

**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin**



Benutzerhandbuch zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online

Version: 2.3

9.2	Erstellung des PDF-Dokuments	30
9.3	Der Export als CSV-Datei.....	31
10	Tutorials	33
10.1	Beispiel 1: Unbebautes Grundstück	33
10.2	Beispiel 2: Bebautes Grundstücke.....	34
10.3	Beispiel 3: Wohnungseigentum	36
11	Die Abfragemerkmale.....	39
11.1	Fest definierte Abfragemerkmale.....	39
11.1.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke (UB)	39
11.1.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke (BB)	39
11.1.3	Teilmarkt Wohnungseigentum (WE).....	40
11.2	Voreingestellte Abfragemerkmale.....	41
11.3	Legende der Merkmalbeschreibungen	42
11.4	Merkmalbeschreibungen	44
12	Spaltentitel der Ausgabeformate	145

1. Über dieses Handbuch

Das automatisierte Abrufverfahren AKS Online (im Weiteren kurz AKS Online genannt) gibt dem Nutzer die Möglichkeit direkt von seinem Arbeitsplatz über das Internet eine qualifizierte Einzelfallrecherche entsprechend § 195 BauGB in der Kaufpreissammlung durchzuführen. Steht bei der klassischen analogen Auskunft dem Nutzer eine im Umgang der Kaufpreissammlung erfahrene Person der Geschäftsstelle beratend zur Seite, so führt der Nutzer seine Recherche in der AKS Online eigenverantwortlich durch. Es sind daher Kenntnisse über die richtigen Recherchemethoden und die Wechselbeziehungen in den objektbeschreibenden Merkmalen für einen sachgerechten Rechercheerfolg erforderlich.

Dieses Handbuch soll Ihnen als Nutzer für die aktuelle zweite Version der AKS Online die dafür notwendigen Informationen und Hilfestellungen an die Hand geben. Bitte erschrecken Sie nicht vor dem Umfang dieses Handbuches. Sie müssen nicht das gesamte Handbuch vor der ersten Recherche in der AKS Online durchlesen. Nur die ersten ca. 30 Seiten (Kapitel 2 bis 9) sollten Sie sich zunächst genauer anschauen, um Fehlrecherchen zu vermeiden. In diesen Kapiteln wird z.B. der Aufbau sowie die Handhabung der AKS Online erklärt, die Recherchelogik beschrieben und wichtige Hinweise gegeben. Außerdem stehen Ihnen drei Tutorien als Einführung für die erste eigene Recherche zur Verfügung (Kapitel 10). Der im Umfang weitaus größte Teil des Handbuches (Kapitel 11) ist erst bei der Nutzung des jeweiligen Merkmales oder Features während der Recherche und bei der Nutzung der Ausgabeformate selektiv heranzuziehen. In diesem Kapitel werden die einzelnen Eingabe- und Ausgabemerkmale detailliert erläutert.

Das vorliegende Handbuch unterliegt Änderungen in der Beschreibung. Der jeweilige Aktualitätsstand wird in der Fußzeile mit einer Versionsnummer und Datum angegeben. Sofern von den Änderungen nur einzelne Seiten des Handbuches betroffen sind, werden diese Seiten neben der vollständigen aktuellen Version des Handbuches auch einzeln als Updates zum downloaden unter dem Menüpunkt „Service“ > „Informationen zur AKS Online“ > „Wichtige Benutzerinformationen“ in GAA Online angeboten, so dass nur die geänderten Seiten ausgetauscht werden müssen. Unter diesem Menüpunkt ist auch das AKS Online Bulletin zu finden, in dem aktuelle Informationen zum Inhalt und zur Handhabung der AKS Online zu finden sind. Über Updates zum Handbuch und über neue Meldungen im Bulletin informiert der GAA Newsletter (über „Aktuelles“ > „GAA Online Newsletter“ in GAA Online bestellbar) sowie der Menüpunkt „Aktuelles“. Beachten Sie bitte: Nur ein aktuell gehaltenes Handbuch gewährleistet eine fehlerfreie Recherche in der AKS Online.

Die Verwendung dieses Handbuches ist auf die Nutzung von AKS Online beschränkt. Es ist nicht für Recherchen in der originären Kaufpreissammlung AKS Intra anzuwenden. Das Handbuch zur ersten Version der AKS Online ist nicht mehr zu verwenden!

Achtung!

- **Um Recherchefehler zu vermeiden lesen Sie vor der ersten Recherche die Kapitel 2 bis 9 dieses Handbuches aufmerksam durch. Die Kapitel 11 bis 12 sind bedarfsgerecht heranzuziehen.**
- **Bitte nutzen Sie unbedingt den Updateservice des Handbuches und halten Sie sich mit dem Bulletin auf dem Laufenden.**
- **Dieses Handbuch ist ausschließlich für Recherchen in der AKS Online zu verwenden (nicht für die AKS Intra). Ebenso ist die Dokumentation der AKS Intra nicht für Recherchen in der AKS Online heranzuziehen.**

5 Funktionsschema

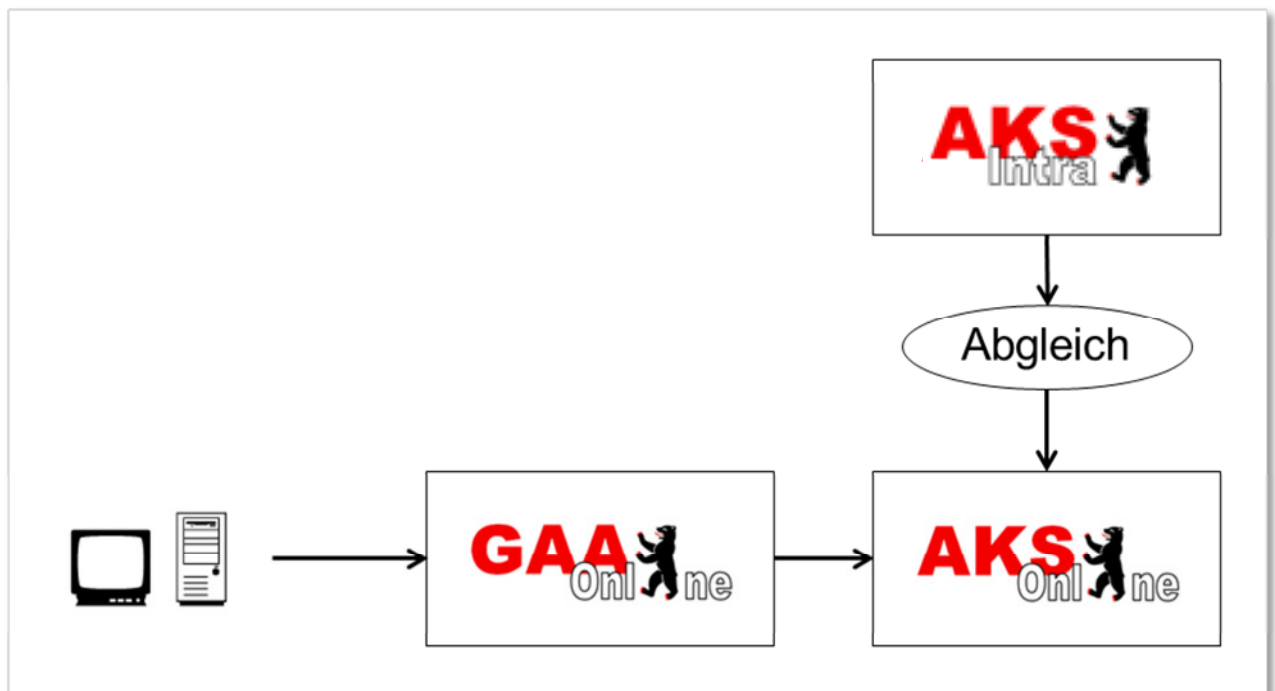


Abbildung 3: Funktionsschema AKS Online

Aus Gründen der Datensicherheit und des Datenschutzes ist ein direkter Zugriff aus dem Internet auf den originären Datenbestand der Kaufpreissammlung (AKS Intra) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nicht möglich. Daher erfolgt eine separate Bereitstellung der Kaufpreissammlung im Internet (AKS Online).

6 Umfang der AKS Online

6.1 Die Teilmärkte

Sowohl für die block- als auch für die grundstücksbezogene Auskunft stellt die AKS Online folgende Immobilienteilmärkte bereit:

- Unbebaute Grundstücke (im Handbuch hierfür verwendete Abkürzung: **UB**)
- Bebaute Grundstücke (im Handbuch hierfür verwendete Abkürzung: **BB**)
- Wohnungs- und Teileigentum (im Handbuch hierfür verwendete Abkürzung: **WE**)

Für Recherchen in anderen Immobilienteilmärkten steht die analoge Auskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

6.2 Aktualität des Datenbestandes

Die Aktualität des Datenbestandes in der AKS Online gegenüber der AKS Intra wird durch einen zeitnahen Abgleich in Fünf-Minuten-Abständen im Normalbetrieb zwischen den beiden Datenbanken gewährleistet.

6.3 Daten- und Rechercheumfang

Entsprechend der Nachfragesituation, den derzeitigen technischen Rahmenbedingungen des Internets und hinsichtlich eines günstigen Antwortverhaltens während des Recherchevorgangs wird der Datenumfang der AKS Intra in der AKS Online im folgenden Umfang bereitgestellt:

- Beschränkung auf die bereits unter Kapitel 6.1 genannten Teilmärkte.
- Wegfall der Schlagworte. Schlagworte werden in der originären AKS Intra als Kurzinformationen benutzt, wenn hierfür keine eigenen Felder bestehen. Im **Text** können hierzu auch weitere Erläuterungen stehen.
- Beschränkung der Trefferzahl pro Recherche auf maximal 50 Datensätze.

Zusätzlich wurde die AKS Online im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit anwenderoptimiert. Hierbei flossen die langjährigen Erfahrungen der analogen Auskunftstätigkeit bei der Geschäftsstelle sowie dem langjährigen Betrieb der Onlineauskunft der Erstversion von AKS Online mit ein.

Folgende Vereinfachungen wurden durchgeführt:

- Wegfall der Abfragemerkmale, die aus Erfahrung nicht oder nur äußerst selten im Rahmen der analogen Auskunft durch die Nutzer gewählt werden.
- Wegfall der Abfragemerkmale sekundärer Bedeutung, die ohne genaueste Kenntnisse über die Kaufpreissammlung zu Fehlinterpretationen beim Anwender führen können.
- Fest definierte teilmarktspezifische Abfragemerkmale, die sonst für eine sachgerechte Recherche jedes Mal erneut eingegeben werden müssen. Diese Merkmale werden bei jeder Recherche durch das System automatisch hinzugefügt. Eine detaillierte Beschreibung der fest definierten Abfragemerkmale finden Sie in Kapitel 11.1.

Trotz dieser Vereinfachungen lassen sich im Rahmen einer Wertermittlung fast alle Recherchen sachgerecht und umfassend über AKS Online durchführen. Für die Ermittlung von Umsatzzahlen ist allerdings folgender Hinweis zu beachten.

Achtung!

Bei Abfragen bezüglich der Ermittlung von Umsatzzahlen ist die analoge Auskunft aus der AKS Intra bei der Geschäftsstelle zu wählen. Die AKS Online ist aufgrund der fest definierten Abfragemerkmale und der Beschränkung bei der Trefferanzahl für solche Abfragen nicht geeignet!

Für die Recherchen, die durch die AKS Online nicht abgedeckt werden, steht weiterhin die analoge Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung.

In Erweiterung zur ersten Version der AKS Online ist der Abfragezeitraum bei AKS Online 2.0 nicht mehr auf die letzten fünf Jahre beschränkt. Somit ist theoretisch ein Zugriff auf den gesamten historischen Datenbestand der Kaufpreissammlung möglich. Allerdings versagen besonders bei weiter zurückliegenden Stichtagen viele der heute verwendeten Recherchemerkmale aufgrund der unterschiedlichen analogen und digitalen historischen Datenvorhaltungen in der Kaufpreissammlung. Eine vollständige Dokumentation aller bislang verwendeten Datenvorhaltungen der Kaufpreissammlung und deren Unterschiede würde den Umfang dieses Handbuches sprengen. Als grober Anhalt soll hier nur die folgende zeitliche Übersicht dienen.

Zeitraum	Art der Datenvorhaltung	Bemerkungen
1960 bis 1981	Erfassung und Vorhaltung der Kaufvertragsdaten auf Schlitzlochkarten, zeitweilig zusätzlich auch auf maschinenlesbaren Lochkarten.	Im Gegensatz zu heute wurde aus Kapazitätsgründen des analogen Speichermediums nur ein kleiner Bruchteil der Daten gegenüber heute erfasst.
1982 bis 1995	Erfassung und Vorhaltung der Kaufvertragsdaten in einer elektronisch geführten Kaufpreissammlung (KPS) auf einer Großrechenanlage.	Es wurde ein großer Teil der Schlitzlochkarten in der KPS nacherfasst. Die Datenstruktur weist gegenüber dem heutigen System erhebliche Unterschiede auf.
1996 bis 2014	Erfassung und Vorhaltung der Kaufvertragsdaten in dem Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin als Client-Server-Lösung.	Die Daten aus der KPS wurden nahezu vollständig migriert, jedoch auch mit historisch bedingten Abweichungen.
2015 bis jetzt	Erfassung und Vorhaltung der Kaufpreissammlung durch die webbasierte AKS Berlin.	Die Daten wurden aus dem Grundstücksmarktinformationssystem AKS Berlin vollständig migriert.

Im Wesentlichen lassen sich mit der AKS Online 2.0 Recherchen bis 1996 zurück mit der derzeit verwendeten Merkmalen noch relativ erfolgversprechend durchführen, wobei es auch hier schon Unterschiede geben kann.

Beachten Sie hierbei, dass eventuell eine ergebnislose Recherche nicht immer zwingend einen Rückschluss zulässt, dass für alte Jahrgänge keine Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen, sondern es sich auch nur um geänderte Merkmale handeln kann. Beginnen Sie bei historischen Recherchen am besten mit dem Vertragsdatum. Dieses Merkmal wurde immer schon erfasst und in die nächste Version der Kaufpreissammlung migriert. Gehen Sie dann versuchsweise mit anderen Merkmalen weiter vor. Im Zweifelsfall kontaktieren Sie bitte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Mit Klick auf den Button „Weiter“ gelangen Sie zur Seite „Abfrage bearbeiten“.

8.2 Seite Abfrage bearbeiten

Auf der Seite „Abfrage bearbeiten“ erfolgt die Recherche in der AKS Online. Die Seite gliedert sich in drei vertikale Bereiche auf. Im linken Bereich befinden sich die „Akkordeons“. Ein Klick auf einem der Akkordeons öffnet eine Liste der thematisch dazugehörigen Abfragemerkmale. Im mittleren Bereich werden die Abfragemerkmale durch Klick für die Eingabe bereitgestellt. Durch einen weiteren Klick wird das jeweilige Abfragemerkmal in den rechten Bereich, dem Abfrage-Info, verschoben und die Recherche für dieses Abfragemerkmal durchgeführt. Die Trefferanzeige informiert sofort über das Ergebnis der Filterung aller im Abfrage-Info befindlichen Abfragemerkmale (siehe Schema in Abbildung 7).

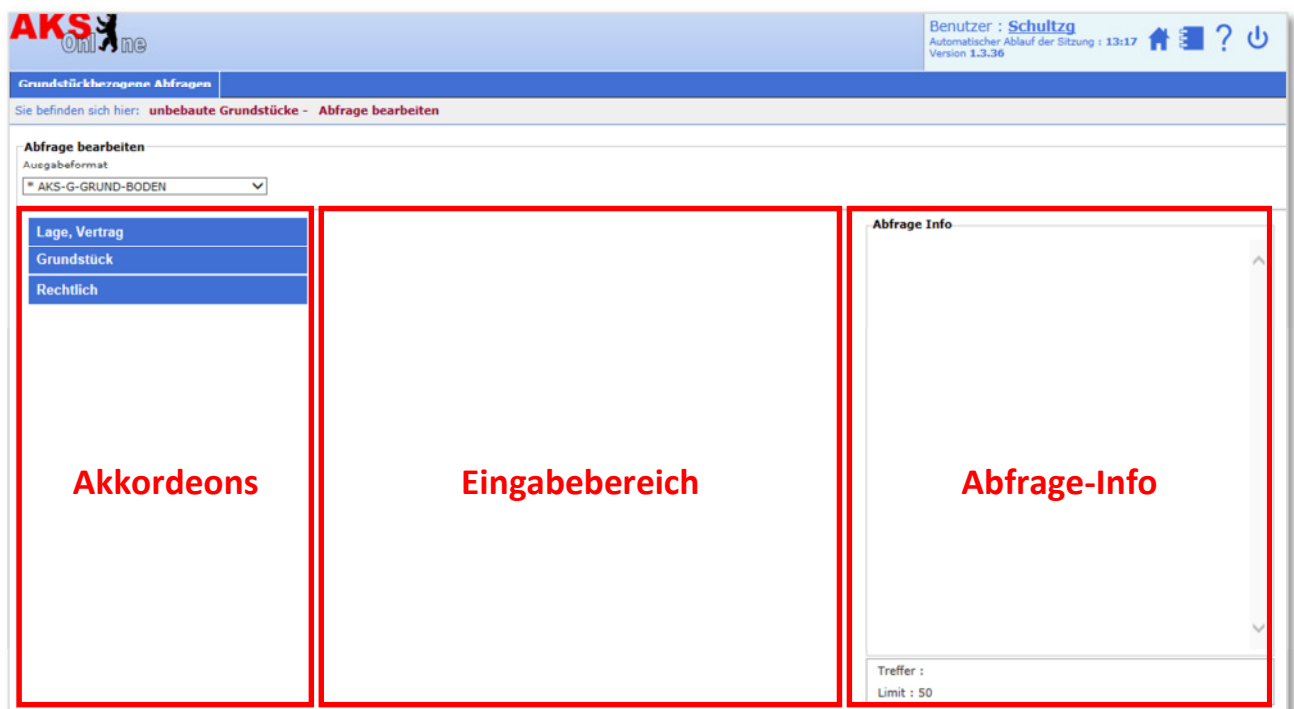


Abbildung 7: Die drei Bereiche auf der Seite Abfrage bearbeiten (Beispiel Teilmarkt unbebaute Grundstücke)

Die Akkordeons und die dazugehörigen Abfragemerkmale variieren abhängig vom gewählten Teilmarkt. Die Bezeichnungen der Merkmale entsprechen denen in der originären AKS Intra verwendeten, so dass ein leichter Wechsel zwischen den beiden Auskunftarten gewährleistet ist. Im oberen Bereich der Seite besteht zusätzlich die Möglichkeit vorab ein Ausgabeformat (siehe Kapitel 9.1.1) einzustellen.

Die oben genannte Vorgehensweise wird anhand des Abfragemerkmals „Bezirk“ erklärt:

1. Schritt



Mit Klick auf den Pfeil das Abfragemerkmal zur Eingabe in den Eingabebereich bereitstellen.

2. Schritt



Achtung!

Die Missachtung der Abfrage-Syntax kann zu fehlerhaften Abfrageergebnissen führen!

Beachten Sie, dass Sie Intervalle nur bei numerischen Merkmalen anwenden. Bei alphanumerischen Wertelisten kann es aufgrund der Reihenfolge der ASCII-Code Zuordnung zu unerwünschten Ergebnissen führen. Bei alphanumerischen Wertelisten sollten Sie daher die ODER-Verknüpfung nutzen. Das folgende Beispiel soll diesen Umstand verdeutlichen.

Beispiel:

Gesucht werden Eigentumswohnungen mit der Lage sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen.

FALSCH:

Abfragemerkmal	Eingabe
Geschosslage	EG:OG

In diesem Fall würde nicht nach der semantischen Bedeutung „vom EG bis zu obersten OG“ gesucht, sondern auch nach den alphabetisch dazwischen befindlichen Werten HP (Hochparterre) und KG (Kellergeschoss).

RICHTIG:

Abfragemerkmal	Eingabe
Geschosslage	EG;OG

Die korrekte Abfrage erfolgt mit der ODER-Verknüpfung (Semikolon). So wird gezielt nach der Lage im Erdgeschoss oder in den Obergeschossen gesucht.

Bei bestimmten Einzelmerkmalen ist es für eine sachgerechte Recherche in der Regel notwendig Wertebereiche anzugeben. Ein klassisches Beispiel ist das Vertragsdatum. Hier nur den Wertermittlungsstichtag anzugeben, führt in den seltensten Fällen zum Erfolg, da die Wahrscheinlichkeit, Kauffälle mit dem gleichen Vertragsdatum zu finden, äußerst gering ist. Gleiches gilt z.B. auch für Flächen- und Größenangaben. Die richtigen Spannengrößen basieren auf Erfahrungswerten und sind anfänglich durch Probieren zu ermitteln.

8.2.4 Priorität der Merkmale bei der Auswertung

Die originäre Kaufpreissammlung AKS Intra unterscheidet drei Abstufungen hinsichtlich der Priorität bei der Vertragsauswertung. Eine Abstufung, die auch bei Abfragen in der AKS Online beachtet werden muss, um ein sachgerechtes Abfrageergebnis zu erzielen.

Mussfeld (in diesem Handbuch mit **+++** gekennzeichnet)

Das Merkmal ist immer ausgewertet und das Feld mit einer Information belegt. Die Auswahl dieses Merkmals bei einer Abfrage filtert alle gewünschten Einzelfälle heraus. In der Beschreibung der Einzelmerkmale (Kapitel 11.4) wird auf ein Mussfeld nur mit dem Symbol „+++“ hingewiesen.

Sollfeld (in diesem Handbuch mit **++** gekennzeichnet)

Das Merkmal sollte mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung der Kaufpreissammlung ausgewertet sein, sofern ein Wert zutreffend und mit vertretbarem Aufwand bestimmt werden kann. Es ist also nicht sichergestellt, dass dieses Feld Informationen enthält. Dennoch ist

9.1.1 Die Standard-Ausgabeformate

Der Unterschied zwischen dem blockbezogenen und dem grundstücksbezogenen Zugriff liegt in der Bereitstellung der Merkmale in den Standard-Ausgabeformaten. So enthalten speziell die TEXT-Formate beim blockbezogenen Zugriff keine grundstücksscharfen Merkmale.

Wie auch schon bei den Merkmalbezeichnungen der Akkordeons beschrieben, sind die Spaltenbezeichnungen identisch mit denen der in der originären AKS Intra verwendeten, so dass ein einfacher Wechsel zwischen den Auskunftarten möglich ist. Dennoch sollte dieses Handbuch nicht für eine Recherche in der AKS Intra oder umgekehrt ebenso wenig die Beschreibungen der AKS Intra für die Nutzung der AKS Online verwendet werden.

Die Geschäftsstelle stellt Ihnen unterschiedliche, jeweils teilmarktbezogene, Standard-Ausgabeformate zur Verfügung. Diese Formate sind beim Namen an dem vorangestellten * zu erkennen. Die Standard-Ausgabeformate sind für die Darstellung als PDF-Dokument im Format DIN A 4 quer optimiert. Der benötigte Platz erfordert die Aufteilung der Merkmale auf mehrere Formate.

Folgende Standard-Ausgabeformate stehen Ihnen zur Verfügung, wobei die blockbezogenen Formate mit „*AKS-B-...“ und die grundstücksbezogenen Formate mit „*AKS-G-...“ im Namen gekennzeichnet sind.

Teilmarkt	Standard-Ausgabeformat	Inhalt
Unbebaute Grundstücke (UB)	*AKS-B-GRUND-TEXT1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte anonymisierte Lageangaben und freie Texte Lageangaben, anonymisierte sowie nicht anonymisierte freie Texte
	*AKS-G-GRUND-TEXT1	
	*AKS-G-GRUND-TEXT2	
	*AKS-B-GRUND-BODEN	
	*AKS-G-GRUND-BODEN	
Bebaute Grundstücke (BB)	*AKS-B-GRUND-UVPV	Angaben zu ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
	*AKS-G-GRUND-UVPV	
	*AKS-B-GRUND-GESAMT	Zusammenfassung aller Ausgabeformate (außer Textinformationen)
	*AKS-G-GRUND-GESAMT	
	*AKS-B-BEBAUT-TEXT1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte anonymisierte Lageangaben und freie Texte Lageangaben, anonymisierte sowie nicht anonymisierte freie Texte
	*AKS-G-BEBAUT-TEXT1	
	*AKS-G-BEBAUT-TEXT2	
	*AKS-B-BEBAUT-BODEN	Beschreibende Merkmale des Grund und Bodens sowie Kaufpreisanteile
	*AKS-G-BEBAUT-BODEN	
	*AKS-B-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE	Beschreibende Merkmale der ausgewerteten Einzelgebäude
	*AKS-G-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE	
*AKS-B-BEBAUT-SACHWERT	Beschreibende Merkmale bei Sachwertobjekten, Angaben zu Sachwerten und dem Kaufpreis	
*AKS-G-BEBAUT-SACHWERT		
*AKS-B-BEBAUT-ERTRAG	Beschreibende Merkmale bei Sachwertobjekten, Angaben zu Sachwerten und dem Kaufpreis	
*AKS-G-BEBAUT-ERTRAG		
*AKS-B-BEBAUT-UVPV	Angaben zu ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse	
*AKS-G-BEBAUT-UVPV		
*AKS-B-BEBAUT-GESAMT	Zusammenfassung aller Ausgabeformate (außer Textinformationen und dem Format EINZELGEBAEUDE)	
*AKS-G-BEBAUT-GESAMT		

Teilmarkt	Standard-Ausgabeformat	Inhalt
Wohnungs- und Teileigentum (WE)	*AKS-B-WE-TEXT-VERKAUF1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zum Verkauf
	*AKS-G-WE-TEXT-VERKAUF1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zum Verkauf
	*AKS-G-WE-TEXT-VERKAUF2	Lageangaben, anonymisierte sowie nicht anonymisierte freie Texte zum Verkauf
	*AKS-B-WE-TEXT-WOHNANL1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zur Wohnanlage
	*AKS-G-WE-TEXT-WOHNANL1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zur Wohnanlage
	*AKS-G-WE-TEXT-WOHNANL2	Lageangaben, anonymisierte sowie nicht anonymisierte freie Texte zur Wohnanlage
	*AKS-B-WE-TEXT-WOHNUNGSEIG1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zum Wohnungseigentum
	*AKS-G-WE-TEXT-WOHNUNGSEIG1	anonymisierte Lageangaben und freie Texte zum Wohnungseigentum
	*AKS-G-WE-TEXT-WOHNUNGSEIG2	Lageangaben, anonymisierte sowie nicht anonymisierte freie Texte zum Wohnungseigentum
	*AKS-B-WE-VERKAUF	Beschreibende Merkmale zum Verkauf
	*AKS-G-WE-VERKAUF	
	*AKS-B-WE-WOHNANLAGE	Beschreibende Merkmal zur Wohnanlage
	*AKS-G-WE-WOHNANLAGE	
	*AKS-B-WE-WOHNUNGSEIGENTUM	Beschreibende Merkmal zum Wohnungs-/Teileigentum
	*AKS-G-WE-WOHNUNGSEIGENTUM	
	*AKS-B-WE-NEBENFLAECHE	Auflistung der Nebenflächen zum Wohnungs-/Teileigentum
	*AKS-G-WE-NEBENFLAECHE	
	*AKS-B-WE-GESAMT	Zusammenfassung aller Ausgabeformate (außer Textinformationen)
*AKS-G-WE-GESAMT		

Die freien Textinformationen stehen für die Bearbeitung eines Nutzer-Ausgabeformates (siehe Kapitel 9.1.2) nicht zur Verfügung. Damit auch die Nutzer mit grundstücksbezogener Zugriffsberechtigung die Möglichkeit haben, auf Ausgabeformate mit ausschließlich anonymisierten freien Textinformationen zuzugreifen, wurde Ihnen zusätzlich das entsprechende Standard-Ausgabeformat bereitgestellt.

9.1.1.1 Zuordnung der Kauffälle

Die eindeutige Zuordnung der Kauffälle zwischen den unterschiedlichen Standard-Ausgabeformaten erfolgt durch die Kauffallnummer. Die Kauffallnummer setzt sich zusammen aus folgenden den drei folgenden Werten:

- Bezirksschlüssel
- Jahr
- Laufende Kauffallnummer

Eine Sonderstellung bildet das Ausgabeformat „...-EINZELGEBAEUDE“ im Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Die AKS Intra ermöglicht innerhalb des Kauffalles eines bebauten Grundstück die differenzierte Auswertung von Einzelgebäuden. Es werden in diesen Fällen somit mehrere Gebäudeauswertungen einem Kauffall zugeordnet und mit einer laufenden Gebäudenummer versehen. Das Standard-Ausgabeformat AKS-B-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE bzw. AKS-G-BEBAUT-

GF {m²} **GF** ! +++ _ > < **BB**

Summe der Geschossflächen in Quadratmeter aller sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) nach den Ausmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt.

Ausnahmen:

Zur Geschossfläche zählt nicht:

- Flächen von Einzelgebäuden, wenn deren Wert bereits als bauliche Nebenanlage erfasst ist,
- oder sie aufgrund des völlig untergeordneten Wertes bei der Auswertung unberücksichtigt bleiben,
- oder wenn Gebäude lt. Kaufvertrag bei der Kaufpreisbildung unberücksichtigt geblieben sind.

Achtung!

- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 2275). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

Grund und Boden ohne Bebauung [] **24** ! ++ [] > < **UB**
(auch Sachenrechtsbereinigung)

Übereignung nur des Grund und Bodens ohne die vorhandenen Baulichkeiten bei vertraglichen Nutzungsverhältnissen im ehemaligen Rechtsgebiet der DDR (Sachrechtsbereinigung). Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Grundstück rechtlich []...**

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Bei gegensätzlicher Eintragung im Feld **UV-Grundstück rechtlich []...** führt die Recherche zu keinem Ergebnis.
- Im Gegensatz zur AKS Intra, in der eine Recherche auch nach den Schlagwort „Sachenrechtsbereinigung“ erfolgen kann, steht in der AKS Online nur die Recherche anhand dieser Checkbox zur Verfügung. Es wird in der AKS Intra angestrebt, dass beide Felder bei der Auswertung redundant belegt werden. Es kann jedoch eine Abweichung der Trefferanzahl gegenüber der AKS Intra nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Grunddienstbarkeit [] **25** ! ++ [] < **UB** **BB**

Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit vermerkt. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Grundstück rechtlich []**

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Grundstücksbreite {m} **Breite** ! ++ _ > **UB** **BB**

Die ungefähre durchschnittliche Breite des Grundstücks in Meter zur besseren Einschätzung der Grundstücksgestalt.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 21). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

KP {EUR/m²} **KP/m²** ! +++ _ < UB WE

Bei **UB**:

Der Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche (Merkmal **Hauptfläche {m²}**), somit nach Abzug von zu berücksichtigenden Nebenflächen, Außen- und baulichen Nebenanlagen. Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Bei **WE**:

Der Kaufpreis je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche (Merkmal **WF-NF {m²}**). Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Achtung!

- Als Berechnungsgrundlage dient bei **UB** das Merkmal **Hauptfläche {m²}** und nicht das Merkmal **Grundstücksfläche {m²}**.
- Bei **WE** ist das Merkmal ein festes Recherchemerkmal mit der Logik #NULL, wenn die Wohnungsart oder die Art des Gewerberaumes bekannt ist sowie bei bestimmten Arten des sonstigen Teileigentums (siehe Kapitel 11.1.3).

KP/GF {EUR/m²} **KP/GF** +++ _ < BB

Der Kaufpreis je Quadratmeter Geschossfläche, ggf. nach Abzug von zu berücksichtigenden Nebenflächen, Außen- und (baulichen) Nebenanlagen. Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Küche [] **Kü** ! + [] < WE

Abgeschlossener, selbständiger Raum mit Kochmöglichkeit und Wasseranschluss, der insbesondere der Zubereitung von Speisen dient.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Lärmschutzgebiet []

L	!	++	[]	>	<	UB	BB	
---	---	----	-----	---	---	----	----	--

Das Grundstück liegt in einem förmlich ausgewiesenen Lärmschutzbereich.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Laufende Kauffallnummer

Lfnr		+++	_		<	UB	BB	WE
------	--	-----	---	--	---	----	----	----

Von der AKS Intra bei der erstmaligen Speicherung der Kauffallregistrierung vergebene laufende Nummer des Falles beginnend mit 1 pro Bezirk und pro Jahr.

Im Zusammenhang mit den Merkmalen **Bezirk** und **Jahr (zu Kauffallnummer)** wird der Kauffall eindeutig identifiziert.

Leitungsrecht []

26	!	++	[]		<	UB	BB	
----	---	----	-----	--	---	----	----	--

Im Grundbuch ist ein Leitungsrecht eingetragen. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Grundstück rechtlich []...**

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Loggia []

Lo	!	+	[]	>	<			WE
----	---	---	-----	---	---	--	--	----

Die WE-Einheit verfügt über einen nur einseitig offenen Austritt.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		gungen von Industrie und Gewerbe. In Stadtrandlagen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.
5	Mittlere Lage	Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen. Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.
7	Gute Lage	Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image. Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.
9	Sehr gute Lage	Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich sehr gute Wohnlagen. Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlage definiert sind: <ul style="list-style-type: none"> • die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-

SW mit neuen Regeln berechnen []

nR

!	+++	[]	<	BB
---	-----	-----	---	----

Mit der Umstellung auf die neue Kaufpreissammlung am 29.09.2014 wird bei der Sachwertberechnung immer eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt. Für Altfälle, die nach dem 29.09.2014 in ihrer Auswertung aktualisiert werden müssen, wird ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt, unabhängig von der ursprünglichen Sachwertberechnung.

Achtung: Diese Checkbox weist auf diesen besonderen Umstand hin.

Tatsächliche BMZ**tatBMZ**

!	++	_	<		BB	
---	----	---	---	--	----	--

Das Maß der tatsächlich erreichten baulichen Nutzung auf dem Grundstück nach der Baumasse (BRI).

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 nicht mehr ausgewertet, bleibt jedoch für Kauffälle vor 2015 im Datenbestand.

Tatsächliche GFZ**tatGFZ**

!	+++	_	>	<		BB	
---	-----	---	---	---	--	----	--

Das Maß der tatsächlich erreichten baulichen Nutzung auf dem Grundstück nach der Geschossfläche.

Achtung!

- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 3,2). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

Tatsächliche Nutzung**TaN**

!	++	w	>	<	UB		
---	----	---	---	---	----	--	--

Die tatsächliche Nutzung bei unbebauten Flächen, soweit wertbeeinflussend.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
0	Unbekannt	
300	Flächen für Land- und Forstwirtschaft	
310	Acker	
320	Wiese	
329	...Nasse Wiese	
340	Flächen für Dauerkultur	
341	...Gärtnerei, Erwerbsgarten	
342	...Baumschule	
343	...Obstplantage	
360	Forstflächen	
361	...Laubwald	
362	...Nadelwald	
363	...Mischwald	
366	...Weihnachtsbaumkultur	
369	...Gehölz	
390	Landwirtschaftlicher Betrieb	einschl. Wohn- und Betriebsgebäude.
410	Abbauland	
411	...Steinbruch	
412	...Sandgrube	

Wert	Bedeutung	Beschreibung
413	...Kiesgrube	
420	Private Grün- und Erholungsfläche	
421	...Gartenland, Grabeland	
422	...Kleingarten	
423	...Dauerkleingarten	
424	...Wochenendhausgrundstück	
425	...Sportanlage	
426	...Campingplatz	
427	...Tierkoppel	Auch bei Reitstall, Ponyhof, Tierzucht, Dressurplatz.
428	...Wassersportnutzung	Auch für Wassersportvereine, Bootsliegeplätze, Bootsverleih usw.
429	...Sonstige Freizeitgestaltung	
450	Sonstige Grünflächen	
451	...Grünanlage, Park	
452	...Uferstreifen/-wanderweg	
453	...Friedhof	
454	...Spielplatz	
470	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	
471	...Müllkippe	
472	...Schuttkippe	
473	...Rieselfeld, Sickerflächen	
475	...Sonstige Versorgungs-/ Entsorgungsnutzung	
480	Verkehrsflächen	
481	...Straßenland	
482	...Parkplatz	
483	...Bahnanlage	
484	...Flugplatz	
490	Sonstige Nutzungen	
491	...Fläche für Schutzeinrichtung	
492	...Lagerplatz, Werbe-/ Verkaufsfläche	
493	...(Ausflugs-)Gaststätte	
494	...Brachfläche, Unland	Auch ehem. Abbau-land.
495	...Privatweg, Privatstraße	
496	...Halde	
497	...Böschung	
498	...Graben	

Wert	Bedeutung	Beschreibung
499	...Wasserfläche	

Tatsächlicher Liegzins (+-) {%}**tatLzs**

!	++	_	>	<		BB	
---	----	---	---	---	--	----	--

Der aus den Daten des Kaufalles errechnete tatsächliche Liegenschaftszins.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Ab 01.01.2014: durch geänderte Ansätze bei den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und der Restnutzungsdauer ergeben sich veränderte Liegenschaftszinssätze.
- Das Modell und die Ansätze zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist den Veröffentlichungen zu den Liegenschaftszinssätze zu entnehmen.
- Die Eingabe erfolgt numerisch ohne das %-Zeichen (z.B.: 3,5). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

TE-Gewerbe / insgesamt**TEG**

	+++	_		<			WE
--	-----	---	--	---	--	--	----

Anzahl aller Gewerbeeinheiten in der Wohnanlage.

TE-Nebenflächen / insgesamt**TEN**

	+++	_		<			WE
--	-----	---	--	---	--	--	----

Anzahl aller sonstigen WE-Einheiten nichtgewerblicher Nutzung in der Wohnanlage.

Text (anonymisiert)**Text (anonymisiert)**

!	++	_		<	UB	BB	WE
---	----	---	--	---	----	----	----

Ergänzende Informationen zum Kauffall in anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Text Wohnanlagen (anonymisiert) Text (anonymisiert)

!	++	_		<			WE
---	----	---	--	---	--	--	----

Ergänzende Informationen zur Wohnanlage in anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Text Wohnung (anonymisiert) Text (anonymisiert)

!	++	_		<			WE
---	----	---	--	---	--	--	----

Ergänzende Informationen zur Wohnung in anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Typ Energieausweis**TypEN**

!	++	w		<		BB	
---	----	---	--	---	--	----	--

Hinweis auf welcher Grundlage der Energieausweis ausgestellt wurde.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 ausgewertet. Kauffälle vor 2015 enthalten bei diesem Merkmal keine Auswertung.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
B	Bedarfsorientiert	Ausgestellt bei Neubau oder Änderung von Gebäuden und bei alten Bestandsgebäuden (Bauantrag vor 1. November 1977), welche nicht die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 einhalten.
V	Verbrauchsorientiert	Für bestehende Gebäude, die bereits die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 einhalten, können Energieausweise auch auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs erstellt werden.
X	Art nicht bekannt	Vorhanden, aber die Art des Energieausweises ist nicht bekannt.

Typische GFZ

typGFZ ! +++ _ > < UB BB WE

Die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes zugrunde gelegte gebietstypische Geschossflächenzahl.

Achtung!

- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 2,5). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

Typische Nutzungsart

TNA ! +++ w > < UB BB WE

Die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes zugrunde gelegte gebietstypische Nutzungsart.

Achtung!

- Eventuelle stichtagsbezogene Abweichungen bei den Erklärungen im Vorwort der Bodenrichtwertatlanten beachten. Hier sind die jeweils aktuellen Erklärungen dargestellt.
- Die Abkürzungen weichen aus technischen Gründen teilweise von denen in der Bodenrichtwertkarte verwendeten ab.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
F	Forstflächen	Flächen, die forstwirtschaftlich genutzt werden. Flächen die ausschließlich im innerforstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gehandelt werden (s. auch Erläuterung unter Nr. 8. des Vorwortes des Bodenrichtwertes).
G	Dienstleistungsgewerbe	Flächen, die auch für dienstleistungsorientiertes Gewerbe genutzt werden können.
GB	Gemeinbedarfsflächen	Bodenrichtwertzonen werden in Berlin für größere Gemeinbedarfsflächen (über 3 ha) gebildet, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt.
GP	Produzierendes Gewerbe	Flächen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, bei denen für die maßnahmebeeinflussten Bodenrichtwerte aufgrund zurückliegender Qualitätsstichtage nur produzierendes Ge-

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		werbe möglich ist.
LA	Landwirtschaftliche Flächen – Acker	<u>Entspricht LW-A in der Bodenrichtwertkarte.</u> Landwirtschaftliche Flächen, die als Ackerland genutzt werden. Flächen die ausschließlich im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gehandelt werden (s. auch Erläuterung unter Nr. 8. des Vorwortes des Bodenrichtwertes).
LE	Landwirtschaftliche Flächen – Erwerbsgartenbau	<u>Entspricht LW-EGA in der Bodenrichtwertkarte.</u> Landwirtschaftliche Flächen, die als Erwerbsgartenanbaufläche genutzt werden.
LG	Landwirtschaftliche Flächen – Grünland	<u>Entspricht LW-GR in der Bodenrichtwertkarte.</u> Landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt werden. Flächen die ausschließlich im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gehandelt werden (s. auch Erläuterung unter Nr. 8. des Vorwortes).
M1	Kerngebietscharakter	Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung.
M2	Mischgebietscharakter	Flächen mit Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung. Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.
M3	Einzelhandelszentrum	<u>Entspricht den *-Zusatz bei der Bodenrichtwertangabe in der Bodenrichtwertkarte.</u> Einzelhandelszentrum, bei dem die angegebene GFZ auch die Geschossfläche der Stellplätze berücksichtigt.
SF	Sonstige Flächen	Flächen, die u.a. als Kleingärten, Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen genutzt werden.
W	Wohnbebauung	Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung.
ZZ	Nicht ausgewiesen	Flächen, für die bei der letzten Bodenrichtwertermittlung vor dem Vertragsdatum keine typische Nutzungsart ausgewiesen wurde.

Überbau [] 27 ! ++ [] < UB BB

Das Gebäude ragt über die Grundstücksgrenze. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Grundstück rechtlich []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Übernahme Baunebenkosten [] 10 ! ++ [] < UB BB

Mit dem Kaufpreis abgegolten sind die Kosten für bereits vom Verkäufer erbrachte Baunebenleistungen. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Geschäftsverkehr []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Überschwemmungsgebiet [] Ü ! ++ [] > < UB BB

Das Grundstück liegt in einem Bereich, das gemäß der „Verfügung zur vorläufigen Sicherung der Überschwemmungsgebiete in Berlin“ vom 11.01.2013 als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 ausgewertet. Kauffälle vor 2015 enthalten bei diesem Merkmal keine Auswertung.

Umgebungsschutzgebiet [] U ! ++ [] > < UB BB

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das Umgebungsschutz besteht.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Umwandlung Um +++ w > < WE

Hinweis, ob die WE-Einheit aus einem bereits vorhandenen Bestand vermieteter Wohn- und Gewerbeobjekte in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt worden ist.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
J	Ja	Die WE-Einheit ist eine umgewandelte ehemalige Mieteinheit.
N	Nein	Die WE-Einheit wurde bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums erstellt.
T	Teilweise	In dem Aufgang, in dem sich die WE-Einheit befindet, befinden sich sowohl aus umgewandelten, ehemaligen Mieteinheiten als auch bereits in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums erstellten Wohnungs- und Teileigentume (z.B. nach dem Zeitpunkt der Umwandlung ausgebaute Dachraumwohnungen).

UV-Geschäftsverkehr [] ...

UV	!	++	[]	>	UB	BB	
----	---	----	-----	---	----	----	--

Es liegen ungewöhnliche Verhältnisse im Geschäftsverkehr vor. Dieses Gruppenmerkmal ist in der AKS Online belegt, wenn eines der folgenden Untermerkmale der AKS Intra aktiviert ist:

- Übernahme der Mietgarantie durch den Veräußerer,
- Investitionsverpflichtung des Erwerber gegenüber dem Veräußerer,
- Nutzungsbindung der Immobilie zwischen den Vertragsparteien vereinbart,
- Anrechnung von Eigenleistungen durch den Erwerber,
- Kaufpreisvereinbarung gegen Zusicherung des Erhalts von Arbeitsplätzen,
- Besonderes Rücktrittsrecht zwischen den Vertragsparteien,
- Kaufpreisnachlass unter bestimmten Voraussetzungen,
- Mehrerlösabführung bei Weitergabe der Immobilie vom Erwerber an den Veräußerer,
- Nachbewertung des Kaufpreis zu einem späteren Zeitpunkt,
- Ratenzahlung über einen längeren Zeitraum (mehr als drei Jahre),
- Zahlungsvereinbarung des Kaufpreises in Form einer Rente,
- Übernahme von Baunebenkosten
- Abhängigkeit des Vertrages von der Einhaltung vereinbarter besonderer Bedingungen,
- Vereinbarung von außerordentlichen Geldleistungen im Rahmen von Vertragsstrafen,
- Änderungen von Vertragsbedingungen bei Nichteintreffen bestimmter Vertragsgrundlagen.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Einige der aufgeführten ursprünglichen Untermerkmale führen zwischenzeitlich zur Nichtauswertung von Kaufverträgen bzw. haben inzwischen am Markt an Bedeutung verloren oder werden seit 01.01.2015 nicht mehr ausgewertet.

UV-Grundstück rechtlich [] ...

Uvr	!	++	[]	>	UB	BB	
-----	---	----	-----	---	----	----	--

Es liegen ungewöhnliche Verhältnisse am Grundstück rechtlicher Art vor. Dieses Gruppenmerkmal ist in der AKS Online belegt, wenn eines der folgenden Untermerkmale der AKS Intra aktiviert ist:

- Baulast,
- Übereignung des Grund und Bodens ohne den vorhandenen baulichen Anlagen (nicht Erbbaurecht!),
- Übereignung der Gebäude ohne Grund und Boden,
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit,
- Fensterrecht,
- Grunddienstbarkeit,
- Leitungsrecht,
- Nießbrauch,
- Wegerecht,
- Überbau,
- Unentgeltliches Wohnungsrecht.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Einige der aufgeführten ursprünglichen Untermerkmale führen zwischenzeitlich zur Nichtauswertung von Kaufverträgen bzw. haben inzwischen am Markt an Bedeutung verloren oder werden seit 01.01.2015 nicht mehr ausgewertet.

UV-Grundstück tatsächlich [] ...

Uvt ! ++ [] > UB BB

Es liegen ungewöhnliche Verhältnisse am Grundstück tatsächlicher Art vor. Dieses Gruppenmerkmal ist in der AKS Online belegt, wenn eines der folgenden Untermerkmale der AKS Intra aktiviert ist:

- Altlasten liegen vor,
- Altlasten sind zu vermuten,
- Baumängel,
- Bauschäden,
- Bebauung ist für den Wert der Immobilie von untergeordneter Bedeutung,
- Erhöhte Gründungskosten,
- Gebäude im Bau (Rohbau),
- Gebäudeübernahme zum Abriss,
- Mischbaujahr,
- Reparaturstau,
- Überschwemmungsgebiet.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Einige der aufgeführten ursprünglichen Untermerkmale führen zwischenzeitlich zur Nichtauswertung von Kaufverträgen bzw. haben inzwischen am Markt an Bedeutung verloren oder werden seit 01.01.2015 nicht mehr ausgewertet.

Veräußerergruppe

Vg

+++

w

>

<

UB

BB

WE

Zuordnung des Veräußerers zu einer anonymisierten Personengruppe.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Privat	Einzelne oder mehrere natürliche Personen.
2	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	GbR: Mindestens zwei vertraglich ausdrücklich in dieser Rechtsform handelnde, meist natürliche Personen.
3	Bundesrepublik Deutschland	Die Bundesrepublik Deutschland einschl. das ehem. Deutsche Reich und die mehrheitlich im Besitz des Bundes stehenden Unternehmen, wie die Deutsche Bahn oder die Deutsche Post.
4	Land Berlin	Unmittelbares Eigentum des Landes Berlin (Vorrats- oder Fachvermögen).
5	Untern. An denen Land Berlin unmittelbar beteiligt ist	Bei einer Beteiligung des Landes Berlin über 50%. <u>Dieses Merkmal ist ab einem Kaufvertragsdatum 01.01.2011 recherchierbar!</u>
7	Sonstige öffentliche Hand	Öffentliche Hand, sofern sie nicht zu 3 oder 4 zählt.
8	(Gemeinnütz.) Wohnungsunternehmen	(Gemeinnützige) Wohnungsunternehmen sofern sie nicht zu 21 zählen.
10	Verfahrensträger	Der vom Land Berlin eingesetzte Träger der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme.
11	Immobilienfonds	Fondsgesellschaften, die ihr Kapital weitgehend in Liegenschaftsvermögen binden und in Form offener oder geschlossener Fonds Anlegern i.d.R. über Banken anbieten und dem Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften unterliegen.
12	Versicherungen/ Banken/ sonst. Fondsgesellschaften	Finanzunternehmen und –investoren als herkömmliche Versicherer- und Finanzdienstleister, aber auch solche, deren Unternehmenszweck der Kauf, die Haltung und der Handel von Immobilieneigentum und z.T. auch von Wertpapieren, der Besitz die Verwaltung und Entwicklung sowie das Management des eigenen Portfolios darstellt.
13	Sonstige juristische Personen	Freie Wohnungsunternehmen, sonstige Firmen, Wirtschaftsunternehmen und –verbände sowie die TLG (Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft vorm. Treuhandanstalt).
14	Kirchen/ Religionsgemeinschaften	Immobilieigentum einer evangelischen, katholischen oder jüdischen Gemeinde oder von herkömmlichen Religionsgemeinschaften. Dazu zählen auch die in deren Eigentum stehenden Wohnungsunternehmen, wie <ul style="list-style-type: none"> • Alexandra-Stiftung, ev. gemeinnütz.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		Wohnungsunternehmen, <ul style="list-style-type: none"> • Hilfswerksiedlung GmbH, ev. Wohnungsunternehmen, • Petruswerk, kath. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH. Sekten sind davon ausgenommen.
15	Diplomatische Vertretung	Vertretung eines ausländischen Staates.
20	Sonstiges Bundesland	Immobilien der übrigen deutschen Bundesländer (außer Berlin).
21	Landeseigene Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen, die vollständig im Eigentum des Landes Berlin stehen, oder an denen das Land Berlin mit Mehrheit (über 50 %) beteiligt ist.

Verfügbarkeit

Vf	!	++	w	>	<	UB	BB	
	!	+++	w	>	<			WE

Die Nutzungssituation der Immobilie zum Zeitpunkt der Übergabe.

Achtung!

- Nur bei **UB** und **BB!** Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein
- Teilmarktspezifische Wertelisten.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **UB**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
2	Teilvermietet/Teilverpachtet	Teile des Grundstücks sind vermietet bzw. verpachtet, der übrige Teil ist eigengenutzt.
3	Vermietet/Verpachtet	Nicht bei Renditegrundstücken: Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.
5	Nutzungsrecht	Das Grundstück war bei der Übereignung mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **BB**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
3	Vermietet/Verpachtet	Nicht bei Renditegrundstücken: Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.
6	Tlw. Leerstand, Teilentmietet	Nur bei Renditegrundstücken: Teile des

Wert	Bedeutung	Beschreibung
7	Leerstand	nicht zur individuellen Nutzung bestimmten Objektes waren bei der Übereignung nicht vermietet. Nur bei Renditeobjekten: Das nicht zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wurde im nicht vermieteten/geräumten Zustand übergeben.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **WE**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Bezugsfrei	Das zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird frei von tatsächlicher Nutzung und von Nutzungsrechten übergeben.
3	Vermietet/Verpachtet	Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.

Folgende noch nicht aufgeführte Schlüsselzahlen können evtl. zusätzlich in den Ausgabeformaten erscheinen. Diese sind nicht zur Eingabe bei einer Recherche zu verwenden!

Wert	Bedeutung	Beschreibung
8	Bauaufsichtlich gesperrt	(Wesentliche) Teile der Bebauung waren bei der Übergabe bauaufsichtlich gesperrt. Bei Renditeobjekten bleiben fiktive Erträge aus den gesperrten Flächen bei den Einnahmen der Grundstücksbewirtschaftung ggf. unberücksichtigt.
9	Besetztes Haus	Gegenstand der Übereignung war ein "Besetztes Haus", das damit zu diesem Zeitpunkt nicht wirtschaftlich verwertbar war.

Vertragsart

VA ! +++ w < UB BB WE

Die Art des Eigentumswechsels.

Achtung!

- Ist ein fest definiertes Abfragemerkmal (siehe Kapitel 11.1).

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Kauf	Privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch notariell beurkundeten Vertrag. Vgl. auch Schlagwort "Alteigentümer".
2	Angebot + Annahme / Benennung	Privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch getrennt voneinander notariell beurkundete Angebots- und Annahmeverträge. Die Annahme kann auch durch Benennung

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		eines Dritten als Käufer erfolgen.

Vertragsbedingungen []

11

!	++	[]	<	UB	BB	
---	----	-----	---	----	----	--

Abhängigkeit des Vertrages von der Einhaltung vereinbarter besonderer Bedingungen durch den Käufer. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Geschäftsverkehr []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 nicht mehr ausgewertet, bleibt jedoch für Kauffälle vor 2015 im Datenbestand.

Vertragsdatum**V-Datum**

!	+++	_	>	<	UB	BB	WE
---	-----	---	---	---	----	----	----

Das Datum der Urkunde, mit der die Immobilienübereignung vereinbart wurde. Sofern die Übereignung durch ein Angebot und einer Annahme zu unterschiedlichen Zeitpunkten zustande gekommen ist, gilt das Datum des Angebotes.

Achtung!

- Die Eingabe kann in unterschiedlichen Datumsformaten erfolgen:
 - im Jahresformat JJJJ (z.B. 2014)
 - im Monatsformat MM.JJJJ bzw. M.JJJJ (z.B. 05.2014 bzw. 5.2014)
 - im Tagesformat TT.MM.JJJJ bzw. T.M.JJJJ (z.B. 07.02.2014 bzw. 7.2.2014)
 - eine Kombination der Formate ist auch möglich (z.B. 15.1.2014;5.2014)
 Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.
- Über die Kalenderfunktion lässt sich im Abfragefeld immer nur ein Datum auswählen.

Vertragsgegenstand

!	+++	w					WE
---	-----	---	--	--	--	--	----

Die Art des Eigentumswechsels.

Achtung!

- Ist ein fest definiertes Abfragemerkmal (siehe Kapitel 11.1.3).

Wert	Bedeutung	Beschreibung
W	WE-Einheit	Übereignung einer vollständigen, rechtlich selbständigen WE-Einheit mit eigenem Mit-eigentumsanteil und eigener Wohnungsgrundbuchblattnummer. Dazu zählen auch a) die Übereignung mehrerer WE-Einheiten zu getrennten Kaufpreisen (je Einheit 1 Auswertung), b) die Übereignung einer "vorherrschenden" und einer rechtlich selbständigen, aber nachgeordneten WE-Einheit (z.B. Garage, Keller) zu einem untrennbaren Gesamtkaufpreis (es werden die Daten der vorherrschenden WE-Einheit erfasst).

Vertragsgrundlage []**13**

!	++	[]	<	UB	BB	
---	----	-----	---	----	----	--

Bestimmte vertragliche Vereinbarungen werden zur Vertragsgrundlage erhoben, deren späteres Nichteintreffen eine Änderung bestimmter Vertragsbedingungen und Vereinbarungen zur Folge hat. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Geschäftsverkehr []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 nicht mehr ausgewertet, bleibt jedoch für Kauffälle vor 2015 im Datenbestand.

Vertragsstrafe []**12**

!	++	[]	<	UB	BB	
---	----	-----	---	----	----	--

Vereinbarung zur Leistung außerordentlicher Geldzahlungen an den Verkäufer, wenn bestimmte vertragliche Vereinbarungen vom Verkäufer nicht eingehalten werden. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Geschäftsverkehr []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 nicht mehr ausgewertet, bleibt jedoch für Kauffälle vor 2015 im Datenbestand.

Vielfache WE**Viel**

!	++	-	<			WE
---	----	---	---	--	--	----

Der Kaufpreis für das Wohnungs- bzw. Teileigentum als Multiplikator des Jahresbetrages der angegebenen Miete.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein:

Warmwohngeld {EUR}**WWarm**

!	++	-	<			WE
---	----	---	---	--	--	----

Das monatliche Wohngeld incl. Heizung und Warmwasser nach Angabe im Kaufvertrag.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein:

Wasserlage**WL**

!	++	w	>	<	UB	BB	
---	----	---	---	---	----	----	--

Beschreibung des Grundstücks in Bezug auf die Lage zu einem Gewässer.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
L	Wasserlage	Lage des Grundstücks unmittelbar an einem Wasserlauf (Fluss, Kanal) oder See mit einem direkten Zugang zum Gewässer.
N	Wassernähe	Das Grundstück weist ohne den unmittelbaren Zugang zum Gewässer gegenüber üblichen Binnengrundstücken den Vorzug einer wassernahen Lage auf, die i.d.R. einen Blick auf das Gewässer zulässt.
S	Wassersportnutzung	Das Grundstück in Wasserlage erlaubt eine (evtl. kommerzielle) Nutzung zu Wassersportzwecken, die über eine private Einzelnutzung hinausgeht.
Z	Wasserzugang	Das Grundstück liegt nicht unmittelbar an einem Gewässer, es besteht aber ein mittelbarer, rechtlich gesicherter Wasserzugang. Das kann z.B. ein eigener (wegeähnlicher) Geländestreifen oder ein dingliches Wegerecht als Verbindung vom Hauptgrundstück in zweiter Lage zum Gewässer sein, bzw. ein vom Hauptgrundstück getrennt liegender (untergeordneter) Grundstücksteil mit Wasserzugang.

Wasserschutzgebiet []**W**

!	++	[]	>	<	UB	BB	
---	----	-----	---	---	----	----	--

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wegerecht []**13**

!	++	[]	<	UB	BB	
---	----	-----	---	----	----	--

Im Grundbuch ist eine Wegerecht eingetragen. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmales **UV-Grundstück rechtlich []... .**

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wertrelevante GF {m²}	wertGF	!	+++	_	>	<		BB	
		!	+	_	>	<	UB		

Die Geschossfläche, die nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 auch die Flächen enthält, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen, aber nach baurechtlichen Bestimmungen nicht anzurechnen sind (wertrelevante Geschossfläche).

Achtung!

- Nur bei **UB**: Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 ausgewertet. Kauffälle vor 2015 enthalten bei diesem Merkmal keine Auswertung.
- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 2275). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

WF-NF {m²}	WF-NF	!	++	_	>	<		BB	WE
------------------------------	--------------	---	----	---	---	---	--	-----------	-----------

Bei **BB**:

Die Summe der Wohn- und Nutzflächen in Quadratmeter aller sich auf dem Grundstück befindlichen Einzelgebäude.

Ausnahmen:

Zur Wohn- bzw. Nutzfläche zählen nicht:

- Flächen von Einzelgebäuden, wenn deren Wert bereits als bauliche Nebenanlage erfasst ist,
- oder sie aufgrund des völlig untergeordneten Wertes bei der Auswertung unberücksichtigt bleiben,
- oder wenn Gebäude lt. Kaufvertrag bei der Kaufpreisbildung unberücksichtigt geblieben sind.

Bei **WE**:

Die Wohn- bzw. Nutzfläche der WE-Einheit in Quadratmetern.

Ausnahmen:

Zur Wohn- bzw. Nutzfläche zählen nicht:

- Nebenflächen als Teil des Sondereigentums,
- Flächen im Sondernutzungsrecht,
- die Fläche einer Einliegerwohnung, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordnetem Umfang ist.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 120). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.
- Nur bei **WE**: Die Angabe einer Wohn-/ Nutzfläche entfällt bei Garagen und Sammelgaragen.

Wintergarten []	Wg	!	++	[]	>	<			WE
-------------------------	-----------	---	----	-----	---	---	--	--	-----------

Die WE-Einheit verfügt über einen verglasten Loggia- oder balkonähnlichen Raum.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wohnanlagennummer (AUF)	WA-Nr			_		<			WE
--------------------------------	--------------	--	--	---	--	---	--	--	-----------

Von der Kaufpreissammlung bei der Speicherung einer Wohnanlage automatisch vergebenen eindeutige Nummer. Anhand dieser Nummer kann beim blockbezogenen Abrufverfahren erkannt werden, ob sich Wohnungs- bzw. Teileigentume in der gleichen Wohnanlage befinden.

Wohnfläche (Gebäude) {m²}**WF-E**

!	++	-	<	BB
---	----	---	---	----

Die (Summe der) Wohnfläche(n) in Quadratmeter aller Wohnungen des Einzelgebäudes. Die Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche aller ausschließlich zu einer Wohnung gehörenden Räume (hier also die Summe der Wohnflächen aller Wohnungen im Einzelgebäude). Bestimmte Nebenflächen/Zubehörräume wie z.B. Keller, Waschküche, Hausflur, nicht als Wohnraum zugelassene Hobbyräume, unausgebaute Dachräume werden nicht berücksichtigt. Andere wie Dachgärten, Loggien und Balkone werden bis zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet werden.

Für Sozialwohnungen sowie steuerbegünstigte Wohnungen des 2. Förderweges und Wohnungen in den östlichen Bundesländern ist die II. Berechnungsverordnung Grundlage für die Wohnflächenberechnung. Für Altbauwohnungen und freifinanzierte Wohnungen bestehen keine gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wohnfläche. Hier wird vielfach gleich verfahren oder DIN 283 zugrunde gelegt.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wohnungen / insgesamt**Whg**

-	<	WE
---	---	----

Anzahl aller Wohnungen in der Wohnanlage.

Wohnungen mit Bad []**Ba**

!	++	[]	<	BB
---	----	-----	---	----

Ausstattung von Wohneinheiten des Einzelgebäudes mit einem Bad und WC.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wohnungen mit Innentoilette []**IT**

!	++	[]	<	BB
---	----	-----	---	----

Ausstattung von Wohneinheiten des Einzelgebäudes mit eigener Toilette.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wohnungen mit Podesttoilette []**PT**

!	++	[]	<	BB
---	----	-----	---	----

Ausstattung von Wohneinheiten des Einzelgebäudes mit Toilette außerhalb der Wohnung.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 nicht mehr ausgewertet, bleibt jedoch für Kauffälle vor 2015 im Datenbestand.

Wohnungs- und Teileigentum**WT**

!	++	w	>	<	UB	BB
---	----	---	---	---	----	----

Bei der Übereignung der Immobilie besteht ein Bezug zum Wohnungs- und Teileigentum.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein
- Teilmarktspezifische Wertelisten.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **UB**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Begründung WE	Auf dem unbebauten Kaufgrundstück soll Wohnungs- und Teileigentum neu errichtet

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		werden.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **BB**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
2	Umwandlung WE	Die Mieteinheiten in den vorhandenen Gebäuden auf dem Kaufgrundstück sollen in Wohnungs- und Teileigentum umgewandelt werden.
3	Objekt WE	Alle Miteigentumsanteile (100%) der in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Wohnanlage wurden komplett übereignet.
4	Aufhebung WE	Es werden alle (100%) bzw. die letzten Miteigentumsanteile der in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Wohnanlage übereignet. Der Erwerber beabsichtigt die Aufhebung des WE und Rückumwandlung zum Grundstück.
5	Umwandlungsverbot	Umwandlungsverbot Das Grundstück wird mit der (zeitlich begrenzten) Verpflichtung übernommen, die Mieteinheiten nicht in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln.

Wohnungsart

Wa ! ++ w > < WE

Die Art der rechtlich selbständigen WE-Einheit bei einer Wohnnutzung nach den sie charakterisierenden Merkmalen.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Etagenwohnung	Wohnung gleichen Niveaus bzw. mit lediglich geringfügig versetzten Ebenen in einem Gebäude mit mehreren WE-Einheiten.
2	Penthouse	Wohnung (meist im Bungalow-Stil) auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes, die über eine (größere) Dachterrasse verfügt. In der Regel ist mindestens eine der äußeren Wandfluchten gegenüber den Gebäudefassaden zurückgesetzt.
3	Maisonettewohnung	In einem mehrgeschossigen Gebäude mit mehreren WE-Einheiten gelegene, sich über mindestens 2 Geschosse erstreckende Wohnung, deren Räume über eine Treppe innerhalb der Wohnung miteinander verbunden sind.
4	Dachgeschoßwohnung	Wohnung (auch Mansardenwohnung) in einem ausgebauten Dachgeschoß, mindes-

Wert	Bedeutung	Beschreibung
5	Terrassenwohnung	tens teilweise mit Schrägwänden. Die Wohnung muss mindestens im Zustand des Rohbaus übereignet werden (fehlende Anschlüsse usw. vgl. "Ausstattung"), andernfalls vgl. SE Dachraum oder SNR Dachraum .
6	Ladenwohnung	Erdgeschoßwohnung, die Wohnzwecken dient, und zu der in unmittelbarer Verbindung ein Laden (evtl. mit mehreren Verkaufsräumen) gehört (umgangssprachlich 'Tante-Emma-Laden'). Der Ladenraum muss jedoch nicht (mehr) unbedingt gewerblich genutzt sein, er kann zur Zeit auch Wohnzwecken dienen. Jedenfalls muß ein unmittelbarer Zugang von der Straße her möglich sein. Maßgeblich ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt der Auswertung (häufig erfolgt Umbau in Etagenwohnung).
7	Eigenheim	Einfamilienhaus, auch in Gruppierung mit weiteren Gebäuden.
8	Loft	Zu einer Wohnung umgebaute ehem. Fabriketage, i.d.R. mit Ausnahme der Nasszellen (Bad, WC, Küche, Kochabteil ...) ein nur von Stützen unterbrochener Großraum ohne feste Aufteilung in Einzelräume. Erhalten bleiben die Großzügigkeit der alten Fabrikarchitektur in Fläche und Höhe sowie die großflächigen Industrieverglasungen, die den Charme des Wohnens in einem Loft ausmachen.

Wohnungsbindung []

WB ! ++ [] < WE

Hinweis auf eine Bindungsfrist für die Nutzung der Wohnung aufgrund öffentlicher Mittel, soweit aus dem Vertrag ersichtlich.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Zulässige GFZ**zulGFZ**

!	++	_	>	<	UB		
---	----	---	---	---	----	--	--

Die Geschossflächenzahl als Maß der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung. Zum Beispiel die GFZ-Ausweisung in einem Bebauungsplan.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 2,5). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

Zusätzlicher Text**Text (nicht anonymisiert)**

!	++	_		<	UB	BB	WE
---	----	---	--	---	----	----	----

(nicht anonymisiert)

Ergänzende Informationen zum Kauffall in nicht anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Nur im Rahmen des grundstücksbezogenen Abrufverfahrens.

Zusätzlicher Text Wohnanl.**Text (nicht anonymisiert)**

!	++	_		<			WE
---	----	---	--	---	--	--	----

(nicht anonymisiert)

Ergänzende Informationen zur Wohnanlage in nicht anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Nur im Rahmen des grundstücksbezogenen Abrufverfahrens.

Zusätzlicher Text Wohnung**Text (nicht anonymisiert)**

!	++	_		<			WE
---	----	---	--	---	--	--	----

(nicht anonymisiert)

Ergänzende Informationen zur Wohnung in nicht anonymisierter Textform, die für die sachgerechte Darstellung von Bedeutung sind.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Nur im Rahmen des grundstücksbezogenen Abrufverfahrens.

12 Spaltentitel der Ausgabeformate

Um möglichst effektiv das Querformat der PDF-Ausgabeformate zu nutzen, sind entsprechende Abkürzungen oder Synonyme für die Spaltentitel unumgänglich. Aufgrund der Vielzahl von Merkmalen lassen sich leider kryptische Abkürzungen nicht ganz vermeiden. Die folgende Aufstellung erklärt die Bedeutungen dieser Abkürzungen.

Für die Teilmärkte stehen folgende Abkürzungen: Unbebaute Grundstücke UB
 Bebaute Grundstücke BB
 Wohnungseigentum WE

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt	
01	Anrechnung Eigenleistungen []	UB	BB
02	Besonderes Rücktrittsrecht []	UB	BB
03	Investitionsverpflichtung []	UB	BB
04	Kaufpreisnachlass []	UB	BB
05	Mehrerlösabführung []	UB	BB
06	Mietgarantie []	UB	BB WE
07	Nachbewertung []	UB	BB
08	Nutzungsbindung []	UB	BB
09	Ratenzahlung (länger 3 Jahre) []	UB	BB
10	Übernahme Baunebenkosten []	UB	BB
11	Vertragsbedingungen []	UB	BB
12	Vertragsstrafe []	UB	BB
13	Vertragsgrundlage []	UB	BB
20	Baulast []	UB	BB
21	Beschr. persönl. Dienstbarkeit []	UB	BB
22	Fensterrecht []	UB	BB
23	Gebäude ohne Grund und Boden []		BB
24	Grund und Boden ohne Bebauung [] (auch Sachenrechtsbereinigung)	UB	
25	Grunddienstbarkeit []	UB	BB
26	Leitungsrecht []	UB	BB
27	Überbau []	UB	BB
28	Wegerecht []	UB	BB
40	Altlasten liegen vor []	UB	BB
41	Altlasten sind zu vermuten []	UB	BB
42	Baumängel []		BB
43	Bauschäden []		BB
44	Bebauung untergeordnet []	UB	
45	Erhöhte Gründungskosten []	UB	BB

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
46	Gebäudeübernahme zum Abriß []	UB		
47	Mischbaujahr []		BB	
48	Reparaturstau []		BB	
Ab	Abstellkammer []			WE
Ablö	Ablösung öffentl. Mittel (Jahr)			WE
AE	SE Sauna []			WE
AN	SNR Sauna []			WE
AnzG	Anzahl Gewerbeeinheiten		BB	
AnzK	Anzahl Kellergeschosse		BB	
AnzW	Anzahl Wohnungen		BB	
AnzWE	Anzahl der WE-Einheiten			WE
A-Plan-Nr	A-Plan-Nr.			WE
Ar	Atelier []			WE
Art	Gebäudeart (beim Einzelgebäude)		BB	
AT	Außentoilette(n) []		BB	
Au	Aufzug		BB	
Aus	Ausstattungsgrad			WE
Außenanl	Außenanlagen {EUR}		BB	
B	Geschützter Baubereich []	UB	BB	
Ba	Bad []			WE
Ba	Wohnungen mit Bad []		BB	
Bauj	Baujahr		BB	WE
Bauj-E	Baujahr (Einzelgebäude)		BB	
Betrieb	Betriebseinrichtungen {EUR}		BB	
BewÖM	Bewilligung öffentl. Mittel (Jahr)			WE
Bg	Baugrundverhältnisse	UB		
BGF	BGF {m ² }		BB	
BGF-E	BGF (Einzelgebäude) {m ² }		BB	
Bind	Bindungsfrist		BB	
Bjg	Baujahr geschätzt []		BB	
Bk	Balkon []			WE
BL	Blocklage	UB	BB	
Block	Block	UB	BB	WE
Bodenwert	Bodenwertanteil {EUR}		BB	
Breite	Grundstücksbreite {m}	UB	BB	
BRW	BRW {EUR/m ² }	UB	BB	WE
BRWZone	BRW-Zone	UB	BB	WE

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
Bz	Bezirk	UB	BB	WE
D	Denkmalschutz (Bau-/Bodendenkmal) []	UB	BB	
Dafl	Fläche Dachraum {m ² }			WE
DE	SE Dachraum []			WE
Df	Dachform		BB	
DGa	Dachgeschossausbau []		BB	
DGaf	Dachgeschoss ausbaufähig []		BB	
DGV	Dachgeschoss gleich Vollgeschoss []		BB	
Di	Diele []			WE
DN	SNR Dachraum []			WE
Du	Dusche []			WE
E	Erschließungsbeitrag	UB	BB	
EE	SE Wageneinstellplatz []			WE
Eg	Erwerbergruppe	UB	BB	WE
Ek	Erker []			WE
EN	SNR Wageneinstellplatz []			WE
Endj	Endjahr Wohnungsbindung			WE
Entj	Entstehungsjahr			WE
Er	Erhaltungsgebiet []	UB	BB	
ErbL	Erbbaurecht Laufzeit bis			WE
Ert	Ertragsdaten vorhanden []		BB	
Ew	Erwerbsziel	UB	BB	WE
EZ	Entwicklungszustand (unbebaut)	UB		
FB	Französischer Balkon []			WE
FE	SE Sonderfläche []			WE
FI	Flur []			WE
Fläche	Grundstücksfläche {m ² }	UB	BB	WE
FIG	Fläche TE-Gewerbe insgesamt {m ² }			WE
FlstNr(HL)	Flurstücknummer (Hauptlage)	UB	BB	
FluNr(HL)	Flurstücksunternummer (Hauptlage)	UB	BB	
Flur(HL)	Flur (Hauptlage)	UB	BB	
FIW	Fläche Wohnungen insgesamt {m ² }			WE
FIWE	Fläche WE-Einheiten insgesamt {m ² }			WE
FN	SNR Sonderfläche []			WE
Ga	Art des Gewerberaums			WE
GArt	Gebäudeart			WE
GB	Gebietstypische Bauweise	UB	BB	

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
Ge	Geschosszahl (vor Geschosslage)			WE
GE	SE Garage []			WE
GF	GF {m ² }		BB	
GF-E	GF (Gebäude) {m ² }		BB	
Gg	Grundstücksgestalt	UB		
GH	Gebäudehinweis		BB	WE
Gk	Gebäudekonstruktion		BB	
Gl	Galerie []			WE
GMA	Gewerbl. Mietertragsanteil {%}		BB	
Gmrk(HL)	Gemarkung (Hauptlage)	UB	BB	
gN	Geplante Nutzung	UB		
GN	SNR Garage []			WE
Gnr	Grundstücksnummer			WE
G-Nr	Gebäude lfd. Nr.		BB	
Gnr(HL)	Grundstücksnummer (Hauptlage)	UB	BB	
Gr	SNR Grundstück []			WE
Grfl	Fläche Grundstück {m ² }			WE
Gs	Gebäudestellung		BB	WE
Gz	Anzahl Vollgeschosse		BB	
Gz	Geschosszahl			WE
HE	SE Hobbyraum []			WE
Hfläche	Hauptfläche {m ² }	UB	BB	
HN	SNR Hobbyraum []			WE
Hofl	Fläche Hobbyraum {m ² }			WE
Hz	Heizungsart		BB	WE
IT	Wohnungen mit Inntoilette []		BB	
Jahr	Jahr (zu Kauffallnummer)	UB	BB	WE
JahrMiete	Jahreskaltmiete {EUR}		BB	
K	Keller		BB	
Kaf	Keller ausbaufähig []		BB	
Kaufpreis	Kaufpreis {EUR}	UB	BB	WE
KE	SE Keller []			WE
Kefl	Kellerfläche {m ² }			WE
KGv	Kellergeschoss gleich Vollgeschoss []		BB	
KmA	Keller mit Aufenthaltsräumen []		BB	
KN	SNR Keller []			WE
Ko	Kochabteil []			WE

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
KP/GF	KP/GF {EUR/m ² }		BB	
KP/m ²	KP {EUR/m ² }	UB		WE
Kü	Küche []			WE
KwN	Kellergeschoss wird wirtschaftlich genutzt		BB	
L	Lärmschutzgebiet []	UB	BB	
Lage	Lagemerkmale	UB	BB	
Lfnr	Laufende Kauffallnummer	UB	BB	WE
Lg	Geschosslage			WE
Lo	Loggia []			WE
Lü	Baulücke []	UB		
LZ	Lagezusatz	UB	BB	
M	Mietertrag Brutto/Netto		BB	
MEA	MEA {./100.000stel}			WE
Mie/NF	Miete/NF {EUR/m ² }		BB	
Mie/WF	Miete/WF {EUR/m ² }		BB	
Miete	Miete {EUR/mtl.}			WE
Mod	Modernisierungszustand			WE
Na	Naturschutzgebiet/Landschaftsschutzgebiet/geschützter Landschaftsbestandteil []	UB	BB	
Nebenanl	Nebenanlagen {EUR}		BB	
NF	Nutzfläche {m ² }		BB	
NFA	NF-Anteil {%		BB	
NF-E	Nutzfläche (Gebäude) {m ² }		BB	
nR	SW mit neuen Regeln berechnen []		BB	
OF	Objektförderung		BB	WE
ÖM	Öffentliche Mittel			WE
Ort	Bezirk/Ortsteil	UB	BB	WE
P1	Arrondierung []	UB	BB	
P2	Besonderes Erwerbsinteresse []	UB	BB	
P3	Dringender Vertragsabschluß []	UB	BB	
P4	Erbaueinandersetzung []	UB	BB	
P5	Geschäftliche Bindungen []	UB	BB	
P6	Private Bindungen []	UB	BB	
Pa	Pantry-Küche []			WE
Pakete	Pakete	UB	BB	
Parz	Parzelle	UB	BB	
PB	Projektierte Bebauung	UB		

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
PE	SE Schwimmbad []			WE
Pg	Planungsgrundlage	UB		
Pga	Preisbestimmende Grundstücksart		BB	
PLZ	Postleitzahl	UB	BB	WE
pN	Preisbest. Art der baul. Nutzung	UB		
PN	SNR Schwimmbad []			WE
PT	Wohnungen mit Podesttoilette []		BB	
PV	PV-Geschäftsverkehr [] ...	UB	BB	
Rä	Anzahl der Räume			WE
reaGFZ	Realisierbare GFZ	UB		
RND-E	Restnutzungsdauer (Gebäude)		BB	
RÖ	Rückzahlung öffentlicher Mittel		BB	
Sa	Art des sonstigen Teileigentums			WE
Sachwert	Sachwert {EUR}		BB	
Sachwert-E	Sachwert Gebäude {EUR}		BB	
SE	SE Sammelgarage []			WE
Se	Stadterneuerung	UB	BB	WE
SE	SE Sammelgarage []			WE
SL	Stadtlage (Ost-West)	UB	BB	WE
SN	SNR Sammelgarage []			WE
Sofl	Fläche Sonderfläche {m ² }			WE
Straßenname	Straßenname			WE
Straßenname(HL)	Straßenname (Hauptlage)	UB	BB	
StufEN	Einstufung Energieausweis		BB	
SW	Stadträumliche Wohnlage	UB	BB	WE
sZW	Schlechter Zustand der Wohnanlage []			WE
TaN	Tatsächliche Nutzung	UB		
tatBMZ	Tatsächliche BMZ		BB	
tatGFZ	Tatsächliche GFZ		BB	
tatLzs	Tatsächlicher Liegzins (+-){%}		BB	
TE	SE Terrasse []			WE
Tefl	Fläche Terrasse {m ² }			WE
TEG	TE-Gewerbe / insgesamt			WE
TEN	TE-Nebenflächen / insgesamt			WE
Text (anonymisiert)	Text (anonymisiert)	UB	BB	WE
Text (anonymisiert)	Text Wohnanlagen (anonymisiert)			WE

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt		
Text (anonymisiert)	Text Wohnung (anonymisiert)			WE
Text (nicht anonymisiert)	Zusätzlicher Text (nicht anonymisiert)	UB	BB	WE
Text (nicht anonymisiert)	Zusätzlicher Text Wohnanl. (nicht anonymisiert)			WE
Text (nicht anonymisiert)	Zusätzlicher Text Wohnung (nicht anonymisiert)			WE
Tiefe	Grundstückstiefe {m}	UB	BB	
TN	SNR Terrasse []			WE
TNA	Typische Nutzungsart	UB	BB	WE
TypEN	Typ Energieausweis		BB	
typGFZ	Typische GFZ	UB	BB	WE
U	Umgebungsschutzgebiet []	UB	BB	
Ü	Überschwemmungsgebiet []	UB	BB	
Um	Umwandlung			WE
Umfg	Erwerbsumfang {%}	UB	BB	WE
USt	Kaufpreis zuzüglich USt. []	UB	BB	WE
UV	UV-Geschäftsverkehr [] ...	UB	BB	
Uvr	UV-Grundstück rechtlich [] ...	UB	BB	
Uvt	UV-Grundstück tatsächlich [] ...	BB	UB	
VA	Vertragsart	UB	BB	WE
V-Datum	Vertragsdatum	UB	BB	WE
Vf	Verfügbarkeit	UB	BB	WE
Vg	Veräußerergruppe	UB	BB	WE
Viel	Vielfache WE			WE
W	Wasserschutzgebiet []	UB	BB	
Wa	Wohnungsart			WE
WA-Nr	Wohnanlagennummer (AUF)			WE
WB	Wohnungsbindung []			WE
WC	Separates WC []			WE
wertGF	Wertrelevante GF {m ² }	UB		
wertGF	wertrelevante GF {m ² }		BB	
WF-E	Wohnfläche (Gebäude) {m ² }		BB	
WF-NF	WF-NF {m ² }		BB	WE
Wg	Wintergarten []			WE
Whg	Wohnungen / insgesamt			WE
WKalt	Kaltwohngeld {EUR}			WE

Spaltentitel	Bezeichnung des Merkmales	Teilmarkt	
WL	Wasserlage	UB	BB
WT	Wohnungs- und Teileigentum	UB	BB
WWarm	Warmwohngeld {EUR}		WE
Z	Grundstücksnummerzusatz		WE
Z(HL)	Grundstücksnummer Zusatz (Hauptlage)	UB	BB
Zs	Baulicher Zustand		BB
zulGFZ	Zulässige GFZ	UB	