



Handbuch

Automatische Datentransformation

Letzte Aktualisierung am 07. 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

Wie funktioniert die automatische Datentransformation?	3
Allgemeine Programmbedienung bzw. Schaltflächen	3
Grundsätzliche Vorgehensweise	4
Neuanlage eines Pools	4
Kontextmenü	4
Durchführung der Automatischen Datentransformation	5
Filterung der Liegenschaften	5
Filter	5
Datentransformation	6
Kontextmenü	6
Legende Markierungen	7
Rot markierte Liegenschaften	7
Grün markierte Liegenschaften	7
Mögliche Transformationen der Liegenschaftskategorien	7
Funktionalität ‚Eigentumswohnungen‘	8
Option ‚Typ des Gebäudes enthält‘	8
Option ‚Neuherstellungswert in Zeitwert konvertieren‘	8
Voraussetzungen für eine erfolgreiche Transformation	8
Option ‚max. Gebäudealter für Kategorie Erstbezug‘	9
Funktionalität ‚Baugrundstücke‘	9
Option ‚Widmung des Grundstückes enthält‘	9
Option ‚Auswahl Immobilienpreisspiegel‘	9
Funktionalität ‚Postleitzahlen in Bezirk‘	10
Funktionalität ‚Bestätigungsstatus neu erstellter Bewertungen beibehalten‘	10
Funktionalität ‚neu erstellte Bewertungen sind aktiv‘	10

Dieses **Zusatzmodul** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** berechtigt **nur Anwender** mit der Benutzerrolle **Admin**

- › zu einem gewählten **Zeitpunkt**
- › den **Immobilienpreisspiegelpfad** nachträglich zu hinterlegen, um bestehende Bewertungen in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** **automatisiert zu aktualisieren** und für die **automatische Neubewertung** auf Basis des Immobilienpreisspiegels anzupassen.
- › Ein **manuelles Hinzufügen / Transformieren** des Immobilienpreisspiegelpfads bei Altbewertungen ist somit nicht mehr notwendig.

Wichtig: Die **automatische Datentransformation** ist optional einsetzbar, das heißt eine Anwendung dieser Zusatzlösung ist nicht zwingend erforderlich. Der Anwender besitzt immer die Möglichkeit, Altbewertungen **manuell** zu transformieren (über die Funktion **Duplizieren / Zuweisung des Immobilienpreisspiegelpfades**).

Wie funktioniert die automatische Datentransformation?

Bezirk

Der **Bezirk** wird über die **Postleitzahl der Liegenschaft** abgeleitet. Ist eine Postleitzahl mehreren Bezirken zugeordnet, kann die Ableitung nicht erfolgen. **Ausnahme:** Funktionalität [Postleitzahlen in Bezirk](#) im Dialogfenster **Transformationen**.

Lage

Das Lagekriterium wird aus dem eingegebenen Preis abgeleitet.

Beispiel:

In der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** eingetragener **Grundpreis: Euro 100,00**

Im Immobilienpreisspiegel:

- › **Kategorie 1:** Euro 75,-
- › **Kategorie 2:** Euro 98,-
- › **Kategorie 3:** Euro 120,-

Es ergibt sich **Kategorie 2** als Kategorie von dem Grundstück, da der Preis am nächsten zum Grundpreis liegt. Die Ableitung der **Eigentumswohnungskategorien** erfolgt analog.

Die Quellbewertungen werden bei der **automatischen Datentransformation** nicht verändert (**außer Status = Passiv**). Das heißt es wird eine neue Bewertung angelegt und mit dem Status **Aktiv** versehen. Die **Verkehrswerte** von Quellbewertung und Zielbewertung sind nach der Transformation **ident**.

Jeder Transformation geht eine **Filterung** voraus. Schon bei der Filterung muss der Anwender definieren, welche Transformation er durchführen möchte. Es liegt auf der Hand, dass es wenig sinnvoll ist **Eigentumswohnungen** zu filtern und bei der Transformation **Baugrundstücke** zu wählen.

Allgemeine Programmbedienung bzw. Schaltflächen

Über die Menüoption **Datei / Programm beenden** können Sie die **automatische Datentransformation** schließen. Dasselbe erreichen Sie auch über die Tastenkombination **Strg + F4**.

Über die Menüoption **? / Hilfe** rufen Sie die Programmhilfe auf. Dasselbe erreichen Sie auch über die **F1 Taste**.

	Mit dieser Schaltfläche gelangen Sie einen Schritt zurück (vorheriges Eingabefenster).
	Mit dieser Schaltfläche gelangen Sie zum nächsten Schritt (nächstes Eingabefenster).
	Mit dieser Schaltfläche verlassen Sie die automatische Datentransformation .

Grundsätzliche Vorgehensweise

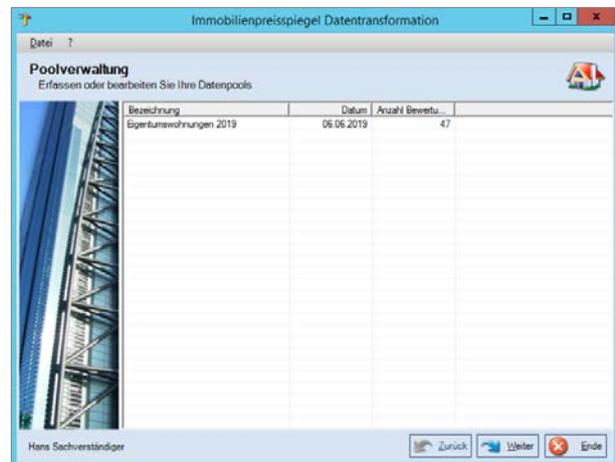
Eine in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** für die **automatische Datentransformation** berechtigte Person (Benutzerrolle **Admin**) öffnet über die Symbolleiste **Produktivität / Schaltfläche**



die **automatische Datentransformation**. Es öffnet sich das Fenster **Immobilienpreisspiegel Datentransformation**.

In diesem Fenster sind alle verfügbaren Pools sichtbar, die von einzelnen Benutzern mit der Benutzerrolle **Admin** angelegt worden sind.

Ein Pool besteht im Wesentlichen aus einer **Bezeichnung**, einem **Erstellungsdatum** sowie der **Anzahl der zu transformierenden Altbewertungen**.



Neuanlage eines Pools

Kontextmenü

<p>Neuen Pool anlegen...</p>	<p>Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / Neuen Pool anlegen...) wird ein neuer Pool im Fenster Poolverwaltung angelegt. Im Fenster Pool erstellen... sind eine gewünschte Bezeichnung sowie die gewünschten Filterkriterien (Liegenschaftskategorie, Stichtag der Bewertung, Postleitzahl der Liegenschaft, Bezirksgericht sowie Grundbuch) zu setzen.</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Wichtig: Alle Filter werden erst durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> aktiv. Erst dann kann eine Eingabe erfolgen.</p> </div> <p>Zur Übernahme der definierten Filterkriterien aktivieren Sie die Schaltfläche <input type="button" value="Filtern"/>. In der Gruppe aktueller Filter werden die definierten Filterkriterien angezeigt. Um zum nächsten Schritt zu gelangen, aktivieren Sie die Schaltfläche <input type="button" value="Ok"/>.</p>
-------------------------------------	--

	<p>Durch Markieren des angelegten Pools im Fenster Poolverwaltung und Aktivierung der Schaltfläche  gelangen Sie ins Fenster Pool transformieren.</p>
<p>Pool löschen</p>	<p>Durch Markieren des angelegten Pools im Fenster Poolverwaltung und Betätigung des Kontextmenüs (rechte Maustaste / Pool löschen) wird der ausgewählte Pool gelöscht.</p>

Durchführung der Automatischen Datentransformation

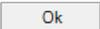
Filterung der Liegenschaften

Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Neuen Pool anlegen...**) wird ein neuer Pool im Fenster **Poolverwaltung** angelegt. Im Fenster **Pool erstellen...** sind eine **gewünschte Bezeichnung** sowie die **gewünschten Filterkriterien (Liegenschaftskategorie, Stichtag der Bewertung, Postleitzahl der Liegenschaft, Bezirksgericht sowie Grundbuch)** zu setzen.

Wichtig: Alle Filter werden erst durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox aktiv. Erst dann kann eine Eingabe erfolgen.

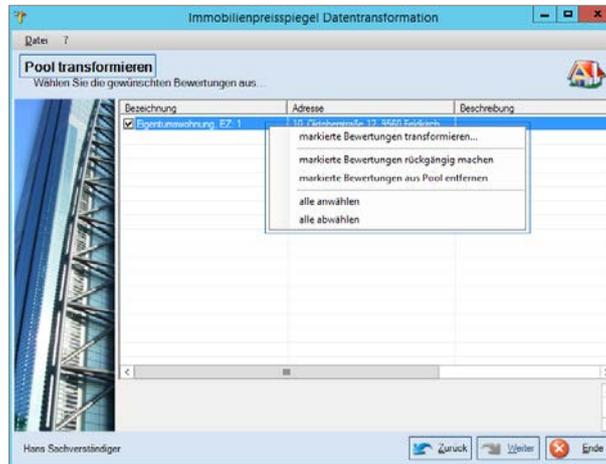
Filter

Liegenschaftskategorie	Wählen Sie die gewünschte Liegenschaftskategorie über die Auswahlliste.
Stichtag der Bewertung	Erfassen Sie hier den gewünschten Zeitraum des Bewertungsstichtages über die Auswahllisten (=integrierter Kalender).
Postleitzahl der Liegenschaft	Erfassen Sie hier den gewünschten Postleitzahlenbereich (Bundesland, Gemeinde, Bezirk etc.) durch Eingabe von Werten in die Eingabefelder.
Bezirksgericht	Erfassen Sie hier das gewünschte Bezirksgericht durch Eingabe von einem Wert in das Eingabefeld.
Grundbuch	Erfassen Sie hier das gewünschte Grundbuch durch Eingabe von einem Wert in das Eingabefeld.

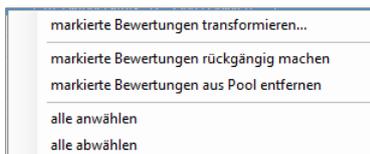
Zur Übernahme der **definierten Filterkriterien** aktivieren Sie die Schaltfläche . In der Gruppe **aktueller Filter** werden die definierten Filterkriterien angezeigt. Um zum nächsten Schritt zu gelangen, aktivieren Sie die Schaltfläche .

Datentransformation

Im Fenster **Pool transformieren** wird Ihnen eine **Anzahl von Bewertungen** lt. der zuvor definierten Filterkriterien, die zu transformieren sind, angezeigt. Hier steht es Ihnen frei, ob alle **ausgegebenen Bewertungen** oder **nur eine bestimmte Menge von Bewertungen** durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox bzw. über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / alle anwählen** bzw. **alle abwählen**) ausgewählt werden.



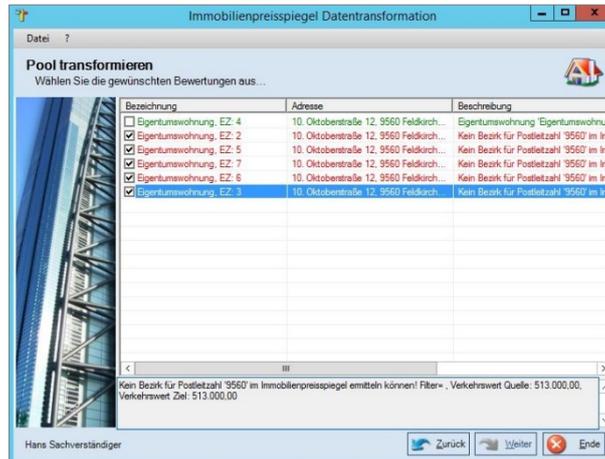
Kontextmenü



markierte Bewertungen transformieren...	<p>Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / markierte Bewertungen transformieren...) gelangen Sie ins Fenster Transformationen. Hier stehen Ihnen folgende Faktoren zur Verfügung – siehe Kapitel Mögliche Transformationen für unterschiedliche Liegenschaftskategorien.</p> <p>Nach Auswahl bzw. Definition der gewünschten Funktionalitäten aktivieren Sie die Schaltfläche <input type="button" value="OK"/>. Nun wird Bewertung für Bewertung dupliziert und die entsprechenden Aktionen durchgeführt. Alle Bewertungen, die durch die automatische Datentransformation erzeugt wurden, enthalten eine entsprechende Beschreibung mit den jetzt neu hinterlegten Daten.</p>
markierte Bewertungen rückgängig machen	<p>Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / markierte Bewertungen rückgängig machen) werden alle markierten Bewertungen in den Ausgangszustand zurückgesetzt.</p>
markierte Bewertungen aus Pool entfernen	<p>Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / markierte Bewertungen aus Pool entfernen) werden alle markierten Bewertungen aus dem angelegten Pool gelöscht.</p>
alle anwählen	<p>Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / alle anwählen) werden alle Bewertungen im Pool ausgewählt.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Wichtig: Standardmäßig sind alle Bewertungen im Pool automatisch ausgewählt.</p> </div>

	Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> bei einer gewünschten Bewertung wird diese manuell ausgewählt .
alle abwählen	Über das Kontextmenü (rechte Maustaste / alle abwählen) werden alle Bewertungen im Pool abgewählt .

Legende Markierungen



Rot markierte Liegenschaften

- › **Transformation** wurde **noch nicht durchgeführt**.
- › **Transformation** konnte aus **verschiedensten Gründen** nicht durchgeführt werden. Hinweise zur nicht erfolgreich durchgeführten Transformation werden in der Spalte **Beschreibung** angezeigt. Durch Markierung eines gewünschten Datensatzes werden diese Hinweise weiters in der **unteren Statuszeile** angezeigt.

Grün markierte Liegenschaften

- › **Transformation** ist **erfolgreich durchgeführt** worden.

Mögliche Transformationen der Liegenschaftskategorien

Wichtig: Die **automatische Datentransformation** ist optional einsetzbar, das heißt eine Anwendung dieser Zusatzlösung ist nicht zwingend erforderlich. Der Anwender besitzt immer die Möglichkeit, Altbewertungen manuell zu transformieren (über die **Funktion Duplizieren / Zuweisung des Immobilienpreisspiegelpfades**).

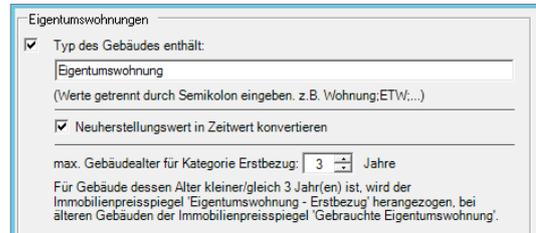
Die Anwendung dieses Zusatzmoduls liegt in der **Verantwortung des einzelnen Anwenders**. Bitte berücksichtigen Sie, dass falsche Transformationen, hervorgerufen durch eine falsche Anwendung, **nachhaltig zu falschen Ergebnissen** führen können.

Ziel der **automatischen Datentransformation** ist es, bestehenden Bewertungen jene Informationen hinzuzufügen, die für eine automatische Neubewertung über den **Immobilienpreisspiegel** nötig sind.

Funktionalität ‚Eigentumswohnungen‘

Option ‚Typ des Gebäudes enthält‘

Die eingetragenen Werte in diesem Feld werden mit der **Zuordnung der Gebäudetypen** in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** verglichen. Wird hier keine Eintragung vorgenommen, wird ausschließlich der Gebäudetyp **Eigentumswohnung** berücksichtigt. Wird in das Feld z.B. **Meine Eigentumswohnung;Top;Wohnung;vermietete ETW** oder Ähnliches eingetragen wird in diesem speziellen Fall auch ein Gebäude mit dem Typ



- › Meine Eigentumswohnung
- › Top
- › Wohnung
- › vermietete ETW

berücksichtigt.

Beachten Sie bitte, dass Gebäudetypen mit Strichpunkt getrennt eintragen werden müssen.

Die Gebäudetypen werden nur dann berücksichtigt, wenn die

- › Bewertung dem gefilterten Liegenschaftstyp entspricht.
LiegenschaftsTyp <> Gebäudetyp

Option ‚Neuherstellungswert in Zeitwert konvertieren‘

Dieses Features ist dann zu aktivieren, wenn Sie Eigentumswohnungen im **Sachwertverfahren / Neuherstellungswert** bewertet haben. Dies ist notwendig, da Eigentumswohnungen, die im Sachwertverfahren erstbewertet worden sind, **nicht automatisch Neubewertet werden können**. D.h. eine Bewertung, die ursprünglich im **Sachwertverfahren / Neuherstellungswert** eingetragen wurde, wird zu einer **Zeitwertbewertung (geeignet für die automatische Neubewertung)** transformiert. Die Quellbewertung (**Neuherstellungsbewertung**) verbleibt unverändert im System.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Transformation

Bewertung hat keine(n)

- › Lasten
- › Rechte
- › Ertragswert

Bewertung muss

- › nur ein Gebäude haben,
- › der flächenmäßig größte Gebäudeteil muss zum Neuherstellungswert gerechnet sein und
- › der flächenmäßig größte Gebäudeteil muss nach der Fläche bewertet worden sein.

Wichtig: Bei der Transformation wird der Verkehrswert der Bewertung durch die Fläche des größten Gebäudeteils dividiert (= **Zeitwert pro m² Nutzfläche**). Anschließend werden alle überzähligen Wertbestandteile, die nun in den Zeitwert pro m² enthalten sind, aus der Bewertung entfernt. Der Verkehrswert ändert sich nicht.

Option ‚max. Gebäudealter für Kategorie Erstbezug‘

Diese Auswahl ist erforderlich um festzulegen, welcher **Immobilienpreisspiegel angewendet** werden sollte:

- › gebrauchte Eigentumswohnungen
- › Eigentumswohnungen Erstbezug

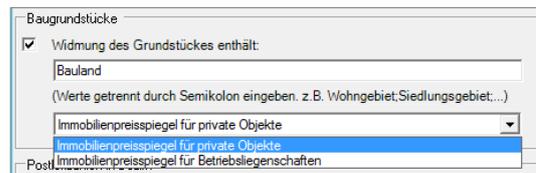
Die Ableitung der Kategorie erfolgt zusätzlich über das **angegebene Gebäudealter (Baujahr)**. Wird hier zum Beispiel der Wert **3** eingetragen, dann bedeutet dies:

- › Jede Eigentumswohnung, die älter als 3 Jahre (**Bewertungsstichtag**) ist, wird als **gebrauchte Eigentumswohnung** behandelt.
- › Jede Eigentumswohnung, die 3 Jahre oder jünger ist, wird als **Erstbezugswohnung** behandelt.

Funktionalität ‚Baugrundstücke‘

Option ‚Widmung des Grundstückes enthält‘

Hier geht es um die Zuordnung des **Immobilienpreisspiegels** (private Objekte, Betriebsliegenschaften) für **Einfamilienwohnhäuser** und **unbebaute Baugrundstücke**. Über die Eingabe entsprechender Werte in das Feld **Widmung des Grundstückes enthält**, können Haupt- und Zusatzwidmungen gefiltert werden.



Beispiel für Eingabe: Wohngebiet;Dorfgebiet

In diesem Fall werden nur Grundstücke transformiert, die im Feld **Widmung Nutzung** in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** entweder

- › Bauland,
- › Wohngebiet oder
- › Dorfgebiet haben.

Beachten Sie bitte, dass Widmungen mit Strichpunkt getrennt eintragen werden müssen.

Wichtig: Bauland ist als **Standard** bereits berücksichtigt. Sind mehrere Grundstücke dieser Bewertung betroffen, werden mehrere Grundstücke transformiert.

Option ‚Auswahl Immobilienpreisspiegel‘

Über diese Option können Sie den **Immobilienpreisspiegel** für **private Objekte** bzw. **Betriebsliegenschaften** auf bestehende Bewertungen rückwirkend als Referenzpreis anwenden. Dies ist dann sinnvoll, wenn Sie beispielsweise eigengenutzte Betriebsliegenschaften über die automatische Neubewertung valorisieren möchten, bei Altdatenbeständen den Referenzpreis des Immobilienpreisspiegels jedoch nicht zugeordnet haben.

Wichtig: Damit die **Anwendung des Immobilienpreisspiegels durchgeführt werden kann**, muss die Checkbox **Widmung des Grundstückes enthält** **aktiviert** sein.

Funktionalität ‚Postleitzahlen in Bezirk‘

Wie schon in der Einleitung erläutert, muss eine **1:1 Beziehung** zwischen **Postleitzahl** und **Bezirk** bestehen. Es kann vorkommen, dass eine Postleitzahl mehreren politischen Bezirken zugeordnet ist. Wenn dies der Fall ist, ist eine Datentransformation nicht möglich.



Beispiel Postleitzahl 9560. In diesem Fall würden alle 9560-Liegenschaften nicht transformiert werden können, da eine Bezirkszuordnung nicht eindeutig ist. Für solche Fälle, kann über das Eingabefeld **Postleitzahlen in Bezirk** den richtigen Postleitzahlen der richtige Bezirk zugeordnet werden.

Beispiel für Eingabe: 9560;9551;9561

Das bedeutet, dass die **Postleitzahlen**

- > 9560
- > 9551
- > 9561

alle dem Bezirk zugeordnet werden, der in der Auswahlliste **zusammenfassen zu** ausgewählt ist.

Funktionalität ‚Bestätigungsstatus neu erstellter Bewertungen beibehalten‘

Bestätigungsstatus neu erstellter Bewertungen beibehalten

Durch Aktivierung dieser Funktionalität, wird der **Bestätigungsstatus** einer **transformierten Bewertung** aus der **Ursprungsbewertung** übernommen.

Wichtig: Diese Funktionalität steht nur bei registriertem Zusatzmodul **Bestätigungs-workflow** zur Verfügung.

Funktionalität ‚neu erstellte Bewertungen sind aktiv‘

neu erstellte Bewertungen sind aktiv

Durch Aktivierung dieser Funktionalität, erhalten **neu erstellte Bewertungen** automatisiert den **Status aktiv**.