

AKuK-Anleitung

Auswertung bebauter Grundstücke

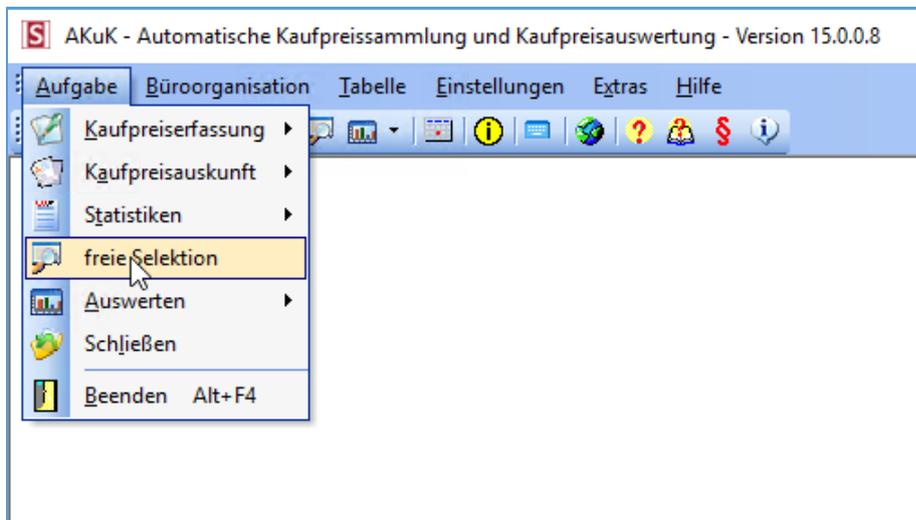
(Stand: 22.10.2020)

Diese Anleitung unterstützt Sie bei der Auswertung bebauter Grundstücke 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 Auswertung bebauter Grundstücke rufen Sie zunächst den Dialog „freie Selektion“ auf:

1. Menüpunkt „Aufgabe“ => „freie Selektion“ auswählen



2. Selektionskriterien festlegen und Ergebnis der Suchanfrage aufrufen

In dem Dialogfeld „freie Selektion“ können nun Eingaben vorgenommen und Optionen eingestellt werden, die die Stichprobe (die für die Auswertung bebauter Grundstücke zugrundeliegenden Kauffälle) einschränkt. In dieser Anleitung geben wir über die freie Selektion im 1. Reiter („Vertrags- und Grundstücksdaten“) den Zeitraum an, über den die Auswertung erfolgen soll (z.B.: „2015:2020“ (in der Eingabe ohne Anführungszeichen) – der Doppelpunkt steht für „bis“), die PLZ (nur Kauffälle aus dieser PLZ gehen in die Auswertung ein), dass nur die zur Auswertung/Bewertung geeigneten Kauffälle einbezogen werden sollen, den Teilmarkt (hier: bebaute Grundstücke“), die Objektart (hier: „Normalfall“) sowie in dem 4. Reiter („Gebäude/Erträge“) den Sachwertfaktoren (z.B.: „>0,1“) und den Liegenschaftszinssatz (z.B.: „>0,1“). Es sind auch andere Eingaben möglich, wie z.B. „1:2“, was „1 bis 2“ bedeutet. Mit der Eingabe beim Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz wird sichergestellt, dass nur die nachbewerteten Kauffälle in die Selektion kommen.

2.1 Einstellungen in dem 1. Reiter der Eingabemaske

freie Selektion Objektart: bebaute Grundstücke

Vertrags- und Grundstücksdaten | Boden | Boden II | Gebäude/Erträge | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Vertragsdaten

Reg.-Nr.: / 15:2020 (letzte Reg.-Nr.:) Vertragstyp:
Notar / Amtsgericht: Urkundennr. / Az.: Verkäufer Typ: PLZ:
Eingangsdatum: Vertragsdatum: Käufer Typ:
Kaufpreis (€): (gem. Vertrag) Fotos erfasst

Grundstücksdaten

Postleitzahl: 77815 Ort / Gemeinde: Straße: Haus-Nr.:
Grundbuchangaben Grundbuchbezirk:
Band: Blatt lfd. Nr.
Rechte und Belastungen (Abt. II):
zusätzliche Katasterangaben Gemarkung: Flur: weitere Angaben
Flurstück: Fläche: Teilfläche: m²
Gesamteilfläche m² Gesamt(teil)fläche m²

Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja
Teilmarkt: bebaute Grundstücke
Objektart: Normalfall

Besonderheiten Besonderheiten wurden erfasst
 Gemeinbedarfsflächen

Arrondierungsflächen Arrondierungsfläche
Typ:

Zurücksetzen Suchprofil öffnen Anzeigeprofil öffnen OK Abbrechen Hilfe

2.2 Einstellungen in dem 4. Reiter der Eingabemaske

freie Selektion Objektart: bebaute Grundstücke

Vertrags- und Grundstücksdaten | Boden | Boden II | **Gebäude/Erträge** | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Gebäueliste

Bezeichnung: Nebengebäude vorhanden Hauptgebäude Denkmalschutz

Folgenutzung: Gebäudesachwert € Dachform/-ausbau:

NHK 2000 | NHK 2010 | Einheiten | Besondere Einricht. Baujahr: Vermietungssituation

Nutzungsgruppe: Alter: Objektzustand

Gebäudeart: (fikt.) Baujahr: BRL: m²

Ausstattungsstandard: Wert: (fikt.) Alter: BGF: m²

Durchgeführte Mod.: angesetzte RND: GND: Anz. Geschosse: Anz. Gar./Stellpl.: Unterkellerung: %

Unterstellte Mod.: Gesamte Mod.: RND:

Mieteinheiten

lfd. Nr. Nutzung Geschoss Lage Ausstattung

privat gew. beide: Anp. Vereinb. marktüb. NKM/m² € tats.NKM/m² €

Datum der letzten Mietänderung Laufzeit Mietvertrag marktüb. NKM/Monat € tats.NKM/Monat €

Fläche der einzelnen Mieteinheiten m² insgesamt: m² WF m² NF gew. Ant. RE: % Vergleichsm.: €/m²

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen € Sachwertfaktor ki: >0,1

Bodenwert: €/m² vorläufiger Sachwert: € Liegenschaftszinssatz pa >0,1

Bodenwert: € Rohertrag: € pausch. Wert von Nebengebäuden: €

Zurücksetzen | Suchprofil öffnen | Anzeigeprofil öffnen | **OK** | Abbrechen | Hilfe

Nach Eingabe aller gewünschten Selektionskriterien über alle Reiter werden diese schließlich mit „OK“ bestätigt und das Suchergebnis (die Stichprobe) wird angezeigt.

Suchergebnis Objektart: bebaute Grundstücke

Ergebnis Ihrer Suchanfrage

[A] Reg.-Nr.	[B] Reg.-Jahr	[C] Teilmarkt	[D] Objektart	[E] Vertragsdatum	[F] Kaufpreis (gem. Vertrag) [G]
177	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	21.09.2005	185.000,00
233	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	27.07.2005	213.000,00
234	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	29.07.2005	185.000,00
235	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	15.04.2005	385.000,00
236	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	13.01.2005	200.000,00
237	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	15.04.2005	255.000,00
238	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	25.05.2005	130.100,00
239	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	14.03.2005	411.000,00
243	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	02.02.2005	243.000,00
244	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	01.02.2005	197.000,00
253	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	10.08.2005	420.000,00
254	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	28.01.2005	242.000,00
374	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	19.12.2005	320.000,00
381	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	23.11.2005	260.000,00
382	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	29.12.2005	250.000,00
385	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	21.12.2005	400.000,00
386	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	22.12.2005	160.000,00
387	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	07.11.2005	450.000,00
388	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	19.12.2005	200.000,00
392	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	20.12.2005	345.000,00
393	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	20.12.2005	255.000,00
397	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	30.12.2005	237.500,00
399	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	27.12.2005	188.650,00
400	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	22.12.2005	212.000,00
466	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	30.12.2005	228.000,00
625	2005	bebaute Grundstücke	Normalfall	03.11.2005	625.000,00
4	2006	bebaute Grundstücke	Normalfall	13.01.2006	240.000,00
10	2006	bebaute Grundstücke	Normalfall	20.01.2006	245.000,00
34	2006	bebaute Grundstücke	Normalfall	20.02.2006	575.000,00
57	2006	bebaute Grundstücke	Normalfall	08.03.2006	145.000,00
58	2006	bebaute Grundstücke	Normalfall	08.03.2006	340.000,00

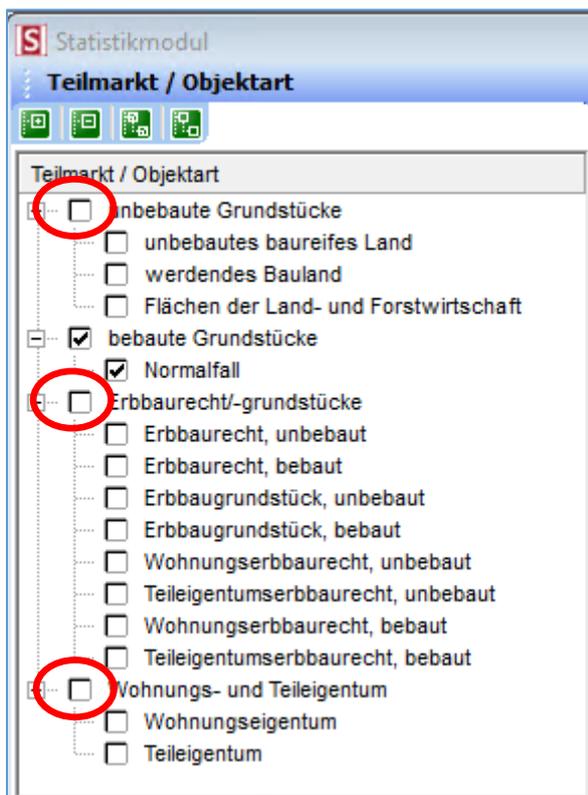
3. Auswertung starten

Nun kann die eigentliche Auswertung gestartet werden, in dem über die Schaltfläche „Auswertung“ auf „Datenzusammenstellung“ geklickt wird.



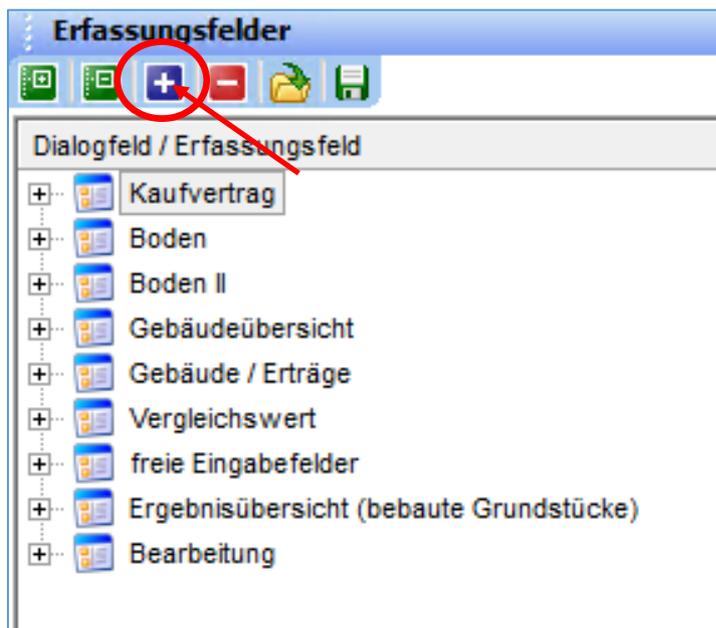
4 Daten zusammenstellen

Zunächst müssen beim Teilmarkt/Objektart die unbebauten Grundstücke, die Erbbaurechtsgrundstücke und das Wohnungs- /Teileigentum „abgewählt“ werden (Haken entfernen).

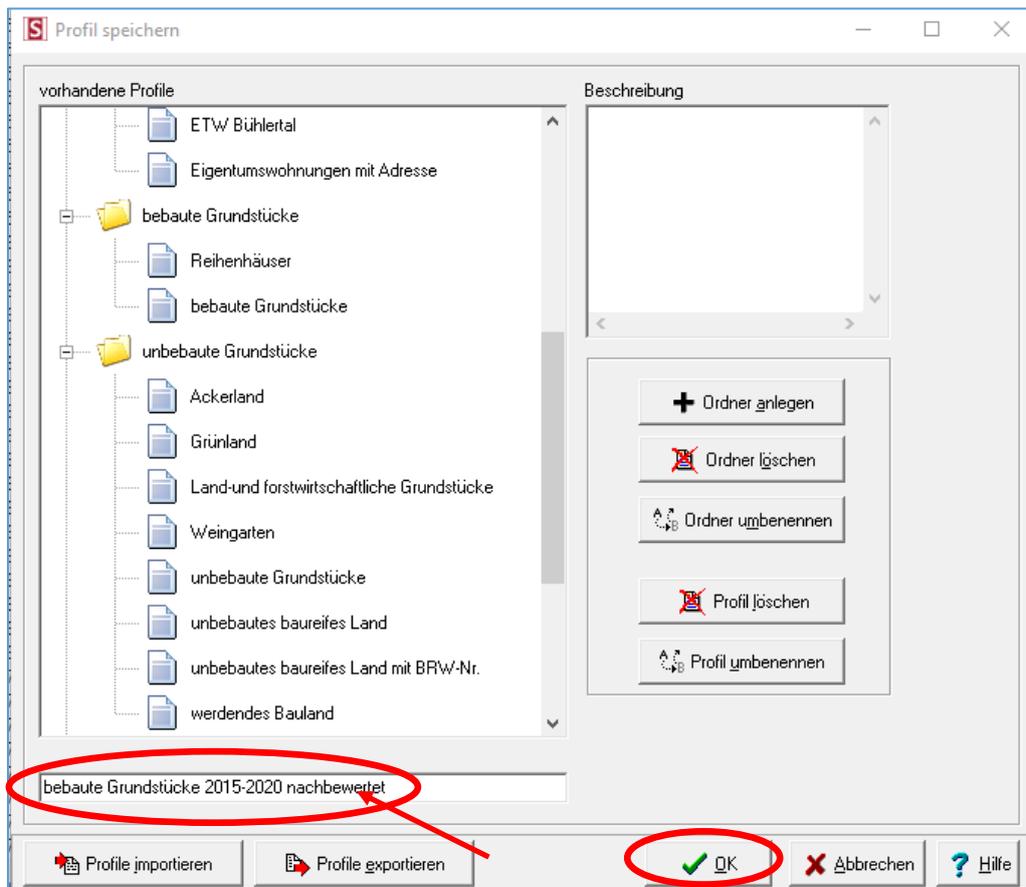


Nun müssen bei den Erfassungsfeldern diejenigen mit der Schaltfläche „+“ auswählen, die angezeigt und ausgewertet werden sollen, im Beispiel wurden ausgewählt:

- Kaufpreis gem. Vertrag
- Vertragsdatum
- Bezeichnung
- Gesamtteilfläche
- Baujahr
- Wohnfläche
- Alter
- Liegenschaftszinssatz
- Sachwertfaktor
- Bereinigter Kaufpreis
- Vorläufiger Sachwert



Anschließend die Auswahl speichern, einen sinnvollen Namen vergeben und mit „OK“ bestätigen. Damit kann jederzeit das gespeicherte Profil wieder aufgerufen und ggf. ergänzt werden.



Die Selektion wird nun angezeigt

Vertrag	[E] Kaufpr...	[J] Vertr...	[C] Bezeichnung	[G] Gesamt(...)	[E] Baujahr	[A] Wohnfläche	[D] Alter	[F] Liegens...	[H] Sachwert...	[I] bereinigter Ka...	[K] vorläufiger Sachwert...
1082/2020	438.000,00	22.04.2020	Doppelhaushälfte	255	2020	134	0	1,95	1,35	3.270,37	325.456,53
1046/2020	1.095.000,00	14.02.2020	Einfamilienhaus	654	1992	327	28	1,29	1,28	2.625,90	853.333,48
1014/2020	675.000,00	17.01.2020	Einfamilienhaus	1.708	1968	157	52	1,81	0,97	3.534,03	694.434,91
1009/2020	475.000,00	16.01.2020	Zweifamilienhaus	443	1969	199	51	0,76	1,64	2.386,93	289.325,19
1007/2020	519.000,00	02.01.2020	Zweifamilienhaus	672	1996	265	34	1,83	1,25	1.958,49	415.688,42
1002/2020	496.000,00	16.01.2020	Doppelhaushälfte	285	2020	143	0	1,87	1,33	3.042,94	371.675,24
849/2020	562.000,00	24.06.2020	Einfamilienhaus	377	2000	245	20	3,08	1,24	2.000,00	453.176,12
827/2020	400.000,00	20.04.2020	Einfamilienhaus	374	1999	167	21	1,56	1,11	1.970,44	359.091,41
803/2020	390.000,00	21.01.2020	Einfamilienhaus	509	2015	86	5	1,86	1,26	4.534,88	308.539,34
691/2020	327.000,00	09.09.2020	Zweifamilienhaus	1.953	1985	310	35	6,22	0,6	915,97	547.267,63
685/2020	223.000,00	14.05.2012	Zweifamilienhaus	446	1937	178	83	0,52	1,12	1.250,70	198.306,29
659/2020	155.000,00	21.09.2012	Mehrfamilienhaus	539	1960	230	52	2,72	1,73	617,53	89.362,13
656/2020	330.000,00	29.06.2020	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	459	1971	150	49	0,12	2,01	1.952,66	164.416,57
641/2020	635.000,00	11.05.2020	Einfamilienhaus	773	1989	207	31	0,39	1,64	2.284,17	386.363,41
632/2020	365.000,00	31.03.2020	Zweifamilienhaus	571	1971	270	49	1,19	1,39	1.147,80	263.092,16
620/2020	545.000,00	12.03.2020	Einfamilienhaus	697	1976	240	44	1,01	1,19	1.879,31	458.204,10
618/2020	335.000,00	07.02.2020	Einfamilienhaus	797	1960	200	60	0,39	1,54	1.318,90	217.738,72
255/2020	423.500,00	03.09.2020	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1.006	1964	195	56	1,16	2,09	2.171,79	202.562,52
250/2020	300.000,00	26.08.2020	Einfamilienhaus	592	1964	111	56	0,42	2	2.353,68	150.220,98
244/2020	450.000,00	20.08.2020	Zweifamilienhaus	1.046	1907	220	113	1,47	1,02	1.800,00	441.704,77
229/2020	275.000,00	28.07.2020	Doppelhaushälfte	178	1964	107	56	1,67	1,16	2.570,09	237.051,89
211/2020	312.000,00	17.07.2020	Reihenhaus	239	1989	153	3	3,67	0,83	1.835,29	376.875,40
194/2020	605.000,00	01.07.2020	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	680	1953	260	67	1,94	1,06	2.192,03	571.531,39
179/2020	370.000,00	17.06.2020	Doppelhaushälfte	203	1973	115	47	0,2	1,82	2.466,67	203.636,52
171/2020	440.000,00	12.06.2020	Einfamilienhaus	990	1953	168	67	2,47	0,78	2.619,05	562.257,75
167/2020	330.000,00	29.05.2020	Reihenhaus	265	1989	165	31	2,35	1,17	2.000,00	280.961,07
164/2020	220.000,00	05.06.2020	Reihenhaus	137	1930	106	90	0,33	1,83	2.075,47	120.180,98
158/2020	290.000,00	04.06.2020	Zweifamilienhaus	667	2020	270	45	6,03	0,86	725,00	339.159,21
151/2020	790.000,00	19.05.2020	Einfamilienhaus	844	1972	246	48	0,22	1,54	2.778,27	514.522,03
111/2020	567.000,00	16.04.2020	Zweifamilienhaus	732	1984	239	36	0,48	1,3	2.372,38	434.945,45
98/2020	120.000,00	08.04.2020	Einfamilienhaus	772	1900	122	120	1,39	0,9	983,85	133.839,13
69/2020	280.000,00	03.03.2020	Doppelhaushälfte	200	1997	131	23	2,65	1,02	2.137,40	273.441,05
65/2020	349.000,00	05.03.2020	Doppelhaushälfte	214	1994	125	12	1,46	2,23	2.792,00	156.746,18
57/2020	520.000,00	17.02.2020	Reihenhaus	215	2016	140	0	2,45	1,51	3.354,84	344.844,22
28/2020	450.000,00	24.01.2020	Doppelhaushälfte	266	2005	170	0	1,94	1,08	2.295,92	418.197,00
2/2020	440.000,00	20.01.2020	Einfamilienhaus	813	1987	146	33	0,87	1,19	2.417,58	369.803,21
1822/2019	429.500,00	11.12.2019	Doppelhaushälfte	249	2015	129	4	1,9	1,55	2.844,37	277.982,39
1623/2019	425.995,00	23.05.2019	Doppelhaushälfte	457	1999	190	20	2,5	1,05	1.852,15	405.925,69
1607/2019	375.000,00	19.12.2019	Zweifamilienhaus	528	1978	237	41	2,31	1,28	1.582,28	292.776,74

5. Anzeige der Statistikk

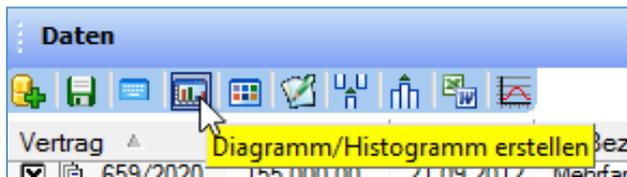
Die Statistik wird angezeigt, wenn auf das 3. Symbol von links geklickt wird:

Vertrag **1082/2020** 438.000,00 22.04.2020 Doppelhaushälfte

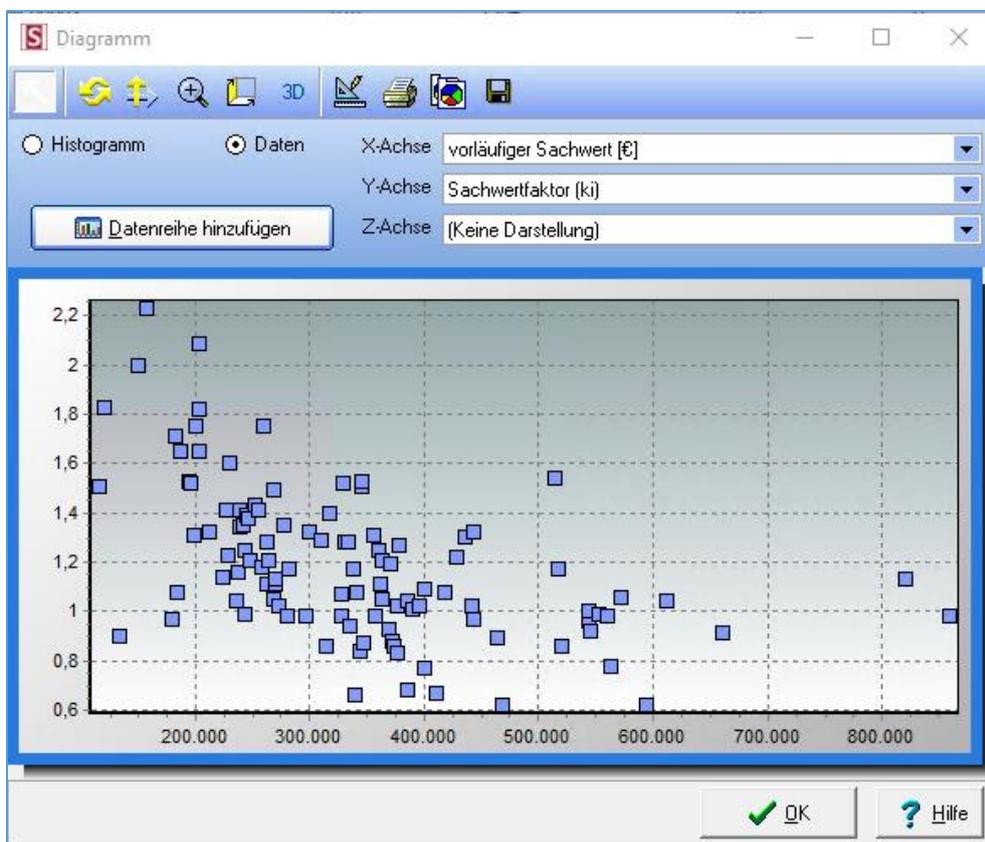
Gesamt		Anz. = 108		Anz. = 108		Anz. = 107		Anz. = 108		Anz. = 107		
Σ	= 41.990...	Min.	= 09...	"Doppelhaushälfte" #= 28	Σ	= 64.129	Anz.	= 211405	Σ	= 18.043	Σ	= 4450
Max.	= 950.00...	Med.	= 10...	"Einfamilienhaus" #= 39	Min.	= 137	Min.	= 1900	Min.	= 67	Min.	= 0
Med.	= 350.00...	σ	= 19...	"Einfamilienhaus mit Scheune und Schup..."	Max.	= 2.866	Max.	= 2016	Max.	= 338	Max.	= 120
σ	= 388.79...	σ	= 58...	"Einfamilienwohnhaus" #= 1	Med.	= 528	Med.	= 1979	Med.	= 157	Med.	= 38
				"Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnu..."	σ	= 594	σ	= 1975,7476635514	σ	= 167	σ	= 41,588785046729
				"Mehrfamilienhaus" #= 4	σ	= 39	σ	= 2,56851428697238	σ	= 5	σ	= 2,61619258359566
				"Reihenhaus" #= 16								
				"Wohn- und Geschäftshaus" #= 1								
				"Zweifamilienhaus" #= 11								

6. Stichprobe im Diagramm darstellen

Das Diagramm wird angezeigt, wenn die entsprechende Schaltfläche (4. Symbol von links) geklickt wird.

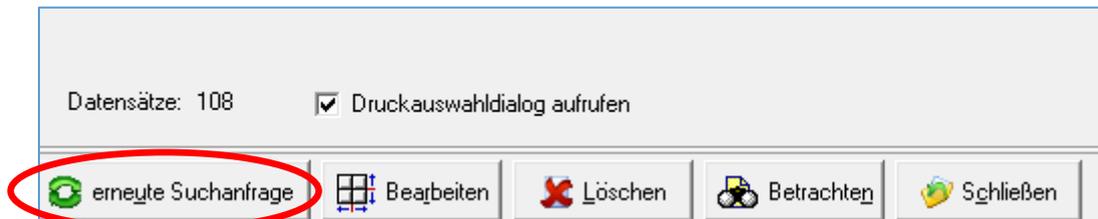


Über dem Diagramm können u.a. die x- und y-Achse eingestellt werden.



7. Auswahl verfeinern

Um die Auswahl zu verfeinern wird das Statistik-Modul geschlossen und eine erneute Suchanfrage gestellt.



Das Fenster der freien Selektion öffnet sich wieder und es kann weiter selektiert werden, z.B. sollen nur Doppelhaushälften angezeigt werden:

4. Reiter anklicken „Gebäude/Erträge“, dann bei Bezeichnung „Doppelhaushälfte“ aus der Liste auswählen und mit „OK“ bestätigen.

freie Selektion Objektart: bebaute Grundstücke

Vertrags- und Grundstücksdaten | Boden | Boden II | **Gebäude/Erträge** | Vergleichswert | freie Eingabefelder | Ergebnisübersicht | Bearbeitung

Gebäudeliste

Bezeichnung: **Doppelhaushälfte** | Nebengebäude vorhanden | Hauptgebäude | Denkmalschutz

Folgenutzung: | Gebäudesachwert: € | Dachform/-ausbau: |

NHK 2000 | NHK 2010 | Einheiten | Besondere Einricht: | Baujahr: | Vermietungssituation: |

Nutzungsgruppe: | Alter: | Objektzustand: |

Gebäudeart: | (fikt.) Baujahr: | BRI: m² |

Ausstattungsstandard: | Wert: | (fikt.) Alter: | BGF: m² |

Durchgeführte Mod.: | angesetzte RND: | GND: | Anz. Geschosse: | Anz. Gar./Stellpl.: | Unterkellerung: % |

Unterstellte Mod.: | Gesamte Mod.: | RND: |

Mieteinheiten

lfd. Nr. | Nutzung | Geschoss | Lage | Ausstattung

privat gew. beides | Anp. Vereinb. | marktüb. NKM/m² | tats.NKM/m² | € |

Datum der letzten Mietänderung | Laufzeit Mietvertrag | marktüb. NKM/Monat | tats.NKM/Monat | € |

Fläche der einzelnen Mieteinheiten | m² | insgesamt: | m² WF | m² NF | gew. Ant. RE: | % Vergleichsm.: | €/m² |

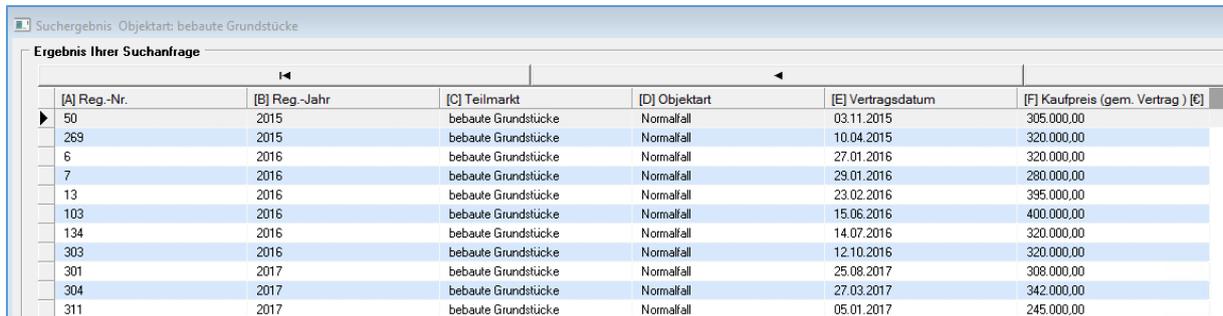
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | € | Sachwertfaktor ki: | >0,1 |

Bodenwert: | €/m² | vorläufiger Sachwert: | € | Liegenschaftszinssatz pi: | >0,1 |

Bodenwert: | € | Rohertrag: | € | pausch. Wert von Nebengebäuden: | € |

Zurücksetzen | Suchprofil öffnen | Anzeigeprofil öffnen | OK | Abbrechen | Hilfe

Das verfeinerte Ergebnis wird angezeigt:



Suchergebnis Objektart: bebaute Grundstücke

Ergebnis Ihrer Suchanfrage

[A] Reg.-Nr.	[B] Reg.-Jahr	[C] Teilmarkt	[D] Objektart	[E] Vertragsdatum	[F] Kaufpreis (gem. Vertrag) [G]
50	2015	bebaute Grundstücke	Normalfall	03.11.2015	305.000,00
269	2015	bebaute Grundstücke	Normalfall	10.04.2015	320.000,00
6	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	27.01.2016	320.000,00
7	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	29.01.2016	280.000,00
13	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	23.02.2016	395.000,00
103	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	15.06.2016	400.000,00
134	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	14.07.2016	320.000,00
303	2016	bebaute Grundstücke	Normalfall	12.10.2016	320.000,00
301	2017	bebaute Grundstücke	Normalfall	25.08.2017	308.000,00
304	2017	bebaute Grundstücke	Normalfall	27.03.2017	342.000,00
311	2017	bebaute Grundstücke	Normalfall	05.01.2017	245.000,00

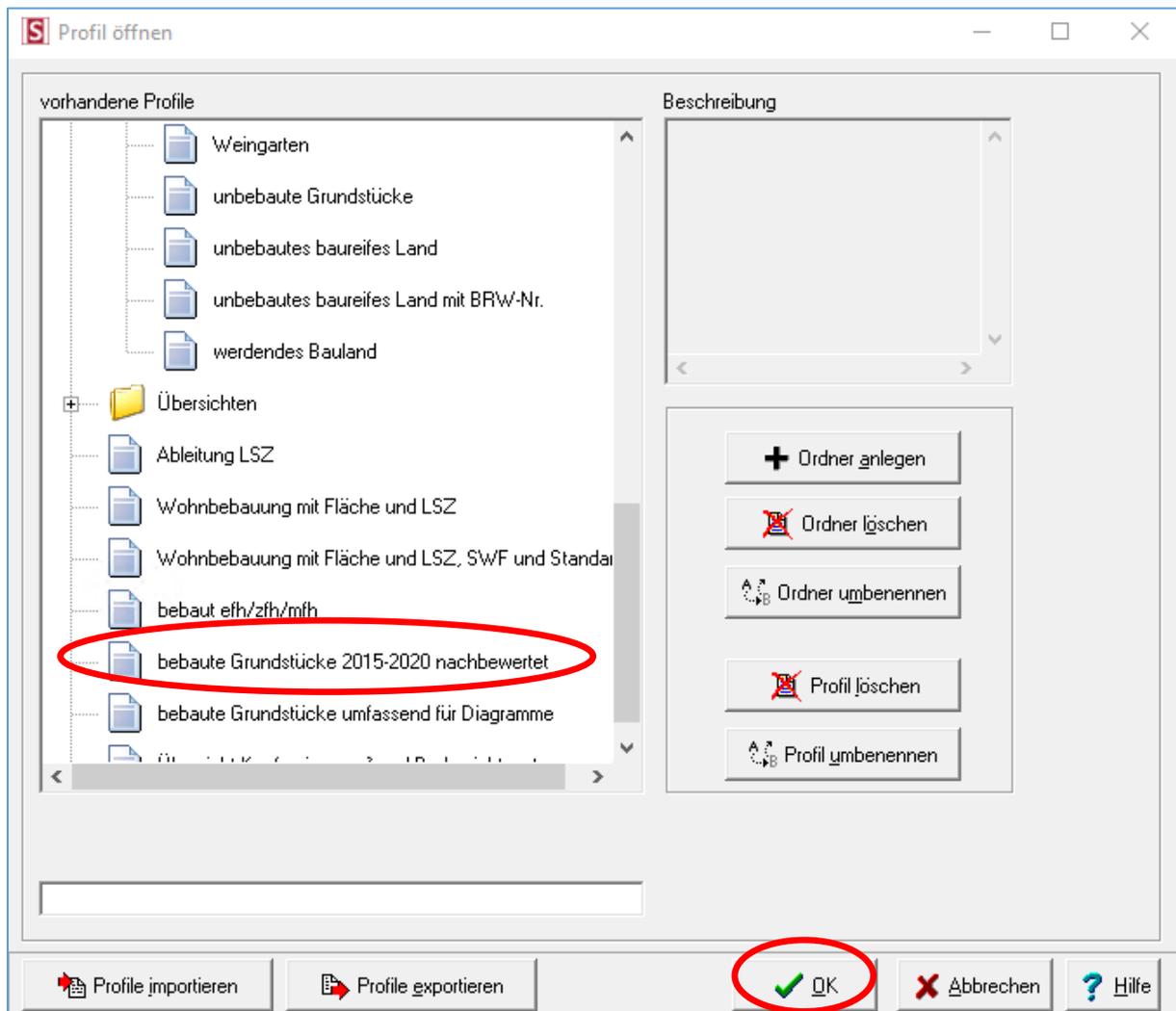
Nun erneut auf „Auswerten“ und „Datenzusammenstellung“ klicken.



Anschließend kann mit dem 2. Symbol von rechts das eben gespeicherte Profil geöffnet werden:



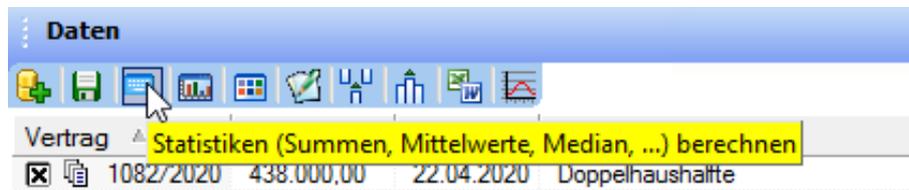
Das zuvor abgespeicherte Profil „bebaute Grundstücke 2015-2020 nachbewertet“ kann nun mit „OK“ geöffnet werden:



Nun öffnet sich das Datenfenster und mit Klick auf das erste Symbol von links kann die Datenauswahl hinzugefügt werden:



Die Statistik wird angezeigt, wenn auf das 3. Symbol von links („Statistiken“) geklickt wird:



Die Auswertung zeigt nun 28 Doppelhaushälften, die zwischen 2015 und 2020 in der Kaufpreissammlung erfasst und nachbewertet wurden.

Gesamt										
Anz. = 28	Anz. = 28	"Doppelhaushälfte" #= 28		Anz. = 28	Anz. = 28	Anz. = 28	Anz. = 28	Anz. = 28	Anz. = 28	Anz. = 28
Σ = 9.807.000,00	Min. = 10.04.2015	Σ = 9.244	Σ = 55612	Σ = 855	Σ = 3...	Σ = 53,44	Σ = 36,7	Σ = 68.699,50		
Min. = 198.000,00	Max. = 28.07.2020	Min. = 178	Min. = 1913	Min. = 0	Min. = 85	Min. = 0,2	Min. = 0,86	Min. = 1.560,98		
Max. = 495.000,00	Med. = 19.02.2018	Max. = 663	Max. = 2006	Max. = 104	Max. = 180	Max. = 3,65	Max. = 2,23	Max. = 3.539,82		
Med. = 331.000,00	Ø = 17.02.2018	Med. = 315	Med. = 1994,5	Med. = 23	Med. = 131	Med. = 1,905	Med. = 1,28	Med. = 2.356,30		
Ø = 350.250,00	σ = 111,7 Tage	Ø = 330	Ø = 1986,14285...	Ø = 30...	Ø = 137	Ø = 1,909	Ø = 1,31	Ø = 2.453,55		
σ = 13.996,37		σ = 20	σ = 4,13806509...	σ = 4,...	σ = 5	σ = 0,139	σ = 0,05	σ = 86,90		

Die Medianwerte zeigen:

- Der mittlere Kaufpreis lag bei 331.000 €
- Die mittlere Grundstücksfläche lag bei 315 m²
- Das mittlere Baujahr lag bei 1994
- Das mittlere Alter beim Verkauf war 23 Jahre
- Die mittlere Wohnfläche lag bei 131 m²
- Der mittlere Liegenschaftszinssatz lag bei 1,9
- Der mittlere Sachwertfaktor lag bei 1,28
- Der mittlere Kaufpreis pro m² lag bei 2.356 €

Die Selektionen lassen sich je nach Auswahl weiter verfeinern.