

AKuK-Anleitung

Ableitung von Bodenrichtwerten

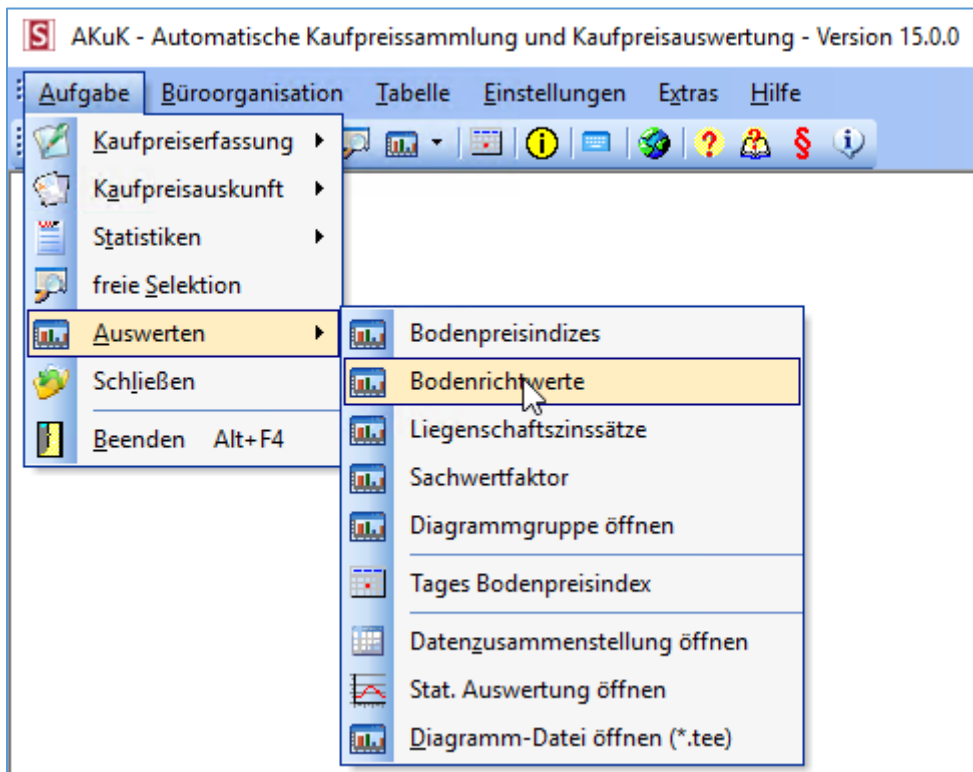
(Stand: 04.11.2020)

Diese Anleitung unterstützt Sie bei der Ableitung von Bodenrichtwerten mit AKuK. Sie wurde erstellt und freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Eckhard Vandersee (Vorsitzender Gemeinsamer Gutachterausschuss Bühl).

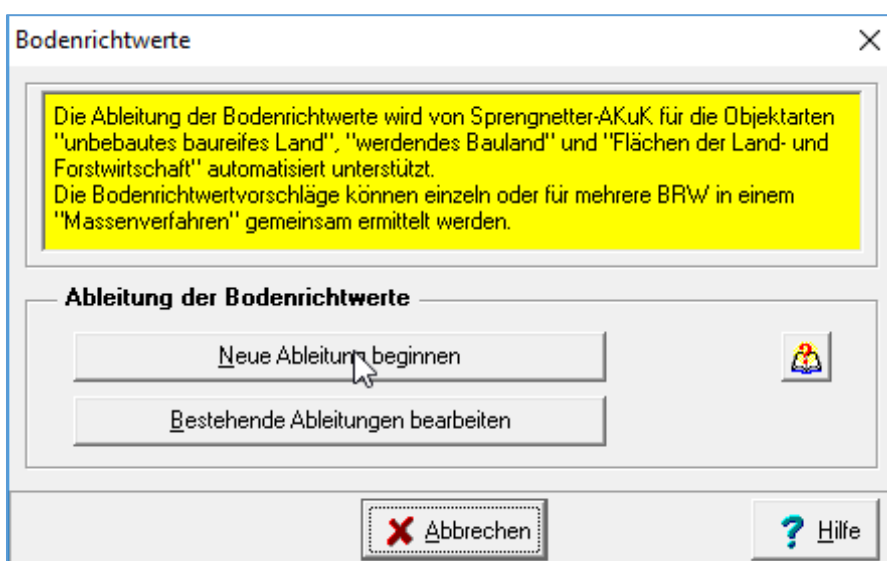
Bei Fragen und Anregungen zu dieser Anleitung und/oder anderen Fragen rund um AKuK steht Ihnen unser Support-Team über hilfe@support.sprengnetter.de oder telefonisch unter 02641/91304567 zur Verfügung.

Zur programmunterstützten Ableitung von Bodenrichtwerten rufen Sie zunächst den Auswertedialog „Bodenrichtwerte“ auf und klicken anschließend auf die Schaltfläche „Neue Ableitung beginnen“:

1. Menüpunkt „Aufgabe“ => „Auswerten“ => „Bodenrichtwerte“ auswählen

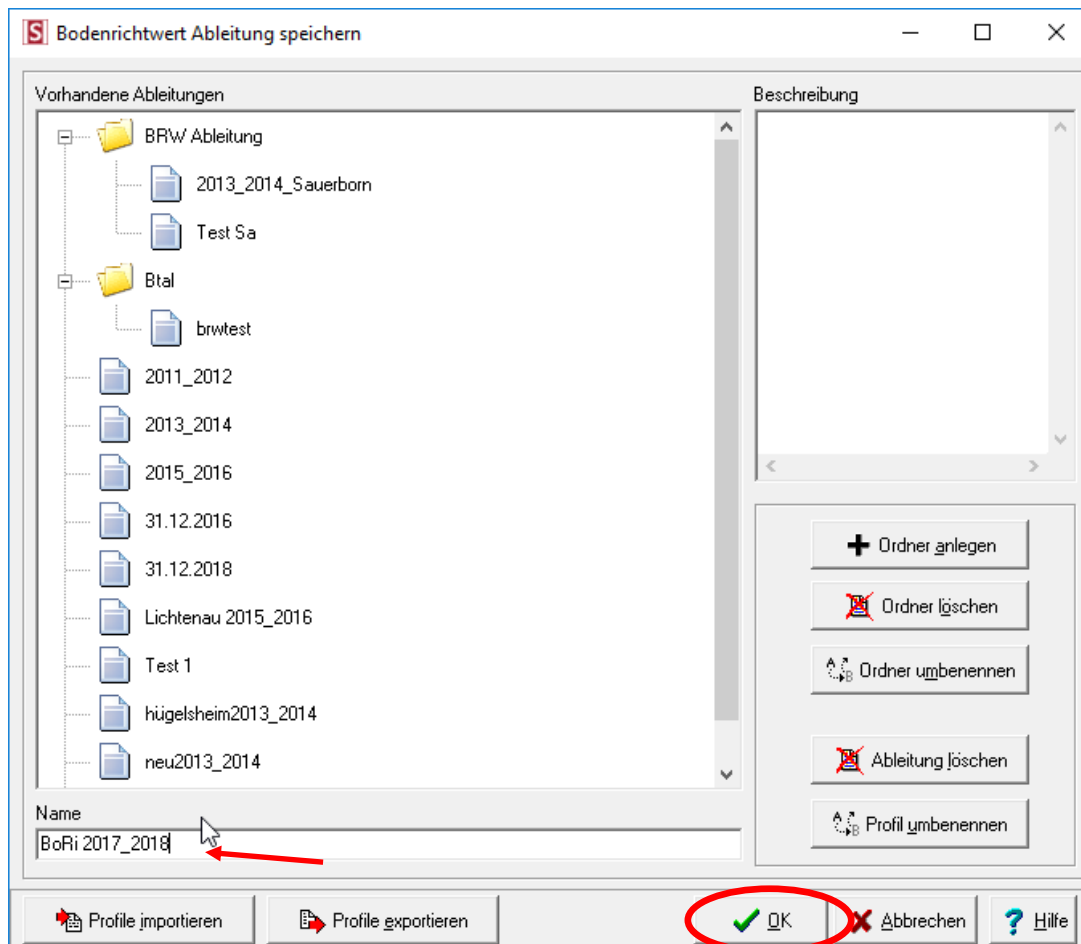


2. Schaltfläche „Neue Ableitung beginnen“ betätigen



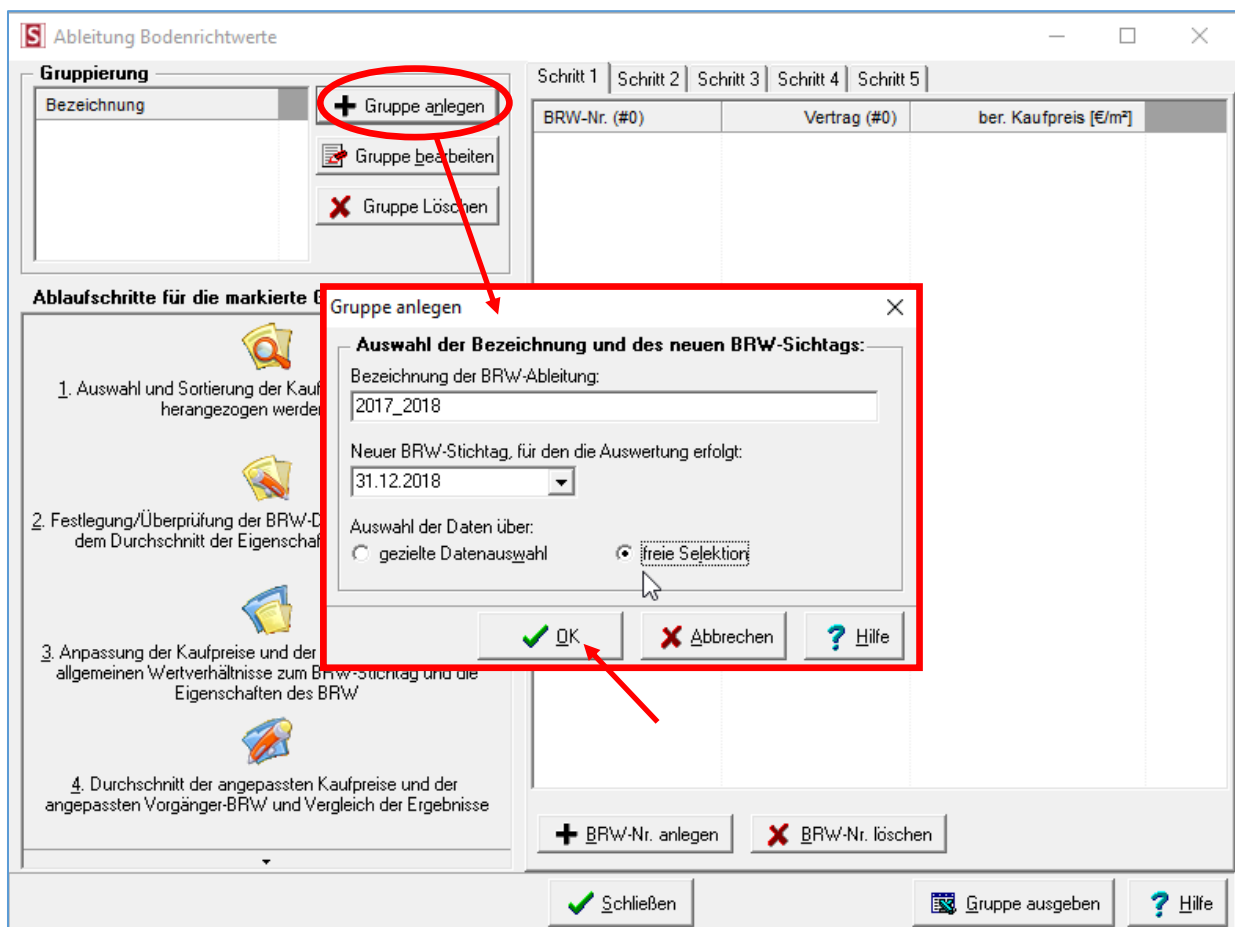
Im nächsten Schritt bestimmen Sie, in welchem Ordner die Ableitung gespeichert werden soll und vergeben einen Namen für die konkrete Auswertung/Ableitung. Mit Klick auf „OK“ geht es weiter.

3. Ordner auswählen, Namen vergeben und mit „OK“ bestätigen.



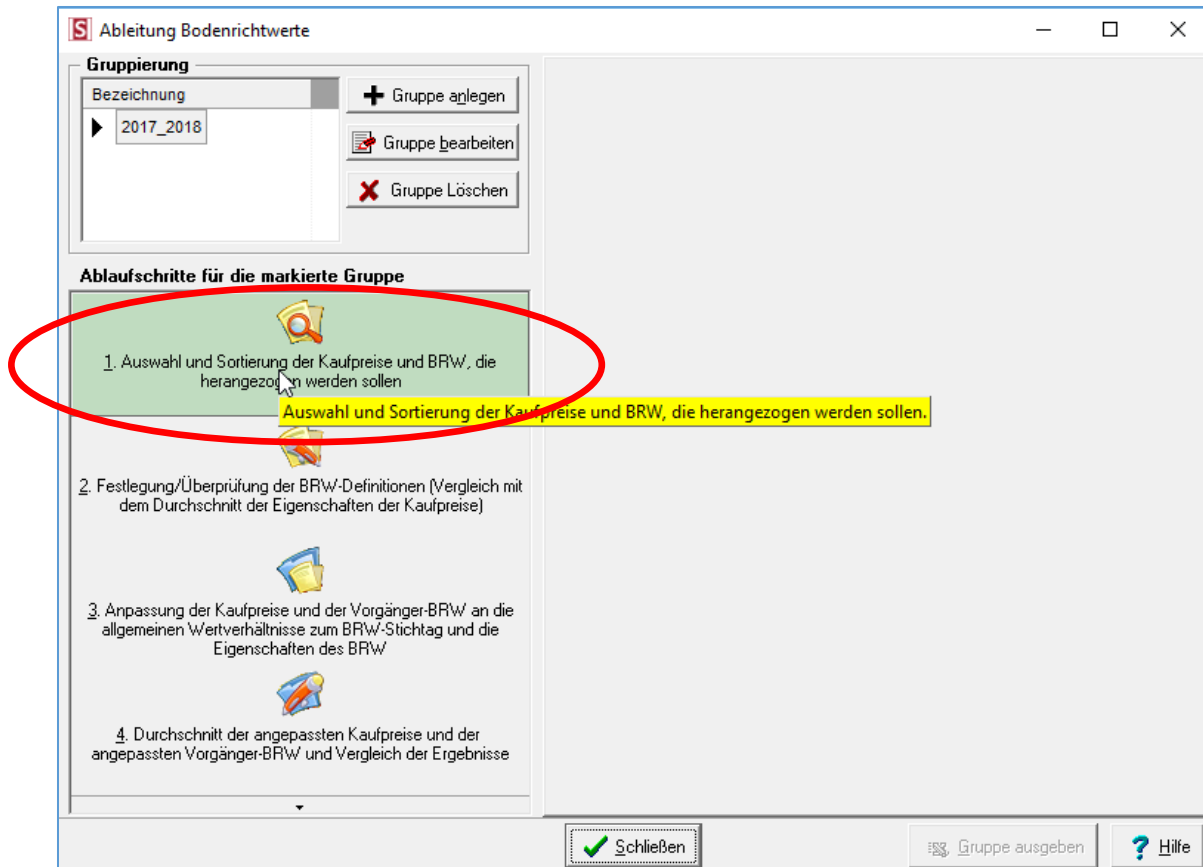
In dem nun geöffneten Dialogfeld können Gruppierungen für die BRW-Ableitung angelegt werden. Über die Schaltfläche „Gruppe anlegen“ können Sie eine Bezeichnung für die Gruppe vergeben, einen BRW-Stichtag vorgeben sowie Datenauswahl („gezielte Datenauswahl“ oder „freie Selektion“) vornehmen. In dieser Anleitung wählen wir hier die Option „freie Selektion“ aus.

4. Gruppe anlegen, Bezeichnung der BRW-Ableitung und Stichtag eintragen, danach „freie Selektion“ auswählen und mit „OK“ bestätigen



In dem Hauptdialogfeld erscheint nun die angelegte Gruppe und wenn diese markiert ist, können nun die angegebenen Ablaufschritte für diese (markierte) Gruppe durchgeführt werden.

5. Ablaufschritt 1: Auswahl und Sortierung der Kaufpreise und BRW, die herangezogen werden sollen



5.1 Freie Selektion (nach Eingabe mit „OK“ bestätigen)

- => PLZ eingeben, für die abgeleitet werden soll (wird keine eingegeben, werden alle in der Datenbank befindlichen Postleitzahlen verwendet)
- => Zur Auswertung/Bewertung geeignet: „Ja“ auswählen
- => Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ auswählen
- => Objektart „unbebautes baureifes Land“ auswählen

Nach Bestätigung mit „OK“ öffnet sich das Dialogfeld „Datenauswahl“ (siehe 5.2)

5.2. Sortierung festlegen (Voreinstellungen werden hier übernommen)

In dem Hauptdialogfeld erscheint nun ein Reiter mit „Schritt 1“, auf dem die im ersten Schritt ausgewählten Daten aufgeführt sind. Im 2. Schritt erfolgt die Festlegung und Überprüfung der BRW-Definitionen.

6. Schritt 2 „Festlegung/Überprüfung der BRW-Definitionen (Vergleich mit dem Durchschnitt der Kaufpreise) durchführen

Gruppierung

Bezeichnung: 2017_2018

+ Gruppe anlegen
Gruppe bearbeiten
Gruppe Löschen

Ablaufschritte für die markierte Gruppe

1. Auswahl und Sortierung der Kaufpreise und BRW, die herangezogen werden sollen
2. Festlegung/Überprüfung der BRW-Definitionen (Vergleich mit dem Durchschnitt der Eigenschaften der Kaufpreise)
3. Anpassung der Kaufpreise und der Vorgänger-BRW an die allgemeinen Wertverhältnisse zum BRW-Stichtag und die Eigenschaften des BRW
4. Durchschnitt der angepassten Kaufpreise und der angepassten Vorgänger-BRW und Vergleich der Ergebnisse

Schritt 1

BRW-Nr. (#47)	Vertrag (#114)	ber. Kaufpreis [€/m²]
B010	Anzahl: 1	BRW: 350,00 (31.12.2016)
B055	Anzahl: 2	BRW: 245,00 (31.12.2016)
B110	Anzahl: 1	BRW: 55,00 (31.12.2016)
B120	Anzahl: 5	BRW: 65,00 (31.12.2016)
B1200	Anzahl: 6	BRW: 180,00 (31.12.2016)
B130	Anzahl: 4	BRW: 65,00 (31.12.2016)
B140	Anzahl: 1	BRW: 70,00 (31.12.2016)
B145	Anzahl: 1	BRW: 135,00 (31.12.2016)
B150	Anzahl: 1	BRW: 245,00 (31.12.2016)
B160	Anzahl: 1	BRW: 250,00 (31.12.2016)
B170	Anzahl: 1	BRW: 300,00 (31.12.2016)
B175	Anzahl: 2	BRW: 390,00 (31.12.2016)
B180	Anzahl: 2	BRW: 300,00 (31.12.2016)
B1800	Anzahl: 1	BRW: 200,00 (31.12.2016)
B185	Anzahl: 2	BRW: 255,00 (31.12.2016)
B190	Anzahl: 2	BRW: 360,00 (31.12.2016)

+ BRW-Nr. anlegen BRW-Nr. löschen

Schließen Gruppe ausgeben Hilfe

Es öffnet sich ein Dialogfeld, in dem die BRW-Definitionen festgelegt bzw. überprüft werden können. Es können konkrete Merkmale ausgewählt werden, für die Durchschnittswerte ermittelt werden sollen. Ausreißerschranken und Grenzbereiche können frei definiert werden. Die Auswahl und Eingaben anschließend mit „OK“ bestätigen.

Schritt 2: Festlegung/Überprüfung der BRW-Definitionen

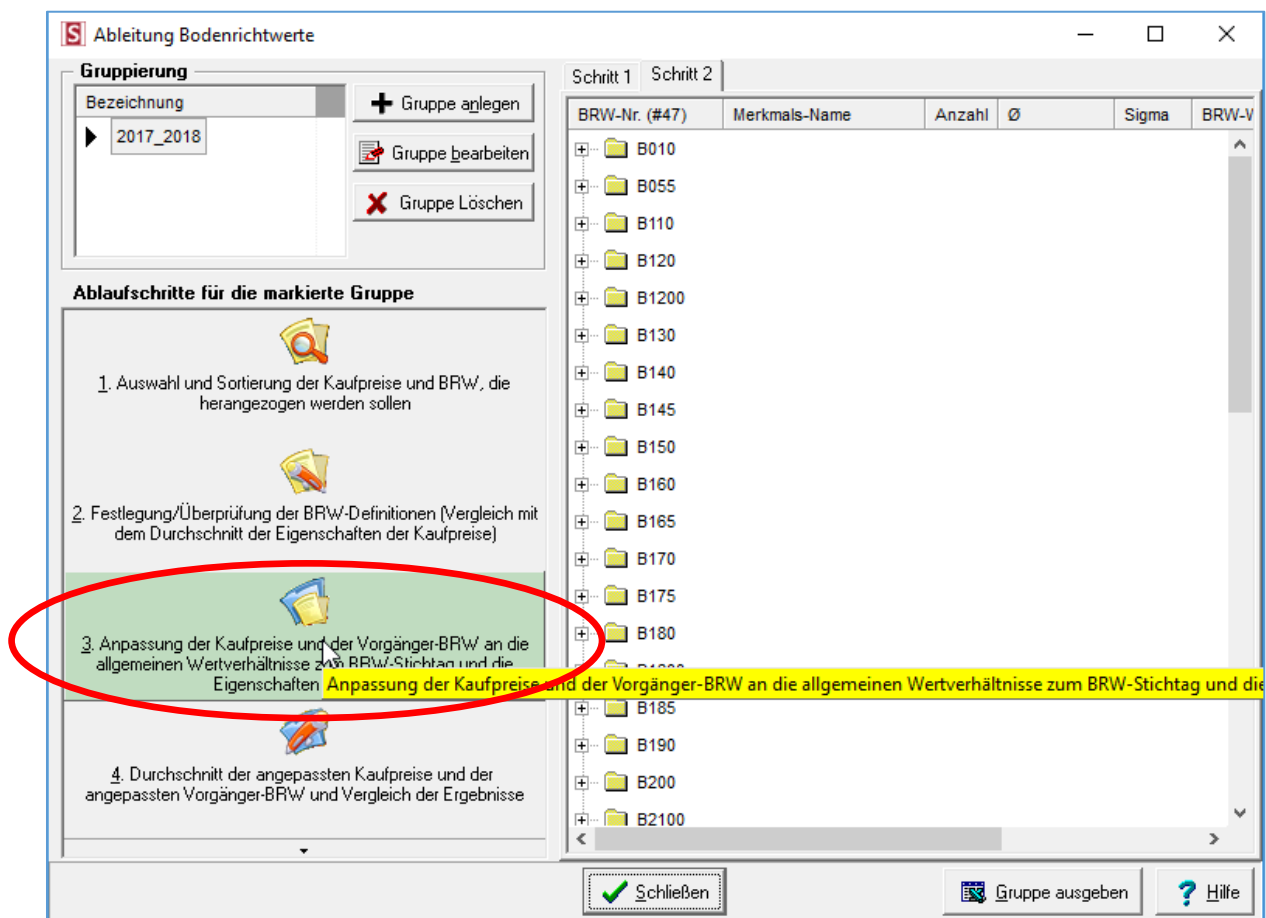
Festlegung/Überprüfung der BRW-Definitionen
(Vergleich mit dem Durchschnitt der Eigenschaften der Kaufpreise)

Durchschnitt für Merkmal ermitteln:	Ausreißerschranke	Grenzbereich	Rundung auf
<input checked="" type="checkbox"/> Grundstücksfläche	± 100,00 %	± 0,00 m ²	100,00 m ²
<input type="checkbox"/> Tiefe	± 100,00 %	± 0,00 m	1,00 m
<input type="checkbox"/> Breite	± 100,00 %	± 0,00 m	1,00 m
<input type="checkbox"/> GFZ	± 100,00 %	± 0,00	0,00
<input type="checkbox"/> GRZ	± 100,00 %	± 0,00	0,00
<input type="checkbox"/> BMZ	± 100,00 %	± 0,00	0,00
<input type="checkbox"/> Art d. baul. Nutzung		>= 1	
<input type="checkbox"/> (Bauweise) Typ		>= 1	
<input type="checkbox"/> Bauweise		>= 1	
<input type="checkbox"/> Vollgeschoss	± 100,00 %	± 0,00	0,00
<input type="checkbox"/> (Erschließung) Beitrag		>= 1	

alle auswählen alle abwählen

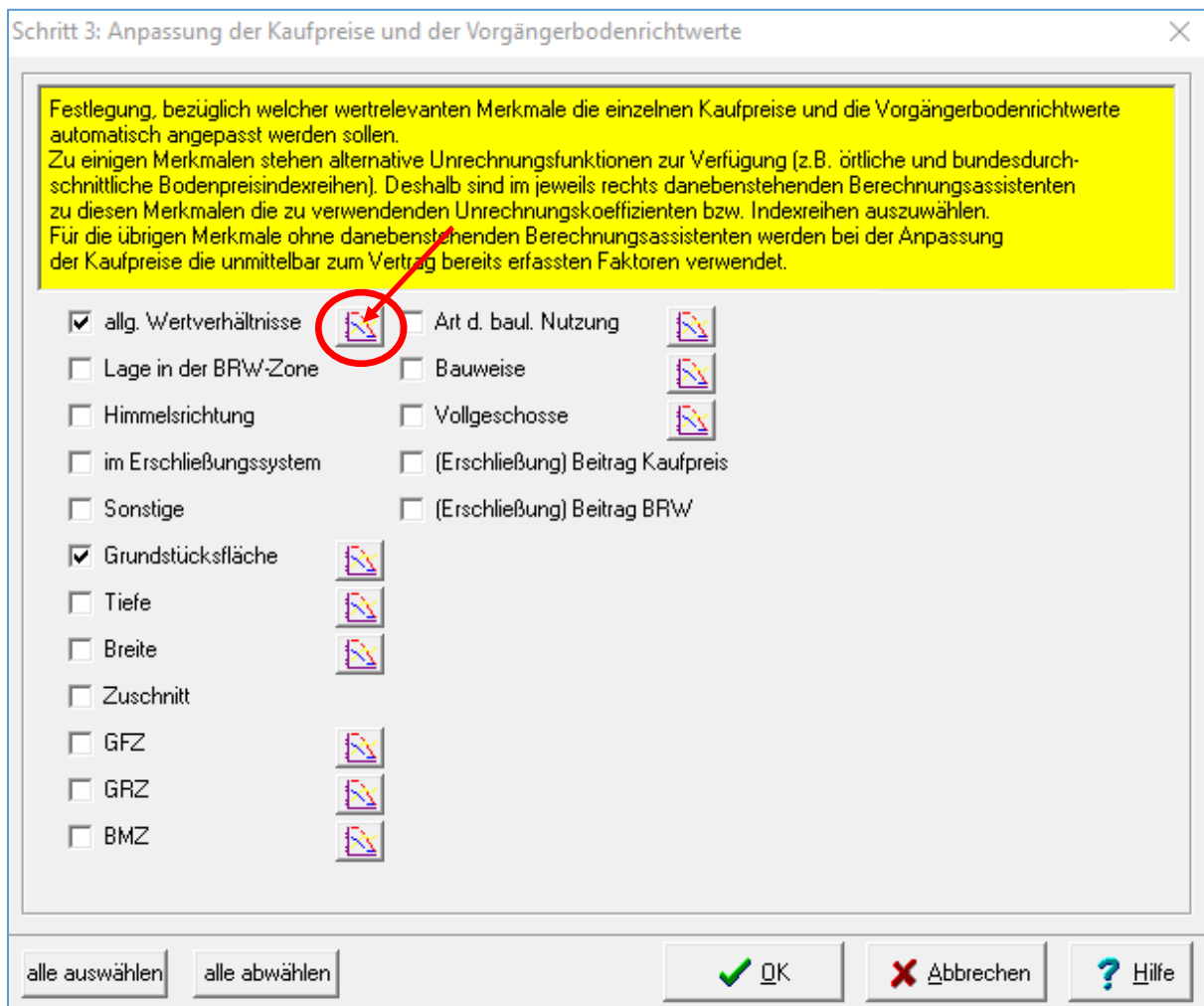
In dem Hauptdialogfeld erscheint nun ein weiterer Reiter „Schritt 2“ mit – zu diesem Zeitpunkt – noch leeren Zellen bzgl. Merkmals-Name, Anzahl etc. Im 3. Schritt erfolgt die Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum voreingestellten BRW-Stichtag sowie die Anpassung an die vordefinierten Eigenschaften des BRW-Grundstücks.

7. Schritt 3 „Anpassung der Kaufpreise und der Vorgänger-BRW an die allgemeinen Wertverhältnisse zum BRW-Stichtag und die Eigenschaften des BRW“

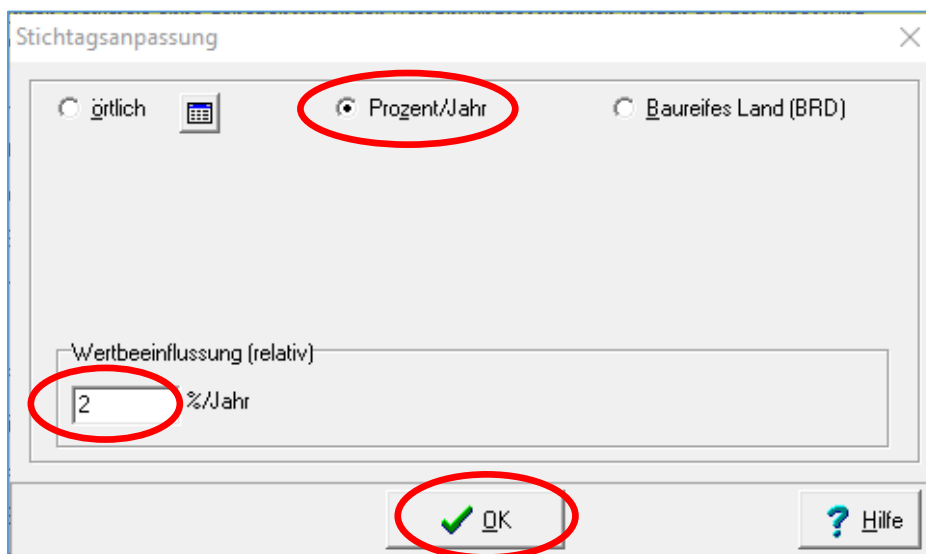


Es öffnet sich ein Dialogfeld, über das die wertrelevanten Merkmale festgelegt werden können. An diese werden die einzelnen Kaufpreise und Vorgängerbodenrichtwerte automatisch angepasst.

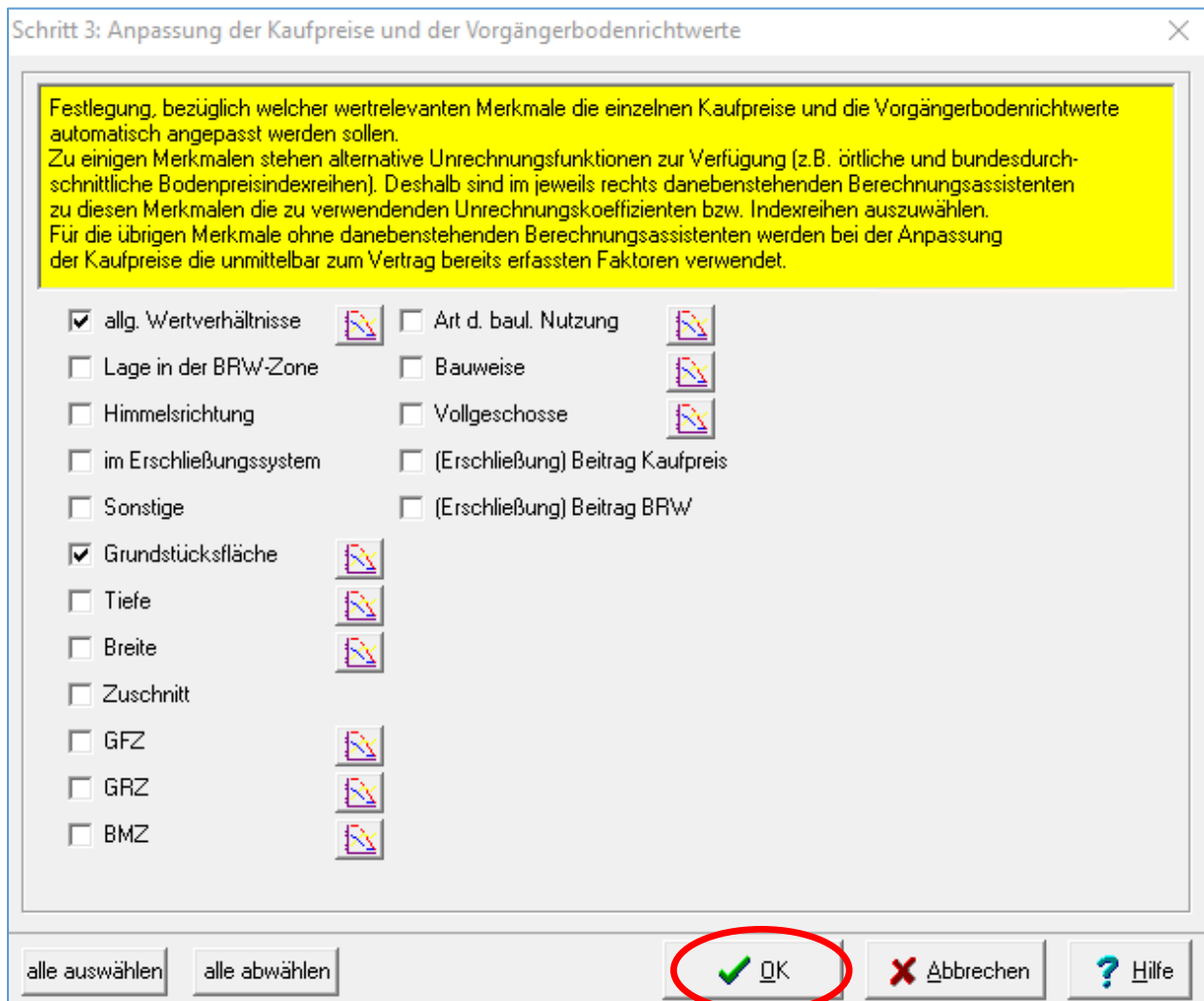
Durch Klick auf eines der Grafiksymbole (hier beispielhaft für die „allg. Wertverhältnisse“) kann eingestellt werden, wie die Anpassung vorgenommen werden soll.



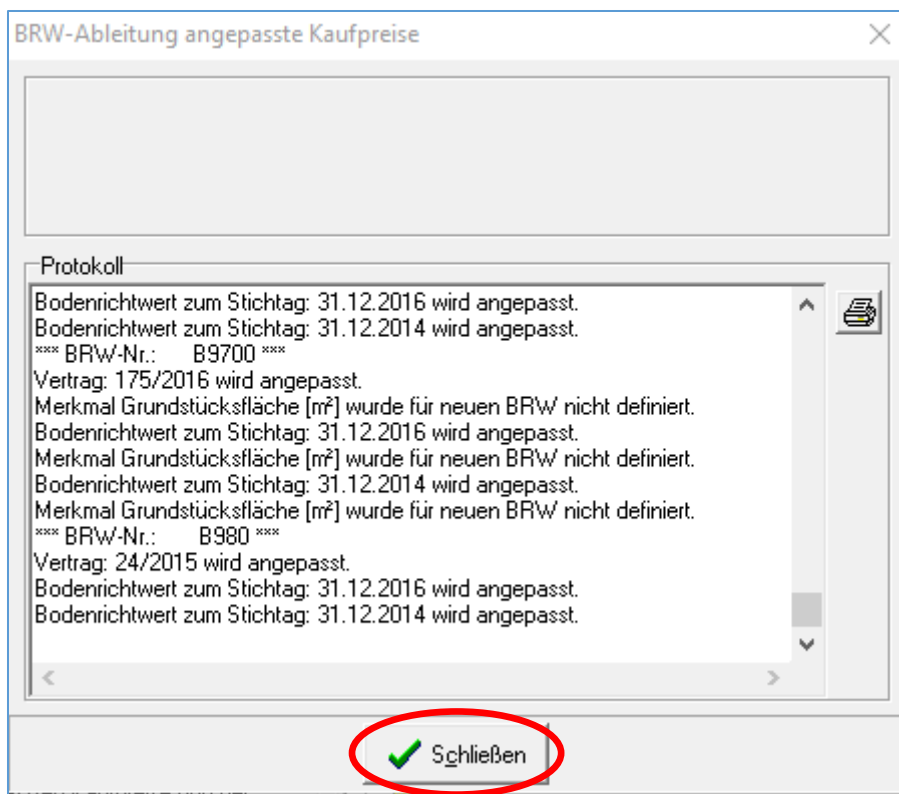
Die Stichtagsanpassung kann individuell eingestellt werden und soll hier beispielhaft 2% pro Jahr betragen. Die Eingabe muss mit „OK“ bestätigt werden.



Sobald alle wertrelevanten Merkmale ausgewählt und die Voreinstellungen für die Anpassungen erfolgt sind, kann mit Klick auf die Schaltfläche „OK“ die BRW-Ableitung gestartet werden.



Nach der Ableitung die Schaltfläche „Schließen“ betätigen.



In dem Hauptdialogfeld erscheint nun ein weiterer Reiter „Schritt 3“ mit – zu diesem Zeitpunkt – noch leeren Zellen bzgl. Vertrag, bereinigter Kaufpreis etc. Im 4. Schritt erfolgt die Berechnung des BRW durch Festlegung von Ausreißerschranken und Konfiguration der Mittelwertberechnung.

8. Schritt 4 „Durchschnitt der angepassten Kaufpreise und der angepassten Vorgänger-BRW und Vergleich der Ergebnisse“

Gruppierung

Bezeichnung

2017_2018

+ Gruppe anlegen

Gruppe bearbeiten

Gruppe Löschen

Ablaufschritte für die markierte Gruppe

1. Auswahl und Sortierung der Kaufpreise und BRW, die herangezogen werden sollen
2. Festlegung/Überprüfung der BRW-Definitionen (Vergleich mit dem Durchschnitt der Eigenschaften der Kaufpreise)
3. Anpassung der Kaufpreise und der Vorgänger-BRW an die allgemeinen Wertverhältnisse zum BRW-Stichtag und die Eigenschaften des BRW
4. Durchschnitt der angepassten Kaufpreise und der angepassten Vorgänger-BRW und Vergleich der Ergebnisse

Schritt 1 | Schritt 2 | Schritt 3

BRW-Nr. (#47/114)	Vertrag	ber. Kaufpreis [€/m²]	ang. Kaufpreis [€/m²]
B010			
B055			
B110			
B120			
B1200			
B130			
B140			
B145			
B150			

BRW-Nr. (#47/91)	Stichtag	alter BRW [€/m²]	angep. BRW [€/m²]
B010			
B055			
B110			
B120			
B1200			
B130			
B140			
B145			

Schließen Gruppe ausgeben Hilfe

Mit Klick auf „Ablaufschritt 4“ öffnet sich das Dialogfeld zur Einstellung der Ausreißerschranken und der Gewichtung für die Mittelwertberechnung.

Die ggf. vorgenommenen Einstellungen mit „OK“ bestätigen.

Schritt 4

Definition der Ausreißerschranken und der Gewichtung für die Mittelwertberechnung

Hinweis: Die Gewichtung kann in dem nachfolgenden Menü individuell geändert werden.

Ausschlussgrenzen für die angepassten Kaufpreise: ± 50 %

Gewichtung der angepassten Kaufpreise: gleichgewichtig reziprok zum Alter

Ausschlussgrenzen für die angepassten BRW: ± 0 %

Gewichtung der angepassten BRW: gleichgewichtig reziprok zum Alter

In dem Hauptdialogfeld erscheint nun ein weiterer Reiter „Schritt 4“ mit – zu diesem Zeitpunkt – noch überwiegend leeren Zellen. Im 5. Schritt erfolgt die Festlegung des vorläufigen BRW mittels Gewichtung der Kaufpreismittel und Gewichtung des BRW-Mittels.

9. Schritt 5 „Festlegung des vorläufigen BRW“

The screenshot shows the 'Ableitung Bodenrichtwerte' software interface. The 'Schritt 4' tab is active, displaying a list of BRW entries. The 'Ablaufschritte für die markierte Gruppe' section shows five steps, with step 5 'Festlegung des vorläufigen BRW' highlighted in green and circled in red. The 'Gruppierung' section shows a group named '2017_2018'.

BRW-Nr. (#47)	Vertrag (#114)	ang. Kaufpreis [€/m²]	Gewicht	gew. Ø KP [€]
B010				318,72 ±
B055				384,15 ±
B110				41,63 ± 0
B120				71,20 ± 2
B1200				182,68 ±
B130				82,75 ± 1
B140				80,00 ± 0
B145				294,60 ±
B150				413,00 ±

BRW-Nr. (#47)	BRW (#91)	angep. BRW [€/m²]	Gewicht	gew. Ø BRW
B010				365,90 ±
B055				259,90 ±
B110				58,70 ± 0
B120				69,90 ± 0
B1200				190,00 ±
B130				55,40 ± 1
B140				75,50 ± 0
B145				112,50 ±

Nach Gewichtung der Kaufpreismittel und der BRW-Mittel mit „OK“ bestätigen.

The screenshot shows the 'Schritt 5' dialog box. The title is 'Gewichtung der Kaufpreismittel und der BRW-Mittel'. It contains two sections: 'Gewichtung des Kaufpreismittels' and 'Gewichtung des BRW-Mittels'. Each section has radio buttons for 'entsprechend der Anzahl der verwendeten Kaufpreise' and 'individuell', with a numeric input field set to 0,00. The 'OK' button is circled in red.

In dem Hauptdialogfeld erscheint nun ein weiterer Reiter „Schritt 5“ mit gefüllten Zellen. Diese können bereits betrachtet und ggf. auch schon Rückschlüsse gezogen werden. Im 6. Schritt erfolgt die Übernahme der BRW in die BRW-Liste.

10. Schritt 6 „Übernahme der BRW in die BRW-Liste“ durchführen, prüfen und festlegen, ob die bestehenden Bodenrichtwertdefinitionen überschrieben werden sollen, dann Datenübernahme starten

Gruppierung

Bezeichnung: 2017_2018

+ Gruppe anlegen
Gruppe bearbeiten
X Gruppe Löschen

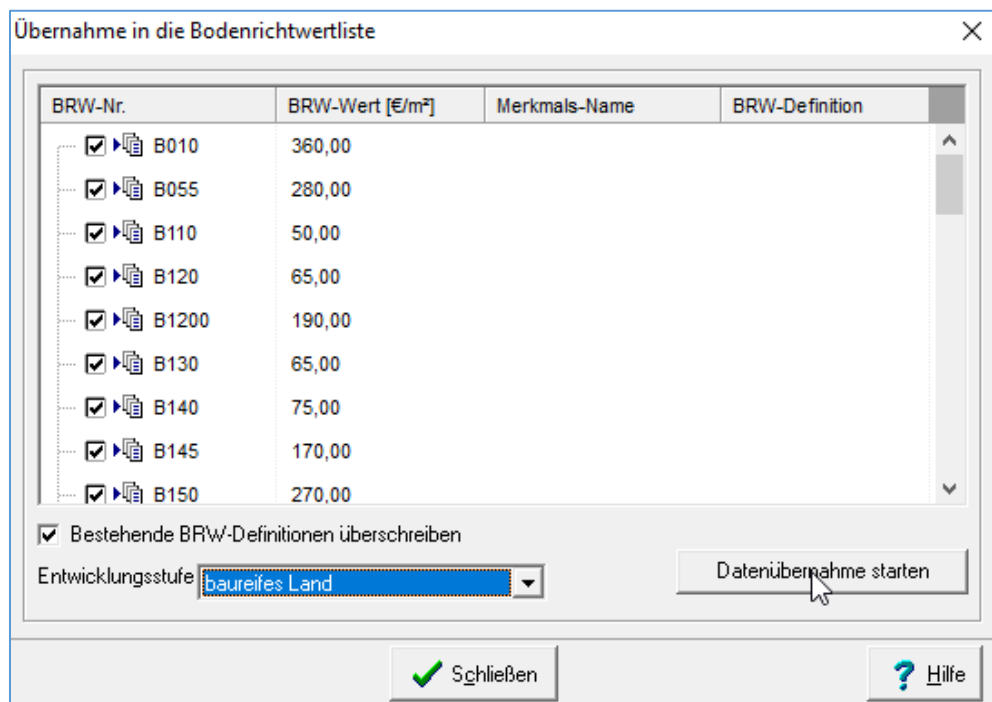
Ablaufschritte für die markierte Gruppe

3. Anpassung der Kaufpreise und der Vorgänger-BRW an die allgemeinen Wertverhältnisse zum BRW-Stichtag und die Eigenschaften des BRW
4. Durchschnitt der angepassten Kaufpreise und der angepassten Vorgänger-BRW und Vergleich der Ergebnisse
5. Festlegung des vorläufigen BRW
- 6. Übernahme der BRW in die BRW-Liste**

BRW-Nr. (#47)	vorl. BRW (Vorschlag) [€/m²]	letzter BRW [€/m²]	Verh.
B010	360,00	350,00(31.12.2016)	1 ^
B055	300,00	245,00(31.12.2016)	1
B110	55,00	55,00(31.12.2016)	1
B120	70,00	65,00(31.12.2016)	1
B1200	185,00	180,00(31.12.2016)	1
B130	70,00	65,00(31.12.2016)	1
B140	75,00	70,00(31.12.2016)	1
B145	175,00	135,00(31.12.2016)	1
B150	290,00	245,00(31.12.2016)	1
B160	270,00	250,00(31.12.2016)	1
B165	400,00	370,00(31.12.2016)	1
B170	310,00	300,00(31.12.2016)	1
B175	420,00	390,00(31.12.2016)	1
B180	310,00	300,00(31.12.2016)	1
B1800	225,00	200,00(31.12.2016)	1
B185	300,00	255,00(31.12.2016)	1
B190	420,00	360,00(31.12.2016)	1
B200	150,00	150,00(31.12.2016)	1
B2100	150,00	150,00(31.12.2016)	1 v

Schließen Gruppe ausgeben Hilfe

Es öffnet sich das Dialogfeld „Übernahme in die Bodenrichtwertliste“, in dem einzelne BRW-Nr. manuell ausgeschlossen werden können. Durch Klick auf die Schaltfläche „Datenübernahme starten“ werden die selektierten BRW in die Bodenrichtwertliste übernommen.

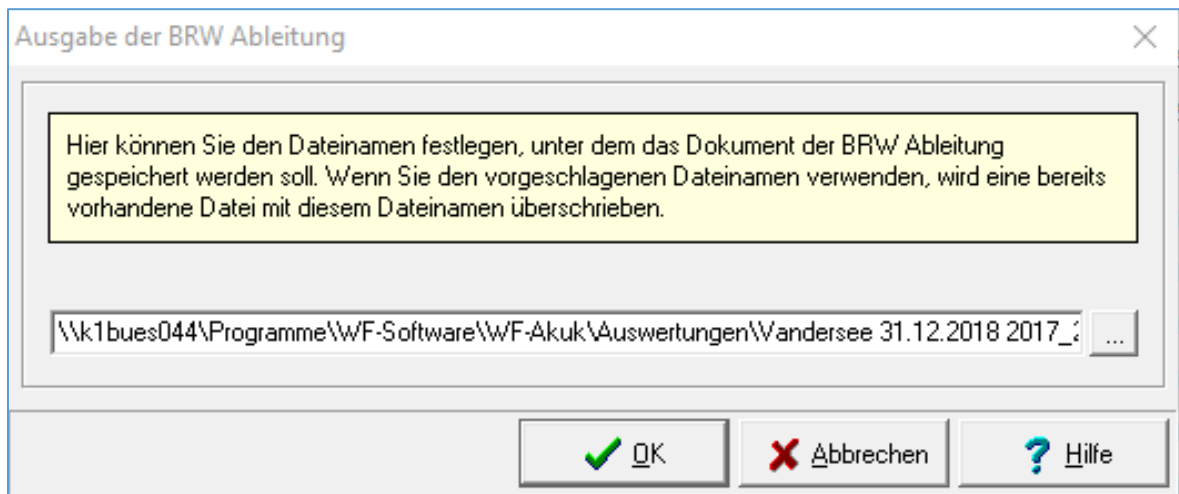


Nun sind alle notwendigen Ablaufschritte für die Bodenrichtwertermittlung der markierten Gruppierung durchlaufen und diese kann ausgegeben und gespeichert werden.

11. Gruppe ausgeben und speichern

BRW-Nr. (#47)	vorl. BRW (Vorschlag) [€/m²]	letzter BRW [€/m²]	Verh.
B010	360,00	350,00(31.12.2016)	1
B055	300,00	245,00(31.12.2016)	1
B110	55,00	55,00(31.12.2016)	1
B120	70,00	65,00(31.12.2016)	1
B1200	185,00	180,00(31.12.2016)	1
B130	70,00	65,00(31.12.2016)	1
B140	75,00	70,00(31.12.2016)	1
B145	175,00	135,00(31.12.2016)	1
B150	290,00	245,00(31.12.2016)	1
B160	270,00	250,00(31.12.2016)	1
B165	400,00	370,00(31.12.2016)	1
B170	310,00	300,00(31.12.2016)	1
B175	420,00	390,00(31.12.2016)	1
B180	310,00	300,00(31.12.2016)	1
B1800	225,00	200,00(31.12.2016)	1
B185	300,00	255,00(31.12.2016)	1
B190	420,00	360,00(31.12.2016)	1
B200	150,00	150,00(31.12.2016)	1
B2100	150,00	150,00(31.12.2016)	1

Nach Klick auf „Gruppe ausgeben“ können Sie das Verzeichnis der Ausgabe sowie den Dateinamen der BRW-Ableitung festlegen. Danach mit „OK“ bestätigen.



Die erzeugte Excelliste mit allen Schritten wird nun gespeichert. Da sie i.d.R. für den Beschluss der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss notwendig ist und das Verfahren der Bodenrichtwertableitung gemäß Nr. 7 Absatz 6 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) bzw. künftig § 14 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (Stand: Dez. 2020) dokumentiert, sollten die Schritte aus dem Excel-Dokument zudem ausgedruckt werden.

	A	B	C	D	E
1	Gruppierung: 2017_2018				
2					
3	Stichtag: 31.12.2018				
4					
5	Selektionskriterien				
6	Teilmarkt/Objektart:		unbebaute Grundstücke/unbebautes baureifes Land		
7	Zur Auswertung / Bewertung geeignet::	ja			
8	Postleitzahl::		77815		
9					
10	Mindestanzahl Kaufpreise: 8				
11	Maximale Rückschau für Kaufpreise: 4				
12	Maximale Rückschau für Bodenrichtwerte: 4				
13	Rückschau erfolgt über Vertragsdatum				
14					
15	Schritt 1:				
16					
17	BRW-Nr.: B010	Anzahl Verträge: 1	BRW: 350,00 (31.12.2016)		
18	Vertrag	ber. Kaufpreis			
19	Sep 15	384,00			
20					
21	BRW-Nr.: B055	Anzahl Verträge: 2	BRW: 245,00 (31.12.2016)		
22	Vertrag	ber. Kaufpreis			
23	Jan 15	298,26			
24	Mrz 18	366,42			
25					
26	BRW-Nr.: B110	Anzahl Verträge: 1	BRW: 55,00 (31.12.2016)		
27	Vertrag	ber. Kaufpreis			
28	23/2/2016	37,50			