Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

Folgende Geschäftsstellendaten werden landeseinheitlich durch die LGB als technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Indexreihen: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts – aktueller Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
  - von 1958 bis 2002 jahresweise
  - ab Februar 2003 quartalsweise
- Parameter Sachwert: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden entsprechend Anlage 1 ImmoWertV für
  - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften[1], Reihenhäuser
  - Einzelgaragen
- Parameter Sachwert: pauschaler Wert der Außenanlagen und Nebengebäude

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (selbständige, baulich genutzte Grundstücke, ohne wertbeeinflussende ungewöhnliche Verhältnisse und weitere Umstände) heranzuziehen. Die folgenden Elemente sind zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart laut Elementebeschreibung Brandenburg zwingend zu belegenden Elemente,
2. die für die Berechnung des Sachwerts erforderlichen Elemente,
3. die Elemente, die zusätzlich für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Sachwerts benötigt werden, und
4. Elemente, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:
(xxx: Belegung nur, wenn Ausprägung vorhanden)

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Anmerkungen
103	KOOR	Koordinate des Objekts	
105	GEMA	Gemarkung	
115	RTYP	Regionstyp	
201	DATU	Datum des Vertrages	
216	PREI	Kaufpreis	
224	BOWE	Bodenwertanteil	
2242	BWRENT	Rentierlicher Bodenwertanteil	
226	WMIN	Wertminderung	
227	WVER	Wertverbesserung	
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	
306	FREI6	Freies Feld - unrentierlicher Flächenanteil	

[1] Die ImmoWertV Anlage 1 verwendet den Begriff Doppelhäuser.

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Anmerkungen
307	WEIA7	Weitere Angaben – Eintrag des Schlagwortes „SW23“	für Kauffälle, die nach der VV EW-SW verwendet werden können
401	FLAC	Fläche	
4012	FLRENT	Rentierlicher Flächenanteil	
416	BRWB	Bodenrichtwert	
501	GEBA	Gebäudeart	
503	STEL	Stellung des Gebäudes	
504	BAUJ	Baujahr	
506	RNDA	Restnutzungsdauer	>= 9 – 12 Jahre bei üblicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1
511	VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	
516	WOFL	Wohnfläche	zur überregionalen Auswertung (ggf. überschlägige Ermittlung)
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts
561	BGFL	Bruttogrundfläche	
574	CAPO	Einstellplätze in Carports	sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts
578	STST	Standardstufe	Gebäudestandard
579	KOWT	Kostenkennwert	Normalherstellungskosten 2010
580	MODG	Modernisierungsgrad	
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	nach Punkt 5.3.3 VV EW-SW
591	BJMO	modifiziertes Baujahr	
594	GT10	Gebäudetyp 2010	nur für Gebäudetypen der Klassen 1-3 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser)
596	GBTX	Text zur Gebäudeart	
601	VART	Vertragsart	
730	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	automatisiert (programmgesteuert)
739	PREINO	Normierter Kaufpreis	automatisiert (programmgesteuert)
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	automatisiert (programmgesteuert)

3. Berechnungsformel

Die Berechnungsvorschrift „Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert“ wird in der AKS wie folgt realisiert:

$$KPSW10 = \frac{PREINO}{SW10}$$

mit

Normierter Kaufpreis (*PREINO*) = Kaufpreis (PREI) + Höhe der Wertminderung (WMINHO) - Höhe der Wertverbesserung (WVERHO) - Sonstiger Bodenwertanteil (BWSONS)

Sonstiger Bodenwertanteil (BWSONS) = BOWE – BWRENT