

## AKS Online Bulletin 2015

Stand: 21.12.2015

Das AKS Online Bulletin ist ergänzend zum AKS Online Benutzerhandbuch heranzuziehen und beinhaltet aktuelle - teilweise auch nur temporär gültige - Informationen über den Inhalt und der Handhabung der AKS Online. Welche Teilmärkte von der Meldung betroffen sind, wird eingangs bezeichnet (UB = unbebaute Grundstücke, BB = bebaute Grundstücke, WE = Wohnungseigentum). Neue Meldungen werden durch einen Randstrich gekennzeichnet.

### Meldungen

**21.12.2015 UB BB WE**

Im Rahmen des neuen Pflegevertrages zur AKS Berlin ist ab sofort ein festes „Wartungsfenster“ jeweils am Mittwoch in der Zeit von 18:00 bis 22:00 Uhr eingerichtet worden. AKS Online, als Bestandteil der AKS Berlin, kann daher in dieser Zeitspanne zeitweilig nicht erreichbar oder nur eingeschränkt nutzbar sein. Die nun fest eingerichteten Wartungszeiten bieten eine bessere Planbarkeit bei der Nutzung der AKS Online.

Unvorhergesehene Ausfallzeiten werden weiterhin in der Rubrik „Aktuelles“ und im GAA Online Newsletter – soweit möglich – bekanntgegeben.

Ein Hinweis zum Wartungsfenster wird in der nächsten Version des Benutzerhandbuches enthalten sein.

**09.12.2015 UB BB WE**

Im Benutzerhandbuch wurde beim Merkmal „**Preisbestimmende Grundstücksart**“ beim Wert „300“ wie bei allen Hauptgruppen-Werten dieses Merkmales ebenfalls die Warnung „Nicht für die Recherche verwenden!!!“ ergänzt. In der AKS Online, in der nur Kauffälle des Status „7“ recherchierbar sind, darf dieses Merkmal nicht mit den Hauptgruppen-Werten belegt sein. Gleiches gilt auch für das identische Merkmal „**Projektierte Bebauung**“.

Im Benutzerhandbuch wurden beim Merkmal „**Stadterneuerung**“ in der Beschreibung der Werte „4, 7, 8, 9 und 14“ die Bezeichnungen formell berichtigt.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.6 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.6 herunter.

**19.06.2015 UB BB WE**

Seit 17.06.2015 werden die Kaufverträge im Bereich des ehemals zu Ost-Berlin zugeordneten West-Staaken (Wert 5041) nicht mehr explizit mit diesem Wert ausgewertet, sondern mit Staaken (Wert 0504). Da eine einheitliche Datenlage in allen Teilmärkten erst längerfristig zu erwarten ist, sollten zwischenzeitlich bei einer Recherche nach Gesamt-Staaken beide Werte „0504;0541“ angegeben werden bzw. bei einer Recherche explizit nach West-Staaken mit den entsprechenden Blocknum-

mern (Merkmal „Block“). Im Benutzerhandbuch sind die Blocknummern zum Kopieren in das Eingabefeld vollständig aufgeführt.

Des Weiteren sind redaktionelle Ergänzungen im Handbuch erfolgt, u.a. wurden Hinweise bei den Merkmalen eingefügt, die ausschließlich über das Format AKS-B-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE bzw. AKS-G-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE ausgegeben werden.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.5 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.5 herunter.

**18.05.2015 UB BB**

Beim Merkmal „Erschließungsbeitrag“ wurde im Benutzerhandbuch die Bedeutung „Teilweise pflichtig“ fälschlicherweise dem Wert „3“ zugeordnet. Richtig ist jedoch der Wert „4“ (der Wert „3“ ist derzeit in der AKS Intra und AKS Online gesperrt). Das Benutzerhandbuch wurde entsprechend berichtigt.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.4 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.4 herunter.

**17.04.2015 UB BB WE**

Die Komponenten der neuen AKS Berlin wurden endgültig bezeichnet. Die Hauptkomponente AKS Intra bezeichnet jetzt die intern nutzbare „originäre“ Kaufpreissammlung, die AKS Online unverändert das Online-Abfrageverfahren. Das Benutzerhandbuch wurde darauf angepasst.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.3 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.3 herunter.

**17.04.2015 WE**

Bei Kauffällen ab dem 29.09.2014 ist damit zu rechnen, dass aus technischen Gründen die stadträumliche Wohnlage nicht bei allen Kauffällen in die Datenbank übernommen wird. Eine Recherche nach diesem Merkmal ab dem genannten Datum kann somit zu einer geringeren Fallzahl führen, als tatsächlich Kauffälle vorhanden sind. Das Problem ist leider nicht kurzfristig zu lösen, so dass dieses Merkmal bei einer Abfrage ggf. unberücksichtigt bleiben sollte und die stadträumlichen Wohnlagen manuell aus der Wohnlagenkarte des Berliner Mietspiegels zu entnehmen sind.

**12.03.2015 UB BB WE**

Die im Benutzerhandbuch (bis Version 2.1) als „vorläufig beschrieben“ gekennzeichneten neuen Merkmale haben ihre endgültige Beschreibung erhalten, wobei bei drei Merkmalen noch der Gutachterausschuss beraten muss. Solange ist eine Nutzung dieser Merkmale nicht möglich. Diese drei Merkmale sind im Benutzerhandbuch besonders gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Merkmale:

- **Ausstattungsgrad**
- **Einstufung Energieausweis**

### - Modernisierungszustand

Gleichzeitig wurden redaktionelle Berichtigungen an mehreren Stellen durchgeführt.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.2 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.2 herunter.

#### 20.02.2015 UB BB WE

Für das Merkmal „**Stadträumliche Wohnlage**“ wurden am 18.11.2014 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin die Bereiche der „sehr guten Wohnlage“ neu beraten. Die Ergebnisse sind jetzt im Benutzerhandbuch eingearbeitet worden.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.1 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.1 herunter.

#### 20.02.2015 BB

##### Betrifft Ertragsobjekte:

Durch geänderte Ansätze bei den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und der Restnutzungsdauer ab dem 01.01.2014 ergeben sich ab diesem Zeitpunkt veränderte Liegenschaftszinssätze. Das betrifft das Merkmal „**Tatsächlicher Lieg-zins (+-) {%}**“. Bitte berücksichtigen Sie diesen Umstand bei Ihrer Recherche.

##### Betrifft Sachwertobjekte:

Vom 01.01.2013 bis zum 28.09.2014 wurde das Modell für die Sachwertberechnung in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 wie folgt berechnet:

- Es wird einheitlich für alle Gebäudetypen die Standardstufe 4 der NHK 2010 angesetzt.
- Es findet keine Korrektur für die freistehenden Zweifamilienhäuser statt (siehe Fußnote 3 bei den NHK 2010 des Bundesanzeigers).
- Der Regionalfaktor beträgt 1,0.
- Der Abschlag von 10 % für Fertighäuser entfällt.
- Es erfolgt eine lineare Abschreibung.
- Der Baupreisindex 2010.
- Die Gesamtnutzungsdauer bei Gebäuden mit einem Baujahr < 65 Jahren beträgt 80 Jahre bzw. bei einem Baujahr  $\geq$  65 Jahren Baualter + Restnutzungsdauer.
- Die RND wird in Anlehnung der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie 2012 80 Jahre bei Gebäuden  $\geq$  65 Jahren wie folgt angesetzt:  
schlechter Bauzustand: 25 Jahre  
normaler Bauzustand: 40 Jahre  
guter Bauzustand: 55 Jahre

Für weiter zurückliegende Jahre bitte bei der Geschäftsstelle anfragen.

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

ren zu Grunde gelegt, unabhängig von dem damals angewendeten Modell. Das neue Ausgabemerkmale **„SW mit neuen Regeln berechnen [ ]“** in den Ausgabeformaten AKS-B-BEBAUT-SACHWERT, AKS-G-BEBAUT-SACHWERT, AKS-B-BEBAUT-GESAMT und AKS-G-BEBAUT-GESAMT soll auf diesen besonderen Umstand hinweisen.

Durch den oben genannten geänderten Ansatz bei der Gesamtnutzungsdauer ab ergeben sich ab dem 29.09.2014 veränderte Sachwerte. Das betrifft die Merkmale **„Sachwert {EUR}“** und **„Sachwert Gebäude {EUR}“**. Bitte berücksichtigen Sie diesen Umstand bei Ihrer Recherche.

Bitte aktualisieren Sie Ihr vorhandenes Benutzerhandbuch mit dem Update Version 2.1 oder laden Sie sich das vollständige neue Benutzerhandbuch der Version 2.1 herunter.

#### **20.02.2015 BB**

##### Technische Berichtigung:

Aus den Ausgabeformaten AKS-B-BEBAUT-SACHWERT, AKS-G-BEBAUT-SACHWERT, AKS-B-BEBAUT-GESAMT und AKS-G-BEBAUT-GESAMT wurde das auf das Einzelgebäude bezogene Merkmal **„Sachwert Gebäude {EUR}“** entfernt. Dieses Merkmal bleibt weiterhin in den Ausgabeformaten AKS-B-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE und AKS-G-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE erhalten.

#### **09.02.2015 UB BB WE**

Die AKS Online 2.0 ist mit dem heutigen Tag produktiv geschaltet, d.h. dass ab sofort die Neuregistrierung in der AKS Online möglich ist.

Generell gilt, dass sich alle AKS Online Nutzer neu in der AKS Online 2.0 registrieren müssen, auch diejenigen, deren Freischaltungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Für die verschiedenen Fallgestaltungen bei der Registrierung steht in GAA Online unter „Aktuelles“ ein Leitfaden für die richtige Vorgehensweise bei der Neuregistrierung zum Abruf bereit.

Mit der neuen Version ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Der Teilmarkt Nutzungsentgelte ist aufgrund der geringen Nachfrage weggefallen. Auskünfte über diesen Teilmarkt sind somit nur noch durch eine manuelle Auskunft in der Geschäftsstelle möglich.
- Die fünfjährige Einschränkung beim Vertragsdatum fällt weg. Es steht hinsichtlich des Vertragsdatums jetzt der gleiche Datenbestand wie in der originären AKS Berlin zur Verfügung.
- Der Nutzer hat die Möglichkeit sich eigene Ausgabeformate zu erstellen.
- Bei der Eingabe sowie in den Ausgabeformaten sind folgende neue Merkmale hinzugekommen:
  - Ausstattungsgrad
  - Baujahr geschätzt
  - Dachgeschoss ausbaufähig
  - Dachgeschoss gleich Vollgeschoss
  - Einstufung Energieausweis
  - Ertragsdaten vorhanden
  - Keller ausbaufähig

- Keller mit Aufenthaltsräumen
- Kellergeschoss gleich Vollgeschoss
- Kellergeschoss wird wirtschaftlich genutzt
- Mietertrag Brutto/Netto
- Pakete
- Postleitzahl
- Tatsächlicher Liegzins
- Typ Energieausweis
- Überschwemmungsgebiet
- Wertrelevante GF

Die neuen Merkmale sind jedoch noch nicht endgültig definiert und klassifiziert. Sie wurden im Benutzerhandbuch entsprechend markiert. Bei der Verwendung dieser Merkmale ist entsprechend darauf zu achten.

- Bei der Eingabe sowie in den Ausgabeformaten sind folgende Merkmale weggefallen, u.a. wegen Nichtauswertung:
  - BMZ realisierbar
  - BMZ zulässig
  - Flugsicherungsbereich
  - Jahresnettokaltmiete
  - Naturdenkmal
  - Sachwert der Gebäude
  - Sonstige Maßnahme

Weitere Informationen hierzu sind im aktuellen Benutzerhandbuch nachzulesen.

Das aktuelle AKS Online Benutzerhandbuch liegt in der Version 2.0 vor und ist in GAA Online unter „Service“ > „Informationen zur AKS Online“ > „Wichtige Benutzerinformationen“ abrufbar. Wechseln Sie die alte Version des Benutzerhandbuches (1.16) gegen die neue Version (2.0) aus! Die bisherige Version 1.16 ist nicht mehr zu verwenden!