



Management- Informationssystem (MIS) Handbuch

Letzte Aktualisierung am 05. November 2024



Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.

Silver
Microsoft Partner

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

Inhaltsverzeichnis

Bedienung	3
Schritt 1 – Datenabgleich (Administration).....	3
Schritt 2 – Management-Informationssystem.....	4
Schritt 3 – Speicherung Abfrage / Export Abfrageergebnisse	5
Technische Hinweise	5
Berechtigungen am SQL Server	6
Beschreibung der einzelnen Attribute	7
Kunde (Tabelle: Mis_Kunde)	7
Bewertung (Tabelle: Mis_Bewertung)	7
Grundstück (Tabelle: Mis_Grundstueck)	11
Gebäude (Tabelle: Mis_Gebaeude).....	11
Gebäudeteil (Tabelle: Mis_GebaeudeTeil)	14
Ertragsobjekt (Tabelle: Mis_Ertragsobjekt).....	15
Rohertrag (Tabelle: Mis_Rohertrag)	16
Last (Tabelle: Mis_Last).....	16
Recht (Tabelle: Mis_Recht)	16
Vergleichsobjekt (Tabelle: Mis_Vergleichsobjekt).....	16
Vergleichsteil (Tabelle: Mis_VergleichTeil).....	17
Technische Hinweise zur automatischen Ausführung	18

Mit diesem Instrument werden Ihnen **Informationen bereitgestellt**, die für **Ihre Entscheidungen relevant** sind und Sie bei **Planung** und **Risikomanagement unterstützen**.

Als **Datenbasis** für das Informationssystem dient eine **Datenbasis** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**. Nach einem **Datenabgleich** zwischen **Quell-** und **Zielsystem** können **beliebige Abfragen** unter **Berücksichtigung beliebiger Kriterien** durchgeführt werden. Die abgefragten Daten stehen Ihnen dann zur Weiterverarbeitung zur Verfügung und können z.B. nach **Excel exportiert werden**.

Sie können Informationen aus der zugrundeliegenden Datenbank zu **Berichten** für bestimmte Anwendergruppen zusammenfassen (z.B. für das **Controlling**, die **Geschäftsleitung** etc.).

Sie haben auch die Möglichkeit **Abfragen**, die Sie regelmäßig durchführen möchten, zu **standardisieren**. Das Informationssystem erkennt bei der nächsten Datensynchronisation, ob und welche Änderungen in der Zwischenzeit im Datenstamm vorgenommen wurden und berücksichtigt diese bei der nächsten Abfrage. Ihre Abfragen sind somit immer am neuesten Stand.

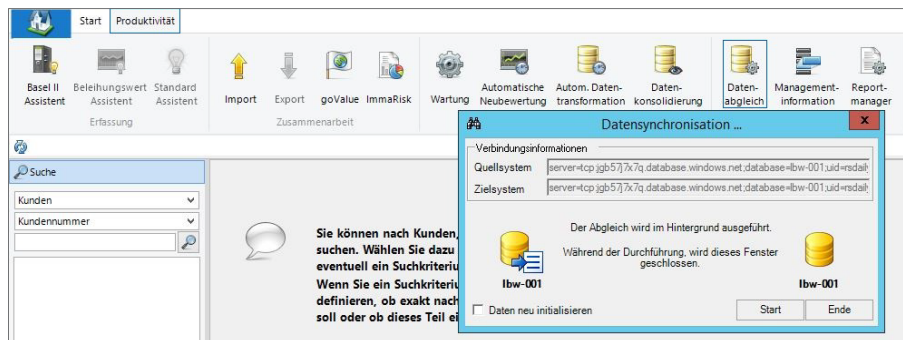
Bedienung

Schritt 1 – Datenabgleich (Administration)

Bevor Sie die erste Abfrage durchführen ist es nötig, eine **Datensynchronisation** vorzunehmen.



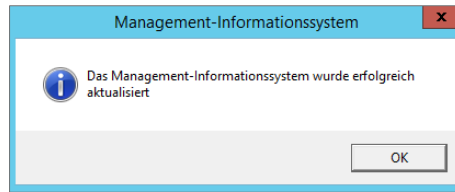
Dazu aktivieren Sie über die Symbolleiste **Produktivität** die Schaltfläche **Datenabgleich**. Dieser Schritt ist immer dann durchzuführen, wenn Sie **aktuelle Daten** haben möchten bzw. wenn sich die **Liegenschaftsbewertungsversion** auf **Datenbankseite** geändert hat (Achtung: Siehe [Hinweis zur Berechtigung am SQL Server](#)).



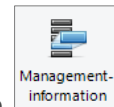
Wenn die Checkbox **Daten neu initialisieren** aktiviert ist, werden alle **Daten des Quellsystems** in das **Zielsystem neu eingeführt**.

<input checked="" type="checkbox"/> Daten neu initialisieren	Bei aktivierter Checkbox, benötigen Sie am SQL Server für die Datenbank entsprechende Rechte , da Sie hier das Schema der Datenbank verändern. Für alle anderen Aktionen reichen Datareader/Datawriter-Rechte aus.
<input type="checkbox"/> Daten neu initialisieren	Wenn Sie lediglich jene Daten, die sich seit der letzten Abfrage geändert haben, im Zielsystem aktualisieren möchten, ist das Häkchen nicht zu setzen.

Zur Datensynchronisation aktivieren Sie die Schaltfläche **Start**. Ein **Dialogfenster nach Abschluss der Synchronisation** bestätigt Ihnen die **ordnungsgemäße Durchführung** des ersten Schrittes. Danach aktivieren Sie die Schaltfläche **OK**.



Schritt 2 – Management-Informationssystem

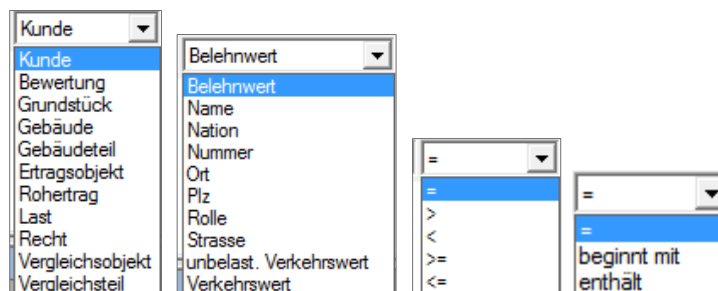


Im zweiten Schritt aktivieren Sie über die Symbolleiste **Produktivität** die Schaltfläche

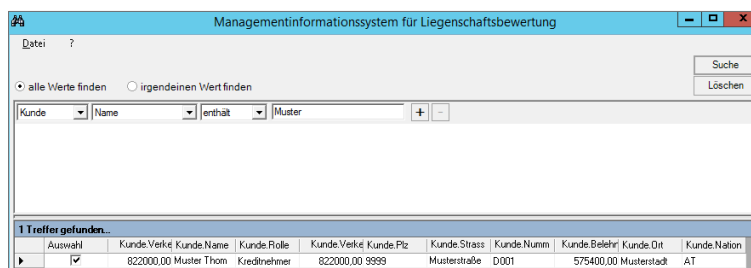
Um das Ergebnis Ihrer Abfrage zu definieren, wählen Sie zunächst aus, welche Werte Ihre Abfrage enthalten soll.

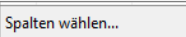
<input checked="" type="radio"/> alle Werte finden	Wenn auf Ihr Abfrageergebnis alle später ausgewählten Kriterien zutreffen müssen, aktivieren Sie diese Checkbox.
<input type="radio"/> irgendeinen Wert finden	Wenn Sie alle Ergebnisse, worauf auch nur eines der ausgewählten Kriterien zutrifft, erhalten möchten, aktivieren Sie diese Checkbox.

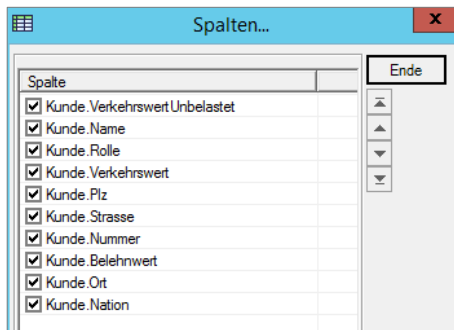
Definieren Sie nun Ihre **Abfragekriterien**. Wählen Sie einen beliebigen **Kontext** sowie ein beliebiges **Attribut** aus. Jeder **Kontext** (z.B. Kunde, Bewertung, Grundstück, Gebäude usw.) enthält zugehörige und vom Kontext abhängige **Attribute**. Der Kontext **Kunde** enthält z.B. die Attribute **Belehnwert**, **Name**, **Nation** usw.



<input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> -	Wenn Sie in Ihrer Abfrage mehr als ein Kriterium berücksichtigen möchten, können Sie über die Schaltfläche <input type="checkbox"/> + ein weiteres Kriterium definieren. Über die Schaltfläche <input type="checkbox"/> - können Sie dieses wieder entfernen.
<input type="button" value="Suche"/>	Um die Abfrage zu starten, aktivieren Sie diese Schaltfläche.
<input type="button" value="Löschen"/>	Über diese Schaltfläche werden alle gesetzten Kriterien gelöscht.



Die in der Abfrage enthaltenen Spalten lassen sich beliebig verändern und definieren, indem Sie in die **Trefferliste** klicken und mit der rechten Maustaste das **Kontextmenü** /  öffnen. Es öffnet sich das Fenster **Spalten...**

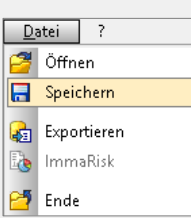


Hier können Sie durch **Wegnahme des jeweiligen Häkchens** Spalten aus der **Abfrage entfernen** und **umgekehrt**. Weiters können Sie die **Reihenfolge der Spalten** in der Abfrage definieren, indem Sie die gewünschte Spalte markieren und die **Schaltflächen mit**



den **Richtungspfeilen** betätigen.

Schritt 3 – Speicherung Abfrage / Export Abfrageergebnisse

	<p>Speicherung im MIS Liegenschaftsbewertungs-Format</p> <p>Um Ihre Abfrage samt definierten Abfragekriterien im Format *.mis zu speichern, betätigen Sie in der Menüleiste Datei diese Option. Nach Eingabe eines Dateinamens in einem gewählten Verzeichnis steht Ihnen diese Abfrage nun für spätere Auswertungen immer zur Verfügung.</p> <p>WICHTIG: Das Management-Informationssystem speichert lediglich die Abfrage und nicht die Ergebnisse.</p>
	<p>Bearbeitung bzw. Filterung der Abfrageergebnisse</p> <p>Auf dieselbe Art und Weise können Sie Ihre Abfrageergebnisse auch auf ein Zielsystem Ihrer Wahl exportieren. Für den Datenexport stehen die Formate *.csv sowie *.xml zur Verfügung.</p> <p>Nach Auswahl des Dateityps (*.csv bzw. *.xml) und Eingabe eines Dateinamens in einem gewählten Verzeichnis wird Excel gestartet und die Abfrage erscheint als Exceldokument, das Sie beliebig weiterbearbeiten können.</p>
	<p>Öffnung vom Abfragen im MIS Liegenschaftsbewertungs-Format</p> <p>Um eine abgespeicherte Abfrage zu öffnen, betätigen Sie in der Menüleiste Datei diese Option.</p> <p>WICHTIG: Hier kann nur der Dateityp *.mis geöffnet werden.</p>

Technische Hinweise

Das Management-Informationssystem (MIS) ist eine Berichtsdatenbank für Liegenschaftsbewertung SC und besteht aus elf Tabellen, die alle mit **MIS_** beginnen und sich im gleichen Katalog wie Liegenschaftsbewertung SC am SQL Server befinden.

Grundsätzlich können Sie Ihre Berichte mit jedem Berichtssystem (z.B. Reporting Services) durchführen, indem Sie die entsprechenden Tabellen verwenden.

Die Beziehungen der Tabellen und deren Schlüssel sind im Folgeblatt **Datenmodell** dokumentiert.

Weiters finden Sie im Folgenden eine Beschreibung der Attribute, die Sie in Ihren Abfragen verwenden und beliebig in Beziehung setzen können.

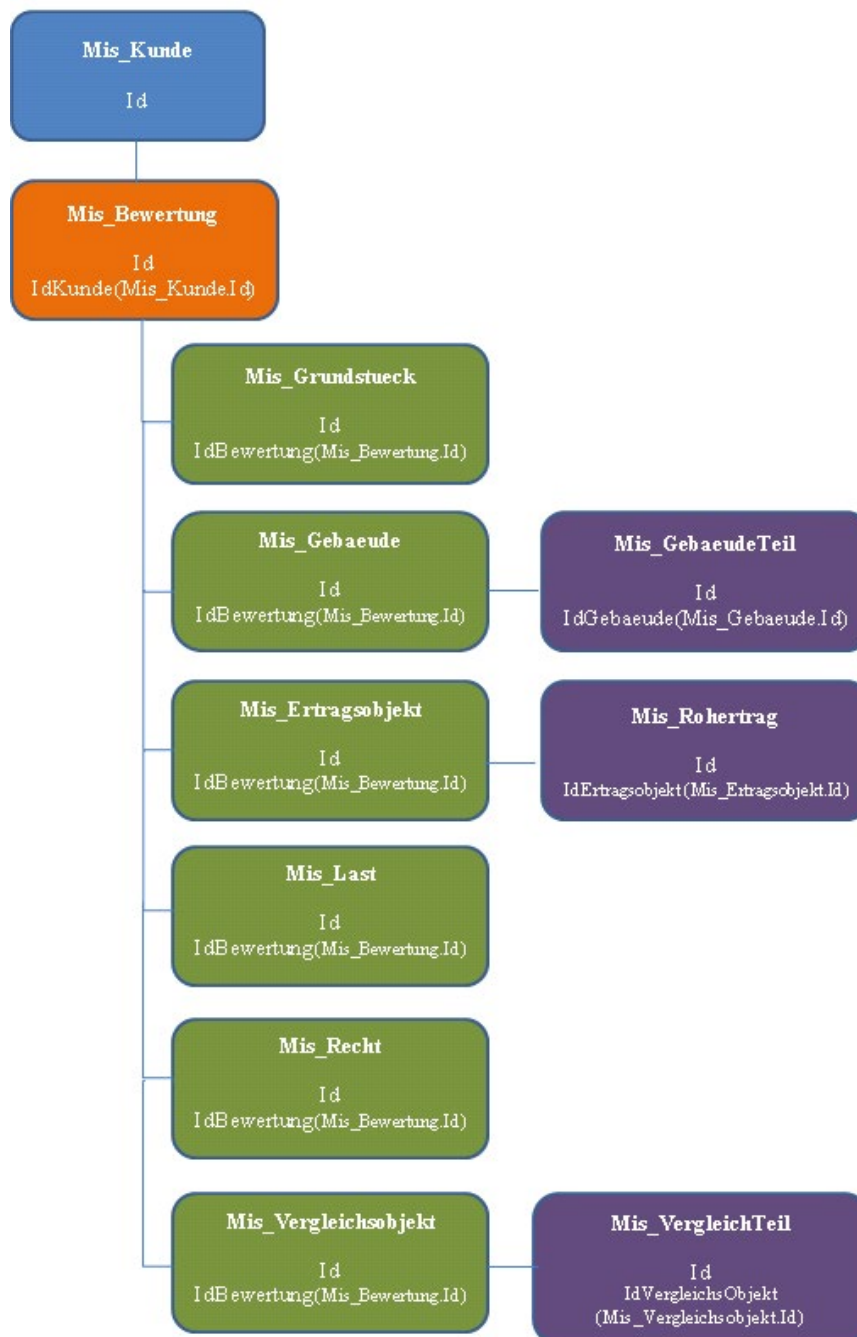
Berechtigungen am SQL Server

Für das Verändern des Katalogs (Datenbankschema) benötigen Sie die entsprechenden Rechte (z.B. dbcreator oder dbo). Das Schema wird aktualisiert, sobald Sie das Häkchen

Daten neu initialisieren

aktivieren und die Synchronisation durchführen.

Für alle anderen Funktionalitäten benötigen Sie lediglich Datareader-Rechte, für das Auswerten und Datawriter-Rechte für das Aktualisieren.



Beschreibung der einzelnen Attribute

Kunde (Tabelle: Mis_Kunde)

Belehnwert	Summe Belehnwerte der aktiven Bewertungen des Kunden
Name	Name des Kunden
Nation	Nationenkürzel der Kundenadresse (z.B.: Aut für Österreich)
Nummer	Kundennummer
Ort	Ort der Kundenadresse
Plz	Postleitzahl der Kundenadresse
Rolle	Zuordnung des Kunden (z.B.: Kreditnehmer)
Strasse	Strasse der Kundenadresse
unbelast. Verkehrswert	Verkehrswert ohne Lasten und Rechte
Verkehrswert	Summe der belasteten Verkehrswerte der aktiven Bewertungen des Kunden

Bewertung (Tabelle: Mis_Bewertung)

Anteil Nenner	Nenner der Eigentumsanteile
Anteil Zähler	Zähler der Eigentumsanteile
Anzahl Wohneinheiten	Anzahl der erfassten Wohneinheiten
Aussenanlagen	Absolutbetrag der erfassten Außenanlagen
B2A_Befund_Bewertung	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung : Beschreibung der Bewertungsgrundlagen / Unterlagen
B2A_Befund_Gebaeude	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung : Beschreibung des Gebäudes
B2A_Befund_Grundstueck	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung : Beschreibung des Grundstückes
B2A_EFH_Aussenanlagen	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Aussenanlagen: 0 = keine 1 = einfach 2 = durchschnittlich 3 = aufwändig
Belehnsatz	Interner Belehnsatz
Beleihungswert	Beleihungswert
Benutzer	Benutzer, der die Bewertung erstellt
Bestätiger	Benutzer, der die Bewertung bestätigt

Bewertungsstichtag	Bewertungsstichtag
Bezeichnung	Liegenschaftsbezeichnung
Bruttoanfangsrendite	Bruttoanfangsrendite
Datum Bestätigung	Datum, wann die Bewertung bestätigt wurde, ansonsten NULL
Datum Neubewertung	Neubewertungsdatum
Eigentümer	Name der Eigentümer, mit B.LNR und Eigentumsanteilen
Einlagezahlen	Einlagezahlen der Liegenschaft
Ertragswert	Ertragswert
Fertigstellung Datum	Fertigstellungsdatum
Fertigstellung_Status	Status der Fertigstellung: unbekannt unfertig fertiggestellt
Gebäudewert	Summe aller Gebäudewerte
Gesamtfläche Leerstand	Gesamte Nutzungsfläche des Leerstandes
Gewichtung Ertragswert	Gewichtung Ertragswert
Gewichtung Sachwert	Gewichtung Sachwert
Gewichtung Vergleichswert	Gewichtung Vergleichswert
Grundbuch	Bezirksgericht, Grundbuch, Grundbuchsnummer der Liegenschaft
Grundwert	Summe Grundstückswerte der Liegenschaft
IdLiegenschaft	Interne technische Liegenschaftsnummer (wird automatisch vergeben)
Immobilienwert	Immobilienwert der Liegenschaft
Immobilienwert Notiz	Notiz des Immobilienwertes der Liegenschaft
Immobilienwert_Notiz_Aktive_Historie	Notiz des Immobilienwertes der aktiven Historie
Immobilienwert_Aktive_Historie	Immobilienwert der aktiven Historie
Immobilienwert_Avg	Immobilienwertdurchschnitt der Liegenschaft
Immobilienwert_Avg_Aktive Historie	Immobilienwertdurchschnitt der aktiven Historie
Kategorie	Zuordnung der Liegenschaft (z.B.: Einfamilienwohnhaus)
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert	Kaufpreis Abweichung zu Marktwert
Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in Prozent	Kaufpreis Abweichung zu Marktwert in Prozent
Kaufpreis pro m² Nutzfläche	Kaufpreis pro m ² Nutzfläche
Kennung	Kennung der Liegenschaft
Lasten	Summe aller Lasten
Lasten_Aktive_Historie	Summe aller Lasten der aktiven Historie
Leerstandsquote (Marktmiete)	Leerstandsquote (Marktmiete)

Marktanpassung	Marktanpassung
Marktwert pro m² Nutzfläche	Marktwert pro m ² Nutzfläche
Nation	Nationenkürzel der Liegenschaftsadresse (z.B.: AT für Österreich)
Nettoanfangsrendite	Nettoanfangsrendite
Neubewertung Protokoll	Protokoll der Neubewertung
Neubewertungsstichtag	Neubewertungsstichtag
Nummer	Aktenzahl
Nutzfläche Gesamt	Summer aller Nutzflächen
Ort	Ort der Liegenschaftsadresse
Plz	Postleitzahl der Liegenschaftsadresse
Pool	Name des Pools Die Beschreibung des Pools wird nicht ausgewertet und ist nachzuschlagen.
Pool Besitzer	Benutzer, der den Pool erstellt hat
Pool Datum	Datum der Poolerstellung
Preisbasis	Steuerliche Preisbasis der Berechnung (z.B.: exklusive)
Prüfvermerk_Benutzer_Aktive_Historie	Benutzer des Prüfvermerkes der aktiven Historie
Prüfvermerk_Datum_Aktive_Historie	Datum des Prüfvermerkes der aktiven Historie
Prüfvermerk_Notiz_Aktive_Historie	Notiz des Prüfvermerkes der aktiven Historie
Rechte	Summe aller Rechte
Rechte_Aktive_Historie	Summe aller Rechte der aktiven Historie
Rechtsgeschaeft	Rechtsgeschäft
Reinertragsfaktor	Reinertragsfaktor
Rohertrag pro m² Nutzfläche pro Monat	Rohertrag pro m ² Nutzfläche pro Monat
Rohertragsfaktor	Rohertragsfaktor
Sachwert	Sachwert
Schnittstelle	Verbindung über ein Fremdsystem (aktiv, inaktiv, passiv)
Solvabilität	Belehnwert Solvabilität
Status	Status der Bewertung
Stichtag aktive Historie	Stichtagsdatum der aktiven Historie
Stichwörter	Stichwörter der Liegenschaft
Strasse	Straße der Liegenschaftsadresse
System	System, mit welchem die Bewertung erstellt wurde. Pro = Professional Version Ass = Assistent Liegenschaftsbewertung (Basel II)
Ten2Click Baujahr	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click (Objekt Einfamilienwohnhaus sowie Eigentumswohnung):

	Baujahr 0 = Standardwert
Ten2Click ESG CO2	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click Energieeffizienzkennzahl Kohlendioxidemissionen
Ten2Click ESG Gee	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click Energieeffizienzkennzahl Gesamtenergieeffizienzfaktor
Ten2Click ESG Hwb	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click Energieeffizienzkennzahl Heizwärmebedarf
Ten2Click ESG Peb	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf
Ten2Click ESG Peb nem	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf nicht erneuerbar
Ten2Click fiktives Baujahr	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click (Objekt Einfamilienwohnhaus sowie Eigentumswohnung): fiktives Baujahr 0 = Standardwert
Ten2Click Gesamtfläche	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click (Objekt Einfamilienwohnhaus sowie Eigentumswohnung): Gesamt-Wohnfläche 0 = Standardwert
Ten2Click Grundfläche	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Ten2Click (Objekt Einfamilienwohnhaus sowie unbebautes Grundstück): Grundfläche 0 = Standardwert
Transaktionsdatum	Datum, an welchem die Transaktion stattgefunden hat
Transaktionspreis	Höhe des Transaktionspreises
Typ	Liegenschaftstyp
unbelast. Verkehrswert	Verkehrswert ohne Lasten und Rechte
unbelast. Verkehrswert aktive Historie	Verkehrswert ohne Lasten und Rechte der aktiven Historie
Vergleichswert	Vergleichswert
VergleichswertGewichtet	gewichteter Vergleichswert
VergleichswertUngewichtet	ungewichteter Vergleichswert
Verkehrswert	Verkehrswert
Verkehrswert aktive Historie	Verkehrswert der aktiven Historie
Verkehrswert nach Neubewertung	Verkehrswert nach Neubewertung
Verkehrswert vor Neubewertung	Verkehrswert vor Neubewertung
Verkehrswert_nach_Fertigstellung	Verkehrswert mit 100 % Fertigstellungsgrad
Verkehrswert_nach_Fertigstellung _Aktive_Historie	Verkehrswert mit 100 % Fertigstellungsgrad der aktiven Historie
Workflow	Status der Bestätigung:

	0 = nicht bestätigt 1 = manuell bestätigt 2 = automatisch bestätigt
Wtl	Wirtschaftliche Teileinheit
Zerschlagungswert	Zerschlagungswert

Grundstück (Tabelle: Mis_Grundstueck)

Ausnutzung	Maß baulicher Nutzung
Bezeichnung	Grundstücksbezeichnung
Entwicklung	Entwicklungszustand (z.B.: bebaut)
Fläche	Grundstücksfläche
Kategorie	Kategorie der Fläche (z.B.: Nutzfläche, Grundfläche)
Nummer	Grundstücksnummer
Preis	Preis pro m ² Fläche
Referenzmetadaten	Beschreibung zum hinterlegten Referenzpreis
Referenzpreis	Referenzpreis (Immobilienpreisspiegel etc.)
Wert	Grundstückswert
Widmung	Widmung

Gebäude (Tabelle: Mis_Gebaeude)

Abschreibung	Prozentuelle Abschreibung inkl. Abschreibungsart (z.B.: 13 % progressive Alterswertminderung)
Alter	Gebäudealter
B2A_EFH_Ausstattung_Keller	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Ausstattung für Keller: 0 = sehr gute Ausstattung 1 = gute Ausstattung 2 = durchschnittliche Ausstattung 3 = einfache Ausstattung
B2A_EFH_Ausstattung_KFZ1	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Ausstattung für ersten KFZ-Teil: 0 = sehr gute Ausstattung 1 = gute Ausstattung 2 = durchschnittliche Ausstattung 3 = einfache Ausstattung 4 = pauschale Angabe pro Stück
B2A_EFH_Ausstattung_KFZ2	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt

	<p>Einfamilienwohnhaus) - gewählte Ausstattung für zweiten KFZ-Teil:</p> <p>0 = sehr gute Ausstattung 1 = gute Ausstattung 2 = durchschnittliche Ausstattung 3 = einfache Ausstattung 4 = pauschale Angabe pro Stück</p>
B2A_EFH_Ausstattung_Wohnbereich	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Ausstattung für Wohnbereich:</p> <p>0 = sehr gute Ausstattung 1 = gute Ausstattung 2 = durchschnittliche Ausstattung 3 = einfache Ausstattung</p>
B2A_EFH_Bauweise	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Bauweise:</p> <p>1 = Massivbauweise 2 = Fertigteilhaas</p>
B2A_EFH_Bauzustand	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählter Bauzustand:</p> <p>1 = neuwertig 3 = normal 5 = reparaturbedürftig 7 = umfangreiche Instandsetzung nötig 9 = abbruchreif, wertlos</p>
B2A_EFH_Sanierungsart	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus) - gewählte Sanierungsart:</p> <p>0 = keine Sanierung 1 = umfassende Sanierung 2 = Teilsanierung</p>
B2A_EFH_Sanierungsjahr	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus):</p> <p>Sanierungsjahr (sofern eine Sanierung ausgewählt wurde – siehe B2A_EFH_Sanierungsart)</p>
B2A_ETW_Art	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - gewählte Art:</p> <p>0 = Erstbezug 1 = gebrauchte Eigentumswohnung</p>
B2A_ETW_Garage_Nachfrage	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung oder Eigentumswohnung Sachwert) - gewählte Nachfrage Garagenplätze:</p> <p>0 = geringe/keine</p>

	<p>1 = mittel (ETW), durchschnittlich (ETW SW) 2 = hoch</p>
B2A_ETW_Keller	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - Auswahl Keller: 0 = nein 1 = ja</p>
B2A_ETW_Laermbelaestigung	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - gewählte Lärmbelästigung: 0 = besonders ruhige Lage/Grünlage 1 = gering 2 = durchschnittlich 3 = hoch</p>
B2A_ETW_Lift	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - Auswahl Lift: 0 = nein 1 = ja</p>
B2A_ETW_Montl_Betriebskosten	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung): monatliche Betriebskosten (wenn angegeben)</p>
B2A_ETW_Stockwerk	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - gewähltes Stockwerk: -1 = Untergeschoß/Souterrain 0 = Erdgeschoß 1 = 1. Obergeschoß 2 = 2. Obergeschoß 3 = 3. Obergeschoß 4 = 4. Obergeschoß 5 = 5. OG und darüber</p>
B2A_ETW_Zustand_Haus	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - gewählter Zustand Haus: 1 = neuwertig 3 = normal 5 = reparaturbedürftig 7 = umfangreiche Instandsetzung nötig 9 = abbruchreif, wertlos</p>
B2A_ETW_Zustand_Wohnung	<p>Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung) - gewählter Zustand Wohnung: 1 = neuwertig 3 = normal 5 = reparaturbedürftig 7 = umfangreiche Instandsetzung nötig 9 = abbruchreif, wertlos</p>

B2A_ETWSW_Bauzustand	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung Sachwert) - gewählter Bauzustand: 0 = sehr gut 1 = gut 2 = durchschnittlich 3 = einfach
B2A_ETWSW_Stellplatz_Nachfrage	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Eigentumswohnung Sachwert) - gewählte Nachfrage Garagenplätze: 0 = geringe/keine Nachfrage 1 = durchschnittliche Nachfrage 2 = hohe Nachfrage
Baujahr	Baujahr
Baukosten	Baukosten
Baumängel	Prozentsatz der Baumängel
Bauwert	Bauwert zum Stichtag
Bezeichnung	Gebäudebezeichnung
Esg_CO2	Energieeffizienzkennzahl Kohlendioxidemissionen
Esg_Gee	Energieeffizienzkennzahl Gesamtenergieeffizienzfaktor
Esg_Hwb	Energieeffizienzkennzahl Heizwärmebedarf
Esg_Peb	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf
Esg_Peb_nem	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf nicht erneuerbar
Fertigstellungsgrad	Prozentsatz der Fertigstellung (z.B.: 100 bei voll fertig gestellten Gebäuden)
Kategorie	Zuordnung des Gebäudes (z.B.: Eigentumswohnung)
Neuherstellungswert	Neuherstellungswert
Restlebensdauer	Restlebensdauer

Gebäudeteil (Tabelle: Mis_GebaeudeTeil)

Anzahl	Anzahl der Einheit bei Fläche, Kubatur und Einheit z.B.: 50 (pauschal bewertete Gebäudeteile haben immer den Wert 1!)
Bezeichnung	Gebäudeteilbezeichnung
Einheit	Ausgewählte Einheit z.B.: m ² (pauschal bewertete Gebäudeteile haben keine Einheit; das Feld ist leer!)
Fertigstellungsgrad	Prozentsatz der Fertigstellung (z.B.: 100 bei voll fertig gestellten Gebäudeteilen)
Preis	Preis pro Einheit (pauschal bewertete Gebäudeteile haben immer den Wert 1!)

Preisbasis	Art des Preises (z.B.: Zeitwert, Neubauwert)
Referenzmetadaten	Beschreibung zum hinterlegten Referenzpreis
Referenzpreis	Referenzpreis (Immobilienpreisspiegel etc.)
Wert	Endwert des Gebäudeteiles

Ertragsobjekt (Tabelle: Mis_Ertragsobjekt)

B2A_Ende_Mietvertrag	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung oder Eigentumswohnung Sachwert) - Ende des Mietvertrages: unbefristet oder angegebenes Ablaufdatum
B2A_Erhaltungsaufwand	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung oder Eigentumswohnung Sachwert) - gewählter Erhaltungsaufwand: 0 = wenig 1 = normal 2 = hoch
B2A_Vermietungslage	Sofern Bewertung mittels Zusatzmodul Assistent Liegenschaftsbewertung (Objekt Einfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung oder Eigentumswohnung Sachwert) - gewählte Vermietungslage: 0 = sehr gut 1 = mittel 2 = schlecht
Barwert	Barwert des Objektes zum Stichtag
Bewirtschaftungskosten	Prozentsatz Bewirtschaftungskosten (z.B.: 20)
Bezeichnung	Bezeichnung des Ertragsobjektes
Esg_CO2	Energieeffizienzkennzahl Kohlendioxidemissionen
Esg_Gee	Energieeffizienzkennzahl Gesamtenergieeffizienzfaktor
Esg_Hwb	Energieeffizienzkennzahl Heizwärmebedarf
Esg_Peb	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf
Esg_Peb_nem	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf nicht erneuerbar
Kapitalisierungszins	Kapitalisierungszinssatz
Reinertrag	Reinertrag des Objektes
Restnutzungsdauer	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Rohertrag	Rohertrag des Objektes
Verfahren	Gewähltes Ertragswertverfahren (z.B.: abgekürztes Ertragswertverfahren)

Rohrertrag (Tabelle: Mis_Rohrertrag)

Anzahl1	Anzahl der Einheit1 (pauschal bewertete Rohrerträge haben hier immer den Wert 0!)
Anzahl2	Anzahl der Auslastung (nur bei Rohrerträgen des Typs Umsatzpacht Einheit und Auslastung)
Bezeichnung	Bezeichnung des Rohrertragsteils
Einheit1	Bewertete Einheit z.B.: m ² (pauschal bewertete Rohrerträge haben hier immer den Wert pauschal; bei Rohrerträgen des Typs Umsatzpacht wird hier zusätzlich der Pachtsatz in Prozent angegeben z.B.: Bett, Betten, 9 % Pachtsatz)
Einheit2	Einheit der Auslastung (nur bei Rohrerträgen des Typs Umsatzpacht Einheit und Auslastung)
Ertrag	Art des erzielten Ertrages (z.B.: effektiv, fiktiv)
Referenzmetadaten	Beschreibung zum hinterlegten Referenzpreis
Referenzpreis	Referenzpreis (Immobilienpreisspiegel etc.)
Rohrertrag	Endwert
Wert1	Rohrertrag pro Einheit (pauschal bewertete Rohrerträge haben hier immer den Wert 0!)
Zeitraum	Periode des Rohrertrages (z.B.: monatlich)

Last (Tabelle: Mis_Last)

Barwert	Barwert
Bezeichnung	Bezeichnung der Last
Kategorie	Kategorie der Last (z.B.: Zeitrente, lebenslang etc.)

Recht (Tabelle: Mis_Recht)

Barwert	Barwert
Bezeichnung	Bezeichnung des Rechtes
Kategorie	Kategorie des Rechtes (z.B.: ewige Rente, Zeitrente etc.)

Vergleichsobjekt (Tabelle: Mis_Vergleichsobjekt)

Abwertungen	Abwertungen des Vergleichsobjektes
Aufwertungen	Aufwertungen des Vergleichsobjektes
Baujahr	Baujahr

Bezeichnung	Bezeichnung des Vergleichsobjektes
Esg_CO2	Energieeffizienzkennzahl Kohlendioxidemissionen
Esg_Gee	Energieeffizienzkennzahl Gesamtenergieeffizienzfaktor
Esg_Hwb	Energieeffizienzkennzahl Heizwärmebedarf
Esg_Peb	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf
Esg_Peb_nem	Energieeffizienzkennzahl Primärenergiebedarf nicht erneuerbar
Gewichtet	Gibt an, ob das Vergleichsobjekt gewichtet ist oder nicht
Kategorie	Kategorie
Vergleichswert	Vergleichswert

Vergleichsteil (Tabelle: Mis_VergleichTeil)

Anzahl	Anzahl der erfassten Vergleichsteile
Bezeichnung	Bezeichnung der Vergleichsteile
Einheit	Einheit der Vergleichsteile
Preis	Preis der Vergleichsteile
Referenzmetadaten	Beschreibung zum hinterlegten Referenzpreis
Referenzpreis	Referenzpreis (Immobilienpreisspiegel etc.)
Wert	Summe der erfassten Vergleichsteile

Technische Hinweise zur automatischen Ausführung

Die Anwendung ‚RSSoftware.Lbw.Mis.exe‘ kann über die Kommandozeile und von jedem Task-Tool (also z.B. Windows **geplante Tasks**) ausgeführt werden.

Folgende Parameter sind dafür anzuführen:

/ac: Aufruf für den Abgleich (erforderlich)
/cs: "server=SERVER\INSTANCE;uid=uid;pwd=pwd;database=lbw" Angabe des Connectionsstrings zur Quelldatenbank (erforderlich)
/ct: "server=SERVER\INSTANCE;uid=uid;pwd=pwd;database=lbw" Angabe des Connectionsstrings zur Zieldatenbank (erforderlich)
/init Neuinitialisierung der Datenbank (optional)