

# Sprengnetter-AKuK Update

Version 17.5

Mit dem Update auf die Version 17.5 werden u.a. folgende Verbesserungen zur Verfügung gestellt:

## Neuerungen/Änderungen

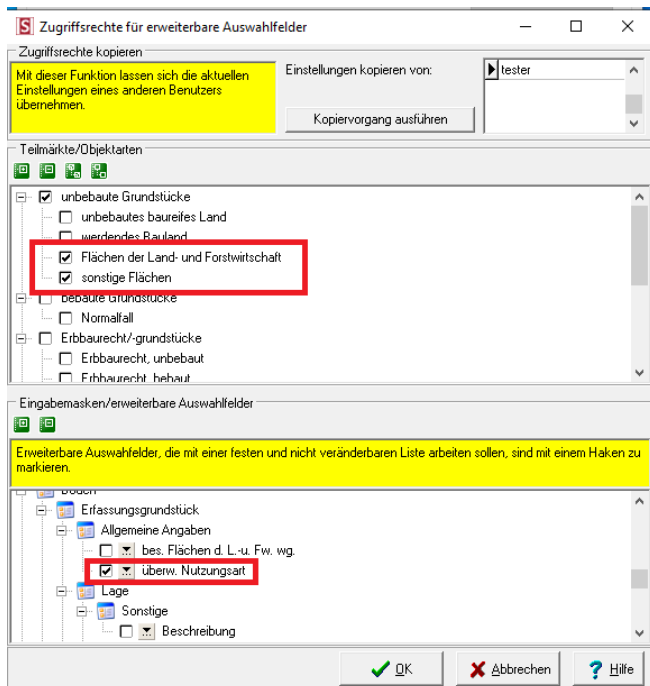
- Hinzufügen neuer Auswahlmöglichkeiten für "sonstige Flächen":

Die Objektart "sonstige Flächen" erhält nun eigene erweiterte Auswahlfelder für die überwiegende Nutzung. Diese können nun unterschiedlich gepflegt werden.

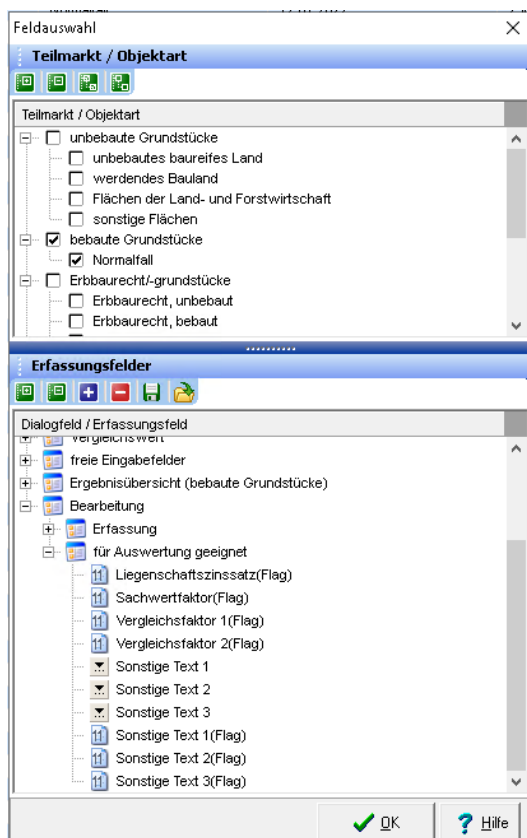
The screenshot shows the 'Erfassungsgrundstück' window for 'Objektart: Flächen der Land- und Forstwirtschaft'. The 'Allgemeine Angaben' section has a checked box for 'bes. Flächen d. L.- u. Fw. wg.' and a 'Funktion' dropdown. The 'Lage und Erschließung' section includes fields for 'Höhenlage in der Gemeinde: (m über NN)' (500), 'Lage zur Himmelsrichtung:', 'Entfernung zum nächsten Ort (m):', 'Entfernung zum Grundstück des Erwerbers (m):', and 'Wegeerschließung:'. The 'überw. Nutzungs(art):' dropdown is set to 'Ackerland'. The 'Erwerbszweck:' dropdown is open, showing options: 'Ackerland', 'Grünland', 'Wald', 'Gartenland', and 'Land- und Forstwirtschaft'. The 'Grundstücksform' section includes 'Breite (m):', 'Zuschnitt:', and 'Hängigkeit:'.

The screenshot shows the 'Erfassungsgrundstück' window for 'Objektart: Sonstige Flächen'. The 'Allgemeine Angaben' section has an unchecked box for 'bes. Flächen d. L.- u. Fw. wg.'. The 'Lage und Erschließung' section includes fields for 'Höhenlage in der Gemeinde: (m über NN)', 'Lage zur Himmelsrichtung:' (set to 'Nord-Ost'), 'Entfernung zum nächsten Ort (m):', and 'Entfernung zum Grundstück des Erwerbers (m):'. The 'überw. Nutzungs(art):' dropdown is set to 'Anbau von Sonderkulturen'. The 'Erwerbszweck:' dropdown is open, showing options: 'Anbau von Sonderkulturen', 'priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus', 'priv. Nutzgarten mit Gartenhaus', 'priv. Erholungsfläche (mit Gartenhaus)', 'Bienenzucht (Imkerei)', 'Fischzucht (Teich etc.)', and 'Abbauläche'. The 'Grundstücksform' section includes 'Breite (m):' (set to 5) and 'Zuschnitt:' (set to 'regelmäßig').

Diese Änderung wird auch in der Rechtevergabe berücksichtigt und sorgt dafür, dass potenzielle Fehler reduziert werden.



- **Erweiterung der Datenzusammenstellung um neue Felder:**  
Die Felder "Für Auswertung geeignet" (im Reiter Bearbeitung) stehen nun auch in der Datenzusammenstellung zur Verfügung.



- **Integration der NHK-Modellauswahl in der Objektart Wohnungseigentum:**  
Die NHK-Modellauswahl wurde in den Tab für Wohnungseigentum integriert, um eine effizientere Nutzung zu ermöglichen.

The screenshot shows the 'Kaufpreis bearbeiten' window for 'Objektart: Wohnungseigentum'. The 'Wohnungseigentum' tab is active. A dialog box titled 'Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus' is open, displaying 'Gebäudedaten für das zu bewertende Gebäude'. The data includes: NHK-Modell: NHK 2010, Basisjahr: 2010, Rauminhalt / Fläche: Brutto-Grundfläche (BGF) 650 m², Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser, Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, and Standard: 3.8. The dialog has 'OK' and 'Abbrechen' buttons. In the background, the 'Wohnungseigentum' tab shows fields for 'Gebäudebez.: Mehrfamilienhaus', 'Baujahr: 2000', 'fikt: 2000', 'Anz. Geschosse: 2', 'Anz. SE im Gebäude: 6', and 'in Anlage:'. Other fields include 'Sondereigentum', 'Stellplätze', 'Miteigentumsanteil', 'Wohnfläche', 'rel. Kaufpreis', 'Teilmarkt', 'Vermietungssituation', 'Wohnlage', 'Wohnlagefaktor', 'Bodenwertanteil', 'Besondere Bauteile', 'Besondere Einrichtungen', 'Inventar', 'Energiebedarf', 'Passivhaus', 'Besonderheiten', and 'NHK:'. The bottom of the window has navigation buttons: 'voriger Vertrag', 'nächster Vertrag', 'Abbrechen', 'Schließen', 'Zurück', 'Weiter', and 'Hilfe'.

- **Normalherstellungskosten für Objektgrößenanpassung:**  
Für das Sachwertverfahren wurden in "Sprengnetter AKUK" neue spezifische Tabellen und Anpassungsfaktoren zur Ableitung der Normalherstellungskosten für die Objektgrößenanpassung hinterlegt. Dies gewährleistet eine präzisere Berechnung und verhindert potenziell unterschiedliche Ergebnisse aufgrund variierender Faktoren.

- **Differenzierung der Instandhaltungskosten nach Nutzungsart:**  
Die Berechnung bzw. die Eingabe der Bewirtschaftungskosten wurde angepasst, um eine Differenzierung der Instandhaltungskosten nach den Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Garage zu ermöglichen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten nach folgendem Modell  
ImmoWertV21

Ansatz der BWK  
☒ gemeinsam

Berechnung der BWK  
☐ gemeinsam

BWK für jeden Beteiligungsgegenstand

Verfahren

Instandhaltungskosten

Wohnen

Wohnungen

WF [m²]  \* Pauschale  €/m²  =  €

Garagen

Anzahl  \* Pauschale  €  =  €

Gewerbe

NF [m²]  \* Pauschale  €/m²  =  €

Garagen

Anzahl  \* Pauschale  €  =  €

BWK insg.

0,00 €/m² NF/WF 0,00 % von 54.720,00 €

OK Abbrechen Hilfe

- **Neuer Platzhalter für das Datum in Fragebögen:**  
Es wurde ein neuer Platzhalter eingeführt, der das Datum "Aktuelles Datum + 28 Tage" analog zu @F14@ ausgibt. Dies ermöglicht die automatische Setzung von Fristen in Fragebögen.

Fragebogen

Hier können Sie den Dateinamen festlegen, unter dem das Dokument mit den Fragebögen gespeichert werden soll. Wenn Sie den vorgeschlagenen Dateinamen verwenden, wird eine bereits vorhandene Datei mit diesem Dateinamen überschrieben.

Dateiname des neuen Dokuments:

F:\Operations\QS\WFSsoftware-Test\wf-akuk\Erteilte\_Auskünfte\1 Fragebogen.rtf

☒ Anschreiben ☒ Fragebogen ☐ Ausstattungstabelle ☐ Auszug aus dem BauGB

Standardvorlage Standardvorlage Standardvorlage Standardvorlage

☐ Alle Dokumente markieren ☒ Schrifteinstellungen anwenden ☒ Rückmeldung in 28 Tagen

OK Abbrechen Hilfe

## Fehlerbehebungen

- **Optimierung der BWK-Ermittlung:**  
Die Berechnung des prozentualen ermittelten Rohertrags wurde optimiert, um etwaige Ungenauigkeiten zu korrigieren.
- **Störungsbeseitigung: Freie Eingabefelder:**  
Wir haben ein Problem behoben, bei dem in den freien Eingabefeldern unerwünschte Übernahmen von Merkmalen und/oder freien Eingabefeldern aus vorherigen Verträgen in bereits existierende Verträge auftraten.
- **Korrektur der Besonderheiten-Summierung:**  
Wir haben einen Fehler behoben, bei dem die Summe der Besonderheiten fälschlicherweise mit drei Stellen hinter dem Komma berechnet wurde.
- **Excel-Exportoptimierung:**  
Zahlen und Werte werden nun korrekt als Zahlen formatiert in der Excel Ausgabe.
- **Korrigiertes Verhalten bei der Neuberechnung von Selektionsergebnissen:**  
Es wurde ein Problem festgestellt, bei dem nach der Neuberechnung eines Selektionsergebnisses nicht mehr der aktive Kaufvertrag in der Ergebnistabelle markiert war, sondern der unterste.  
Dies führte zu Verwirrung, da beim Klicken auf "Bearbeiten" der unterste Vertrag geöffnet wurde, anstatt derjenige, auf dem der Cursor stand.  
Das Problem wurde behoben, sodass nach der Neuberechnung nun der Kaufvertrag aktiv bleibt, auf dem der Cursor in der Ergebnistabelle stand.  
Dadurch wird sichergestellt, dass der korrekte Vertrag bearbeitet wird.
- **Anzeige von Briefbögen in Fragebögen und Anfragen von Wohnungserbbaurechten:**  
Fragebögen oder Anfragen für Wohnungserbbaurechte wurden bisher ohne Briefbögen (Kopf- und Fußzeilen) ab Seite 2 angezeigt. Dies wurde korrigiert, sodass die Briefbögen nun auch auf den folgenden Seiten angezeigt werden.  
Hierzu muss die neue RTF-Datei aus dem Update übernommen werden.

## Technische Probleme

Johannes Meurer

> M [hilfe@support.sprengnetter.de](mailto:hilfe@support.sprengnetter.de)

> T 02641 8273002

Sprengnetter Real Estate Services GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91 30 0 | F 02641 90 30 10 10  
[Info@sprengnetter.de](mailto:Info@sprengnetter.de)  
[www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)

Geschäftsführung  
Jan Sprengnetter | Andreas Kadler

HRB 23652 | Amtsgericht Koblenz  
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler  
USt-Id.-Nr. DE 289 710 759