. Fehlt die Wertsicherung, so ist mit einem höheren Kapitalisierungszinsfuß zu rechnen (**ca. + 2 %**).

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 **Tode des Berechtigten**. Bei **zwei Personen** ist die **jüngere Person** mit **deren Lebensalter heranzuziehen**.

Sind **Einfamilienhäuser** und **kleinere Mehrparteienwohnhäuser** mit einem Wohnrecht belastet, so ist zusätzlich ein **Abschlag wegen erschwelter Veräußerbarkeit**, insbesondere bei Nichtvorhandensein einer Eigentümerwohnung, vorzunehmen. **Einfamilienwohnhäuser** können durch solche Rechte zur Gänze **unverkäuflich** werden.

Die Berechnung 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**.

Zeitrente

Sie können den Barwert von Belastungen auf Zeit (**Zeitrenten**) einfach und rasch berechnen.

Pflegeleistung

Sie haben die Möglichkeit eine **bereits eingetretene** oder **noch nicht eingetretene Pflegeleistung** zu bewerten.

Definieren Sie über die Checkbox **Berechnung mit Pflegewahrscheinlichkeit**, ob der **Pflegefall bereits eingetreten** ist oder **nicht**. Ist der Pflegefall noch nicht eingetreten wird die Pflegewahrscheinlichkeitsberechnung durchgeführt und üblicherweise wird von einer **Pflegestufe 3** ausgegangen. Ist der Pflegefall bereits eingetreten, definieren Sie die Pflegestufe und den Pflegestundensatz. Details zur Berechnung finden Sie im Fachbuch **Liegenschaftsbewertung** von Heimo Kranewitter.

andere Belastung


Hier können Sie **sonstige Lasten pauschal** berücksichtigen.

Bewertung - Zusammenfassung

Gruppe Bewertung

Es wird eine **Zusammenfassung der Bewertung** (Kundenname, Kundennummer, Bezeichnung der Liegenschaft, Einlagezahl, Grundbuch, Bezirksgericht, Bewertungsstichtag, Verkehrswert) angezeigt.



Über die Schaltfläche  können einer Bewertung **vordefinierte Stichwörter zugewiesen** werden. Stichwörter kennzeichnen besondere Merkmale einzelner Liegenschaften. Diese beschlagworteten Liegenschaften können mit dem **Managementinformationssystem** bzw. **Reportmanager** ausgewertet werden.

Beachten Sie bitte: Die Anlage und Wartung von Stichwörtern ist im Hauptprogramm **Liegenschaftsbewertung SC** in der **Wartung / Systemeinstellungen / Karteireiter Stichwörter** vorzunehmen.

Untergruppe Hinweis

Hier wird ein **vordefinierter Hinweistext** angezeigt.

Siehe auch: [Wartung der Assistenten / Menüpunkt Assistenten / Allgemein / Karteireiter Allgemeines](#)

Gruppe Rechtsgeschäft

- › **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.

An dieser Stelle können Sie mit der Schaltfläche **Fertigstellen** die Bewertung abschließen.

Beachten Sie bitte:

- › **Unbestätigte Bewertungen** können bis zum Zeitpunkt der manuellen Bestätigung **adaptiert** werden.
- › **Nach Fertigstellung** einer **unbestätigten Bewertung** öffnet sich automatisch ein **E-Mail**, das ihre Kollegen über die notwendige **manuelle Bestätigung** informiert.
Wichtig: Dies muss in der Wartung definiert sein.

Siehe auch: [Wartung der Assistenten / Menüpunkt Assistenten / Allgemein / Karteireiter Email](#)

Siehe auch: [Ausdruck](#)

Wartung der Assistenten

Über den Link **Wartung** im Fenster **Assistent Liegenschaftsbewertung** kann nur der **Administrator allgemeine Einstellungen** sowie die **Richtwerte und -sätze** für die einzelnen Assistenten einer Objektart definieren.

Menüleiste

Über die Menüoption **Datei / Regelsystem** werden interne Regeln definiert.

Über die Menüoption **Datei / Beenden** wird die Wartung geschlossen.

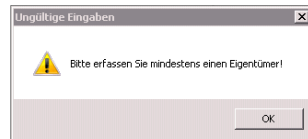
Menüpunkt Assistenten / Allgemein

Hier werden **allgemeine Einstellungen** für die Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** definiert.

Karteireiter Allgemeines

- › **Allgemein**
Bei **Aktivierung** der Option **Editierbare Gutachten (*.rtf, *.doc)** können Anwender der Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung RTF.- bzw. Word-Dokumente** erstellen und diese anschließend **weiterbearbeiten**. Die **Ausgabe** als **PDF-Datei** steht **immer** zur Verfügung.
Bei Aktivierung der Option **Eigentümer erforderlich** ist die **Anlage eines Eigentümers** im Eingabefenster **Liegenschaftsdaten erfassen / Gruppe Eigentümer** zwingend erforderlich. Wenn

kein Eigentümer erfasst wurde und Sie die Schaltfläche **Weiter >** aktivieren, erscheint folgendes



Hinweisfenster.

Bei Aktivierung der Option **autom. Umfeldanalyse/Mikrolage** wird **automatisch** im **Gutachten** die **Umfeldanalyse samt Mikrolage** ausgewiesen. **Bitte beachten Sie:** Voraussetzung für einen erfolgreichen Datenimport ist die Erfassung einer **gültigen (d. h. bestehenden) Liegenschaftsadresse**. Bei **ungültiger Liegenschaftsadressenerfassung** können keine mikroökonomischen Daten ausgewiesen werden.

Hinweistext: Hier kann ein **gewünschter Hinweistext** für **alle Objektkategorien** definiert werden, der im **Eingabefenster Bewertung – Zusammenfassung / Gruppe Bewertung / Untergruppe Hinweis** angezeigt wird.

› **Assistentenverfügbarkeit**

Alle **aktivierten Assistenten** stehen in der Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** im Fenster **Assistent Liegenschaftsbewertung** zur Auswahl zur Verfügung. Bei Deaktivierung eines Assistenten ist eine Verwendung somit nicht mehr möglich (**gilt für Neubewertungen aber auch für die Weiter- bzw. Wiederbearbeitung von Bewertungen, welche mit diesem Assistenten angelegt wurden.**)

› **Deckblatt**

Wenn bei einer **Objektkategorie** die Option **alle** ausgewählt ist, stehen im Druckdialog der Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** alle in der Wartung **vorhandenen Deckblätter** zur Verfügung. Wenn bei einer **Objektkategorie** hingegen ein **bestimmtes Deckblatt** ausgewählt ist, steht ausschließlich dieses im Druckdialog zur Verfügung.

› **Größe**

Die hier **erfassten Werte** definieren die **Fenstergröße** der Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** in **Pixeln**. Diese Einstellung bietet den Vorteil, dass Sie **Scrollbar** bei z.B. Befunden, die auf Grund des Umfangs mehr Platz benötigen, **vermeiden können**.

› **Module**

Alle **aktivierten Module** können direkt über die Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** gestartet werden (**Menüleiste / Extras**). **Wichtig:** Die **Rolle** des jeweils **angemeldeten Benutzers** ist davon **unabhängig**.

Karteireiter Email

Hier kann definiert werden, dass direkt über die Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** eine **Bestätigungsanfrage** bzw. **Erinnerung zur Bestätigung der eigenen Bewertung** per **E-Mail** versendet wird. Dadurch wird der **hausinterne Prozess** unterstützt und **gezielte Nachfragen nach Bestätigungen** erleichtert.

Bei Aktivierung der Checkbox **Email automatisch öffnen?** wird nach Fertigstellung einer Bewertung, die den Status **unbestätigt** erhält, automatisch ein E-Mail geöffnet, um Kollegen über eine **notwendige manuelle Bestätigung** zu **informieren**.

Im Eingabefenster **Betreff** können Sie einen **Vorlagenbetreff** für das **Bestätigungsaufforderungs-E-Mail** definieren. Im Eingabefenster **Inhalt** können Sie einen Vorlagentext für das E-Mail definieren. In diesem Fenster können Sie alle **Makros** aus der **Makroliste** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** verwenden. Zur Übernahme Ihrer Einstellungen aktivieren Sie die Schaltfläche **Speichern**.

Voraussetzungen für die Verwendung dieses Features sind das lizenzierte Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow** sowie ein **installierter MAPI Client**.

Bedienung der Assistenten

Es öffnet sich das Fenster **Wartung....** Hier kann der **Administrator** beliebig **viele Assistenten** für folgende **Objektarten** anlegen:

- › Einfamilienwohnhaus
- › Baugrundstück
- › Eigentumswohnung
- › Eigentumswohnung Sachwert

Neuen Assistenten anlegen

Um einen neuen Assistenten anzulegen, markieren Sie das gewünschte Objekt zu dem Sie einen Assistenten anlegen möchten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **Neu**. Geben Sie nun den gewünschten Namen des neuen Assistenten ein. Nun können Sie **Richtsätze, Zu- und Abschläge, Formulare** sowie **Makros für das Regelsystem** definieren.

Bestehenden Assistenten umbenennen

Um die Bezeichnung eines bestehenden Assistenten zu ändern, markieren Sie den gewünschten Assistenten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **Umbenennen**. Geben Sie nun den gewünschten Namen ein.

Assistenten speichern

Um einen Assistenten zu speichern, markieren Sie den zu speichernden Assistenten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **Speichern**.

Assistenten löschen

Um einen Assistenten zu löschen, markieren Sie den zu löschenden Assistenten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **Löschen**. Es öffnet sich ein Hinweisfenster mit der Meldung **Möchten Sie die Richtwerte wirklich löschen?**. Um den Löschvorgang abzuschließen, aktivieren Sie die Schaltfläche **Ja**.

Assistenten als Datei speichern

Um einen Assistenten als **xml.Datei** zu speichern, markieren Sie den zu speichernden Assistenten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **als Datei speichern....** Es öffnet sich das Fenster **Speichern....** Wählen Sie hier den gewünschten Speicherort und vergeben Sie einen gewünschten Dateinamen. Zur Beendigung des Speichervorgangs aktivieren Sie die Schaltfläche **Speichern**.

Assistenten aus Datei laden



Um einen abgespeicherten Assistenten zu laden, markieren Sie das gewünschte Objekt zu dem Sie einen Assistenten laden möchten. Mit Hilfe des Kontextmenüs (**rechte Maustaste**) aktivieren Sie die Menüoption **aus Datei laden....** Es öffnet sich das Fenster **Assistent laden....** Nach Auswahl des gewünschten Dokumentes, aktivieren Sie zur Übernahme die Schaltfläche **Öffnen**.

Wartung der Richtwerte und -sätze

Fenster Richtsätze

Im Fenster **Richtsätze** können Sie zu vorhandenen Kapitel **Richtsätze** bzw. **Regeln** zu **einzelnen Einflussfaktoren** definieren.

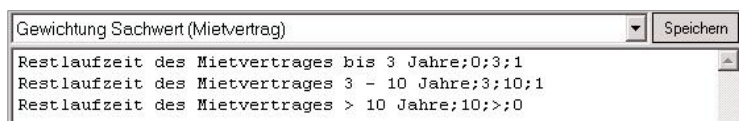
Karteireiter Allgemein

Im Karteireiter **Allgemein** können Sie über die Schaltflächen  bzw.  Kapitel **aktivieren** bzw. **deaktivieren**. Sobald Sie ein Kapitel aktiviert haben, können Sie die **Richtsätze** entweder **manuell** oder **über eine Auswahlliste** definieren. Dazu klicken Sie einfach in das gewünschte Feld. Zur Übernahme der Änderung betätigen Sie die **Eingabetaste**.

Karteireiter Regeln

Im Karteireiter **Regeln (bei Einfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung sowie Eigentumswohnung Sachwert)** können Sie Regeln zu **einzelnen Einflussfaktoren** definieren. Dazu wählen Sie in der Auswahlliste den gewünschten Einflussfaktor aus und tragen dann im Textfeld die gewünschte Regel ein. Zur Übernahme der Regel klicken Sie auf die Schaltfläche **Speichern**.

Mit den Einflussfaktoren kann man **Zu-/ oder Abschläge** definieren. Jeder Einflussfaktor kann genau eine Eingangsgröße besitzen. Das Ergebnis ist ein prozentueller Zuschlag (z. B. **+3,5**) oder ein prozentueller Abschlag (z. B. **-3,5**).



Folgende Regel möchten wir nun definieren:

Wenn eine Wohnung **zwischen 0 und 99 m²** liegt, dann gibt es **keinen Abschlag**. Liegt sie jedoch **zwischen 100 und 120 m²**, dann möchten wir **5 %** abschlagen. Ist sie **über 120 m²**, dann ziehen wir **10 %** ab.

Definition	Erläuterung
0;100;0	0 = kleiner gleich 0 ; = ist der Trenner 100 = bedeutet kleiner 100 ; = ist der Trenner 0 = bedeutet - Liegt der Eingangsparameter innerhalb der definierten Grenzen, wird dieser Wert als Zuschlag (positiv) oder Abschlag (negativ) zurückgegeben.
100;120;-5,0	Liegt der Wert zwischen 100 und 119, wird - 5 zurückgegeben.
120;>;-10,0	Liegt der Wert zwischen 120 und größer (Wichtig: > als obere Grenze bedeutet nach oben offen), wird kein Abschlag oder Zuschlag gemacht (0).

Beachten Sie bitte:

- > < Grenze nach unten offen
- > > Grenze nach oben offen
- > Der **Dezimaltrenner** ist immer ein **Komma! ','**
Beispiel: -3,51
- > Es gibt **kein Tausendertrennzeichen!**
Beispiel: 1000,50

Einflussfaktoren - Einfamilienwohnhaus

Einflussfaktor	Kürzel	Eingangsparameter	Definition Min;Max;Wert
Gewichtung Sachwert (Mietvertrag)	faktor.gewichtung.ew.befristet	Mietvertrag Restlaufzeit	
Gewichtung Ertragswert (Mietvertrag)	faktor.gewichtung.sw.befristet	Mietvertrag Restlaufzeit	

Einflussfaktoren - Eigentumswohnung

Einflussfaktor	Kürzel	Eingangsparameter	Definition Min;Max;Wert
Wohnfläche	faktor.wohnflaeche	Wohnfläche	
Betriebskosten	faktor.betriebskosten	Wohnfläche	
Stockwerkslage mit Lift	faktor.stockwerk.mit.lift	-1 0 1 2 3 4 5>	Untergeschoss/Sout Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss 3. Obergeschoss 4. Obergeschoss 5. Obergeschoss und >
Stockwerkslage ohne Lift	faktor.stockwerk.ohne.lift	-1 0 1 2 3 4 5>	Untergeschoss/Sout Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss 3. Obergeschoss 4. Obergeschoss 5. Obergeschoss und >
Lärm	faktor.laerm	0 1 2 3	besonders ruhig gering durchschnittlich hoch
Zustand Objekt	faktor.zustand.objekt	1 3 5 7 9	neuwertig normal reparaturbedürftig umfangr. Instandsetz. abbruchreif, wertlos
Zustand Wohnung	faktor.zustand.wohnung	1 3 5 7 9	neuwertig normal reparaturbedürftig umfangr. Instandsetz. abbruchreif, wertlos
Garagenstellplatz Nachfrage	faktor.garage.stellplatz	0 1 2	kein, gering mittel hoch
Loggia (Größe)	faktor.loggia.m2	Größe der Loggia	
Terrasse (Größe)	faktor.terrasse.m2	Größe der Terrasse	
Eigengarten (Größe)	faktor.eigengarten.m2	Größe des Eigengartens	
Gewichtung Sachwert (Mietvertrag)	faktor.gewichtung.ew.befristet	Mietvertrag Restlaufzeit	
Gewichtung Ertragswert (Mietvertrag)	faktor.gewichtung.sw.befristet	Mietvertrag Restlaufzeit	

Fenster Zu-/Abschläge

Im Fenster **Zu-/Abschläge** können Sie **Zu- und Abschläge** definieren, die der Anwender auswählen kann. Dazu wählen Sie in der Auswahlliste den gewünschten Einflussfaktor aus und tragen dann im Textfeld die gewünschten Zu- und oder Abschläge ein. Zur Übernahme klicken Sie auf die Schaltfläche **Speichern**.

Folgende Möglichkeiten besitzen Sie, um wertbeeinflussende Umstände zu definieren:

- › **Einfachauswahl** über eine Auswahlliste
- › **Mehrfachauswahl** über eine Liste
 - › **Optionale Einträge**
 - › **Fixe Einträge**
- › **Freie Eingabe eines Prozentsatzes**
- › **Freie Eingabe eines Prozentsatzes mit Liste**
- › **Zusätzliche Eingabe von Einflussfaktoren**

Haben alle diese Einflussfaktoren selbst keinen Wert, ist die Eingabe des Prozentsatzes möglich. Andernfalls ist der Prozentsatz nicht editierbar und ergibt sich aus der Summe der Werte der Einflussfaktoren.

Beachten Sie bitte:

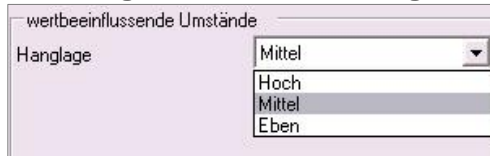
- › **Alle Text-Wertepaare** werden mit einem ';' getrennt.
- › Der **Dezimaltrenner** ist immer ein **Komma** ','
Beispiel: -3,51
- › Es gibt **kein Tausendertrennzeichen!**
Beispiel: 1000,50
- › **Negative Zahlen** sind mit dem entsprechenden **Vorzeichen** zu versehen.
Beispiel: -2,0

Einfachauswahl

Einfachauswahl		
Parameter		Wert
Typ	=	Auswahl
Position	=	Links = Rechts
Text	=	Hanglage
Standard	=	1 In unserem Beispiel ist Mittel der Standardwert. Die Basis beginnt bei 0. Das heißt: Der Standardwert für Hoch ist die Zahl 0. Der Standardwert für Mittel ist die Zahl 1. Der Standardwert für Eben ist die Zahl 2.
Liste	=	Text=Hoch:Wert=-25 Text=Mittel:Wert=10 Text=Eben:Wert=0 = Pipe als Trenner Die Pipe-Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .

Beispiel: Im Fall der Hanglage soll der Anwender die Ausprägung des Merkmals (**Hoch, Mittel, Eben**) auswählen. Die Ausprägungen klassifizieren wir. **Mittel** soll der **Standardwert** sein, d.h. dieser Wert ist in der Softwarelösung **Assistent Liegenschaftsbewertung** standardmäßig ausgewählt.

Abbildung in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung



Definition des Merkmals in der Wartung der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung

Typ=Auswahl;Position=Links;Text=Hanglage;Standard=1;Liste=Text=Hoch:Wert=-25|Text=Mittel:Wert=10|Text=Eben:Wert=0

Mehrfachauswahl

Mehrfachauswahl		
Parameter		Wert
Typ	=	Liste
Position	=	Links = Rechts
Text	=	Bebauungsabschlag
Visible	=	3 Anzahl der Einträge, die in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung sichtbar sind. Der Rest wird dann gescrollt.
Liste	=	Text=Bebauungsabschlag:Wert=3,5:Optional=1 Text=Hanglage:Wert=9,5:Optional=0 Merkmal Optional Durch dieses Merkmal können Sie optionale bzw. fixe Einträge definieren. Optional=0 bedeutet Pflichtfeld Optional=1 bedeutet optional = Pipe als Trenner Die Pipe-Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .

Beispiel: Der Anwender soll aus einer Liste mehrere Merkmale (**Grundstücksform** (ist ein **Pflichtfeld**), **Bodenverhältnis**, **Untergrundverhältnis**, **Kontaminierung**, **Umweltbelastungen**) auswählen können.

Abbildung in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung



Definition des Merkmals in der Wartung der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung

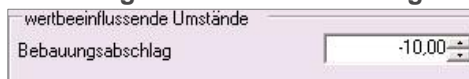
Typ=Liste;Position=Links;Text=Überschrift;Liste=Text=Grundstücksform:Wert=3,5:Optional=0|Text=Bodenverhältnis:Wert=5:Optional=1|Text=Untergrundverhältnis:Wert=5:Optional=1|Text=Kontaminierung:Wert=2:Optional=1|Text=Umweltbelastungen:Wert=2:Optional=1;Visible=3

Freie Eingabe

Freie Eingabe		
Parameter		Wert
Typ	=	Frei
Position	=	Links = Rechts
Text	=	Bebauungsabschlag
Wert	=	3,5
Minimum	=	0 Standard: Internes Minimum
Maximum	=	100 Standard: Internes Maximum
Gesperrt	=	0 oder 1 0 bedeutet offen 1 bedeutet gesperrt

Beispiel: Der Anwender soll einen **Bebauungsabschlag** zwischen **-30** und **-10** frei definieren können.

Abbildung in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung



wertbeeinflussende Umstände
Bebauungsabschlag

Definition des Merkmals in der Wartung der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung

Typ=Frei; Position=Links; Text=Bebauungsabschlag; Wert=-10; Minimum=-30; Maximum=-10; Gesperrt=0

Freie Eingabe mit Liste

Zusätzliche Eingabe von Einflussfaktoren

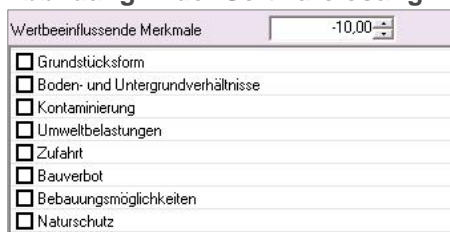
Haben alle diese Einflussfaktoren selbst keinen Wert, ist die Eingabe des Prozentsatzes möglich. Andernfalls ist der Prozentsatz nicht editierbar und ergibt sich aus der Summe der Werte der Einflussfaktoren.

Freie Eingabe mit Liste		
Parameter		Wert
Typ	=	FreieListe
Position	=	Links = Rechts
Text	=	Bebauungsabschlag
Wert	=	3,5
Minimum	=	0 Standard: Internes Minimum
Maximum	=	100 Standard: Internes Maximum

Visible	=	3 Anzahl der Einträge, die in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung sichtbar sind. Der Rest wird dann gescrollt.
Gesperrt	=	0 oder 1 0 bedeutet offen 1 bedeutet gesperrt
Liste	=	Text=Abschlag1:Wert=1 Text=Abschlag2:Wert=2 Wichtig: Ist die Eingabe gesperrt, werden die ausgewählten Werte addiert.

Beispiel: Der Anwender soll die Möglichkeit besitzen, in einer Liste aus **mehreren vordefinierten Zu- und Abschlägen frei** auswählen zu können.

Abbildung in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung



Wertbeeinflussende Merkmale: -10,00

- Grundstücksform
- Boden- und Untergrundverhältnisse
- Kontaminierung
- Umweltbelastungen
- Zufahrt
- Bauverbot
- Bebauungsmöglichkeiten
- Naturschutz


Definition des Merkmals in der Wartung der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung

Typ=FreieListe;Position=Rechts;Text=Wertbeeinflussende Merkmale;Wert=-10;Minimum=-100;Maximum=30;Gesperrt=0;Liste=Text=Grundstücksform:Wert=0|Text=Boden- und Untergrundverhältnisse:Wert=0|Text=Kontaminierung:Wert=0|Text=Umweltbelastungen:Wert=0|Text=Zufahrt:Wert=0|Text=Bauverbot:Wert=0|Text=Bebauungsmöglichkeiten:Wert=0|Text=Naturschutz:Wert=0

Fenster Formulare

Im Fenster **Formulare** können Sie **individuelle Formulare** gestalten. Dazu wählen Sie in der Auswahlliste den gewünschten Einflussfaktor aus und definieren dann im Textfeld das individuelle Formular. Zur Übernahme klicken Sie auf die Schaltfläche **Speichern**. **Wichtig:** Der Bildschirmbereich für ein Formular besteht immer aus zwei Teilen. Sie können die Formularelemente über die Angabe einer Nummer **links (=1)** oder **rechts (=2)** gruppieren.

Beispiel - Abbildung in der Softwarelösung Assistent Liegenschaftsbewertung



Datumselement: 10.04.2008

Datumselement: 10.04.2008

Mehrfachliste:

- Lageplan
- Fremdschätzungen

Einfache Auswahl: Auswahl 1

Einzeilige Eingabe:

Memo:

Als Trennzeichen werden die Zeichen ; und | (Diese Taste finden Sie **rechts** neben der **Shifttaste**. Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die **Alt Gr-Taste** und danach die **Pipe-Taste**.) verwendet. Sowohl

der Strichpunkt als auch das Pipe dürfen nur als Trennzeichen und nicht als Zeichen innerhalb der Wörter verwendet werden.

Formularelemente: Es werden 5 Formularelemente unterstützt:

- › **Datum** (siehe **Datumselement**)
- › **Auswahl** (siehe **Einfache Auswahl**)
- › **Liste** (siehe **Mehrfachliste**)
- › **Text** (siehe **Einzeilige Eingabe**)
- › **Memo** (siehe **Memo**)

Um obiges Formular zu realisieren, ist folgende Definition erforderlich:

Befund	Speichern
<pre>Datumselement;Datum;1 Datumselement;Datum;1 Einfache Auswahl;Auswahl;2 Auswahl 1;Auswahl2;Auswahl3 Mehrfachliste;Liste;1 Lageplan;Fremdschätzungen;o ptions:visible=2 Einzeilige Eingabe;Text;2 Memo;Memo;2 </pre>	

Datum

Datumselement;Datum;1|

Eingabe der Definitionen	
Datumselement	Bezeichnung des Elementes Wird bei der Bezeichnung eines Elementes ein '-' eingetragen, dann wird keine Überschrift angezeigt.
;	Strichpunkt als Trenner
Datum	Der Typ des Elementes ist Datum .
;	Strichpunkt als Trenner
1	Das Element soll in der linken Hälfte des Fensters angezeigt werden
2	Das Element soll in der rechten Hälfte des Fensters angezeigt werden
	Mit einem Pipe schließen Sie die Eingabe ab. Diese Taste finden Sie rechts neben der Shifftaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .

Einfache Auswahl

Einfache Auswahl;Auswahl;2|Auswahl 1;Auswahl2;Auswahl3

Eingabe der Definitionen	
Einfache Auswahl	Bezeichnung des Elementes Wird bei der Bezeichnung eines Elementes ein '-' eingetragen, dann wird keine Überschrift angezeigt.
;	Strichpunkt als Trenner
Auswahl	Der Typ des Elementes ist Auswahl .
;	Strichpunkt als Trenner
1	Das Element soll in der linken Hälfte des Fensters angezeigt werden

	werden
2	Das Element soll in der rechten Hälfte des Fensters angezeigt werden
	Mit einem Pipe schließen Sie die Eingabe ab. Diese Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .
Auswahl 1	Erstes Element in der Liste
;	Listenelemente sind durch ; zu trennen
Auswahl 2	Zweites Element in der Liste
;	Listenelemente sind durch ; zu trennen
Auswahl 3	Drittes Element in der Liste

Mehrfachliste

Mehrfachliste;Liste;1|Lageplan;Fremdschätzungen;options:visible=2

Eingabe der Definitionen	
Mehrfachliste	Bezeichnung des Elementes Wird bei der Bezeichnung eines Elementes ein '-' eingetragen, dann wird keine Überschrift angezeigt.
;	Strichpunkt als Trenner
Liste	Der Typ des Elementes ist Liste .
;	Strichpunkt als Trenner
1	Das Element soll in der linken Hälfte des Fensters angezeigt werden
2	Das Element soll in der rechten Hälfte des Fensters angezeigt werden
	Mit einem Pipe schließen Sie die Eingabe ab. Diese Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .
Lageplan	Erstes Element in der Liste
;	Listenelemente sind durch ; zu trennen
Fremdschätzungen	Zweites Element in der Liste
;	Listenelemente sind durch ; zu trennen
options:visible=2	Mit options:visible=2 wird definiert, dass nur zwei Listeneinträge sichtbar sind. Eine eventuell längere Liste wird horizontal gescrollt. Damit können Sie die maximale Höhe definieren.

Einzeilige Eingabe

Einzeilige Eingabe;Text;2|

Eingabe der Definitionen	
Einzeilige Eingabe	Bezeichnung des Elementes Wird bei der Bezeichnung eines Elementes ein '-' eingetragen, dann wird keine Überschrift angezeigt.
;	Strichpunkt als Trenner

Text	Der Typ des Elementes ist Text .
;	Strichpunkt als Trenner
1	Das Element soll in der linken Hälfte des Fensters angezeigt werden
2	Das Element soll in der rechten Hälfte des Fensters angezeigt werden
	Mit einem Pipe schließen Sie die Eingabe ab. Diese Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .

Memo

Memo;Memo;2|

Eingabe der Definitionen	
Memo	Bezeichnung des Elementes Wird bei der Bezeichnung eines Elementes ein '-' eingetragen, dann wird keine Überschrift angezeigt.
;	Strichpunkt als Trenner
Memo	Der Typ des Elementes ist Memo .
;	Strichpunkt als Trenner
1	Das Element soll in der linken Hälfte des Fensters angezeigt werden
2	Das Element soll in der rechten Hälfte des Fensters angezeigt werden
	Mit einem Pipe schließen Sie die Eingabe ab. Diese Taste finden Sie rechts neben der Shifttaste . Zur Verwendung dieser Taste drücken Sie die Alt Gr-Taste und danach die Pipe-Taste .

Fenster Makros

Im Fenster **Makros** können Sie **individuelle Makros für das Regelsystem** definieren. Dazu definieren Sie im Textfeld das Makro. Zur Übernahme klicken Sie auf die Schaltfläche **Speichern**.