

Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen¹ geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

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

- Eintragung der in den Rahmenbedingungen festgelegten Parameter für die Reinertragsberechnung: Verwaltungskosten (Ausnahme: Verwaltungskosten für gewerbliche Nutzflächen können nicht absolut (nur prozentual) in der AKS hinterlegt werden. Eine Berechnung per Hand bzw. mit Ersatzprogrammen ist nötig.), Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Garagenzuschlag
- Eintragung der in den Rahmenbedingungen festgelegten üblichen Gesamtnutzungsdauer im Menü zur Verwaltung der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinses [Element LIZI (568)] sind die folgenden Elemente zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart laut Anlage 1 KPSErf-RL zwingend zu belegenden Elemente,
2. die für die Berechnung des Liegenschaftszinses je nach Gebäudeart erforderlichen Elemente,
3. die Elemente, die zusätzlich für eine automatisierte Berechnung von Elementen für die Berechnung des Liegenschaftszinses 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	zur überregionalen Auswertung
201	DATU	Datum des Vertrages	
216	PREI	Kaufpreis	
224	BOWE	Bodenwertanteil	
226	WMIN	Wertminderung	
227	WVER	Wertverbesserung	
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	
306	FREI4	Freies Feld – Art der Miete	

¹ festgelegt durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg; veröffentlicht auf der Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte unter Praxis- und Arbeitshilfen (Link: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/puahilfen.htm#rahmenbedingungen>)

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Anmerkungen
103	KOOR	Koordinate des Objekts	
307	WEIA	Weitere Angaben – Eintrag von „LSZ“	
	WEIA7	Weitere Angaben – Eintrag von „LIZI“ bzw. „LIZI WEKO“	
	WEIA8	Weitere Angaben – Vermerk zu Wohn- und Nutzflächen	
401	FLAC	Fläche	
416	BRWB	Bodenrichtwert	
436	VERF	Verfahrensgebiet	
501	GEBA	Gebäudeart	
504	BAUJ	Baujahr	
505	BAUV	Jahr baulicher Veränderung	
506	RNDA	Restnutzungsdauer	
516	WOFL	Wohnfläche	ggf. überschlägige Ermittlung
517	NUFL	Nutzfläche	ggf. überschlägige Ermittlung
522	ZAWO	Zahl der Wohnungen	
524	GARI	Garagen im Gebäude	
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	
526	STEA	Einstellplätze außerhalb Gebäude	
555	JMIE	Jahresnettokaltmiete	
557	GEMI	gewerblicher Mietanteil	
558	REIN	Jahresreinertrag	
567	GTYP	Gebäudetyp	nur bei GEBA 101:106 für Berechnung GND
574	CAPO	Einstellplätze in Carports	
578	STST	Standardstufe	Gebäudestandard; nur bei GEBA 101:106
580	MODG	Modernisierungsgrad	
596	GBTX	Text zur Gebäudeart	
601	VART	Vertragsart	
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 vorhanden), sind mit Null zu belegen. Eine Ausnahme stellen die Elemente GTYP (567) und STST (578) dar. Diese Elemente sind für die Berechnung der Gesamtnutzungsdauern bei Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus (GEBA 101:106) nötig.

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):

$$\text{Erste Näherungsberechnung} \quad LIZI_1 = \frac{REIN}{PREINO}$$

Zweite Näherungsberechnung

$$LIZI_2 = \frac{\left[REIN - \frac{(PREINO - BOWE) * LIZI_1}{(1 + LIZI_1)^{R_{NDA}} - 1} \right]}{PREINO}$$

Liegenschaftszins in % = $LIZI_i * 100$