

**Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin**



Benutzerhandbuch zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online

Version: 2.8

3 Voraussetzung zur Nutzung

3.1 Rechtlicher Art

Die Berechtigung zur Nutzung des automatisierten Abrufverfahrens wird im §18 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) in Verbindung mit § 29a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) geregelt. Im Wesentlichen ist hierbei folgendes zu beachten.

Einen blockbezogenen Zugriff erhalten Sachverständige, die in der Grundstückbewertung tätig sind und dieses nachweisen können, z.B. durch Vorlage selbsterstellter Gutachten.

Einen grundstücksbezogenen Zugriff erhalten die folgenden fest definierten Personengruppen:

- von einer Kammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Grundstückswertermittlung,
- die mit der Grundstücksbewertung beauftragten Bediensteten von Behörden und Einrichtungen, die unter Aufsicht von Landes- oder Bundesbehörden stehen,
- Bedienstete der für das Vermessungswesen zuständigen Behörden Berlins, die Wertermittlungsaufgaben wahrnehmen,
- öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, die auch mit der Tätigkeit auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung ihrer jeweiligen Berufsordnung unterliegen,
- Immobiliensachverständige, die im Einklang mit der europäischen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine akkreditierte Stelle geprüft sind,
- Notare bei Ermittlungen nach § 97 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

Weitere Detailinformationen erhalten Sie in GAA Online unter dem Menüpunkt „Service“ > „Informationen zur AKS Online“ > „Zugangsvoraussetzungen“. Die Zugriffsberechtigung ist schriftlich zu beantragen (siehe Kapitel 4).

3.2 Technischer Art

Die AKS Online ist eine webbasierte Anwendung, daher sollte der PC den derzeit üblichen Standards zur Internetnutzung entsprechen. Mindestvoraussetzung ist:

- Ein internetfähiger PC mit Pentium 4 Prozessor oder höher
- DSL-Internetanschluss
- Drucker
- Windows 7
- Browser, in dem TLS 1.2 aktiviert werden kann (z.B. Internet Explorer 11).
- Adobe (Acrobat) Reader oder ein anderes PDF-Betrachtungsprogramm.
- Empfohlen: Programm zum Einlesen und Weiterverarbeiten von CSV-Dateien (z.B. Microsoft Excel)

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.

Bei den Ausgabeformaten, die freie Texte enthalten, besteht die Möglichkeit sich diese Texte vorab schon auf der Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ einzeln anzeigen zu lassen. Hierzu steht die zusätzliche Spalte „Aktionen“ mit entsprechenden Verlinkungen zur Verfügung (siehe Abbildung 13).

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	SL	Ort	PLZ	Block	Gmrk(HL)	VA	SW	Lage	BL	WL	Bg	Aktionen
1	01	2016	1757	21.07.2016	W	104	10785	005240	2	1	3				11	
2	01	2016	1927	04.08.2016	O	101		105602	1	1	0		2		13	
3	01	2016	1931	09.08.2016	O	101	10117	103609	1	1	5	140	1		11	

Abbildung 13: Abruf der Vorab-Ansicht der freien Texte

Mit dem Button „**Abbrechen**“ wird die Vorab-Ansicht geschlossen und man gelangt wieder zur Auflistung der Kauffälle zurück.

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-EINZELGEBAEUDE trägt dieser Möglichkeit auch bei AKS Online Rechnung. Diese Standard-Ausgabeformate können daher mehr Gebäude-Datensätze enthalten als die übrigen Ausgabeformate Kauffall-Datensätze. Dieses ist z.B. bei der evtl. gewünschten Zusammenführung der Inhalte der einzelnen CSV-Dateien zu einer Gesamtdatei zu berücksichtigen. Die Informationen zu den Einzelgebäuden werden aus diesem Grund nicht in den Standard-Ausgabeformaten vom Typ „...-GESAMT“ aufgeführt.

9.1.1.2 Die Sortierung

Die Sortierung der Kauffälle innerhalb der Standard-Ausgabeformate erfolgt automatisch aufsteigend in der folgenden Priorität:

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| 1. Vertragsdatum | verwendetes Spaltenkürzel: V-Datum |
| 2. Bezirk | verwendetes Spaltenkürzel: Bz |
| 3. Jahr (zur Kauffallnummer) | verwendetes Spaltenkürzel: Jahr |
| 4. Laufende Kauffallnummer | verwendetes Spaltenkürzel: Lfnr |
| 5. (Gebäude lfd. Nr. | verwendetes Spaltenkürzel: G-Nr)* |

* nur bei den Standard-Ausgabeformaten *AKS-B-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE und *AKS-G-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

Auf der Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ besteht im Bereich „Einzeldaten“ technisch die Möglichkeit die Kauffälle nach jedem Merkmal auf- bzw. absteigend durch Mausklick auf den Spaltenkopf zu sortieren. Jedoch beachten Sie den folgenden Hinweis.

Achtung!

Im Sinne einer einfachen Zuordnung der Kauffälle zwischen den Ausgabeformaten sollte die voreingestellte Sortierung nicht verändert werden.

9.1.1.3 Das Dateiformat GESAMT

Die Standard-Ausgabeformate des Typs „...-GESAMT“ sind reine Dateiformate, die alle Merkmale der einzelnen Standard-Ausgabeformate vereinen. Diese Formate sind für den Datenexport (siehe Kapitel 9.3) und als Grundlage der Erstellung von Nutzer-Ausgabeformate geeignet. Eine Bereitstellung dieses Formates als PDF-Dokument ist aufgrund seiner Tabellenbreite nicht möglich.

Der Ausschluss vom Typ „-EINZELGEBAEUDE“ im Typ „...-GESAMT“ wurde oben beschrieben. Ebenso sind aus technischen Gründen die freien Textinhalte hierin nicht enthalten.

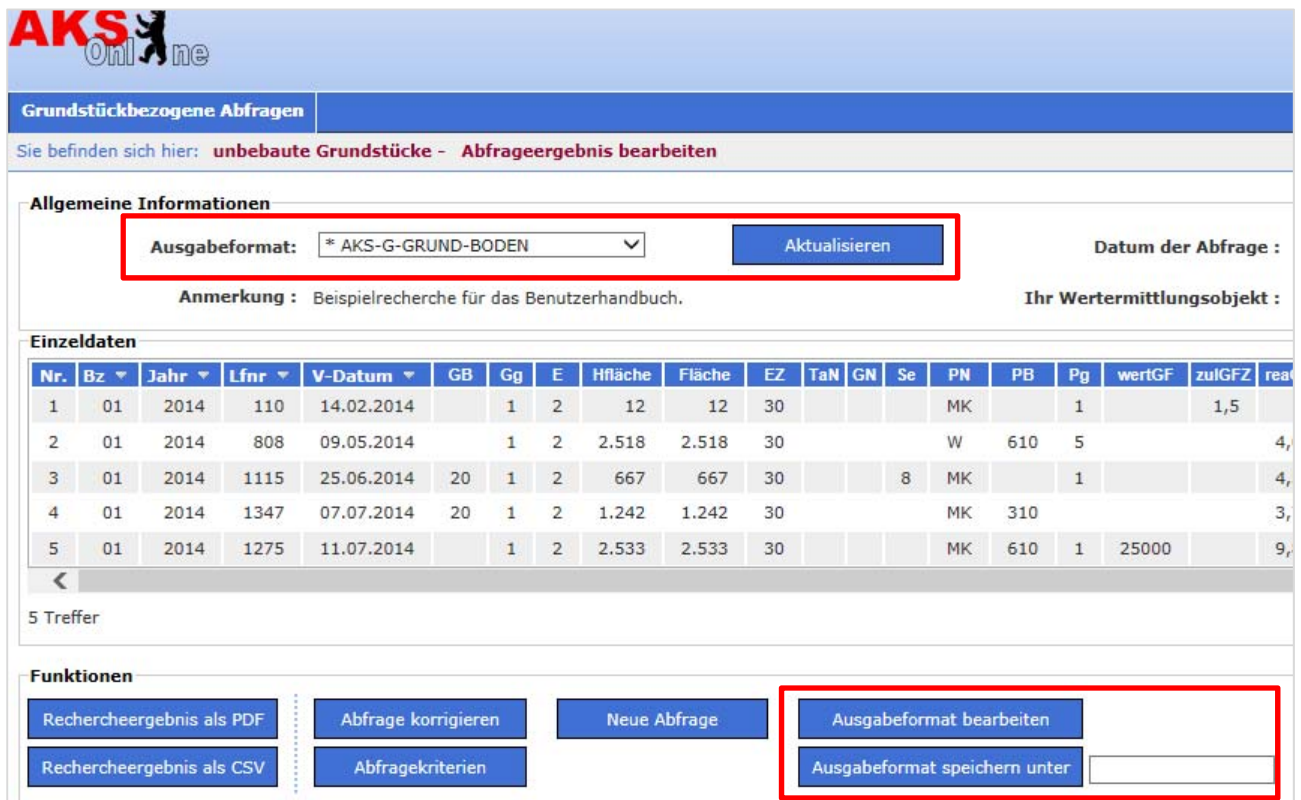
9.1.2 Die Nutzer-Ausgabeformate

Auf der Grundlage jedes Standard-Ausgabeformats können Sie sich eigene individuelle Nutzer-Ausgabeformate erstellen. Als Basis gut geeignet ist hierbei das Standard-Ausgabeformat vom Typ „...-GESAMT“, in dem alle Merkmale mit Ausnahme der EINZELGEBAEUDE-Merkmale und der freien Texte (siehe Kapitel 9.1.1.1 und 9.1.1.3) zusammengeführt sind.

Maximal können Sie zehn eigene Nutzer-Ausgabeformate für die drei angebotenen Teilmärkte erstellen. Wieviel Sie davon ausgeschöpft haben, können Sie sich auf der Seite „Benutzerinformationen“ anzeigen lassen (siehe Kapitel 7.2).

9.1.2.1 Ein Nutzer-Ausgabeformat erstellen

Als erstes wählen Sie im Feld „Ausgabeformat:“ das Standard-Ausgabeformat aus, welches Sie als Ausgangsbasis für Ihr Nutzer-Ausgabeformat wünschen und aktualisieren die Seite mit einem Klick auf den Button „Aktualisieren“.



AKS Online

Grundstückbezogene Abfragen

Sie befinden sich hier: **unbebaute Grundstücke - Abfrageergebnis bearbeiten**

Allgemeine Informationen

Ausgabeformat: * AKS-G-GRUND-BODEN

Anmerkung : Beispielrecherche für das Benutzerhandbuch. Datum der Abfrage :
Ihr Wertermittlungsobjekt :

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	GB	Gg	E	Hfläche	Fläche	EZ	TaN	GN	Se	PN	PB	Pg	wertGF	zulGFZ	rea
1	01	2014	110	14.02.2014		1	2	12	12	30				MK		1		1,5	
2	01	2014	808	09.05.2014		1	2	2.518	2.518	30				W	610	5			4,
3	01	2014	1115	25.06.2014	20	1	2	667	667	30			8	MK		1			4,
4	01	2014	1347	07.07.2014	20	1	2	1.242	1.242	30				MK	310				3,
5	01	2014	1275	11.07.2014		1	2	2.533	2.533	30				MK	610	1	25000		9,

5 Treffer

Funktionen

Abbildung 14: Funktionen für das Erstellen eines eigenen Ausgabeformats

Betätigen Sie dann den Button „**Ausgabeformat bearbeiten**“. Sie gelangen dann auf die Seite „Ausgabeformat anpassen“ (siehe Abbildung 15). Auf dieser Seite finden Sie im Bereich „Angezeigt“ die verfügbaren Merkmale als Abkürzung der Spaltentitel. Die Abkürzungen können Sie im Kapitel 12 nachlesen.

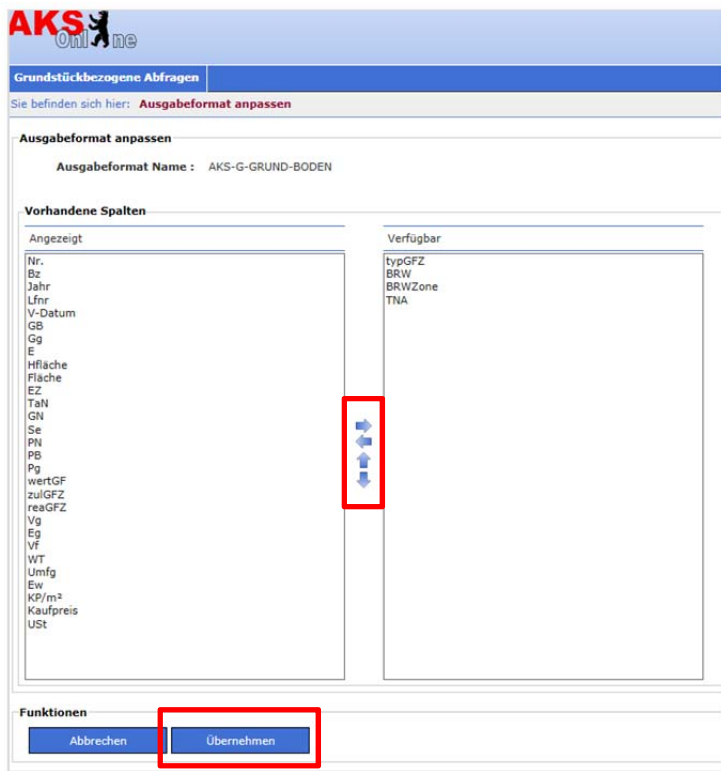


Abbildung 15: Seite Ausgabeformat anpassen mit vier bereits entfernten Merkmalen

Auf der Seite „Ausgabeformat anpassen“ verschieben Sie die nicht gewünschten Merkmale, indem Sie das Merkmal markieren und mit dem Pfeil rechts anklicken. Das entsprechende Merkmal wird aus dem Bereich „Angezeigt“ entfernt und in dem Bereich „Verfügbar“ aufgelistet. Mit dem Pfeil links können Sie die Aktion auf gleicher Weise wieder rückgängig machen. Mit den Pfeilen auf und ab haben Sie die Möglichkeit die Reihenfolge der verbleibenden Merkmale zu verändern. In der Abbildung 15 sehen Sie ein Beispiel, bei dem die Angaben zum Bodenrichtwert aus dem Format AKS-G-GRUND-BODEN entnommen wurden.

Sofern Sie das Standard-Ausgabeformat vom Typ „...-GESAMT“ gewählt haben wird Ihnen zusätzlich die aktuelle Anzahl der Zeichen aller Spalten angezeigt. Erst wenn die Zeichenanzahl kleiner bzw. gleich 140 beträgt, kann das neue Nutzer-Ausgabeformat auch als PDF-Dokument erstellt werden und der entsprechende Button wird aktiv geschaltet.

Achtung!

Entfernen Sie nicht die ersten fünf Spalten (Nr., Bz, Jahr, Lfnr und V-Datum), da Sie hierdurch die automatische Sortierung zerstören und den Bezug zu anderen Ausgabeformaten verlieren könnten.

Wenn Sie mit dem neuen Ausgabeformat zufrieden sind, betätigen Sie den Button „**Übernehmen**“.

Sie gelangen zurück auf die Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“. Geben Sie dann hinter dem Button „**Ausgabeformat speichern unter**“ einen Namen für Ihr neues Nutzer-Ausgabeformat ein. Den Namen können Sie frei wählen, nur sollten sie das * am Anfang eines Namens meiden, damit Sie weiterhin mit einem kurzen Blick die Standardausgabeformate von Ihren Nutzer-Ausgabeformaten unterscheiden können. Schließen Sie die Speicherung mit Betätigung des Buttons „**Ausgabeformat speichern unter**“ ab.

Ihr neues Nutzer-Ausgabeformat wird in die Liste der in den Teilmarkt verfügbaren Formate aufgenommen und angezeigt.

Bei Erreichen der maximal zulässigen Anzahl (zehn) von Nutzer-Ausgabeformaten werden Sie über eine Fehlermeldung darauf hingewiesen. Die aktuelle Anzahl der Nutzer-Ausgabeformate können Sie sich auf der Seite „Benutzerinformationen“ anzeigen lassen (siehe Kapitel 7.2).

Ein Nutzer-Ausgabeformat ist, wie das Standard-Ausgabeformat, immer an einem der drei Teilmärkte gebunden und kann nicht teilmarktübergreifend verwendet werden.

9.1.2.2 Ein Nutzer-Ausgabeformat bearbeiten

Sobald Sie auf der Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ ein von Ihnen erstelltes Nutzer-Ausgabeformat ausgewählt haben und die Seite mit dem Button „**Aktualisieren**“ aktualisiert haben, stehen Ihnen zwei weitere Funktions-Buttons im unteren Bereich zur Verfügung. Unter anderem der Button „**Ausgabeformat speichern**“, mit dem Sie direkt eigene Nutzer-Ausgabeformate überspeichern können.

Sie können so ihr bereits erstelltes Nutzer-Ausgabeformat noch einmal wie unter Kapitel 9.1.2.1 beschrieben bearbeiten, nur dass Sie jetzt anstelle eines Standard-Ausgabeformates Ihr eigenes Nutzer-Ausgabeformat als Grundlage auswählen. Mit dem Button „**Ausgabeformat speichern**“ können Sie dann das Format überschreiben oder mit Angabe eines neuen Namens und dem Button „**Ausgabeformat speichern unter**“ ein weiteres neues Nutzer-Ausgabeformat anlegen.

Bei Erreichen der maximal zulässigen Anzahl (zehn) von Nutzer-Ausgabeformaten werden Sie über eine Fehlermeldung darauf hingewiesen. Die aktuelle Anzahl der Nutzer-Ausgabeformate können Sie sich auf der Seite „Benutzerinformationen“ anzeigen lassen (siehe Kapitel 7.2).

9.1.2.3 Ein Nutzer-Ausgabeformat löschen

Sobald Sie auf der Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ ein von Ihnen erstelltes Nutzer-Ausgabeformat ausgewählt haben und die Seite mit dem Button „**Aktualisieren**“ aktualisiert haben, stehen Ihnen zwei weitere Funktions-Buttons im unteren Bereich zur Verfügung. Unter anderem der Button „**Ausgabeformat löschen**“, mit dem Sie das aktuell ausgewählte Nutzer-Ausgabeformate löschen können.

9.2 Erstellung des PDF-Dokuments

Für die Erstellung eines PDF-Dokuments wählen Sie zunächst auf der Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ das gewünschte Ausgabeformat aus und aktualisieren Sie die Seite mit dem Button „**Aktualisieren**“. Dann betätigen Sie den Button „**Rechercheergebnis als PDF**“. Das jeweilige Ausgabeformat muss dabei maximal 140 Zeichen breit sein, ansonsten ist der Button „**Rechercheergebnis als PDF**“ inaktiv. Anschließend steht Ihnen das PDF-Dokument zum Speichern und Drucken bereit.


Der Vorgang ist für jedes weitere gewünschte Ausgabeformat zu wiederholen.

Die PDF-Dokumente stellen den offiziellen Nachweis der Recherche in der Kaufpreissammlung dar.

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Berlin

Abfrageergebnis

Grundstücke Unbebaut,
grundstücksbezogen



Datum der Abfrage: 20.01.2015, 09:48:37
Benutzer: Schultz, Kersten

Allgemeine Informationen

Ausgabeformat: AKS-G-GRUND-BODEN

Ihr Wertermittlungsobjekt: Fehrbelliner Platz 1

Anmerkung: Beispielrecherche für das Nutzerhandbuch.

Abfrageparameter

Erbaurecht []: NULL

Status der
Kauffallauswertung: 7, Vertrag ausgewertet

Vertragsart: 1, Kauf; 2, Angebot + Annahme / Benennung

Bezirk: 1, Mitte

Vertragsdatum: 2014

Typische GFZ: 3,5-4,5

Typische Nutzungsart: M1, Kerngebietscharakter

Entwicklungsstatus
(unbebaut): 30, Bauland

Abfrageergebnis

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	GB	Gg	E	Hfläche	Fläche	EE	Ta	GN	So	FN	FB	Fg	wert	GFZ	rea	GFZ	typ	GFZ	BRW	BRWZone	TNA	Vg	Eg	Vf	WT	Umfg	Bw	KP/m ²	Kaufpreis	US
1	01	2014	110	14.02.2014	1	2	12	12	30					MK	1		1,5			4,5		1.500,0	1053	M1	13	13				271	3.252			
2	01	2014	808	09.05.2014	1	2	2.518	2.518	30					M	610	5			4,07	4,5		2.000,0	1073	M1	13	13				2.105	5.300.000			
3	01	2014	1115	25.06.2014	20	1	2.667	667	30					S	MK	1			4,50	4,5		4.000,0	2234	M1	3	1				9.070	6.050.000			
4	01	2014	1347	07.07.2014	20	1	2.242	1.242	30					MK	310				3,78	4,5		3.000,0	2347	M1	13	13				2.415	3.000.000			
5	01	2014	1275	11.07.2014	1	2	2.533	2.533	30					MK	610	1	25000		9,87	4,5		5.500,0	1246	M1	13	13				7.501	19.000.000			

Drucklegende:

- Die eindeutige Identifikation des Kauffalles zwischen den verschiedenen Listen erfolgt über die Felder - Bez, Jahr, KFNr -
- Die Erklärungen zu den Spaltenüberschriften sind in den Begleitdokumentationen zu AKS Online (z.B. Benutzerhandbuch) nachzulesen.
- Umsatzzahlen lassen sich aufgrund der Recherchesyntax der AKS Online aus diesem Ergebnis nicht herleiten!

Seite 1 von 1

Abbildung 16: Beispiel eines PDF-Dokuments

In der Titelzeile des Dokuments sind u.a. der Teilmarkt, der Name des Benutzers (aus den Registrierungsdaten) und das Datum der Abfrage angegeben. Das Datum der Abfrage entspricht auch dem Aktualitätsstand der AKS Online.

Im Bereich „Allgemeine Informationen“ wird der Name des Ausgabeformats angezeigt. Ebenso finden Sie die Angaben, die Sie auf der Seite „Abfragegrund“ getätigt haben (Wertermittlungsobjekt und ggf. Anmerkungen).

Im Bereich „Abfrageparameter“ werden alle zur Abfrage verwendeten Merkmale aufgelistet. Neben den von Ihnen eingegeben Kriterien sind es auch die vom System voreingestellten festen Abfrageparameter (siehe Kapitel 11.1).

Unter „Abfrageergebnis“ werden zeilenweise die abgefragten Kauffälle mit den Einzelmerkmalen aufgelistet. Die verwendeten Abkürzungen der Spaltenüberschriften werden im Kapitel 12 erklärt.

Unterhalb des Abfrageergebnisses finden Sie noch Hinweise zur Nutzung der Daten.

9.3 Der Export als CSV-Datei

Zu jedem Ausgabeformat kann eine CSV-Datei erstellt werden. Mit Hilfe von CSV-Dateien (Character Separated Values) lassen sich Daten einfach in das Tabellenkalkulationsprogramm Microsoft Excel exportieren. In Excel können dann entsprechende Berechnungen und Analysen mit dem Datenmaterial der AKS Online durchgeführt werden.

Die Exportdatei besteht aus einer Zeile Spaltenüberschriften und der entsprechenden Anzahl von Zeilen an abgefragten Kauffällen. Beim Standard-Ausgabeformat „...-EINZELGEBAEUDE“ bzw.

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**

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

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Zone I	Fassungsbereich mit Brunnengalerien.
2	Zone II	Engere Schutzzone.
3	Zone III	Nach Festsetzung durch Rechtsverordnung.
4	Zone III A	Nach Festsetzung durch Rechtsverordnung.
5	Zone III B	Nach Festsetzung durch Rechtsverordnung.

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.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

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.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

Wohnungen mit Inntoilette []**IT**

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

Ausstattung von Wohneinheiten des Einzelgebäudes mit eigener Toilette.

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

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.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

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 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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
3	Maisonettewohnung	äußeren Wandfluchten gegenüber den Gebäudefassaden zurückgesetzt. 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, mindestens 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 .
5	Terrassenwohnung	Etagenwohnung mit Zugang zu einer eigenen Dachterrasse in meist abgestuften mehrgeschossigen Baukörpern.
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.