

Neuerungen in ST-Xenn

Dies ist ein zusammenfassender Überblick über die Neuerungen der letzten ST-Xenn Versionen.
Hier finden Sie sicherlich das eine oder andere nützliche was Sie noch nicht kennen.

Inhalt

1.	Interaktiver Assistent zur automatisierten Anlage von einfachen und komplexen Gutachten	3
2.	Neue individuelle Datensammlung für Grundstücke und Eigentumswohnungen als Basis für die Vergleichswertermittlung	4
3.	Erweiterte Gutachtentextaktualisierung	6
4.	Dokumente und Bilder per Knopfdruck ins Gutachten einfügen	6
5.	Verbesserte Texterstellung	6
6.	Textmarken in Gutachtenvorlagen	7
7.	Erweiterung des Assistenten zu Erfassung der NHK 2010	7
8.	Individuelle Bildschirmfelder	8
9.	Fertigstellung des neuen Vergleichswertverfahren	9
a)	die Konfiguration der Karteikästen und Eingabe der Korrekturfaktoren mit Begründungen	9
b)	die Sammlung von Vergleichsobjekten mit automatisierter Anpassung durch Korrekturfaktoren	9
c)	die eigentliche Vergleichswertermittlung im Gutachten	9
10.	Neues System zum Einfügen von Bildern	18
11.	Neue Ableitung des Verkehrswertes über Gewichtung	20
12.	Neue Kopierfunktion in dem Zielbaumverfahren	21
13.	Neue Verwaltung von Bewirtschaftungskosten – Arten	22
14.	Neue Unterstützung für das Kapitel Anlagen	23
15.	Zusammenfassung der Flächen aller Grundbücher	25
16.	Einzelne Kapitel können für das Drucken abgeschaltet werden	26
17.	Funktionen für Gutachterausschüsse	26
18.	Bilder einfügen	27
19.	Gebäudebeschreibung	27
20.	Adressen	27

Neuerungen in ST-Xenn

21.	Bodenwertermittlung.....	28
22.	Sachwertermittlung	28
23.	Ertragswertermittlung.....	31
24.	Hotel- und Gastronomie-Bewertung	31
25.	NHK 2010 NHK-Splitting.....	37
26.	Differenzierte Gebäudewertermittlung (neue Aufteilung)	38
27.	Besondere Bauteile und besonderen Einrichtungen (altes Model für zurückliegende Stichtage).....	38
28.	STmate jetzt auch über ST-Xenn verfügbar	39
29.	Die neue Gutachtenvorlage	41
30.	Die neue ImmoWertV	43
31.	Pflege der Baupreisindextabelle	43
32.	Pflege der Sterbetafel	45
33.	Pflege der Honorartafel	48

Neuerungen in ST-Xenn

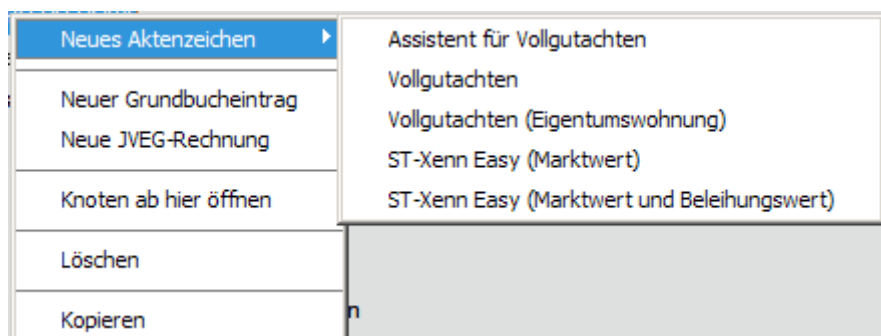
3

1. Interaktiver Assistent zur automatisierten Anlage von einfachen und komplexen Gutachten

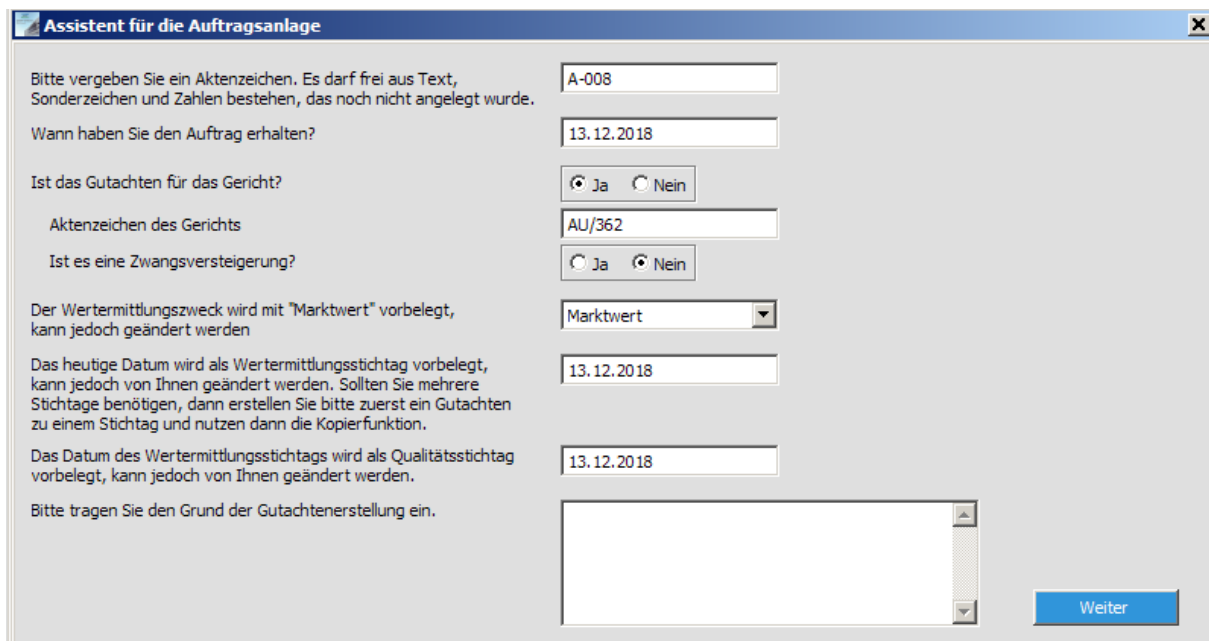
Oben links im Bildschirm finden Sie einen neuen Knopf

Neuer Auftrag 

bzw. im Menü der rechten Maustaste einen neuen Punkt zum Start des Vollgutachten Assistenten:

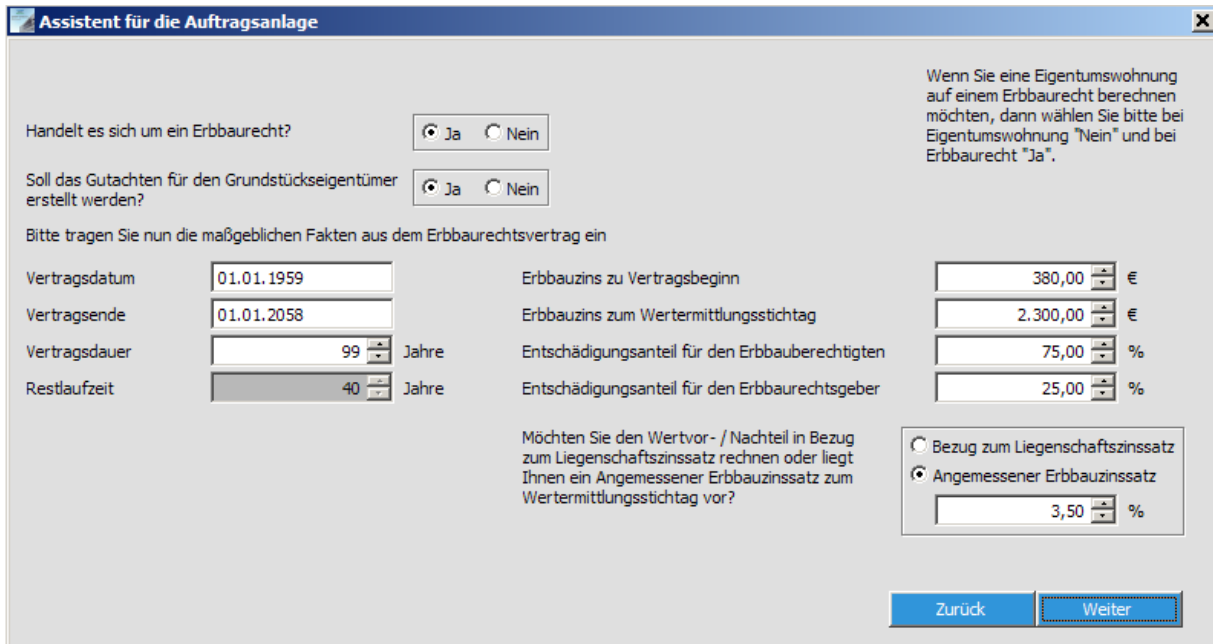


Der Assistent legt sich über ST-Xenn und fragt die wichtigsten Daten zu Ihrem Bewertungsprojekt ab um die komplette Baumstruktur zu Ihrem Gutachten anzulegen.



Dies macht die Bedienung von ST-Xenn auch bei komplexen Gutachten kinderleicht. Ob bebautes Erbbaurecht, Eigentumswohnung oder Industrieobjekt mit mehreren Teilgrundstücken und jeweils mehreren Gebäuden und Einheiten – alles kein Problem.

Neuerungen in ST-Xenn



Assistent für die Auftragsanlage

Handelt es sich um ein Erbbaurecht? ☒ Ja ☐ Nein

Soll das Gutachten für den Grundstückseigentümer erstellt werden? ☒ Ja ☐ Nein

Bitte tragen Sie nun die maßgeblichen Fakten aus dem Erbbaurechtsvertrag ein

Vertragsdatum	01.01.1959	Erbbauzins zu Vertragsbeginn	380,00 €
Vertragsende	01.01.2058	Erbbauzins zum Wertermittlungsstichtag	2.300,00 €
Vertragsdauer	99 Jahre	Entschädigungsanteil für den Erbbauberechtigten	75,00 %
Restlaufzeit	40 Jahre	Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber	25,00 %

Möchten Sie den Wertvor- / Nachteil in Bezug zum Liegenschaftszinssatz rechnen oder liegt Ihnen ein Angemessener Erbbauzinssatz zum Wertermittlungsstichtag vor?

☐ Bezug zum Liegenschaftszinssatz
☒ Angemessener Erbbauzinssatz

3,50 %

Zurück Weiter

In Zukunft legen Sie auch sehr komplexe Gutachten in nur wenigen Minuten zur weiteren individuellen Bearbeitung in der Baumstruktur an.

2. Neue individuelle Datensammlung für Grundstücke und Eigentumswohnung als Basis für die Vergleichswertermittlung

Unter „System“ im Reiter „Vergleichswert“ finden Sie die Möglichkeit persönliche Karteikästen wie z.B. „ETWs in Heidelberg“ anzulegen. Es ist nun sehr einfach möglich die Datensammlung von Ihrem Gutachterausschuss nachzubilden.

Neuerungen in ST-Xenn

5

Allgemein
Word
JVEG
Baupreisindizes
Benutzerverwaltung
ST-Xenn Easy
Vergleichswert (alt)
Ortsteile
Prüfungen
Vergleichswert

Konfiguration
Datensammlung

Objekttypen

Bezeichnung
ETWs in Mannheim
ETWs in Heidelberg
Landwirtschaftliche Flächen

Änderungen an der Konfiguration werden sofort in die Datensammlung im System und in die Filter in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen übernommen.

Bewertungsobjekte und Vergleichsobjekte in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen werden nachträglich nicht verändert.

Erklärung der Datentypen:

Text: freie Texteingabe, max. 100 Zeichen

Logisch: Ja/Nein-Häkchenfeld

Ganzzahl: ohne Tausenderpunkte

Nachkomma: mit Tausenderpunkten

Felder

Bezeichnung	Reihenfolge	Datentyp	Anpassung
PLZ	1	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)
Stadtteil	2	Text	m²-Preis (prozentual)
Anzahl der Zimmer	3	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)
Baujahr	10	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)
Zustand (Fiktives Baujahr)	50	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)
Balkon / Terrasse	70	Logisch	m²-Preis (prozentual)
Blick	80	Logisch	m²-Preis (prozentual)
PKW Stellplatz	91	Logisch	Kaufpreis (pauschal)
Datum Vergleichswert	101	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)
Datum Verkauf	111	Numerisch (Ganzzahl)	m²-Preis (prozentual)

Sobald Sie Ihren Karteikasten konfiguriert haben können Sie diesen mit Vergleichsobjekten befüllen.

Konfiguration
Datensammlung

Objekttyp
ETWs in Heidelberg

Objekte

Bezeichnung	Kaufpreis	Fläche	Anpassung Fläche
ETW in Geschosswohnungsbau Mombertplatz	98.000,00	60,00	1,052
ETW in Jugendstilvilla Roonstraße	1.000.000,00	190,00	1,035
ETW in Jugendstilvilla Beethovenstraße	850.000,00	160,00	1,015
ETW in 3 Familienhaus Lindenweg	300.000,00	65,00	1,052
ETW in Jugendstilvilla Schröderstraße	380.000,00	75,00	0,997
ETW in 6 Familienhaus Humboldtstraße	1.200.000,00	220,00	1,035
ETW in 3 Familienhaus Mozartstrasse	550.000,00	105,00	1,000
ETW in Jugendstilvilla Bachstraße	480.000,00	100,00	1,000
ETW in Villa Bergstrasse 66	713.000,00	120,00	

Felder

Bezeichnung	Wert	Anpassung
PLZ	69126	1,000
Stadtteil	Emmertgrund	1,030
Anzahl der Zimmer	2	1,030
Baujahr	1975	0,910
Zustand (Fiktives Baujahr)	1995	1,000
Balkon / Terrasse	☒	1,050
Blick	☒	1,100
PKW Stellplatz	☒	6.000,00
Datum Vergleichswert	2016	
Datum Verkauf	2016	1,100

Änderungen an der Datensammlung werden nur in zukünftig selektierten Vergleichsobjekten übernommen.

Vergleichsobjekte in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen werden nachträglich nicht verändert.

Spalte Anpassung:

Anpassungs-Felder mit zwei Nachkommastellen sind für pauschale Werte für Kaufpreisanpassungen.

Anpassungs-Felder mit drei Nachkommastellen sind für Faktoren für prozentuale Anpassungen der m²-Werte

Einzigartig ist die Möglichkeit direkt Umrechnungskoeffizienten zu erfassen. Diese werden später in der Vergleichswertermittlung dazu verwandt automatisiert die Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt anzupassen.

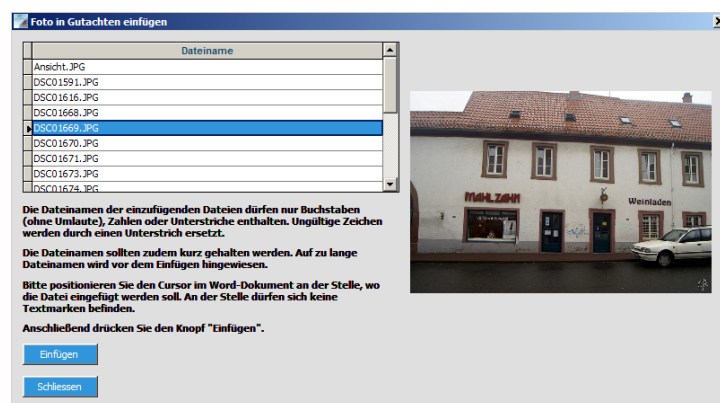
Neuerungen in ST-Xenn

3. Erweiterte Gutachtentextaktualisierung

Der bestens bekannte Knopf „TM“ zum schnellen Auffrischen von Gutachtentexten ist verbessert worden. In der Version 11.00 kann er nicht nur das komplette Gutachten auffrischen, sondern auch nur die markierten Teilbereiche!

4. Dokumente und Bilder per Knopfdruck ins Gutachten einfügen

Die Reiterleiste zur Texterstellung hat zwei nützlich Knöpfe dazubekommen. Hiermit können Sie auf schnellem Weg ausgewählte Bilder und Dokumente des grade aktiven Astes in ST-Xenn direkt an die Cursorposition im Gutachten einfügen.



5. Verbesserte Texterstellung

Die Generierung des Gutachtentextes ist komplett überarbeitet worden. Die Verbesserungen zeigen sich durch eine höhere Geschwindigkeit und verbesserte Stabilität. ST-Xenn verwendet bei der Erstellung von Texten nicht mehr die Windows Zwischenablage.

Neuerungen in ST-Xenn

6. Textmarken in Gutachtenvorlagen

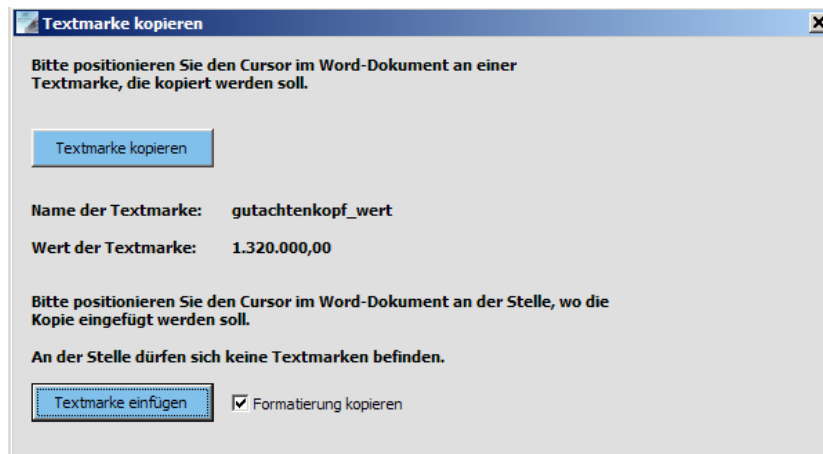
6.1. Funktionen erweitert

Nun ist es möglich Textmarken aus einem übergeordneten Textblock in einen einzufügen.

Z.B.: Textmarken aus dem Grundbuch-Block können jetzt auch in den Flurstück-Block eingefügt werden.

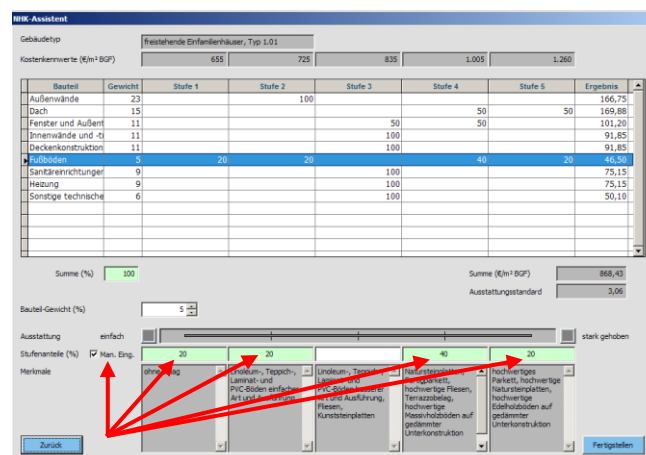
6.2. Neuer TK-Knopf in der linken Toolbar

Textmarken sind nun kopierbar. Freie Kopien können an beliebigen Stellen im Gutachten verwendet werden. Die anderen Inhalte werden analog der Quelltextmarke aktualisiert.



7. Erweiterung des Assistenten zu Erfassung der NHK 2010

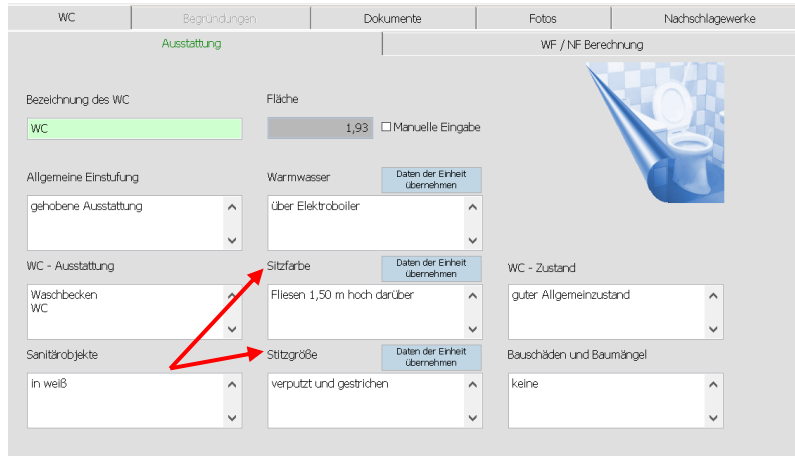
Der Assistent zu den NHK 2010 erlaubt nun auch freie Eingaben in %



Neuerungen in ST-Xenn

8. Individuelle Bildschirmfelder

Sie haben die Möglichkeit, die Bezeichnungen der Bildschirmfelder in der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung zu ändern.



So wird es gemacht:

Im Ordner **C:\Softtec\Xenn** legen Sie für den jeweiligen Bildschirm eine ini-Datei an. (beschrGrund.ini, beschrGeb.ini, beschrEinh.ini, beschrRaum.ini, beschrKueche.ini, beschrBad.ini, beschrWC.ini) Im vorliegenden Beispiel war es die beschrWC.ini.

Der Inhalt der INI Datei:

[Name des Reiters]

alte Label-Bezeichnung = neue Label-Bezeichnung

```

beschrWC.ini - Editor
Datei Bearbeiten Format Ansicht Hilfe
[Ausstattung]
Deckenflächen=Sitzgröße
Innenansichten=Sitzfarbe
    
```

Neuerungen in ST-Xenn

9. Fertigstellung des neuen Vergleichswertverfahren

9

Es wurde ein neuer, bisher einzigartiger Softwareprozess für das Vergleichswertverfahren nach der Vergleichswerttrichtlinie entwickelt. Dieser Baustein erlaubt nicht nur die 100% individuelle Anpassung an die örtlichen Vergleichsfaktoren, sondern ist parallel maximal automatisiert, so dass nach Anpassung der Datensammlung auf die lokalen Gegebenheiten die Vergleichswertermittlungen nur noch Minutensache sind.

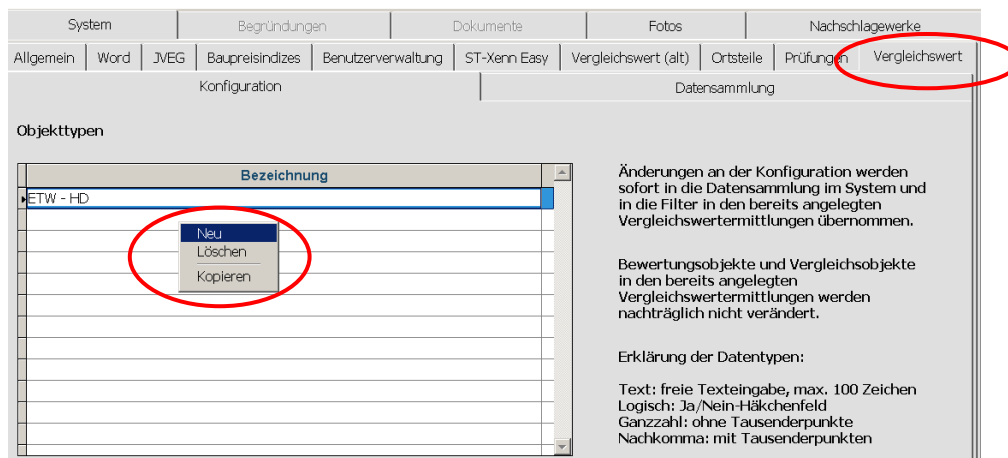
Es gibt hierzu drei neue Programmbereiche:

- die Konfiguration der Karteikästen und Eingabe der Korrekturfaktoren mit Begründungen.
- die Sammlung von Vergleichsobjekten mit automatisierter Anpassung durch Korrekturfaktoren
- die eigentliche Vergleichswertermittlung im Gutachten

9.1. Konfiguration der Karteikästen (Definition der Kriterien einer Karteikarte)

Es ist zu Beginn notwendig, sich über die Kriterien (Felder) im Klaren zu werden. Die verschiedenen Gutachterausschüsse haben meist unterschiedliche Kriterien für die gleichen Objektarten (z.B. ETWs oder landwirtschaftliche Flächen). Jedes Kriterium hat eine Bezeichnung, einen Datentyp und die Art der Anpassung, mit der es in die Berechnung einbezogen wird.

Im Auslieferungszustand ist noch keine definierte Datenbank enthalten. Der Nutzer kann sich für unterschiedliche Zwecke eigene Datenbanken definieren.



System	Begründungen	Dokumente	Fotos	Nachschlagewerke
Allgemein	Word	JVEG	Baupreisindizes	Benutzerverwaltung
ST-Xenn Easy	Vergleichswert (alt)	Ortsteile	Prüfung	Vergleichswert

Konfiguration

Datensammlung

Objekttypen

Bezeichnung
ETW - HD

Änderungen an der Konfiguration werden sofort in die Datensammlung im System und in die Filter in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen übernommen.

Bewertungsobjekte und Vergleichsobjekte in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen werden nachträglich nicht verändert.

Erklärung der Datentypen:

Text: freie Texteingabe, max. 100 Zeichen

Logisch: Ja/Nein-Häkchenfeld

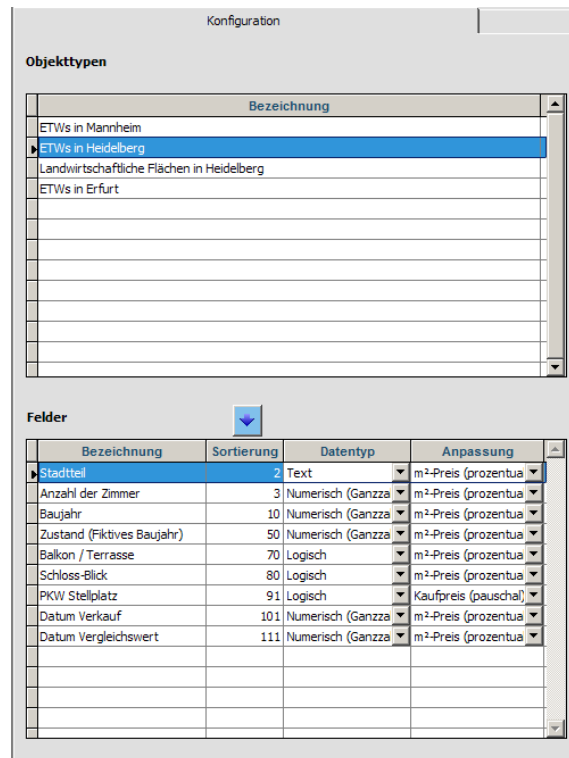
Ganzzahl: ohne Tausenderpunkte

Nachkomma: mit Tausenderpunkten

Es sollten nicht zu viele Kriterien sein. Beschränken Sie sich auf das Wesentliche!

Neuerungen in ST-Xenn

10



Konfiguration

Objekttypen

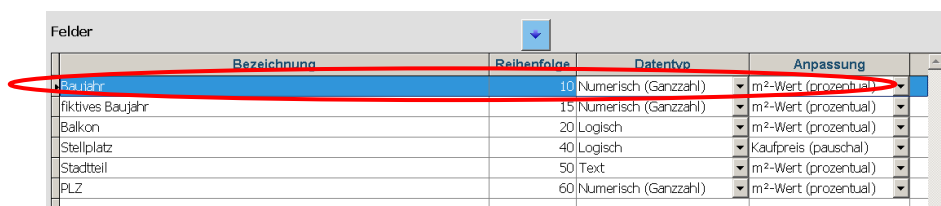
Bezeichnung
ETWs in Mannheim
ETWs in Heidelberg
Landwirtschaftliche Flächen in Heidelberg
ETWs in Erfurt

Felder

Bezeichnung	Sortierung	Datentyp	Anpassung
Stadtteil	2	Text	m ² -Preis (prozentual)
Anzahl der Zimmer	3	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Preis (prozentual)
Baujahr	10	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Preis (prozentual)
Zustand (Fiktives Baujahr)	50	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Preis (prozentual)
Balkon / Terrasse	70	Logisch	m ² -Preis (prozentual)
Schloss-Blick	80	Logisch	m ² -Preis (prozentual)
PKW Stellplatz	91	Logisch	Kaufpreis (pauschal)
Datum Verkauf	101	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Preis (prozentual)
Datum Vergleichswert	111	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Preis (prozentual)

Die Bedienung ist analog wie im ganzen Programm ST-Xenn. Über die rechte Maustaste in der Tabelle der Objekttypen legen Sie einen neuen Karteikasten an. Jeder Karteikasten hat von vorne herein zwei Felder, Kaufpreis und Fläche, diese müssen nicht manuell angelegt werden. Alle weiteren Felder sind nun in der unteren Tabelle wiederum über die rechte Maustaste anzulegen. Überlegen Sie genau, welchen Datentyp Sie dem jeweiligen Feld zuordnen und ob es pauschal oder prozentual angepasst werden soll. Bitte schauen Sie sich hierzu das Beispiel oben genau an.

9.1.1. Freiheit bei der Definition von Feldnamen, Eigenschaften und Selektionsmöglichkeiten



Bezeichnung	Reihenfolge	Datentyp	Anpassung
Baujahr	10	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Wert (prozentual)
fiktives Baujahr	15	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Wert (prozentual)
Balkon	20	Logisch	m ² -Wert (prozentual)
Stellplatz	40	Logisch	Kaufpreis (pauschal)
Stadtteil	50	Text	m ² -Wert (prozentual)
PLZ	60	Numerisch (Ganzzahl)	m ² -Wert (prozentual)

Zur Auswahl stehen hier Zahlenfelder, Datumsfelder, Textfelder und logische (ja / nein) Felder zur Verfügung.

Info: Spätere Änderungen können auch bei Datenbanken erfolgen, die bereits mit Vergleichswerten gefüllt sind!

9.2. Ableiten von Anpassungsfaktoren

Die verschiedenen Vergleichsobjekte werden unterschiedlich sein (Lage, Größe, usw.). Um diese später an die Bewertungsobjekte anpassen zu können, müssen Sie Anpassungsfaktoren ableiten.

Neuerungen in ST-Xenn

Jedes Kriterium (z.B. Wohnfläche, Ortsteil usw.) hat Anpassungskoeffizienten. Diese gilt es zu definieren und zu begründen. Dies ist die eigentliche Arbeit und sollte gewissenhaft erfolgen. Hierzu helfen z.B. Zahlen aus den Marktberichten.

11

Zum Beispiel:

Anpassungsfaktor: Lage innerhalb der Stadt Heidelberg

Stadtteil	Anpassung
Altstadt	1,380
Bergheim - Ost	1,400
Bergheim - West	1,230
Boxberg	1,070
Emmertgrund	1,000
Handschuhsheim	1,400
Kirchheim	1,220

Begründung für die Anpassungen

Die Lage (PLZ, Ort, Ortsteil) des Bewertungsobjekts innerhalb der Stadt Heidelberg bildet Vergleichsfaktor mit dem stärksten Einfluss auf den Wert.

Anpassungsfaktor: Baujahr

Baujahr	Anpassung
1899	1,015
1919	1,010
1944	0,930
1959	0,880
1969	0,870
1979	0,910
1989	0,980

Begründung für die Anpassungen

Die Nachfrage nach bestimmten Baujahrsgenerationen bestimmt den Faktor:

Neuerungen in ST-Xenn

Anpassungsfaktor: Verkaufsjahr

Datum Verkauf	Anpassung
2016	1,000
2017	1,035
2018	1,030
2019	1,045

Begründung für die Anpassungen

Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsobjekts muss über die zeitliche Wertentwicklung berücksichtigt werden:

Anpassungsfaktor: Zimmer

Anzahl der Zimmer	Anpassung
1	1,060
2	1,030
3	1,000
4	1,000

Begründung für die Anpassungen

Die Anzahl der Zimmer ist zu differenzieren, da hier die Nachfrage unterschiedlich ist. Zum Bewertungsstichtag sind folgende Anpassungen zu machen:

Neuerungen in ST-Xenn

Anpassungsfaktor:
Wohnungsgröße / m²

Anpassungen
Anpassung für Fläche

Fläche	Anpassung
20,00	1,460
35,00	1,170
50,00	1,052
75,00	0,997
100,00	1,000
120,00	1,015
150,00	1,035

Begründung für die Anpassungen

 Die Größe der Wohnung ist zu differenzieren, da hier die Nachfrage unterschiedlich ist. Zum Bewertungsstichtag sind folgende Anpassungen zu machen:

13

9.3. Sammeln von Vergleichsobjekten

Nachdem nun die Karteikarte mit Ihren Kriterien definiert ist und die zugehörigen Anpassungsfaktoren definiert sind, kann begonnen werden Daten zu sammeln. Sprich, das vorhandene Datenmaterial muss in ST-Xenn eingegeben oder importiert (eine Excel Importfunktion ist vorhanden!) werden.

System
Begründungen
Dokumente
Fotos
Nachschlagewerke

Allgemein
Word
JVEG
Baupreisindizes
Benutzerverwaltung
ST-Xenn Easy
Vergleichswert (alt)
Ortsteile
Prüfungen
Vergleichswert

Konfiguration
Datensammlung

Objekttyp
Änderungen an der Datensammlung werden nur in zukünftig selektierten Vergleichsobjekten übernommen.
Vergleichsobjekte in den bereits angelegten Vergleichswertermittlungen werden nachträglich nicht verändert.

Objekte

ID	Bezeichnung	Kaufpreis	Fläche	Anpassung Fläche
4	ETW in Geschosswohnungsbau Mombertplatz	98.000,00	60,00	1,052
5	ETW in Jugendstilvilla Roonstraße	1.000.000,00	190,00	1,035
6	ETW in Jugendstilvilla Beethovenstraße	850.000,00	160,00	1,015
7	ETW in 3 Familienhaus Lindenweg	300.000,00	65,00	1,052
8	ETW in Jugendstilvilla Schröderstraße	380.000,00	75,00	0,997
9	ETW in 6 Familienhaus Humboldtstraße	1.200.000,00	220,00	1,035
10	ETW in 3 Familienhaus Mozartstrasse	550.000,00	105,00	1,000
11	ETW in Jugendstilvilla Bachstraße	480.000,00	100,00	1,000
19	Kopie von ETW in Jugendstilvilla Beethovenstraße	850.000,00	160,00	1,015
20	Kopie von Kopie von ETW in Jugendstilvilla Beethov	850.000,00	160,00	1,015

Felder
Vorschläge für Anpassungen

Bezeichnung	Wert
Stadtteil	Handshuhshheim
Anzahl der Zimmer	5
Baujahr	1907
Zustand (Fiktives Baujahr)	1975
Balkon / Terrasse	☒
Schloss-Blick	☐
PKW Stellplatz	☒
Datum Verkauf	2018
Datum Vergleichswert	2018

Stadtteil	Anpassung
Altstadt	1,380
Bergheim - Ost	1,400
Bergheim - West	1,230
Boxberg	1,070
Emmertgrund	1,000
Handshuhshheim	1,400
Kirchheim	1,220
Neuenheim - Mitte	1,500
Neuenheim - Ost	1,470
Pfaffengrund	1,150

Anpassungs-Felder mit zwei Nachkommastellen sind für pauschale Werte für Kaufpreisanpassungen.

Anpassungs-Felder mit drei Nachkommastellen sind für Faktoren für prozentuale Anpassungen der m²-Werte

Wenn ein Feld-Wert in den Vorschlägen enthalten ist, wird der Vorschlag übernommen. Bei numerischen Feldern wird zwischen 2 Werten interpoliert. Sonst: Übernahme per Doppelclick.

Haben Sie Dokumente oder Bilder zu Ihren Vergleichsobjekten, so können Sie diese jeweils über die rechte Maustaste zuordnen.

Neuerungen in ST-Xenn

9.3.1. Anpassung der Vergleichsobjekte über Anpassungsfaktoren

Bei der Erfassung der Vergleichsobjekte wird ST-Xenn nun die Anpassungsfaktoren automatisch zuordnen. Somit kann jedes Kriterium einer Karteikarte einen Faktor erhalten.

Zum Beispiel:

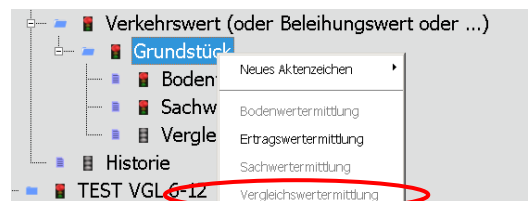
Felder				Vorschläge für Anpassungen	
Bezeichnung	Wert	Anpassung		Stadtteil	Anpassung
Stadtteil	Handshuhsheim	1,400		Altstadt	1,380
Anzahl der Zimmer	4	1,000		Bergheim - Ost	1,400
Baujahr	1905	1,010		Bergheim - West	1,230
Zustand (Fiktives Baujahr)	2014	1,150		Boxberg	1,070
Balkon / Terrasse	☒	1,050		Emmertsgrund	1,000
Schloss-Blick	☐	1,000		Handshuhsheim	1,400
PKW Stellplatz	☐	10.000,00		Kirchheim	1,220
Datum Verkauf	2018			Neuenheim - Mitte	1,500
Datum Vergleichswert	2018	1,200		Neuenheim - Ost	1,470
				Pfaffengrund	1,150

Anpassungs-Felder mit zwei Nachkommastellen sind für pauschale Werte für Kaufpreisanpassungen.
 Anpassungs-Felder mit drei Nachkommastellen sind für Faktoren für prozentuale Anpassungen der m²-Werte
 Wenn ein Feld-Wert in den Vorschlägen enthalten ist, wird der Vorschlag übernommen. Bei numerischen Feldern wird zwischen 2 Werten interpoliert. Sonst: Übernahme per Doppelclick.

9.4. Das Vergleichswertverfahren / Anwendung der gesammelten Vergleichswerte

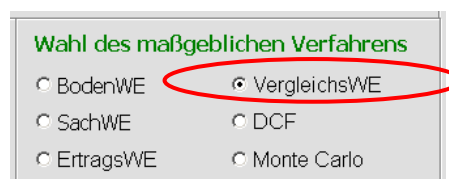
9.4.1. Anlegen eines Vergleichswertverfahrens

Auf einem im Baum gewählten Grundstück / Teilgrundstück kann nun ein Vergleichswertverfahren angelegt werden.



9.4.2. Eingaben im Bildschirm Teilgrundstück

Hier kann das Vergleichswertverfahren als Haupt- oder stützendes Verfahren gewählt werden. Hierdurch erscheinen automatisch die Begründungen zur Verfahrenswahl und das Kapitel Methodik im Gutachten.



In der Zusammenfassung kann die spätere allgemeine Marktanpassung nach ImmoWertV erfolgen

9.4.3. Bewertungsobjekt & Auswahl von Vergleichswerten

9.4.3.1. Das Bewertungsobjekt

Es werden zu Beginn die Daten des Bewertungsobjektes eingegeben. Die hier vorgeschlagenen Felder entsprechen der erfolgten Definition vom Anfang.

Neuerungen in ST-Xenn

15

Bewertungsobjekt in Datensammlung übernehmen

Objekttyp: ETWs in Heidelberg

Bezeichnung: Wohn- und Geschäftshaus Bergstrasse 12

Fläche / Anpassung: 76,81 m² 0,997

Feld	Wert	Anpassung
Stadtteil	Neuenheim	1,470
Anzahl der Zimmer	3	1,000
Baujahr	1905	1,003
Zustand (Fiktives Bauj.)	2000	1,100
Balkon / Terrasse	☒	1,050
Blick	☒	1,200
PKW Stellplatz	☒	10.000,00
Datum Verkauf		0,000
Datum Vergleichswert		0,000

Nach fertiggestellter Vergleichswertermittlung kann die Bewertung als neues Vergleichsobjekt in die Vergleichswert Datenbank übernommen werden (siehe Knopf „in Datensammlung übernehmen“).

9.4.4. Selektion / Auswahl von passenden Vergleichswerten

Hier kann nach allen Kriterien und Kombination gesucht werden.

Vergleichsobjekte selektieren | Vergleichsobjekte anpassen

Filter	Wert / von	bis
Fläche	60,00	80,00
Neu Löschen		

Gleiche Filter werden gruppiert und untereinander ODER-verknüpft.
 Verschiedene Filter/Filtergruppen werden UND-verknüpft.
 Bei Filtern auf Textfelder kann das %-Zeichen als Platzhalter verwendet werden.

Gesucht wurden im Beispiel Vergleichswerte von Eigentumswohnung zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche.

Diese Selektion kann im Verlauf immer wieder angepasst werden, bis die gewünschte Trefferzahl gefunden wurde.

9.4.5. Ergänzen mit weiteren Vergleichsobjekten

Das Ergebnis der Selektion kann direkt kontrolliert werden. Es können hier gefundene Vergleichswerte entfernt oder auch weitere, z.B. gekaufte Daten, erfasst werden. Diese Selektionen sind additiv und können wiederholt werden. Die Übernahme der Treffer erfolgt über den Knopf „In Anpassung übernehmen“.

Gefilterte Objekte aus der Datensammlung, die noch nicht in die Anpassung übernommen wurden

In Anpassung übernehmen

☒ ☐

Neuerungen in ST-Xenn

9.4.6. Die Vergleichswertermittlung

9.4.6.1. Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden automatisch nach allen Kriterien angepasst.

Im Bildschirm der Vergleichswertermittlung befindet sich links das Bewertungsobjekt und rechts alle für die Wertermittlung übernommenen Vergleichsobjekte. Diese werden nun vollautomatisch aufgrund aller definierten Kriterien einzeln angepasst.

Bewertungsobjekt in Datensammlung übernehmen

Objekttyp: ETWs in Heidelberg

Bezeichnung: Wohn- und Geschäftshaus Bergstrasse 12

Fläche / Anpassung: 76,81 m² / 0,997

Feld	Wert	Anpassung
Stadtteil	Neuenheim	1,470
Anzahl der Zimmer	3	1,000
Baujahr	1905	1,003
Zustand (Fiktives Bauj)	2000	1,100
Balkon / Terrasse	☒	1,050
Blick	☒	1,200
PKW Stellplatz	☒	10.000,00
Datum Verkauf		0,000
Datum Vergleichswert		0,000

Berechnung

angepasste m²-Werte: 4.494,02 €/m²

ant. gewichtete m²-Werte: 1.289,03 €/m²

Mittelwert - 30 %: 3.145,81 €/m²

Mittelwert + 30 %: 5.842,23 €/m²

Maximum: 5.484,30 €/m²

Minimum: 2.173,81 €/m²

Standardabweichung: 1.179,35 €/m²

Variationskoeffizient: 0,262

Summe der anteilig gewichteten m²-Werte: 5.156,12 €/m²

Fläche des Bewertungsobjektes: 76,81 m²

Vergleichswert: 396.041,58 €

Vergleichswert rd.: 396.000,00 €

Vergleichsobjekte selektieren

Bezeichnung	Kaufpreis	Fläche	angep. m²-Wert
Wohnbau Mombertplatz	98.000,00	60,00	2.173,81
ETW in 3 Familienhaus	300.000,00	65,00	4.957,75
ETW in Jugendstvilla S	380.000,00	75,00	4.933,33
ETW in 3 Familienhaus	550.000,00	105,00	5.484,30
ETW in Jugendstvilla E	480.000,00	100,00	4.920,90

Bitte scrollen Sie nach rechts um Gewichte einzugeben und um die anteilig gewichteten m²-Werte der Vergleichsobjekte zu sehen.

Kaufpreis-Anpassungen

Kaufpreis: 98.000,00 €

Feld	Wert	Zu-/Abschlag €
PKW Stellplatz	☒	-6.000,00

angepasster Kaufpreis: 92.000,00 €

Fläche: 60,00 m²

Quadratmeterwert-Anpassungen

m²-Wert: 1.533,33 €/m²

Feld	Wert	Zu-/Abschlag %	Zu-/Abschl. €/m²
Fläche	60,00	-5,23	-80,19
Stadtteil	Emmertsgrund	47,00	720,67
Anzahl der Zimmer	2		
Baujahr	1975		
Zustand (Fiktives Bauj)	1995		
Balkon / Terrasse	☒		

angepasster m²-Wert: 2.173,81 €/m²

Zum Beispiel: Das gewählte Vergleichsobjekt liegt im „Emmertsgrund“ und das Bewertungsobjekt in „Neuenheim“. Somit wird automatisch das Vergleichsobjekt um +47,00% bezüglich des Stadtteils angepasst.

Diese Anpassungen erfolgen automatisch bei allen Vergleichsobjekten. Scrollt man die Tabelle nach rechts, so erhält man die Möglichkeit, die Vergleichsobjekte zu gewichten.

Vergleichsobjekte selektieren		Vergleichsobjekte anpassen		
angep. m²-Wert	Berechnen	Gewicht	ant. gew. m²-Wert	
2.173,81	☐			
4.957,75	☒	1	991,55	
4.933,33	☒	1	986,67	
5.484,30	☒	2	2.193,72	
4.920,90	☒	1	984,18	

Neuerungen in ST-Xenn

17

Das Ergebnis / Ableitung aus angepassten Vergleichsobjekten

Berechnung	angepasste m ² -Werte	ant. gewichtete m ² -Werte
Mittelwert	4.494,02 €/m ²	1.289,03 €/m ²
Mittelwert - 30 %	3.145,81 €/m ²	Nur Objekte innerhalb dieser Toleranzgrenzen werden berechnet und gewichtet
Mittelwert + 30 %	5.842,23 €/m ²	
Maximum	5.484,30 €/m ²	2.193,72 €/m ²
Minimum	2.173,81 €/m ²	984,18 €/m ²
Standardabweichung	1.179,35 €/m ²	522,33 €/m ²
Variationskoeffizient	0,262	0,405
Summe der anteilig gewichteten m ² -Werte		5.156,12 €/m ²
Fläche des Bewertungsobjektes		76,81 m ²
Vergleichswert		396.041,58 €
Vergleichswert rd.		396.000,00 €

Die angepassten Vergleichsobjekte (Werte je m²) bilden automatisch einen Mittelwert, es gibt ein Maximum und ein Minimum. Um Ausreißer zu eliminieren, kann nun ein Bereich um den Mittelwert definiert werden (im Beispiel +/- 30%). Alle Ergebnisse aus dem Bereich um den Mittelwert werden zur Ableitung des Vergleichswertes verwendet (rechte Spalte). Ein Ausreißer wurde im Beispiel, wie unten zu sehen, automatisch aussortiert.

Vergleichsobjekte selektieren		Vergleichsobjekte anpassen	
angep. m ² -Wert	Berechnen	Gewicht	ant. gew. m ² -Wert
2.173,81	☒		
4.957,75	☒	1	991,55
4.933,33	☒	1	986,67
5.484,30	☒	2	2.193,72
4.920,90	☒	1	984,18

Der Vergleichswert ergibt sich folglich aus der Wohnungsgröße des Vergleichswertobjekts mal Wert je m² (=Mittelwert ohne Ausreißer).

Maximum	5.484,30 €/m ²	2.193,72 €/m ²
Minimum	2.173,81 €/m ²	984,18 €/m ²
Standardabweichung	1.179,35 €/m ²	522,33 €/m ²
Variationskoeffizient	0,262	0,405
Summe der anteilig gewichteten m ² -Werte		5.156,12 €/m ²
Fläche des Bewertungsobjektes		76,81 m ²
Vergleichswert		396.041,58 €
Vergleichswert rd.		396.000,00 €

Neuerungen in ST-Xenn

9.4.6.2. Zusammenfassung und Marktanpassung

18

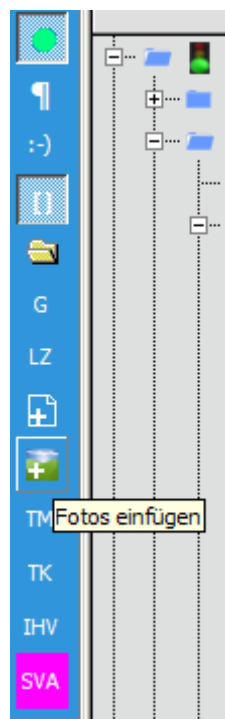
Zusammenfassung / Marktanpassung der einzelnen Wertermittlungsverfahren

Bodenwert	Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert	DCF	Monte Carlo
vorläufiger Vergleichswert			396.000,00 €		
Zu- / Abschlag			15,00 % x 396.000,00 € = 59.400,00 €		
Marktangepasster Vergleichswert			455.400,00 €		
Bodenwert der selbst. Teilfläche			0,00 €		
Objektspezifische Grundstücksmerkmale BW			0,00 €		
Objektspezifische Grundstücksmerkmale Vergleichswert			-19.700,00 €		
kap. Mietdifferenz			-10.983,22 €		☐ Manuelle Eingabe
Marktangepasster Vergleichswert			424.716,78 €		
gerundeter Vergleichswert			425.000,00 €		☐ Manuelle Eingabe

Neben der Marktanpassung können BOGs berücksichtigt werden.

10. Neues System zum einfügen von Bildern

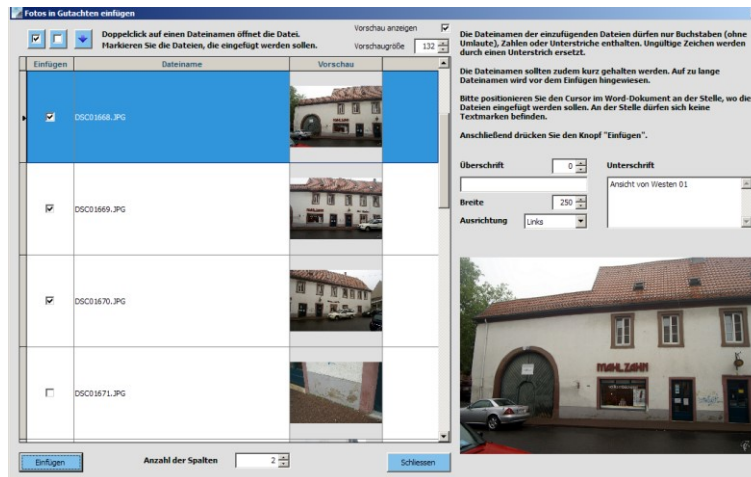
Wenn auf einem zweiten Bildschirm der Gutachtentext geöffnet ist, gibt es nun eine sehr einfache Möglichkeit, Fotos an der Cursorposition einzufügen (Knopf „Fotos einfügen“).



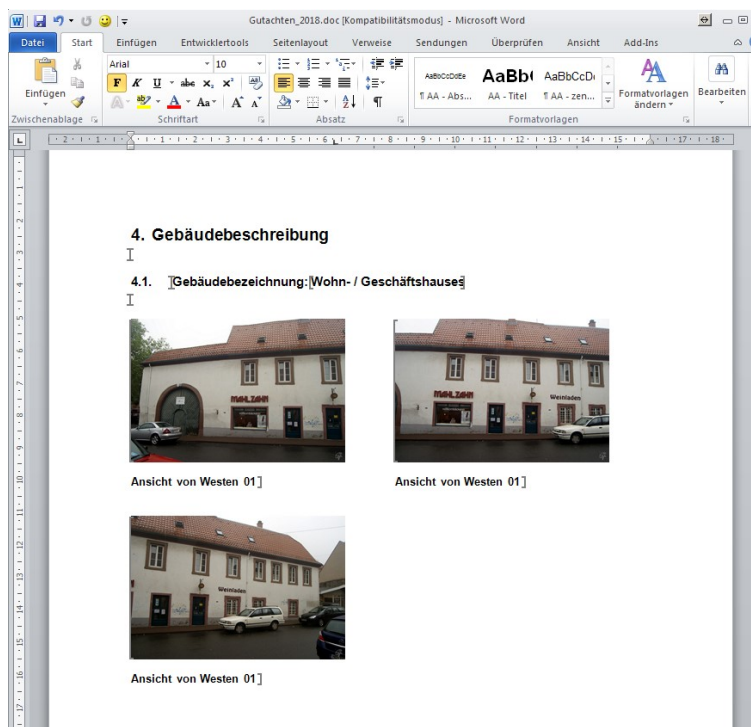
Neuerungen in ST-Xenn

19

Wichtig ist, dass Sie zu diesem Zeitpunkt in der Baumstruktur auf einem Punkt stehen zu dem auch Fotos abgelegt wurden.



Es sollen die in der Spalte „Einfügen“ markierten drei Fotos eingefügt werden. Hierzu kann jedes Bild mit einer Überschrift bzw. einer Bildunterschrift verbunden werden. Ferner kann unten die Anzahl der Spalten definiert werden und es ist möglich, die Bildgröße zu verändern (wird unter System voreingestellt). Durch den Knopf „Einfügen“ werden nun die drei Bilder in einer Auflösung von 250 Pixeln Breite zweispaltig mit Bildunterschrift eingefügt.



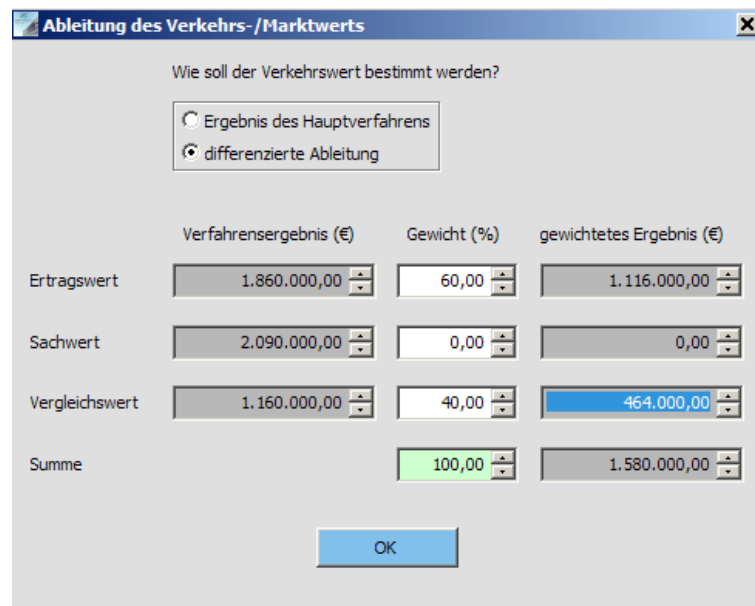
Neuerungen in ST-Xenn

11. Neue Ableitung des Verkehrswertes über Gewichtung

Neben der manuellen Ableitung des Marktwertes mittels der rechten Maustaste (Excel -Nebenrechnung) existiert nun ein Knopf mit den drei Punkten.

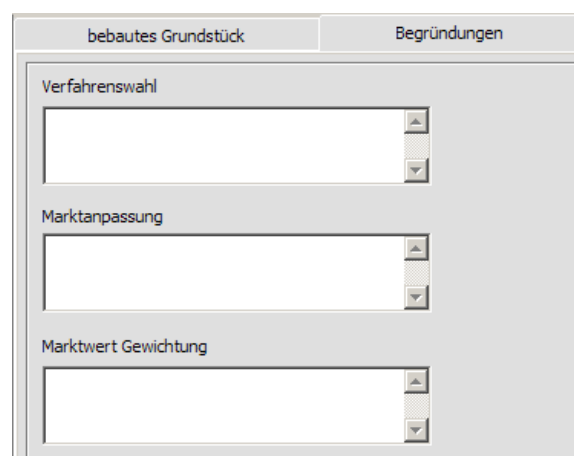


Hier können Sie das Verhältnis der Verfahren in Bezug auf den Marktwert einstellen.



	Verfahrensergebnis (€)	Gewicht (%)	gewichtetes Ergebnis (€)
Ertragswert	1.860.000,00	60,00	1.116.000,00
Sachwert	2.090.000,00	0,00	0,00
Vergleichswert	1.160.000,00	40,00	464.000,00
Summe		100,00	1.580.000,00

Zur Begründung gibt es unter „Begründungen“ ein neues Feld. Auch hier haben Sie den gewohnten Zugriff auf Ihre Textbausteine mittels der rechten Maustaste.



Neuerungen in ST-Xenn

12. Neue Kopierfunktion in den Zielbaumverfahren

21

Voreinstellungen der Mietableitung

Nutzungsart	Merkmal	Gewichtung
Gewerbe-Büro-HD	Lage: innerörtliche Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	10
Gewerbe-Büro	Lage: überregionale Verkehrsanbindung (Autobahnen/Bund)	9
Center Essen	Lage: nahe gelegene Parkmöglichkeiten	9
	Lage: Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich	5
	Lage: Adressenlage (bei Büronutzern gefragte und beliebte U	10
	Lage: Standortimage für Büro- und/oder Praxisnutzung	10
	Lage: Nähe zur Innenstadt bzw. zum Stadt(teil-)Zentrum	8
	Ausstattung: Beleuchtung und Belüftung	7
	Ausstattung: Gebäude- und Bürotechnik (Energieverbrauch)	7
	Ausstattung: Kontroll- und Sicherheitseinrichtungen	3
	Ausstattung: Doppelböden/Kabelkanäle	5
	Ausstattung: Gestaltung und Ausstattung des Zugangsbereichs	8
	Ausstattung: Fahrstuhl, Barrierefreiheit	5
	Ausstattung: Art und Qualität der Baumaterialien	4

Quelle	Minimum	Maximum
Gewerbemieten Immobilienscout24, Auswertung 06/2016	9,80	13,00
Rich Büromarkt Heidelberg 2016	9,00	15,00
Metropolregion Rhein Neckar, Büromarktzahlen 2015	10,00	13,00
Immobilienwirtschaft Regionenreport Haupte Stand 06/2016	8,80	12,00

Sowohl in der Ableitung von Mieten als auch in der Ableitung der Liegenschaftszinssätze haben Sie nun die Möglichkeit komplette Modelle zu kopieren.

Voreinstellungen der differenzierten Ableitung des Liegenschaftszinssatz

Art der Bebauung	Minimum %	Maximum %	Merkmal	Gewichtung
Büro- und Geschäftshaus	4,50	6,00	Lage	25
Einkaufszentren und Gewerbebeparks	5,00	7,00	Gestaltung der Mietverträge	20
Büro- und Produktionsgebäude	4,41	7,50	Bonität der Mieter	15
Einkaufszentren und Gewerbebeparks	5,00	6,00	Gebäudekundliche Konzeption	10
			Restnutzungsdauer	10
			Marktsituation	10
			Größe des Objekts	10

Beschreibung der Merkmal-Bewertungsstufen

Schlecht	Mäßig	Mittel	Gut	Sehr gut
Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen		Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädte n) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lagen in		Sehr gute repräsentative Lagen, oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädte n) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung

OK

Neuerungen in ST-Xenn

13. Neue Verwaltung von Bewirtschaftungskosten – Arten

22

☐ Warnungen anzeigen Online-Datensatz

Nr	Nutzungsart	Bezeichnung	Fl/Stck	marktüb. Miete €/m²	Miete/Monat	Miete/Jahr	tat. Miete €/m²	Miete/Mo
1	Gewerbe	EG Büro / Laden	135,65	12,41	1.683,42	20.201,04		
2	Wohnen - jünger 22	EG r Wohnung	67,62	11,00	737,66	8.851,92	11,00	737,66
2	Wohnen - jünger 22	OR r Wohnung	67,62	11,00	743,82	8.925,84	11,52	778,98
2	Wohnen - älter 32 Jaf	OG r Wohnung	67,62	11,00	743,82	8.925,84	11,52	778,98
4	Wohnen - älter 32 Jaf	OG r Wohnung	54,95	11,00	604,45	7.253,40	8,50	467,08
5	Wohnen - älter 32 Jaf	OG 2 l Wohnung	66,62	11,00	732,82	8.793,84	11,00	732,82
5	Wohnen - jünger 22	EG m Wohnung	67,62	11,00	743,82	8.925,84	11,00	743,82
6	Wohnen - älter 32 Jaf	DG r Wohnung	83,52	11,00	918,72	11.024,64		
8	Stellplätze - Gewerbe	EG Ladenlokal	3,00	11,00	33,00	396,00	11,00	33,00
9	Stellfläche	Stellfläche 720	4,00	11,00	44,00	528,00	11,00	44,00

Bearbeiten
Aktualisieren

Sie gelangen in die Bearbeitung / Verwaltung der Bewirtschaftungskostenarten über den Bildschirm der „Mieten“ mit der gewohnten rechten Maustaste auf dem “Combo Menü” (Dropdown Menü) „Nutzungsart“

Nutzungsarten bearbeiten

Nutzungsart	Wohnen	Gewerbe	BWK pauschal	BWK prozentual	Fläche	Stück	Rohertag	Anzeigen	Standard
Wohnen - jünger 22 Jahre	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Gewerbe	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Stellfläche	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Freifläche	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Werbeanlage	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nutzungsartgelt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnen - 22 - 32 Jahre	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnen - älter 32 Jahre	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gewerbe - Büro	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gewerbe - Lager	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gewerbe - Werkstatt	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Stellplätze - Gewerbe	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Stellplätze - Wohnen	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnen - Eigentumswohnung	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Hier können Sie nun weitere Nutzungsarten anlegen oder die bestehenden bearbeiten.

Wichtig: Bitte vermeiden Sie unnötige Nutzungsarten. Eine große Anzahl der Nutzungsarten verlangsamt die Texterstellung!

Bisher wurden für die Berechnung des Rohertragsansatzes nur die Einheiten mit Wohnen oder Gewerbe (ohne Stellplätze) einbezogen. Jetzt kann es jeder selbst definieren.

Der Bildschirm ist selbsterklärend. Anzumerken ist die Spalte „Anzeigen“. Hierüber regeln Sie, ob Einheiten in der Baumstruktur im Kapitel Gebäudebeschreibung angezeigt werden oder nicht. Z.B. ist eine ausführliche Gebäudebeschreibung zu einer Garage überflüssig, da diese in der Beschreibung des Hauptgebäudes im Reiter „Nebengebäude“ beschrieben werden kann.

Neuerungen in ST-Xenn

23

Nicht verwendete Nutzungsarten (rot hinterlegt) sollten gelöscht werden, da sie sonst die Erstellung des Gutachtentextes verlangsamen.

Erklärungen zu den Markierungen

Wohnen / Gewerbe

An manchen Stellen im Programm werden Werte (Flächen, Bewirtschaftungskosten, Reinertrag) separat für diese beiden Nutzungsarten anhand dieser Markierungen berechnet.

BWK pauschal / prozentual

Die Verwaltungskosten der Bewirtschaftungskosten für diese Nutzungsart werden pauschal bzw. prozentual berechnet.

Fläche / Stück

Das Eingabefeld für die Einheiten wird als Fläche bzw. als Stückzahl gewertet.

Schließen

Voreinstellung der Bewirtschaftungskosten (BWK) bearbeiten

Voreinstellung der Bewirtschaftungskosten (BWK) für Beleihungswert bearbeiten

Rohertrag

Einheiten mit dieser Nutzungsart werden in die Berechnung des Rohertragsansatzes einbezogen.

Anzeigen

Die Beschreibung der Einheiten mit dieser Nutzungsart wird in der Baumstruktur und im Gutachtentext angezeigt.

Standard

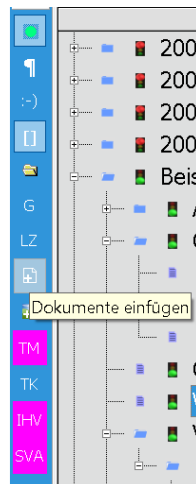
Bei der Anlage einer neuen Einheit wird automatisch diese Nutzungsart zugewiesen. Es kann nur eine Standard-Nutzungsart geben. Diese kann nicht gelöscht werden und muss angezeigt werden.

14. Neue Unterstützung für das Kapitel Anlagen

Um in ST-Xenn gespeicherte Dokumente einfach in das Anlagenverzeichnis zu senden, gibt es einen neuen Knopf in der linken Textleiste „Dokumente einfügen“

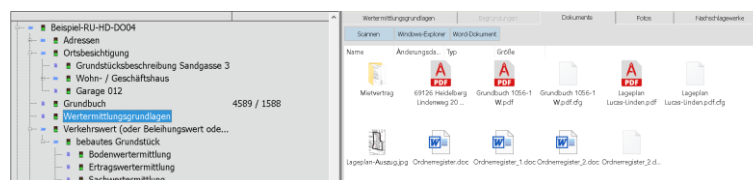
Neuerungen in ST-Xenn

24

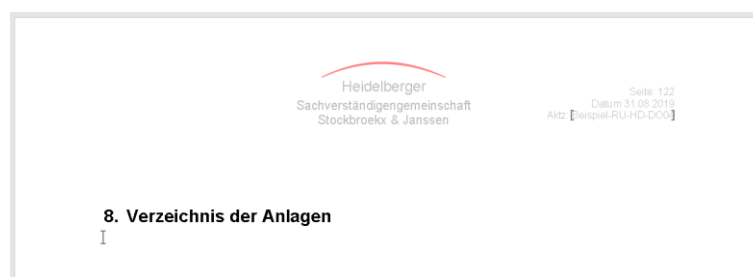


Die Anwendung ist anhand eines Beispiels einfach zu erklären:

14.1. Wählen Sie in der Baumstruktur eine Position in der Sie die einzufügenden Unterlagen gespeichert haben



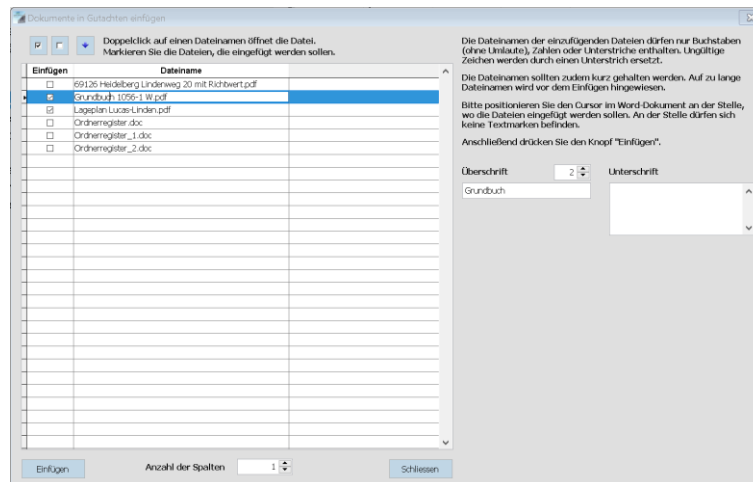
14.2. Platzieren Sie in Ihrem Gutachtendokument den Cursor an der Stelle, an der die Dokumente eingefügt werden sollen



Neuerungen in ST-Xenn

14.3. Betätigen Sie nun den neuen Knopf „Dokumente einfügen“

25



Hier können Sie die einzufügenden Dokumente auswählen. Es ist möglich, den einzelnen Dokumenten jeweils eine Überschrift zu geben. Die Zahl rechts neben dem Wort „Überschrift“ bezeichnet die Tiefe, in unserem Beispiel „2“. Auch können Sie mehrspaltig arbeiten (siehe unten „Anzahl der Spalten“), im angeführten Beispiel ist es jedoch nicht notwendig.

Wichtig: Die meisten Wordversionen haben Probleme PDF Dateien einzufügen, so vermeiden Sie bitte in diesem Zusammenhang besser die Verwendung von PDF

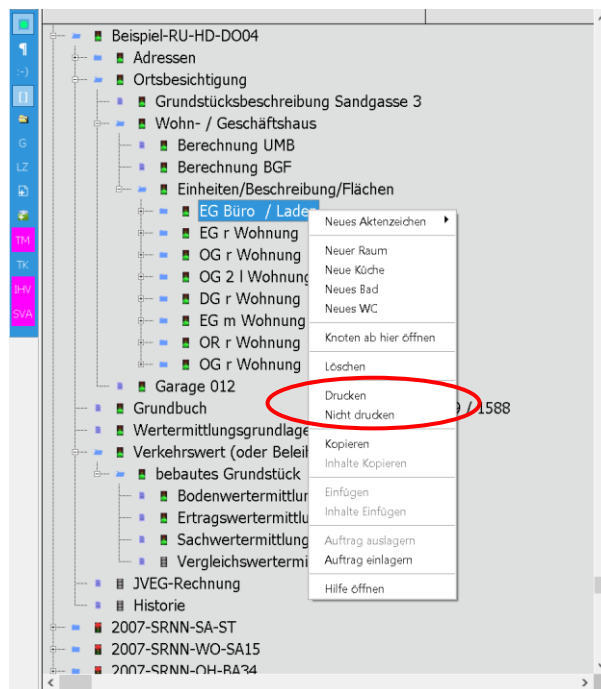
15. Zusammenfassung der Flächen aller Grundbücher

Es werden alle Flächen aller Teilgrundstücke als Summe dargestellt, es sei denn Sie bewerten über das Modul „ETW“. Bei ETW beziehen sich die einzelnen Teilgrundstücke in der Regel immer auf dieselben Flächen (nur andere Anteile), hier wird keine Summe gebildet.

Neuerungen in ST-Xenn

16. Einzelne Kapitel können für das Drucken abgeschaltet werden

Es kommt immer wieder vor, dass man Teile der Beschreibung nicht im Gutachtentext aufgeführt haben möchte. Z.B. möchten Sie die einzelnen Einheiten eines Gebäudes nicht extra beschreiben. In der Vergangenheit mussten alle Felder, die nicht gedruckt werden sollten, mit „#“ gefüllt werden. Hierfür gibt es nun die Möglichkeit mit einem Klick alle Felder des gewählten Kapitels gleichzeitig ab-/einzuschalten. Einfach den Punkt im Baum wählen, die rechte Maustaste drücken und „drucken“ bzw. „nicht drucken“ wählen.



17. Funktionen für Gutachterausschüsse

17.1. Neue Felder / Textmarken verfügbar

Sowohl in den Bildschirmen als auch in der Gutachtenvorlage gibt es neue Felder:

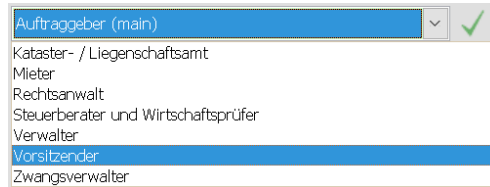
Wo finden Sie das Feld im Bildschirm	Textmarke in der Gutachtenvorlage
Auftragsdaten, Allgemein, Ortsteil	Deckblatt: gutachtenkopf_ortsteil
Auftragsdaten, Dienststelle, Dienststellennummer	Deckblatt: gutachtenkopf_dienst_stnr
Auftragsdaten, Allgemein, Sachbearbeiter	Deckblatt: gutachtenkopf_sachbearb
Auftragsdaten, Allgemein, Beschlussdatum	Deckblatt: gutachtenkopf_datumbeschluss
Auftragsdaten, Allgemein, Haftungsvereinbarung	Deckblatt: gutachtenkopf_hv
Auftragsdaten, Allgemein, Ortsteil	Unterschriftsseite: vwe_azortsteil
Auftragsdaten, Allgemein, Sachbearbeiter	Unterschriftsseite: vwe_azsachbearb
Auftragsdaten, Allgemein, Beschlussdatum	Unterschriftsseite: vwe_azdatumbeschluss
Auftragsdaten, Allgemein, Haftungsvereinbarung	Unterschriftsseite: vwe_hv

Neuerungen in ST-Xenn

27

17.2. Weitere Adresstypen

Es wurden die Adresstypen „Vorsitzender“ und „Gutachter“ unter Adressen aufgenommen:

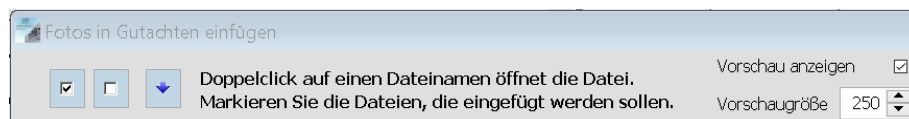


18. Bilder einfügen

Im Bildschirm zum Einfügen der Bilder (zu finden in der Textleiste links ) haben sich Änderungen ergeben:

- Die im System unter Word eingestellte Bildbreite (bei zwei Spalten ist 400 ein guter Wert) kann he Bild verändert werden.
- Info: Die Dateigröße vor dem Einfügen in Word wird entsprechend automatisch reduziert!

Die Vorschaugröße der Bilder kann nun frei eingestellt bzw. abgeschaltet werden.



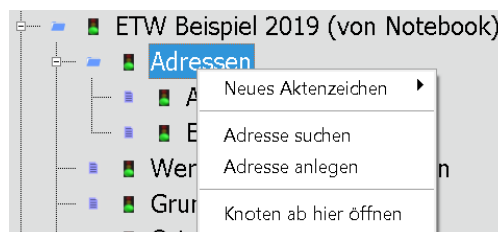
Die Bilddateinamen können hier geändert werden. Bitte beachten Sie die Konventionen (z.B. maximale Länge 20 Zeichen)!

19. Gebäudebeschreibung

Hier wurde ein weiteres Feld „Dachdämmung“ eingefügt

20. Adressen

Die Baumstruktur wurde im Kapitel Adressen um die zwei Funktionen „Adresse anlegen“ und „Adresse suchen“ erweitert



Nun muss zum Anlegen einer Adresse nicht mehr der Umweg über die Adressverwaltung gegangen werden.

Neuerungen in ST-Xenn

21. Bodenwertermittlung

Auf vielfachen Wunsch haben wir die lineare Inter-/Extrapolation in der Nebenrechnung zur GFZ Anpassung wieder eingebaut.

22. Sachwertermittlung

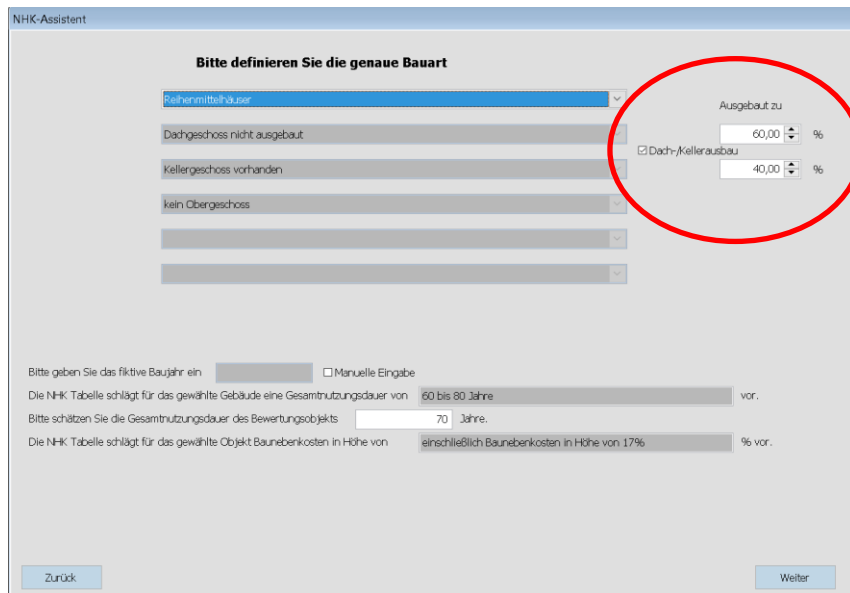
22.1. Summenfelder

Im Gutachtentext wurden Summenfelder unter den Nebenrechnungstabellen eingefügt

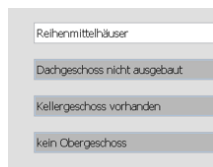
22.2. Ausbauten

Im Bereich der Ableitung der NHK 2010 gibt es einen neuen Bereich zur Berücksichtigung von Ausbauten im Dachgeschoss und / oder Kellergeschoss.

Die Verteilung der Ausbauanteile geben Sie im NHK Assistent ein:



Durch die Aktivierung von „Dach-/Kellerausbau“ werden ab Zeile 2 die Einstellungen in der Definition der Bauart abgeschaltet und an den neuen Assistenten übergeben.



Die neue Basis ist nun eine Bauart mit nicht ausgebautem Dach und Kellergeschoss. Der Assistent wird nun automatisch die notwendigen Werte aus den Tabellen der Sachwertrichtlinie ziehen. Siehe Beispiel:

Neuerungen in ST-Xenn

29

	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.02	545	605	695	840	1 050
2.02	515	570	655	790	985
3.02	480	535	615	740	925

	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.01	655	725	835	1 005	1 260
2.01	615	685	785	945	1 180
3.01	575	640	735	885	1 105

	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.32	620	690	790	955	1 190
2.32	580	645	745	895	1 120
3.32	545	605	695	840	1 050

Vervollständigen Sie nun die Ihre Eingaben im Assistenten wie gewohnt:

NHK-Assistent

Gebäudetyp: Reihennittelhäuser, Typ 3.02

Kostenkennwerte (€/m² BGF): 480 535 615 740 925

Bauteil	Gewicht	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Ergebnis
Außenwände	23		100				123,05
Dach	15			50	50		101,63
Fenster und Außentür	11			100			67,65
Innenwände und -tür	11			100			67,65
Deckenkonstruktion u.	11			100			67,65
Fußböden	5				100		37,00
Sanitärreinrichtungen	9			100			55,35
Heizung	9				100		66,60
Sonstige technische A.	6				100		44,40
Summe (%)	100						
Summe (€/m² BGF)							630,98
Ausstattungsstandard							3,05

Bauteil-Gewicht (%): 6

Ausstattung: einfach ☐ Man. Eing. ☐ stark gehoben

Stufenanteile (%): ☐ Man. Eing. ☐ stark gehoben

Merkmale:

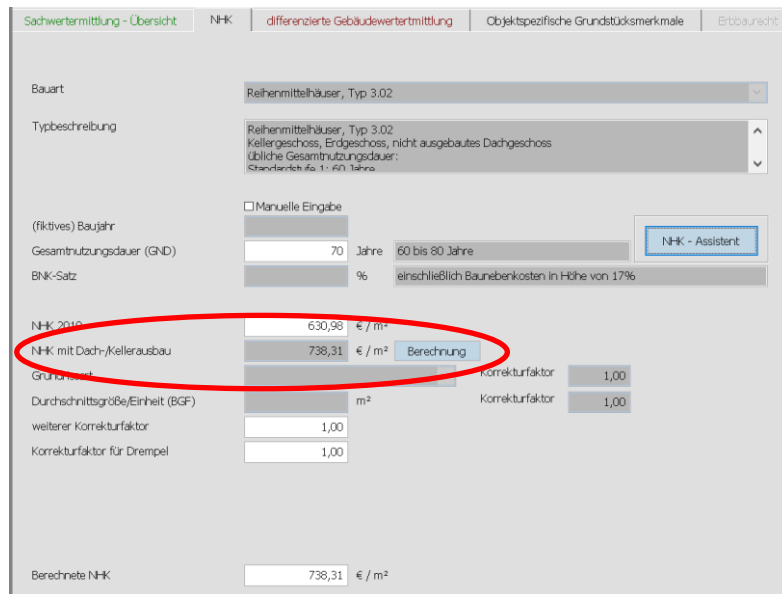
- sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
- wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
- zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
- zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LÄH- und
- Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Zurück Fertigstellen

Wenn Sie den NHK - Assistenten verlassen haben gelangen Sie wieder in den gewohnten Bildschirm der NHK Ableitung. Dort befindet sich eine neue Zeile:

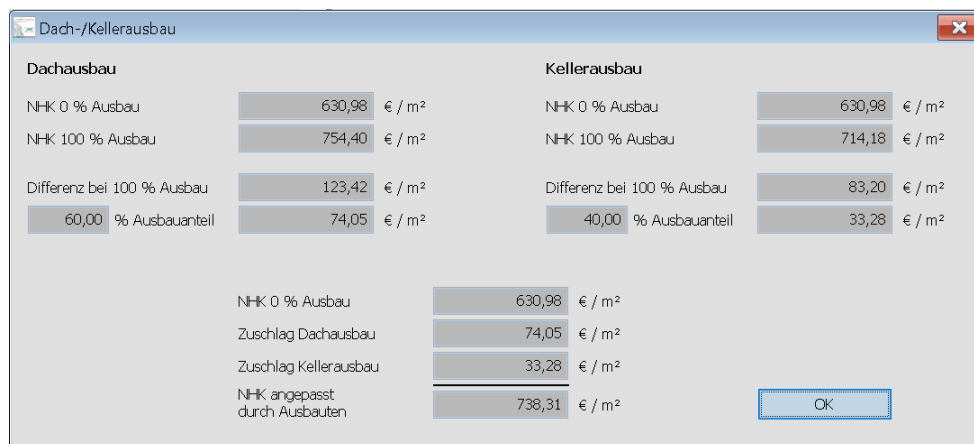
Neuerungen in ST-Xenn

30



The screenshot shows the 'NHK' (Nebenkosten) calculation screen. The 'Berechnung' button is highlighted with a red circle. The interface includes fields for 'Bauart' (Reihenmittelhäuser, Typ 3.02), 'Typbeschreibung' (Reihenmittelhäuser, Typ 3.02, Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss), 'Gesamtnutzungsdauer (GND)' (70 Jahre), and 'BNK-Satz' (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%). The 'NHK 2019' is 630,98 €/m², and the 'NHK mit Dach-/Kellerausbau' is 738,31 €/m². The 'Berechnung' button is located next to the 'NHK mit Dach-/Kellerausbau' value.

Rechts über den Knopf „Berechnung“ gelangen Sie in den Bildschirm, der Ihnen die Nebenrechnung darstellt. Die Ableitung ist natürlich nachvollziehbar im Gutachtentext enthalten.



The screenshot shows the 'Dach-/Kellerausbau' (Roof/Basement Extension) calculation window. It displays the calculation of the 'NHK' (Nebenkosten) for the extension of the roof and basement. The window is divided into two main sections: 'Dachausbau' (Roof Extension) and 'Kellerausbau' (Basement Extension). Each section shows the 'NHK' for 0% and 100% extension, the difference at 100% extension, and the percentage share of the extension. The final result shows the 'NHK angepasst durch Ausbauten' (NHK adjusted by extensions) as 738,31 €/m².

Dachausbau		Kellerausbau	
NHK 0 % Ausbau	630,98 €/m²	NHK 0 % Ausbau	630,98 €/m²
NHK 100 % Ausbau	754,40 €/m²	NHK 100 % Ausbau	714,18 €/m²
Differenz bei 100 % Ausbau	123,42 €/m²	Differenz bei 100 % Ausbau	83,20 €/m²
60,00 % Ausbauteil	74,05 €/m²	40,00 % Ausbauteil	33,28 €/m²
NHK 0 % Ausbau: 630,98 €/m² Zuschlag Dachausbau: 74,05 €/m² Zuschlag Kellerausbau: 33,28 €/m² NHK angepasst durch Ausbauten: 738,31 €/m²			

Im oberen Teil sehen sie die Gegenüberstellungen von Dach- bzw. Kellerausbau jeweils bei 0% und 100% angepasst zu Ihrer gewählten Verteilung im NHK – Assistenten. Resultierend hieraus die Differenz, die dann mit Ihren eingegebenen prozentualen Ausbauteilen multipliziert wird.

Im unteren Teil des Fensters sehen Sie die Übersicht mit den oben errechnenden Zuschlägen und die hiermit angepasste NHK (€/m²).

Nun können Sie wie gewohnt weitere Anpassungen im Bildschirm der NHK Ableitung vornehmen.

Neuerungen in ST-Xenn

23. Ertragswertermittlung

Im Bildschirm „Mieten“ ist nun eine Differenziertere Eingabe möglich. Die marktübliche Miete kann nun pro m² und die tatsächliche pro Monat eingegeben werden. Die Spalten sind entkoppelt.

marktübliche Miete marktüb. Miete ☒ €/ m² ☐ Monat ☐ differenziert ... tatsächl. Miete ☒ €/ m² ☐ Monat

Über „differenziert“ gelangen Sie in die Hotelbewertung bzw. in die Zielbaummethode zur Ableitung von Mieten.

24. Hotel- und Gastronomie-Bewertung

Wir nutzen in ST-Xenn das Verfahren nach "Gustav Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit Hotel und Gaststätten" um die fiktiven Pachtkostenanteile abzuleiten.

Bitte legen Sie in der Ortsbesichtigung in den jeweiligen Gebäuden die Zimmer oder Gastonomieeinheiten an:

Ortsbesichtigung

- Grundstücksbeschreibung
- Bettenhaus A B C D E
 - Einheiten / Beschreibung / Flächen
 - 1 Bett, Dusche WC
 - 2 Betten Dusche WC
 - 2 Betten Dusche WC, Balkon
 - 3 Betten Dusche WC
 - 4 Betten Dusche WC
 - 4 Betten Dusche WC, Balkon
 - 5 Betten Dusche WC
 - 6 Betten Dusche WC
 - 4 Betten, Küche, Bad, Balkon, Loggia

Mit der jeweiligen Anzahl des Zimmertyps (hier 4 Zimmer mit jeweils 2 Betten):

Bezeichnung der Einheit	Stück	
2 Betten Dusche WC, Balkon	4,00	☒ Manuelle Eingabe

Oder der Gastroeinheit mit der Zahl der Sitzplätze (hier 290):

Bezeichnung der Einheit	Stück	
Gastronomie EG + 1 UG	290,00	☒ Manuelle Eingabe

Sie Finden den Einstieg in die Hotelbewertung im Bildschirm „Mieten“ der Ertragswertermittlung:

Neuerungen in ST-Xenn

Ertragswertermittlung		Begründungen		Dokumente		Fotos		Nachschlagewerke	
Mieten	Bewirtschaftungskosten		Ertragswertermittlung		Objektspezifische Grundstücksmerkmale			Erbbaurecht	
☐ Warnungen anzeigen					Online-Datensatz				
Nr	Nutzungsart	Bezeichnung	Fl./Stck.	marktüb. Miete. €/m²	Miete/Monat	Miete/Jahr	tat. Miete €/m²	Miete/Moi	
1	Hotel - Zimmer	1 Bett, Dusche WC	3,00	67,93	203,79	2.445,48	67,93	203,79	
2	Hotel - Zimmer	2 Betten Dusche WC	70,00	135,86	9.510,20	114.122,40	135,86	9.510,20	
3	Hotel - Zimmer	2 Betten Dusche WC,	4,00	135,86	543,44	6.521,28	135,86	543,44	
4	Hotel - Zimmer	3 Betten Dusche WC	12,00	203,79	2.445,48	29.345,76	203,79	2.445,48	
5	Hotel - Zimmer	4 Betten Dusche WC	40,00	271,72	10.868,80	130.425,60	271,72	10.868,80	
6	Hotel - Zimmer	4 Betten Dusche WC,	40,00	271,72	10.868,80	130.425,60	271,72	10.868,80	
7	Hotel - Zimmer	4 Betten, Küche, Bad,	16,00	271,72	4.347,52	52.170,24	271,72	4.347,52	
8	Hotel - Zimmer	5 Betten Dusche WC	5,00	339,65	1.698,25	20.379,00	339,65	1.698,25	
9	Hotel - Zimmer	6 Betten Dusche WC	18,00	407,58	7.336,44	88.037,28	407,58	7.336,44	
20	Hotel - Gastronomie	Hauschenke	60,00	89,17	5.350,20	64.202,40	89,17	5.350,20	
21	Hotel - Gastronomie	Gastronomie EG + 1	290,00	89,17	25.859,30	310.311,60	89,17	25.859,30	
25	Hotel - Garage	Garagen a	4,00	9,22	36,88	442,56	9,22	36,88	
< marktübliche Miete gleich der tatsächlichen Miete marktüblich. Miete ☐ €/ m² ☐ Monat ☒ differenziert ... tatsächl. Miete ☒ €/ m² ☐ Monat >									

Unter der Auswahl „Nutzungsart“ befinden sich vier Ertragstypen für die Hotelbewertung („Hotel-...“):

Nutzungsart
Hotel - Zimmer
Gewerbe - Werkstatt
Hotel - Garage
Hotel - Gastronomie
Hotel - Sonstiges
Hotel - Zimmer

Bitte ordnen Sie diese, wie im Bildschirm oben Ihren Einheiten (Zimmern, Restaurants etc.) zu. Unter der Tabelle befindet sich der Knopf zur Differenzierten Ermittlung. Durch diesen gelangen Sie in den Baustein Hotelbewertung:

marktübliche Miete marktüb. Miete ☐ €/ m² ☐ Monat ☒ differenziert ☐ ... tatsächl. Miete ☐ €/ m² ☐ Monat

24.1.1. Betriebskennzahlen

Im Bildschirm der Betriebskennzahlen werden nun Eckdaten zum lokalen Hotelmarkt festgehalten.

Bitte erfassen Sie im Unteren Viertel alle Eckdaten / Auslastungen,

Öffnungstage / Jahr	330		Gastronomieauslastung	20,00	%
Bettenauslastung	20,00	%	Garagenauslastung	20,00	%
Hauptsaison	30,00	%	Nebensaison	70,00	%
fiktiver Pachtanteil Hotel	26,00	%	fiktiver Pachtanteil Gastronomie	26,00	%

in der Mitte die marktüblichen **Betten**preise in Haupt- und Nebensaison bzw. Garagenmieten pro Tag.

	Durchschnitt	Hauptsaison	Nebensaison
mittlerer Bettenpreis	41,40 €	50,00 €	40,00 €
mittlerer Verzehranteil	27,60 €	30,00 €	25,00 €
Garagenpreis		7,50 €	6,00 €

Neuerungen in ST-Xenn

Im oberen Drittel dann die tatsächlichen Angebote pro **Zimmertyp** mit dem jeweiligen Anteil der Verpflegung (hier Vollpension = VP) des zu bewertenden Hotels.

33

Mittlerer Bettenpreis und Gastronomieanteil für die Wertermittlung

Angebot	Preis p.P. VP	Anteil Zimmer / Tag	Anteil Gastronomie / Tag
Komfort EW (VP)	89,00	53,40	35,60
Komfort KL 3-6 (VP)	49,00	29,40	19,60

Anteil Hotel 60,00 % Anteil Gastronomie 40,00 %

Sollte es eine Hotelbar oder Poolbewirtung geben dann erfassen Sie bitte auch die möglichen Außenverkaufumsätze pro Person und Tag.

Gastronomie Umsatz Außenverkauf pro Person / Tag €

Wenn die Gaststätte nicht nur der Bewirtung der Hotelgäste dient (Hat z.B. eine Speisekarte für nicht-Hotel-Gäste), dann erfassen Sie bitte auch den möglichen Gastronomieumsatz pro Sitzplatz und Tag.

Gastronomie Umsatz pro Platz / Tag €

Später im Reiter „Sonstiges“ können z.B. Umsätze aus Wellness oder Tagung erfasst werden.

In on-geo geoport erhalten Sie z.B. bei den Gemeindekennziffern folgende Daten:

Touristik				
	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
Beherbergungsbetriebe	-	332	3.310	51.865
- davon Hotels	-	264	2.642	33.399
- Gästebetten	-	12.485	148.024	3.563.595
- Bettenauslastung (in %)	-	34,52	34,74	32,60
- Gästeankünfte	-	466.103	7.470.828	160.790.784
- Gästeübernachtungen	-	1.573.020	18.768.481	424.061.525
- durchschnitt. Aufenthaltsdauer (in Tagen)	-	3,37	2,51	2,64

Veröffentlichungsjahr: 2016; Berichtsjahr: 2014

Daten sind über den Hotel- und Gaststättenverband erhältlich.

24.1.2. Zimmer

Im Reiter „Zimmer“ sind und die Anzahl der Betten („mit je Betten“) der jeweiligen Zimmertypen zu erfassen. Die eingegeben Zimmeranzahlen („Anzahl“) aus der Ortsbesichtigung kann hier berichtigt werden.

Zimmertyp	Anzahl	mit je Betten
1 Bett, Dusche WC	3,00	1
2 Betten Dusche WC	70,00	2
2 Betten Dusche WC, Balkon	4,00	2
3 Betten Dusche WC	12,00	3
4 Betten Dusche WC	40,00	4
4 Betten Dusche WC, Balkon	40,00	4

Neuerungen in ST-Xenn

Aus diesen Angaben und den Angaben aus dem Vorbildschirm „Betriebskennzahlen“ ergeben sich nun die marktüblichen möglichen Übernachtungen.

34

Übernachtungen HS	Übernachtungen NS	Übernachtungen gesamt
59	139	198
2.772	6.468	9.240
158	370	528
713	1.663	2.376
3.168	7.392	10.560
3.168	7.392	10.560
13.938	32.526	46.464

Im unteren Teil errechnet sich nun der fiktive Pachtkostenanteil für die Betten.

	Übernachtungen		Bettenpreis		Umsatz
Hauptsaison (HS)	13.938	*	50,00 €	=	696.900,00 €
Nebensaison (NS)	32.526	*	40,00 €	=	1.301.040,00 €
			Beherbergungsumsatz gesamt		1.997.940,00 €
			fiktiver Pachtanteil	*	26,00 %
			fiktiver Pachtanteil im Jahr	=	519.464,40 €
			fiktiver Pachtanteil im Monat		43.288,70 €
			Betten	/	704
			fiktiver Pachtkostenanteil pro Bett und Monat rd.	=	61,49 €

24.1.3. Garagen

Im Reiter „Garagen“ erfolgt die Bearbeitung analog. Die Garagentypen kommen mit der jeweiligen Stellplatzanzahl aus der Ortsbesichtigung bzw. der Zuordnung zu „Hotel-Garagen“ in der Aufstellung der Mieten (ersten Bildschirm der Ertragswertermittlung). Diese können auch hier geändert werden.

Garagentyp	Stellplätze
Garagen a	4,00
Garagen b	4,00

Aus diesen Angaben und den Angaben aus dem Bildschirm „Betriebskennzahlen“ ergeben sich nun die marktüblichen möglichen Belegungen / Buchungen für die Stellplätze in den Garagen.

Miettage HS	Miettage NS	Miettage gesamt
79	185	264
79	185	264
158	370	528

Im unteren Teil errechnet sich nun der fiktive Pachtkostenanteil für die Stellplätze in den Garagen.

Neuerungen in ST-Xenn

35

Aus den vorliegenden Miettagen errechnen sich die Garagenumsätze wie folgt:

	Miettage		Garagenpreis		Umsatz
Hauptsaison (HS)	158	*	7,50 €	=	1.185,00 €
Nebensaison (NS)	370	*	6,00 €	=	2.220,00 €
Garagenumsatz gesamt					3.405,00 €
fiktiver Pachtanteil					* 26,00 %
fiktiver Pachtanteil im Jahr					= 885,30 €
fiktiver Pachtanteil im Monat					73,78 €
Stellplätze					/ 8
fiktiver Pachtkostenanteil pro Stellplatz und Monat rd.					= 9,22 €

24.1.4. Gastronomie

Die verschiedenen Restaurants (oft keines oder nur eines) kommen mit der jeweiligen Sitzplätzen aus der Ortsbesichtigung bzw. der Zuordnung zu „Hotel-Garagen“ in der Aufstellung der Mieten (ersten Bildschirm der Ertragswertermittlung). Diese können auch hier geändert werden.

Gastronomietyp	Sitzplätze
Hausschenke	60,00
Gastronomie EG + 1 UG	290,00
Gesamt	350

Aus diesen Angaben und den Angaben aus dem Bildschirm „Betriebskennzahlen“ ergeben sich nun die marktüblichen möglichen Platz- / Tischbelegungen in den Restaurants. Zusätzlich haben Sie hier eine Übersicht über den Außenverkaufsumsatz und den Verzehranteil resultierend aus dem Hotel.

Hotelanteil (Frühstück, Halbpension und Vollpension):

	Personen / Jahr		Verzehranteil p.P.		Umsatz im Jahr
Hauptsaison (HS)	13.938	*	30,00 €	=	418.140,00 €
Nebensaison (NS)	32.526	*	25,00 €	=	813.150,00 €
Gesamt	46.464				1.231.290,00 €
			Umsatz Verzehranteil Hotel		

Gastronomie- / Restaurantanteil:

Für die Bewertung von Gaststätten bietet sich das "Investorenverfahren" (Pachtwertverfahren) an.

Gastronomie Umsatz pro Platz / Tag	19,00 €
Öffnungstage / Jahr	* 330
Sitzplätze	* 350
Gastronomieauslastung	* 20,00 %
Umsatz Gastronomie	= 438.900,00 €

Umsatz Gastronomie	+	438.900,00 €
--------------------	---	--------------

Außenverkaufsanteil:

Der Gesamtumsatz des Außenverkaufs ergibt sich aus den Übernachtungen (Personen pro Jahr) multipliziert mit dem „Umsatz Außenverkauf p.P. / Tag

Neuerungen in ST-Xenn

36

Personen / Jahr	
Hauptsaison (HS)	13.938
Nebensaison (NS)	32.526
Gesamt	46.464
Umsatz Außenverkauf p.P. / Tag *	4,50 €
Außenverkaufsumsatz im Jahr =	209.088,00 €
Außenverkaufsumsatz im Monat	17.424,00 €

Im unteren Teil errechnet sich nun der fiktive Pachtkostenanteil für die Sitzplätze der Gastronomie und den Außenverkauf.

Fiktive Pachteinahmen aus	Umsatz im Jahr	fiktiver Pachtanteil	fiktiver Pachtanteil im Jahr	fiktiver Pachtanteil im Monat
Sitzplätzen	1.670.190,00 €	26,00 %	434.249,40 €	36.187,45 €
Außenverkauf	209.088,00 €	26,00 %	54.362,88 €	4.530,24 €
Gesamt			488.612,28 €	40.717,69 €
Sitzplätze fiktiver Pachtkostenanteil pro Sitzplatz und Monat rd.				350 / 116,34 €

Schließen

24.1.5. Sonstiges

Hier können Sie zusätzlich sonstige Umsätze (z.B. für Tagungsräume etc.) aufführen. Die Neuanlage, das Löschen und die Zuordnung erfolgt wie bei den übrigen Themen im Bildschirm „Mieten“ der Ertragswertermittlung.

Typ	Anzahl	Preis / Stück	Umsatz im Jahr (€)	fikt. Pachtanteil (%)	fikt. Pachtanteil / Jahr (€)	fikt. Pachtanteil / Monat (€)
Tagungsräume	2,00	35.000,00	70.000,00	26,00	18.200,00	1.516,67
Gesamt	2		70.000,00		18.200,00	1.516,67

Die marktübliche Miete im Monat entspricht dem fiktiven Pachtanteil im Monat.

24.1.6. Zusammenfassung / Bilanzauswertung

Hier erhalten Sie eine Übersicht über die verschiedenen Ertrag bringenden Gruppen. Diese Werte werden später zurück an den Bildschirm „Mieten“ der Ertragswertermittlung übergeben.

Zusammenfassung der Jahresertragsanteile					
	pro Jahr	pro Monat	Betten (Plätze)	pro Monat / Bett (Platz)	
Hotel	519.464,40 €	43.288,70 €	704	61,49 €	
Garagen	885,30 €	73,78 €	8	9,22 €	
Gastronomie	488.612,28 €	40.717,69 €	350	116,34 €	
Sonstiges	18.200,00 €	1.516,67 €			
Gesamt	1.027.161,98 €	85.596,84 €			

Die Bilanzauswertung spiegelt im Gegenzug die tatsächlichen Umsätze der letzten Jahre wider.

Neuerungen in ST-Xenn

Bilanzauswertung

Tragen Sie hier die Umsätze der vergangenen Jahre ein.

Jahr	Umsatz	Gewicht
2019	3.960.500,00	3
2018	3.796.000,00	2
2017	3.855.290,00	1

Aus den Bilanzen ergibt sich im Gegenzug folgender gewichteter Schnitt:

3.888.131,67 €

Position	Umsatz
Tagung	18.500,00
Vollpension	1.069.000,00
Übernachtungen	2.354.000,00
Abendrestaurant	519.000,00

37

In der oberen Tabelle werden über die rechte Maustaste die zur Verfügung stehenden Bilanzjahre angelegt. In der rechten Spalte gibt es die Möglichkeit der Gewichtung.

Zu jedem der Bilanzjahre können in der unteren Tabelle Umsatzkonten mit den jeweiligen Umsätzen angelegt werden. Diese Konten werden automatisch für jedes Jahr angelegt.

Rechts ergibt sich der gewichtete Mittelwert als Summe der tatsächlichen Umsätze.

Überarbeitung / Erweiterung der Sachwertermittlung

25. NHK 2010 NHK-Splitting

Im Bereich der NHK 2010 steht Ihnen in den höheren Versionen von LORA® ST-Xenn neben dem bekannten Gebäudesplitting (Aufteilung eines Gebäudes in Teilgebäude) das NHK-Splitting (Aufteilung der NHK eines Gebäudes in NHK-Anteile siehe Beispiel: Altbau und Anbau 2016) zur Verfügung. Diese Funktion ist praktisch, wenn Sie z.B. einen renovierten Altbau, der bei der Renovierung mit einem Anbau versehen wurde, zu bewerten haben. So ist es möglich, die unterschiedlichen Ausstattungsstandards der Gebäudeteile differenziert zu erfassen.

Sachwertermittlung - Übersicht | NHK | differenzierte Gebäudewertermittlung | Objektspezifische Grundstücksmerkmale | Gebäudesuche

☒ NHK-Splitting

Bezeichnung	Berechnete NHK	NHK-Anteil (%)	NHK-Anteil (€)
Wohn- / Geschäftshaus (Altbau)	728,76	75,00	546,57
Wohn- / Geschäftshaus (Anbau 2016)	707,83	25,00	176,96

Bauart: Doppel- und Reihenhäuser, Typ 2.02

Typbeschreibung: Doppel- und Reihenhäuser, Typ 2.02
Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Standardstufe 1: 60 Jahre

☐ Manuelle Eingabe

(fiktives) Baujahr: 1970

Gesamtnutzungsdauer (GND): 68 Jahre

BNK-Satz: %

NHK 2010: 615,69 €/m²

NHK mit Dach-/Kelleranbau: 728,76 €/m²

Grundrissart:

Durchschnittsgröße/Einheit (BGF): 60,00 m²

Weiterer Korrekturfaktor: 1,00

Korrekturfaktor für Dremel: 1,00

Berechnete NHK: 728,76 €/m² für Wohn- / Geschäftshaus (Altbau)

Gesamt-NHK (Summe der NHK-Anteile): 723,53 €/m²

Neuerungen in ST-Xenn

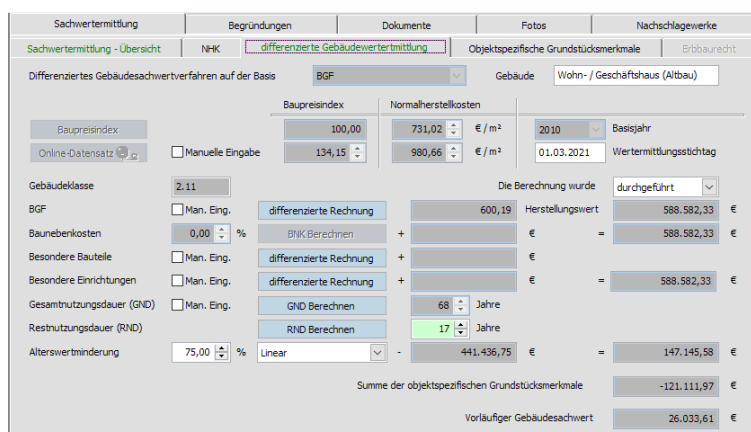
38

Sobald Sie das NHK Splitting oben links aktivieren (Haken setzen), erhalten Sie eine Tabelle, in die beliebig viele Gebäudeteile eingetragen werden können (rechte Maustaste). Jeder Gebäudeteil kann dann analog des Hauptgebäudes mit einer eigenen NHK Ableitung versehen werden. Die prozentuale Verteilung bestimmen Sie, als Nutzer in der Tabelle (Beispiel hier 75% und 25%). Die letzte Zeile des Bildschirms stellt die resultierende NHK (Summe der NHK-Anteile) dar. Mit dieser NHK erfolgt dann die weitere Gebäudewertermittlung.

26. Differenzierte Gebäudewertermittlung (neue Aufteilung)

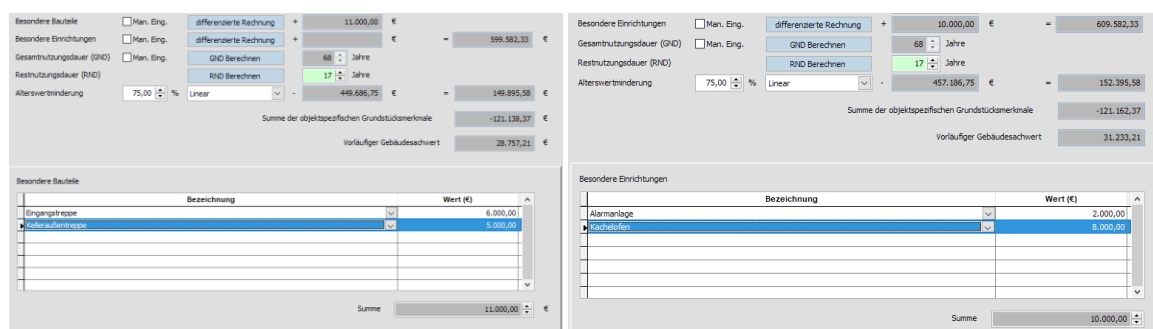
Die „differenzierte Gebäudewertermittlung“ übernimmt die Angaben der NHK 1995 bzw. NHK 2000 und rechnet diese mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag um. Der Baupreisindex wird passend zum Wertermittlungstichtag vorgeschlagen, Sie können ihn jedoch auch manuell erfassen.

Die BGF, BRI oder der umbaute Raum wird automatisch aus den zugehörigen Berechnungen (Gebäudebeschreibung) übernommen oder kann hier auch manuell erfasst werden. Hieraus ergibt sich der Herstellungswert. Die Baunebenkosten (BNK), die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) können über die zugehörigen Knöpfe berechnet oder manuell eingegeben werden. Nach Eingabe der Alterswertminderungen wird der Zeitwert errechnet.



Sachwertermittlung		Begründungen		Dokumente		Fotos		Nachschlagewerke	
Sachwertermittlung - Übersicht									
NHK									
Differenzierte Gebäudewertermittlung									
Objektspezifische Grundstücksmerkmale									
Erbbaurecht									
Differenziertes Gebäudesachwertverfahren auf der Basis									
BGF									
Gebäude									
Wohn- / Geschäftshaus (Altbau)									
Baupreisindex		100,00		Normalherstellkosten		731,02 € / m²		2010 Basisjahr	
Online-Datensatz		134,15				980,66 € / m²		01.03.2021 Wertermittlungstichtag	
Gebäudeklasse		2.11						Die Berechnung wurde durchgeführt	
BGF		Man. Eing.		differenzierte Rechnung		600,19		Herstellungswert	
Baunebenkosten		0,00 %		BNK Berechnen				588.582,33 €	
Besondere Bauteile		Man. Eing.		differenzierte Rechnung				588.582,33 €	
Besondere Einrichtungen		Man. Eing.		differenzierte Rechnung				588.582,33 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)		Man. Eing.		GND Berechnen		68 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND)		Man. Eing.		RND Berechnen		17 Jahre			
Alterswertminderung		75,00 %		Linear		441.436,75 €		147.145,58 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale								-121.111,97 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert								26.033,61 €	

27. Besonderen Bauteile und Besonderen Einrichtungen (altes Model für zurückliegende Stichtage)



Besondere Bauteile		Besondere Einrichtungen	
Man. Eing.	differenzierte Rechnung	Man. Eing.	differenzierte Rechnung
11.000,00 €		10.000,00 €	
599.582,33 €		609.582,33 €	
68 Jahre		68 Jahre	
149.895,58 €		152.395,58 €	
75,00 %		75,00 %	
Linear		Linear	
449.686,75 €		457.186,75 €	
-121.138,37 €		-121.162,37 €	
28.757,21 €		31.233,21 €	

Besondere Bauteile		Besondere Einrichtungen	
Bezeichnung	Wert (€)	Bezeichnung	Wert (€)
Engpassstrasse	6.000,00	Alarmanlage	2.000,00
Laufsteige	5.000,00	Kachelfußboden	8.000,00
Summe	11.000,00 €	Summe	10.000,00 €

Tipp: Der Bereich der „Besonderen Bauteile“ und der „Besonderen Einrichtungen“ ist nach ImmoWertV hier nicht anzuwenden. Diese müssen in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Punkt „Sonstige Anlagen“ berücksichtigt werden. Bei zurückliegenden Stichtagen (vor ImmoWertV) ist die Anwendung hier jedoch empfehlenswert.

Neuerungen in ST-Xenn

27.1. GND Berechnung

Es besteht die Möglichkeit, die GND automatisch aus dem Ausstattungsstandart (siehe Assistent der NHK 2010) zu bestimmen. LORA® ST-Xenn wird hierzu in der vorgegebenen Spanne (hier 1,00 bis 5,00) des Hautgebäudes (das oberste aus der Tabelle des NHK-Splitting) interpolieren.



Gesamtnutzungsdauer berechnen

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK: 60 bis 80 Jahre

Ausstattungsstandard: 1,00 entspricht 60 Jahre

Ausstattungsstandard: 5,00 entspricht 80 Jahre

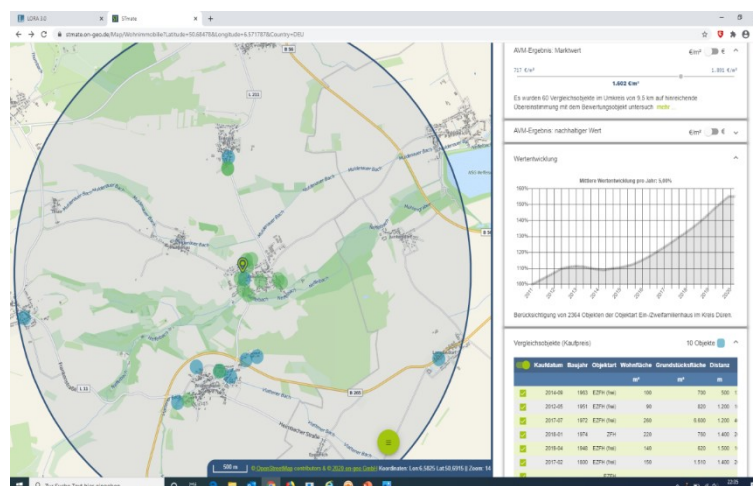
Ausstattungsstandard aus den NHK: 2,54 entspricht 68 Jahre

Tipp: In den Außenanlagen und in der Ertragswertermittlung müssen die GND & RND eventuell manuell angepasst werden.

28. STmate jetzt auch über ST-Xenn verfügbar

STmate® ist ein EAA-zertifiziertes Automated Valuation Model (AVM), welches Investoren, Fonds und Immobilienspezialisten Analysen und Bewertungen zu Einzelobjekten und Immobilienportfolios per Web / App bietet. Mit seiner künstlichen Intelligenz (KI) und unter Nutzung umfangreicher Karten liefert STmate Einschätzungen zu Immobilienmärkten in Deutschland und Österreich. Neben Analysen zur Lage, Siedlungsstruktur und der Angebots- und Nachfrageseite relevanter Märkte können unternehmensspezifische Anforderungen für Auswertungen und Datenbereitstellungen berücksichtigt werden. Im Verbraucherbereich bestehen darüber hinaus Einsatzmöglichkeiten zur Lead-Gewinnung.

- AVM Immobilienbewertung im Vergleichswertverfahren
- Transparente Anzeige aller Ergebnisse und Entwicklungen
- Übersichtliche Anzeige der Vergleichsobjekte zur Wertermittlung in Karte und Tabelle
- Schnelle Auswahl und Anpassung der Vergleichsobjekte möglich



Neuerungen in ST-Xenn

40

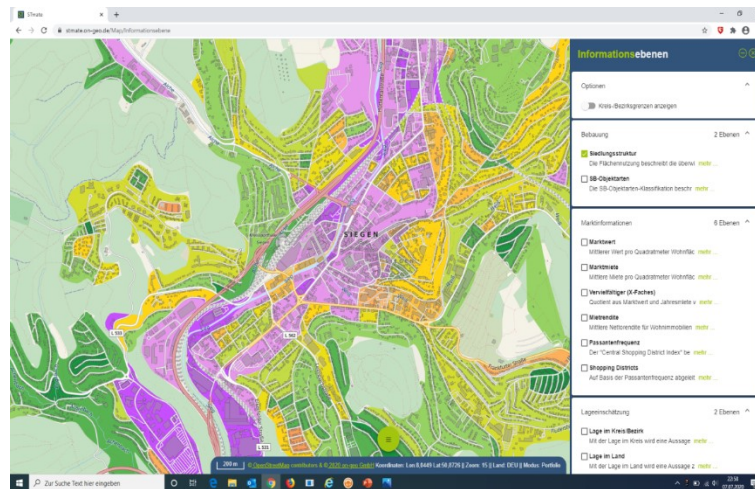
Klare Kartendarstellungen zu verschiedenen Informationsebenen u.a. zu:

- Siedlungsstruktur
- Lage im Kreis
- Lage im Land
- Anziehungspunkte (POI's)

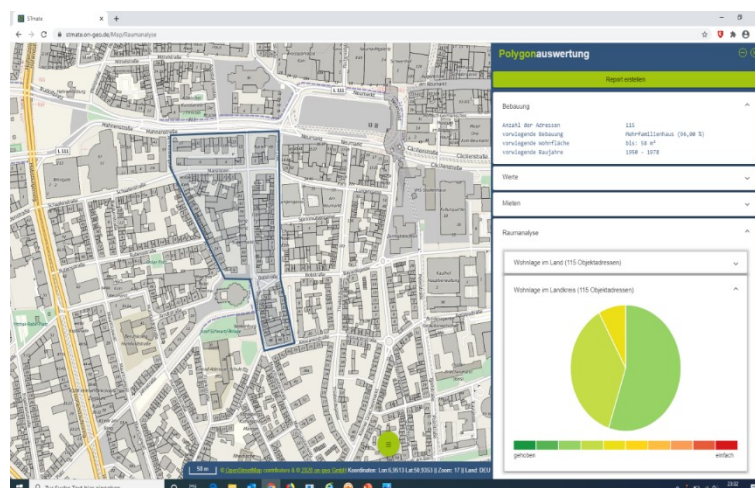
Optional:

- Sozioökonomische Daten
- Gewerbelagen

Dabei höchste Detailtiefe durch ständig wachsende Datengrundlage



- Analyse und Bewertung von frei gezeichneten Gebieten in Sekundenschnelle
- Informationen zu vorherrschender Bebauung und Adressanzahlen im gewählten Gebiet
- Anzeige von Marktpreisen und Mieten im gewählten Gebiet
- Übersichtliche Darstellung der Wohnlagen
- Individualisierbarer Report möglich



Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage www.on-geo.de/stmate/

Und zu unseren regelmäßigen Webinaren – Termine: www.on-geo.de/events/

Neuerungen in ST-Xenn

29. Die neue Gutachtenvorlage

41

ST-Xenn hat eine komplett neue Gutachtenvorlage erhalten.

- Modernes Design
- Komplett neue Formatvorlagen (keine unnötigen mehr)
- Exakte Ausreichung der Zahlen und Texte

Achtung: Zu der neuen Gutachten-Vorlage „ImmoWertV 2022 (modern) 01“ gibt es eine neue passende Deckblatt-Vorlage. Diese müssen Sie auf Ihren Bedarf hin (Logo etc.) anpassen. Ihre alte Deckblatt-Vorlage kann mit der neuen Gutachten-Vorlage nicht verwendet werden!

Parallel werden die alten Gutachten-Vorlagen durch das Vorlagenupdate auf die neue ImmoWertV umgestellt. Die alten Gutachten-Vorlagen können Sie weiterhin mit Ihrer persönlichen Deckblatt-Vorlage verwenden.

Neuerungen in ST-Xenn

Hier ein kleiner Einblick:

42

Seite: 3

- 5.3.2. Bodenwertermittlung 26
- 5.3.2.1. Bodenrichtwert 26
- 5.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes 26
- 5.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung 27
- 5.3.2.4. Begründungen zu den Faktoren 27
- 5.3.3. Ertragswertermittlung 27
- 5.3.3.1. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung 28
- 5.3.3.2. Begründungen zu den Faktoren 29
- 6. Marktwert 31
- 7. Verzeichnis der Anlagen 32
- 7.1. Grundbuchauszug 32
- 7.2. Bodenrichtwert 32
- 7.3. Flurkarte 32
- 8. Literaturverzeichnis 32
- 8.1. Verweise 32
- 8.2. Rechtsquellen 32

Aktz: 2021-IM-SE
Datum 30.12.2021

Seite: 7

Grundstücksbeschreibung

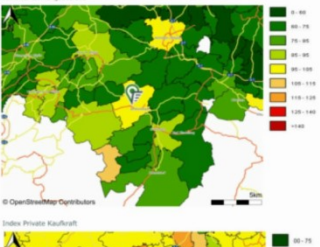
Makrolage

Bayern

IDENTIFIKATION MAKROLAGE (GEMEINDE-EBENE)

Parameter	Wert
Gemeinde	Landkreis Lohr, St.
Gemeindekennzahl	20 08114
Gemeindekategorie	Landliche Räume - landliche Kreise, Ober-Mittelzentren
Bevölkerungsdichte	14,77
Fläche	7.411
Bevölkerung	81,1

Risiko für Zahlungsunfähigkeit



© OpenStreetMap contributors
Index Private Kaufkraft

Seite: 29

5.3.3.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Stück Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Freifläche	45,00	80,00	3.600,00
Instandhaltungskosten		3.600,00 €	
% von Rohertrag		8,07 %	
Rohertrag		44.628,00 €	

5.3.3.1.4. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Bebaut mit Freizeitanlagen

Merkmal	Gewichtung	Bewertung	Punkte
Lage	25	4	100
Gestaltung der Mietverträge	20	2	40
Bonität der Mieter	15	2	30
Gebäudekondition Konzeption	10	4	40
Restnutzungsdauer	10	2	20
Marktsituation	10	3	30
Größe des Objekts	10	3	30
Summe	100		290

0 Punkte	Minimum entspricht	9,00 %
200 Punkte	Durchschnitt entspricht	7,50 %
400 Punkte	Maximum entspricht	6,00 %
290 Punkte	Bewertungsobjekt entspricht	6,83 %

30. Die neue ImmoWertV

Natürlich wurde ST-Xenn an die neue ImmoWertV angepasst.

Wenn Sie in Zukunft Gutachten mit der neuen Vorlage erstellen sind die Texte komplett auf die neue ImmoWertV abgestimmt.

31. Pflege der Baupreisindextabelle

Neben den automatischen Updates der Tabelle haben Sie nun die Möglichkeit die Tabelle (unter SYSTEM) über die rechte Maustaste selber zu aktualisieren:

[illegible]

Interessant ist hier der Punkt „Neue mit Berechnung“.

Neuerungen in ST-Xenn

Neuer Baupreisindex

Index vom statistischen Bundesamt abrufen (STRG + Klick öffnet die Adresse im Browser):

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

☐ Man. Eing.

Basis für die Berechnung:

Basisjahr

2015

Jahresindex 2010 =

90,05

☐ Man. Eing.

Sollte das Statistische Bundesamt das Basisjahr der veröffentlichten Baupreisindizes ändern, z.B. auf 2020, müssen Sie hier das Jahr entsprechend ändern, den zugehörigen Jahresindex für 2010 berechnen und hier eintragen.

Neue Zeile einfügen:

Jahr

2021

Quartal

2

Neuer Index

0,00

zum Basisjahr 2015

Indizes berechnen und einfügen

Abbrechen

Über den Link gelangen Sie zu den aktuellen Zahlen

Preisindizes für Bauwerke, Wohn...

+

←

→

↻

🔍

🌟

🌐

🔧

👤

destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html

🔍

🌟

🌐

🔧

👤

Konjunkturindikatoren

Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Preisindizes für Bauwerke: Wohngebäude, Nichtwohngebäude. Tabellen mit Originalwerten und Veränderungsraten.

Seite teilen

Werte

Baupreisindizes¹

Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	
2021	III	129,6	130,0	131,0
	II	125,2	125,4	126,0
	I	120,8	121,2	121,4
	IV	115,6	116,0	116,0
2020	III	115,1	115,5	115,6
	II	117,7	118,1	118,2
	I	117,2	117,6	117,7
	IV	115,7	116,1	116,2

Neuerungen in ST-Xenn

Nehmen wir als Beispiel das fehlende 2. Quartal 2021 mit 125,2. Diesen Wert tragen Sie in das Feld unten ein und betätigen den Knopf „Indizes berechnen und einfügen“.

45

Neue Zeile einfügen:

Jahr

Quartal

Neuer Index zum Basisjahr 2015

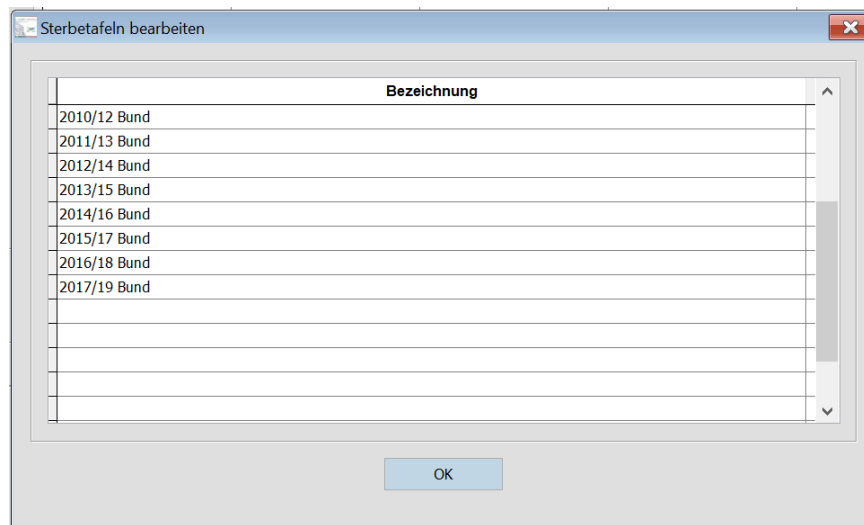
32. Pflege der Sterbetafel

Ähnlich wie bei Baupreisindex können Sie nun die Sterbetafeln auch manuell (automatisiert) pflegen.

Drücken Sie hier zu einfach die rechte Maustaste dort wo Sie die Sterbetafeln auswählen und wählen Sie dann bearbeiten:

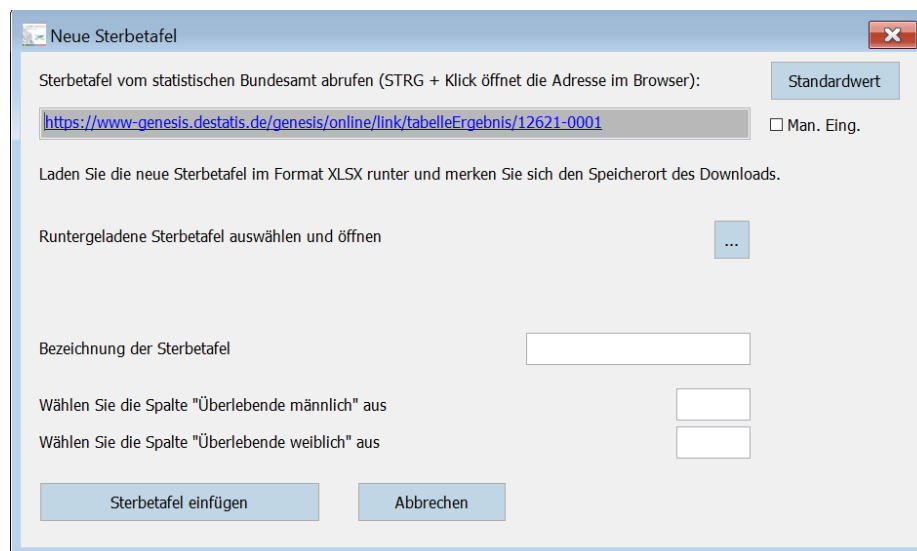
[illegible]

Neuerungen in ST-Xenn



46

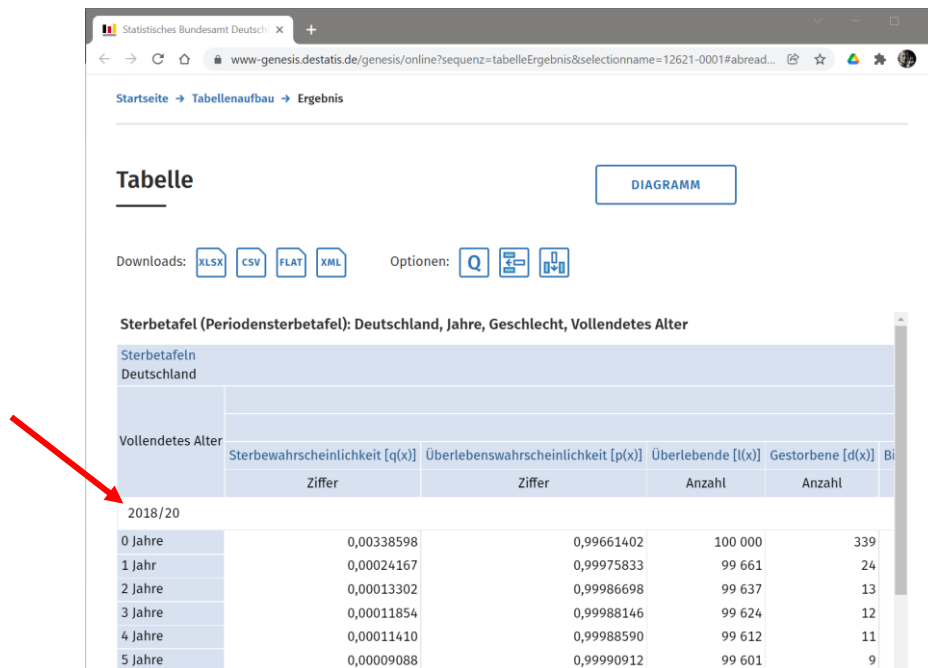
Hier geht es dann über die rechte Maustaste in den Dialog:



Neuerungen in ST-Xenn

Als erstes öffnen Sie wie im Bildschirm beschrieben über den Link die Sterbetafel (hier im Beispiel 2018/20)

47



Startseite → Tabellenaufbau → Ergebnis

Tabelle DIAGRAMM

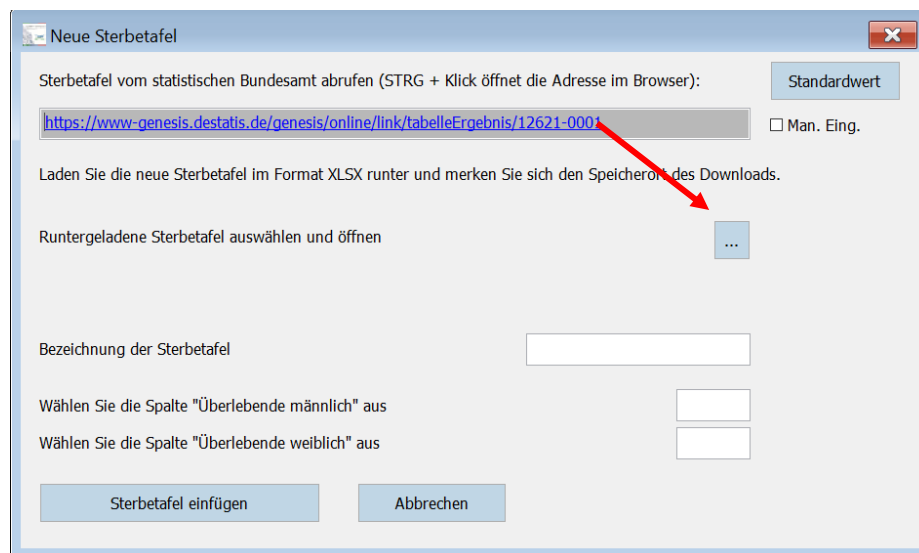
Downloads: [XLSX](#) [CSV](#) [FLAT](#) [XML](#) Optionen: [Q](#) [Z](#) [U](#)

Sterbetafel (Periodensterbetafel): Deutschland, Jahre, Geschlecht, Vollendetes Alter

Vollendetes Alter	Sterbewahrscheinlichkeit [q(x)]	Überlebenswahrscheinlichkeit [p(x)]	Überlebende [l(x)]	Gestorbene [d(x)]	Bi
	Ziffer	Ziffer	Anzahl	Anzahl	
2018/20					
0 Jahre	0,00338598	0,99661402	100 000	339	
1 Jahr	0,00024167	0,99975833	99 661	24	
2 Jahre	0,00013302	0,99986698	99 637	13	
3 Jahre	0,00011854	0,99988146	99 624	12	
4 Jahre	0,00011410	0,99988590	99 612	11	
5 Jahre	0,00009088	0,99990912	99 601	9	

Dann laden Sie sich die Sterbetafel als Excel Datei herunter (im Beispiel lege ich sie auf den Desktop ab)

Hiernach importiere ich diese in ST-Xenn:



Neue Sterbetafel

Sterbetafel vom statistischen Bundesamt abrufen (STRG + Klick öffnet die Adresse im Browser): Standardwert

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabelleErgebnis/12621-0001> ☐ Man. Eing.

Laden Sie die neue Sterbetafel im Format XLSX runter und merken Sie sich den Speicherort des Downloads.

Runtergeladene Sterbetafel auswählen und öffnen ...

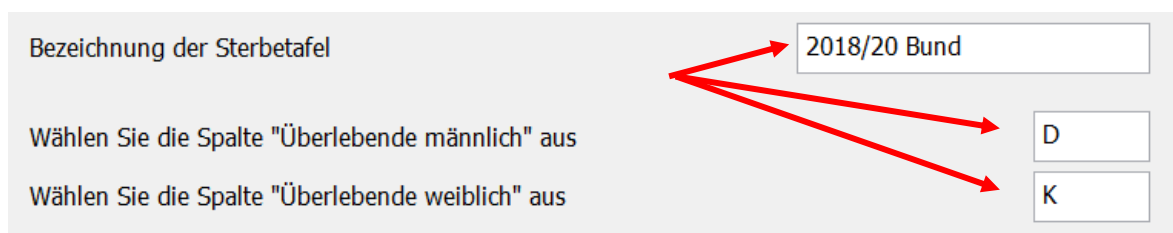
Bezeichnung der Sterbetafel

Wählen Sie die Spalte "Überlebende männlich" aus

Wählen Sie die Spalte "Überlebende weiblich" aus

Sterbetafel einfügen Abbrechen

Bitte prüfen Sie ob er die Daten richtig erkannt hat (die Tabellen können in Zukunft abweichen)



Bezeichnung der Sterbetafel

Wählen Sie die Spalte "Überlebende männlich" aus ☐

Wählen Sie die Spalte "Überlebende weiblich" aus ☐

Neuerungen in ST-Xenn

Dann müssen Sie lediglich den Knopf „Sterbetafel Einfügen“ betätigen. Das Programm wird nun die Umrechnung und Erweiterung bis zu den Lebensjahren 105 automatisch vornehmen.

48

33. Pflege der Honorartafel

Auch ähnlich wie zuvor beschrieben können Sie nun die Honorartafel manuell über die rechte Maustaste pflegen:

Auftragsdaten

Summe der Marktwerte ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale: 792.300,00 €

Honorarstufe: Normalstufe bis

Honorar: 3.450,76 €

Honorartabelle des Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger BDGS, Angelehnt an § 34 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) i. d. d. bis zum 17.08.2009 gültigen Fassung

HONORAR-Tafel



Wert (€)	Normalstufe von (€)	Normalstufe bis (€)	Schwierigkeitsstufe von (€)	Schwierigkeitsstufe bis (€)
1.750.000	3.700	4.400	4.400	6.100
2.000.000	3.900	4.600	4.600	6.400
2.250.000	4.100	4.900	4.900	6.800
2.500.000	4.300	5.100	5.100	7.100
3.000.000	5.000	5.900	5.900	8.200
3.500.000	5.450	6.500	6.500	9.000
4.000.000	5.900	7.000	7.000	9.800
4.500.000	6.350	7.500	7.500	10.500
5.000.000	6.800	8.100	8.100	11.300
7.500.000	8.600	10.200	10.200	14.300
10.000.000	10.300	12.300	12.300	17.200
12.500.000	12.000	14.300	14.300	20.100
15.000.000	13.700	16.300	16.300	23.000
17.500.000	15.400	18.400	18.400	25.900
20.000.000	17.100	20.400	20.400	28.800
22.500.000	18.800	22.500	22.500	31.600
25.000.000	20.500	24.500	24.500	34.500

Neu

Löschen