

**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin**



Benutzerhandbuch zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online

Version: 2.6

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		gebildet, bei Landhäusern häufig nicht besonders betont und repräsentativ. Landhäusern fehlt oft das Souterrain, bei Villen ist es meistens als Tiefparterre angelegt. Nicht verwenden bei Nutzung als Mehrfamilienhaus nach entsprechendem Umbau.
160	...Wochenendhaus, Ferienhaus	Bebauung kleineren Umfangs, die nach Art und Lage nicht zum ständigen Aufenthalt, sondern i.d.R. zur Nutzung in der Freizeit bestimmt ist.
170	...Bauernhaus	Bäuerliches Wirtschafts- und Wohngebäude bei Betrieb einer Landwirtschaft.
180	...Mehrfamilienhaus, Mietwohnhaus	Reines Mietwohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen, völlig ohne Gewerbeanteil (Gewerbe = 0 %).
190	...Sonstiges Wohngebäude	Besondere Arten von Wohngebäuden, z.B. ausgebauter Mühle, ehemaliger Wasserturm, aber auch mehrere, zur Vermietung bestimmte Einfamilienwohnhäuser auf einem Grundstück.
200	<i>[Wohn- und Geschäftshaus (WG)]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Dem Wohnen und einer gewerblichen Nutzung dienende Bebauung, unabhängig von der Größe des Gewerbeanteils.
210	...WG mit Läden/ Büroflächen/ Praxisräumen	Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzungsanteilen ausschließlich als Verkaufs- und Büroflächen einschl. Praxisräumen.
220	...WG (zusätzlich) mit (einzelnen) Kleingewerbe/ Werkstätten in Hintergebäuden	Wie 210, jedoch (zusätzlich) mit anderen gewerblichen Nutzungen.
230	...Gewerbehof mit Wohnanteil	Typisches Berliner Gewerbehofgrundstück in der geschlossenen Bauweise, meist der Baujahre vor 1914. Vorderhaus (und Seitenflügel) Wohnnutzung, mehrgeschossige (Seitenflügel) und Quergebäude als Fabriketagen, i.d.R. mit Kleingewerbe und/oder Handwerksbetrieben, selten Fabrikation oder Handel in einer Hand.
300	<i>[Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude (GV)]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Ausschließlich der Büronutzung, für Zwecke der Verwaltung und dem Vertrieb von Waren dienende Bebauung. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
310	...GV ohne Läden (Bürogebäude o.ä.)	Büro- bzw. Verwaltungsgebäude ohne sonstige gewerbliche Nutzung. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
320	...GV mit Läden	Büro- bzw. Verwaltungsgebäude mit Ver-

Wert	Bedeutung	Beschreibung
330	...Verkaufsgebäude, Einzelhandel	kaufsflächen, i.d.R. im Erdgeschoss. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich. Dem (großflächigen) Einzelhandel dienende Gebäude, soweit nicht differenzierbar nach 331 - 335.
331	.....Ladengebäude, Supermarkt, Ladenzeile, Gaststättengebäude	In der Regel eingeschossiges Gebäude mit einem oder einigen wenigen Verkaufsflächen des Einzelhandels bzw. von Einzelhandelsketten oder der Fastfood-Gastronomie (z.B. Mc Donalds). Auch Autoverkaufs- und -ausstellungsflächen, Verkaufspavillons.
332	.....Einkaufszentrum, Ladenpassage, Markthalle	Einheitlich geplante oder faktisch durch sukzessive Nachbarschaftsbildung entstandene Gebäude(anlage) mit einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, ggf. in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Dazu kann auch eine Kaufhausnutzung gehören.
333	.....Kaufhaus, Warenhaus	Typische, ein ganzes, meist mehrgeschossiges Gebäude umfassende Großverkaufsfläche.
334	.....Fachmarkt (Möbelhaus, Baumarkt, Gartencenter u.ä.)	Wie 333, jedoch auf ein spezielles Warensortiment ausgerichtet.
335	.....Autohaus, KFZ-Service	KFZ-Verkaufs- und Service-Einrichtungen, die über die Funktionalität eines Verkaufsräumtes (vgl. auch 331 und 921-925) hinausgehen.
340	...Gewerbliche Mischnutzung	Gebäude verschiedener gewerblicher Nutzungen, wie z.B. Büro, Produktion, Lager und Handel.
400	<i>[Lager-, Funktionsgebäude]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Der zur Aufbewahrung von Gütern und zum Betrieb technischer Einrichtungen bestimmte Gebäude.
410	...Warenlagerhaus	Gebäude zur Lagerung von Waren und Gütern, soweit nicht differenzierbar nach 411 - 412.
411	.....Lagerhaus (Stockwerkslager, Self-Storage)	Mehrgeschossiges Gebäude zur Lagerung von Waren und Gütern in mehreren Etagen (Speichergebäude), auch zur Selbsteinlagerung (Self-Storage).
412	.....Lagerhaus (Hochregallager)	Hohes, in der Regel obergeschossloses Gebäude mit entsprechenden technischen Einrichtungen der Beförderung und Lagerung von Waren in Hochregalen.
420	...Lagerhalle	Großflächiges eingeschossiges Gebäude

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		zur Lagerung von Waren.
430	...Kühlhaus	Gebäude mit entsprechenden technischen Einrichtungen zur Aufbewahrung von Kühl- oder Gefrierwaren.
440	...Silogebäude	Meist hohes, turmartiges Gebäude zur Lagerung vom Getreide oder Futtermitteln. Auch sog. Bunker für feste Brennstoffe.
450	...(Lager-) Schuppen, Scheune	Kleinflächiges eingeschossiges Gebäude zur (Zwischen-) Lagerung von Handelswaren und zur Aufbewahrung von Gebrauchsgegenständen sowie von Futtermitteln und Geräten, meist in der Landwirtschaft.
455	...Wirtschaftsgebäude	
460	...Maschinen-/ Gerätehaus	Funktionsgebäude zum Betrieb von (stationären) Maschinen und Geräten, soweit nicht differenzierbar nach 461 - 463.
461	.....Wiegehaus	Funktionsgebäude zum Betrieb einer Großwaage, auf der z.B. das Gewicht von Fahrzeugen festgestellt werden kann.
462	.....Heizhaus	Funktionshaus zum Betrieb einer Heizungsanlage.
463	.....Umspannwerk, Trafogebäude, Schalthaus	Funktionshaus mit den technischen Einrichtungen zum Anschluss, zur Umspannung oder zur Verteilung elektrischen Stromes auf dem Grundstück oder im Nahbereich.
470	...Tanklager	Tankartige Baulichkeiten zur Aufbewahrung von Flüssigkeiten großer Menge.
480	...Überdachung	Überdachte Freifläche, mindestens an zwei Seiten ohne Wandflächen.
500	<i>[Gebäude für gewerbl. Produktion/ Verarbeitung]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Für die Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren und Gütern bestimmte Gebäude
501	...Pförtnerhaus	Pförtnerhaus als Teilbebauung zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung.
502	...Betriebsbüro	Betriebsbürogebäude als Teilbebauung zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung.
503	...Verwaltungs-, Bürogebäude	Verwaltungs- bzw. Bürogebäude als Teilbebauung auf einem Gewerbe- bzw. Industriegrundstück.
510	...Werkstattgebäude	Ein-, höchstens zweigeschossiges Gebäude zur Aufnahme von Werkstatteinrichtungen in der Regel für Reparatur und Handwerk. Im Innenstadtbereich auch in einer ehem. Remise auf dem Hof möglich.
520	...Industriebauten	Gebäude für industrielle Fertigung, soweit nicht differenzierbar nach 521 - 530.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
521	.....Produktions-, Werkhalle	Eingeschossige Gebäude für die industrielle Fertigung.
522	.....Laboratorium	Gebäude mit den Einrichtungen für die industrielle Forschung und Untersuchung als Teilbebauung zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung.
523	.....Sozialgebäude	Gebäude mit Sozialeinrichtungen für die Arbeitnehmer als Teilbebauung zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung.
530	...Fabrikgebäude	Mehrgeschossige Produktionsgebäude, auch mit entsprechenden Nebeneinrichtungen.
560	...Land- und Forstwirtschaft	Gebäude für die Land- und Forstwirtschaft, soweit nicht differenzierbar nach 170 und 561 - 566.
561	.....Bauernhof	Gebäude für die Land- und Forstwirtschaft, soweit nicht differenzierbar nach 170, 562 - 566 u.a.
562	.....Stallgebäude, Massentierhaltung	
563	.....Tierzucht, Gestüt, Tierpark	
564	.....Gartenbaubetrieb	Dem Gartenbau dienende Gebäude, soweit nicht weiter differenzierbar.
565	.....Gewächshaus	Der Kultivierung und dem Aufwuchs von Pflanzen dienendes Glashaus.
566	.....Sägewerk	
570	...Sonstiges Produktionsgebäude	Für die Produktion bestimmte Gebäude außerhalb der Eingruppierung zwischen 501 und 566, soweit nicht differenzierbar nach 571 - 573.
571	.....Film-, Fernsehstudio	
572	.....Stahl-, Hydrierwerk o.ä.	
573	.....Werft	Bauliche Anlage für den Bau und die Reparatur von Schiffen.
600	<i>[Beherbergungsobjekt]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Gebäude zur zeitweiligen Unterkunft von Menschen.
610	...Hotel	Bebauung mit großem, gewerbsmäßig geführten Übernachtungs- und in der Regel auch Verpflegungsbetrieb (Restaurant) für Dritte, auch Hotel garni (nur Frühstück). Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
620	...Pension, Fremdenheim	Kleineres, privat geführtes Haus mit Zimmern zum Übernachten für Reisende und Urlauber, in der Regel ohne Verpflegungsbetrieb (Restaurant) für Dritte. Einzelne Ei-

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		gentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
625	...Gebäude mit Ferienwohnungen	Gebäude, in dem sich ausschließlich Ferienwohnungen befinden, für die eine offizielle Nutzungsgenehmigung vorliegt.
630	...Ferien-, Erholungsheim	Gebäude, die nach ihrer besonderen Art und Gestaltung als Unterkunft für Reisegruppen zu Ferien- oder Erholungsaufenthalten bestimmt sind, z.B. Schullandheime, Ferienheime karitativer Einrichtungen. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
640	...Wohnheim	Unterkunft für eine bestimmte Gruppe von Menschen, z.B. Arbeitnehmerwohnheim, Jugendwohnheim. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
650	...Seniorenwohnhaus/ -wohnheim	Wohngebäude speziell für die dauernde Unterkunft alter Menschen, die keiner regelmäßigen Pflege bedürfen. Bis 1995 siehe Gruppe 940. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
660	...Kranken- und Pflegeheim	Wohngebäude speziell für die langfristige Unterkunft chronisch kranker oder gebrechlicher Menschen, die einer regelmäßigen Pflege bedürfen. Einzelne Eigentümer-/ Miet- oder Hausmeisterwohnungen sind möglich.
700	<i>[Freizeiteinrichtungen]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Baulichkeiten, die den Menschen in der Regel außerhalb der Wohn- und Arbeitswelt der Freizeitgestaltung dienen.
710	...Vereins-, Clubhaus	
720	...Bootshaus	
721	...Bootsschuppen	
730	...Gastronomie, Vergnügungsstätte	Soweit nicht 731.
731	.....Festsaal, Ballhaus	
732	.....Ausflugslokal	
740	...Skihütte, Berghütte, Jagdhütte	
750	...Sport-, Mehrzweckhalle	
751	.....Sportstadion	
752	.....Freilichtbühne, Parkbühne	Outdoor-Anlage als Bauwerk oder naturnahe Bühne mit einer Darbietungsebene sowie Sitz- oder Stehplatzeinrichtung für Zuschauer.
753	.....Tribünenanlage	Sitz- oder Stehplatzanlage zur Beobachtung

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		von Sport- und sonstigen Veranstaltungen.
760	...Bowling-, Kegel-, Tennishalle	
770	...Pony-, Reiterhof	Soweit nicht 771.
771	.....Reithalle	
780	...Ausstellungsgebäude oder -halle	
790	...Turm oder turmartiges Bauwerk	
791	.....Aussichtsturm	
792	.....(ehem.) Wasserturm	
793	.....High-Flyer	Stationäres Riesenrad.
900	<i>[Sonstiges Gebäude]</i>	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u> Den vorstehenden Gebäudearten nicht zuzurechnende Baulichkeiten.
901	...Schule, Hochschule	Der Lehre dienende Einrichtung.
902	...Schwimmbad	
903	...Rathaus, Öffentliche Verwaltung	
904	...Gerichtsgebäude	
905	...Gefängnis	Strafanstalt zur Verwirklichung einer durch Gerichtsurteil verhängten Freiheitsstrafe.
906	...Kirchengebäude, Gemeindehaus	
907	...Kindergarten, -hort	
908	...Soziale Einrichtung	Nutzungen der öffentlichen sozialen Betreuung, wie Altenpflege, Hospiz, enthospitalisiertes oder betreutes Wohnen. Soziale Treffpunkte, die auch medizinische Betreuung umfassen kann.
909	...Institut, Forschung und Entwicklung	Überwiegend der Forschung und Entwicklung dienende Einrichtungen.
910	...Kulturelle Einrichtung	Soweit nicht differenzierbar nach 911 - 912.
911	.....Kinogebäude, Vortragssaal	
912	.....Theatergebäude	
915	.....Museum	
920	...Verkehrseinrichtung	Soweit nicht differenzierbar nach 921 - 928.
921	.....Tankstelle, Autowaschanlage	
922	.....Garagengebäude	Eingeschossiges Garagengebäude mit mehr als 2 Stellplätzen.
923	.....Einzelgarage	Eingeschossiges Garagengebäude mit einem Stellplatz.
924	.....Doppelgarage	Eingeschossiges Garagengebäude mit 2 Stellplätzen.
925	.....Parkhaus, Tiefgarage	Selbständiges mehrgeschossiges (auch unterirdisches) Gebäude zur Einstellung von

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		Kraftfahrzeugen.
926	.....Bahnhofs-, Flughafengebäude	
927	.....Lokschuppen	
928	.....KFZ-Stellplätze (überdacht, Carport)	Überdachte KFZ-Stellplätze, nicht vollseitig mit Wänden umschlossen.
930	...Gebäude für Ver- und Entsorgung	Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der Stadt, soweit nicht differenzierbar nach 931 - 934.
931	.....Kraftwerk	Einrichtung zur Ver- und Entsorgung der Stadt mit elektrischem Strom.
932	.....Heizkraftwerk	Einrichtung zur Ver- und Entsorgung der Stadt mit Heizwärme.
933	.....Pumpwerk	Einrichtung zur Ver- und Entsorgung der Stadt bezüglich der Ableitung von Abwasser.
934	.....Umspannwerk	Einrichtung zur Ver- und Entsorgung der Stadt bezüglich der Stromverteilung im Stadtgebiet.
935	.....Klärwerk	Einrichtung zur Ver- und Entsorgung der Stadt bezüglich der Klärung/ Reinigung von Abwasser.
940	...Krankenhaus, Klinik, Sanatorium, Anstalt	Auswertungen bis 1995: auch Alters- und Wohnheime!
941	.....Ärztehaus	Merkmal seit 2005!
950	...Kaserne	Für die Unterkunft von Polizei und Militär errichtete Gebäude.
960	...Gebäude für soziale Einrichtungen	
970	...Schloß, Burg, Gutshof, Herrenhaus	Größere, in früherer Zeit weitgehend für Adelskreise errichtete herrschaftliche oder durch dicke Mauern befestigte Wohngebäude in meist isolierter Lage. Die Merkmale Gutshof, Herrenhaus wurde im Mai 2013 hinzugefügt.
980	...Schutzbau, Bunker	Bauliche (auch unterirdische) Anlage zum Schutz gegen militärische Angriffe.
990	...Krematorium	
999	Art nicht bekannt	<u>Nicht für die Recherche verwenden!!!</u>

Private Bindungen []

P6



Es liegen besondere Bindungen verwandtschaftlicher Art zwischen den Vertragsparteien vor. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **PV-Geschäftsverkehr []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Projektierte Bebauung
PB ! ++ w > < UB

Art der geplanten (Ergänzungs-)Bebauung auf dem Grundstück.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		Identisch mit Preisbestimmende Grundstücksart .

PV-Geschäftsverkehr [] ...
PV ! ++ [] > UB BB

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

- Arrondierung,
- Geschäftliche Bindungen zwischen den Vertragsparteien,
- Private Bindungen zwischen den Vertragsparteien,
- Besonderes Erwerbsinteresse,
- Dringender Vertragsabschluss,
- Erbauseinandersetzung,
- Kaufpreis (oder ein Teil davon) wird in Form von Pflegeleistungen vom Erwerber erbracht,
- Ungewöhnlich niedriger Kaufpreis.

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 01.012015 nicht mehr ausgewertet.

- Plausibilitätskontrolle: Das Merkmal kann entweder nur bei „Sondereigentum“ oder bei „Sondernutzungsrecht“ belegt sein.

SNR Wageneinstellplatz []
EN ! + [] > < WE

Der WE-Einheit ist eine nicht überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Plausibilitätskontrolle: Das Merkmal kann entweder nur bei „Sondereigentum“ oder bei „Sondernutzungsrecht“ belegt sein.

Stadterneuerung
Se ! ++ w > < UB BB WE

Die Art der Stadterneuerungsmaßnahme, die der Immobilie zuzuordnen ist.

Achtung!

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

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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	SAN vor Neuordnung	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (vor Neuordnung).
2	SAN nach Neuordnung	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (nach Neuordnung).
3	SAN, vereinfachtes Verfahren	Vereinfachtes Sanierungsverfahren (nur wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind).
7	ENT vor Neuordnung	Förmlich festgelegter Entwicklungsbereich (vor Neuordnung).
8	ENT nach Neuordnung	Förmlich festgelegter Entwicklungsbereich (nach Neuordnung).

Nur zu verwenden bei Recherchen im Teilmarkt **WE**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
13	SAN	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.
14	ENT	Förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.

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
4	SAN-UB	Untersuchungsgebiet Sanierung.
5	SEG	Sanierungserwartungsgebiet.
6	SPS	Sonstige Programme der Stadterneuerung (z.B. SPS).
9	ENT-UB	Untersuchungsgebiet Entwicklungsbereich.