

**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin**



Benutzerhandbuch zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online

Version: 2.7

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
 - Geoinformation – Referat III E
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
 Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin

Copyright: © 2016, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – III E
Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichungen oder Wiedergabe dieses Handbuchs oder Teile daraus sind ausdrücklich nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Dieses Handbuch wurde unter größter Sorgfalt erstellt, dennoch kann der Herausgeber eine vollständige Fehlerfreiheit nicht gewährleisten. Sollten bei der Benutzung dieses Handbuchs Fehler entdeckt werden, bittet der Herausgeber um einen entsprechenden Hinweis.

Inhaltsverzeichnis

1.	Über dieses Handbuch.....	5
2.	Die drei Arten des automatisierten Abrufverfahrens AKS Online.....	6
2.1	Information aus der Kaufpreissammlung	6
2.2	Blockbezogenes Abrufverfahren.....	6
2.3	Grundstücksbezogenes Abrufverfahren	6
3.	Voraussetzung zur Nutzung.....	7
3.1	Rechtlicher Art	7
3.2	Technischer Art.....	7
4.	Antrags- und Freischaltungsverfahren.....	8
4.1	Registrierung in der AKS Online	8
4.2	Beantragung des Zugriffs.....	9
5.	Technische Grundlagen.....	10
5.1	Funktionsschema.....	10
5.2	Wartungsfenster.....	10
6.	Umfang der AKS Online.....	11
6.1	Die Teilmärkte.....	11
6.2	Aktualität des Datenbestandes	11
6.3	Daten- und Rechercheumfang.....	11
7.	Starten von AKS Online	13
7.1	Die Anmeldemaske.....	13
7.2	Die Startseite	14
8.	Die Recherche	15
8.1	Seite Abfragegrund.....	15
8.2	Seite Abfrage bearbeiten	16
8.2.1	Typen der Abfragemerkmale	17
8.2.1.1	Typ Eingabefeld.....	17
8.2.1.2	Typ Werteliste.....	18
8.2.1.3	Typ Checkbox.....	19
8.2.2	Eingabesyntax	20
8.2.3	Abfragelogik.....	20
8.2.4	Priorität der Merkmale bei der Auswertung	22
9.	Das Abfrageergebnis	24
9.1	Seite Abfrageergebnis bearbeiten	24
9.1.1	Die Standard-Ausgabeformate	25
9.1.1.1	Zuordnung der Kauffälle	26
9.1.1.2	Die Sortierung.....	27
9.1.1.3	Das Dateiformat GESAMT	27
9.1.2	Die Nutzer-Ausgabeformate	27
9.1.2.1	Ein Nutzer-Ausgabeformat erstellen.....	28

9.1.2.2	Ein Nutzer-Ausgabeformat bearbeiten	30
9.1.2.3	Ein Nutzer-Ausgabeformat löschen	30
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.....	147

5 Technische Grundlagen

5.1 Funktionsschema

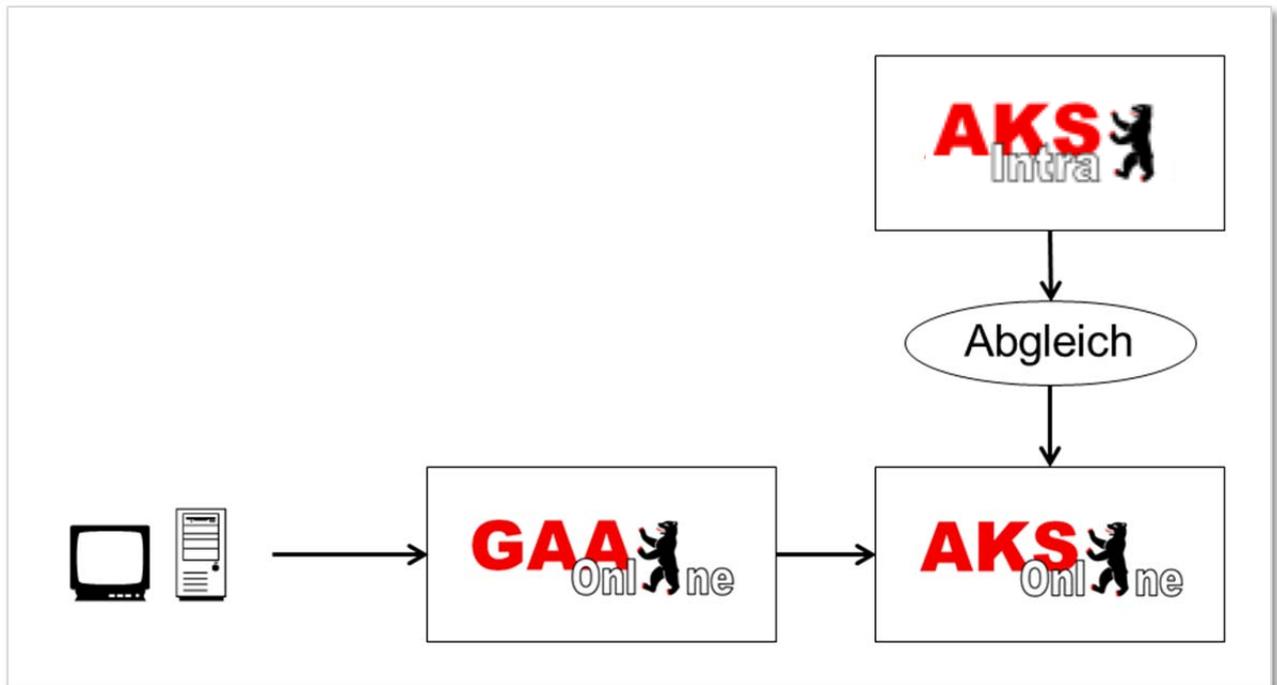


Abbildung 3: Funktionsschema AKS Online

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).

5.2 Wartungsfenster

Um einen reibungslosen Ablauf des Programmsystems sicher zu stellen, sind regelmäßige Wartungen an den Soft- und Hardware-Komponenten notwendig. Hierzu wurde ein festes Wartungsfenster jeweils **Mittwoch von 18:00 bis 22:00 Uhr** eingerichtet.

In dieser Zeitspanne kann AKS Online zeitweilig nicht oder nur eingeschränkt erreichbar sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		<p>Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wandenallee und Fernbahntrasse,</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße, • der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze, sowie • das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße. <p>Die sehr gute Lage entspricht auch folgende Bodenrichtwertzonennummern: 1062;1075;1083;1091;1118;1200;1208; 2371;2072;2073;2074;2075;2076;2077; 2078;2079;2080;2081;2082;2109</p> <p>Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.</p>

Stellare Lage**Stella**

!	+	w			UB	BB	WE
---	---	---	--	--	----	----	----

Die Lage des Grundstückes im ko(s)mischen Raum und deren bei der Wertermittlung besonders zu berücksichtigenden Umstände.

Achtung!

- Kannfeld, wird vielleicht irgendwann ausgewertet.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
MO	Mond	Besitzt nur eine Exosphäre, daher zusätzliche Sauerstoffversorgung notwendig. Häufige Fußbodenreinigung wegen des feinen Mondstaubes erforderlich. Zusätzliche Polsterung der Zimmerdecken aufgrund der geringen Anziehungskraft empfehlenswert.
MA	Mars	Lange und teure Anfahrt. Sehr staubig, mit häufigen Sandstürmen. Zusätzliche Sauerstoffversorgung notwendig. Ansonsten hübsch rötlich eingefärbt.
VE	Venus	Durchschnittstemperatur von 465 Grad Celsius (keine zusätzliche Heizkosten). Allerdings recht dunstig.

Straßenname**Straßenname**

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

Der Straßenname als Hauptlagebezeichnung für die übereignete Immobilie.

Achtung!

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

Straßenname (Hauptlage)**Straßenname(HL)**

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

Der Straßenname als Hauptlagebezeichnung für die übereignete Immobilie.

Achtung!

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

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.