Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

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

- Eintragung der Parameter für die Reinertragsberechnung nach der ImmoWertV Anlage 3: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Garagenzuschlag
- Bereitstellung einer html-Hilfe mit bisher verwendeten Bewirtschaftungskosten nach den Rahmenbedingungen für die landeseinheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
- Eintragung der Gesamtnutzungsdauer im Menü zur Verwaltung der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden
- Bereitstellung der Indexreihe - vom Statistischen Bundesamt festgestellter Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober jeden Jahres

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinses [Element LIZI (568)] entsprechend der VV EW-SW sind die folgenden Elemente zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart laut Elementebeschreibung Brandenburg zwingend zu belegenden Elemente (grün hinterlegt),

2. die für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erforderlichen Elemente,

3. die Elemente, die zusätzlich für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes oder als Prüfgrößen erforderlich sind, und

4. Elemente in den Grundstücksarten bb und ei, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:

xxx: Belegung nur, wenn Ausprägung vorhanden

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Grundstücksart GEBA Schlüsselnummer			
			bb + ei	bb		ei
			101 bis 106	107	201 bis 205	107 und 201
103	KOOR	Koordinate des Objekts	x	x	x	x
105	GEMA	Gemarkung	x	x	x	x
115	RTYP	Regionstyp	automatisiert (programmgesteuert)			
201	DATU	Datum des Vertrages	x	x	x	x
207	MIEI	Miteigentumsanteil				x
216	PREI	Kaufpreis	x	x	x	x
224	BOWE	Bodenwertanteil	x	x	x	x
2242	BWRENT	Rentierlicher Bodenwertanteil	x	x	x	x
226	WMIN	Wertminderung	x	x	x	x
227	WVER	Wertverbesserung	x	x	x	x
301	GRUA	Preisbestimmende-Grundstücksart	x	x	x	x
306	FREI4	Freies Feld – Art der Miete	x	x	x	x
307	WEIA7	Weitere Angaben – Eintrag LIZI23; Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten	x	x	x	x
307	WEIA8	Weitere Angaben – Vermerk, wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist		x	x	
401	FLAC	Fläche	x	x	x	x
4012	FLRENT	Rentierlicher Flächenanteil	x	x	x	x
416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland	x	x	x	x
436	VERF	Verfahrensgebiet	x	x	x	x
501	GEBA	Gebäudeart	x	x	x	x
503	STEL	Stellung des Gebäudes	x			x
504	BAUJ	Baujahr	x	x	x	x
506	RNDA	Restnutzungsdauer	x	x	x	x
516	WOFL	Wohnfläche	x	x	x	x
517	NUFL	Gewerbliche Nutzfläche		x	x	
522	ZAWO	Zahl der Einheiten	x	x	x	x
524	GARI	Garagen im Gebäude	x	x	x	x
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	x	x	x	x

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Grundstücksart GEBA Schlüsselnummer			
			bb + ei	bb		ei
			101 bis 106	107	201 bis 205	107 und 201
526	STEA	Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	x	x	x	x
548	FAHR	Fahrstuhl				x
549	STOC	Stockwerk				x
550	ZIMM	Zahl der Zimmer				x
555	JMIE	Jahresnettokaltmiete	x	x	x	x
557	GEMI	Gewerblicher Mietanteil		x	x	
558	REIN	Jahresreinertrag	x	x	x	x
568	LIZI	Liegenschaftszinssatz	x	x	x	x
569	ROFA	Rohertragsfaktor	x	x	x	x
574	CAPO	Carport	x	x	x	x
578	STST	Standardstufe	x			
580	MODG	Modernisierungsgrad	x	x	x	x
591	BJMO	Modifiziertes Baujahr	x	x	x	x
594	GT10	Gebäudetyp 2010	x	x	x	x
596	GBTX	Text zur Gebäudeart			x	
601	VART	Vertragsart	x	x	x	x
730	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	automatisiert (programmgesteuert)			
731	KPWONU	Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	automatisiert (programmgesteuert)			
739	PREINO	Normierter Kaufpreis	automatisiert (programmgesteuert)			

Elemente, die beim jeweiligen Kauffall nicht ausgeprägt sind und für die daher eine Belegung nicht erforderlich ist (z. B. kein gewerblicher Mietanteil, keine Garagen/Stellplätze/Einstellplätze vorhanden), sind mit Null zu belegen.

3. Berechnungsformel

Der Liegenschaftszinssatz ist über die AKS-Funktion im Element LIZI (568) unter Beachtung des Elements PREINO (739) zu berechnen und wird mit 2 Stellen hinter dem Komma erfasst.

Berechnungsformel in der AKS (iterativ):

Erste Näherungsberechnung: $LIZI_1 = \frac{REIN}{norm.PREI}$

Weitere Näherungsberechnung:

$$LIZI = \frac{\left\{REIN - \frac{(norm.PREI - BOWE) \times LIZI}{(1+LIZI)^{RNDA} - 1}\right\}}{norm.PREI}$$

Liegenschaftszins in % = $LIZI_i \times 100$

normierter Kaufpreis (norm.PREI) = PREINO – nicht rentierlicher Bodenwertanteil
= (Kaufpreis (PREI) + Höhe der Wertminderung (WMINHO) – Höhe der Wertverbesserung (WVERHO))
– (BOWE – BWRENT)

4. Standardauswerteaufträge

Die LGB als technische Stelle AKS stellt für alle AKS-Datenbanken die Auswerteaufträge, die von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für die überregionale Auswertung von Liegenschaftszinssätzen genutzt werden, als Standardauswerteaufträge für das Modell einer multiplen Regressionsanalyse bereit.