



**Benutzerhandbuch
zum automatisierten Abrufverfahren AKS Online**

Version: 2.20

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

Copyright: © 2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – III E
Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichungen oder Wiedergabe dieses Handb-
buches oder Teile daraus sind ausdrücklich nur mit Genehmigung des Herausgebers
gestattet.

Dieses Handbuch wurde unter größter Sorgfalt erstellt, dennoch kann der Heraus-
geber eine vollständige Fehlerfreiheit nicht gewährleisten. Sollten bei der Benut-
zung dieses Handbuches Fehler entdeckt werden, bittet der Herausgeber um ei-
nen entsprechenden Hinweis.

Hauptfläche {m²}**Hfläche**

!	+++	_	>	<	UB	BB	
---	-----	---	---	---	----	----	--

Bei **UB**:

Die Fläche des Grundstücks in Quadratmeter, die für die Berechnung des Kaufpreises je Quadratmeter von maßgeblicher Bedeutung ist. Also ohne Nebenflächen, wie z.B. Straßenland, Wasserfläche.

Bei **BB**:

Die Fläche des Grundstücks in Quadratmeter, die für die Berechnung des Bodenwertanteils am Kaufpreis je Quadratmeter von maßgeblicher Bedeutung ist. Also ohne Nebenflächen, wie z.B. Straßenland, Wasserfläche.

Achtung!

- Die Eingabe erfolgt numerisch (z.B.: 1600). Gegebenenfalls einschließlich der unter Kapitel 8.2.3 beschriebenen Abfragesyntax.
- Ergänzend wird in den Standard-Ausgabeformaten die **Grundstücksfläche {m²}** einschließlich aller Nebenflächen mit ausgegeben.

Heizungsart**Hz**

!	+++	w	>	<		BB	
!	++	w	>	<			WE

Die Art der Beheizung der Gebäude auf dem Grundstück bzw. des einzelnen Wohnungseigentums.

Achtung!

- Teilmarktspezifische Wertelisten.
- Nur bei **WE**: Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Aufgrund fehlender Informationsquellen ist die Feststellung der Heizungsart in den letzten Jahren immer schwieriger und unsicherer geworden.

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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
0	Ohne Beheizung	Die Gebäude sind nicht beheizbar.
3	Etagenheizung (EH)	Individuelle "saubere" Beheizung der einzelnen Mieteinheiten mit wohnungszentraler Regulierungsmöglichkeit, unabhängig vom Energieträger (Gastherme, Nachtspeicheröfen).
6	Klimaanlage	Beheizungsanlage besonderer Komfortstufe, die die Raumluft durch Umwälzung hinsichtlich Temperatur, Feuchte, Bewegung und Reinheit innerhalb bestimmter Grenzen halten soll.
8	OH (Ofenheizung)	Meist Einzelfeuerstätten mit dezentraler Brennstoffversorgung. Auch Ausstattung einzelner Räume mit noch außenwandbelüfteten Gasfeuerstätten.
9	SH (Sammelheizung)	"Saubere" Heizungsarten mit automatischer (Brennstoff- bzw.) Wärmezuführung (zentrale Beheizung der Wohnanlage oder Fernheizung).

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Wird hauptsächlich bei Ertrags- und Gewerbeobjekten verwendet.
- Dieses Merkmal wird ab 2015 ausgewertet. Kauffälle vor 2015 enthalten bei diesem Merkmal keine Auswertung.
- Ausgabe ausschließlich über das Ausgabeformat ...-BEBAUT-EINZELGEBAEUDE

Kochabteil []**Ko**

!	+	[]	>	<			WE
---	---	-----	---	---	--	--	----

Die WE-Einheit verfügt anstelle einer Küche (oder zusätzlich) über einen in sich nicht abgeschlossenen Raumteil mit Kochmöglichkeit und Wasseranschluss, der insbesondere zur Zubereitung von Speisen dient.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

KP {EUR/m²}**KP/m²**

!	+++	_		<	UB		
!	++	_		<			WE

Bei **UB**:

Der Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche (Merkmal **Hauptfläche {m²}**), somit nach Abzug von zu berücksichtigenden Nebenflächen, Außen- und baulichen Nebenanlagen. Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Bei **WE**:

Der Kaufpreis je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche (Merkmal **WF-NF {m²}**). Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Achtung!

- Eine Kaufpreisbereinigung geringen Umfangs (< 5% des Kaufpreises) z.B. für mobiles Inventar erfolgt nicht. Kauffälle mit einer notwendigen Preisbereinigung größeren Umfangs (> 5% des Kaufpreises) stehen in der AKS Online nicht zur Verfügung.
- Als Berechnungsgrundlage dient bei **UB** das Merkmal **Hauptfläche {m²}** und nicht das Merkmal **Grundstücksfläche {m²}**.
- Bei **WE** ist das Merkmal ein festes Recherchemerkmal mit der Logik #NULL, wenn die Wohnungsart oder die Art des Gewerberaumes bekannt ist sowie bei bestimmten Arten des sonstigen Teileigentums (siehe Kapitel 11.1.3).

KP/GF {EUR/m²}**KP/GF**

!	+++	_		<		BB	
---	-----	---	--	---	--	----	--

Der Kaufpreis je Quadratmeter Geschossfläche. Der Kaufpreis ist ohne Umsatzsteuer angegeben.

Achtung!

- Eine Kaufpreisbereinigung geringen Umfangs (< 5% des Kaufpreises) z.B. für mobiles Inventar erfolgt nicht. Kauffälle mit einer notwendigen Preisbereinigung größeren Umfangs (> 5% des Kaufpreises) stehen in der AKS Online nicht zur Verfügung.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		1062;1075;1083;1091;1118;1200;1208; 2072;2073;2074;2075;2076;2077;2078; 2079;2080;2109; 2371;2438 Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

Status der Kauffallauswertung **St** ! +++ w UB BB WE

Vom System bei der Speicherung vergebene Kennzeichnung zum Stand der Auswertung.

Achtung!

- Ist ein fest definiertes Abfragemerkmal (siehe Kapitel 11.1).

Wert	Bedeutung	Beschreibung
7	Vertrag ausgewertet	Die Auswertung wurde erfolgreich abgeschlossen und gespeichert.

Stellare Lage **Stela** ! + 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 zusätzlichen Heizkosten). Allerdings recht dunstig.

Straßenname **Straßenname** ! ++ - < WE

Der Straßenname als Lagebezeichnung für den Ausgang des Gebäudes oder Gebäudeteiles der Wohnanlage.

Achtung!

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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
		<ul style="list-style-type: none"> Hilfswerksiedlung GmbH, ev. Wohnungsunternehmen, Petruswerk, kath. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH. Sekten sind davon ausgenommen.
15	Diplomatische Vertretung	Vertretung eines ausländischen Staates.
20	Sonstiges Bundesland	Immobilien der übrigen deutschen Bundesländer (außer Berlin).
21	Landeseigene Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen, die vollständig im Eigentum des Landes Berlin stehen, oder an denen das Land Berlin mit Mehrheit (über 50 %) beteiligt ist.

Verfügbarkeit**Vf**

!	++	w	>	<	UB	BB	
!	+++	w	>	<			WE

Die Nutzungssituation der Immobilie zum Zeitpunkt der Übergabe.

Achtung!

- Nur bei **UB** und **BB!** Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein
- Teilmarktspezifische Wertelisten.
- Der Wert 1 kann in Einzelfällen auch bei **UB** und **BB** im Ausgabeformat erscheinen. Er sollte jedoch ausschließlich in **WE** als Recherchemerkmal verwendet werden!

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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
2	Teilvermietet/Teilverpachtet	Teile des Grundstücks sind vermietet bzw. verpachtet, der übrige Teil ist eigengenutzt.
3	Vermietet/Verpachtet	Nicht bei Renditeobjekten: Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.
5	Nutzungsrecht	Das Grundstück war bei der Übereignung mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet.

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

Wert	Bedeutung	Beschreibung
3	Vermietet/Verpachtet	Nicht bei Renditeobjekten: Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.

Wert	Bedeutung	Beschreibung
6	Tlw. Leerstand, Teilentmietet	Nur bei Renditeobjekten: Teile des nicht zur individuellen Nutzung bestimmten Objektes waren bei der Übereignung nicht vermietet.
7	Leerstand	Nur bei Renditeobjekten: Das nicht zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wurde im nicht vermieteten/geräumten Zustand übergeben.

Nur zu verwenden bei Recherchen in den Teilmärkten **WE**

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Bezugsfrei	Das zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird frei von tatsächlicher Nutzung und von Nutzungsrechten übergeben.
3	Vermietet/Verpachtet	Das im Wesentlichen zur individuellen Nutzung bestimmte Objekt wird im vermieteten bzw. verpachteten Zustand übergeben.
4	Mieterkauf/Pächterkauf	Käufer ist Mieter bzw. Pächter (von Teilen) des Objektes.

Folgende aufgeführte Schlüsselzahlen können evtl. zusätzlich in den Ausgabeformaten erscheinen. Diese sind nicht zur Eingabe bei einer Recherche zu verwenden!

Wert	Bedeutung	Beschreibung
8	Bauaufsichtlich gesperrt	(Wesentliche) Teile der Bebauung waren bei der Übergabe bauaufsichtlich gesperrt. Bei Renditeobjekten bleiben fiktive Erträge aus den gesperrten Flächen bei den Einnahmen der Grundstücksbewirtschaftung ggf. unberücksichtigt.
9	Besetztes Haus	Gegenstand der Übereignung war ein "Besetztes Haus", das damit zu diesem Zeitpunkt nicht wirtschaftlich verwertbar war.

Vertragsart

VA

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

Die Art des Eigentumswechsels.

Achtung!

- Ist ein fest definiertes Abfragemerkmal (siehe Kapitel 11.1).

Wert	Bedeutung	Beschreibung
1	Kauf	Privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch notariell beurkundeten Vertrag. Vgl. auch Schlagwort "Alteigentümer".
2	Angebot + Annahme / Benennung	Privatrechtliche Übereignung einer Immobilie durch getrennt voneinander notariell be-

Wegerecht []

28

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

Im Grundbuch ist ein Wegerecht eingetragen. Dieses ist ein Untermerkmal des Gruppenmerkmals **UV-Grundstück rechtlich []**...

Achtung!

- Sollfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.

Wert SE

Wert SE

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

Der Kaufpreisanteil, der auf ein dem Wohnungseigentum zugeordnetes spezielles Sondereigentum (z.B. PKW-Stellplatz) entfällt und im Kaufvertrag eigens ausgewiesen wurde. In diesem Falle wurde der Gesamtkaufpreis um diesen ausgewiesenen Kaufpreisanteil bereinigt.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Zusätzlich auf Hinweise unter **Text (anonymisiert)** achten!
- Das Merkmal wird ab dem 01.01.2017 ausgewertet.

Wert SNR

Wert SNR

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

Der Kaufpreisanteil, der auf ein dem Wohnungseigentum zugeordnetes spezielles Sondernutzungsrecht (z.B. PKW-Stellplatz) entfällt und im Kaufvertrag eigens ausgewiesen wurde. In diesem Falle wurde der Gesamtkaufpreis um diesen ausgewiesenen Kaufpreisanteil bereinigt.

Achtung!

- Kannfeld, Feld muss nicht zwingend belegt sein.
- Zusätzlich auf Hinweise unter **Text (anonymisiert)** achten!
- Das Merkmal wird ab dem 01.01.2017 ausgewertet.

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 initial ab 2015 ausgewertet. Kauffälle vor 2015 enthalten bei diesem Merkmal keine Auswertung.
Ab Kaufvertragsdatum 01.01.2020 wird nach einer einheitlichen Arbeitsanleitung ausgewertet. Sie finden diese im Glossar von GAA Online, siehe:
<https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.757391.php>
- 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: