



# Handbuch

## Automatische Neubewertung

Letzte Aktualisierung am 09. Dezember 2024



**Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.**

Silver  
Microsoft Partner

© Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen  
☎ 04276 5704 ✉ [office@sprengnetter.at](mailto:office@sprengnetter.at)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Wie funktioniert die automatische Neubewertung? .....</b>	<b>3</b>
<b>NEU: Automatische Neubewertung mittels ImMaRisk .....</b>	<b>4</b>
Wie funktioniert die Automatische Neubewertung mittels ImMaRisk? .....	4
Schritt 1: Hinterlegung der ImMaRisk-Zugangsdaten .....	5
Schritt 2: Mapping von Liegenschaftskategorien .....	5
Aufruf der Wartung .....	6
Hinterlegung ImMaRisk Kategorie zu einer Liegenschaftskategorie.....	6
Wichtige Zusatzinformationen .....	6
<b>Wichtige Informationen.....</b>	<b>7</b>
<b>Allgemeine Programmbedienung bzw. Schaltflächen .....</b>	<b>7</b>
<b>Grundsätzliche Vorgehensweise .....</b>	<b>8</b>
<b>Neuanlage eines Pools .....</b>	<b>8</b>
Kontextmenü .....	9
<b>Durchführung der Neubewertung.....</b>	<b>10</b>
Filterung der Liegenschaften.....	10
Filter.....	10
Neubewertung .....	11
Kontextmenü.....	11
<b>NEU: Karteireiter Historie .....</b>	<b>15</b>
Kontextmenü und allgemeine Informationen.....	16
Wichtige Zusatzinformationen .....	16
<b>Zusatzmodul Bestätigungsworkflow .....</b>	<b>17</b>
<b>Auswertung mit dem Zusatzmodul Reportmanager.....</b>	<b>18</b>
Kapitel Automatische Neubewertung - Bericht ‚Automatisch neu bewertet‘ .....	19
Zusatzfilter .....	20
Kapitel Automatische Neubewertung - Bericht ‚Nicht automatisch neu bewertet‘ .....	20
Zusatzfilter .....	21
<b>Voraussetzungen / Regeln für die automatische Neubewertung .....</b>	<b>21</b>
von eigengenutzten Liegenschaften .....	21
von Grundstücken.....	21
von Einfamilienhäusern.....	22
von Eigentumswohnungen .....	22
von Ten2Click-Bewertungen.....	22

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

- zu einem gewählten **Zeitpunkt**
- eine **definierte Menge von Bewertungen** (**Filterkriterien:** Liegenschaftskategorie, Nation, Stichtag, Postleitzahl, Bezirksgericht, Grundbuch, Marktwert, Liegenschaft sowie ImmaRisk-Status)

automatisch neu zu bewerten.

**Wichtig:** Die **automatische Neubewertung** ist optional einsetzbar, das heißt eine Anwendung dieser Zusatzlösung ist nicht zwingend erforderlich. Sie haben immer die Möglichkeit, Altbewertungen **manuell** neu zu bewerten (über die **Funktion Duplizieren** auf **Bewertungsebene**).

Bitte beachten Sie unbedingt die [erforderlichen Voraussetzungen](#).

## Wie funktioniert die automatische Neubewertung?

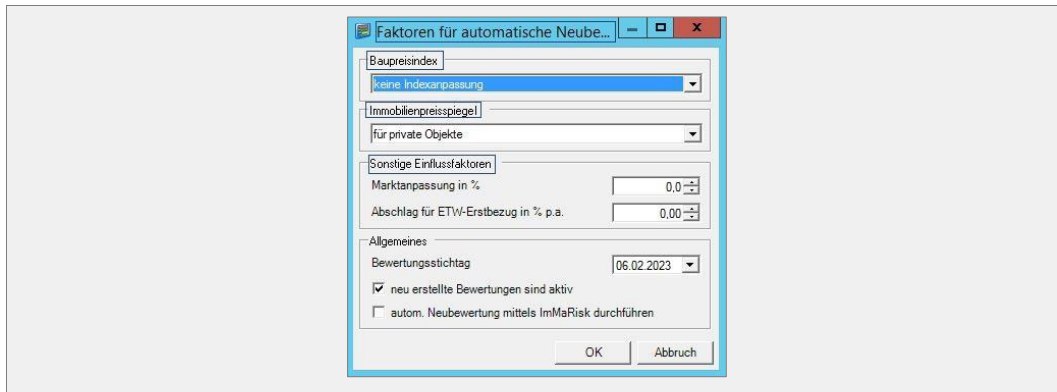
Die definierten (**gefilterten**) Liegenschaften können anhand eines gewünschten **Baupreisindex (Wohnhaus- und Siedlungsbau, sonstiger Hochbau)**, auf Basis des **jährlich erscheinenden Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer** (Unterscheidung zwischen **Betriebsliegenschaften** und **privaten Objekten**) bzw. über eine **prozentuelle Marktanpassung** automatisch Neubewertet werden. Bei der **Liegenschaft** wird beim **zuvor gefilterten Bewertungsstichtag** im Kartireiter **Historie** eine **neue Historie mit dem definierten Stichtag** hinzugefügt. D.h. **alle Daten der Erstbewertung** werden als **Berechnungsbasis** übernommen und für die **Erstellung der neuen Historie** herangezogen. Die Parameter, die auf Basis des Immobilienpreisspiegels zu einer prozentuellen Änderung der Basisdaten (**Grundstückspreis bei Einfamilienhausgrundstücken** und **Einfamilienhausliegenschaften** bzw. **Vergleichspreis je m<sup>2</sup> bei Eigentumswohnungen, Grundstückspreis bei Betriebsliegenschaften**) führen, werden neben anderen Parametern (**Berücksichtigung des Alters** über die **technische Wertminderung** bzw. **Afa, Anpassung des Neubauwertes über Baupreisindex, Anpassung von lebenslänglichen Belastungen über aktualisiertes Alter** etc.) automatisch berücksichtigt.

Der Historieneintrag erhält intern die Kennzeichnung, dass dieser **automatisch vorgenommen** wurde. Gleichzeitig wird auch am Ende des Ausdrucks des Bewertungsgutachtens protokolliert, welche Bewertungsparameter bei der **automatischen Neubewertung** berücksichtigt wurden. Weiters wird hier **die Historie der automatischen Neubewertungen** übersichtlich dargestellt.

**Wichtig:** Bei der **automatischen Neubewertung** werden sowohl **klassische Bewertungen** (aus der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**) als auch **Ten2Click-Bewertungen** (aus dem Zusatzmodul **Ten2Click**) behandelt.

Die **Indizierung von klassischen Bewertungen** funktioniert über die Anpassung des **Immobilienpreisspiegels der WKO** (Gruppe **Immobilienpreisspiegel**) bzw. **Baupreisindex** (Gruppe **Baupreisindex**).

Für **Ten2Click-Bewertungen** wird die Indizierung **NICHT** nur über den **Immobilienpreisspiegel der WKO** durchgeführt, sondern über einen **genaueren Sprengnetter-Immobilienpreis-Index**, der zusätzlich neben der WKO auch Transaktionsdaten, Angebotsdaten und Daten aus Gutachten enthält. D.h., dass bei der Durchführung der **automatischen Neubewertung** im Fenster **Faktoren für automatische Neubewertung** die Auswahl **Baupreisindex** für Ten2Click irrelevant ist, ebenso die Auswahl **Immobilienpreisspiegel**, die **Eingabe einer Marktanpassung in %** sowie der **Abschlag für ETW-Erstbezug in % p.a.**

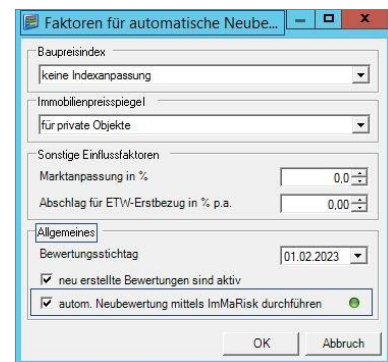


### Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer

Der Immobilienpreisspiegel enthält Grundstückspreisdaten sowie Verkaufspreise von Eigentumswohnungen für jeden Bezirk mit den entsprechenden Lagekategorien. Es wird auf Grund der in der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** in der Bewertung erfolgten Lageeinstufung innerhalb des Bezirks die **prozentuelle Veränderung** beim **Grundstückspreis je m<sup>2</sup>** als **prozentuelle Ab- oder Aufwertung** berücksichtigt. Bei den Eigentumswohnungen erfolgt die Anpassung der jährlichen Veränderung des Verkaufspreises je m<sup>2</sup> gemäß Immobilienpreisspiegel als prozentuelle **Ab- oder Aufwertung**.

## NEU: Automatische Neubewertung mittels ImMaRisk

Durch Aktivierung der Checkbox **autom. Neubewertung mittels ImMaRisk durchführen** im Fenster **Faktoren für automatische Neubewertung** wird die Indizierung **NICHT** nur über den **Immobilienpreisspiegel der WKO** durchgeführt, sondern über einen **genaueren Sprengnetter-Immobilienpreis-Index (ImMaRisk)**, der zusätzlich neben der WKO auch Transaktionsdaten, Angebotsdaten und Daten aus Gutachten enthält. D.h., dass bei der Durchführung der **automatischen Neubewertung** im Fenster **Faktoren für automatische Neubewertung** die Auswahl **Baupreisindex** irrelevant ist, ebenso die Auswahl **Immobilienpreisspiegel**, die **Eingabe einer Marktanpassung in %** sowie der **Abschlag für ETW-Erstbezug in % p.a.**



**Wichtig – generell gilt:** Für die automatische Neubewertung von **Ten2Click-Bewertungen** greift immer der **Sprengnetter-Immobilienpreis-Index (ImMaRisk)**.

### Wie funktioniert die Automatische Neubewertung mittels ImMaRisk?



Bei der **Liegenschaft** wird beim **zuvor gefilterten aktiven Bewertungsstichtag** im Karteireiter **Historie** eine **neue Historie mit dem definierten Stichtag** hinzugefügt. D.h. **alle Daten des letzten aktiven Historieneintrages** werden als **Berechnungsbasis** übernommen und für die **Erstellung der neuen Historie** herangezogen.

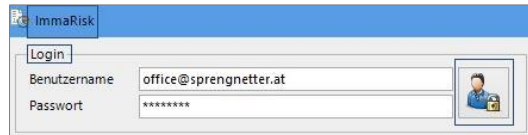
Der Historieneintrag erhält intern die Kennzeichnung, dass dieser **automatisch vorgenommen** wurde. Gleichzeitig wird auch am Ende des Ausdrucks des Bewertungsgutachtens protokolliert, welche Bewertungsparameter bei der **automatischen Neubewertung** berücksichtigt wurden. Weiters wird hier die **Historie der automatischen Neubewertungen** übersichtlich dargestellt.

**Wichtig:** Bei **ImMaRisk** handelt es sich um ein **kostenpflichtiges Zusatzmodul** von Sprengnetter Austria GmbH.

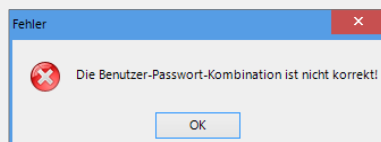
## Schritt 1: Hinterlegung der ImMaRisk-Zugangsdaten

Die **Zugangsdaten** werden Ihnen bereitgestellt bzw. übermittelt. Im Fenster **ImmaRisk** (aufrufbar über

die Symbolleiste **Produktivität** / Button ) melden Sie sich in der Gruppe **Login** mit Ihren Zugangsdaten über die Schaltfläche  an.

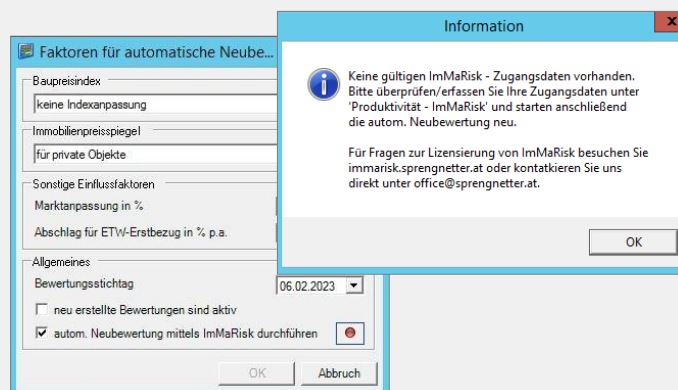


**Wichtig:** Die übermittelten Zugangsdaten müssen korrekt übernommen werden, ansonsten erhalten Sie folgende Meldung:



In diesem Fall ist die **autom. Neubewertung mittels ImMaRisk nicht durchführbar**.

Im Fenster **Faktoren für automatische Neubewertung** ist dies über den -Punkt bei der Checkbox **autom. Neubewertung mittels ImMaRisk durchführen** sichtbar!



**Wichtig:** Beachten Sie bitte, dass nicht jede beliebige Liegenschaftskategorie für die Behandlung mit **ImMaRISK** geeignet ist. Es werden nur die Liegenschaftskategorien

- Wohnhaus
- Eigentumswohnung
- Grund

unterstützt.

## Schritt 2: Mapping von Liegenschaftskategorien


Das **Mapping der Liegenschaftskategorien** sollte vorweg einmalig von einer Person mit der Rolle **Administrator** in der **Wartung** durchgeführt werden.

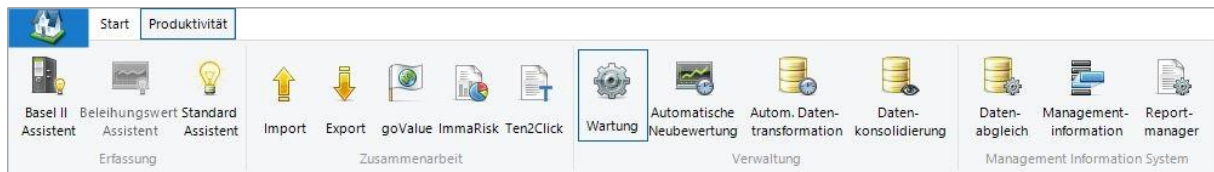
**Wichtig:** Nur als **Administrator** sind Sie **berechtigt**, diese **Einstellungen vorzunehmen** und

zu **warten**. Alle in der Wartung getroffenen Einstellungen werden erst nach einem **Neustart** der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** wirksam.

## Aufruf der Wartung

In der Wartung der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** wird das Mapping durchgeführt. Dadurch legen Sie selbst fest, welche **Liegenschaftstypen** mit den oben beschriebenen **Liegen-**

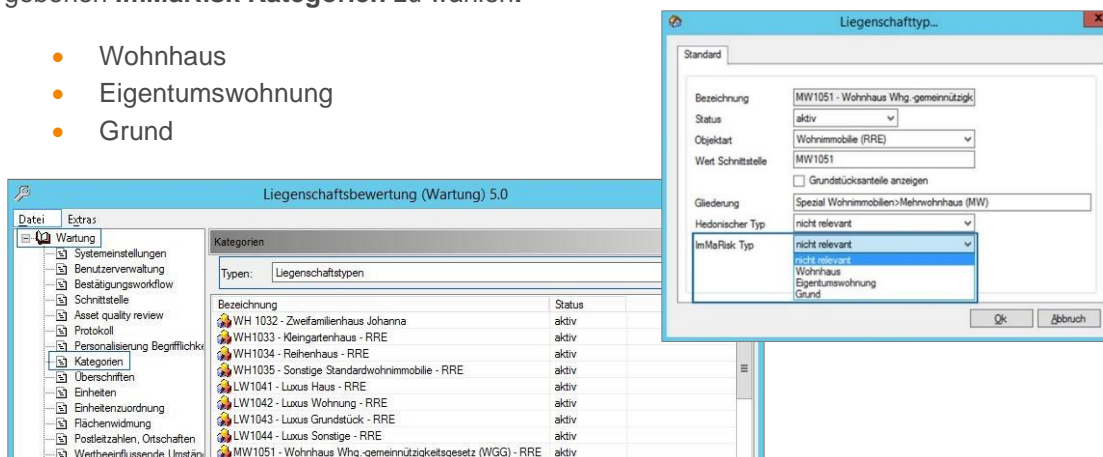
**schaftskategorien** gematcht werden. Über die **Symbolleiste Produktivität / Schaltfläche**  wird die **Wartung** aufgerufen werden.



## Hinterlegung ImMaRisk Kategorie zu einer Liegenschaftskategorie

Die **Hinterlegung einer ImMaRisk Kategorie zu einer Liegenschaftskategorie** erfolgt über den **Eintrag Kategorien / Auswahl Typ Liegenschaftstypen**. Über einen **Doppelklick** auf den gewünschten Liegenschaftstyp bzw. über das **Kontextmenü (rechte Maustaste / Öffnen)** gelangen Sie ins Fenster **Liegenschaftstyp...** In der Auswahlliste **ImMaRisk Typ** ist einer der nachfolgend angegebenen **ImMaRisk Kategorien** zu wählen:

- Wohnhaus
- Eigentumswohnung
- Grund



**WICHTIG:** Dieses Mapping muss einmalig für jeden gewünschten Liegenschaftstyp durchgeführt werden.

## Wichtige Zusatzinformationen

**Gründe, warum eine Bewertung nicht über ImMaRisk automatisch neu bewertet werden kann:**

- Die **ImMaRisk-Zugangsdaten** wurden nicht korrekt übernommen. Siehe Kapitel [Schritt 1: Hinterlegung der ImMaRisk-Zugangsdaten](#).
- Das **Mapping der Liegenschaftskategorien** ist nicht erfolgt. Siehe Kapitel [Schritt 2](#).
- Auf **Liegenschaftsebene** wurde **keine gültige Liegenschaftsadresse** eingegeben.
- **Verkehrswert Alt = 0,00 Euro**


Es gibt daher keinen **%-Differenzbetrag**, deshalb ist diese Neubewertung ungültig. Diese Liegenschaften bleiben jedoch im **Pool** (Kennzeichnung über – in den Spalten **Stichtag**, **Verkehrswert**, **Verkehrswert Neu**).



Bezeichnung	Stichtag	Verkehrswert	Verkehrswert Neu	+/- %
<input checked="" type="checkbox"/> KG: Floridsdorf01605, Floridsdorf, EZ: 900, Wfl.: ., Kennung:	-	-	-	-
<input checked="" type="checkbox"/> KG: Villach75415, Gratschach, EZ: 1109, Wfl.: ., Kennung: 288669	-	-	-	-

## Wichtige Informationen

- Die **Automatische Neubewertung** kann **nur von Anwendern** mit der Benutzerrolle **Admin** ausgeführt werden.
- Sie finden das Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** über die Symbolleiste **Produktivität / Schaltfläche**


- Dieses Zusatzmodul der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** muss **lizenziert** werden.

### Welche Bewertungen stehen für die automatische Neubewertung zur Verfügung?

- Nur **aktive Bewertungen** bzw.
- **alle bestätigten (manuell oder automatisch)** sowie
- **unbestätigte Bewertungen.**

## Allgemeine Programmbedienung bzw. Schaltflächen


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

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

Über die Menüoption **? / Pools konsolidieren** beheben Sie das Problem, das für alle Pools gilt, die vor der **Modifikation 3.14.10** erstellt und bewertet worden sind. Hier ist eine fehlerhafte Hinterlegung des Immobilienpreispfades für eine Neubewertung der zweiten Generation erfolgt. Bewertungen der ersten Generation sind nur in Ausnahmefällen betroffen.

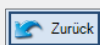
Automatische Neubewertung Version 1 starten ->





Über die Schaltfläche  (befindet sich rechts beim Text **Automatische Neubewertung Version 1 starten ->**) öffnet sich das Fenster **Automatische Neubewertung 1.0**. Hier sind alle Bestandspools, die mit der Automatischen Neubewertung Version 1 erstellt wurden, gelistet bzw. einsehbar.

**Wichtig:** Jegliche **Adaptierung** ist hier **unterbunden**. Deshalb sind auch alle Optionen des Kontextmenüs (rechte Maustaste) **inaktiv**.

Bearbeiten	Ctrl+B
Neuen Pool anlegen	Ctrl+N
Löschen	Ctrl+L
Neubewertung rückgängig	Ctrl+R
Schlusskommentar bereinigen	Ctrl+S



Über diese Schaltfläche gelangen Sie einen Schritt zurück (**vorheriges Eingabefenster**).

	Über diese Schaltfläche gelangen Sie zum nächsten Schritt ( <b>nächstes Eingabefenster</b> ).
	Über diese Schaltfläche verlassen Sie die <b>automatische Neubewertung</b> .

## Grundsätzliche Vorgehensweise

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



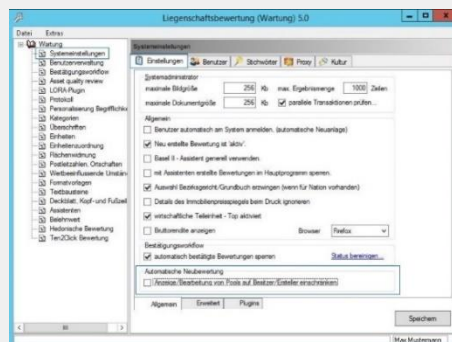
die **automatische Neubewertung**. Es öffnet sich das Fenster **Automatische Neubewertung 2.0**. In diesem Fenster sind alle verfügbaren Pools sichtbar, die vom jeweiligen Benutzer angelegt worden sind. D.h. jeder Benutzer mit der Benutzerrolle **Admin** hat **nur Zugriff auf seine erstellten Pools**.

**Wichtig:** Sind hier **Pools von anderen Administratoren** sichtbar, dann ist über die Sym-



bolleiste **Produktivität / Schaltfläche** / **Eintrag Systemeinstellungen / Karteireiter Einstellungen / Gruppe Automatische Neubewertung** die Checkbox **Anzeige/Bearbeitung von Pools auf Besitzer/Ersteller einschränken** deaktiviert.

**Jeder Administrator** hat weiters die Berechtigung **Pools von anderen Administratoren** zu **bearbeiten** bzw. zu **löschen**.



Ein Pool besteht im Wesentlichen aus einer **Poolbezeichnung**, dem **Besitzer**, einem **Erstellungsdatum** sowie der **Anzahl der durchgeführten Neubewertungen**. Weiters ist aus dem Pool ersichtlich, welcher **neuer Historieneintrag** sich aus welcher alten **Erstbewertung** bzw. **letztem aktivem Historieneintrag** ergeben hat.

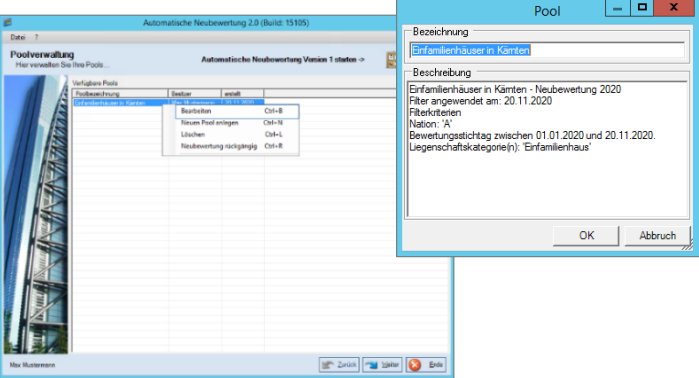
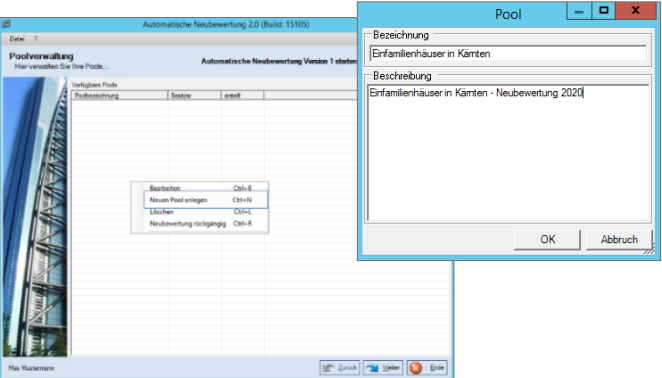
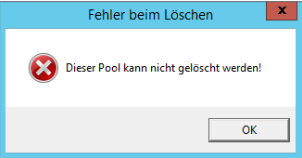
## Neuanlage eines Pools

**Welche Bewertungen stehen für die automatische Neubewertung zur Verfügung?**

- Nur **aktive Bewertungen** bzw.
- **alle bestätigten (manuell oder automatisch)** sowie
- **unbestätigte Bewertungen**.



## Kontextmenü

<p><b>Bearbeiten</b></p>	<p>Durch <b>Markieren</b> des <b>angelegten Pools</b> und Betätigung des Kontextmenüs (<b>rechte Maustaste / Bearbeiten</b>) wird der aktuelle Eintrag des Pools (<b>Poolbezeichnung samt Beschreibung</b>) editiert. Dasselbe erreichen Sie auch über die Tastenkombination <b>Strg + B</b>. Weiters sind hier die <b>gesetzten Filterkriterien</b> ersichtlich.</p> 
<p><b>Neuen Pool anlegen</b></p>	<p>Über das Kontextmenü (<b>rechte Maustaste / Neuen Pool anlegen</b>) wird ein neuer Pool angelegt. Dasselbe erreichen Sie auch über die Tastenkombination <b>Strg + N</b>. Im Fenster <b>Pool</b> ist eine <b>gewünschte Bezeichnung samt Beschreibung</b> zu erfassen. Zur Übernahme betätigen Sie die Schaltfläche <b>OK</b>.</p> 
<p><b>Löschen</b></p>	<p>Nach der <b>Zurücksetzung in den Ausgangszustand</b> kann der Pool <b>gelöscht werden</b>. Dies erfolgt durch <b>Markieren</b> des <b>angelegten Pools</b> und Betätigung des Kontextmenüs (<b>rechte Maustaste / Löschen</b>). Dasselbe erreichen Sie auch über die Tastenkombination <b>Strg + L</b>.</p> <p>Nachfolgende Meldung erscheint, wenn Sie zuvor nicht die <b>Zurücksetzung in den Ausgangszustand</b> durchgeführt haben.</p> 
<p><b>Neubewertung Rückgängig</b></p>	<p>Durch <b>Markieren</b> des <b>angelegten Pools</b> und Betätigung des Kontextmenüs (<b>rechte Maustaste / Neubewertung rückgängig</b>) wird der <b>gesamte Pool</b> in den <b>Ausgangszustand zurückgesetzt</b>. Dasselbe erreichen Sie auch über die Tastenkombination <b>Strg + R</b>.</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Wichtig:</b> Eine Erstbewertung kann NICHT neu bewertet werden, wenn:</p> </div>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sie in der Zwischenzeit in der Softwarelösung <b>Liegenschaftsbewertung SC</b> gelöscht wurde bzw.</li> <li>• sie in der Zwischenzeit den Status <b>PASSIV</b> erhalten hat.</li> </ul> <p><b>Ein neuer Historieneintrag kann nicht rückgängig gemacht werden, wenn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die <b>alte Erstbewertung</b> oder <b>neuer Historieneintrag</b> in der Softwarelösung <b>Liegenschaftsbewertung SC</b> gelöscht wurde,</li> <li>• die <b>alte Erstbewertung NICHT</b> den Status <b>PASSIV</b> hat bzw.</li> <li>• der <b>neue Historieneintrag NICHT</b> den Status <b>AKTIV</b> hat.</li> </ul>
--	---

## Durchführung der Neubewertung

### Filterung der Liegenschaften


Durch **Markieren** des **angelegten Pools** im Fenster **Verfügbare Pools** und Betätigung der Schaltfläche



gelangen Sie zur **Filterung der Liegenschaftsbewertungen**. Hier sind die gewünschten Filterkriterien (**Liegenschaftskategorie, Nation, Stichtag, Postleitzahl, Bezirksgericht, Grundbuch, Marktwert, Liegenschaft sowie ImmaRisk-Status**) zu setzen.

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

### Filter

<b>Liegenschaftskategorie</b>	Wählen Sie die <b>gewünschte(n) Liegenschaftskategorie(n)</b> durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> bei der gewünschten Kategorie.
<b>Nation</b>	Wählen Sie die gewünschte <b>Nation</b> über die Auswahlliste.
<b>Stichtag</b>	Erfassen Sie hier den <b>gewünschten Zeitraum des Bewertungsstichtages</b> über die Auswahllisten (=integrierter Kalender).
<b>Postleitzahl</b>	Erfassen Sie hier den <b>gewünschten Postleitzahlenbereich</b> (Bundesland, Gemeinde, Bezirk etc.) durch Eingabe von Werten in die Eingabefelder.
<b>Bezirksgericht, Grundbuch</b>	Erfassen Sie hier das <b>gewünschte Bezirksgericht, Grundbuch</b> durch Eingabe von Werten in die Eingabefelder.
<b>Marktwert</b>	<p>Erfassen Sie hier die <b>gewünschte Marktwertspanne</b> durch Eingabe von Werten in die Eingabefelder bzw. über die Schaltflächen .</p> <p>Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> bei <b>Unbelasteter Marktwert</b>, erfolgt die Filterung mit <b>unbelastetem Marktwert</b>.</p>
<b>Liegenschaft</b>	<p>Wählen Sie das gewünschte <b>Stichwort</b> über die Auswahlliste.</p> <p>Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> bei <b>eigegenutzt</b>, werden Liegenschaften gefiltert, die <b>einen Rohertrag</b> und <b>fiktive Mieterträge</b> haben (daher eigegenutzt).</p> <p><b>Wichtig:</b> Diese Checkbox ist ausschließlich für <b>Gewerbeliegenschaften</b> gedacht. Für alle anderen Liegenschaftskategorien sollte sie nicht verwendet werden.</p>

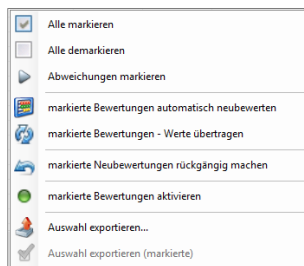
<b>ImmaRisk-Status</b>	<p>Melden Sie sich mit Ihren <b>Benutzerdaten</b> (Benutzer, Passwort) von <b>ImmaRisk</b> an. Wählen Sie den gewünschten <b>ImmaRisk-Status</b> über die Auswahlliste.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Wichtig:</b> Bei <b>ImmaRisk</b> handelt es sich um ein <b>Zusatzmodul</b> der Softwarelösung <b>Liegenschaftsbewertung SC</b>. Es ist kostenpflichtig und muss separat lizenziert werden.</p> </div>
------------------------	---

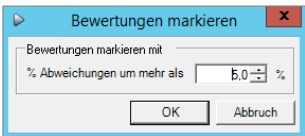
Zur Übernahme der **definierten Filterkriterien** aktivieren Sie die Schaltfläche . In der Gruppe **aktueller Filter** werden die definierten Filterkriterien angezeigt. Um zum nächsten Schritt zu gelangen, aktivieren Sie die Schaltfläche .

## Neubewertung

Im Fenster **Neubewertung** wird Ihnen eine **Anzahl von Bewertungen** lt. der zuvor definierten Filterkriterien, die neu zu bewerten sind, angezeigt.

## Kontextmenü



<b>Alle markieren</b>	<p>Über das Kontextmenü (<b>rechte Maustaste / Alle markieren</b>) werden <b>alle Bewertungen</b> im <b>Pool</b> ausgewählt.</p> <p><b>Wichtig: Standardmäßig</b> sind <b>alle Bewertungen</b> im <b>Pool</b> <b>automatisch</b> ausgewählt.</p> <p>Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> bei einer gewünschten Bewertung wird diese <b>manuell ausgewählt</b>.</p>
<b>Alle demarkieren</b>	<p>Über das Kontextmenü (<b>rechte Maustaste / Alle demarkieren</b>) werden <b>alle Bewertungen</b> im <b>Pool</b> <b>abgewählt</b>.</p>
<b>Abweichungen markieren</b>	<p>Über das Kontextmenü (<b>rechte Maustaste / Abweichungen markieren</b>) werden automatisch alle Bewertungen im Fenster <b>Neubewertung</b> markiert, deren <b>Veränderung des Verkehrswerts</b> einen <b>bestimmten (definierten) Prozentwert</b> übersteigt. <b>Wichtig:</b> Dies ist erst nach <b>Durchführung der automatischen Neubewertung</b> möglich.</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 10px 0;">  </div> <p>Die <b>genaue Abweichung</b> jeder Bewertung sehen Sie in der Spalte <b>+/- %</b>.</p>

<b>markierte Bewertungen automatisch Neubewerten</b>	Über das Kontextmenü ( <b>rechte Maustaste / markierte Bewertungen automatisch Neubewerten</b> ) gelangen Sie ins Fenster <b>Faktoren für automatische Neubewertung</b> . Hier stehen Ihnen folgende Faktoren zur Verfügung:	
	<b>Baupreisindex</b>	Über die <b>Auswahlliste</b> definieren Sie, ob die Baupreisindexanpassung anhand des <b>Wohnhaus- und Siedlungsbau (AT)</b> oder <b>Sonstiger Hochbau (AT)</b> erfolgen soll. Weiters kann auch <b>keine Indexanpassung</b> (Auswahl <b>keine Indexanpassung</b> ) erfolgen.
	<b>Immobilienpreisspiegel</b>	Über die <b>Auswahlliste</b> definieren Sie, ob die Immobilienpreisspiegelanpassung für <b>private Objekte</b> oder <b>Betriebsliegenschaften</b> erfolgen soll. Weiters kann auch <b>keine Indexanpassung</b> (Auswahl <b>nicht anwenden</b> ) erfolgen.
	<b>Marktanpassung in %</b>	Erfassen Sie hier die <b>Marktanpassung in %</b> durch Eingabe eines Wertes in das Eingabefeld bzw. über die Schaltfläche  .  <b>Wichtig:</b> Die Marktanpassung kann einen <b>positiven</b> als auch <b>negativen Wert</b> einnehmen.
	<b>Abschlag für ETW-Erstbezug in % p.a.</b>	Erfassen Sie hier einen <b>Abschlag für Eigentumswohnungen im Erstbezug in %</b> durch Eingabe eines Wertes in das Eingabefeld bzw. über die Schaltfläche  .  <b>Wichtig:</b> Hier kann nur ein <b>negativer Betrag</b> erfasst werden. Eine <b>positive Dateneingabe</b> ist nicht zulässig. Bei Auswahl <b>Betriebsliegenschaften</b> beim <b>Immobilienpreisspiegel</b> ist weiters dieses Feld <b>inaktiv</b> .
	<b>Bewertungsstichtag</b>	Erfassen Sie hier den <b>gewünschten Bewertungsstichtag</b> für die <b>automatische Neubewertung</b> über die Auswahlliste (=integrierter Kalender).
	<b>neu erstellte Bewertungen sind aktiv</b>	Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> <b>neu erstellte Bewertungen sind aktiv</b> , haben alle <b>neubewerteten Historieneinträge</b> den <b>Status aktiv</b> .
	<b>autom. Neubewertung mittels ImMaRisk durchführen</b>	Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox <input type="checkbox"/> <b>autom. Neubewertung mittels ImMaRisk durchführen</b> , wird die Indizierung <b>NICHT</b> nur über den <b>Immobilienpreisspiegel der WKO</b> durchgeführt, sondern über einen <b>genaueren Sprengnetter-Immobilienpreis-Index (ImMaRisk)</b> , der zusätzlich neben der WKO

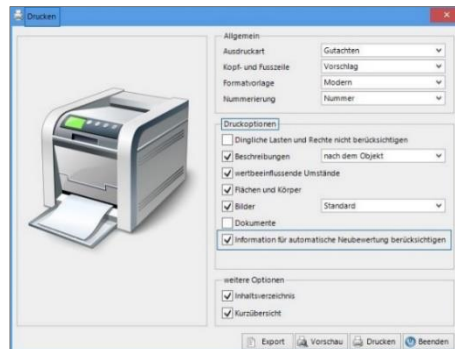
		<p>auch Transaktionsdaten, Angebotsdaten und Daten aus Gutachten enthält. Nähere Informationen dazu finden Sie im Kapitel <a href="#">Automatische Neubewertung mittels ImMaRisk</a>.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> autom. Neubewertung mittels ImMaRisk durchführen</p> <p>Bei Aktivierung der Checkbox werden die <b>eingetragenen ImMaRisk-Zugangsdaten auf Gültigkeit</b> geprüft.</p> <div data-bbox="986 577 1369 730" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p> Keine gültigen ImMaRisk - Zugangsdaten vorhanden. Bitte überprüfen/erfassen Sie Ihre Zugangsdaten unter 'Produktivität - ImMaRisk' und starten anschließend die autom. Neubewertung neu.</p> <p>Für Fragen zur Lizenzierung von ImMaRisk besuchen Sie <a href="http://immarisk.sprengnetter.at">immarisk.sprengnetter.at</a> oder kontaktieren Sie uns direkt unter <a href="mailto:office@sprengnetter.at">office@sprengnetter.at</a>.</p> </div> <div data-bbox="986 743 1369 824" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p> ImMaRisk - Zugangsdaten erfolgreich verifiziert.</p> <p>Ausgewählte Liegenschaft werden (sofern konfiguriert) mit ImMaRisk Neubewertet.</p> </div>
	<p><b>Immobilienwert / Property Value</b></p>	<p>In der <b>Gruppe Immobilienwert / Property Value</b> kann für die <b>Berechnung des Immobilienwerts</b> entschieden werden, ob <b>ausschließlich die Indexwerte</b> (Auswahl <b>reine Indizierung</b>) oder <b>zusätzlich die historischen Werte im System</b> (Auswahl <b>historische Marktwerte u. Interpolationen</b>) für die <b>Berechnung des Immobilienwerts</b> herangezogen werden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> autom. Berechnung verfügbar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden die <b>eingetragenen ImMaRisk-Zugangsdaten auf Gültigkeit</b> geprüft.</p> <p>Nähere Informationen zu den Voraussetzungen und Bedienung finden Sie im <a href="#">Handbuch Immobilienwert</a>.</p>

Nach **Auswahl** bzw. **Definition** der **gewünschten Faktoren** aktivieren Sie die Schaltfläche . Nun wird **Bewertung** für **Bewertung durchgegangen** und die **entsprechenden Aktionen** durchgeführt. Bei der **Liegenschaft** wird beim **zuvor gefilterten Bewertungsstichtag** im Karteireiter **Historie** eine **neue Historie mit dem definierten Stichtag** hinzugefügt. D.h., dass bei der **klassischen automatischen Neubewertung alle Daten der Erstbewertung** als **Berechnungsbasis** übernommen und für die **Erstellung der neuen Historie** herangezogen werden. Bei der **automatischen Neubewertung mittels ImMaRisk** werden **alle Daten des letzten aktiven Historieneintrages** als **Berechnungsbasis** übernommen und für die **Erstellung der neuen Historie** herangezogen.

Alle **neuen Historieneinträge**, die durch die **automatische Neubewertung** erzeugt wurden, werden automatisch mit dem Status **AKTIV** (**Voraussetzung: Checkbox neu erstellte Bewertungen sind aktiv** ist aktiviert), die korrespondierenden Historieneinträge automatisch

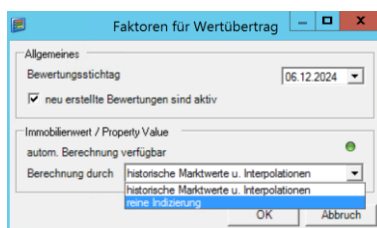
mit dem Status **PASSIV** versehen. Der Historieneintrag erhält intern die Kennzeichnung, dass dieser **automatisch vorgenommen** wurde. Gleichzeitig wird auch am Ende des Ausdrucks des Bewertungsgutachtens protokolliert, welche Bewertungsparameter bei der **automatischen Neubewertung** berücksichtigt wurden. Weiters wird hier **die Historie der automatischen Neubewertungen** übersichtlich dargestellt.

**Wichtig:** Damit das **Neubewertungsprotokoll** ausgegeben werden kann, muss im **Druckdialog** die Checkbox **Information für automatische Neubewertung berücksichtigen** aktiviert werden.



Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / markierte Bewertungen – Werte übertragen**) kann bei allen markierten Neubewertungen der **aktuellste Verkehrswert dieser Bewertungen übertragen** und mit **einem neuen Bewertungsstichtag** versehen werden.

Im Fenster **Faktoren für Wertübertrag** erfassen Sie den gewünschten **Bewertungsstichtag**. Durch Setzen eines Häkchens in der Checkbox  **neu erstellte Bewertungen sind aktiv**, haben alle **neubewerteten Historieneinträge** den **Status aktiv**.



**markierte Bewertungen – Werte übertragen**

autom. Berechnung verfügbar

Es werden die **eingetragenen ImMaRisk-Zugangsdaten auf Gültigkeit** geprüft.

In der Gruppe **Immobilienwert / Property Value** kann für die **Berechnung des Immobilienwerts** entschieden werden, ob **ausschließlich die Indexwerte** (Auswahl **reine Indizierung**) oder **zusätzlich die historischen Werte im System** (Auswahl **historische Marktwerte u. Interpolationen**) für die **Berechnung des Immobilienwerts** herangezogen werden.

Nähere Informationen zu den Voraussetzungen und Bedienung finden Sie im [Handbuch Immobilienwert](#).



	<p><b>Wichtig:</b> Als Ergebnis entstehen <b>neue Historieneinträge</b>, die auf <b>Bewertungsebene / Karteireiter Historie</b> mit dem Typ <b>Übertrag</b> gekennzeichnet werden und bis auf den <b>Bewertungsstichtag keinerlei Anpassungen enthalten</b>.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)</td> <td>Historie</td> <td>Vorschau</td> <td>Kennzahlen</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Erstbewertung</td> </tr> <tr> <td>Stichtag</td> <td>15.09.2020</td> <td>Marktwert</td> <td colspan="2">342.000,00</td> </tr> <tr> <td>Typ</td> <td>Stichtag</td> <td>Marktwert</td> <td>%-Abweichung Erstbewertung</td> <td>Status</td> </tr> <tr> <td>Übertrag</td> <td>08.02.2023</td> <td>342.000,00</td> <td>0,00</td> <td><span style="color: green;">●</span></td> </tr> </table>	Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Historie	Vorschau	Kennzahlen	Erstbewertung					Stichtag	15.09.2020	Marktwert	342.000,00		Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status	Übertrag	08.02.2023	342.000,00	0,00	<span style="color: green;">●</span>
Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Historie	Vorschau	Kennzahlen																						
Erstbewertung																										
Stichtag	15.09.2020	Marktwert	342.000,00																							
Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status																						
Übertrag	08.02.2023	342.000,00	0,00	<span style="color: green;">●</span>																						
markierte Neubewertungen rückgängig machen	<p>Über das Kontextmenü (<b>rechte Maustaste / markierte Neubewertungen rückgängig machen</b>) werden alle markierten Neubewertungen in den <b>Ausgangszustand zurückgesetzt</b>.</p> <p><b>Wichtig:</b> Eine rückgängig gemachte Neubewertung ist eine endgültige Aktion, d.h. die Daten sind definitiv weg. Wenn diese Daten benötigt werden, kann man eine Sicherung der Datenbank einspielen. Man darf aber nicht vergessen, dass Daten, die nach der Sicherung eingegeben oder geändert wurden, ebenfalls weg sind. Das kann man umgehen, indem man vor der Wiederherstellung diese Bewertungen exportiert und nach der Wiederherstellung importiert.</p>																									
markierte Bewertungen aktivieren	Über das Kontextmenü ( <b>rechte Maustaste / markierte Bewertungen aktivieren</b> ) erhalten alle <b>markierte Bewertungen</b> den <b>Status aktiv</b> .																									
Auswahl exportieren... bzw. Auswahl exportieren (markierte)	Über das Kontextmenü ( <b>rechte Maustaste / Auswahl exportieren... bzw. Auswahl exportieren (markierte)</b> ) können Sie, die in der Übersicht angezeigten Eigenschaften inkl. weiterer Eigenschaften der gewünschten Bewertungen, in eine <b>CSV Datei exportieren</b> .																									

## NEU: Karteireiter Historie

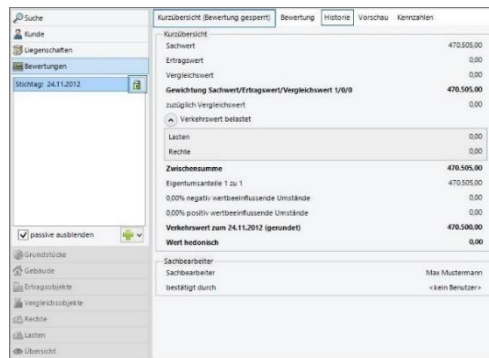
In der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** innerhalb der **Bewertungsebene** steht Ihnen der Karteireiter **Historie** zur Verfügung. Hier werden **automatisierte Historieneinträge (Wertanpassungen)**, die mittels dem Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** erstellt wurden, zu einer **manuell erstellten Bewertung** über die Zeit **nachvollziehbar protokolliert**. Dadurch wird Datenmüll, die in der **Automatischen Neubewertung Version 1.0** durch die laufende Erstellung von neuen Bewertungsstichtagen entstanden, vermieden.

Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Bewertung	Historie	Vorschau	Kennzahlen
Erstbewertung					
Stichtag	24.11.2012	Marktwert	470.500,00		
Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status	
ANB	30.11.2020	496.200,00	5,46	<span style="color: green;">●</span>	
ANB	24.11.2016	503.200,00	6,95	<span style="color: red;">●</span>	
ANB	24.11.2014	514.800,00	9,42	<span style="color: red;">●</span>	
Details					
Typ	ANB	Benutzer	Max Mustermann		
Stichtag	30.11.2020	Status	aktiv		
Marktwert	496.200,00				
Informationen					
Wohnung von WG2071 - Wohn-/Geschäftshaus mit fr (Abschlag für Erstbezug) -1,500% Abschlag pro Jahr (von 2019 bis 2020) Ausgangspreis: 1.750,00, aktualisierter Preis: 1.723,75, Veränderung: -1,500% Aktualisierung Immobilienpreisindex Grundstück; Bezugsjahr: 2020 Es konnte kein neuer IPS-Preis ermittelt werden. 10,00 % Marktanpassung vom Verkehrswert					

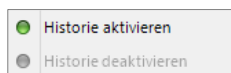
### Wichtige Informationen:

Der Karteireiter **Historie** ist erst dann **sichtbar**, wenn beim geöffneten **Bewertungsstichtag** die **automatische Neubewertung** bereits **einmalig** durchgeführt wurde.

Wenn der Karteireiter **Historie** sichtbar ist, dann ist der geöffnete **Bewertungsstichtag automatisch gesperrt**. Dies ist erkennbar über das Symbol bzw. den Text **Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)**. Änderungen am geöffneten **Bewertungsstichtag** können jetzt ausschließlich über die **Funktion Duplizieren** auf **Bewertungsebene** durchgeführt werden. Weiters werden beim **Duplikat** die **Historieneinträge** nicht mitkopiert.



## Kontextmenü und allgemeine Informationen



Über das Kontextmenü (**rechte Maustaste** / **Historie aktivieren** bzw. **Historie deaktivieren**) wird der **Status** (Aktiv oder Passiv) eines markierten Historieneintrages definiert. **Wichtig: Nur ein Historieneintrag** kann den Status **Aktiv** besitzen.

In der Spalte **%-Abweichung Erstbewertung** wird Ihnen der **Prozentsatz der Abweichung der gegenständlichen Bewertung** immer im Vergleich mit der **Erstbewertung** angezeigt.

Unter der Gruppe **Informationen** sind die Informationen zum **Neubewertungsprotokoll** des markierten **Historieneintrags** ersichtlich.

Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status
ANB	08.02.2022	9.229.000,00	49,05	
ANB	17.10.2019	7.695.000,00	24,28	
ANB	17.10.2018	6.304.000,00	1,81	
ANB	17.10.2016	3.101.200,00	-49,91	

Typ	ANB	Benutzer	Max Mustermann
Stichtag	17.10.2016	Status	passiv
Marktwert	3.101.200,00		

**Informationen**

ETW 11 von Einfamilienwohnhaus wurde aktualisiert.  
 Index: Wohnhaus- und Siedlungsbau (A), für 2015, 1. Quartal, Wert: 582,60, Betrag: 3.685,77  
 Index: Wohnhaus- und Siedlungsbau (A), für 2016, 4. Quartal, Wert: 599,70, Betrag: 3.793,95  
 ETW 12 von Einfamilienwohnhaus wurde aktualisiert.  
 Index: Wohnhaus- und Siedlungsbau (A), für 2015, 1. Quartal, Wert: 582,60, Betrag: 4.590,38  
 Index: Wohnhaus- und Siedlungsbau (A), für 2016, 4. Quartal, Wert: 599,70, Betrag: 4.725,11

## Wichtige Zusatzinformationen

- Der Karteireiter **Historie** ist erst dann **sichtbar**, wenn beim geöffneten **Bewertungsstichtag** die **automatische Neubewertung** bereits **einmalig** durchgeführt wurde.
- Wenn der Karteireiter **Historie** sichtbar ist, dann ist der geöffnete **Bewertungsstichtag automatisch gesperrt**. Dies ist erkennbar über das Symbol bzw. den Text **Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)**. Änderungen am geöffneten **Bewertungsstichtag** können jetzt ausschließlich über die **Funktion Duplizieren** auf **Bewertungsebene** durchgeführt werden. Weiters werden beim **Duplikat** die **Historieneinträge** nicht mitkopiert.

- **Anwendungsfall 1 – Erstbewertung wird in der Automatischen Neubewertung nicht angezeigt:**

Die **Erstbewertung** innerhalb der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** besitzt den Status **Passiv** (erkennbar über das Symbol auf Bewertungsebene). **Historieneinträge** sind **vorhanden**, wobei **ein Historieneintrag** den Status **Aktiv** besitzt. In der **Automatischen Neubewertung** wird diese **Erstbewertung nicht gefiltert** – warum?

Die **Erstbewertung** muss immer den Status **Aktiv** besitzen, damit eine **Automatische Neubewertung** durchgeführt werden kann. Ein **aktiver Historieneintrag** zeigt lediglich an,

dass es sich hierbei um den **aktuellsten Eintrag** handelt. Für die **Filterung** in der **Automatischen Neubewertung** hat dieser **jedoch keine Auswirkung**.

- **Anwendungsfall 2 – Wie verhält es sich nun mit der Bestätigung der Erstbewertung?**  
Wenn die Erstbewertung **unbestätigt** ist (erkennbar im Karteireiter **Bewertung / Gruppe Gutachter auf Bewertungsebene**), dann ist die Bestätigung **manuell** mittels dem Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow** durchzuführen. Siehe Kapitel [Zusatzmodul Bestätigungsworkflow](#).

Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Bewertung	Historie	Vorschau	Kennzahlen
<b>Allgemein</b>					
Bewertungsstichtag	24.11.2012				
Neubewertungsstichtag	24.11.2012				
Preisbasis	inklusive Umsatzsteuer				
Berechnung	Verkehrswert				
Bewertungsstatus	passiv				
Aktenzahl					
<b>Gutachter</b>					
Sachbearbeiter	Max Mustermann				
bestätigt durch	unbestätigt				
<b>Rechtsgeschäft</b>					
Kaufpreis	0,00				
Art des Rechtsgeschäfts	Freier Markt				
Transaktionsdatum	30.11.2020				

- **Anwendungsfall 3 – Ist ein Historieneintrag löschar?**  
Ein Historieneintrag kann nur über das Zusatzmodul **Automatische Neubewertung** durch die **Zurücksetzung in den Ausgangszustand** über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / markierte Neubewertungen rückgängig machen**) **zurückgesetzt** werden. Siehe Kapitel [Neubewertung](#).
- **Typ Übertrag – Wie entstehen diese Historieneinträge?**

Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Historie	Vorschau	Kennzahlen
<b>Erstbewertung</b>				
Stichtag	15.09.2020		Marktwert	342.000,00
Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status
Übertrag	08.02.2023	342.000,00	0,00	●

Hierbei handelt es sich um Historieneinträge, bei denen der **aktuellste Verkehrswert dieser Bewertung übertragen** (es erfolgte **keine Anpassung**) und schlichtweg mit **einem neuen Bewertungsstichtag** versehen wurde.

Dies erfolgt in der automatischen Neubewertung über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / markierte Bewertungen – Werte übertragen**).

- **Wie errechnen sich die Prozentsätze?**  
In der Spalte **%-Abweichung Erstbewertung** wird Ihnen der **Prozentsatz der Abweichung der gegenständlichen Bewertung** immer im Vergleich mit der **Erstbewertung** angezeigt.

In der Gruppe **Informationen** wird Ihnen der **Prozentsatz der Marktwertanpassung der gegenständlichen Bewertung** immer im Vergleich mit der **letzten Neubewertung** angezeigt. D.h. die Basis für die Prozentsatzberechnung ist immer die **letzte Neubewertung**.

Kurzübersicht (Bewertung gesperrt)		Bewertung	Historie	Vorschau	Kennzahlen
<b>Erstbewertung</b>					
Stichtag	17.02.2015		Marktwert	6.191.000,00	
Typ	Stichtag	Marktwert	%-Abweichung Erstbewertung	Status	
ANB	08.02.2022	9.229.000,00	49,05	●	
ANB	17.10.2019	7.695.000,00	24,28	●	
ANB	17.10.2018	6.304.000,00	1,81	●	
ANB	17.10.2016	3.101.200,00	-49,91	●	
<b>Details</b>					
Typ	ANB	Benutzer	Max Mustermann		
Stichtag	08.02.2022	Status	aktiv		
Marktwert	9.229.000,00				
<b>Informationen</b>					
Marktwertanpassung um 19,93% (Basis vom 17.10.2019: 7.695.000,00)					


## Zusatzmodul Bestätigungsworkflow

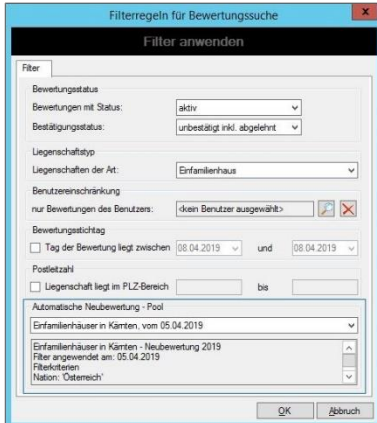
Wenn das Zusatzmodul Bestätigungsworkflow registriert ist, gilt:

- Im Zuge der **automatischen Neubewertung** übernimmt der **neue Historieneintrag** den Bestätigungsstatus der **Erstbewertung**.
- Alle **unbestätigten** Bewertungen scheinen im Zusatzmodul **Bestätigungsworkflow** (Symbol-

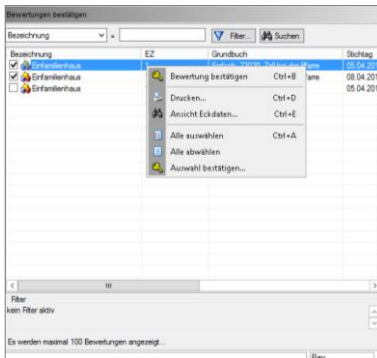


leiste **Produktivität / Schaltfläche** / **Eintrag Bestätigungsworkflow**) auf.

Aktivieren Sie im Fenster **Bewertungen bestätigen** die Schaltfläche . Im Fenster **Filterregeln für Bewertungssuche** können Sie diese Bewertungen über das Filterkriterium **Automatische Neubewertung - Pool** filtern.



Im Fenster **Bewertungen bestätigen** über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Alle auswählen** bzw. **Alle abwählen**) werden alle Bewertungen mit einem Mausklick **aus-** oder **abgewählt**. In der Folge können diese Bewertungen über das Kontextmenü (**rechte Maustaste / Auswahl bestätigen...**) **gruppenweise manuell bestätigt** werden.



## Auswertung mit dem Zusatzmodul Reportmanager


Mit dem Zusatzmodul **Reportmanager** können Sie auswerten, welche Bewertungen **automatisch** bzw. **nicht automatisch neu bewertet** wurden. Das Zusatzmodul **Reportmanager** rufen Sie in der Soft-

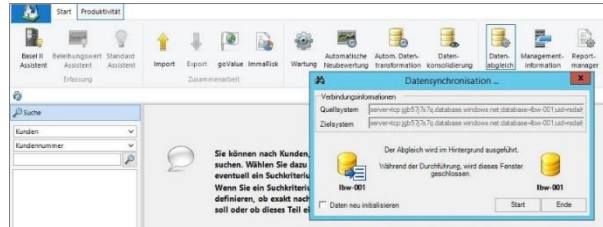
warelösung **Liegenschaftsbewertung SC** über die Symbolleiste **Produktivität / Schaltfläche**  auf.

Unter dem Kapitel **Automatische Neubewertung** stehen Ihnen folgende **Berichte** zu diesem Thema zur Verfügung:

- Automatisch neu bewertet
- Nicht automatisch neu bewertet

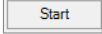

**Wichtig:** Bevor Sie den ersten Bericht öffnen, ist es nötig, eine **Datensynchronisation** vorzunehmen. Dazu aktivieren Sie über die Symbolleiste **Produktivität** die Schaltfläche

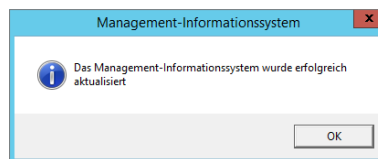
 . Dieser Schritt ist immer dann durchzuführen, wenn Sie **aktuelle Daten** haben möchten bzw. wenn sich die **Liegenschaftsbewertungsversion** auf **Datenbankseite** geändert hat.



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

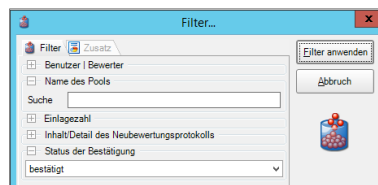
<input checked="" type="checkbox"/> Daten neu initialisieren	Bei aktivierter Checkbox, benötigen Sie am <b>SQL Server</b> für die Datenbank <b>entsprechende Rechte</b> , da Sie hier das Schema der Datenbank verändern. Für alle anderen Aktionen reichen Datareader/Datawriter-Rechte aus.
<input type="checkbox"/>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

Zur Datensynchronisation aktivieren Sie die Schaltfläche  . Ein **Dialogfenster nach Abschluss der Synchronisation** bestätigt Ihnen die **ordnungsgemäße Durchführung**. Danach aktivieren Sie die Schaltfläche  .



## Kapitel Automatische Neubewertung - Bericht 'Automatisch neu bewertet'

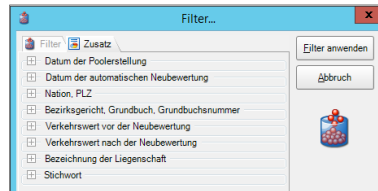
Mit diesem Bericht erhalten Sie eine Auflistung über jene Bewertungen, die mit dem Zusatzmodul **automatische Neubewertung** neu bewertet wurden. **Um die Ergebnismenge einzugrenzen, stehen Ihnen folgende Filtermöglichkeiten zur Verfügung:**



<b>Benutzer   Bewerter</b>	Auswahl des Benutzers, der für die Bewertung zuständig ist.
<b>Name des Pools</b>	Mittels eines Textfilters kann nach dem Namen des Pools gefiltert werden.
<b>Einlagezahl</b>	Mittels dieses Filters kann nach der Einlagezahl gefiltert werden.
<b>Inhalt/Detail des Neubewertungsprotokolls</b>	Durchsuchung des Protokolls der Neubewertung, welches die Änderungen durch die Neubewertung enthält (z.B. <b>2 % Marktanpassung vom Verkehrswert</b> ).

<b>Status der Bestätigung</b>	Auswahl des Status der Bestätigung ( <b>automatisiert, bestätigt, in Bearbeitung, unbestätigt</b> ).
-------------------------------	--

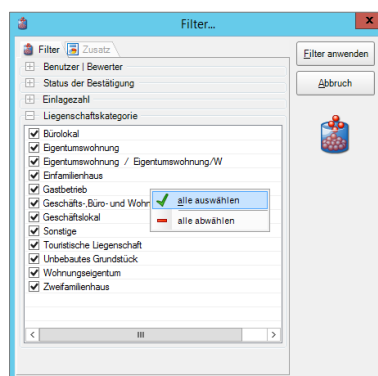
### Zusatzfilter



<b>Datum der Poolerstellung</b>	In welchem Zeitraum wurde der Pool erstellt?
<b>Datum der automatischen Neubewertung</b>	In welchem Zeitraum wurde eine automatische Neubewertung durchgeführt?
<b>Nation, PLZ</b>	Filterung nach einer bestimmten Nation bzw. innerhalb eines Postleitzahlenbereichs.
<b>Bezirksgericht, Grundbuch, Grundbuchnummer</b>	Filterung nach einem bestimmten Bezirksgericht, Grundbuch bzw. Grundbuchnummer.
<b>Verkehrswert vor der Neubewertung</b>	Wie hoch war der Verkehrswert vor der Neubewertung?
<b>Verkehrswert nach der Neubewertung</b>	Wie hoch war der Verkehrswert nach der Neubewertung?
<b>Bezeichnung der Liegenschaft</b>	Filterung nach einer bestimmten Liegenschaftsbezeichnung.
<b>Stichwort</b>	Filterung nach einem bestimmten Stichwort.

### Kapitel Automatische Neubewertung - Bericht 'Nicht automatisch neu bewertet'

Mit diesem Bericht erhalten Sie eine Auflistung über jene Bewertungen, die noch nicht mit dem Zusatzmodul **automatische Neubewertung aktualisiert** wurden. **Um die Ergebnismenge einzugrenzen, stehen folgende Filtermöglichkeiten zur Verfügung:**

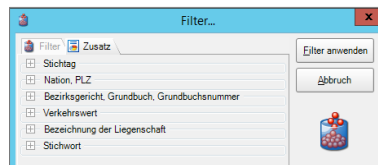


<b>Benutzer   Bewerter</b>	Auswahl des Benutzers, der für die Bewertung zuständig ist.
<b>Status der Bestätigung</b>	Auswahl des Status der Bestätigung ( <b>automatisiert, bestätigt, in Bearbeitung, unbestätigt</b> ).
<b>Einlagezahl</b>	Mittels dieses Filters kann nach der Einlagezahl gefiltert werden.



<b>Liegenschaftskategorie</b>	<p>Auswahl, in welcher Liegenschaftskategorie die Bewertung sich befindet.</p> <p><b>Sprengnetter Tipp:</b> Wenn nur eine Liegenschaftskategorie ausgewählt werden soll, dann gehen Sie am besten wie folgt vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Gruppe <b>Liegenschaftskategorie</b> Rechtsklick auf eine Liegenschaftskategorie.</li> <li>• Klick auf die Option <b>alle abwählen</b>.</li> <li>• Auswahl der gewünschten Kategorie durch Aktivierung der Checkbox <input type="checkbox"/>.</li> <li>• <b>So bleibt ein umständliches Klicken erspart.</b></li> </ul>
-------------------------------	--

## Zusatzfilter



<b>Stichtag</b>	Filterung nach einem Stichtagsbereich.
<b>Nation, PLZ</b>	Filterung nach einer bestimmten Nation bzw. innerhalb eines Postleitzahlenbereichs.
<b>Bezirksgericht, Grundbuch, Grundbuchnummer</b>	Filterung nach einem bestimmten Bezirksgericht, Grundbuch bzw. Grundbuchnummer.
<b>Verkehrswert</b>	Filterung nach dem Verkehrswert.
<b>Bezeichnung der Liegenschaft</b>	Filterung nach einer bestimmten Liegenschaftsbezeichnung.
<b>Stichwort</b>	Filterung nach einem bestimmten Stichwort.

## Voraussetzungen / Regeln für die automatische Neubewertung

### von eigengenutzten Liegenschaften

Eine Liegenschaft gilt als eigengenutzt, wenn sie

- kein Ertragsobjekt besitzt,
- oder ein **Ertragsobjekt ohne Roherträge** besitzt,
- oder die **Berechnungsbasis aller Roherträge** fiktiv ist.

### von Grundstücken

Für die **automatische Neubewertung** von **Grundstücken** ist bei jeder **Erst- und Neubewertung** dem jeweiligen Grundstück der **Immobilienpreisspiegelpfad** zuzuordnen.

## von Einfamilienhäusern

Bei **Einfamilienhäusern (Sachwertverfahren)** ist der **Immobilienpreisspiegelpfad** beim **Grundstück zu setzen**. Damit bei der **automatischen Neubewertung** auch die **Baupreise** mit dem **Baupreisindex indiziert** werden können, müssen die Baupreise zum **Neubauwert** erfasst werden.

## von Eigentumswohnungen

Grundsätzlich sieht die **automatische Neubewertung** von **Eigentumswohnungen** eine **Erstbewertung der Wohnung im Vergleichswertverfahren (Zeitwert)** vor.

Folgendes ist bei der **Erstbewertung** mit der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC** zu berücksichtigen:

- Wenn **Gebäudeteile** (Wohnung, Balkon, Loggia, KFZ-Abstellplatz) nach einem **Referenzsystem** (Immobilienpreisspiegel für Eigentumswohnungen - Erstbezug bzw. gebrauchte Eigentumswohnungen) zu aktualisieren sind, ist zu beachten, dass nur **jene Gebäudeteile** aktualisiert werden, denen ein **Referenzpreis zugeordnet** wurde.
- **Alle Gebäudeteile** müssen zum **Zeitwert** erfasst werden. Ist dem nicht so, wird **kein Gebäudeteil aktualisiert**.
- Bei **Erstbezug** ist zu beachten, dass ein **jährlicher Abschlag in %** bei der **automatischen Neubewertung** berücksichtigt werden kann.

Wenn eine **Eigentumswohnung im Sachwertverfahren bewertet wurde, ist folgende Vorgehensweise zu berücksichtigen:**

- Dem Grundstück (**anteiliger Bodenwert**) ist in bekannter Art und Weise der **Immobilienpreisspiegelpfad (Referenz: Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 – 800 m<sup>2</sup>))** zuzuordnen. Der Wert der Wohnung (**Gebäudewert - Gebäudeteil**) ist wie beim **Einfamilienhaus** zum **Neubauwert** zu ermitteln.

**Bewertungen**, bei denen **kein Immobilienpreisspiegelpfad** zugeordnet wurde, können zwar **automatisch Neubewertet** werden, aber es verändern sich nur die **temporären Einflussfaktoren (Abschreibung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Barwert von Rechten und Lasten)**.

## von Ten2Click-Bewertungen

Bei der **automatischen Neubewertung** werden sowohl **klassische Bewertungen** (aus der Softwarelösung **Liegenschaftsbewertung SC**) als auch **Ten2Click-Bewertungen** (aus dem Zusatzmodul **Ten2Click**) behandelt.

Die **Indizierung von klassischen Bewertungen** funktioniert über die Anpassung des **Immobilienpreisspiegels der WKO** (Gruppe **Immobilienpreisspiegel**) bzw. **Baupreisindex** (Gruppe **Baupreisindex**).

Für **Ten2Click-Bewertungen** wird die Indizierung **NICHT** nur über den **Immobilienpreisspiegel der WKO** durchgeführt, sondern über einen **genaueren Sprengnetter-Immobilienpreis-Index**, der zusätzlich neben der WKO auch Transaktionsdaten, Angebotsdaten und Daten aus Gutachten enthält. D.h., dass bei der Durchführung der automatischen Neubewertung im Fenster **Faktoren für automatische Neubewertung** die Auswahl **Baupreisindex** für Ten2Click irrelevant ist, ebenso die Auswahl **Immobilienpreisspiegel**, die **Eingabe einer Marktanpassung in %** sowie der **Abschlag für ETW-Erstbezug in % p.a.**

