

**Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in Berlin**



# **Benutzerhandbuch zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online**

**Version: 2.9**

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).

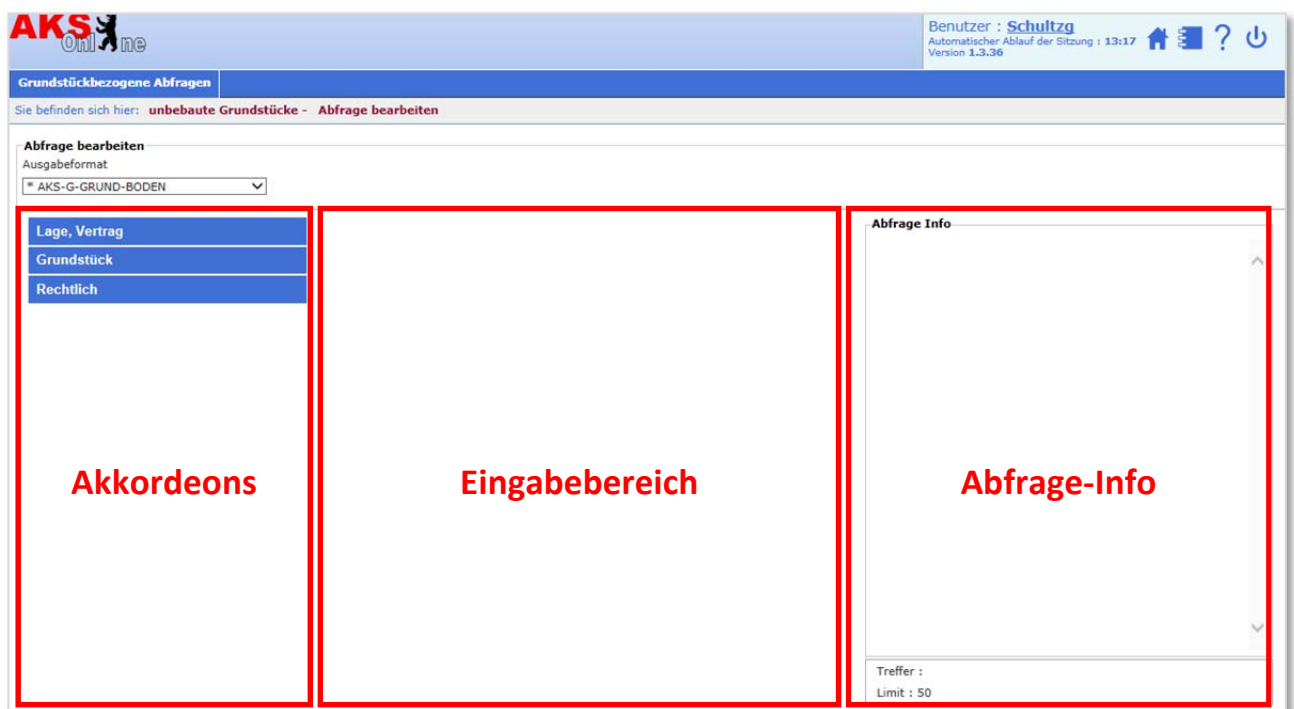


Abbildung 7: Die drei Bereiche auf der Seite Abfrage bearbeiten (Beispiel Teilmarkt unbebaute Grundstücke)

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



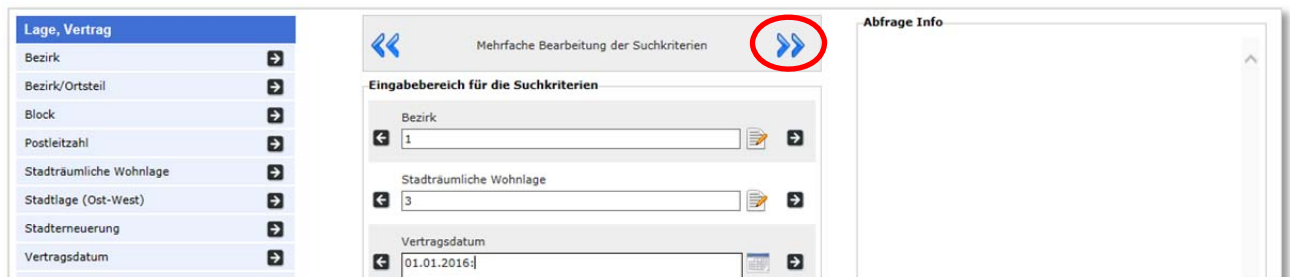
Mit Klick auf den Pfeil das Abfragemerkmal zur Eingabe in den Eingabebereich bereitstellen.

### 2. Schritt



Beim Abfragemerkmale die gewünschten Eingaben tätigen und mit Klick auf den Pfeil nach rechts in das Abfrage-Info stellen. Der Pfeil nach links führt den Eingabebereich wieder zurück in das Akkordeon.

Es können auch mehrere Abfragemerkmale gleichzeitig in den Eingabebereich bereitgestellt werden und diese dann in einem Schritt mit Hilfe der blauen Doppelpfeile nach rechts in das Abfrage-Info überführt werden (hier zusätzlich stadträumliche Wohnlage und Vertragsdatum):



### 3. Schritt



Sobald die Abfragemerkmale im Abfrage-Info bereitgestellt sind, wird die Recherche in der AKS Online durchgeführt und die aktuelle Trefferanzahl am Fuße des Abfrage-Infos angezeigt. Zusätzlich wird die Beschränkung der maximalen Trefferzahl (Limit, siehe Kapitel 6.3) angegeben. Erst wenn die Trefferzahl kleiner/gleich dem Limit ist, wird der Button „**Abfrage**“ aktiviert. Über diesem Button wird das Abfrageergebnis auf die Seite „Abfrageergebnis bearbeiten“ (siehe Kapitel 9.1) überführt.

Damit die Recherche modifiziert werden kann, ist es möglich, einzelne Abfragemerkmale mit Klick auf den Pfeil nach links aus dem Abfrage-Info zurück in den Eingabebereich zu stellen. Mit dem blauen Doppelpfeil nach links oberhalb des Abfrage Infos wirkt dieser Schritt für alle Abfragemerkmale, die sich im Abfrage Info aktuell befinden. Im Eingabebereich lassen sich dann Änderungen an den Eingaben durchführen, um das Abfragemerkmale oder die Abfragemerkmale mit den Änderungen erneut - wie in Schritt 2 - in das Abfrage-Info zu verschieben und somit eine erneute Recherche anzustoßen.

Um ein Abfragemerkmale aus dem Abfrage-Info zu löschen ist das rote Kreuz anzuklicken.

## 8.2.1 Typen der Abfragemerkmale

Die Akkordeons von AKS Online verwenden drei Typen bei den Abfragemerkmale:

- Eingabefeld
- Werteliste
- Checkbox (oder Kontrollkästchen)

### 8.2.1.1 Typ Eingabefeld



Abbildung 8: Beispiel eines Eingabefeldes

In dieses Feld können die dem Abfragemerkmal entsprechenden Werte oder Kennzeichnungen zur Abfrage eingetragen werden. Bei der Eingabe sind die im Kapitel 11.4 beschriebenen Eingabeformate zu beachten. Bei Datumsangaben erleichtert ein Kalender die Eingabe eines Einzeldatums.

Beispiele:

Abfragemerkmal	Eingabe
Anzahl Vollgeschosse	4
Typische GFZ	0,6

#### Wichtiger Hinweis!

Auch das Leerzeichen wird als Zeichen erkannt und in die Recherche einbezogen. Die Verwendung des Leerzeichens kann daher zu einem fehlerhaften Rechercheergebnis führen.

Im Kapitel 11.4 dieses Handbuches wird das Eingabefeld mit dem Zeichen “\_“ gekennzeichnet.

### 8.2.1.2 Typ Werteliste



Abbildung 9: Beispiel einer Werteliste

Diesem Feldtyp ist jeweils eine sogenannte Werteliste hinterlegt, d.h. es sind bestimmte Schlüsselzahlen bzw. Schlüsselzeichen als Synonym den einzelnen Merkmalen zugeordnet. Die entsprechende Zuordnung der Synonyme ist bei der Beschreibung der Merkmale im Kapitel 11.4 in Tabellen aufgelistet.

Beispiele:

Abfragemerkmal	Eingabe
Bezirk	1 (für den Bezirk Mitte)
Preisbest. Art der baul. Nutzung	WA (für allgemeines Wohngebiet)

In der AKS Online können Sie zur komfortablen Eingabe durch Klick auf das Seitensymbol die jeweilige Auswahlliste öffnen, die alle für das Abfragemerkmal gültigen Werte enthält.

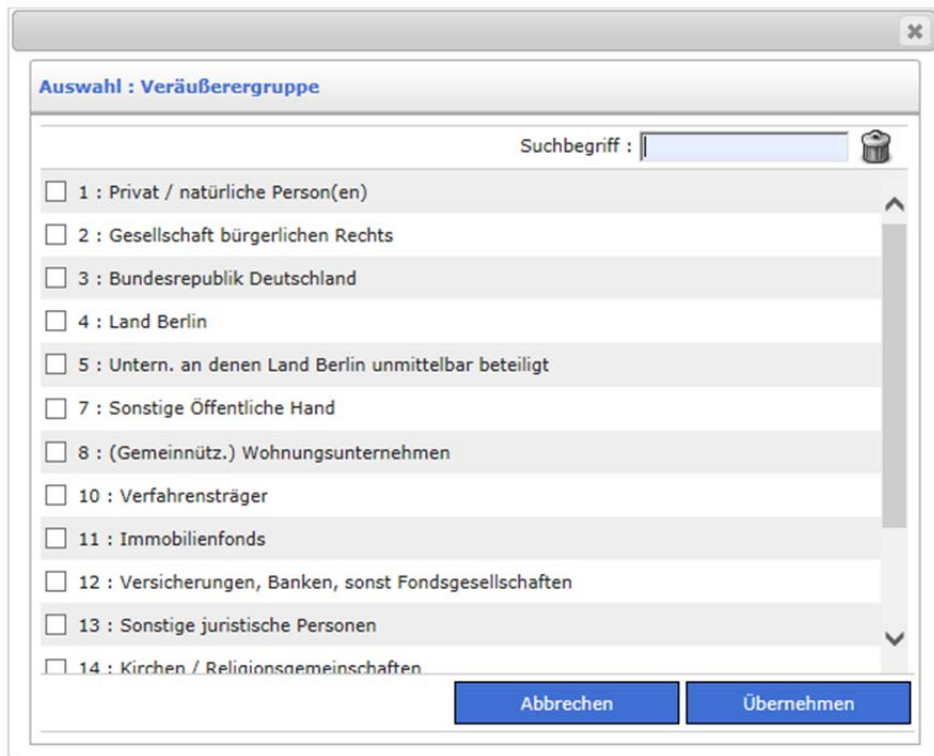


Abbildung 10: Beispiel einer Auswahlliste

Um einzelne Werte auszuwählen, markieren Sie die vorstehenden Kästchen. Durch einen weiteren Mausklick können Sie die Markierung wieder entfernen. Bei der Auswahl können auch mehrere Werte gleichzeitig (ODER-Verknüpfung) markiert werden. Zusätzlich steht Ihnen eine Suchfunktion zur Verfügung, um in langen Listen den gewünschten Wert schnell zu finden.

Mit Klick auf den Button „**Übernehmen**“ werden die ausgewählten Werte in den Bereitstellungsbe-  
reich übernommen.

Grundsätzlich können Sie die Werte auch direkt in Umgehung der Auswahlliste eingeben. Hierbei müssen Sie jedoch die richtige Zuordnung der Werte zum Teilmarkt beachten. Hierzu folgender Hinweis:

#### Wichtiger Hinweis!

Einzelne Stammdaten eines Merkmals können speziell an einem Teilmarkt gebunden sein. Es sind daher immer nur die Stammdaten zu verwenden, die für den jeweiligen Teilmarkt zugelassen sind. Ein kleines Beispiel soll dieses verdeutlichen: Würde beim Teilmarkt Wohnungseigentum nach der Schlüsselzahl 5 (Blockrandbebauung) gesucht werden, so würde die Abfrage immer eine Tref-  
feranzahl gleich 0 ergeben, da diese Schlüsselzahl nicht beim Teilmarkt Wohnungseigentum son-  
dern nur beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke vergeben wird. Bei Merkmalen mit teil-  
marktspezifischen Stammdaten sind im Kapitel 11.4 die Stammdatentabellen nach Teilmärkten ge-  
trennt aufgelistet.

Im Kapitel 11.4 dieses Handbuches wird die Werteliste mit dem Zeichen “**w**“ gekennzeichnet.

### 8.2.1.3 Typ Checkbox



Abbildung 11: Beispiel einer Checkbox

Es handelt sich hierbei um einen Schalter, der drei Zustände besitzt:

- Neutral  
Die Checkbox wird nicht in den Bereich der Abfrage-Info gestellt. Die Recherche ignoriert dann das Merkmal.
- Positiv  
Die Checkbox wird aktiviert (angehakt) und in das Abfrage-Info gestellt. Hinter dem Merkmalbegriff erscheint der Status „ja“. Die Recherche sucht dann nach Kauffällen, bei denen ebenfalls dieses Merkmal auch aktiviert wurde (Merkmal liegt vor).
- Negativ  
Die Checkbox wird nicht aktiviert (Box bleibt leer) und in das Abfrage-Info gestellt. Hinter dem Merkmalbegriff erscheint der Status „nein“. Die Recherche sucht dann nach Kauffällen, bei denen ebenfalls dieses Merkmal nicht aktiviert wurde.

#### Wichtiger Hinweis!

Checkboxen haben den Auswertestatus eines Soll- bzw. Kannfeldes. Das heißt sie müssen nicht zwingend ausgewertet sein. Dadurch ergibt sich bei einer Recherche mit einer negierten Checkbox folgendes Ergebnis. Dieses Merkmal liegt eindeutig nicht vor oder(!) dieses Merkmal ist unbekannt und daher nicht ausgewertet. Diese Einschränkung in der Eindeutigkeit ist bei der negierten Recherche entsprechend zu beachten.

Im Kapitel 11.4 dieses Handbuches wird die Checkbox mit dem Zeichen “[ ]” gekennzeichnet.

### 8.2.2 Eingabesyntax

Bei einer Eingabe in ein Feld vom Typ Eingabefeld sind die Eingabeformate genau zu beachten. Für die betroffenen Eingabefelder werden die jeweiligen Eingabeformate im Kapitel 11.4 bei den entsprechenden Abfragemerkmalen detailliert beschrieben. Gleiches gilt auch, wenn Sie eine direkte Eingabe in einem Feld des Typs Werteliste in Umgehung der Auswahlliste tätigen. Hierbei sind die Werte in gleicher Form aus den Auswahlliste zu übernehmen. Die Nutzung der Auswahlliste ist in diesem Fall die sichere Option.

Die Länge der von Ihnen eingegebenen Zeichenfolge ist nicht auf die Länge der auf dem Computer-Monitor dargestellten Felder beschränkt. Die Eingabe scrollt nach dem üblichen Standard im Feld weiter.

#### **Achtung!**

**Die Missachtung der Eingabe-Syntax kann zu fehlerhaften Abfrageergebnissen führen!**

## 8.2.3 Abfragelogik

Durch Eingabe eines Wertes beim Eingabefeld, der Werteliste oder der Statusauswahl einer Checkbox und deren Überführung in den Bereich Abfrage-Info wird nach den zugehörigen Merkmalen im Datenbestand der Kaufpreissammlung recherchiert. Alle in dem Abfrage-Info befindlichen Merkmale stehen dabei in einer UND-Verknüpfung zueinander. Es müssen immer alle ausgewählten Merkmale zugleich zutreffen (Schnittmenge).

Beispiele:

Abfragemerkmal	Auswahl
Bezirk	1 (für den Bezirk Mitte)
Entwicklungszustand (unbebaut)	30 (für die Qualität Bauland)

Als Ergebnis erhält man alle veräußerten Grundstücke mit der Lage im Bezirk Mitte UND der Qualität Bauland.

Innerhalb des gleichen Merkmales ist zusätzlich eine ODER-Verknüpfung möglich. Checkboxes sind hiervon ausgeschlossen. Für die ODER-Verknüpfung wird das Semikolon verwendet.

Beispiele:

Abfragemerkmal	Auswahl
Bezirk	1;3 (für den Bezirk Mitte oder Pankow)
Entwicklungszustand (unbebaut)	30 (für die Qualität Bauland)

Als Ergebnis erhält man alle veräußerten Grundstücke mit der Lage im Bezirk Mitte ODER Pankow UND der Qualität Bauland.

Gesamtbezüge, Negationen, Intervalle (Wertebereiche) sowie ODER-Verknüpfungen lassen sich innerhalb eines Eingabefeldes oder eines Stammdatensfeldes mit der nachfolgenden Syntax herstellen. Die Syntax der Checkbox wurde bereits unter Kapitel 8.2.1.3 erläutert.

Syntax	Taste(n)	Abfrage nach	Eingabebeispiele
<b>NULL</b>	Texteingabe mit Großbuchstaben	Leerfeld Das Merkmal darf nicht belegt sein.	NULL
x:y	Doppelpunkt	Beidseitiges Wertintervall Der Wert muss zwischen x und y liegen, wobei x und y mit einbezogen sind.	100:450
x:	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss größer oder gleich x sein.	100:
:y	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss kleiner oder gleich y sein.	:450
x;y	Semikolon	ODER-Verknüpfung Die Einzelwerte sollen sowohl	2;5;6;7

Syntax	Taste(n)	Abfrage nach	Eingabebeispiele
		als auch zutreffend sein.	
#x&#y	Kaufmännisches Und	UND-Verknüpfung Innerhalb eines Merkmales sollen beide Werte gleichzeitig zutreffen. Macht bei AKS Online von der Logik her nur Sinn bei Negationen (siehe unten).	#9&#15
a:b;x:z	Doppelpunkt und Semikolon	Kombination Mehrere Intervalle können mit ODER verknüpft werden.	1:4;8:12 :1970;1980:
#x	Doppelkreuz	Negation Der entsprechende Wert soll von der Abfrage ausgeschlossen sein. Sollen mehrere Werte in einem Feld ausgeschlossen werden, sind sie einzeln aufzuführen und mit UND zu verknüpfen Anwendbar auch mit NULL, dann erfolgt die Abfrage nur nach Merkmalen, die mit Werten belegt sind.	#4 #WA #100:450 #9&#12&#20 #NULL

### 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 Merkmales 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 das Feld in der Regel ausgewertet. Die Auswahl dieses Merkmales bezieht sich bei der Abfrage nur auf die Fälle, bei denen das Merkmal ausgewertet worden ist. In der Beschreibung der Einzelmerkmale (Kapitel 11.4) wird auf ein Sollfeld neben dem Symbol „++“ auch textlich gesondert hingewiesen.

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

Das Merkmal kann bei Bedarf ausgewertet sein. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Merkmal eine Information enthält, ist gegenüber dem Sollfeld geringer. Die Auswahl dieses Merkmales bezieht sich bei der Abfrage, bei denen das Merkmal ausgewertet worden ist. In der Beschreibung der Einzelmerkmale (Kapitel 11.4) wird auf ein Kannfeld neben dem Symbol „+“ auch textlich gesondert hingewiesen.

#### **Achtung!**

**Die Angabe der Priorität bezieht sich auf die Wahrscheinlichkeit der Feldbelegung und ist keine Angabe, ob nach diesem Merkmal in der Recherche abgefragt werden muss, soll oder kann.**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
28	... RB - Robauland Stufe 4	Rohbauland: Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließung ist gesichert.
30	Bauland	Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (rechtskräftiger Bebauungsplan, entsprechende übergeleitete Bauleitpläne oder nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen) bzw. vergleichbarer Voraussetzungen (Quelle lt. Merkmal „Planungsgrundlage“) baulich nutzbar, die Erschließung erfolgt oder ist bereits vorhanden. Die Frage der Erschließungsbeitragspflicht ist dabei ohne Belang.

Die folgende nicht für die Abfrage zu verwendende Schlüsselzahl kann evtl. zusätzlich in den Ausgabeformaten erscheinen.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
0	Noch nicht festgestellt	Der Entwicklungszustand der Fläche ist nicht bekannt.

### Erbauseinandersetzung [ ]

P4

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

Die Veräußerung erfolgte zum Zwecke der Erbauseinandersetzung. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **PV-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.

### Erbaurecht [ ]

Erb

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

Kennzeichnung, wenn in der Urkunde der Rechtsgegenstand eines Erbaurechts berührt wird.

#### **Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Dieses Merkmal ist ein fest definiertes Abfragemerkmal in den Teilmärkten **UB** und **BB** (siehe Kapitel 11.1.1 und 11.1.2). Wird mit der Eintragung NULL ausgeschlossen.

### Erbaurecht Laufzeit bis

ErbL

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

Datum, an dem das Erbaurecht an der Wohnanlage ausläuft.

#### **Achtung!**

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Die Eingabe erfolgt numerisch im Format TT.MM.JJJJ (z.B.: 01.01.2024). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.

### Erhaltungsgebiet [ ]

Er

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

Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung.