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 technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Indexreihen: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
    - o von 1958 bis 2012 jahresweise
    - o ab Februar 2013 quartalsweise
- Parameter Sachwert 2010: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in den Standardstufen entsprechend SW-RL Anlage 3 für
    - o freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften[1], Reihenhäuser
    - o Einzelgaragen
- Parameter Sachwert 2010: pauschaler Wert der Außenanlagen

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind die folgenden Elemente zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart zwingend zu belegenden Elemente (Kennzeichnung im Elementekatalog mit mz – muss, zwingend zu belegen und b – bedingtes muss),

2. die für die Berechnung des Sachwerts 2010 erforderlichen Elemente,

3. die Elemente, die für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Sachwerts 2010 benötigt werden, und

4. Elemente, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:

103	KOOR	Koordinate des Objekts
105	GEMA	Gemarkung
115	RTYP	Regionstyp (wird programmgesteuert eingetragen)
201	DATU	Datum des Vertrages
216	PREI	Kaufpreis
224	BOWE	Bodenwertanteil
226	WMIN	Wertminderung (zur Anpassung an das Normobjekt oder bei boG)
227	WVER	Wertverbesserung (zur Anpassung an das Normobjekt oder bei boG)
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart

[1] Die SW-RL verwendet den Begriff Doppelhaus.

307	WEIA7	Weitere Angaben – hier: Eintrag von „SW10“ für Kauffälle, die nach dieser Richtlinie für die Ermittlung von Sachwertfaktoren verwendet werden können
401	FLAC	Fläche
416	BRWB	Bodenrichtwert
501	GEBA	Gebäudeart
503	STEL	Stellung des Gebäudes (bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser: GEBA 101:103#106 und STEL = 1; bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern: GEBA 101#106 und STEL = 2#4; bei Reihenmittelhäusern: GEBA 104:105 und STEL = 3)
504	BAUJ	Baujahr
506	RNDA	Restnutzungsdauer
511	VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse
516	WOFL	Wohnfläche – WOFL (ggf. überschlägige Ermittlung)
525	GARA	Garagen als Nebengebäude (sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts)
561	BGFL	Bruttogrundfläche
567	GTYP	Gebäudetyp
574	CAPO	Einstellplätze in Carports (sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts)
578	STST	Ausstattung/Standardstufe (Gebäudestandard)
579	KOWT	Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010)
580	MODG	Modernisierungsgrad
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie
591	BJMO	modifiziertes Baujahr
731	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche (wird programmgesteuert eingetragen)
739	PREINO	Normierter Kaufpreis (wird programmgesteuert eingetragen)
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010 (wird programmgesteuert eingetragen)

. . . .

in rot: Anmerkungen

xxx: Belegung nur wenn Ausprägung vorhanden

3. Berechnungsformel

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

KPSSW10 = PREINO / SW10 = (PREI – WVERHO + WMINHO) / SW10