

Fachhochschule Ludwigsburg
Hochschule für Öffentliche
Verwaltung und Finanzen

Wahlpflichtfach: Immobilienrecht, Zivilrecht

Test von zwei EDV Programmen zur
Grundstückswertermittlung

Diplomarbeit



zur Erlangung des Grades eines Diplom-
Finanzwirts (FH)

vorgelegt von:

Stephan Hurst

Danneckerstr. 22

70182 Stuttgart

Erstgutachter: Prof. Hans Hufnagel

Zweitgutachter: Prof. Dr. Arnd Diring

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1: Einführung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Aufbau der Untersuchung	3
1.4 Grundlegendes zu den getesteten Wertermittlungsprogrammen.....	3
1.4.1 ST Kenn.....	3
1.4.2 Prosa	4
Kapitel 2: Grundsätzliche Anforderungen an ein EDV Programm zur Wertermittlung	5
2.1 Wahrung des individuellen Gutachterstils	5
2.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	6
2.1.2 Wahrung des individuellen Gutachterstils bei ST Kenn	6
2.1.3 Wahrung des individuellen Gutachterstils bei Prosa.....	7
2.2 Bedienfreundlichkeit des EDV Programmes	8
2.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	8
2.2.2 Bedienfreundlichkeit ST Kenn.....	9
2.2.3 Bedienfreundlichkeit Prosa	10
2.3 Hilfestellung durch das Programm / Plausibilitätskontrolle.....	11
2.3.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	11
2.3.2 Hilfestellung/Plausibilitätskontrolle bei ST Kenn	12
2.3.3 Hilfestellung/Plausibilitätskontrolle bei Prosa.....	14
Kapitel 3: Einführung in den Ablauf der Wertermittlung.....	16
Kapitel 4: Beschaffung der Unterlagen	18
4.1 Anlegen der Akte / Auftragseingang	18
4.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	18
4.1.2 Anlegen der Akte bei ST Kenn.....	19
4.1.3 Anlegen der Akte bei Prosa	20

4.2	Vertragserstellung und Anschreiben an den Auftraggeber.....	21
4.2.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	21
4.2.2	Vertragserstellung bei ST Kenn.....	22
4.2.3	Vertragserstellung bei Prosa.....	23
4.3	Prüfen der eingereichten Unterlagen.....	24
4.3.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	24
4.3.2	Prüfen der eingereichten Unterlagen / Vollmacht bei ST Kenn.....	25
4.3.3	Prüfen der eingereichten Unterlagen / Vollmacht bei Prosa.....	25
4.4	Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen.....	26
4.4.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	26
4.4.2	Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen bei ST Kenn.....	26
4.4.3	Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen bei ProSa.....	27
	<i>Kapitel 5: Ortsbesichtigung.....</i>	28
5.1	Hilfsmittel für die Ortsbesichtigung.....	28
5.1.1	Erfassungsbogen.....	28
5.1.2	Tablet PC/Notebook.....	29
5.1.3	Diktiergerät.....	30
5.1.4	Digitalkamera.....	31
5.2	Terminvereinbarung.....	31
5.2.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	31
5.2.2	Terminvereinbarung bei ST Kenn.....	32
5.2.3	Terminvereinbarung bei Prosa.....	34
5.3	Grundstücksbeschreibung.....	34
5.3.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	34
5.3.2	Grundstücksbeschreibung bei ST Kenn.....	35
5.3.3	Grundstücksbeschreibung bei Prosa.....	36
5.4	Gebäudebeschreibung.....	37

5.4.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	38
5.4.2	Gebäudebeschreibung bei ST Kenn.....	38
5.4.3	Gebäudebeschreibung bei Prosa	40
5.5	Flächenberechnung	40
5.5.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	41
5.5.2	Flächenberechnung bei ST Kenn	41
5.5.3	Flächenberechnung bei Prosa.....	43
	Kapitel 6: Wertermittlung.....	44
6.1	Berechnung des Verkehrswertes	44
6.1.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	44
6.1.2	Wertermittlung bei ST Kenn.....	45
6.1.3	Wertermittlung bei Prosa	46
6.2	Ertragswertverfahren	47
6.2.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	47
6.2.2	Ertragswertverfahren ST Kenn	48
6.2.3	Ertragswertverfahren ProSa	49
6.3	Sachwertverfahren	50
6.3.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	51
6.3.2	Sachwert bei ST Kenn	52
6.3.3	Sachwert bei Prosa.....	53
	Kapitel 7: Besondere Probleme bei der Wertermittlung	54
7.1	Übergroße des Grundstücks	54
7.1.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	55
7.1.2	Übergroße Grundstücke bei ST Kenn.....	55
7.1.3	Übergroße Grundstücke bei ProSa.....	56
7.2	Leibrente	56
7.2.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	57

7.2.2	Berechnung der Leibrente bei ST Kenn.....	58
7.2.3	Berechnung der Leibrente bei ProSa.....	58
7.3	Wegerecht.....	59
7.3.1	Berechnung des Wegerechts bei SX Kenn.....	59
7.3.2	Berechnung des Wegerechts bei ProSa.....	60
7.4	Einbeziehung der Freilegungskosten	61
7.4.1	Anforderungen an die Wertermittlungssoftware.....	61
7.4.2	Freilegungskosten bei ST Kenn.....	62
7.4.3	Freilegungskosten bei ProSa.....	64
	<i>Kapitel 8: Vollständigkeit und Ausführlichkeit des Gutachtens</i>	65
8.1	Vollständigkeit des Gutachtens	65
8.1.1	Vollständigkeit des Gutachtens bei ST Kenn.....	65
8.1.2	Vollständigkeit des Gutachtens bei ProSa.....	66
8.2	Übersicht.....	67
8.3	Fazit.....	68

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bsp.	Beispiel
bzw.	beziehungsweise
Demo	Demonstration
etc.	et cetera
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
GND	Gesamtnutzungsdauer
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
RND	Restnutzungsdauer
RNr.	Randnummer
vgl.	vergleiche
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

Symbole

§	Paragraf
€	Euro
m ²	Quadratmeter
km	Kilometer
to	Tonne

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Verbesserungsvorschläge ProSa und ST Xenn
Anlage 2	Ergebnisse der Telefonumfrage

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: ProSa Auswahl der Textbausteine.....	7
Abbildung 2: Ampelsystem ST Xenn	9
Abbildung 3: Markierung Bearbeitungsstatus ProSa	11
Abbildung 4: Auszug der Nachschlagewerke bei ST Xenn.....	13
Abbildung 5: ProSa Plausibilitätskontrolle	14
Abbildung 6: ProSa Praxis Tipp.....	15
Abbildung 7: Anschreiben Auswahl ST Xenn	22
Abbildung 8: ProSa Anschreiben ohne Datenübernahme	23
Abbildung 9: Erfassungsbogen aus ST Xenn	29
Abbildung 10: Tablet PC mit Benutzeroberfläche	30
Abbildung 11: Terminvereinbarung Ortsbesichtigung ST Xenn	33
Abbildung 12: Chronologische Grundstücksbeschreibung ProSa	36
Abbildung 13: Gebäudebeschreibung ST Xenn.....	39
Abbildung 14: Auswahlmenü und Bildzuordnung ST Xenn	39
Abbildung 15: Oberfläche Flächenberechnung ST Xenn.....	41
Abbildung 16: Flächenberechnung ST Xenn	42
Abbildung 17: Übersicht Wertermittlungsergebnisse ST Xenn	45
Abbildung 18: Übersicht Wertermittlungsverfahren ProSa	46
Abbildung 19: Bewirtschaftungskosten ST Xenn	48
Abbildung 20: Bildung von Teilgrundstücken ProSa.....	56
Abbildung 21: Berechnung Wegerecht ST Xenn	60
Abbildung 22: Berechnung Freilegungskosten ST Xenn	62
Abbildung 23: Formel Mehrfahrtkosten Abtransport	63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Testergebnisse	67
Tabelle 2: Telefonumfrage, Frage 1	74
Tabelle 3: Telefonumfrage, Frage 2	74
Tabelle 4: Telefonumfrage, Frage 3	75
Tabelle 5: Telefonumfrage, Frage 4	75

Kapitel 1: EINFÜHRUNG

1.1 Problemstellung

Eine Vielzahl von Anlässen macht eine Bewertung von Grundstücken und Immobilien erforderlich. Dies können Kaufpreisüberprüfungen von Immobilienangeboten, Vermögensauseinandersetzungen infolge von Ehe- oder Erbstreitigkeiten oder Immobilienfinanzierungen sein. Die Wertermittlung, deren Ziel die Ermittlung des objektiven Verkehrswertes ist, hat oftmals den Zweck, einen Interessensausgleich zwischen zwei Parteien herzustellen.

Als Verkehrswert ist der Preis definiert, der nach § 194 BauGB bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück nach rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften und seiner Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Es finden sich eine Vielzahl von Vorschriften, die das Verfahren der Wertermittlung genau festlegen. Neben diesen gesetzlichen Vorschriften haben sich im Laufe der Zeit mehr oder weniger verbindliche Grundsätze herausgebildet, an die sich die Wertermittlungspraxis hält. Schon hieran lässt sich erkennen, wie umfassend und komplex die Verkehrswertermittlung von Immobilien ist. Um dem Gutachter die Arbeit zu erleichtern, hält der Markt unterschiedliche Wertermittlungsprogramme bereit. Die Anwendung der Programme verspricht dem Nutzer eine einfache, übersichtliche und vor allem schnelle Handhabung.

In Zeiten zunehmender Konkurrenz dürfte vor allem die in Aussicht gestellte Zeitersparnis für den Sachverständigen ein Grund sein, seine Gutachten mit Hilfe eines EDV Programmes zu erstellen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Amortisation der teilweise nicht unbeachtlichen Anschaffungskosten besteht die Aufgabe der EDV Programme darin, dem Wertermittler bei der Erstellung der Gutachten eine Zeitersparnis zu verschaffen. Weiterhin sollen EDV Programme dem Wertermittler

helfen, ein vollständiges, fehlerfreies Gutachten zu erstellen, da der Sachverständige seinem Auftraggeber ein mangelfreies Gutachten schuldet. Die Haftung gegenüber privaten Auftraggebern bestimmt sich nach den gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen. Diese ergeben sich aus § 633 BGB sowie § 280 BGB. Die fehlende Beschaffenheit eines Gutachtens kann sich unter anderem daraus ergeben, dass das Gutachten lückenhaft und unvollständig oder aufgrund nicht unwesentlicher Mängel in der Darstellung für den Verbraucher nicht nachvollziehbar ist¹.

1.2 Zielsetzung

Die Arbeit untersucht zwei Wertermittlungsprogramme darauf, ob das für den Gutachter wesentliche Kriterium Zeitersparnis erfüllt werden kann. Es wird im Rahmen mehrerer Untersuchungsbereiche geprüft, wie die Programme den Sachverständigen unterstützen, ob der Sachverständige sein Wissen durch das Programm zum Ausdruck bringen kann und ob ein Zeitgewinn für den Benutzer der Software zu erwarten ist. Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf den Gesichtspunkt Zeitersparnis. Es wird nicht auf Aspekte wie die Richtigkeit des Ermittlungsergebnisses und die Richtigkeit des Berechnungsweges eingegangen.

¹ Vgl. Kleiber Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Seite 223 RNr. 202/203

1.3 Aufbau der Untersuchung

Zu Beginn sollen grundsätzliche Anforderungen an ein EDV Programm zur Wertermittlung getestet werden. Überprüft werden die Handhabung und die Flexibilität des Programmes sowie die Wahrung des individuellen Gutachterstils. Diese Kriterien können als Grundvoraussetzung für das Arbeiten mit einer Wertermittlungssoftware gesehen werden.

Im Anschluss wird die Software anhand des Ablaufes einer Wertermittlung auf ihre praktische Anwendbarkeit überprüft. Jeder Schritt, der bei der Erstellung des Gutachtens vom Sachverständigen durchgeführt wird, wird auf die Bedienfreundlichkeit, Vollständigkeit und vor allem auf den Faktor der Zeitersparnis überprüft.

Ergänzend werden klassische Probleme, die bei der Erstellung von Gutachten auftreten können, erläutert.

Um einen direkten Vergleich zwischen beiden Testprogrammen übersichtlich darstellen zu können, werden für unterschiedliche Kriterien Punkte vergeben. Die erreichbare Punktzahl beträgt 100 Punkte. Der Test wird in 3 Testbereiche unterteilt, welche je nach Wichtigkeit und Umfang bewertet werden

1.4 Grundlegendes zu den getesteten Wertermittlungsprogrammen

1.4.1 ST Xenn

Die Firma softec aus Heideberg bietet unter anderem das hier getestete Programm ST Xenn an. Bei der getesteten Version ST Xenn 1.00 handelt es sich um eine Verkaufsversion, die zu besonderen

Konditionen an ausgewählte Gutachter verkauft wurde. Von diesen werden Verbesserungs- und Ergänzungsvorschläge, die sich in der Praxis ergeben, erhofft. In dieser Version ist das Programm seit 01.04.2007 zum Preis von 3558,10 € erhältlich. Erwähnenswert ist, dass an zwei Bildschirmen gearbeitet werden kann, wobei sich der Gutachtentext in Word parallel zur Programmbedienung aufbaut. Der Anwender hat die Möglichkeit, das Gutachten während der Erstellung direkt nach seinen Wünschen zu ändern und zu ergänzen.

1.4.2 Prosa

Bei der getesteten Version ProSa 2004 handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Demo Version der Firma Wertermittlungsforum aus Sinzig/Rhein. Von der Firma Wertermittlungsforum werden dem Sachverständigen mehrere miteinander kombinierbare Module angeboten. WF ProSa ist das Programmsystem zur Immobilien - Wertermittlung. Es lässt sich mit verschiedenen Modulen wie WF Text, WF Raum und Fläche oder WF Bibliothek beliebig kombinieren. Die ergänzenden Module runden das Programm ab und erlauben sowohl umfassende Gutachtenerstellung als auch Büroorganisation. Der Gutachter stellt aus mehreren Modulen die zusammen, die er für die Erstellung seiner Gutachten für nötig hält. Je nach Anzahl der ausgewählten Module kann der Preis für ProSa stark variieren. Die getestete Demoversion verfügt nicht über sämtliche Module. ProSa 2004 wurde ohne das Vorliegen eines Handbuches oder sonstige Unterstützung der Firma Wertermittlungsforum getestet.

Kapitel 2: GRUNDSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN AN EIN EDV PROGRAMM ZUR WERTERMITTLUNG

Vor dem Erwerb einer Wertermittlungssoftware sollte sich der Gutachter nach Möglichkeit unter Zuhilfenahme einer Demo – Version davon überzeugen, ob das Programm seine Arbeitsweise unterstützt. Grundsätzlich muss sich jeder Verwender eines solchen Programmes darüber im Klaren sein, dass mit dessen Verwendung ein Teil des eigenen, individuellen Gutachtenstils aufgegeben werden muss. Abhängig von der Flexibilität des einzelnen Programmes kann sich der eigene Stil aber in die Gutachtenerstellung integrieren lassen. Weiterhin sollte der Verwender mit dem Programm sein Wissen verständlich zum Ausdruck bringen können. Die Anwendung kann durch übersichtlichen Aufbau, nachvollziehbare Navigation und umfangreiche Hilfsfunktionen erleichtert werden. Erst wenn diese grundlegenden Anforderungen erfüllt sind, kann die tatsächliche Arbeit, das Erstellen von Verkehrswertgutachten, genauer betrachtet werden.

2.1 Wahrung des individuellen Gutachterstils

Da in den einzelnen Programmen vorab Textbausteine hinterlegt werden ist es möglich, dass diese sich vom Aufbau, der Gliederung und dem Stil des Sachverständigen unterscheiden. Sollte dies der Fall sein, bleiben dem Gutachter mehrere Möglichkeiten.

Er kann entweder darauf verzichten, mit dem Programm zu arbeiten oder er kann seinen eigenen Stil dem Aufbau des Wertermittlungsprogramms anpassen. Im Idealfall ist das EDV Programm flexibel in der Handhabung und erlaubt dem Benutzer neben den hinterlegten Elementen, seinen eigenen Stil durch Ergänzungen und gegebenenfalls Austausch der Textbausteine oder manuelle Eingabe zu wahren.

2.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Um eine Zeitersparnis bei der Gutachtenstellung realisieren zu können ist es unabdingbar, mit hinterlegten, vorgegebenen Dokumenten zu arbeiten. Der Sachverständige sollte immer die Möglichkeit haben, das Gutachten zu verändern und seinen eigenen individuellen Stil zum Ausdruck kommen zu lassen. Sinnvoll hierfür ist die Möglichkeit, bestehende Dokumente nach seinem persönlichen Stil zu modifizieren und dann bei der Erstellung des Gutachtes diese individuell gestalteten Bausteine zu verwenden. So bleibt einerseits der individuelle Stil des Sachverständigen gewahrt, andererseits werden gewünschte zeitliche Einsparungen durch hinterlegte Textbausteine erzielt.

2.1.2 Wahrung des individuellen Gutachterstils bei ST Xenn

ST Xenn erlaubt dem Sachverständigen durch das gleichzeitige Arbeiten an zwei Bildschirmen ein Höchstmaß an Flexibilität. Auf einem Bildschirm werden die Eingaben getätigt, auf dem anderen Bildschirm erscheint das Gutachten in Schriftform. Der Gutachter hat jederzeit die Möglichkeit zwischen den Bildschirmen zu wechseln und das Gutachten durch eigene, individuelle Eingaben zu ergänzen. Wird nur mit einem Bildschirm gearbeitet, so kann das Gutachten durch Wechseln in ein zweites Fenster, welches sich parallel öffnet, bearbeitet werden. Eingaben, die der Sachverständige tätigt, fließen unmittelbar in das Gutachten ein und vervollständigen dieses. Diese Funktion lässt sich bei Bedarf deaktivieren, da die Übernahme von Eingaben je nach Umfang des Gutachtens sehr zeitaufwändig sein kann. Weiterhin kann bei der Bearbeitung auf bereits erstellte Gutachten zurückgegriffen werden, um einzelne Elemente zu übernehmen. Eingaben kann der Sachverständige manuell tätigen, aus bereits erstellten Gutachten importieren oder aus einer Standardliste auswählen.

2.1.3 Wahrung des individuellen Gutachterstils bei Prosa

ProSa arbeitet auf einem Bildschirm. Durch Betätigen des Texterstellungsbuttons, welcher in der Menüleiste angebracht ist, wird das Anschreiben erstellt. Erst wenn die erforderlichen Eingaben getätigt wurden, kann das Schreiben erstellt werden. Ein paralleles Arbeiten ist nicht möglich. Im fertigen Anschreiben kann der Sachverständige nach Belieben Änderungen vornehmen. Bevor das Dokument erstellt wird, kann eine Auswahl getroffen werden, welche Art Gutachten erstellt werden soll. Zur Auswahl stehen Komplettgutachten, Kurzgutachten und Bewertungsformulare.

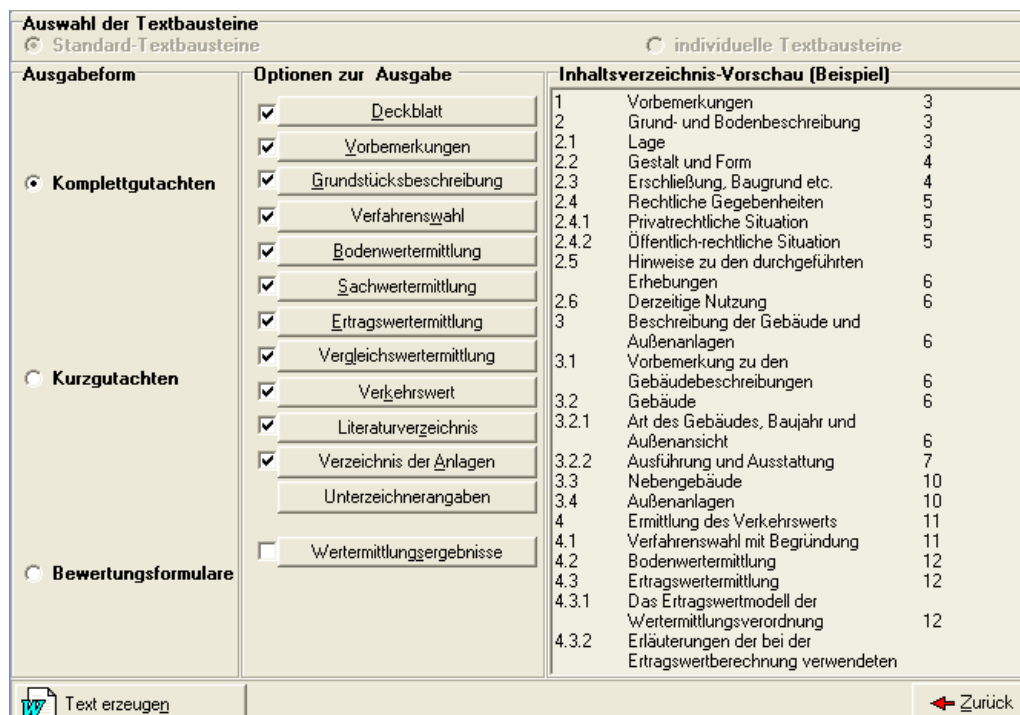


Abbildung 1: ProSa Auswahl der Textbausteine

Weiterhin können einzelne Bausteine komplett aus dem Gutachten entfernt werden. Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung erfolgt in einem separaten Assistenten. Hier besteht die Möglichkeit, eine Auswahl aus einer vorgegebenen Liste zu treffen, freihändige Texteingaben vorzunehmen oder auf Textbausteine, welche bereits hinterlegt wurden, zurückzugreifen. Freie Eingaben können durch Speichern und Versehen

mit Namen als Textbaustein hinterlegt werden, was schnell und unkompliziert erfolgt.

2.2 Bedienfreundlichkeit des EDV Programmes

Unter Bedienfreundlichkeit wird der Aspekt der einfachen Handhabung betrachtet. Der Sachverständige soll durch das EDV Programm unterstützt und entlastet werden. Die Bedienung des Programms muss für den Sachverständigen so einfach sein, dass er sein Fachwissen in vollem Maße zum Ausdruck bringen kann.

2.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Bei der Verwendung einer EDV Software hat die Ersparnis von Arbeitszeit einen hohen Stellenwert. Die Anschaffungskosten des Programms sollen sich durch Zeitersparnis bei der Erstellung der Gutachten amortisieren. Hierzu trägt in großem Maße die Bedienerfreundlichkeit bei. Wichtig für den Benutzer der Software ist die Frage, wie viel Zeit für die Einarbeitung in das Programm verwendet werden muss und wie kompliziert die laufende Handhabung des Programmes ist. Ziel des Programms muss es sein, dem Anwender in jedem Bereich Unterstützung zu bieten um ein Höchstmaß an Zeitgewinn zu gewährleisten, was jedoch nie auf Kosten der Qualität des Gutachtens geschehen darf.

2.2.2 Bedienfreundlichkeit ST Xenn

Die Zielgruppe von ST Xenn sind Sachverständige für das Immobilienwesen. Immobilienmakler oder Banken sind mit der einfacheren Version ST Radon besser bedient, da diese schnell und unkompliziert einen Wert ermittelt ohne zu sehr ins Detail zu gehen. ST Xenn verlangt vom Benutzer eine umfassende Einarbeitung in das Programm. Diese ist erforderlich, da ST Xenn über eine Vielfalt an Eingabemöglichkeiten verfügt und nicht an einen chronologischen Eingabeweg gebunden ist. Die Reihenfolge der Eingaben ist vom Sachverständigen frei wählbar. Teilweise müssen Eingabefelder im hinteren Teil des Programmes ausgefüllt werden, um im vorderen Bereich die Eingabe abschließen zu können. Diese Bedingungen verlangen vom Benutzer eine ausgesprochen gute Kenntnis des Wertermittlungsprogrammes. Um von Beginn an effizient mit dem Programm arbeiten zu können, wird der Besuch einer vom Hersteller angebotenen Schulung empfohlen.

ST Xenn unterstützt den Benutzer durch ein Ampelsystem. Hierbei wechselt die Ampel nach vollständiger Eingabe aller erforderlichen Daten die Farbe. Statt einem roten Signal erscheint ein grünes, welches signalisieren soll, dass der Bearbeitungspunkt abgeschlossen ist.

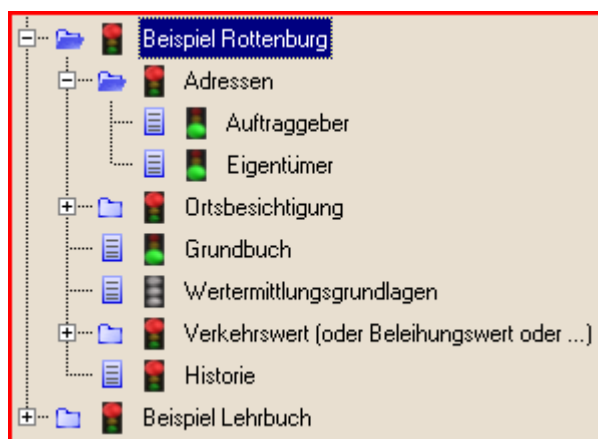


Abbildung 2: Ampelsystem ST Xenn

Grundsätzlich ist dies eine Art der Unterstützung, die befürwortet werden kann. Problematisch ist jedoch, dass teilweise auch bei komplett ausgefüllten Pflichtfeldern die Ampel nicht von rot auf grün umspringt. Für

den Benutzer ist dies unter Umständen sehr verwirrend, da er hierdurch fälschlicherweise annehmen kann, dass eine weitere Eingabe vorzunehmen ist. Der anschließende Prozess der Fehlersuche könnte wertvolle Zeit kosten, was bei der Erstellung des Gutachtens zu vermeiden sein sollte.

Beim Ausfüllen der einzelnen Bearbeitungsfelder kann der Gutachter aus mehreren Alternativen auswählen. Er kann entweder aus einem bereits hinterlegten Standard, der auf das jeweilige Fenster zugeschnitten ist, auswählen, er kann Beschreibungen aus anderen bereits erstellten Gutachten importieren oder er kann die Eingabe frei vornehmen. Diese Flexibilität erlaubt dem Gutachter ein schnelles, ausführliches Bearbeiten, was letztendlich zu einem sehr ausführlichen Gutachten führt.

Sowohl die Einarbeitung in das Programm als auch der Prozess der Gutachtenerstellung erfordern ein umfangreiches Wissen, über welches der Gutachter erst nach einer bestimmten Einarbeitungszeit verfügen kann.

2.2.3 Bedienfreundlichkeit Prosa

ProSa erlaubt dem Benutzer eine unkomplizierte Erstellung von Verkehrswertgutachten. Durch den systematischen, logischen und geführten Aufbau kann bereits nach einer kurzen Einarbeitungszeit mit der Erstellung von Gutachten begonnen werden. Selbst Gutachter mit wenig EDV Erfahrung können dank sinnvoller Hilfestellung mit ProSa arbeiten. Der vorgegebene Weg mag manchen Sachverständigen in seiner Freiheit bei der Erstellung der Gutachten einschränken, sorgt aber durch den chronologischen, geordneten Aufbau für ein vollständiges, einfach herzustellendes Gutachten. Hilfreich sind Eingabefelder, mit denen der aktuelle Bearbeitungsstatus gekennzeichnet werden kann.

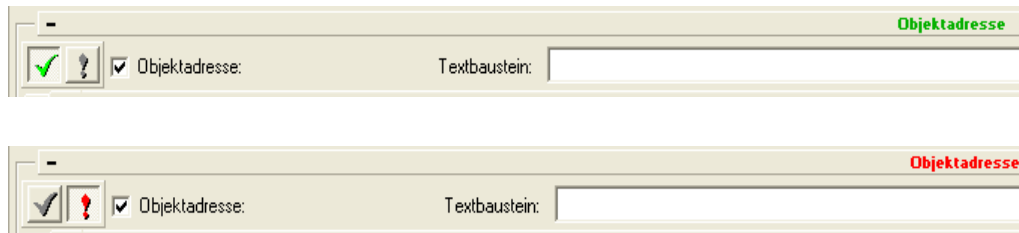


Abbildung 3: Markierung Bearbeitungsstatus ProSa

2.3 Hilfestellung durch das Programm / Plausibilitätskontrolle

Unter Hilfestellung wird die Unterstützung des Verwenders der Software bei Problemstellungen verstanden. Es kann passieren, dass im Laufe der Gutachtenerstellung Fehlermeldungen auftreten oder der Nutzer an einem Punkt bei der Wertermittlung angelangt ist, an dem er aus eigenem Verständnis das Gutachten nicht voranbringen kann. Um auch in diesem Fall effektiv weiter arbeiten zu können, muss das Programm unterstützende Maßnahmen bereithalten.

2.3.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Hilfefunktionen die beispielsweise durch einen Rechtsklick auf der Maus aktiviert werden können, sind eine große Erleichterung. Hier sollten klare, verständliche Anweisungen zur möglichen Problemanalyse und Problemlösung erfolgen. Für den Fall, dass das Problem vom Benutzer nicht eigenständig zu beheben ist, sollte eine Kontaktmöglichkeit zum Hersteller oder einer Service - Anlaufstelle angezeigt werden. Mit der Fehlermeldung sollte der Sachverständige gleichzeitig einen Lösungsvorschlag erhalten.

Für schwerwiegende Probleme bietet sich die Einrichtung einer Service Hotline an. Hier können Benutzer der Software Probleme mit einem Ansprechpartner des Unternehmens erörtern und mit professioneller Hilfe zeitsparend eine Lösung herbeiführen.

Weiterhin kann eine Plausibilitätskontrolle dem Gutachter wertvolle Dienste leisten. Durch einen Hinweis unterstützt diese den Sachverständigen bei Abweichungen aus einem zuvor festgelegten Rahmen. Oft entstehen Fehler nicht aus mangelndem Sachverstand, sondern durch Eingabefehler, verschobene Kommastellen oder Ähnlichem. Wird der Sachverständige frühzeitig auf diese Fehler hingewiesen, kann er noch während der Eingabe Änderungen vornehmen. Diese Funktion kann vor einem falschen Gutachten bewahren. Durch fehlerhaft erstellte Gutachten kann aufgrund nachträglicher Fehlerbehebung ein beachtlicher Zeitaufwand entstehen. Wird der Fehler erst vom Auftraggeber erkannt, kann dies einen Imageschaden zur Folge haben.

2.3.2 Hilfestellung/Plausibilitätskontrolle bei ST Xenn

ST Xenn macht bei auftretenden Fehlern durch das Erscheinen eines Signalfensters auf sich aufmerksam. Hierin finden sich Fehlermeldungen und Fehlercodes, die dem Gutachter, der mit dem Programm arbeitet, nicht bei der Lösung des Problems helfen.

Hilfestellung im Rahmen des Programmes findet nicht statt. Hilfebuttons oder Hinweise werden aufgrund des freien Ablaufs der Gutachtenerstellung vom Bearbeiter teilweise schmerzlich vermisst.

Schon allein deswegen empfiehlt es sich, mit der Herstellerfirma einen Service Vertrag abzuschließen. Für einen Betrag von 50 € monatlich stehen dem Gutachter Fachleute zur Verfügung, die sowohl telefonisch, als auch über eine Fernsteuerung bemüht sind, den programmbezogenen

Fehler zu beheben. Fehler, die in Zusammenhang mit neuen Betriebssystemen wie Windows Vista stehen, können aufgrund fehlender Erfahrungswerte teilweise nicht abschließend behoben werden. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, beim Hersteller Erfahrungswerte mit auf dem Markt erhältlichen Betriebssystemen zu erfragen, um so ein Höchstmaß an Unterstützung erhalten zu können.

Eine Plausibilitätskontrolle existiert bei ST Xenn nicht. Es liegt am Gutachter und dessen Erfahrung bei der Erstellung von Gutachten, unrealistische Ergebnisse zu erkennen und den Ursprung dafür zu ergründen.

In vielen Bearbeitungspunkten sind fachbezogene Nachschlagewerke hinterlegt. Diese helfen bei der Bearbeitung komplexer Gutachten und stellen für den Sachverständigen eine große Unterstützung dar.

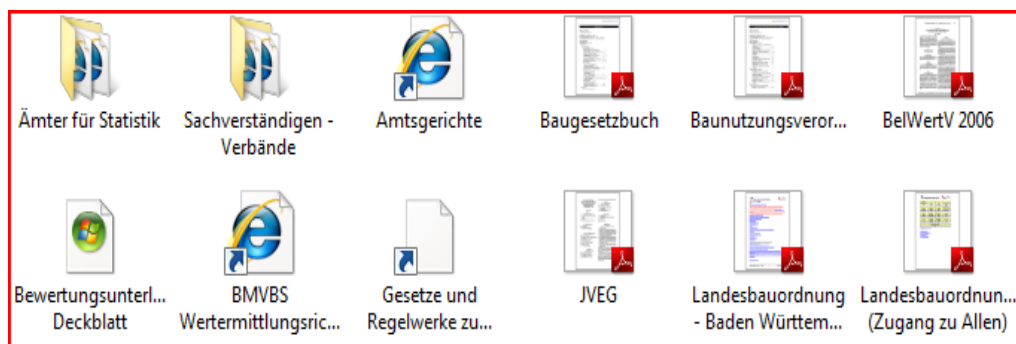


Abbildung 4: Auszug der Nachschlagewerke bei ST Xenn

Als Verbesserungsvorschlag für ST Xenn soll der Hinweis, wie beim Betrieb des Programms auftretende Fehler behoben werden können, gesehen werden. So kann der Zeitverlust, der dem Gutachter durch den Auftritt des Fehlers entsteht in Grenzen gehalten werden. Weiterhin sind Plausibilitätskontrollen eine immense Unterstützung für den Sachverständigen. Dieser soll in seiner Urteilsfähigkeit nicht entmündigt werden, sondern auf eine Eingabe oder einen Wert, der den üblichen Rahmen übersteigt oder unterscheidet, aufmerksam gemacht werden. Ob und wie er auf den Hinweis reagiert liegt in seinem Ermessen.

2.3.3 Hilfestellung/Plausibilitätskontrolle bei Prosa

ProSa unterstützt den Anwender auf vielfältige Weise. Hervorzuheben ist der klar strukturierte Ablauf der Wertermittlung. Schritt für Schritt wird der Anwender durch das Programm geführt und kann so sicher sein, keinen Eingabepunkt zu vergessen. Weiterhin bietet ProSa dem Sachverständigen eine Vielzahl von Plausibilitätskontrollen, die bei starken Abweichungen von bestimmten Werten darauf hinweisen, in welchem Bereich sich der Wert normalerweise befindet. Der Gutachter kann auf den Hinweis eingehen oder ihn ignorieren.

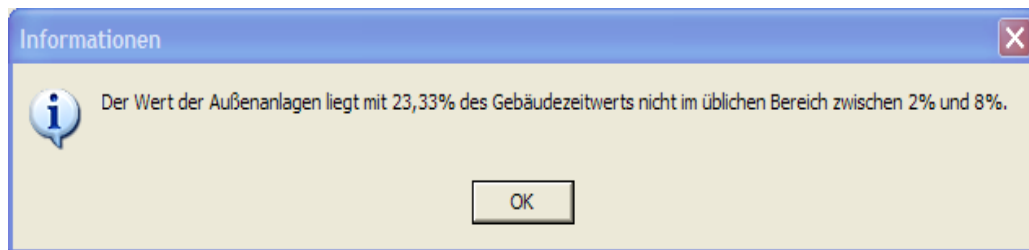


Abbildung 5: ProSa Plausibilitätskontrolle

Bei fehlenden Eingaben wird der Sachverständige auf diesen Zustand hingewiesen und gleichzeitig zu dem entsprechenden Eingabefeld geführt, in dem die Eingabe vorgenommen werden kann.

Sollten trotz des geführten Ablaufs Probleme auftreten, kann der Sachverständige sowohl im Funktionsmenü die Hilfeoption als auch eines der vielen Hilfesymbole direkt am Eingabefeld auswählen. Hilfreich sind auch die im Programm hinterlegten Praxis-Tipps, die dem Verwender der Software die professionelle Bedienung erleichtern sollen.

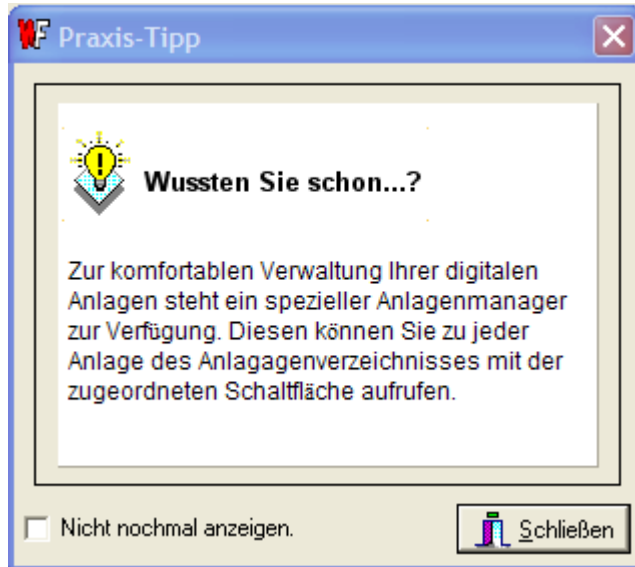


Abbildung 6: ProSa Praxis Tipp

Bei der Eingabe der Werte stehen Assistenten zu den einzelnen Wertberechnungen zur Verfügung, die bei der Ermittlung der einzugebenden Daten behilflich sind. Für den Fall, dass Bedienungsprobleme auftreten, kann der Sachverständige über die Funktionsleiste auf Bedienhilfen zugreifen. Treten Unsicherheiten bei der Gutachtenerstellung oder sehr komplexen Gutachten auf, bieten Vorschriftentexte wie BauBG, WertV und WertR, welche sich im Funktionsmenü öffnen lassen, zusätzliche Sicherheit.

Kapitel 3: EINFÜHRUNG IN DEN ABLAUF DER WERTERMITTLUNG

Nachdem die grundlegenden Anforderungen ausführlich behandelt wurden, geht es im Folgenden darum, wie praxistauglich die Programme sind. Es wird der Weg der Erstellung eines Gutachtens von der Auftragsvergabe bis hin zum fertigen Gutachten betrachtet. Jeder Arbeitsschritt, den der Sachverständige durchführt, wird dabei aufgeführt. Anhand dieser Aufstellung erfolgt der Test der EDV Programme, stets eng am tatsächlichen Ablauf einer Wertermittlung.

Beschaffung der Unterlagen

Im Rahmen der Unterlagenbeschaffung wird auf das Anlegen der Akte, die Vertragserstellung sowie das Prüfen der eingereichten Unterlagen und das Einholen der zur Wertermittlung relevanten Daten eingegangen.

Ortsbesichtigung

Nachdem die zur Ortsbesichtigung einsetzbaren Hilfsmittel aufgeführt und erklärt wurden, wird die Terminvereinbarung erläutert. Weiterhin wird auf die Beschreibung von Grundstück und Gebäude eingegangen. Eine Flächenberechnung findet nur bei einem Programm statt, sie wird aus Gründen der Information ergänzend aufgeführt.

Wertermittlung

Bei der Wertermittlung wird überprüft, wie der Benutzer der Software zu einem Ergebnis gelangen kann. Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren werden erläutert und wichtige Berechnungsschritte dargelegt.

Im jeweils ersten Unterpunkt des Bewertungsschrittes wird der vom Gutachter in der Praxis vorgenommene Arbeitsvorgang erläutert. Im zweiten Punkt werden die Anforderungen, die an die Software gestellt werden, aufgeführt, bevor im dritten Teil zuerst ST Xenn, dann ProSa ausführlich getestet werden.

Kapitel 4: BESCHAFFUNG DER UNTERLAGEN

4.1 Anlegen der Akte / Auftragseingang

Die Kontaktaufnahme zwischen Auftraggeber und Gutachter erfolgt in der Regel per Telefon oder E-Mail. Hierbei werden erste Fragen beantwortet, die Problemstellung erläutert und durch eigene Schätzung des Kunden der ungefähre Kostenrahmen für die Erstellung eines Gutachtens ermittelt. Zeichnet sich eine Auftragsvergabe ab, kann der Sachverständige bereits zu diesem Zeitpunkt eine Akte anlegen, um diesen weiteren Bearbeitungsschritte zuordnen zu können.

4.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Das Anlegen der Kundenakte und die Datenerfassung in diesem Zusammenhang sollen einmalig erfolgen, um Datenredundanz zu vermeiden. Die einmalige Erfassung der Daten und deren häufige Wiederverwendung ist ein wesentliches Merkmal der Rationalisierung und Fehlervermeidung². Beim Anlegen des Datenblattes können erste Daten wie Name und Anschrift des Auftraggebers sowie erste Objektdaten aufgenommen werden. Die angelegte Akte wird dem Kenntnisstand entsprechend nach und nach aufgefüllt. Zweck dieser elektronischen Akte ist es, Daten und Unterlagen nach Erhalt direkt zuordnen zu können. Mit Hilfe dieser Daten werden im weiteren Verlauf der Wertermittlung Anschreiben an den Auftraggeber erstellt und fehlende Unterlagen von Behörden angefordert. Hierzu sind vorab verfasste Schreiben erforderlich, in die sich die individuellen Kunden- und Behördendaten integrieren

² Dr.-Ing Hans Georg Tillmann in DS Der Sachverständige Juli 1993 Heft 7 Seite 12

lassen. Weiterhin sind Berechnungshilfen für einen Kostenvoranschlag eine große Hilfe.

4.1.2 Anlegen der Akte bei ST Xenn

Bei der Anlage eines neuen Kundenstammblasses werden Basisdaten wie Wertermittlungsstichtag, Wertermittlungszweck und erste Grundstücksdaten wie Adresse hinterlegt.

Beim Anlegen der Adressen müssen mindestens Eigentümer und Auftraggeber des Grundstücks bekannt sein, damit der Punkt abschließend bearbeitet werden kann. Neben diesen beiden Adressen können im weiteren Verlauf der Gutachtenerstellung noch weitere Adressen wie Mieter, Gutachterausschuss und Verwalter hinzugefügt werden. Erfasste Daten können im Laufe der Wertermittlung in den Arbeitsprozess integriert werden. Zur weiteren Unterstützung des Gutachters sind Adressen von Gutachterausschüssen und Gerichten sowie hilfreiche Vorschriftentexte als Nachschlagewerk hinterlegt. Diese können durch eigene Hilfsmittel ergänzt werden.

Fragen des Kunden nach der Höhe der zu erwartenden Kosten können dem Auftraggeber durch einen kurzen Blick auf die HOAI, welche durch einen Klick einsehbar wird, beantwortet werden. Wertgutachten über Grundstücke, Gebäude und anderen Bauwerke können laut § 34 HOAI nach dieser Verordnung abgerechnet werden. Sie dient als Maßstab für den Kostenrahmen, der nicht unterschritten werden soll.

Alternativ kann ein Pauschalbetrag oder eine Abrechnung auf Stundenbasis vereinbart werden.

4.1.3 Anlegen der Akte bei Prosa

Das Anlegen der elektronischen Akte erfolgt bei Prosa durch einen vorgegebenen Ablauf. Der Anwender bearbeitet chronologisch die relevanten Menüfelder. Zunächst werden Auftragsdaten erfasst. Hierzu zählen Datum der Auftragsannahme, Auftragsbeschreibung sowie einzuhaltende Bearbeitungstermine. Neben jedem Terminbearbeitungsfeld findet sich ein Kalenderfeld, aus dem Termine komfortabel ausgewählt und übernommen werden können.

Daten werden bei ProSa chronologisch abgefragt, was das Anlegen der Kundenstammakte erleichtert und eine vollständige Erfassung der Daten gewährleistet.

Als überaus problematisch muss der Gesichtspunkt der einmaligen Datenerfassung und häufigen Wiederverwendung der angelegten Daten erwähnt werden. Daten müssen im weiteren Verlauf der Wertermittlung vielfach erneut in Anschreiben eingegeben werden. Da sich hieraus Fehlerquellen ergeben und ein hoher Zeitaufwand entsteht, muss das Programm in diesem Punkt schnellstmöglich verbessert werden.

Das Programm hält zahlreiche durchdachte Hilfen wie Checklisten, Verknüpfungen und erweiterte Eingabemöglichkeiten bereit. Diese können jedoch nur unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wiederverwendung angelegter Daten zu einem befriedigenden Ergebnis führen.

Bei Fragen zu möglichen Kosten des Gutachtens muss der Sachverständige auf Hilfsmittel außerhalb des Programmes zurückgreifen.

4.2 Vertragserstellung und Anschreiben an den Auftraggeber

Erteilt der Kunde den Auftrag, ein Wertgutachten zu erstellen, ist vom Sachverständigen ein Sachverständigenvertrag zu fertigen, der Gegenstand und Zweck des Vertrages sowie Honorarvereinbarungen und Zahlungsmodalitäten beinhaltet. Zusammen mit einem kurzen Anschreiben wird der Vertrag an den Auftraggeber verschickt. Für die Wertermittlung ist eine umfassende Einsichtnahme in verschiedene Unterlagen unumgänglich. Diese Unterlagen werden entweder vom Auftraggeber eingereicht oder falls dies nicht erfolgt, vom Sachverständigen mit Hilfe einer Vollmacht bei den zuständigen Behörden angefordert. Hilfreich ist daher, dem Anschreiben eine Übersicht der benötigten Unterlagen und eine vorbereitete Vollmacht hinzuzufügen. Auf diese Weise kann Zeit eingespart werden.

4.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Von der Wertermittlungssoftware wird erwartet, dass unter dem Aspekt der Rationalisierung auf bestehende Daten zugegriffen werden kann, um einen Zeitgewinn zu realisieren. Im Idealfall werden vorgefertigte Schreiben automatisch durch Daten wie Anschrift, Aktenzeichen, Flurstücknummer etc. ergänzt und können so ohne großen Aufwand versendet werden. So können Vertragsentwurf, Anschreiben und Vollmacht zur Unterlagenbeschaffung unter bestmöglicher Ausnutzung der Arbeitszeit hergestellt werden. Benötigte Unterlagen sollten übersichtlich in einer Liste dargestellt werden. Eine Kopie dieser Liste sollte in dem Programm hinterlegt werden, damit eingehende Unterlagen erfasst und als bearbeitet markiert werden können. Fehlende Unterlagen sind so schnell ersichtlich und können durch hinterlegte Anschreiben angefordert werden. Um den Zeitgewinn zu optimieren, können jedem Wertermittlungsverfahren standardisierte Listen vorgehalten werden. Der

Sachverständige wählt das Verfahren, das zur Ermittlung des Grundstückswertes angewendet werden soll, aus und erhält automatisch eine vorgefertigte, auf das Verfahren abgestimmte Liste benötigter Unterlagen, die er dem Auftraggeber zukommen lassen kann.

4.2.2 Vertragserstellung bei ST Xenn

Im ersten Arbeitsschritt wurden Adressen angelegt und diesen Adressen Adressarten wie Eigentümer, Auftraggeber, Mieter oder Andere zugeordnet. Diesen unterschiedlichen Adressarten sind auf die jeweilige Art abgestimmte Word Dokumente hinterlegt, die mit Ihrer Auswahl sofort um die bereits erfassten Daten ergänzt werden.

Anschreiben - an das Amtsgericht	Anschreiben - an das Amtsgericht.dot
Anschreiben - an das Katasteramt	Anschreiben - an das Katasteramt.dot
Anschreiben - Eingang der Gerichtsakten	Anschreiben - Eingang der Gerichtsakten.dot
Anschreiben - Erinnerung an den Vertrag	Anschreiben - Erinnerung an den Vertrag.dot
Anschreiben - Sachverständigenvertrag	Anschreiben - Sachverständigenvertrag.dot

Abbildung 7: Anschreiben Auswahl ST Xenn

Bereits mit vorhandener Adresse des Auftragsgebers und Adresse des zu bewertenden Grundstücks kann so ein Vertrag erstellt werden. Mit dem Vertrag wird eine Vollmacht, eine Haftungsvereinbarung sowie eine Honorartafel nach § 34 Abs. 1 HOAI erstellt. In einem weiteren Dokument, welches ebenfalls durch bestehende Daten ergänzt wird, kann innerhalb weniger Mausklicks das dazugehörige Anschreiben erstellt werden. Eine Übersicht, die zur Bewertung notwendige Unterlagen enthält, welche der Auftraggeber an den Gutachter zurücksenden kann, ist in ST Xenn nicht vorhanden.

4.2.3 Vertragserstellung bei Prosa

Die Firma Wertermittlungsforum hinterlegt bei ProSa viele, auf unterschiedliche Situationen angepasste Formbriefe. Der Gutachtervertrag und die Auftragsbestätigung können sowohl mit einer in das Anschreiben integrierten Unterlagenanforderung als auch ohne diese verschickt werden. Die Auswahl der benötigten Unterlagen erfolgt durch Setzen eines Kreuzes in ein vorgegebenes Feld. Sie ist jedoch auf vier vorgegebene Unterlagen (Katasterkarte, Grundbuchauszug, Bauunterlagen, Mietvertragszusammenstellung) beschränkt. Ergänzende Unterlagen können im Feld „Sonstiges“ manuell eingegeben werden. Sämtliche relevanten Daten, die bereits beim Anlegen der Akte erfasst wurden, müssen erneut in das Anschreiben eingegeben werden.

Versendungsform		eMail → linsentopg@gmx.de	
Anrede			
Name			
Strasse			
PLZ/Ort			
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom:	Ihr Ansprechpartner, Telefon:	Datum:
Az. des AG Schreiben vom Datum	Az. des SV Schreiben vom Datum	Mitarbeitername Tel.-Dw.	14.02.2008
.....Ende des geschützten Abschnitts			
Gutachtauftrag für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Musterstraße 1, 12345 Musterstadt			
.....Abschnittswechsel (Fortlaufend)			
Sehr geehrte Damen und Herren ggf. Name			

Abbildung 8: ProSa Anschreiben ohne Datenübernahme

Dies ist ein gravierender Nachteil, da vom Grundsatz der einmaligen Datenerfassung abgewichen wird. Durch diesen Vorgang können Fehler entstehen und die gewünschte Zeitersparnis kann durch eine fehlende Datenverknüpfung nicht erreicht werden. Auch bei der Erstellung des Vertrages werden keinerlei Daten übernommen. Eine Übersicht, welche Unterlagen angefordert wurden, wird vom Programm nicht erstellt.

4.3 Prüfen der eingereichten Unterlagen

Mit Eingang des unterschriebenen Sachverständigenvertrages erreichen den Sachverständigen oft auch Unterlagen, die zur Ermittlung des Verkehrswertes wichtig sind. Diese sind auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen. Unterlagen, die für die Erstellung des Gutachtens wesentlich sind, werden vom Sachverständigen der Akte zugeordnet. Fehlende Unterlagen sind vom Gutachter bei den betroffenen Behörden einzuholen.

4.3.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Wurde bereits bei der Versendung der vom Auftraggeber zu beschaffenden Unterlagen eine Übersicht angelegt, so ist diese Liste aufzurufen und mit den eingegangenen Unterlagen abzugleichen. Sollte diese Funktion von einer Wertermittlungssoftware nicht unterstützt werden, so sind eingegangene Schriftstücke anhand einer „Papierliste“ zu vermerken. Nach Eingang müssen die Schriftstücke zugeordnet und archiviert werden. Da das Gutachten elektronisch unter Zuhilfenahme eines EDV Programmes erstellt wird, ist auch die elektronische Speicherung der Unterlagen vorteilhaft. Dokumente gehen beim Sachverständigen nur in Ausnahmefällen in elektronischer Form ein. Überwiegend werden Papierdokumente eingereicht. Diese müssen per Scanner erfasst und im Wertermittlungsprogramm hinterlegt werden können.

4.3.2 Prüfen der eingereichten Unterlagen / Vollmacht bei ST Xenn

Bei ST Xenn wird die Liste der benötigten Unterlagen weder automatisch erstellt, noch können per Mausklick aus einer Liste benötigte Unterlagen ausgewählt werden. Der Gutachter kann selbstständig eine Liste erstellen und diese im Wertermittlungsprogramm bei dem entsprechenden Auftrag hinterlegen.

Eingehende Unterlagen in Papierform können mit Hilfe eines Scanners problemlos eingelesen und übersichtlich hinterlegt werden. Bei der Unterlagenbeschaffung durch den Auftraggeber besteht Entwicklungspotenzial. Trotz EDV Programm muss hier auf die Papierform ausgewichen werden. Die Liste muss außerhalb des Programms in einem separaten Dokument erstellt und dann in das Wertermittlungsprogramm importiert werden.

4.3.3 Prüfen der eingereichten Unterlagen / Vollmacht bei Prosa

ProSa verzichtet darauf, eine Liste über angeforderte Unterlagen zu erstellen. Durch das integrierte Anfordern von benötigten Unterlagen in Anschreiben/ Vertragsentwurf besteht die Möglichkeit, diese Dokumente zu speichern, jedoch muss dies extern geschehen. Eingehende Dokumente, welche dem Auftrag zugeordnet werden sollen, müssen außerhalb des Programms archiviert werden. Bei der Verarbeitung der zur Wertermittlung notwendigen Unterlagen besteht bei ProSa in allen Punkten Verbesserungsbedarf.

4.4 Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen

Nicht alle relevanten Unterlagen liegen dem Auftraggeber in aktueller Ausführung vor. Fehlende Unterlagen werden vom Sachverständigen mit Hilfe einer erteilten Vollmacht eingeholt. In der Regel sind dies aktuelle Bodenrichtwerte, Grundbuchauszüge oder Kopien des Baulastenverzeichnisses.

4.4.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Da es sich bei den Anforderungen der Unterlagen sehr oft um die gleichen zu beschaffenden Dokumente handelt, wird von dem Programm eine schnelle, einfache Abwicklung der Unterlagenbeschaffung verlangt. Vorgefertigte Schreiben und eine Adressliste, aus der schnell und bequem die betroffenen Behörden ausgewählt werden können, sind für eine effektive Bearbeitung unumgänglich.

4.4.2 Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen bei ST Xenn

Fehlende Unterlagen werden bei ST Xenn einfach und unter bestmöglicher Ausnutzung der Arbeitszeit eingeholt. Bei erstmaligem Kontakt werden Name, Adresse und Adressart hinterlegt. Ab diesem Zeitpunkt kann per Mausklick auf jeden Beteiligten zugegriffen werden. Nach Auswahl der beteiligten Stelle kann aus dem Verzeichnis ein zuordenbares Dokument ausgewählt werden, das sofort mit dazugehöriger Anschrift versehen wird. Zu erwähnen ist jedoch, dass nicht alle möglichen Adressarten vorinstalliert sind. Fehlende Adressarten (Bsp. Denkmalschutzamt) können ergänzend angelegt werden.

Als nachteilig kann hier die Erstellung der hinterlegbaren Dokumente für den ungeübten Sachverständigen gesehen werden. Es können problemlos eigene Dokumente erstellt werden, die durch Auswählen verwendet werden können, jedoch fehlt die Verknüpfung zu den bereits hinterlegten Daten wie Adresse, Grundstücksanschrift, Flurstücksnummer etc. Der Sachverständige muss im Dokument manuell die erforderlichen Daten einfügen oder eine Verknüpfung herstellen. Der Grundsatz der einmaligen Datenerfassung wird hier durchbrochen. Durch die erneute manuelle Bearbeitung der Adresse entsteht eine Fehlerquelle.

4.4.3 Einholen der zur Wertermittlung fehlenden Unterlagen bei ProSa

Sämtliche verfügbaren Anschreiben sind bei ProSa als Formbrief hinterlegt. Den entsprechenden Empfängern können Anschreiben mit unterschiedlichem Inhalt zugeordnet werden. Für den Fall, dass ein von den Vorlagen abweichendes Anschreiben erstellt werden muss, stehen eine Standardvorlage und eine Kurzbriefvorlage zur Verfügung. Bereits erfasste Daten werden in keiner Form automatisch in das Anschreiben übernommen, sondern müssen manuell eingegeben werden. Dadurch eröffnen sich Fehlerquellen. Von einem Zeitgewinn ist bei diesem Verfahren nicht auszugehen.

Kapitel 5: ORTSBESICHTIGUNG

Mit der Ortsbesichtigung beginnt die eigentliche Arbeit des Sachverständigen. Ziel ist es das zu bewertende Objekt in Augenschein zu nehmen und den tatsächlichen Zustand von Grundstück und Gebäude zu erfassen. Eine Besichtigung ist vor der Wertermittlung grundsätzlich durchzuführen. Wird vom Sachverständigen versäumt, das Wertermittlungsobjekt persönlich in Augenschein zu nehmen, wird dies von der Rechtsprechung als leichtfertiges und sittenwidriges Verhalten gewertet³. Aus diesem Verhalten kann der Auftraggeber Haftungsansprüche geltend machen. Es gilt, den Zustand möglichst genau und zeitnah zu erfassen. Hierzu kann sich der Gutachter folgender Hilfsmittel bedienen.

5.1 Hilfsmittel für die Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat die Möglichkeit, sich bei der Erstellung des Gutachtens verschiedener Hilfsmittel zu bedienen, welche nachfolgend aufgeführt und erklärt werden.

5.1.1 Erfassungsbogen

Auf dem Erfassungsbogen in Papierform sind wertrelevante Beurteilungskriterien aufgeführt. Jedem Beurteilungskriterium sind mehrere Auswahlmöglichkeiten zugeordnet, welche der Sachverständige durch Ankreuzen markieren kann. Aufgrund der vor Ort erfassten Daten wird zu einem späteren Zeitpunkt das Gutachten erstellt.

Baugrund/Grundwasser: <input type="checkbox"/> keine Grundwasserschäden <input type="checkbox"/> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund <input type="checkbox"/> Gefahr von Hochwasserschäden		<input type="checkbox"/> besondere Gründung <input type="checkbox"/> Pfahlgründung <input type="checkbox"/> Gefahr von Bergschäden		Bebauungsplan: <input type="checkbox"/> kein Bebauungsplan vorhanden Zulässigkeit nach: <input type="checkbox"/> § 34 BauGB <input type="checkbox"/> MD = Dorfgebiet <input type="checkbox"/> MI = Mischgebiet <input type="checkbox"/> MK = Kerngebiet <input type="checkbox"/> SO = Sondergebiet <input type="checkbox"/> GI = Industriegebiet <input type="checkbox"/> Straßenflächen <input type="checkbox"/> öffentliche Grünanlagen		<input type="checkbox"/> WB = Besonderes Wohngebiet <input type="checkbox"/> WA = Allgemeines Wohngebiet <input type="checkbox"/> WS = Kleinsiedlungsgebiet <input type="checkbox"/> WR = Reines Wohngebiet <input type="checkbox"/> GE = Gewerbegebiet <input type="checkbox"/> öffentliche Flächen	
Grundbuch: <input type="checkbox"/> Das Grundbuch wurde nicht eingesehen <input type="checkbox"/> wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II <input type="checkbox"/> keine Eintragungen in Abt. II		von : _____ Blatt: _____ Eintragungen: _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____		II Vollgeschoße: _____ GRZ: _____ GFZ: _____ Bausweise: <input type="checkbox"/> offen <input type="checkbox"/> geschlossen			
Baulastenverzeichnis: <input type="checkbox"/> keine Eintragungen <input type="checkbox"/> Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen <input type="checkbox"/> wertbeeinflussende Eintragungen:		Entwicklungsstufe: <input type="checkbox"/> Ackerland <input type="checkbox"/> Bauland <input type="checkbox"/> Grünland <input type="checkbox"/> Hinterland <input type="checkbox"/> Rohbauland		<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland <input type="checkbox"/> geordnetes baureifes Land <input type="checkbox"/> nicht erschlossenes Land <input type="checkbox"/> teilweise erschlossenes Land <input type="checkbox"/> ungeordnetes baureifes Land		Anmerkung: _____	

Abbildung 9: Erfassungsbogen aus ST Kenn

5.1.2 Tablet PC/Notebook

Die Erfassung mit EDV Unterstützung erfolgt ähnlich wie durch einen Erfassungsbogen. Der Vorteil liegt in der einmaligen Datenerfassung. Der Bearbeitungsfall wird auf ein mobiles Eingabegerät ausgelagert. Daten, die bei der Ortsbesichtigung in das Gerät eingegeben werden, können im weiteren Verlauf der Gutachtenerstellung sofort weiter verarbeitet werden. Entscheidet sich der Gutachter für die EDV gestützte Erfassung des Zustands, so ist bei der Ortsbesichtigung aufgrund des deutlich geringeren Gewichts dem Tablet PC der Vorzug vor dem Laptop zu geben.

³ BGH Urteil vom 28.06.1966- VI ZR 287/64-,EzGuG 11.51



Abbildung 10: Tablet PC mit Benutzeroberfläche

5.1.3 Diktiergerät

Die Aufnahme des Zustands kann auch durch ein Diktiergerät erfolgen. Der Sachverständige läuft das Grundstück/Gebäude ab und bespricht das Tonband mit allen für die Wertermittlung relevanten Daten. Diese werden später in die Wertermittlung aufgenommen. Diese Methode der Ortsbesichtigung empfiehlt sich nur erfahrenen Gutachtern, da keine Auswahlkriterien vorgegeben sind und durch die freie Aufnahme des Zustands relevante Daten vergessen werden können.

5.1.4 Digitalkamera

Zur genauen und übersichtlichen Dokumentation empfiehlt es sich, Bilder vom Wertermittlungsobjekt zu machen und diese später in das Gutachten aufzunehmen. So lassen sich Entscheidungen des Gutachters bestmöglich begründen. Mängel und Schäden können in Art und Ausmaß festgehalten werden.

5.2 Terminvereinbarung

Die Ortsbesichtigung wird nicht vom Gutachter allein durchgeführt. Es gibt beteiligte Parteien, die für die Begehung des Grundstücks bzw. des Gebäudes unverzichtbar sind. Vor allem wenn vermietete Wohnungen in Augenschein genommen werden müssen, ist eine Beteiligung der Mieter unumgänglich. Auch Eigentümer oder Hausverwalter können bei der Begehung des Objektes von großer Wichtigkeit sein. Je nach Anzahl der Beteiligten kommt der Terminvereinbarung eine große Wichtigkeit zu. Ob die Terminvereinbarung aufgrund der Flexibilität telefonisch erfolgt oder ob Termine per E-Mail oder Postweg vereinbart werden, bleibt jedem Gutachter selbst überlassen.

5.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Zentrale Anforderungen an die Terminvereinbarung sind Übersichtlichkeit und Zeitersparnis. Von der Software wird erwartet, dass sie sowohl Termine als auch die eingeladenen Parteien übersichtlich darstellt. Hilfreich sind ergänzende Hinweise wie der genaue Treffpunkt, sowie wann und wie der Termin vereinbart wurde. Als große Hilfe wird die automatische Zusammenarbeit mit elektronischen Terminplanern und Mailclients wie Microsoft Outlook gesehen. Je nach Terminart und Anzahl

der Beteiligten, die stark variieren kann, soll dem Sachverständigen eine flexible Zeitplanung gewährleistet werden. Anhand der Zu- bzw. Absagen kann das Zeitfenster je nach Bestehen anderer Termine erweitert werden.

Wird die Schriftform bei der Terminvereinbarung gewählt, ist eine Unterstützung bei der Erstellung der Anschreiben hilfreich. Von Vorteil ist die Hinterlegung eines vorgefertigten Schriftstückes, in das die Daten der beteiligten Personen sowie Datum und Ort des Treffpunktes automatisch übernommen wird. Dieses Schreiben muss ausgedruckt und verschickt werden können.

5.2.2 Terminvereinbarung bei ST Xenn

Mit ST Xenn können beliebig viele Ortstermine vereinbart werden. Diese werden in eine hinterlegte Tabelle eingetragen. Es werden Datum, Uhrzeit sowie Ort der Besichtigung eingetragen. Um das Anschreiben übersichtlich zu gestalten, können ergänzende Angaben wie Name des Sachbearbeiters, Datum der Terminvereinbarung sowie die Art der Terminvereinbarung eingetragen werden. Aus der bestehenden Adressliste können beteiligte Parteien einzelnen Besichtigungsterminen zugeordnet werden. Durch einfaches Anklicken kann eine beteiligte Partei zur Ortsbesichtigung eingeladen, durch Setzen eines Häkchens sofort eine Einladung ausgedruckt werden. Durch diesen Ablauf ist ein maximaler Zeitgewinn zu erwarten. In ST Xenn ist eine Unterstützung externer Terminplaner und Mailclients nicht gegeben.

Ortsbesichtigung

Termine zur Ortsbesichtigung

am	um	wo	vereinbart am	vereinbart SB	vereinbart wie
14.12.2007	22:22	Jahnstr	14.12.2007		schriftlich
07.01.2008	12:53		07.01.2008		per Fax
04.02.2008	15:36		04.02.2008		schriftlich

Bemerkung zum Termin: Treffpunkt auf dem Parkplatz

tatsächliche Teilnehmer:

Wer soll zum Ortstermin eingeladen werden?

Name	Vorname	Art	bekommt Einladung	direkter Druck
VBA Tübingen		Auftraggeber	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
VBA Tübingen		Eigentümer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ortsbesichtigung Begründungen Dokumente Fotos Nachschlagewerke

Abbildung 11: Terminvereinbarung Ortsbesichtigung ST Xenn

Nachteilig ist die fehlende Unübersichtlichkeit bei der Terminvereinbarung zu nennen. Werden vom Gutachter mehrere Termine angelegt, können zum jeweiligen Termin sofort Einladungen erstellt und gedruckt werden, es kann jedoch nicht auf einen Blick erkannt werden, wer zu welchem Termin eingeladen wurde. Egal welcher Termin markiert wird, es erscheinen im Adressfeld immer alle eingeladenen Personen, egal zu welchem Termin. Besser wäre hier ein Adressfeld, das je nach ausgewähltem Termin anzeigt, welche Parteien eingeladen wurden und ob eine Einladung gedruckt wurde. Um eine Übersicht zu erhalten, wer zu einem bestimmten Termin geladen ist, müssen bei ST Xenn alle Einladungen als Dokument abgelegt werden. Aus diesen Dokumenten wird ersichtlich, welche Partei zu welchem Termin geladen ist. Gerade bei kurzfristigen Terminverschiebungen trägt dieses Verfahren durch fehlende Übersichtlichkeit nicht zu einer Vereinfachung des Vorgangs bei.

5.2.3 Terminvereinbarung bei Prosa

Die Terminvereinbarung bei ProSa erfolgt über ein vorformuliertes Anschreiben, welches für private Verkehrswertgutachten, private Mietwertgutachten sowie Gerichtsgutachten leicht modifizierte Anschreiben enthält. Es findet keine Übernahme bereits hinterlegter adress- oder personenbezogener Daten statt. Ebenso wenig kann eine Übersicht über bereits vereinbarte Termine und eingeladene Personen eingesehen werden. Dies muss über einen externen Terminplaner erfolgen. Eine strukturierte Terminvereinbarung wird von ProSa nicht zur Verfügung gestellt. Ein Zeitgewinn ist nicht zu erwarten. Durch die fehlende Übersicht und das fehlende Datenmanagement entstehen beachtliche Fehlerquellen.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücksbeschreibung hat den Zweck, das Grundstück und dessen Umgebung zu beschreiben. Relevant sind, vor allem bei unbebauten Grundstücken, die Beschreibung der genauen Lage, Erschließungszustand sowie die bauliche Nutzbarkeit. Außerdem spielen Aspekte wie Infrastruktur und Entfernungen zu zentralen Punkten in der Umgebung eine wichtige Rolle.

5.3.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Aufgabe der Grundstücksbeschreibung ist die genaue Darstellung aller grundstücksrelevanten Daten. Um dem Auftraggeber ein möglichst umfassendes Bild über das Grundstück zu verschaffen, muss die Grundstücksbeschreibung so umfassend wie möglich sein, ohne auf unwichtige Details einzugehen. Für den Sachverständigen ist eine

schnelle, unkomplizierte Arbeit wichtig. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang die automatische Anlage einer Datenbank, aus der bereits erstellte Bausteine in das Gutachten übernommen werden können. Das Einfügen von Bildern vervollständigt die Beschreibung und erleichtert dem Auftraggeber, die Gedankengänge des Sachverständigen nachzuvollziehen.

Ideal wäre eine Verknüpfung mit einer Navigationssoftware, welche anhand der Adresse Auskunft über aktuelle Einwohnerzahlen und Entfernungen zu wichtigen infrastrukturellen Punkten gibt. Die Bearbeitungszeit könnte somit verringert werden und die Genauigkeit und Aktualität der Entfernungen würde zunehmen.

5.3.2 Grundstücksbeschreibung bei ST Xenn

St Xenn gliedert die Grundstücksbeschreibung in vier Untergruppen, was das weitere Arbeiten durch ein hohes Maß an Übersichtlichkeit erleichtert. Eingaben werden entweder aus einer Standardvorlage ausgewählt, manuell eingegeben oder aus einem bereits erstellten Gutachten übernommen. Der Sachverständige kann sowohl die Grundstücks- als auch die Gebäudebeschreibung mit einem Notebook oder einem Tablet-PC vornehmen. Hierzu wird der Auftrag auf das mobile Erfassungsgerät ausgelagert. Nachdem die Eingaben getätigt wurden, können die Ergebnisse zur weiteren Bearbeitung digital auf fest installierte Geräte übertragen werden. Hierdurch wird dem Grundsatz der Einmaligkeit der Datenerfassung in vollstem Maße genüge getan. Jeder Beschreibung kann direkt ein Bild zugeordnet werden. Diese direkte Bildzuweisung erhöht die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens. Es muss nicht zuerst in der Anlage das passende Bild gesucht werden. Durch die vorhandenen Pflichtfelder werden hier alle wichtigen Daten erfasst. Ergänzend können weitere Eingabefelder ausgefüllt werden, um das Gutachten zu vervollständigen. Eine Verknüpfung mit einer Navigationssoftware ist bei ST Xenn nicht vorgesehen. Daten zum Grundstück müssen manuell aus dem Internet oder Datenbanken

werden. Weder der angestrebte Zeitgewinn, noch die Genauigkeit der Grundstückslage kann so erreicht werden.

5.3.3 Grundstücksbeschreibung bei Prosa

Die Grundstücksbeschreibung erfolgt über das Modul WF Text. Hier werden durch einen Assistenten zur Grundstücks- und Gebäudebeschreibung, der im Funktionsmenü hinterlegt ist, relevante Daten erfasst. Der Ablauf der Erfassung ist vorgegeben, Angaben zum Grundstück werden klar strukturiert abgefragt.

The screenshot displays a software interface for data entry. It features three main sections, each with a title bar and a 'Textbaustein:' dropdown menu. The first section, titled 'Art des Bewertungsobjekts' in green, has a checked checkbox and a text field containing 'Grundstück (Normalfall), bebaut mit Fabrik'. The second section, titled 'Objektadresse' in red, also has a checked checkbox and a text field containing 'Güldenstr. 3, 70563 Stuttgart'. The third and fourth sections, 'Grundbuchangaben' and 'Katasterangaben' in green, are currently collapsed, indicated by plus signs in their title bars. On the left side of each section, there is a vertical label 'Assistent Text'.

Abbildung 12: Chronologische Grundstücksbeschreibung ProSa

Eingaben werden entweder frei getätigt oder durch Einfügen von Textbausteinen vorgenommen. Diese können durch Speichern getätigter Eingaben hinterlegt werden. Bearbeitete Felder können durch Setzen eines Hakens genauso markiert werden wie Felder, deren Bearbeitung aufgeschoben wird. Ein Navigator steuert den Ablauf, indem er den aktuellen Stand der Bearbeitung anzeigt. Aus ihm lässt sich auch erkennen, welcher Punkt bereits abschließend bearbeitet wurde und welche Eingaben noch vorzunehmen sind. Durch das geführte Menü werden alle Daten erfasst. Nachdem vom Sachverständigen bereits einige Gutachten erstellt wurden, kann dieser durch das Erstellen von Textbausteinen schnell auf eine große Zahl hinterlegter Beschreibungen zurückgreifen, die in gleichartige Gutachten integriert werden kann.

Sind alle Daten erfasst, wird das Anlagenverzeichnis erstellt. Über den Anlagenmanager können zur besseren Verständlichkeit des Gutachtens

Bilder eingefügt werden. Diese werden aus einem Standardpfad in das Programm importiert. Je nach Größe der Bilddatei kann die Bildauflösung angepasst werden, um große Datenmengen zu vermeiden. Da Bilder nur als Anlage in das Gutachten eingefügt werden können, muss der Auftraggeber diese mühsam zuordnen. Vorteilhafter wäre eine Platzierung der Bilder direkt bei der Beschreibung, um so ein Höchstmaß an Übersichtlichkeit zu erreichen. Eine Integration von Navigationssoftware, die die Beschreibung der Umgebung des zu bewertenden Grundstückes deutlich vereinfachen könnte, besteht bei ProSa nicht.

5.4 Gebäudebeschreibung

Bei der Beschreibung des Gebäudes geht es für den Gutachter darum, die bauliche Ausstattung und deren Zustand zu erfassen. Wichtig ist dies im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Diese ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Hierbei wird von ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ausgegangen. Modernisierung kann jedoch zu einer Verlängerung, mangelhafte Pflege bzw. Unterhaltung zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer der Immobilie führen⁴. Weiterhin geht es darum, den Ausstattungsstandard zu bestimmen, da dieser den Wert des Gebäudes stark beeinflussen kann.

⁴ Kleiber Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 5. Auflage 2007 Seite 1585 Randnummer103

5.4.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Die Software muss den Sachverständigen bei der Bestandaufnahme vor Ort umfassend unterstützen, da sich die Bewertung des Gebäudes maßgeblich auf diese Beschreibung stützt. Sie muss vollständig und ausführlich sein, dem Auftraggeber des Gutachtens die Gedankengänge des Sachverständigen nachvollziehbar machen. Eine separate Aufnahme unterschiedlicher Wohneinheiten muss möglich sein, da nicht alle Gebäudeteile über den gleichen Ausstattungsstandard verfügen. Von Vorteil ist die Erfassung des Gebäudezustands mit Hilfe eines mobilen EDV Gerätes, über das die Eingaben direkt in das Programm aufgenommen werden. Fehlerquellen werden so vermieden und eine Zeitersparnis durch einmalige Datenerfassung kann erzielt werden.

5.4.2 Gebäudebeschreibung bei ST Xenn

Gebäude und Wohneinheiten lassen sich bei ST Xenn raumgenau beschreiben. Nach dem Anlegen des Gebäudes besteht die Möglichkeit, Wohneinheiten zu erstellen, denen einzelne Räume zugeordnet werden können. Zu jedem Raum kann eine separate Flächenberechnung durchgeführt werden, die die Gesamtfläche des Bewertungsobjekts automatisch erhöht. Auf diese Weise wird ein hohes Maß an Übersichtlichkeit erreicht.

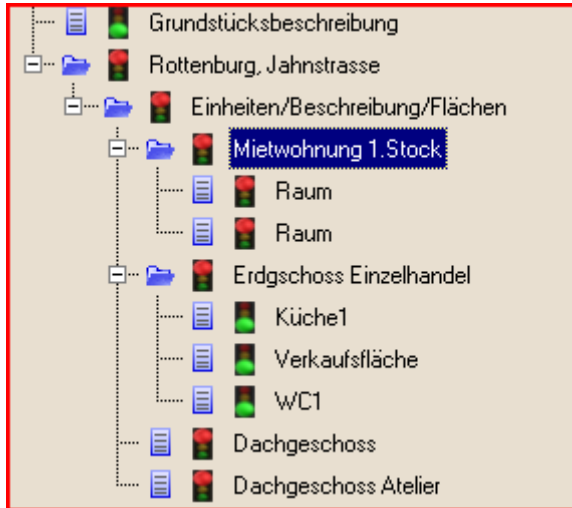


Abbildung 13: Gebäudebeschreibung ST Xenn

ST Xenn unterstützt den Sachverständigen durch eine klare, systematisch aufgebaute Gliederung. Durch das Vorhandensein von Eingabefeldern, die ausgefüllt werden müssen, wird ein gewisser Beschreibungsumfang gewährleistet. Beim Ausfüllen kann zwischen der Auswahl aus verschiedenen Standards, Übernahme aus einem bereits erstellten Gutachten und der manuellen Eingabe gewählt werden. Um die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit des Gutachtens zu optimieren, erlaubt ST Xenn jedem Ausstattungsmerkmal eine separate Bildzuordnung. Dies sorgt für bestmögliche Transparenz und Verständlichkeit des Gutachtens.

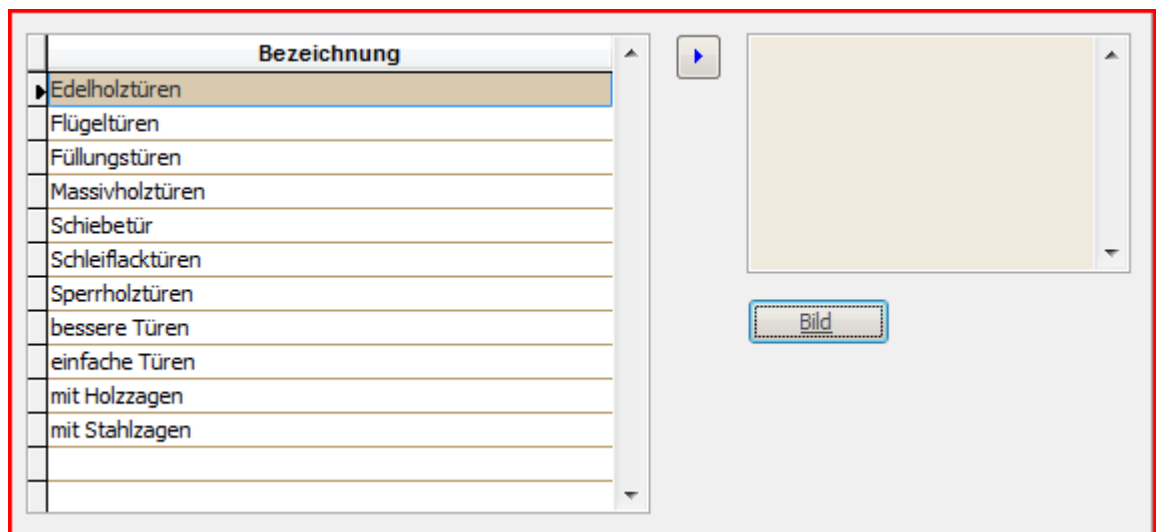


Abbildung 14: Auswahlmenü und Bildzuordnung ST Xenn

Die Beschreibung kann für ein ganzes Haus vorgenommen werden, in Wohnungen unterteilt und sogar raumgenau erfolgen.

Bei Vorhandensein von Plänen kann bereits vor der Besichtigung ein Raumverzeichnis am mobilen Erfassungsgerät erstellt werden. Beim Ortstermin wird der Zustand der bereits erfassten Räume nur noch erfasst und festgehalten. Auf diese Art kann kein Raum vergessen werden. Diese Option stellt für unerfahrene Sachverständige eine sinnvolle Hilfe dar.

5.4.3 Gebäudebeschreibung bei Prosa

Die Gebäudebeschreibung findet, wie schon die Grundstücksbeschreibung, in einem separaten Assistenten statt. Hier können unterschiedliche Wohnungen angelegt werden. Zu jeder Wohnung können unterschiedliche Räume angelegt werden. Neben ausführlichen Beschreibungsbauteilen stehen umfangreiche Beschreibungsvorschläge zur Verfügung. Ergänzend können manuell erstellte Beschreibungen gespeichert und in weiteren Gutachten wiederverwendet werden. Dies erleichtert die Bearbeitung gleichartiger Bauteile und sorgt für einen deutlichen Zeitgewinn. Durch die geführte, chronologische Abarbeitung der Gebäudebeschreibung wird eine umfassende Bearbeitung gewährleistet.

5.5 Flächenberechnung

Um die Wohn- und Nutzfläche eines Gebäudes zu berechnen, werden Pläne herangezogen. Liegen diese nicht vollständig vor oder haben Umbaumaßnahmen stattgefunden, so ist die Wohn- und Nutzfläche vom Sachverständigen neu zu berechnen. Flächen und Volumina haben bei der Wertermittlung eine maßgebliche Bedeutung. Fehlerhafte Flächen- und Volumenberechnungen führen unmittelbar zu einem falschen

Gutachten. Um den Verkehrswert bestimmen zu können, bedarf es einer exakten Flächenberechnung, welche durch eindeutig definierte, sachgerechte Berechnungsmethoden ermittelt wurde⁵.

5.5.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Von der Software wird erwartet, dass sie dem Sachverständigen durch Hinterlegung von Rechenformeln bei der Erfassung der Flächen eine schnelle und einfache Berechnung erlaubt. Die Berechnung soll dem Gutachten als Anlage beigefügt werden, um das Gutachten so transparent wie möglich zu gestalten. Die Berechnung muss einfach, unkompliziert und richtig ablaufen, da sich bei falscher Berechnung der Raumgröße falsche Werte ergeben, die der Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

5.5.2 Flächenberechnung bei ST Xenn

Mit ST Xenn kann für jeden angelegten Raum eine eigene Flächenberechnung durchgeführt werden. Jeder angelegte Raum verfügt neben dem Reiter Ausstattung auch über den Reiter WF/NF Berechnung.



Abbildung 15: Oberfläche Flächenberechnung ST Xenn

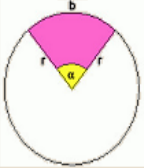
Der Raum kann bei klarer Aufteilung in einem Stück berechnet oder in mehrere Teilflächen unterteilt werden. Den einzelnen Teilflächen können verschiedene geometrische Figuren zugeordnet werden. Diese Figuren werden als Grafik dargestellt, aus der hervorgeht, welche Strecken für die

⁵ Kleiber Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 5. Auflage 2007 Seite 303 Randnummer497

Flächenberechnung vermessen werden müssen. Durch dieses Verfahren lässt sich jeder Raum in beliebig viele Teilstücke zerlegen und berechnen. Die berechneten Raumflächen werden automatisch der Mieteinheit zugeordnet.

Bezeichnung	Typ	±	Faktor	Anzahl	Maß 1	Maß 2	Maß 3	Maß 4	Maß 5	Maß 6	Maß 7	Maß 8	Maß 9	Summe
Teilfläche 01	Rechteck	+	1,000	1,00	4,20	3,50								14,70
Teilfläche 02	Dreieck	+	1,000	1,00	2,00	4,18								4,18
▶ Teilfläche 03	Kreissektor	+	1,000	1,00	152,00	4,00								21,22

Typ: Kreissektor
 Bezeichnung: Teilfläche 03
 Formel: $\frac{a}{360} \cdot r^2 \cdot \pi$
 Einheit: m² Faktor: 1,000 Anzahl: 1,00 ±: +
 a: 152,00 r: 4,00



[Raum](#) [Begründungen](#) [Dokumente](#) [Fotos](#) [Nachschlagewerke](#)

Abbildung 16: Flächenberechnung ST Xenn

Die Flächenberechnung ist einfach vorzunehmen und durch die Möglichkeit, einen Raum in mehrere geometrische Formen zu unterteilen, kann problemlos jeder Zuschnitt berechnet werden. Die grafische Unterstützung zeigt an, welche Werte zur Berechnung des Rauminhalts benötigt werden. Diese werden vom Gutachter oder seinem Mitarbeiter vermessen und in die Formel eingesetzt. Zur genauen Vermessung kann ein Lasermessgerät eingesetzt werden, welches exakte Ergebnisse liefert und auch ohne die Hilfe eines Mitarbeiters vom Sachverständigen eigenständig bedient werden kann.

5.5.3 Flächenberechnung bei Prosa

Die Demoversion von ProSa unterstützt keine Flächenberechnung. Aus diesem Grund findet der Punkt Flächenberechnung keinen Eingang in die Bewertung. Eine Flächenberechnung ist in der Kaufversion von ProSa enthalten. Aus Gründen der Information soll das Ergebnis nicht vorenthalten werden.

Kapitel 6: WERTERMITTLUNG

6.1 Berechnung des Verkehrswertes

Ziel der Grundstücksbewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder der Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre⁶. Hierfür stehen drei Methoden zur Verfügung, welche in der Wertermittlungsverordnung genau definiert sind; Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren. Der Sachverständige wählt aus diesen Methoden je nach Art des Wertermittlungsobjekts die für ihn angemessene Ermittlungsmethode aus. Seine Entscheidung hat er zu begründen⁷.

6.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Das Programm muss mindestens die drei grundlegenden Wertermittlungsmethoden zur Berechnung des Verkehrswertes bereithalten. Variationen dieser Methoden können in Sonderfällen ergänzend eingesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass jeder Sachverständige mit den Wertermittlungsverfahren vertraut ist. Wichtig ist, dass er sein Wissen mit Hilfe der Software zum Ausdruck bringen kann. Das Programm muss sämtliche denkbaren Belastungen und Mängel des

⁶ § 194 BauGB

⁷ Hubertus Hildebrandt Grundstückswertermittlung 4. Neubearbeitete und erweiterte Auflage Seite 21

Grundstücks und des Gebäudes erfassen und in der Lage sein, diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

6.1.2 Wertermittlung bei ST Xenn

ST Xenn bietet in der vorliegenden Version ST Xenn 1.0 die zwei Berechnungsmethoden Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren an. Die Bodenwertermittlung wird hierbei separat durchgeführt. Zu Beginn der Berechnung wählt der Sachverständige das maßgebliche Berechnungsverfahren aus. Hierbei kann er aus fünf Wertermittlungsverfahren wählen, wobei mit der vorliegenden Version ST Xenn 1.00 nur Ertragswert- und Sachwertverfahren sowie die Bodenberechnung vorgenommen werden können. Die Auswahl des Verfahrens erfolgt in übersichtlicher Darstellung. Alle Ergebnisse, die durch unterschiedliche Wertermittlungsverfahren gewonnen wurden, werden übersichtlich aufgelistet.

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Bodenwert	249.352,00
Sachwert	128.119,37
Ertragswert	1.221.503,73
Vergleichswert	
DCF - Wert	
Monte Carlo - Wert	

Wahl des maßgeblichen Verfahrens	
<input type="radio"/> BodenWE	<input type="radio"/> VergleichsWE
<input type="radio"/> SachWE	<input type="radio"/> DCF
<input type="radio"/> ErtragsWE	<input type="radio"/> Monte Carlo

Abbildung 17: Übersicht Wertermittlungsergebnisse ST Xenn

Mängel und Belastungen können vom Gutachter vollständig und abschließend erfasst werden. Vielfach können zur monetären Berechnung der Belastung separate Fenster geöffnet werden, die durch hinterlegte Berechnungsmuster helfen, den genauen Wert der Belastung zu ermitteln. Die umfangreiche Wertermittlung durch die einzelnen Verfahren bietet dem Sachverständigen ein Höchstmaß an Unterstützung, verlangt durch

seine Vielfalt aber ein gewisses Maß an Erfahrung im Umgang mit dem Programm.

6.1.3 Wertermittlung bei Prosa

ProSa erlaubt die Berechnung des Verkehrswertes durch alle drei Basis Wertermittlungsverfahren. Diese können separat oder neben einander angewendet werden, um das vorrangige Verfahren zu stützen.

Auswahl und Begründung der(des) Wertermittlungsverfahren(s)		
Vorrangig / Alleinig <input checked="" type="radio"/> Ertragswertverfahren <input type="radio"/> Sachwertverfahren <input type="radio"/> Vergleichswertverfahren	Stützend <input type="radio"/> Ertragswertverfahren <input checked="" type="radio"/> Sachwertverfahren <input type="radio"/> Vergleichswertverfahren <input type="radio"/> kein stützendes Verfahren	Zusätzlich <input type="radio"/> Ertragswertverfahren <input type="radio"/> Sachwertverfahren <input type="radio"/> Vergleichswertverfahren <input checked="" type="radio"/> kein zusätzliches Verfahren

Abbildung 18: Übersicht Wertermittlungsverfahren ProSa

Das Programm unterstützt den Benutzer durch fachbezogene Hilfen, die bei der Auswahl des Verfahrens helfen.

Mängel und Belastungen können erfasst werden, jedoch sind die hinterlegten Berechnungsmuster sporadisch gehalten oder existieren gar nicht.

6.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn bei Grundstücken der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Entscheidend ist die Verzinsung des investierten Kapitals⁸. Im ersten Schritt der Berechnung wird der Bodenwert ermittelt, anschließend der Ertragswert der baulichen Anlagen. Dabei werden vom jährlich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten, welche aus Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis bestehen, in Abzug gebracht. Vom Ergebnis, dem Reinertrag, muss der Anteil, welcher vom Boden erwirtschaftet wurde, abgezogen werden. Dies geschieht durch Multiplikation des Liegenschaftszinssatzes mit dem Bodenwert. Die Differenz zwischen Jahresreinertrag und dem Anteil des Bodens am Reinertrag ergibt den Reinertragsanteil des Gebäudes. Dieser wird mit einem Vervielfältiger, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, multipliziert. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus der Anlage 5 der WertR 2006⁹.

6.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Wichtig beim Ertragswertverfahren ist eine schnelle Erfassung der nachhaltig erzielbaren Mieten. Im Hinblick auf den Grundsatz der Einmaligkeit der Datenerfassung sollte auf bereits bestehende angelegte Daten zurückgegriffen werden können. Den angelegten Wohneinheiten müssen Mietwerte zugeordnet werden können, aus denen sich dann der Rohertrag ergibt. Vorteilhaft sind je nach Nutzungsart hinterlegte pauschale Bewirtschaftungskosten, um so sicher und schnell den Reinertrag zu erhalten. Nach Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, bei

⁸ Bernhard Metzger Haufe Verlag 2. Auflage 2006 Seite 69

⁹ Götz Joachim Gottschalk, Immobilienwertermittlung, Beck'sche Verlagsbuchhandlung München 1999, Seite 355 RdNr. 22

dem das Programm behilflich sein muss, sollte der Anteil des Bodenwertes automatisch ausgewiesen und vom Reinertrag abgezogen werden. Durch Ermittlung der GND und der RND sollte sich in Verbindung mit dem bereits ermittelten Liegenschaftszinssatz der Ertragswert der baulichen Anlagen ermitteln lassen, zu dem der Bodenwert addiert wird. Sämtliche Belastungen müssen erfasst werden können.

6.2.2 Ertragswertverfahren ST Xenn

ST Xenn erlaubt dem Nutzer eine schnelle und übersichtliche Erfassung der erzielbaren Mieten. Der Umstand, dass tatsächliche Mieten von nachhaltig erzielbaren Mieten abweichen können, wird berücksichtigt. Weicht die nachhaltige Miete von der tatsächlich erzielten Miete ab, kann dieser Umstand vermerkt werden.

Bewirtschaftungskosten werden vom Programm, je nach ausgewählter Nutzungsart vorgeschlagen. Die jeweiligen Flächen je Nutzungsart werden addiert und mit den hinterlegten Kosten/m²/Jahr multipliziert, können jedoch beim Vorliegen tatsächlicher Werte manuell eingegeben werden.

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Gewerbe	155,00	9,00	1.395,00
Wohnen	275,00	11,50	3.162,50

Abbildung 19: Bewirtschaftungskosten ST Xenn

Im weiteren Verlauf der Wertermittlung werden Liegenschaftszinssatz, GND und RND ermittelt. Diese Hilfsfunktionen sind bei ST Xenn 1.00 hinterlegt, können aber nicht aktiviert werden. Die Aktivierung dieser Funktion ist wünschenswert, da der Liegenschaftszinssatz einen erheblichen Einfluss auf den Ertragswert hat. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer wird der Vervielfältiger errechnet, mit dem der Reinertrag multipliziert wird. Je länger die Nutzungsdauer eines Objektes ist, desto größer ist deshalb der Einfluss

des Liegenschaftszinssatzes¹⁰. Das Programm errechnet den Vervielfältiger selbstständig und richtig. Vergleiche von Werten, die durch das Programm errechnet wurden und derer, die sich aus der Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV ablesen lassen, zeigen, dass die Vervielfältigerformel korrekt hinterlegt ist und die Ergebnisse stets übereinstimmen.

Mängel und Belastungen können vom Programm erfasst werden. Bei bestehenden Mängeln kann aus einer Vielzahl vorgegebener Möglichkeiten ausgewählt werden, um einen monetärer Betrag hinterlegen zu können. Sämtliche Werte einer bestehenden Belastung wie beispielsweise einem Wohnrecht lassen sich mit Hilfe eines Berechnungsmusters überschaubar ermitteln. Die Ergebnisse aus den Berechnungshilfen werden unmittelbar in den Wertermittlungsprozess übernommen.

6.2.3 Ertragswertverfahren ProSa

ProSa navigiert den Benutzer vorbildlich durch das Ertragswertverfahren. Schritt für Schritt werden Eingaben abgefragt. Durch den logischen Aufbau und passend platzierte Hilfsfunktionen kann der Sachverständige schnell und sicher seine Eingaben vornehmen. Assistenten sind bei der Ermittlung von Eingabewerten wie Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten behilflich. Die in diesen Assistenten ermittelten Werte können in die Wertermittlung integriert werden. Mieteinheiten, denen Mieterträge zugeordnet werden können, lassen sich schnell anlegen. Betriebskosten sind nicht hinterlegt, jedoch durch Musterzahlen schnell zu ermitteln. Für den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzdauer wird vom Assistenten je nach Gebäudeart ein Rahmen vorgegeben, aus dem der Sachverständige nach seinem Ermessen einen Wert auswählen kann.

¹⁰ Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 2.Auflage, Seite 88

Das Ertragswertverfahren lässt sich dank vielfältiger Hilfsfunktionen schnell und sicher durchführen. Sowohl EDV-unerfahrenen Sachverständigern als auch bei anspruchsvollen Bewertungsobjekten bietet ProSa ein Höchstmaß an Unterstützung.

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, bei dem das zu bewertende Objekt oft vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Statt der Verzinsung des investierten Kapitals steht bei diesen Immobilien der persönliche Aspekt im Vordergrund¹¹. Das Sachwertverfahren kann auch zur Stützung eines Wertes, der durch ein anderes Wertermittlungsverfahren ermittelt wurde, eingesetzt werden. Anhand des Ergebnisses kann die Richtigkeit beim Ertragswertverfahren untermauert werden.

Beim Sachwertverfahren werden Bodenwert und Gebäudewert separat von einander bestimmt. Für den Bodenwert wird der Wert eines unbebauten Grundstücks herangezogen, auch wenn das Grundstück im Regelfall bebaut ist¹².

Um den Gebäudewert zu ermitteln, wird auf so genannte Normalherstellungskosten zurückgegriffen. Dies sind durchschnittliche Herstellungskosten, die für unterschiedliche Gebäudearten und Gebäudenutzungen veröffentlicht werden.

Nachdem die Normalherstellungskosten aus dem Katalog (NHK 2000), je nach Ausstattungsstandard und Gebäudetyp ermittelt wurden, werden

¹¹ Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 2.Auflage, Seite 110

¹² Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 2.Auflage, Seite 113

bestimmte Anpassungsfaktoren (regionaler Anpassungsfaktor, Anpassungsfaktor für die Ortsgröße) einbezogen. Im Anschluss werden die Normalherstellungskosten vom Stichjahr der Normalherstellungskosten mittels Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Die Normalherstellungskosten werden in €/m² ausgewiesen und mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes multipliziert.

Zum den Herstellkosten der Gebäude werden Herstellkosten der besonderen Betriebseinrichtungen, Herstellkosten der Außenanlagen sowie Baunebenkosten hinzugezählt.

Da zwischen der Errichtung des Gebäudes und dem Wertermittlungstichtag ein bestimmter Zeitraum liegt, in dem das Gebäude einer Abnutzung unterliegt, muss diese Wertminderung aufgrund des Alters berücksichtigt werden. Die Wertminderung ergibt sich nach § 23 WertV aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Literatur sieht eine Vielzahl von Abschreibungsmodellen vor. Bewährt haben sich die lineare Abschreibung und die Abschreibung nach Ross¹³.

Nachdem Korrekturen aufgrund baulicher Mängel und Schäden sowie wertbeeinflussender Umstände vorgenommen wurden, kann abschließende vom Sachverständigen eine Marktanpassung vorgenommen werden.

6.3.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Das Programm muss sowohl bei der Berechnung des Bodenwertes als auch des Gebäudewertes unterstützen. Der Bodenwert wird anhand von

¹³ Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 2.Auflage, Seite 131

Vergleichswerten unbebauter Grundstücke oder einer Bodenrichtwertauskunft ermittelt. Im Rahmen der Gebäudewertberechnung muss das Programm bei der Ermittlung der Gebäudefläche oder des Gebäudevolumens behilflich sein. Im Weiteren müssen sich die Normalherstellungskosten ermitteln lassen. Hierzu muss der Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2000, die Ausstattungsstandards sowie das Gebäudealter ermittelt werden können.

Da diese Berechnung sehr umfangreich ist, muss hier die Möglichkeit bestehen, durch einfache und übersichtliche Bedienung und umfangreiche Hilfestellung besonders schnell zum Ziel zu kommen. Herstellkosten der besonderen Betriebseinrichtungen, Außenanlagen sowie Baunebenkosten müssen sowohl als Pauschalbetrag als auch durch Erfahrungssätze in die Wertermittlung integriert werden können.

Das Programm muss die Wertminderung des Gebäudes aufgrund der Abnutzung des Gebäudes erfassen können. Es muss möglich sein, die Abschreibung linear oder nach Ross zu ermitteln.

6.3.2 Sachwert bei ST Xenn

Die Ertragswertermittlung erfolgt übersichtlich und klar strukturiert. Da zahlreiche Gebäudearten existieren, steht ein Assistent zur genauen Ermittlung zur Verfügung. Ist die genaue Gebäudeart ermittelt, schlägt das Programm einen Rahmen für die Gesamtnutzdauer und die Höhe der Baunebenkosten vor. Weiterhin wird anhand vielfältiger auswählbarer Ausstattungsmerkmale der Ausstattungsstandard bestimmt. Diese Werte werden direkt in die Wertermittlung übernommen. Die Nettoherstellkosten werden vom Basisjahr automatisch an das Wertermittlungsjahr angepasst. Anhand der Raummaße wird der Herstellungswert automatisch berechnet. Baunebenkosten, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer können durch einen Assistenten ermittelt werden. Für die Alterswertminderung stehen das lineare Verfahren sowie die Verfahren nach Ross und Vogels zur Verfügung. Werterhöhende und wertmindernde Einrichtungen können

überschaubar erfasst werden. Die Berechnung erfolgt schnell und liefert dem Sachverständigen ein breites Spektrum an Unterstützung, wobei es seinem Sachverstand überlassen bleibt, inwieweit er sich an den Vorschlägen des Programmes orientiert.

6.3.3 Sachwert bei Prosa

ProSa führt den Benutzer stetig durch die Sachwertermittlung. Zu Beginn werden auf dem Grundstück befindliche Gebäude erfasst. Für diese Gebäude kann die Wertermittlung entweder pauschal oder differenziert stattfinden. Bei der Berechnung kann auf WertV, Sprengnetter oder ein individuelles Modell zurückgegriffen werden. Der Rauminhalt wird mit Hilfe eines Assistenten berechnet. Durch einen NHK- Assistenten werden die Herstellkosten des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Die Ermittlung des Ausstattungsstandards erfolgt mit Hilfe einer Auswahltable, die für bestimmte Ausstattungsstandards unterschiedliche Merkmale bereithält, aus denen der Sachverständige auswählen kann. Bei der Berechnung der Alterswertminderung stehen mehrere Verfahren zur Verfügung. Neben Ross und Vogels kann die Minderung auch linear, parabelförmig oder aufgrund eigener Schätzung ermittelt werden. ProSa unterstützt den Benutzer in jedem Punkt der Berechnung. Assistenten, die zu jeder Berechnung geöffnet werden, können dem Gutachter bei der schnellen und richtigen Wertermittlung helfen. Der logische Aufbau sorgt für ein vollständiges Gutachten und führt den Sachverständigen problemlos durch die Sachwertermittlung.

Kapitel 7: BESONDERE PROBLEME BEI DER WERTERMITTLUNG

Regelmäßig weisen zu bewertende Grundstücke vielfältige Belastungen und Schwierigkeiten auf. Um den Verkehrswert ermitteln zu können ist es unumgänglich, diese Besonderheiten monetär zu erfassen. Nachfolgend werden beispielhaft drei besondere Probleme erläutert, die Anforderungen an das Programm definiert und den Umgang der Programme mit den einzelnen Problemen darstellt.

7.1 Übergröße des Grundstücks

Ein im Verhältnis zum Gebäude übergroßes Grundstück kann bei der Ertragswertermittlung zu erheblichen Problemen, namentlich einem negativen Verkehrswert des Grundstücks (incl. Gebäude), führen.

Die Ertragswertermittlung ermittelt den Verkehrswert eines Grundstücks mit Hilfe der Mieterträge. Da das Gebäude Bestandteil des Grundstücks ist¹⁴, wird der Wert des Bodens, auf dem das Grundstück steht, verzinst, um separat den Gebäudeertrag zu erhalten. Ist das Grundstück sehr groß, kann bei der Liegenschaftsverzinsung ein sehr großer Betrag entstehen, welcher von den Mieterträgen in Abzug zu bringen ist. Vor allem bei kleinen, älteren Gebäuden mit vergleichsweise geringen Mieterträgen ist es möglich, dass der Verkehrswert durch diesen Umstand negativ wird.

¹⁴ § 94 Abs.1 BGB

7.1.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Das Wertermittlungsprogramm muss die Tatsache, dass übergroße Grundstücke den Ertragswert negativ beeinflussen können, berücksichtigen und alternative Rechenschritte für diesen Fall anbieten.

§ 16 Abs. 2 Satz 3 WertV schreibt für den Fall eines übergroßen Grundstücks eine Aufteilung in eine der Bebauung zuzurechnende und eine selbstständig nutzbare Teilfläche vor¹⁵. Von der Software wird erwartet, dass sie die Teilung von übergroßen Grundstücken unterstützt und dem Sachverständigen hilft, anhand geeigneter Berechnungsmuster zu einem Ergebnis zu gelangen.

7.1.2 Übergroße Grundstücke bei ST Xenn

Übergroße Grundstücke können vom Verwender der Software in verschiedene Wertzonen unterteilt werden. So können Grundstücksteile in die jeweiligen Bewertungszonen wie Gartenland oder Waldfläche aufgeteilt werden. Diese Flächen können als selbstständig oder unselbstständig gekennzeichnet werden. Bei unterschiedlicher Nutzung des Grundstücks können Teilgrundstücke angelegt werden. Für diese Teilgrundstücke können jeweils eigene Wertermittlungen durch unterschiedliche Bewertungsmethoden durchgeführt werden. Das Anlegen der Teilflächen und die weitere Bearbeitung erfordern eine umfangreiche Kenntnis der Software. Durch den komplizierten Ablauf ist eine Zeitersparnis nur bei versierten Anwendern der Software zu erwarten.

¹⁵ Kleiber Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 5. Auflage 2007 Seite 1398 Randnummer 61

7.1.3 Übergroße Grundstücke bei ProSa

ProSa integriert den Punkt Bildung von Teilgrundstücke/ Bewertungseilbereiche in den regulären Ablauf der Wertermittlung. In einem separaten Punkt wird abgefragt, ob Teilgrundstücke oder Bewertungsteilbereiche gebildet werden sollen. Jeder Variante sind zahlreiche Definitionen, Hinweise und Hilfestellungen zugeordnet. Dies ermöglicht auch EDV- unerfahrenen Sachverständigern die schnelle unproblematische Bearbeitung von jeweils selbstständigen Teilen des Grundstücks oder unterschiedlicher Nutzung von Grundstücken.

Bildung von Teilgrundstücken (TG)

Soll das Gesamtgrundstück in mehrere selbstständig verwertbare wirtschaftliche Einheiten (Teilgrundstücke) unterteilt werden?

Teilgrundstück (Definition): Wirtschaftlich selbstständig veräußerbarer bebauter oder unbebauter Teil des Gesamtgrundstücks.

Ergänzender Hinweis: Eine Teilgrundstücksbildung ist nicht erforderlich, wenn das Bewertungsobjekt lediglich aus bewertungstechnischen Gründen in nicht selbstständig veräußerbare Bewertungsteilbereiche aufgeteilt werden soll oder muss.

nein, keine Teilgrundstücke bilden ja, Teilgrundstücke bilden

Abbildung 20: Bildung von Teilgrundstücken ProSa

7.2 Leibrente

Die Leibrente ist ein in § 759 BGB definiertes Dauerschuldverhältnis, welches für den Berechtigten periodische Zahlungen für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Lebensende vorsieht. Die Leibrente tritt bei der Wertermittlung in der Regel als Wohnrecht auf. Hierbei erhalten Personen das Recht, Wohnraum auf einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Lebensende unentgeltlich zu nutzen. Bei der Gestaltung der Leibrente sind vielseitige Variationen bezüglich der Berechtigten, des Umfangs und der Gestaltung denkbar¹⁶. Eine exakte Wertermittlung ist nicht möglich, da

¹⁶ Götz Joachim Gottschalk, Immobilienwertermittlung, Beck'sche Verlagsbuchhandlung München 1999, Seite 637 Nr. 23

die Lebenserwartung des Begünstigten nur geschätzt werden kann. Es handelt sich bei der Berechnung der Leibrente um eine Wahrscheinlichkeitsrechnung. Es kann unterschieden werden zwischen Leibrenten zugunsten einer Person oder Leibrente zugunsten mehrerer Personen.

Der für die Wertermittlung maßgebliche Wert ist der Barwert der Leibrente. In ihm kommt der Wert aller zu erwartenden Zahlungen zum Ausdruck. Der Barwert errechnet sich aus der jährlichen Rente und dem Barwertfaktor. Der Barwertfaktor setzt sich aus der Zeit und dem Kapitalertragszinssatz (Verzinsung der Leibrente) zusammen. Die Zeit richtet sich nach der wahrscheinlichen Lebenserwartung. Diese kann aus der Allgemeinen Deutschen Sterbetafel, die vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird, abgelesen werden.

7.2.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Der Wert der Leibrente bzw. des Wohnrechts sollte sich schnell und exakt berechnen lassen. Eingabemöglichkeiten, die für die Berechnung des Barwerts vorgenommen werden müssen, sollten vollständig vorhanden sein und auf verschiedene Konstellationen variabel reagieren. Die Allgemeine Deutsche Sterbetafel sollte hinterlegt sein, da sie der Wahrscheinlichkeitsrechnung zugrunde liegt. Das Programm sollte den Wert nach Alter der Leibrecht Berechtigten selbstständig berechnen und in den weiteren Rechengang integrieren. Auch unterschiedliche Rentenmodalitäten wie Rentenart, Zahlungszeitraum und Zahlungsart, die unterschiedlich gestalten sein können, sollen vom Programm erfasst werden.

7.2.2 Berechnung der Leibrente bei ST Xenn

Bei ST Xenn kann der Barwert des Wohnungsrechts sowohl im Ertragswert- als auch im Sachwertverfahren ermittelt werden. Das Berechnungsschema ist übersichtlich und leicht verständlich aufgebaut. Es besteht die Möglichkeit, für jede bereits angelegte Einheit den Barwert des Wohnungsrechts zu ermitteln. Da bereits angelegte Einheiten zur Ermittlung des Wertes herangezogen werden, wird dem Grundsatz der Einmaligkeit der Datenerfassung in vollem Maße genüge getan, Fehlerquellen werden minimiert und ein Zeitgewinn kann realisiert werden. Im Rahmen der Berechnung erlaubt das Programm eine flexible Handhabung verschiedenster Gestaltungsmöglichkeiten von Leibrenten. Berechtigte der Leibrente werden mit Geburtsdatum und Geschlecht erfasst. Das Programm errechnet selbstständig den Wert der Leibrente und lässt diesen Wert automatisch in die weitere Wertermittlung einfließen. Einziges Kriterium ist ein Zuschlag nach Bauer, der erfasst werden kann. Wird das Hilfemenü zu diesem Punkt aktiviert, erhält man keine Hilfsfunktion sondern einen Hinweis darauf, dass diese Option bald zur Verfügung stehen wird.

7.2.3 Berechnung der Leibrente bei ProSa

ProSa hält kein spezielles Berechnungsmuster für die Berechnung von Leibrenten bereit. Die Berechnung erfolgt über eine reine Barwertermittlung, in die die Laufzeit der Rente eingegeben werden muss. Um die Sterbewahrscheinlichkeit zu ermitteln, muss auf die Allgemeine Deutsche Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes zugegriffen werden, welche im Programm nicht hinterlegt ist, sondern auf der Website des Wertermittlungsforums eingesehen werden kann. Ermittelte Werte können nicht in die Berechnung einbezogen werden. Es erfolgt keine Wahrscheinlichkeitsberechnung für den Fall, dass mehrere Berechtigte vorhanden sind. Die Berechnung der Leibrente bei ProSa ist wenig umfassend und sehr umständlich zu berechnen. Sowohl Zeitverlust als

auch Fehlerquote dürften bei dieser Art der Berechnung überdurchschnittlich hoch sein.

7.3 Wegerecht

Das Wegerecht ist eine Dienstbarkeit und ein Benutzungsrecht. Es kann als öffentlich-rechtliche oder als privatrechtliche Beschränkung auftreten¹⁷. Das Wegerecht als beschränkt dingliches Recht ist Bestandteil des herrschenden Grundstücks. Die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks werden eingeschränkt. Er kann über sein Grundstück nicht in vollem Maß verfügen, sondern hat einen Eingriff auf sein Grundstück zu dulden. Diese Belastung muss im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden. Wie bei der ganzen Wertermittlung ist auch hier dem Faktor Zeitersparnis ein hoher Stellenwert einzuräumen. Die Funktion sollte einfach in der Anwendung und übersichtlich aufgebaut sein. Die Verwendung darf keine Schwierigkeiten bereiten und die Wertminderung des Wegerechts muss so genau wie möglich erfasst und dokumentiert werden können.

7.3.1 Berechnung des Wegerechts bei SX Xenn

Das Wegerecht wird im Punkt Belastungen berechnet. Durch das Anklicken eines Pull Down Menüs kann unter verschiedenen Belastungen auch das Wegerecht ausgewählt werden. Nach der Auswahl erscheint die Nebenrechnung zum Wegerecht. Hier wird nach Eingabe der Fläche des

¹⁷ Kleiber Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 5. Auflage 2007 Seite 2710 Randnummer 379

Wegerechts, dem Bodenpreis der unbelasteten Fläche und der Höhe der Belastung, welche von der tatsächlichen Nutzung des Berechtigten abhängt der Wert der Minderung berechnet. Der Wert wird unter Belastungen aufgeführt und erhöht die Gesamtsumme, welche später in Abzug gebracht wird. Die Nebenrechnung ist übersichtlich gestaltet und erlaubt dem Benutzer durch die unkomplizierte Eingabe der Daten eine schnelle und unkomplizierte Bearbeitung von Wegerechten.

Belastung (50% entspricht einer gleichmäßigen Auslastung)

%	Belastung
10,00	sehr geringe Belastung
25,00	geringe Belastung
50,00	ausgewogene Belastung
75,00	starke Belastung
90,00	sehr starke Belastung

Notwendige Fläche für dieses Wegerecht: 11,00 m²

Bodenpreis der unbelasteten Fläche: 98,00 €/m²

Bitte wählen Sie in nebenstehender Tabelle die Belastung durch den Berechtigten

98,00 €/m² - 50,00 % x 11,00 m²

Manuelle Eingabe: -539,00 €

Bodenwertermittlung | Begründungen | Dokumente | Fotos | Nachschlagewerke

Abbildung 21: Berechnung Wegerecht ST Xenn

7.3.2 Berechnung des Wegerechts bei ProSa

Die Belastung des Wegerechts kann als Baulast, Grunddienstbarkeit oder nicht eingetragene Belastung erfasst werden. Eine Berechnung, welcher monetäre Wert der Belastung zukommt existiert bei ProSa nicht. Es liegt am Sachverständigen, die Berechnung außerhalb des Programms durchzuführen und den Wert separat zu übernehmen.

7.4 Einbeziehung der Freilegungskosten

Freilegungskosten treten auf, wenn sich auf dem zu bewertenden Grundstück eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz befindet. Dies ist der Fall, wenn das Gebäude auf einem Grundstück eine sehr geringe oder keine Restnutzungsdauer mehr besitzt. Dieses mindert den Wert des mit einer wirtschaftlich verbrauchten Bausubstanz bebauten Grundstückes gegenüber einem unbebauten Grundstück. Die Wertminderung ist nach den Freilegungskosten, wozu sowohl Abbruch- als auch Entsorgungskosten zählen, zu bemessen¹⁸.

7.4.1 Anforderungen an die Wertermittlungssoftware

Um die Freilegungskosten für ein Gebäude berücksichtigen zu können, muss die Wertermittlungssoftware für diesen Fall eine Berechnungsmethode enthalten. Wichtig ist, die Wertminderung so genau wie möglich zu beziffern, um so das Verkehrswertergebnis nicht zu verfälschen. Das Programm muss in der Lage zu sein, durch hinterlegte Formeln aus der Art des Gebäudes und dem umbauten Raum oder der Grundfläche des Gebäudes Werte zu ermitteln, die einen Rückschluss auf die Abbruch- und Entsorgungskosten zulassen.

¹⁸ Kleiber in Kleiber Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 5. Auflage 2007 Seite 2191 Randnummer 184

7.4.2 Freilegungskosten bei ST Xenn

Bei ST Xenn können Freilegungskosten berechnet und in die Wertermittlung einbezogen werden. Bei der Berechnung der Belastungen besteht die Möglichkeit, durch ein Pull Down Menü verschiedene, hinterlegte Belastungen auszuwählen. Durch die Auswahl des Punktes „Abbruch“ öffnet sich in der unteren Bildschirmhälfte die Nebenrechnung. Anhand der Bauart und des umbauten Raumes werden je nach Bauart Festmaßanteile angezeigt, durch welche sich der m³ Wert ermitteln lässt. Über diesen Wert lassen sich die Normalabbruchkosten ermitteln. Aus der m³ Angabe lässt sich je nach Gebäudeart das Gewicht des abgerissenen Gebäudes ermitteln. Aus dem Gewicht lassen sich die Entsorgungskosten ermitteln. Je nach Region variieren die Kosten für Abbruch und Entsorgung stark, weshalb immer ein Wert von einem örtlichen Abbruchunternehmer eingeholt werden muss.

	1	2	3	4	5	6
BSP. EFH (bis 500 m ²)		22,00	2,00	13,00	21,00	
BSP. Holzschuppen		15,00	0,40	4,00	130,00	

Bitte wählen Sie die Bauart für diese Berechnung

Bauart 1: Umbauter Raum: m³

Festmaßanteil 2: % m³

Festmaßanteil 3: to/m³ to

Normalabbruchkosten 4: €/m³ €

Entsorgungskosten 5: €/to €

Mehrfahrtskosten für den Abtransport 6: €/km/to x km €

Summe der Abbruchkosten: € Manuelle Eingabe

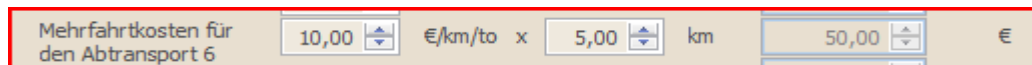
Bodenwertermittlung

Abbildung 22: Berechnung Freilegungskosten ST Xenn

Anmerkung

Kritisch betrachtet werden müssen die Abriss- und Entsorgungskosten. Trotz einer telefonischen Auskunft bei einem regionalen Abbruchunternehmen über die Entsorgungskosten können diese je nach verwendetem Baumaterial stark variieren. Möglich ist auch, dass sich nach dem Abriss herausstellt, dass das zu entsorgende Material durch Schadstoffe verunreinigt ist, was ein Vielfaches der Entsorgungskosten verursachen kann. Auch die Lage eines Nachbargebäudes, auf welches beim Abriss besonders Rücksicht genommen werden muss, kann die tatsächlichen Abrisskosten deutlich erhöhen. Dies kann nur nach Begutachtung durch einen Fachmann abschließend geklärt werden. Der vom Programm errechnete Wert ist der, der zugrunde gelegt werden kann, wenn keinerlei Probleme auftreten. Für den Fall, dass beim Abbruch Probleme auftreten, kann der Preis ein Vielfaches des veranschlagten Wertes betragen.

Als falsch stellt sich bei näherer Betrachtung die Formel für die Berechnung der Mehrfahrkosten heraus.



Mehrfahrtkosten für den Abtransport 6 10,00 €/km/to x 5,00 km 50,00 €

Abbildung 23: Formel Mehrfahrkosten Abtransport

In diese Rechnung sollen Kosten eingetragen werden, die für einen besonders weiten Transport anfallen. Die Mehrfahrkosten werden angegeben als €/km/to. Eine Verknüpfung mit dem Gewicht der Abbruchmasse findet nicht statt. In der Praxis ist eine pauschale Abrechnung, die sich nach Kilometern bemisst, gängig. Im Programm muss also entweder eine Verknüpfung mit dem Gewicht der Abbruchmasse erfolgen oder der Zusatz /to muss aus der Formel entfernt werden, was für die Praxis besser wäre.

7.4.3 Freilegungskosten bei ProSa

ProSa erfasst die Freilegungskosten bzw. Freilegungserlöse unter dem Gesichtspunkt wertbeeinflussende Umstände. Hier kann der Betrag, der in Folge der Freilegung in die Wertermittlung einfließt, pauschal erfasst werden. Ein Rechenschema liegt hier nicht zugrunde. Der Wert muss als Erfahrungswert eingetragen oder als grob geschätzter Wert von einem Abrissunternehmen eingeholt werden. Dieses Verfahren ist aufgrund mangelnder Genauigkeit für die Erstellung des Gutachtens nicht zu empfehlen.

.

Kapitel 8: VOLLSTÄNDIGKEIT UND AUSFÜHRLICHKEIT DES GUTACHTENS

Nicht allein die Zeit der Einarbeitung in das Wertermittlungsprogramm und die Zeit, die zum Erstellen eines Verkehrswertgutachtens benötigt wird darf bei der Untersuchung eines möglichen Zeitgewinns betrachtet werden. Vielfach wird die Zeit unterschätzt, die aufgebracht werden muss, um dem Auftraggeber eines Gutachtens ein zu knappes und unübersichtliches Gutachten zu erläutern.

8.1 Vollständigkeit des Gutachtens

Sowohl für den Auftraggeber als auch den Sachverständigen ist ein vollständiges, verständliches Gutachten unumgänglich. Im Falle einer möglichen Schadensersatzleistung wie Nacherfüllung, Rücktritt vom Vertrag etc. kommt auf den Sachverständigen ein erheblicher Zeitaufwand zu. Dem Auftraggeber hilft ein ausführliches, verständliches, selbst erklärendes Gutachten beim Verständnis. Missverständnisse lassen sich auf diese Weise vermeiden. Verständnisfragen beim Auftraggeber werden so vermieden und die Anzahl der erklärungsbedürftigen Gutachten sinkt auf ein Minimum. Das Gutachten sollte auch für Laien verständlich sein und komplizierte Sachverhalte unter Hinweis auf gesetzliche Grundlagen verständlich erklärt werden.

8.1.1 Vollständigkeit des Gutachtens bei ST Xenn

Durch die Möglichkeit, zu jeder Beschreibung ein Bild hinzuzufügen, erhält das Gutachten ein Höchstmaß an Verständlichkeit, da das Gutachten durch eingefügte Bilder plastisch wird. Mängel,

Bauschäden oder besondere Ausstattungsmerkmale lassen sich so neben einer Beschreibung ideal dokumentieren. Das Gutachten ist übersichtlich gegliedert und erhält durch eine Vielzahl an Informationen, welche durch optional zu bearbeitende Eingabefelder noch deutlich vertieft werden kann.

Durch Pflichtfelder bei der Beschreibung des zu bewertenden Objekts enthält das Gutachten eine Vielzahl an Informationen, welche durch optional zu bearbeitende Eingabefelder noch deutlich vertieft werden kann.

8.1.2 Vollständigkeit des Gutachtens bei ProSa

Das fertige, mit ProSa erstellte Gutachten enthält alle wesentlichen Bewertungsgrundlagen. Es liefert eine Vielzahl von Erklärungen und rechtlichen Grundlagen. Unterstützende Bilder werden von ProSa in das Gutachten aufgenommen, müssen jedoch als Anlage hinzugefügt werden. Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen, wären Bilder direkt bei der Beschreibung sinnvoll. Das Gutachten enthält alle für die Bewertung relevanten Beschreibungen und Berechnungen. Verbesserungsfähig ist jedoch die Gliederung, die durch ihre recht unübersichtliche Zusammenstellung nicht zum einfachen Verständnis des Gutachtens beiträgt.

8.2 Übersicht

Kriterien	Mögliche Punkte	Punkte ST Xenn	Punkte ProSa
Wahrung des individuellen Gutacherstils	5	5	4
Bedienfreundlichkeit	5	3	4
Hilfestellung	10	3	10
Anlegen der Akte	5	4	5
Vertragserstellung	5	5	2
Prüfen der Unterlagen	5	3	1
Einholen fehlender Unterlagen	5	4	1
Terminvereinbarung	5	4	1
Grundstücksbeschreibung	5	5	4
Gebäudebeschreibung	5	5	4
Flächenberechnung (ohne Wertung)	5	5	Bei Prosa nicht vorhanden
Wertermittlung	20	17	18
Übergroßes Grundstück	5	2	5
Leibrente	5	5	2
Wegerecht	5	5	0
Freilegungskosten	5	5	1
Vollständigkeit	5	5	4
Gesamtpunktzahl	100	80	66

Tabelle 1: Übersicht über die Testergebnisse

8.3 Fazit

Jedes der beiden getesteten Programme verfügt über Stärken und Schwächen. Die Stärken von ST Xenn liegen in der Vollständigkeit und Vielseitigkeit des Programms. Es werden zahlreiche durchdachte Berechnungsmöglichkeiten und Bearbeitungshilfen zur Verfügung gestellt, die dem Benutzer die Arbeit erleichtern. Enttäuschend ist die Handhabung des Programms. Erst nach umfangreicher Einarbeitung in ST Xenn kann der Sachverständige die Software umfassend einsetzen. Da Hilfsfunktionen im Programm praktisch nicht vorhanden sind, bleibt es dem Sachverständigen überlassen, sich notwendige Kenntnisse durch Schulungen oder intensive Einarbeitung anzueignen. Aufgrund der Vielzahl und des Umfangs der Berechnungshilfen

Prosa überzeugt durch eine einfache Handhabung und unzählige Hilfsfunktionen, welche den Sachverständigen ab dem ersten Gutachten sicher durch das Programm navigieren. Plausibilitätskontrollen und Praxistipps runden die umfangreiche Hilfestellung durch das Programm ab. Nachteilig sind fehlende Berechnungshilfen und verbesserungsbedürftiges Datenmanagement. Der Grundsatz der Einmaligkeit der Datenerfassung wird mehrfach durchbrochen. Dadurch werden Fehlerquellen geschaffen und ein möglicher, durch das Programm angestrebter Zeitgewinn ist nur noch schwer zu realisieren.

Dem an einem EDV Programm interessierten Sachverständigen ist das ausführliche Testen der in Frage kommenden Wertermittlungsprogramme mit Hilfe von Demonstrationsversionen ausdrücklich zu empfehlen. Nur wenn die Software der persönlichen Arbeitsweise des Sachverständigen entgegenkommt und er seinen Zeit- und Arbeitsaufwand dadurch verringern kann, sollte er einen Kauf in Erwägung ziehen. Jeder Benutzer von Wertermittlungsprogrammen hat eigene Ansprüche an ein Programm. Es gilt, das zu finden, mit welchem er sein Wissen bestmöglich zum

Ausdruck bringen kann und welches ihm bei der Erstellung des Gutachtens die größtmögliche Unterstützung liefert.

Beide Programme bergen ein großes Potenzial, dass es zu optimieren gilt. Der Benutzer der Software kann durch intensive Einarbeitung in das Programm dessen volle Leistungskapazität nutzen. Je besser und umfangreicher er die Software kennt, desto höher wird der Zeitgewinn sein, der erreicht werden kann. Im Vergleich zur Gutachtenerstellung ohne eine EDV Unterstützung kann der Sachverständige von etlichen Vorteilen profitieren. Selbst wenn ein Zeitgewinn spärlich ausfallen sollte, so hält jedes der getesteten Programme zahlreiche Unterstützungen vor. Hinterlegte Standard - Auswahlmöglichkeiten, zahlreiche hinterlegte Vorschriftentexte und die Möglichkeit, Textbausteine zu erstellen, bedeuten eine große Arbeitserleichterung für den Gutachter. Der geführte Ablauf der Wertermittlung rundet die zahlreichen Hilfsmöglichkeiten ab, die eine umfassende und vollständige Erstellung des Gutachtens ermöglichen.

Auch für die Hersteller beider Programme, die Firma softec aus Heidelberg und die Firma Wertermittlungsforum aus Sinzig/Rhein, besteht die Möglichkeit, die bestehenden Programme zu verbessern und dadurch dem Sachverständigen, der sich einer Software zur Unterstützung bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten bedient, ein Höchstmaß an Arbeitserleichterung zu gewährleisten. Beide Programme verfügen über einen sinnvollen, durchdachten Aufbau, offenbaren aber bei genauerer Betrachtung teilweise gravierende Mängel. Nachdem die kritisierten Mängel behoben sind, sollten beide Programme in der Lage sein, bei der Ermittlung von Verkehrswerten ausführliche, umfassende Gutachten zu erstellen und dabei die Bearbeitungszeit bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten um bis zu 50 % gegenüber einer Bearbeitung

ohne EDV zu verringern¹⁹. Weiterhin arbeiten nach einer nicht repräsentativen Umfrage²⁰ nur etwa die Hälfte aller Sachverständigen mit einer Wertermittlungssoftware. Auch hier steckt für die Hersteller der Programme ein unglaublich großes Potenzial. Viele Gutachter haben Berührungsängste mit EDV - Programmen, welche sich möglicherweise auch dadurch erklären lassen, dass es bis jetzt noch keine mustergültige Wertermittlungshilfe am Markt gibt, die dem Benutzer ein Maximum an Unterstützung garantiert.

¹⁹ Anlage 2 Telefonische Umfrage, Tabelle 4, Frage 3

²⁰ Anlage 2 Telefonische Umfrage

Anlage 1

Verbesserungsvorschläge ST Xenn

Handling/Hilfestellung

Zentrales Problem des Programmes ist das Handling. Der Programmablauf ist nicht geführt, es existieren minimale Hilfestellungen und keine Plausibilitätskontrollen. Der Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtes weitgehend auf sich selbst gestellt. Das Programm enthält viele sehr gute Berechnungshilfen und Verknüpfungen, lässt den Anwender aber aufgrund des komplexen Aufbaus oftmals verzweifeln. Ziel der Software ist es, den Sachverständigen in der komplexen Materie Wertermittlung zu unterstützen und nicht, durch einen komplizierten Ablauf das Verfahren der Wertermittlung zu erschweren. Es wird empfohlen, eine umfassende Navigation, gegebenenfalls optional abschaltbar, in das Programm zu integrieren. Außerdem muss ein Programm, welches über eine solche Komplexität verfügt, ein umfangreiches Hilfesystem bereithalten, was leider nicht der Fall ist. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Grundstücksbeschreibung

Im Rahmen der Grundstücksbeschreibung werden vom Sachverständigen umfassende, die Lage betreffende Daten, wie Entfernungen zu Schulen, Innenstadt oder Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln ermittelt. Mit Hilfe moderner Navigationsprogramme, welche sich in ein Wertermittlungsprogramm integrieren lassen, können nach Eingabe der Adresse des zu bewertenden Grundstücks vom Programm umfassende und

genaue Angaben aus der Navigationssoftware ermittelt werden. Dies wäre ein beachtlicher Zeitgewinn, der als Nebeneffekt ein Höchstmaß an Informationen und eine hohe Detailgenauigkeit zur Folge hätten.

Rechnungsstellung

In Anbetracht der Einmaligkeit der Datenerfassung solle die Rechnungsstellung vom Programm übernommen werden. Es liegen vielfache Werte vor, aufgrund derer eine Rechnungsstellung möglich wäre. Nachdem der Verkehrswert ermittelt wurde, kann nach Eingabe der Schwierigkeitsstufe ein Rahmen nach HOAI vorgegeben werden, aus dem der Sachverständige auswählen kann. Auch eine Abrechnung auf Stundenbasis, in die die Anzahl der Arbeitsstunden eingegeben wird, wäre denkbar. Unter dem Gesichtspunkt der Zeitersparnis wäre diese Ergänzung wünschenswert.

Verbesserungsvorschläge ProSa

Datenmanagement

ProSa übernimmt einmal erfasste Daten nicht in zu versendende Anschreiben. Diese werden vom Sachverständigen manuell in die Vorlage eingetragen. Neben einem Verlust wertvoller Arbeitszeit entstehen hier Fehlerquellen. Dieser Punkt ist gerade unter dem Gesichtspunkt der Einmaligkeit der Datenerfassung und des Zeitgewinns für ein Wertermittlungsprogramm ein Ausschlusskriterium. Hier besteht umfassender Handlungsbedarf.

Bearbeitungshilfen

ProSa hält Bearbeitungshilfen und Berechnungsmuster zu bestimmten Problemen nur sehr sporadisch oder gar nicht bereit. Sowohl für die Genauigkeit des Gutachtens als auch für die erforderliche Transparenz sind solche Arbeitshilfen unumgänglich.

Terminvereinbarung

Die übersichtliche Darstellung vereinbarter Termine entfällt bei ProSa. Gerade bei kurzfristigen Terminänderungen ist ein übersichtlicher Terminplan obligatorisch. Dieser sollte im Idealfall mit externen Terminplanern wie Microsoft Outlook kompatibel sein um ein Höchstmaß an Übersichtlichkeit bei der Zeitplanung zu erreichen.

Rechnungsstellung

Eine Rechnung wird bei ProSa nicht automatisch erstellt. Durch das hohe Zeitpotenzial, das dieser Vorgang birgt und durch die Gefahr von Fehlerpotenzial, das sich bei diesem Arbeitsschritt realisieren kann, ist eine Unterstützung durch das Programm notwendig. Durch die Verknüpfung mit bereits erfassten Auftragsdaten und mit Hilfe berechneter Werte lässt sich schnell und sicher eine Rechnung erstellen.

Anlage 2

Umfrage

Eine nicht repräsentative telefonische Umfrage von 10 Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke ergab folgende Ergebnisse.

Allen befragten Personen wurden die gleichen Fragen in der gleichen Reihenfolge gestellt.

<i>Frage 1: Wie lange benötigen Sie durchschnittlich für die Bewertung eines Einfamilienhauses (keine spezielle Problemstellung)?</i>	
8-12 Stunden	1
12-16 Stunden	5
16-20 Stunden	2
20-24 Stunden	1
Mehr als 24 Stunden	1

Tabelle 2: Telefonumfrage, Frage 1

<i>Frage 2: Arbeiten Sie mit einer Wertermittlungssoftware?</i>	
Ja	5
Nein	5

Tabelle 3: Telefonumfrage, Frage 2

Frage 3 wurde nur Sachverständigen gestellt, die auf Frage 2 mit „Ja“ antworteten.

<i>Frage 3: Wie hoch schätzen Sie die Zeitersparnis in % gegenüber der Bearbeitung ohne das Wertermittlungsprogramm ein</i>	
10-20 %	1
20-30 %	2
30-40 %	1
40-50 %	1

Tabelle 4: Telefonumfrage, Frage 3

Frage 4 wurde nur Sachverständigen gestellt, die auf Frage 2 mit „Nein“ antworteten.

<i>Frage 4: Warum arbeiten Sie nicht mit einer Wertermittlungssoftware?</i>	
Fehlende Flexibilität	3
Kein Zeitgewinn erwartet	2

Tabelle 5: Telefonumfrage, Frage 4

Fazit der Befragung

Bemerkenswert ist, dass die Sachverständigen, die eine Wertermittlungssoftware verwenden, nur ein Drittel der Bearbeitungszeit benötigen, wie Sachverständige, die ohne eine spezielle Software arbeiten. Beachtlich ist auch, dass nur 50 % der befragten Sachverständigen die Gutachten mit einem Programm zur Wertermittlung erstellt.

Literaturverzeichnis

Fischer, Dr. Roland

Lorenz, Hans-Jürgen

Biderbeck Matthias

Astl Bernd

Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Köln 2005

Gottschalk, Götz Joachim

Immobilienwertermittlung, 4.Auflage, München 1999

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung. Aus der Praxis für die Praxis, 4. Auflage, Stuttgart 2001

Kleiber Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken,5. Auflage, München 2007

Lehnigk-Emden, W

Feststellung und Bewertung von Software-Mängeln in „DS Der Sachverständige“ Juli 1993 Heft 7, Seite 23- 27

Metzger, Bernhard

Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 2. Auflage, München 2006

Petersen, Hauke

Marktorientierte Immobilienbewertung, 6. Auflage, Stuttgart 2003

Putzke, Holm

Juristische Arbeiten erfolgreich schreiben, München 2007

Tillmann Hans Georg

EDV- unterstützte Wertermittlung in „DS Der Sachverständige“ Juli 1993 Heft 7, Seite 12 bis 21

Simon/Cors/Troll	Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, München 2003
Sprengnetter, Hans Otto	EDV in der Wertermittlung Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band IX, Loseblattsammlung mit Ergänzungslieferungen, Sinzig/Rhein 2000

Erklärung

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.“

28. Februar 2008

Stephan Hurst