

Beschreibung der Elemente der niedersächsischen Kaufpreissammlung 2008

mit

Anmerkungen
des Landes Brandenburg 2015
[A-BB]

(Elementebeschreibung Brandenburg)

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
Inhaltsverzeichnis		
Hinweise		
1	Abkürzungen	
2	Beschreibung der Grundstücksarten	
3	Arten der Belegung	
4	Zusammenstellung der Elemente der Kaufpreissammlung	
	4.1 Ordnungsmerkmale	
	4.2 Vertragsmerkmale	
	4.3 Allgemeine wertbeeinflussende Merkmale	
	4.4 Bodenbezogene wertbeeinflussende Merkmale	
	4.5 Gebäudebezogene wertbeeinflussende Merkmale	
	4.6 Wertbeeinflussende Merkmale beim Erbbaurecht	
5	Elementbeschreibungen	
6	Suchlisten	
	6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements	
	6.2 Suchliste über den Namen des Elements	

	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung		Stand: 09.03.2015
Hinweise		
<p>[A-BB] Hinweise für das Bundesland Brandenburg</p> <p>Der Objektarten-Katalog der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung mit den Anmerkungen Brandenburgs [A-BB] ist als Anlage 1 ein Bestandteil der Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg - Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL).</p> <p>Die einzelnen Elemente der Kaufpreissammlung wurden mit dem Ziel einer einheitlichen Erfassung an die Besonderheiten und Regelungen des Landes Brandenburg angepasst. Vorzugsweise sind hier zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL in Form <ul style="list-style-type: none"> ○ der 2. Fortschreibung vom 26. 11. 2007 - Az.: III/4-584-30 ○ der 3. Fortschreibung vom 26. 02. 2008 - Az.: III/4-584-30 ○ der 4. Fortschreibung vom 14. 12. 2009 - Az.: III/4-584-30 ○ des Erlasses vom 15.12.2011 – Az.: III/4-584-30 ○ des Erlasses vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 23.09.2014 – Az.: 13-584-30 • die Protokolle von Beratungen regionaler Arbeitskreise und • die Hinweise von Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bzw. der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses. <p>Die für das Land Brandenburg vorgesehenen Hinweise sind grau hinterlegt und farbig mit [A-BB] Anmerkung Brandenburg gekennzeichnet.</p> <p>Es ist vorgesehen, die hier dargestellten Inhalte in die Hilfedateien der AKS zu den jeweiligen Elementen zu übernehmen. Dabei werden für die Anmerkungen Brandenburg die gleichen Hervorhebungen verwendet. Ebenso werden bei Auswahllisten von Elementen, wie z. B. beim Element LAGE, die Erfassungsinhalte auch im Programm AKS bereitgestellt.</p> <p>Aufgrund der Fortentwicklung der AKS 4.1 kann es zu Differenzen zwischen dem Handbuch, der AKS-Hilfe und der Beschreibung der Elemente (Anlage 1) kommen. Die Anlage 1 der KPSErf-RL ist anzuhalten.</p> <p>Hinweise zur Schreibweise</p> <p>Bestimmte Elemente bestehen aus Perioden, wie z. B. das Element WEIA (307). WEIA hat 8 Perioden. Diese werde einzeln bezeichnet mit WEIA<u>1</u> (307<u>1</u>) bis WEIA<u>8</u> (307<u>8</u>). Zur Hervorhebung der Perioden sind diese bei den Anmerkungen Brandenburg mit einem Unterstrich versehen. Weitere Besonderheiten stellen die Elemente WWML (305) und FREI (306) dar. Durch die Möglichkeit der Darstellung von Texten aus den Geschäftsstellendaten in der AKS-Hilfe bezogen auf die jeweilige Grundstücksart haben die Elemente eine fünfstellige Periodennummer (Darstellung für FREI erfolgt beim Element). Bei diesen wird nur die Elementnummer ohne Periode genannt.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 27.01.2015
1 Abkürzungen (so wie in den landesweiten Mustergutachten angegeben)		
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.	
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)	
BBergG	Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310)	
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I, S. 42, 2909)	
BKleingG	Bundeskleingartengesetz vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)	
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)	
BodSchätzG	Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 20.12.2007 (BGBl. I, S. 3150, 3176)	
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Ausfertigung: 15.01.1919 (RGBl. I, S 72, 122)) Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung	
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I, S. 547)	
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19.05.2010 (BGBl. I, S. 639)	
LBG	Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung (Landbeschaffungsgesetz) vom 23.02.1957 (BGBl. I, S. 134)	
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz vom 08.11.1985 (BGBl. I, S. 2075)	
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.05.2008 (Nds. GVBl. S. 132)	
NBauO	Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)	
NEG	Niedersächsisches Enteignungsgesetz vom 06.04.1981 (Nds. GVBl. S. 83)	
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S.41)	
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.03.1951 (BGBl. I, S. 175)	
WertR	Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WERTR 2006) vom 01.03.2006	
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06.12.1988 (BGBl. S. 2209)	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
1 Abkürzungen		
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I, S.2404)	
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178)	
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten Fassung.	
OGA	Oberer Gutachterausschuss	
im Land Brandenburg		
[A-BB]	auf die Erfassung im Land Brandenburg bezogener Hinweis zum Element - Anmerkung Brandenburg.	
ASL	Auskunftssystem Liegenschaftskarte	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung	
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – Bodenrichtwertrichtlinie	
BVVG	Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH	
EntGBbg	Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg	
EPSG-Code	Der EPSG-Code ist ein System weltweit eindeutiger 4- bis 5-stelliger Schlüsselnummern für Koordinatenreferenzsysteme und andere geodätische Datensätze	
ETRS89	Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989	
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg	
KPSErf-RL	Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg - Erfassungsrichtlinie	
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	
VVBbgBO	Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung	
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl	
WoEiG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz (vorher WEG)	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	2
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
2 Beschreibung der Grundstücksarten		
<p>In der Kaufpreissammlung werden Daten zu den Kaufverträgen und anderen Vorgängen (BauGB § 195) geführt. Die Kaufverträge und andere Vorgänge sind eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen. Zu jeder Grundstücksart werden nur die Elemente geführt, die zu ihrer Beschreibung erforderlich sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebauten Grundstück (bb): Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung (ei)“ zuzuordnen sind. - unbebaute Flächen (uf): Alle Flächen, die nicht unter der Grundstücksart (bb) eingestuft werden können. - Eigentumswohnung (ei): Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum. <p>Mit der automatisiert geführten Kaufpreissammlung können auch Miet- und Pachtrechte geführt werden, die nicht anlässlich eines Kaufvertrages oder eines anderen Vorgangs bekannt geworden sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miete (mi): Zum Wohnen bestimmte Räume und Gebäude, die Gegenstand eines Mietvertrages sind, und Gebäude oder Gebäudeteile, die gewerblich oder geschäftlich genutzt werden und die Gegenstand eines Miet-/Pachtvertrages sind. - Pacht (pa): Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die Gegenstand eines Landpachtvertrages sind. 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	3																																				
Objektarten-Katalog		Seite 1																																				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008																																				
3 Arten der Belegung																																						
<p>Die Belegung klassifiziert den fachlichen Stellenwert des Elements. Es werden folgende vier Arten der Belegung unterschieden:</p> <p>- Belegung, m = muss</p> <p>Das Element muss für eine sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung belegt sein. Zur Führung der Kaufpreissammlung müssen - entsprechend ihrem Vorkommen in den Grundstücksarten - folgende Elemente zwingend belegt sein:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Element-Nr.</th> <th>Kurzbez.</th> <th>Name des Elements</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>103</td> <td>KOOR</td> <td>Koordinate des Objekts</td> </tr> <tr> <td>105</td> <td>GEMA</td> <td>Gemarkung</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>DATU</td> <td>Datum des Vertrages</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>DABE</td> <td>Datum des Bezugszeitpunktes</td> </tr> <tr> <td>216</td> <td>PREI</td> <td>Kaufpreis</td> </tr> <tr> <td>228</td> <td>NEKA</td> <td>Nettokaltmiete</td> </tr> <tr> <td>229</td> <td>BPAZ</td> <td>Bruttopachtzins</td> </tr> <tr> <td>301</td> <td>GRUA</td> <td>Preisbestimmende Grundstücksart</td> </tr> <tr> <td>302</td> <td>GEMV</td> <td>Gegenstand des Mietvertrages</td> </tr> <tr> <td>501</td> <td>GEBA</td> <td>Gebäudeart</td> </tr> <tr> <td>601</td> <td>VART</td> <td>Vertragsart</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Elemente können bei der Erfassung nicht übersprungen werden. Sie sind in den Elementbeschreibungen durch den Zusatz „z = zwingend“ besonders gekennzeichnet.</p> <p>Eine Ausnahme ergibt sich für das Element Nr. 103; es kann bei der Erfassung übersprungen werden und muss zwingend vor der Übernahme in die Kaufpreissammlung belegt werden.</p> <p>- Belegung, b = bedingtes muss</p> <p>Das Element ist zu belegen, wenn seine Ausprägung bei dem auszuwertenden Fall vorkommt.</p> <p>- Belegung, a = für standardisierte Auswertung notwendig</p> <p>Das Element ist für eine sachgerechte Auswertung der Kaufpreissammlung (MAB, Indexreihen, Standardauswerteaufträge) zu belegen.</p> <p>- Belegung, k = kann</p> <p>Die Belegung des Elements ist freigestellt.</p> <p>Die Elemente 101 (Kauffallkennzeichen), 102 (Status), 104 (Gemeindeteil), 111 (Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung) und das Element 115 (Regionstyp) werden automatisch (ohne Änderungsmöglichkeit) erzeugt. Sie sind in den Elementbeschreibungen durch den Zusatz „p = programmgesteuert gesetzt“ besonders gekennzeichnet.</p>			Element-Nr.	Kurzbez.	Name des Elements	103	KOOR	Koordinate des Objekts	105	GEMA	Gemarkung	201	DATU	Datum des Vertrages	202	DABE	Datum des Bezugszeitpunktes	216	PREI	Kaufpreis	228	NEKA	Nettokaltmiete	229	BPAZ	Bruttopachtzins	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	302	GEMV	Gegenstand des Mietvertrages	501	GEBA	Gebäudeart	601	VART	Vertragsart
Element-Nr.	Kurzbez.	Name des Elements																																				
103	KOOR	Koordinate des Objekts																																				
105	GEMA	Gemarkung																																				
201	DATU	Datum des Vertrages																																				
202	DABE	Datum des Bezugszeitpunktes																																				
216	PREI	Kaufpreis																																				
228	NEKA	Nettokaltmiete																																				
229	BPAZ	Bruttopachtzins																																				
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart																																				
302	GEMV	Gegenstand des Mietvertrages																																				
501	GEBA	Gebäudeart																																				
601	VART	Vertragsart																																				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		4				
Objektarten-Katalog				Seite 1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012				
4 Zusammenstellung der Elemente								
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart					
			bb	uf	ei	mi	pa	
4.1 Ordnungsmerkmale								
101	KFKZ	Kauffallkennzeichen	mp	mp	mp	mp	mp	
102	STAT	Status	mp	mp	mp	mp	mp	
103	KOOR	Koordinate des Objekts	mz	mz	mz	mz	mz	
104	GEME	Gemeindeteil	mp	mp	mp	mp	mp	
105	GEMA	Gemarkung	mz	mz	mz	mz	mz	
106	FLUR	Flurstücksbezeichnung	m	m	m	k	k	
107	LABE	Lagebezeichnung	k	k	k	k	k	
108	STSC	Straßenschlüssel	k	k	k	k	k	
109	HAUS	Hausnummer	k		k	k		
110	BRZO	Bodenrichtwertzone	k	k	k	k	k	
111	EDAT	Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung	mp	mp	mp	mp	mp	
112	AFTN	Aufteilungsplannummer			k			
113	BEPL	Bebauungsplan		k				
114	VERW	Verwendung bzw. Eignung	k	k	k	k	k	
115	RTYP	Regionstyp	map	map	map	mp	mp	
116	GROI	Großinvestitionen	k	k	k			
132	DST	Dienststellennummer	mp	mp	mp	mp	mp	
133	GEDE	Gemeinde	mp	mp	mp	mp	mp	
4.2 Vertragsmerkmale								
Allgemein								
201	DATU	Datum des Vertrages	maz	maz	maz			
202	DABE	Datum des Bezugszeitpunktes				maz	mz	
203	BEMP	Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses				k	k	
204	ENMP	Ende des Miet-/Pachtverhältnisses				k	k	
205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs	ma	ma	ma			
206	AREI	Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum			ma			
207	MIEI	Miteigentumsanteil			ma			
208	VERA	Veräußerer	m	ma	m			
209	ERWE	Erwerber	m	ma	m			
210	VERL	Veräußerer Landwirtschaft		k				
211	ERWL	Erwerber Landwirtschaft		k				
212	VEMI	Vermieter				m		
213	MIET	Mieter				m		
214	VELA	Verpächter Landwirtschaft					k	
215	PALA	Pächter Landwirtschaft					k	
Hinweise zur Belegung: Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		4			
Objektarten-Katalog				Seite 2			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 20.11.2014			
4 Zusammenstellung der Elemente							
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart				
			bb	uf	ei	mi	pa
Angaben zum Kaufpreis							
216	PREI	Kaufpreis	maz	maz	maz		
217	ENTK	Entstehung des Kaufpreises	ma	ma	ma		
218	TENT	Text zur Entstehung des Kaufpreises	k	k	k		
219	BPRE	Besonderheit bei der Preisvereinbarung	k	k	k		
220	UNGE	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	ma	ma	ma		
221	VERG	Vergleichsmaßstab		ma			
222	WVGL	Weiterer Vergleichsmaßstäbe		ak			
224	BOWE	Bodenwertanteil	k		k		
225	PRBE	Preisanteil für den Bestand		k			
226	WMIN	Wertminderung	k		k		
227	WVER	Wertverbesserung	k		k		
Angaben zum Miet-/Pachtpreis							
228	NEKA	Nettokaltmiete				mz	
229	BPAZ	Bruttopachtzins					mz
230	VGMP	Vergleichsmaßstab Miete/Pacht				ma	m
231	ARMI	Art des Miet-/Pachtverhältnisses				ma	m
4.3 Allgemeine wertbeeinflussende Merkmale							
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	maz	maz	maz		mz
302	GEMV	Gegenstand des Mietvertrages				maz	
303	SELB	Objektselbstständigkeit	ma	ma	ma		
304	WWUM	Weiterer wertbeeinflussender Umstand	ma	ma	ma		
305	WWML	Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art	k	k	k	k	k
306	FREI	Freies Feld	k	k	k	k	k
307	WEIA	Weitere Angaben	k	k	k	k	k
381	GRTX	Text zur Grundstücksart		k			
Hinweise zur Belegung: Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		4			
Objektarten-Katalog				Seite 3			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008			
4 Zusammenstellung der Elemente							
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart				
			bb	uf	ei	mi	pa
4.4 Bodenbezogene wertbeeinflussende Merkmale							
401	FLAC	Fläche	ma	ma	m		m
402	GBRE	Grundstücksbreite		k			k
403	FORR	Form/Regelmäßigkeit		k			k
406	BAUG	Baugrund		k			
407	ECKE	Ecklage	k	k			
408	BAUL	Baulücke		k			
409	HINT	Hinterland		k			
410	LAGE	Lagemerkmale	k	k	k	k	k
411	LQUA	Lagequalität	k	k	k	k	k
416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland	ba	b	ba	b	
417	BRGR	Bodenrichtwert Bauland – regelmäßige Grundstückseigenschaften -	b	b	b		
418	BRBZ	Bodenrichtwert Bauland - beitragsrechtlicher Zustand -	ba	b	ba		
420	ACZA	Ackerzahl		ba			b
421	GRZA	Grünlandzahl		ba			b
422	BODA	Bodenart		k			k
423	ALTB	Alter des Bestandes		k			
424	TEIL	Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung		b			
425	BRWL	Bodenrichtwert Landwirtschaft		b			b
426	BRLG	Bodenrichtwert Landwirtschaft - regelmäßige Grundstückseigenschaften -		b			b
427	ZBER	Zulässigkeitsbereich	k	k			
428	ENTW	Entwicklungszustand		ma			
429	BEIT	Beitragsrechtlicher Zustand	ma	ma	m		
430	ZNUT	Zulässige Art der baulichen Nutzung	m	m	m		
431	BAUW	Bauweise	b	b	b		
432	ZGEZ	Zulässige Geschoszahl	b	b			
433	ZGRZ	Zulässige Grundflächenzahl	b	b			
434	ZGFZ	Zulässige Geschossflächenzahl	b	b			
435	ZBMZ	Zulässige Baumassenzahl	b	b			
436	VERF	Verfahrensgebiet	b	b	b		
437	GNUT	Geplante Nutzung		b			
438	NUTV	Nutzung vorher		b			
439	NUTN	Nutzung nachher		b			
440	BOSA	Bodenschatz		k			
441	VERP	Verpachtung		k			
Hinweise zur Belegung: Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		4				
Objektarten-Katalog				Seite		4		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012		
4 Zusammenstellung der Elemente								
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart					
			bb	uf	ei	mi	pa	
4.5 Gebäudebezogene wertbeeinflussende Merkmale								
501	GEBA	Gebäudeart	maz		maz	mz		
502	KGEB	Kennziffer Gebäudeart	ma					
503	STEL	Stellung des Gebäudes	ma		ma	m		
504	BAUJ	Baujahr	ma		ma	ma		
505	BAUV	Jahr baulicher Veränderung	k		k	k		
506	RNDA	Restnutzungsdauer	ak		k			
507	KONS	Gebäudekonstruktion	ak		k	k		
508	AMAU	Aufbau der Außenmauern	k		k			
509	FASS	Fassade	k		k			
510	DACH	Dachform	k		k			
511	VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	k		k			
512	KGES	Kellergeschoss	ak					
513	DGES	Dachgeschossausbau	k					
514	GRFL	Gebäudegrundfläche	k					
515	GEFL	Geschossfläche	k					
516	WOFL	Wohnfläche	ba		ba	ba		
517	NUFL	Gewerbliche Nutzfläche	ba		ba	b		
518	ANNU	Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche	k					
519	SOFL	Sonstige Nutzfläche	k		k	k		
520	GEHO	Geschosshöhe	k					
521	URAU	Umbauter Raum	k					
522	ZAWO	Zahl der Wohnungen	k		k	k		
523	LEER	Zahl der leerstehenden Wohnungen	k					
524	GARI	Garagen im Gebäude	k		k			
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	k		k			
526	STEA	Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	k		k			
527	WGGA	Weitere Gebäude -Gebäudeart-	k					
528	WGGR	Weitere Gebäude -Grundfläche-	k					
529	WGGE	Weitere Gebäude -Geschosszahl-	k					
530	WGBJ	Weitere Gebäude -Baujahr-	k					
531	WGQU	Weitere Gebäude -Gebäudequalität-	k					
532	AUSS	Außenanlagen	k		k			
534	HEIZ	Beheizung	k		k	k		
535	ENAR	Energieart	k		k			
537	SBAD	Sanitäre Anlagen - Bäder -	k		k	k		
538	TOIL	Sanitäre Anlagen - Toiletten -	k		k	k		
539	QSAN	Qualität der sanitären Anlagen	k		k	k		
540	FENS	Fenster	k		k	k		
544	KUCH	Einbauküche	k		k	k		
545	KAMI	Kamin/Kachelofen	k		k	k		
546	SAUN	Sauna	k		k	k		
547	SCHW	Schwimmbad	k		k	k		
548	FAHR	Fahrstuhl	k		k	k		
549	STOC	Stockwerk			k	k		
Hinweise zur Belegung: Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		4			
Objektarten-Katalog			Seite		5		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:		27.01.2015		
4 Zusammenstellung der Elemente							
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart				
			bb	uf	ei	mi	pa
550	ZIMM	Zahl der Zimmer			k	k	
551	BALK	Balkon/Terrasse	k		k	k	
552	VERM	Vermietung Eigentumswohnung			k		
553	UMBP	Preis pro m ³ umbauten Raumes (1913)	k				
554	SACH	Sachwert	k				
555	JMIE	Jahresnettokaltmiete	ak		k		
556	BRMI	Jahresbruttokaltmiete	k				
557	GEMI	Gewerblicher Mietanteil	b				
558	REIN	Jahresreinertrag	ak		k		
559	ERTR	Ertragswert	k				
560	FORD	Förderung mit öffentlichen Mitteln	k				
561	BGFL	Brutto-Grundfläche	ak				
562	NHKO	Normalherstellungskosten 2000	ak				
563	SW00	Sachwert 2000	ak		k		
564	REGI	Regionalfaktor	k				
565	BRIH	Brutto-Rauminhalt	k				
566	ASTD	Ausstattungsstandard	ak		ak	ak	
567	GTYP	Gebäudetyp	k				
568	LIZI	Liegenschaftszins	ak		k		
569	ROFA	Rohertragsfaktor	ak		k		
570	WEAU	Wert der Außenanlagen	k		k		
571	OPED	Optischer Eindruck	k		k	k	
572	BAVE	Bauliche Veränderung	k		k	k	
573	BAUM	Baumängel / Bauschäden	k		k		
574	CAPO	Carport	k		k		
575	ENER	Energieausweis	k		k	k	
576	FOTO	Anzahl der Kauffallfotos	k	k	k		
577	SW10	Sachwert	k	k	k		
578	STST	Standardstufe	k	k	k		
579	KOWT	Normalherstellungskosten 2010	k	k	k		
580	MODG	Modernisierungsgrad	k	k	k		
581	DREM	Drempelhöhe	k	k	k		
582	BAUT	Besondere Bauteile	k	k	k		
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	k	k	k		
584	WGSW	Weitere Gebäude - Sachwert 2010-	k	k	k		
585	WGGT	Weitere Gebäude - Gebäudetyp-	k	k	k		
586	WGRD	Weitere Gebäude - Restnutzungsdauer -	k	k	k		
587	WGDF	Weitere Gebäude - Dachform-	k	k	k		
588	WGBF	Weitere Gebäude - Bruttogrundfläche-	k	k	k		
589	WGST	Weitere Gebäude - Standardstufe-	k	k	k		
590	WGKK	Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010-	k	k	k		
591	BJMO	Modifiziertes Baujahr	k	k	k		
592	ENSK	Sekundäre Energie	k	k	k		
593	BJAT	Baujahr der Anlagentechnik	k	k	k		
594	GT10	Gebäudetyp 2010	k				

Hinweise zur Belegung:
 Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss
 a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann
 Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen

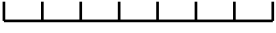
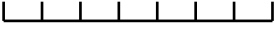
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			4		
Objektarten-Katalog					Seite 6		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand: 31.12.2012		
4 Zusammenstellung der Elemente							
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart				
			bb	uf	ei	mi	pa
4.5 Gebäudebezogene wertbeeinflussende Merkmale							
596	GBTX	Text zur Gebäudeart	k				
4.6 Wertbeeinflussende Merkmale beim Erbbaurecht							
601	VART	Vertragsart	maz	maz	maz		
602	ERBB	Erbbauberechtigter	b	b	b		
603	ERBG	Erbbaurechtsgeber	b	ba	b		
604	ERJA	Jahr des Erbbaurechtsvertrages	k	k	k		
605	LAUF	Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages	k	k	k		
606	EZWE	Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	k	ak	k		
607	VZIN	Erbbauzinsen nach Vertrag	k	ak	k		
608	TZIN	Tatsächliche Erbbauzinsen	k	k	k		
609	ANPA	Anpassungsklausel	k	k	k		
610	HEIM	Heimfallbestimmung	k	k	k		
611	ERBZ	Erbbauzins in %	k	ak	k		
612	JEAP	Jahr der Erbbauzinsanpassung	k	k	k		
613	ENRE	Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages	k	k	k		
614	VWUG	Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks	k	k	k		
4.7 Vergleichswerte							
730	KPWONU	Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	p		p		
731	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	p		p		
732	KPBGFL	Normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche	p				
733	KPBRIH	Normierter Kaufpreis / Bruttorauminhalt	p				
734	KPSW00	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2000	p				
735	KBWOFL	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Wohnfläche	p				
736	KBWONU	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche)	p				
737	KBBGFL	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttogrundfläche	p				
738	KBBRIH	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttorauminhalt	p				
739	PREINO	Normierter Kaufpreis	p				
740	KPNUFL	Kaufpreis / Nutzfläche			p		
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	p				
Hinweise zur Belegung: Belegungsart: m = muss b = bedingtes muss a = für standardisierte Auswertung notwendig k = kann Zusatz: p = programmgesteuert gesetzt z = zwingend zu belegen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	5					
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
5 Elementbeschreibungen							
<p>In den Elementbeschreibungen werden die Elemente der Kaufpreissammlung system - unabhängig beschrieben. Die Elemente sind nach sachlogischen Gesichtspunkten geordnet und werden durch die Element - Nr., die Kurzbezeichnung und den Namen des Elements bezeichnet. Die Element - Nr. ist das Ordnungskriterium für die Elementbeschreibungen.</p> <p>Erläuterungen zum Formular:</p>							
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element – Nr. (1)					
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	tt.mm.jjj				
XXX	XXXXXXXX....- XXXX -						
(1)	(2)	(3)					
Belegung	muss					(4)	
	bedingtes muss					(5)	
	für standard. Auswertung notwendig					(6)	
	kann					(7)	
Datenart	alphanumerisch					(8)	
Länge	(9)						
Periode	(10)						
zulässige Zeichen	(11)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
Verwendung bzw. Eignung (13)							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche		(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Definition: (14)							
(1)	Elementnummer						
(2)	Name des Elements						
(3)	Kurzbezeichnung						
(4) – (7)	Belegung : siehe 3 „Arten der Belegung“						
(8)	Datenart : alphanumerisch, numerisch, dezimal (Vor- und Nachkommastellen)						
(9)	Länge : Anzahl der Stellen des Elementes						
(10)	Periode : Anzahl der Elementwiederholungen						
(11)	zulässige Zeichen						
(12)	Vorkommen : Vorkommen des Elements bei den Grundstücksarten						
(13)	Verwendung bzw. Eignung : Angabe der Verwendung bzw. Eignung des Elementes für standardisierte Auswertungen						
(14)	Definition						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	5
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
5 Elementbeschreibungen		
<p>[A-BB] Hinweise zur Schreibweise</p> <p>Bestimmte Elemente bestehen aus Perioden, wie z. B. das Element WEIA (307). WEIA hat 8 Perioden. Diese werden einzeln bezeichnet mit WEIA<u>1</u> (307<u>1</u>) bis WEIA8 (3078). Zur Hervorhebung der Perioden sind diese bei den Anmerkungen Brandenburg mit einem Unterstrich versehen.</p> <p>Weitere Besonderheiten stellen die Elemente WWML (305) und FREI (306) dar. Durch die Möglichkeit der Darstellung von Texten aus den Geschäftsstellendaten in der AKS-Hilfe bezogen auf die jeweilige Grundstücksart haben die Elemente eine fünfstellige Periodennummer (Darstellung für FREI erfolgt beim Element). Bei diesen wird nur die Elementnummer ohne Periode genannt.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				101	
Objektarten-Katalog				Seite		1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008
101 Kauffallkennzeichen - KFKZ -						
Belegung	muss				x	
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	alphanumerisch				x	
Länge	13					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 a b e f i m p u					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Jeder Kauffall wird durch das Kauffallkennzeichen eindeutig bezeichnet. Das Kauffallkennzeichen wird programmgesteuert gesetzt. Es bietet der Geschäftsstelle die Möglichkeit, externe Unterlagen (Karte, Mikrofilm, Fotografie ...) dem Kauffall zuzuordnen, und dient der Verknüpfung zu weiteren Programmkomponenten. Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>						
<p>1. - 3. Stelle = Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</p>						
<p>4. - 5. Stelle = Kennung der Grundstücksart</p>						
<p>6. - 9. Stelle = Jahr des Vertrages oder des Bezugszeitpunktes</p>						
<p>10. - 13. Stelle = laufende Nummer im Jahr</p>						
<p>Als Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Dienststellenummer verwendet.</p>						
<p>Die Grundstücksarten werden wie folgt verschlüsselt:</p>						
<p>bb = bebautes Grundstück</p>						
<p>uf = unbebaute Flächen</p>						
<p>ei = Eigentumswohnung</p>						
<p>mi = Miete</p>						
<p>pa = Pacht</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						102
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
102 Status - STAT -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N1 , diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 4						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Der Kauffall wird nach Abschluss der Erfassung auf Widersprüche geprüft. Aufgrund des Prüfungsergebnisses wird der Qualitätszustand des Kauffalles durch den Status gekennzeichnet. Der Status wird programmgesteuert wie folgt gesetzt:</p> <p>0 = Die Prüfung des Kauffalles ist noch nicht durchgeführt worden.</p> <p>1 = Bei den Musselementen und bei den belegten übrigen Elementen sind keine Widersprüche festgestellt worden.</p> <p>2 = Bei den Musselementen sind keine, bei den übrigen Elementen sind Widersprüche festgestellt worden.</p> <p>3 = Bei den Musselementen sind Widersprüche, bei den belegten übrigen Elementen sind keine Widersprüche festgestellt worden.</p> <p>4 = Bei den Musselementen und bei den belegten übrigen Elementen sind Widersprüche festgestellt worden.</p> <p>Bei den Musselementen schließt die Prüfung auf Widersprüche auch die Belegung ein.</p>							
Statusübersicht:							
	Status	festgestellte Widersprüche					
		Musselemente	belegte übrige Elemente				
	1	nein	nein				
	2	nein	ja				
	3	ja	nein				
	4	ja	ja				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				103	
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
103 Koordinate des Objekts - KOOR -						
Belegung	muss				x (zwingend)	
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	numerisch 2 * N7, stetig					
Länge	7 + 7					
Periode	2					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die UTM* (ggf. Gauß-Krüger) [A-BB] ETRS89-Koordinaten im EPSG-Code 25833 für Brandenburg des Objekts.</p> <p>Die Koordinaten sollen automatisch eingetragen werden; dazu werden sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstückskennzeichen“ oder aus „Gemarkung“ und „Lagebezeichnung mit/ohne Hausnummer“ abgeleitet. In Ausnahmefällen können die Koordinaten auch manuell eingegeben werden; sie sind dann grundsätzlich auf 10 m genau anzugeben.</p> <p>Bei Objekten, die sich aus getrennt liegenden Teilen zusammensetzen, ist die Koordinate für den bedeutsameren / [A-BB] wertbestimmenden Teil festzuhalten.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>						
Stellen:						
	Rechtswert Ostwert <u>KOORRW</u>			Hochwert Nordwert <u>KOORHW</u>		
Hinweis:						
Ein Fall kann ohne Belegung dieses Elements erfasst werden. In die Kaufpreissammlung wird der Fall jedoch erst nach Belegung der Koordinate übernommen.						
* UTM = <u>U</u> niversal <u>T</u> raverse <u>M</u> ercator, UTM-Koordinaten beziehen sich auf das Referenzsystem ETRS89 mit dem GRS80-Ellipsoid.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						104
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
104 Gemeindeteil - GEME -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch, diskret						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Gemeindeteile und/oder die Gemeinden, die im Wesentlichen gleichen Teilmärkten angehören. Der Gemeindeteil wird aus der Gemarkung abgeleitet, er wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 3. Stelle = Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 4. - 7. Stelle = Nummer des Gemeindeteils <p>Hinweis:</p> <p>Mit diesem Element soll die Selektion von Objekten aus gleichartigen Teilmärkten unterstützt werden. Gleiche, aber räumlich getrennt liegende Teilmärkte und ähnliche Teilmärkte sollten aufeinander folgende Schlüsselzahlen erhalten. Auch kann es sinnvoll sein, für eine Großgemeinde mit mehreren Teilmärkten mehrere Schlüsselzahlen zu vergeben.</p> <p>A-BB] Im Element GEME (104) werden die Städte, Ämter und Gemeinden bezogen zu den Gemarkungen erfasst. Es wird die amtliche Schreibweise bei den Namen verwendet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						105
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
105 Gemarkung - GEMA -							
Belegung	muss						x (zwingend)
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch, diskret						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Gemarkungskennzeichen entsprechend der von der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung vergebenen Verschlüsselung.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 2. Stelle = Länderkennung 3. - 6. Stelle = Nummer der Gemarkung <p>Als Länderkennung ist der vom Statistischen Bundesamt vergebene Schlüssel (03 für Niedersachsen, [A-BB] 12 für Brandenburg) zu verwenden. Die Länderkennung wird programmgesteuert gesetzt.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					106		
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012			
106 Flurstücksbezeichnung - FLUR -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				bei mi, pa		
Datenart	alphanumerisch						
Länge	15						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 / (Schrägstrich) - (Bindestrich)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Flurstücksbezeichnung des Objekts. Setzt sich der Vorgang aus mehreren Flurstücken oder Flurstücksteilen zusammen, soll das flächenmäßig größte bzw. wertbestimmende Flurstück (Flurstücksteil) und zusätzlich eine verschlüsselte Anteilsangabe angegeben werden.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 3. Stelle = Flur 4. Stelle = - (Trenner) 5. - 9. Stelle = Zähler der Flurstücksnummer 10. Stelle = / (Trenner) 11. - 13. Stelle = Nenner der Flurstücksnummer 14. Stelle = - (Trenner) 15. Stelle = Anteilsangabe mit den Schlüsselzahlen <ol style="list-style-type: none"> 1 = angegebenes Flurstück ist ganz betroffen 2 = angegebenes Flurstück ist teilweise betroffen 3 = außer dem angegebenen Flurstück (ganz oder teilweise betroffen) sind noch weitere Flurstücke ganz oder teilweise betroffen 4 = wie bei 3, jedoch sind die betroffenen Flurstücke räumlich getrennt <p>[A-BB] Sind noch weitere Flurstücke betroffen, sollen die weiteren Flurstücksnummern im Element WEIA (307) getrennt durch Komma eingetragen werden. Bei getrennt liegenden Teilen sind ggf. die Nummer der Gemarkung oder der Flur anzugeben. Eine verkürzte Schreibweise (Zähler/Nenner) ist möglich.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		107				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	27.01.2015				
107 Lagebezeichnung - LABE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	25						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>In diesem Element wird die allgemeine Lagebezeichnung (Gewanne...) oder die Straße unverschlüsselt eingetragen.</p> <p>Die Lagebezeichnung wird automatisch eingetragen; dazu wird sie aus den ASL-Daten abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Lagebezeichnung auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Sollten in einer Gemeinde doppelte Lagebezeichnungen vorkommen, können diese in den Geschäftsstellendaten mit einer zusätzlichen Beschreibung gepflegt werden.</p> <p>Die Hausnummer wird im Element HAUS (Element-Nr. 109) angegeben.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				108		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012	
108 Straßenschlüssel - STSC -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	alphanumerisch				x		
Länge	5						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 A bis Z a bis z						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den von der Gemeinde vergebenen Straßenschlüssel.</p> <p>Der Straßenschlüssel wird automatisch [A-BB] über die ASL-Dateien eingetragen; dazu wird er aus den ASL-Daten abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der Straßenschlüssel auch manuell eingetragen werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		109			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
109 Hausnummer - HAUS -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	alphanumerisch		x			
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 A bis Z / (Schrägstrich) - (Bindestrich) (Leerzeichen)		. Punkt			
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die von der Gemeinde vergebene Hausnummer. Die Hausnummer wird automatisch [A-BB] über die ASL-Dateien eingetragen; dazu wird sie aus den ASL-Daten abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Hausnummer auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Es ist wie folgt aufgebaut</p> <p>1. - 4. Stelle = ganze Zahl (Ziffern der Hausnummer)</p> <p>5. - 8. Stelle = Adressierungszusatz</p> <p>Jedem Adressierungszusatz muss eine ganze Zahl vorausgehen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		110				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
110 Bodenrichtwertzone - BRZO -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch, diskret						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Lage eines Objekts in einer Bodenrichtwertzone.							
Es ist wie folgt aufgebaut:							
1. - 3. Stelle = Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses							
4. - 7. Stelle = Nummer der Bodenrichtwertzone							
Die Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird programmgesteuert eingesetzt. Die Nummer der Bodenrichtwertzone wird automatisch eingetragen; dazu wird sie aus dem Element „Koordinate des Objekts“ abgeleitet. [A-BB] Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen kann die Nummer der Bodenrichtwertzone auch manuell eingetragen werden.							
Für die Nummerierung der Bodenrichtwertzone sind folgende Nummernbereiche vorgesehen:							
<u>Für Gebiete</u>		<u>Nummernbereich</u>					
Wohnbauflächen (W)							
WA und WR		0001 - 1999					
WB und WS		2000 - 2999					
Gemischte Bauflächen (M)							
MD		3000 - 3999					
MI		4000 - 4999					
MK		5000 - 5999					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 110
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite Stand:	2 29.05.2008
110 Bodenrichtwertzone - BRZO -		
<u>Für Gebiete</u>	<u>Nummernbereich</u>	
Gewerbliche Bauflächen (G) GE und GI	6000 - 6999	
Sondergebiete (S) SO	7000 - 7499	
Ackerflächen (A) A	8000 - 8999	
Grünlandflächen (GR) GR	9000 - 9999	
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	7500 - 7999	
<p>A-BB] Die Nummernbereiche sind bei neu einzurichtenden Bodenrichtwertzonen anzuhalten. Bei einer Änderung der Nutzungsart für bestehende Bodenrichtwertzonen wird die Änderung im Element BRGR (417) eingetragen.</p>		
<p>[A-BB] Die Verwendung von historischen Bodenrichtwertzonen ist zulässig. Historische Bodenrichtwertzonen sind Gebiete, in denen Kauffälle erfasst wurden und:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die in den zurückliegenden Stichtagen kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte, - die zu einem bestimmten Stichtag in eine andere Bodenrichtwertzone eingefügt wurden, aber zur Suche nach zurückliegenden Stichtagen als geometrisches Ordnungsmerkmal erhalten bleiben sollen. 		
<p>Es ist in den Geschäftsstellen ein Nachweis über die bisher verwendeten Bodenrichtwertzonen zu führen. Dieser Nachweis ist bei der Selektion und bei dem Anlegen von Suchgebieten zu beachten.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				111		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012		
111 Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung - EDAT -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	Datum, stetig				x		
Länge	10 + 10						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Datum der Erfassung (Periode 1: EDAT - 1111) und der letzten Änderung des Kaufalles (Periode 2: ADAT – 1112); es wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Die beiden Perioden sind jeweils wie folgt aufgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. - 2. Stelle = Tag 3. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 4. - 5. Stelle = Monat 6. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 7. - 10. Stelle = Jahr 							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		112				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
112 Aufteilungsplannummer - AFTN -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	Kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	9						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Nummer der Wohnung oder der Garage aus dem Aufteilungsplan.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		113				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
113 Bebauungsplan - BEPL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	30						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Bezeichnung des Bebauungsplans (Nummer und Name).							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			114				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
114 Verwendung bzw. Eignung - VERW -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	leer oder x						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Verwendung- bzw. Eignung des Kauffalles für standardisierte Auswertungen.							
Folgende Verwendungen bzw. Eignungen sind anzugeben:							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben Kaufpreisentwicklung: Indexreihen Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Hinweis: Die Einschätzung der Verwendung erfolgt automatisch. [A-BB] Die Einschätzung der Eignung ist vor dem Entlassen des Kauffalles zu prüfen. Zu belegende Elemente, die die Eignung ergeben, werden in dem Tabellenabschnitt »Verwendung bzw. Eignung« in der Elementebeschreibung ausgewiesen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				115		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012		
115 Regionstyp - RTYP -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datenart	Numerisch N1 , diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 6						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik		x	x	x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben		x	x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor		x					
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins		x					
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Regionstyp nach dem landeseinheitlichen Regionstypenkatalog. Der Regionstyp wird aus der Gemarkung bzw. Gemarkungsteile abgeleitet, er wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>Regionstyp = Gebietsname/Gebietsdefinition</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 = Großstädte und Oberzentren [A-BB] Landeshauptstadt Potsdam Stadtgebiet einer Großstadt oder eines Oberzentrums [A-BB] Gemeindeteile [GEME] bilden das Gebiet 2 = Großstadtrandlagen [A-BB] Berliner Umland ohne Potsdam Gebiete in Randlage zur Großstadt, die durch die Großstadt geprägt sind [A-BB] GEME bildet das Gebiet (bis auf Spreenhagen: hier die Gemarkung [GEMA]) 3 = Mittelzentren [A-BB] Oberzentren im weiteren Metropolenraum Festgelegt durch das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen [A-BB] entspricht den kreisfreien Städten Brandenburg a. d. H., Cottbus und Frankfurt (Oder); GEME bildet das Gebiet 4 = Grundzentren [A-BB] Mittelzentren im weiteren Metropolenraum Festgelegt durch die regionalen Raumordnungsprogramme [A-BB] entsprechend des LEP B-B - dabei wird nicht zwischen Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung unterschieden; GEME bildet das Gebiet (bei der amtsangehörigen Gemeinde Gransee GEMA) 5 = Dörfer [A-BB] weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren Ländliches Umland [A-BB] das verbleibende Gebiet, welches nicht von 1 - 4 abgedeckt wird; GEME bildet das Gebiet (bis auf Gransee und Gemeinden sowie Spreenhagen hier GEMA) 6 = Fremdenverkehrsorte [A-BB] in Brandenburg nicht genutzt Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und dessen Einfluss auf das Preisniveau 							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						116
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
116 Großinvestitionen - GROI -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	Numerisch, Alphanumerisch						
Länge	1 + 16 + 40 + 5 + 64						
Periode	5						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Als Großinvestitionen sind Kaufverträge ab einem Gesamtkaufpreisvolumen von 5 Millionen Euro zu betrachten. Hierbei kann es sich um einen Kaufvertrag für ein Verkaufsobjekt handeln, das eine wirtschaftliche Einheit darstellt oder um einen Kaufvertrag, der einen so genannten Paketverkauf darstellt. [A-BB] Es ist ab einem Gesamtkaufpreisvolumen von ca. 1,5 Mio. Euro zu entscheiden, ob es sich um eine Großinvestition handelt.</p> <p>Bei Paketverkäufen handelt es sich in der Regel um Kaufverträge, bei denen in einem Vertrag mehrere Objekte (i. d. R. Grundstücke) veräußert werden; diese Objekte bilden keine wirtschaftliche Einheit, sie können in völlig anderen Regionen, teilweise sogar im Ausland liegen. Der Gesamtkaufpreis setzt sich im Allgemeinen aus in den Verträgen genau spezifizierten Einzelkaufpreisen zusammen.</p> <p>[A-BB] Unter Paketverkäufen ist der Verkauf mehrerer Immobilien mit einer Kaufvertragsurkunde zu verstehen, wenn dafür ein ungetrennter Gesamtkaufpreis vereinbart wurde bzw. der gleichzeitige Verkauf einer Mehrzahl von Immobilien durch einen Veräußerer oder an einen Erwerber die Geschäftsgrundlage bildete und dabei die Kaufpreise / Kaufpreisanteile der Einzelgrundstücke / Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielten.</p> <p>Bei Paketverkäufen (Periode 1, Verschlüsselung 2 bis 5) ist das Element unabhängig vom Kaufpreisvolumen zu belegen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		116	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012
116 Großinvestitionen - GROI -			
<p>Periode 1 (1161 PAKE): Verschlüsselung (Stelle 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 = keine Großinvestition 1 = das Verkaufsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar (kein Paketverkauf) 2 = Paketverkauf, alle Objekte liegen innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region 3 = Paketverkauf, alle Objekte liegen in Niedersachsen [A-BB] Brandenburg, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region 4 = Paketverkauf, alle Objekte liegen in Deutschland, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb Niedersachsens [A-BB] Brandenburgs 5 = Paketverkauf, es sind auch Objekte im Ausland enthalten <p>Periode 2 (1162 URKU): Urkundenrolle (Stellen 2 – 17) [A-BB] Nummer aus Vertrag</p> <p>Periode 3 (1163 NOTA): Name und Ort des Notars (Stellen 18 – 57) [A-BB] Der Eintrag des Namens ist datenschutzrechtlich zulässig und wird auch dann vorgenommen, wenn die Verschlüsselung in der Periode 1 mit 0 = keine Großinvestition belegt wurde.</p> <p>Periode 4 (1164 PLZ): Postleitzahl des Kauffall-Objektes (Stellen 58 - 62)</p> <p>Periode 5 (1165 BMERK): Anzahl der Einzelobjekte des Pakets aufgeteilt nach Grundstücksarten (Stellen 63 - 126)</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		132				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
132 Dienststellennummer - DST -							
Belegung	muss		programmgesteuert				
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Jeder Dienst- /Geschäftsstelle ist eine eindeutige Nummer (Dienststellennummer) innerhalb des Bundeslandes zugeordnet. Die Dienststellennummer wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Die Dienststellennummer wird in Ordnungsmerkmalen wie dem Kauffallkennzeichen, Gemeindeteil, der Bodenrichtwertzone, etc. verwendet. Es bietet der Geschäftsstelle die Möglichkeit, Daten untereinander auszutauschen oder landesweit auszuwerten.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						133
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
133 Gemeinde - GEDE -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch						x
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die vom Land vergebene Gemeindenummer.							
Die Gemeindenummer wird bei der Erfassung nach Eingabe der Gemarkungsnummer programmgesteuert eingefügt.							
Die Gemeindenummer ist wie folgt aufgebaut:							
1. – 2- Stelle = Länderkennung							
3. Stelle = Regierungsbezirk							
4. – 5. Stelle = Landkreis/kreisfreie Stadt							
6. – 8. Stelle = Gemeinde							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				201		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
201 Datum des Vertrages - DATU -						
Belegung	muss			x (zwingend)		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	Datum, stetig			x		
Länge	10					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik		x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben		x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen		x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche		x		x		
Definition:						
<p>Das Element enthält das Datum des Vertrages. Weicht dieses Datum von dem Zeitpunkt ab, auf den sich die Preisvereinbarung bezieht, so ist dieser Zeitpunkt einzutragen. Bei einem Enteignungs-, Zwangsversteigerungs- oder Bodenordnungsfall ist der rechtlich maßgebende Stichtag anzugeben.</p>						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
<p>1. - 2. Stelle = Tag</p> <p>3. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</p> <p>4. - 5. Stelle = Monat</p> <p>6. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</p> <p>7. - 10. Stelle = Jahr</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					202			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
202 Datum des Bezugszeitpunktes - DABE -								
Belegung	muss				x (zwingend)			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	Datum, stetig				x			
Länge	10							
Periode	1							
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen					x	x		
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Datum des Bezugszeitpunktes für den Vergleichsmaßstab VGMP (Element-Nr. 230).</p> <p>Es ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 2. Stelle = Tag 3. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 4. - 5. Stelle = Monat 6. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 7. - 10. Stelle = Jahr <p>Hinweis:</p> <p>Werden Mieten oder Pachten aus zurückliegenden Zeiträumen erfasst, so muss hier ein Datum aus diesen Zeiträumen eingetragen werden.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		203			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008			
203 Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses - BEMP -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	Datum, stetig		x			
Länge	10					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x	x
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Datum des Beginns des Miet- oder Pachtverhältnisses.</p> <p>Es ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 2. Stelle = Tag 3. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 4. - 5. Stelle = Monat 6. Stelle = Trennzeichen (Punkt) 7. - 10. Stelle = Jahr 						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					204		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
204 Ende des Miet-/Pachtverhältnisses - ENMP -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	Datum, stetig			x			
Länge	10						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen					x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält das Datum des Endes des Miet- oder Pachtverhältnisses.							
Es ist wie folgt aufgebaut:							
1. - 2. Stelle = Tag							
3. Stelle = Trennzeichen (Punkt)							
4. - 5. Stelle = Monat							
6. Stelle = Trennzeichen (Punkt)							
7. - 10. Stelle = Jahr							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						205
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
205 Anlass des Eigentumsübergangs - ANLA -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik			x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
Das Element enthält den Anlass des Eigentumsüberganges.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Kauf							
Hierzu zählen auch Verträge zur Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten, Wohnungs- und Teilerbbaurechten sowie Dauerwohnnutzungsrechten.							
2 = Tausch							
[A-BB] Im Tauschvertrag wird der Eigentumsübergang an zwei Grundstücken (im Wege des Tausches) geregelt. Alle Vorschriften über den Kauf finden entsprechende Anwendung. Ein Tauschvertrag ist grundsätzlich in zwei Kauffälle aufzuteilen. Sind die Grundstückspreise nicht ausgewiesen, ist im Element PREI (216) ein überschlägig ermittelter Wert, im Ausnahmefall auch 1 Euro, einzutragen und der Kauffall unter dem Element UNGE (220) bei <u>UNGEAU</u> (2201) mit der Schlüsselzahl=1 und bei <u>UNGEUS</u> (2202) mit der Schlüsselzahl=9 zu kennzeichnen.							
3 = Auseinandersetzung							
Überführung von Gesamthandseigentum in Einzeleigentum oder Miteigentum (z. B. §§ 730 ff., 2042 ff. BGB).							
4 = Enteignung							
Die Geschäftsstelle erhält Enteignungsbeschlüsse nach dem Verfahrensrecht des NEG [A-BB] EntGBbg, des BauGB, des LBG sowie nach dem Grundabtretungsverfahren des BBergG.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		205
		Seite 2
		Stand: 29.05.2008
205 Anlass des Eigentumsübergangs - ANLA -		
<p>5 = Zwangsversteigerung</p> <p>Die Geschäftsstelle erhält den Zuschlagsbeschluss nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (§ 82). A-BB] Der dem Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde gelegte Verkehrswert wird im Element <u>FREI9</u> (306) eingetragen (für bis Juni 2011 erfasste Kauffälle wurde der Verkehrswert im Element <u>WEIA6</u> (3076) erfasst). Im Element <u>WEIA8</u> (3078) können weitere Hinweise erfolgen.</p> <p>6 = Einwurfswert in der Umlegung/vereinfachten Umlegung</p> <p>7 = Zuteilungswert in der Umlegung/vereinfachten Umlegung</p> <p>Nach dem BauGB erhält die Geschäftsstelle den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes (§ 66) und die Vorwegnahme der Entscheidung in der Umlegung (§ 76) sowie den Beschluss der vereinfachten Umlegung (§ 82). Für die eingeworfenen und zugeordneten Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln.</p> <p>8 = Flurbereinigung</p> <p>Nach dem FlurbG erhält die Geschäftsstelle jährlich Daten über Kapitalerträge (§ 40), Verwertungserlöse (§§ 54 Abs. 2 und 55 Abs. 1) und Geldentschädigungen (§§ 88 Nr. 4 und 89).</p> <p>Verträge nach § 52 FlurbG sind zweckmäßiger Weise hier zu erfassen.</p> <p>9 = Sonstiger Anlass</p> <p>[A-BB] Bei Verkäufen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind bei der Grundstücksart »gf« neben dem Eintrag ANLA=9 in den Elementen <u>UNGEAU</u> (2201) Schlüsselzahl=1, <u>UNGEUS</u> (2202) Schlüsselzahl=9, <u>BPRE</u> (219) Schlüsselzahl=9 und <u>WWML5</u> (305) Schlüsselzahl=7 zu erfassen. Im Element <u>WEIA6</u> (3076) sind ggf. Eintragungen vorzunehmen.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			206		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
206 Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum - AREI -						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik				x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben				x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche				x		
<p>Definition:</p> <p>Das Element beschreibt bei Wohnungs- oder Teileigentum bzw. Bruchteilseigentum die Art des Vertrages.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Erstverkauf einer Eigentumswohnung (nur Neubau; Erstbezug) 2 = Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung 3 = Erstverkauf eines Teileigentums (nur Neubau; Erstbezug) 4 = Weiterveräußerung eines Teileigentums 5 = Umwandlung zu Eigentumswohnungen 6 = Umwandlung zu Teileigentum 7 = Erstverkauf eines Bruchteilseigentums (nur Neubau; Erstbezug) 8 = Weiterveräußerung eines Bruchteilseigentums 9 = Umwandlung zu Bruchteilseigentum</p> <p>Angaben zum Erbbaurecht bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) bzw. beim Bruchteilseigentum werden in den Element-Nrn. 601 bis 614 eingetragen.</p> <p>Erläuterungen Wohnungseigentum und Teileigentum: Nach § 1 Abs. 1 WEG kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.</p> <p>Wohnungseigentum = Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		206
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
206 Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum - AREI -		
<p>Teileigentum = Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.</p> <p>[A-BB] Stellplatz [3, 4] als Teileigentum: = betrifft nur Stellplätze als eigenständige Verkäufe von Teileigentum (siehe § 1 Abs. 3 WEG). Verkäufe von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden als eigenständige Grundstücke sind unter »ub« einzutragen. Es sind im Element GRUA (301) die Schlüsselzahlen 119, 134 oder 156 auszuwählen.</p> <p>Erläuterung Bruchteileigentum:</p> <p>Bruchteileigentum = Miteigentum, bei dem jedem Miteigentümer ein bestimmter Anteil an der Sache zusteht, wobei es sich um einen ideellen Anteil handelt (§§ 741 bis 758 BGB und §§ 1008 bis 1011 BGB). Gemeint ist hier nur Bruchteileigentum mit einem Nutzungsrecht für eine bestimmte Wohneinheit, nicht Bruchteileigentum z. B. bei Ehepaaren. Im Gegensatz zum Wohnungs-/Teileigentum gibt es beim Bruchteileigentum kein eigenes Grundbuchblatt.</p> <p>[A-BB] Erläuterung weitere Verkaufsarten [Schlüsselzahlen]:</p> <p>Erstverkauf [1, 3, 7] = Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Wohnungen. [A-BB] In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen (WWML3=5), Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.</p> <p>Weiterveräußerung [2, 4, 8] = Alle Verkäufe von Wohnungen[A-BB] oder Eigenheimen in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.</p> <p>Umwandlung [5, 6, 9] = Verkäufe von Wohnungen, die erstmalig von Normaleigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. [A-BB] Als umgewandelt werden eine Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mehrfamilienhaus (GEBA=107) oder Wohn- und Geschäftshaus (GEBA=201) errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. In Abgrenzung zum Erstverkauf liegt keine umfassende Sanierung vor (Kauf durch Mieter, ...).</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						207
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
207 Miteigentumsanteil - MIEI -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	4						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält bei Wohnungs- oder Teileigentum den Miteigentumsanteil am Grundstück in vom Zehntausend (0/0000); ggf. ist umzurechnen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			208		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
208 Veräußerer - VERA -						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik			x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Beschreibung der Rechtsstellung des Veräußerers.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgestellt:						
1 = Natürliche Person						
2 = Bund [A-BB] Diese Kennzeichnung betrifft in erster Linie die unmittelbar mit Immobilienaufgaben beauftragten Behörden des Bundes, insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die BImA wurde durch das BImA-Errichtungsgesetz als bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Des Weiteren können hier z. B. erfasst werden: BVVG, Bundesautobahnverwaltung, ... Bei Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIA7 (3077) zusätzlich der Eintrag »BVVG«.						
3 = Land						
4 = Landkreis						
5 = Gemeinde oder Gemeindeverband						
6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt)						
7 = Wohnungsunternehmen						
8 = Sanierungsträger						
9 = Sonstige juristische Person						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	208
		Seite 2
		Stand: 29.05.2008
208 Veräußerer - VERA -		
<p>Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Veräußerers festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. [A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element VERA (208) mit der Belegung=1 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p> <p>Hinweise: [A-BB] Angaben zum Notar werden im Element GROI (116) geführt. Die Namen von Sachverständigen dürfen nur mit deren ausdrücklicher Zustimmung in der Datenbank der AKS [im Element WEIA (307)] gespeichert werden.</p> <p>[A-BB] Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) im Element WEIAZ (3077) der Eintrag „VERA-PL“ einzutragen.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					209			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
209 Erwerber - ERWE -								
Belegung	muss				x			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	1 bis 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik					x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
Das Element enthält die Beschreibung der Rechtsstellung des Erwerbers.								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:								
1 = Natürliche Person								
2 = Bund								
3 = Land								
4 = Landkreis								
5 = Gemeinde oder Gemeindeverband								
6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt)								
7 = Wohnungsunternehmen								
8 = Sanierungsträger								
9 = Sonstige juristische Person								
Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Erwerbers festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. [A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element ERWE (209) mit der Belegung=1 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.								
[A-BB] Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) im Element WEIAZ (307Z) der Eintrag „ERWE-PL“ einzutragen.								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		210				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
210 Veräußerer Landwirtschaft - VERL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 4						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Beschreibung des Veräußerers land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Landwirt [A-BB] natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)</p> <p>2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, [A-BB] Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmergesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)</p> <p>3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergeinschaft, [A-BB] Bund, BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)</p> <p>4 = Nichtlandwirt</p> <p>[A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element VERL (210) mit der Belegung=1 und 4 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				211		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
211 Erwerber Landwirtschaft - ERWL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 6						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Beschreibung des Erwerbers land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Landwirt [A-BB] natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)</p> <p>2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, [A-BB] Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmergesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)</p> <p>3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergeinschaft, [A-BB] Bund, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)</p> <p>4 = Nichtlandwirt</p> <p>5 = Pächter und Nichtlandwirt [A-BB] P. u. <u>keine</u> landwirtschaftlicher Nutzung durch 1 oder 2</p> <p>6 = Pächter und Landwirt [A-BB] P. u. landwirtschaftlicher Nutzung durch 1 oder 2</p> <p>[A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element ERWL (211) mit der Belegung=1 und 4 bis 6 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				212		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008	
212 Vermieter - VEMI -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen zur Beschreibung der Rechtsstellung des Vermieters festgelegt:</p> <p>1 = Natürliche Person 2 = Bund [A-BB] Diese Kennzeichnung betrifft in erster Linie die unmittelbar mit Immobilienaufgaben beauftragten Behörden des Bundes, insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die BImA wurde durch das BImA-Errichtungsgesetz als bundesunmittelbare, rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Des Weiteren können hier z. B. erfasst werden: BVVG, Bundesautobahnverwaltung, ... Bei Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIA7 (3077) zusätzlich der Eintrag »BVVG«. 3 = Land 4 = Landkreis 5 = Gemeinde oder Gemeindeverband 6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen (die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt) 7 = Wohnungsunternehmen 8 = kann frei vergeben werden 9 = sonstige juristische Personen</p> <p>Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Vermieters festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. [A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element VERMI (212) mit der Belegung=1 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				213		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			31.12.2012
213 Mieter - MIET -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 5 und 7 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen						x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen zur Beschreibung der Rechtsstellung des Mieters festgelegt:</p> <p>1 = Natürliche Person 2 = Juristische Person [...]</p> <p>Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Mieters festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. [A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element MIET (213) mit der Belegung=1 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				214		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008	
214 Verpächter Landwirtschaft - VELA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 4						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen							x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Beschreibung des Verpächters land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Landwirt ([A-BB] natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)</p> <p>2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, [A-BB] Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmersgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)</p> <p>3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergeinschaft, [A-BB] Bund, BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)</p> <p>4 = Nichtlandwirt</p> <p>[A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element VELA (214) mit der Belegung=1 und 4 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					215			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
215 Pächter Landwirtschaft - PALA -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	1 bis 4							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen							x	
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element enthält die Beschreibung des Pächters land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Landwirt [A-BB] natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)</p> <p>2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, [A-BB] Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmersgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)</p> <p>3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergeinschaft, [A-BB] Bund, BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)</p> <p>4 = Nichtlandwirt</p> <p>[A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element PALA (215) mit der Belegung=1 und 4 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				216		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
216 Kaufpreis - PREI -						
Belegung	muss			x (zwingend)		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N9, stetig					
Länge	9					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik		x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben		x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche		x		x		
Definition:						
<p>Das Element enthält den für Vergleichszwecke geeigneten Kaufpreis in Euro. Der Kaufpreis kann aus folgenden Anteilen und/oder Umrechnungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barpreis - Grundpfandrecht (Hypothek) - Rente/Rate - Sachleistung - Nebenleistung - Erschließungsbeitrag - Anteilsverkauf - Wert einer Teilfläche 						
Erläuterung:						
Barpreis						
Der Preis ist direkt aus dem Vertrag zu übernehmen.						
Grundpfandrecht (Hypothek)						
Wird ein Grundpfandrecht zusätzlich zu dem im Vertrag genannten Kaufpreis vom Erwerber übernommen, so ist die Valuta (= nicht getilgter Teil der Hypothek) dem Kaufpreis zuzurechnen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 216
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite Stand:	2 29.05.2008
216 Kaufpreis - PREI -		
<p>Rente/Rate Der Barwert einer Rente oder Ratenzahlung ist zu ermitteln und dem Barwert zuzurechnen. Die Auswirkungen von unüblichen Zinsen oder zinslosen Ratenzahlungen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sachleistung Ist anstelle und/oder neben einem Geldbetrag eine Sache als Gegenleistung vereinbart, so erfolgt hierfür eine Umrechnung. Der Wert ist dem im Vertrag genannten Kaufpreis zuzurechnen.</p> <p>Nebenleistung Die Nebenleistung des Käufers ist die aufgrund bestehender Nachteile gegenüber Vergleichsobjekten (Abbruch, Rekultivierung ...) für ein Grundstück noch zu erbringende Leistung. Sofern dieser Nachteil nicht in den Elementen beschrieben ist, erfolgt eine Umrechnung in Geld; dieses ist dem vereinbarten Kaufpreis zuzurechnen.</p> <p>Erschließungsbeitrag Der Kaufpreis muss sich auf ein Objekt beziehen, dessen beitragsrechtlicher Zustand (Element-Nr. 429) definiert ist. Ist ein Teilerschließungsbeitrag bezahlt, so ist eine Reduktion des im Vertrag genannten Kaufpreises erforderlich. I. d. R. ist der gezahlte Teilerschließungsbeitrag vom genannten Kaufpreis zu subtrahieren.</p> <p>Anteilsverkauf Wird ein ideeller Anteil veräußert, so erfolgt eine Umrechnung des im Vertrag genannten Kaufpreises auf 100 %.</p> <p>Wert einer Teilfläche Der Wert einer Teilfläche, die im Verhältnis zur preisbestimmenden Grundstücksart (Element-Nr. 301) von untergeordneter Bedeutung (z. B. kleine Ackerfläche bei einem Baugrundstück) ist, wird vom angegebenen Kaufpreis abgezogen.</p> <p>[A-BB] Erfassung des Kaufpreises: Neben der oben genannten Definition und den Erläuterungen sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gesondert ausgewiesene Vermessungskosten sind als Nebenleistung dem Kaufpreis nur anzurechnen, wenn dadurch bestehende Unterschiede gegenüber Vergleichsobjekten ausgeglichen werden. 2. Gesondert ausgewiesene Geldbeträge für Rechte, Nebenleistungen und Gegenstände sind Bestandteil des Kaufpreises, soweit diese üblicherweise zum Kaufobjekt gehören und zur Vergleichbarkeit mit anderen Objekten erforderlich sind, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> - Wert der Gebäude - Aufwuchs (Bäume, Sträucher, Wald) - Rechte, die die Nutzung des Grundstücks ermöglichen oder beeinträchtigen - Ausbau von privaten Erschließungsanlagen - Inventar, z. B. Einbauküchen, Kamin, Sauna - Sonderwünsche bei Neubauten 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 216
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 3	Stand: 29.05.2008
216 Kaufpreis - PREI -		
<p>3. Nicht zum Kaufpreis gehören Grunderwerbsnebenkosten, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerbsteuer - Maklergebühren - Umsatzsteuer bei Verkäufen an Vorsteuerabzugsberechtigte (Firmen, ...), da diese die Umsatzsteuer beim Finanzamt absetzen können (Ausnahme: bei Verkauf an privat) <p>4. Ebenfalls nicht zum Kaufpreis gehören gesondert ausgewiesene Geldbeträge für Rechte, Nebenleistungen und Gegenstände, die üblicherweise nicht zum Kaufobjekt gehören und eine Vergleichbarkeit mit anderen Objekten nicht ermöglichen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bewegliches Inventar (Gartengeräte, Gardinen ...) - ungewöhnliche Einbauten - Nebenentschädigungen für sonstige Vermögensverluste <p>5. Bei Tauschverträgen, bei denen keine Grundstückspreise ausgewiesen sind, ist im Element PREI (216) ein überschlägig ermittelter Wert einzutragen. Beachte dazu die Hinweise für das Element UNGE (220).</p> <p>6. Bei Verkäufen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz ist bei einem Restwert eines Gebäudes oder einer Grundstückseinrichtung nur der Kaufpreis für den Boden anzugeben. Bei Bedarf sind in WEIA6 (3076) »Restwert Gebäude ... EUR« oder »Restwert Grundstückseinrichtungen ... EUR« einzutragen, wenn diese im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück bereits vorhanden waren. Zu beachten sind die Hinweise bei den Elementen ANLA (205), BPRE (219), UNGE (220) und WWML5 (305).</p> <p>7. Bei Ausgleichsbeträgen für Naturschutzmaßnahmen, die im Kaufvertrag zusätzlich zum Kaufpreis ausgewiesen sind, ist ein Gesamtkaufpreis aus Kaufpreis und Ausgleichsbetrag zu bilden, da i. d. R. [vor allem in B-Plan-Gebieten – siehe Element ZBER (427)] beide Bestandteile beim Erwerb eines Grundstücks zu zahlen sind. Die Höhe des Ausgleichsbetrages kann im Element TENT (218) prozentual vom Kaufpreis oder als absoluter Betrag in €/m² eingegeben werden. Im Element ENTK (217) wird die Schlüsselzahl = 3 belegt.</p> <p>8. Bei land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträgen der BVVG mit ausgewiesenen Einzelpreisen werden gleiche Grundstücksarten in jeweils einem Kauffall zusammengefasst. Die verwendeten Kauffallnummern werden in den Elementen ENTK (217)=6 und TENT (218) nachgewiesen.</p> <p>9. Bei Kaufverträgen über Grundstücke für Energieanlagen / Windkraftanlagen GRUA (301)=450 und 451 mit detaillierten Einzelpreisen für verschiedene Nutzungen (Standortfläche, Wegeflächen, Abstandsfläche u. s. w.) sind mehrere Kauffälle anzulegen. Die verwendeten Kauffallnummern werden in den Elementen ENTK (217)=6 und TENT (218) nachgewiesen.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						217
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
217 Entstehung des Kaufpreises - ENTK -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Entstehung des Kaufpreises.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = unverändert	=	der Kaufpreis ist direkt aus dem Kaufvertrag übernommen					
1 = Valuta	=	dem Kaufpreis (Barpreis) ist das valutierte Grundpfandrecht hinzugezählt					
2 = Rente	=	der Kaufpreis ist aus einer Rentenzahlung umgerechnet					
3 = Neben-/Sachleistung	=	der Kaufpreis ergibt sich als Summe des vereinbarten Geldbetrages und des Wertes der im Vertrag genannten Neben- und Sachleistung					
4 = Erschließungsbeitrag	=	der Kaufpreis enthält nur einen Teil des insgesamt zu entrichtenden Erschließungsbeitrages; dieser Anteil wurde abgezogen oder auf den vollen Erschließungsbeitrag ergänzt					
5 = Anteil	=	der Kaufpreis ist nur für einen ideellen Anteil gezahlt; er ist auf das gesamte Grundstück bezogen					
6 = Teilfläche	=	der Wert einer Teilfläche, die im Verhältnis zur preisbestimmenden Fläche von untergeordneter Bedeutung ist, wurde vom Kaufpreis abgezogen [A-BB] (SELB=1; ENTK=6) Selbständige Objekte sind mit dieser Belegung aus zusammengesetzten Objekten abgeleitet worden.					
7 = Rate	=	der Kaufpreis ist aus einer Ratenzahlung umgerechnet					
8 = Erbbaurecht	=	Der Vergleichsmaßstab konnte aus dem Vertrag nicht direkt abgeleitet werden. Der Kaufpreis wurde deshalb aus dem Erbbauzins nach Vertrag (€/m ²), dem ortsüblichen nutzungstypischen Erbbauzins (%) und der Fläche berechnet.					
9 = mehrfach	=	für die Berechnung des Kaufpreises in Euro waren mehrere Umrechnungen (Schlüsselzahlen 1 – 7) notwendig					
Nähere Angaben z. B. über gezahlte bzw. in Ansatz gebrachte Erschließungsbeiträge können im Element TENT (Element-Nr. 218) eingetragen werden.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				218			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				31.12.2012
218 Text zur Entstehung des Kaufpreises - TENT -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	alphanumerisch				x			
Länge	60							
Periode	1							
zulässige Zeichen	alle							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Der Kaufpreis wird in Euro angegeben. Er bezieht sich auf den Zustand des Objektes, der durch die Elemente beschrieben wird.</p> <p>Eine Umrechnung (Bereinigung) des Kaufpreises ist evtl. erforderlich, um ihn auf einen definierten und für die Auswertung geeigneten Stand zu bringen. Hier kann zur Erläuterung Text eingetragen werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wird die Ausprägung des Elements „Entstehung des Kaufpreises“ (ENTK, 217) mit einem Wert > 0 (0 = unverändert) belegt, ist es für die richtige Aufbereitung der Abgabedaten für die Kaufwerte- und Eigentumswechselstatistik für Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Flächen an das Nds. Landesamt für Statistik (Handbuch AKS, Kapitel 10.2.1) [A-BB] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erforderlich, dass bei der Erfassung des Elementes „Text zur Entstehung des Kaufpreises“ der Kaufpreis mit [Schlüsselzahl] = [Geldbetrag] beschrieben wird. Setzt sich der Kaufvertrag aus mehreren Kauffällen zusammen, sind die Kauffallnummern einzutragen.</p>								
Beispiele:								
1 = 30000		(wenn ENTK = 1 (Valuta) ist, 30000 = Höhe des Grundpfandrechts in Euro)						
2 = 45000		(wenn ENTK = 2 (Rente) ist, 45000 = Höhe der Rente in Euro)						
6 = bb97.0086, uf97.0058		(wenn ENTK = 6 Teilflächen, zusammengesetzt)						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		218
		Seite 2
		Stand: 31.12.2012
218 Text zur Entstehung des Kaufpreises - TENT -		
<p>Weitere Beispiele:</p> <p>[A-BB] Beschreibung Erfassung Windkraftanlage</p> <p>3 = 10000 wenn ENTK=3 Ablösebetrag für einen Energiestandort in Euro</p> <p>[A-BB] Beschreibung Erfassung Ausgleichsbeträge für Naturschutzmaßnahmen</p> <p>3 = 2,5 % wenn ENTK=3 Ausgleichbetrag zum Naturschutz in Prozent</p> <p>3 = 25 €/m² wenn ENTK=3 Ausgleichbetrag zum Naturschutz in €/m²</p> <p>[A-BB] Beschreibung bei einem Abriss eines aufsitzenden Gebäudes</p> <p>3 = 5000 wenn ENTK=3 überschlägig ermittelte Abrisskosten in Euro, ggf. im Element WEIA (307) die Art des Abrissobjektes beschreiben</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		219				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
219 Besonderheit bei der Preisvereinbarung - BPRE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 3 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:							
0 = keine Besonderheit bei der Preisvereinbarung							
1 = Gutachten oder Obergutachten eines Gutachterausschusses lag vor (Nr. des Gutachtens kann im Element WEIA (Element-Nr. 307) angegeben werden)							
2 = Verkauf wurde durch Makler/Auktionator vermittelt							
3 = Objekt war öffentlich ausgebaut							
9 = sonstige Besonderheit							
[A-BB] Bei gleichzeitiger Belegung von Element WWML5 (305) mit den Schlüsselzahlen 3 bis 7 wird bei BPRE die Schlüsselzahl=9 verwendet. Weiterhin zu beachten ist die gleichzeitige Belegung beim Element UNGE (220).							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.						
	Automatisierte Kaufpreissammlung				220						
Objektarten-Katalog				Seite			1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			31.12.2012				
220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE -											
Belegung	muss				x						
	bedingtes muss										
	für standard. Auswertung notwendig				x						
	kann										
Datenart	numerisch N1, diskret										
Länge	1 + 1										
Periode	2										
zulässige Zeichen	0 bis 9										
		alle	bb	uf	ei	mi	pa				
Vorkommen			x	x	x						
Verwendung bzw. Eignung											
Marktbeschreibung: Mengenstatistik											
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben											
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen											
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert											
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor											
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins											
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche											
<p>Definition:</p> <p>Der Kauffall ist durch eine der nachfolgenden Schlüsselzahlen zu kennzeichnen. Bei einem Kaufpreis, der erheblich von Preisen in vergleichbaren Fällen abweicht, können wertbeeinflussende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden. Kennt man die Ursache für die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, so sind die Schlüsselzahlen 1 – 8 zu verwenden.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Periode 1 – <u>UNGEAU</u> (2201) 1. Stelle: 0 = nicht wertbeeinflussend; nachrichtlich [A-BB] keine Wertbeeinflussung </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Periode 2 – <u>UNGEUS</u> (2202) 2. Stelle: 0 = keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter </td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 1 = wertbeeinflussend; bei der Prüfung des Kaufalles in der Weise aufgefallen, dass eine Verwendung des Kauf- alles zu Vergleichs- zwecken bedenklich erscheint </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 0 = Ursache nicht bekannt 1 = Liebhaberpreis 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter 9 = für Auswertung ungeeignet </td> </tr> </table> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut: <u> </u> 1 2 1 2</p>								Periode 1 – <u>UNGEAU</u> (2201) 1. Stelle: 0 = nicht wertbeeinflussend; nachrichtlich [A-BB] keine Wertbeeinflussung	Periode 2 – <u>UNGEUS</u> (2202) 2. Stelle: 0 = keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter	1 = wertbeeinflussend; bei der Prüfung des Kaufalles in der Weise aufgefallen, dass eine Verwendung des Kauf- alles zu Vergleichs- zwecken bedenklich erscheint	0 = Ursache nicht bekannt 1 = Liebhaberpreis 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter 9 = für Auswertung ungeeignet
Periode 1 – <u>UNGEAU</u> (2201) 1. Stelle: 0 = nicht wertbeeinflussend; nachrichtlich [A-BB] keine Wertbeeinflussung	Periode 2 – <u>UNGEUS</u> (2202) 2. Stelle: 0 = keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter										
1 = wertbeeinflussend; bei der Prüfung des Kaufalles in der Weise aufgefallen, dass eine Verwendung des Kauf- alles zu Vergleichs- zwecken bedenklich erscheint	0 = Ursache nicht bekannt 1 = Liebhaberpreis 2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung 3 = Dienstverhältnis 4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs 5 = Zukauf 6 = Ersatzlandkauf 7 = kommunales Bauland 8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter 9 = für Auswertung ungeeignet										

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		220
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE -		
<p>[A-BB] Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der gleichzeitigen Belegung von Element WWML5 (305) mit den Schlüsselzahlen 1 bis 7 sind beim Element UNGE (220) bei der 1. Stelle UNGE<u>AU</u> (220<u>1</u>) die Schlüsselzahl 1 (=wertbeeinflussend) und in der 2. Stelle UNGE<u>US</u> (220<u>2</u>) die Schlüsselzahl 9 (=für Auswertung ungeeignet) zu verwenden. 2. Bei der Erfassung im Element ANLA (205) mit der Schlüsselzahl 2 (=Tauschvertrag) ist, wenn die Grundstückspreise nicht ausgewiesen sind, bei UNGE<u>AU</u> (220<u>1</u>) die Schlüsselzahl 1 und bei UNGE<u>US</u> (220<u>2</u>) die Schlüsselzahl 9 einzutragen. <p>Bei der Erfassung von UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 5 (Zukauf) sind die Vorgaben im Element WWML3 (305) zu beachten.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				221	
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
221 Vergleichsmaßstab - VERG -						
Belegung	muss				x	
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig				x	
	kann					
Datenart	dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den Vergleichsmaßstab in Euro/m ² , der sich aus dem Quotienten Kaufpreis durch Quadratmeter Grundstücksfläche errechnet.						
Es ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen:	1	2	3	4	5	6
						7
						8
						9
						0
						,
						Euro/m ²
[A-BB] Das Element ist in der Grundstücksart »uf« aus den Vorgaben des Handbuchs zur erforderlichen Minimalbelegung immer zu ermitteln.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				222		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012	
222 Weiterer Vergleichsmaßstab - WVGL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann				x		
Datenart	dezimal, D5.2, stetig						
Länge	8 + 8 + 8						
Periode	3						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält weitere Vergleichsmaßstäbe in Euro/m², die unterschiedlichen Erschließungsbeitragszuständen fest zugeordnet sind:</p> <p>Das Element wird automatisch entsprechend der Belegung des Elementes BEIT (429) mit dem unter dem Element VERG (221) eingetragenen Vergleichsmaßstab in Euro/m² belegt. Die Perioden 1 bis 3 können auch manuell eingetragen werden. [A-BB] Diese werden somit bei späteren »Berichtigungen des Kauffalles« nicht aktualisiert.</p> <p>Periode 1: Vergleichsmaßstab für erschließungsbeitragspflichtiges Bauland. Definition entsprechend BEIT = 1 (Element-Nr. 429)</p> <p>Periode 2: Vergleichsmaßstab für Bauland, für das keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr zu zahlen sind. Definition entsprechend BEIT = 2 (Element-Nr. 429)</p> <p>Periode 3: Vergleichsmaßstab für Bauland, für das keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und NKAG [A-BB] KAG mehr zu zahlen sind. Definition entsprechend BEIT = 3 (Element-Nr. 429)</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>							
Stellen:	1	2	3	4	5	6	7 8
Hinweis:							
Die Perioden des Elements werden mit WVGL ₁ (222 ₁) bis WVGL ₃ (222 ₃) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		224				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
224 Bodenwertanteil - BOWE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N7, stetig						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Wenn bei Auswertungen der Grundstücksart „bb“ der Bodenwertanteil nicht als Produkt aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche ermittelt werden soll, ist hier der auf den Boden entfallende Kaufpreisanteil in vollen Euro anzugeben. [A-BB] Der Bodenwertanteil ist überschlägig zu berechnen bzw. aus vorhandenen Ermittlungen (z. B. Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktoren) zu übernehmen.</p> <p>Wenn bei Auswertungen der Grundstücksart „ei“ der Bodenwertanteil nicht als Produkt aus Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Miteigentumsanteil/10000 ermittelt werden soll, ist hier der auf den Boden entfallende Kaufpreisanteil in vollen Euro anzugeben. [A-BB] Wird hier ein geprüfter Bodenwertanteil aus dem Kaufvertrag erfasst, der für andere Auswertungen herangezogen werden soll, so ist im Element WEIA7 (3077) die Kennzeichnung BOWEV für Bodenwert aus Vertrag einzutragen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.											
			225											
Objektarten-Katalog			Seite 1											
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand: 29.05.2008											
225 Preisanteil für den Bestand - PRBE -														
Belegung	muss													
	bedingtes muss													
	für standard. Auswertung notwendig													
	kann		x											
Datenart	dezimal, D3.2, stetig													
Länge	6													
Periode	1													
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)													
	alle	bb	uf	ei	mi	pa								
Vorkommen			x											
Verwendung bzw. Eignung														
Marktbeschreibung: Mengenstatistik														
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben														
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen														
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert														
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor														
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins														
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche														
Definition:														
Das Element enthält den Preisanteil für den Bestand bei forstwirtschaftlichen Flächen, die z. B. von den Vertragsparteien bei Befragung angegeben werden.														
Das Element ist wie folgt aufgebaut:														
<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="font-size: 24px;">,</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="padding-left: 10px;">Euro/m²</td> </tr> </table>											,			Euro/m ²
				,			Euro/m ²							
Stellen: 1 2 3 4 5 6														

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					226		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012		
226 Wertminderung - WMIN -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann					x	
Datenart	numerisch N1, diskret + N3, stetig						
Länge	1 + 3						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält Angaben über Abschläge für Baumängel, Bauschäden durch unterlassene Instandhaltung und sonstige Wertminderungen (ImmoWertV und WertR), sofern sie nicht bei anderen Elementen beschrieben sind. Die Wertminderung wegen Alters bleibt hier unberücksichtigt.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>1. Stelle: 0 = keine Wertminderung 1 = Wertminderung vorhanden und die Höhe wurde ermittelt 2 = Wertminderung vorhanden und die Höhe wurde nicht ermittelt</p> <p>2. - 4. Stelle: = Höhe der Wertminderung in 1 000 Euro Dieser Betrag ist bei der Datenaufbereitung zum Kaufpreis zu addieren, um das beschriebene Objekt vergleichbar zu machen.</p> <p style="text-align: center;"> 1 000 Euro </p> <p>Stellen: 1 2 3 4 Ausprägung Höhe WMIN<u>AU</u> 226<u>1</u> WMIN<u>HO</u> 226<u>2</u></p>							
[A-BB] Die Art der Wertminderung ist im Element WEIA (307) anzugeben.							
[A-BB] Einträge kommen z.B. in Betracht bei der Ermittlung von Sachwerten 2010 zur Anpassung an das Normobjekt oder bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).							
[A-BB] Erfasst der Eintrag in WMIN <u>HO</u> (2262) mehrere Wertminderungen, kann ein entsprechender Eintrag im Element WEIA <u>6</u> (307 <u>6</u>) und im Element WEIA <u>7</u> (307 <u>7</u>) zu den Einzelwerten erfolgen. Dabei ist die gerundete Angabe im Element WMIN in 1.000 € zu beachten.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		227				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
227 Wertverbesserung - WVER -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret + N3, stetig						
Länge	1 + 3						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält Angaben über eine Wertverbesserung des Objekts, sofern sie nicht bei anderen Elementen beschrieben und nicht typisch für die preisbestimmende Grundstücksart (Element-Nr. 301) ist. [A-BB] Die Wertminderung wegen Alters ist zu berücksichtigen.</p> <p>Es kommen z. B. in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ein entsprechend dem Alter überdurchschnittlicher Erhaltungszustand – umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen – der Wert von Nebengebäuden außer Garagen oder zusätzlichen Einrichtungen auf dem Grundstück, die vom Kaufpreis abgezogen werden müssen, damit er sich dann auf ein normiertes Grundstück ohne Nebengebäude und zusätzliche Einrichtungen bezieht (siehe Element KGEB, Nr. 502). – [A-BB] bei der Grundstücksart (bb) z. B. der Wert von Einbauküchen – Element KUCH (544), ... – [A-BB] bei der Ermittlung von Sachwerten 2010 zur Anpassung an das Normobjekt oder bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), – [A-BB] bei der Grundstücksart (ei) der Wert für spezielle Sondereigentume oder abweichende Ausstattung (Garagen im Gebäude – Element GARI (524), Garagen – Element GARA (525), Einstellplätze – Element STEA (526), Einbauküchen – Element KUCH (544), Carport – Element CAPO (574), ...), wenn im Kaufvertrag extra ausgewiesen (siehe dazu auch Hinweise Element FREI1 und FREI2). <p>Die Art der Wertverbesserung ist im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzugeben.</p> <p>[A-BB] Erfasst der Eintrag in WVERHO (2272) mehrere Wertverbesserungen, kann ein entsprechender Eintrag im Element WEIA6 (3076) und im Element WEIA7 (3077) zu den Einzelwerten erfolgen. Dabei ist die gerundete Angabe im Element WVER in 1.000 € zu beachten.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung		227
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012
227 Wertverbesserung - WVER -			
Das Element ist wie folgt aufgebaut:			
1. Stelle:	0	=	keine Wertverbesserung vorhanden, die das Objekt aus dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte heraushebt (z. B. zusätzliche wertbeeinflussende Nebengebäude)
	1	=	Wertverbesserung vorhanden und die Höhe wurde ermittelt
	2	=	Wertverbesserung vorhanden und die Höhe wurde nicht ermittelt
2. - 4. Stelle:		=	Höhe der Wertverbesserung in 1000 Euro Dieser Betrag ist bei der Datenaufbereitung vom Kaufpreis abzuziehen, um das beschriebene Objekt vergleichbar zu machen
	□		□ □ □ 1 000 Euro
Stellen:	1		2 3 4
	Ausprägung		Höhe
	<u>WVERAU 2271</u>		<u>WVERHO 2272</u>

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					228		
Objektarten-Katalog					Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand: 29.05.2008		
228 Nettokaltmiete - NEKA -							
Belegung	muss				x (zwingend)		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N6, stetig						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die für Vergleichszwecke geeignete monatliche Nettokaltmiete in Euro.							
Erläuterungen:							
1. Entgelt für Gebrauchsüberlassung von Wohnraum (§ 535 BGB)							
Vergleichsmiete für eine nicht preisgebundene Wohnung							
Es gilt freie Vereinbarung der Miethöhe bis zur ortsüblichen Miete, Kappungsgrenze 20 von Hundert; aber Zeitmiet- und Staffelmietverträge.							
Kostenmiete für eine preisgebundene Wohnung (§§ 8 WoBindG und II. BV)							
Im Element ARMI (Element-Nr. 231) wird festgehalten, ob die Miete für eine preisgebundene oder nicht preisgebundene Wohnung gezahlt wird.							
Rohmiete	=	bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung monatlich erzielbare Einnahme abzüglich besonderer Vergütungen (Garage, Einstellplatz, Garten oder Möbliertzuschlag ...).					
Bruttokaltmiete	=	monatliche Rohmiete einschließlich aller Betriebskosten , ohne Heizkosten.					
Nettokaltmiete	=	monatliche Bruttokaltmiete abzüglich aller umgelegten Betriebskosten aber einschließlich der übrigen Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV).					
		Übrige Bewirtschaftungskosten sind:					
		- Verwaltungskosten					
		- Instandhaltungskosten					
		- Mietausfallwagnis					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		228
		Seite 2
		Stand: 29.05.2008
228 Nettokaltmiete - NEKA -		
<p>2. Entgelt für Gebrauchsüberlassung von Geschäftsraum pp. Und Gewährung des Fruchtgenusses (im § 581 BGB wird hierfür der Begriff Pacht verwendet)</p> <p>Der Zins wird nach den Regeln des bürgerlichen Rechts frei vereinbart. Die Laufzeit des Vertrages ist i. d. R. erheblich; u. U. kann auch eine Kopplung an einen Index gegeben sein.</p> <p>Nettokaltmiete = tatsächlich gezahlte Miete – Nebenkosten und soweit ausgewiesen – Mehrwertsteuer</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Miete, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse oder durch einen anderen Umstand beeinflusst ist (Mietermodernisierung, Hausmeistertätigkeit ...), sollte nicht erfasst werden, da sie nicht für Vergleichszwecke geeignet ist. • Der Mietzins für Garagen ist nicht enthalten. • Der Mietzins in Euro/m² wird zu Plausibilitätszwecken im Element VGMP (Element-Nr. 230) eingetragen. 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				229		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008	
229 Bruttopachtzins - BPAZ -							
Belegung	muss				x (zwingend)		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N6, stetig						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen							x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den für Vergleichszwecke geeigneten jährlichen Bruttopachtzins in Euro.</p> <p>Der Pachtgegenstand wird durch das Element GRUA (Element-Nr. 301) beschrieben.</p>							
Hinweise:							
<ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Pacht, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse oder durch einen anderen Umstand beeinflusst ist, sollte nicht erfasst werden, da sie nicht für Vergleichszwecke geeignet ist. 2. Der Pachtzins in Euro/ha wird zu Plausibilitätszwecken im Element VGMP (Element-Nr. 230) eingetragen 							
Erläuterungen:							
<p>Entgelt für Gebrauchsüberlassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (§ 585 BGB) und Gewährung des Fruchtgenusses.</p> <p>Landpachtverträge unterliegen nach LPachtVG einer Kontrolle. Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung u. a. beanstanden, wenn der Pachtzins nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			230		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
230 Vergleichsmaßstab Miete/Pacht - VGMP -						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x	x
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält zu Plausibilitätszwecken folgende Quotienten:						
1. Bei Miete:						
monatliche Nettokaltmiete : Wohn-/Nutzfläche						
Stellen:	1	2	3	4	5	6
	7	8				
	Euro/m ²					
2. Bei Pacht:						
jährlicher Bruttopachtzins : Grundstücksfläche in ha						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen:	1	2	3	4	5	6
	7	8				
	Euro/ha					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				231		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008	
231 Art des Miet-/Pachtverhältnisses - ARMI -							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 5 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen						x	x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Mit diesem Element wird die Aussage zu der Art des Mietverhältnisses für Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsräume sowie des Pachtverhältnisses bei landwirtschaftlichen Objekten spezifiziert.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p>							
Schlüssel- zahl	mi			pa			
0	nicht bekannt			nicht bekannt			
1	Miete preisgebunden, sozialer Wohnungsbau						
2	Miete nicht preisgebunden			Pacht nicht preisgebunden			
3	wie 2, Zeitmietvertrag			wie 2, Zeitpachtvertrag			
4	wie 2, Staffelmiete			wie 2, betragsmäßige Änderung			
5	wie 2, Kopplung an einen Index			wie 2, Kopplung an einen Index			
9	sonstiges Mietverhältnis			sonstiges Pachtverhältnis			
Erläuterungen:							
zu Schlüsselzahl 3:		Die Vertragsparteien schließen einen Miet- oder Pachtvertrag, der von vornherein zeitlich begrenzt ist.					
Zu Schlüsselzahl 4:		Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sich die Miete oder Pacht in betragsmäßig festgelegten Stufen, also nicht nach Prozentsätzen ändern soll.					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			301			
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012	
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -							
Belegung	muss			x (zwingend)			
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann						
Datenart	numerisch N3, diskret						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik				x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben				x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
<p>Das Element ist für die sachgerechte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung von wesentlicher Bedeutung. Die Verschlüsselung weist einen dreistufigen Aufbau, gegliedert in Hauptgruppe, Obergruppe und Untergruppe, auf. Jeder Vorgang ist zumindest einer der Hauptgruppen</p> <p style="margin-left: 40px;">100 = Baugrundstück 200 = Grundstück für Gemeinbedarf 300 = Grundstück für Land- und Forstwirtschaft 400 = sonstiges Grundstück</p> <p>zuzuordnen. Die Zuordnung richtet sich danach, welche vorhandene oder geplante Nutzung preisbestimmend ist. Die Obergruppen kennzeichnen innerhalb der Hauptgruppe übergeordnete Teilmärkte wie z. B. Wohnbaugrundstück (Schlüsselzahl 110) und Grundstück für Ackernutzung (Schlüsselzahl 310).</p> <p>Es ist anzustreben, auch eine Zuordnung zu einer der Untergruppen vorzunehmen, da erst dann i. d. R. eine sinnvolle Auswertung betrieben werden kann. Umfasst ein Vorgang mehrere preisbestimmende Grundstücksarten bei nur einem Kaufpreis, so ist das Objekt der überwiegenden Grundstücksart zuzuordnen; bei dem Element SELB (Element-Nr. 303) ist dann eine Kennzeichnung als zusammengesetztes Objekt erforderlich.</p> <p>Hinweis: Eine detaillierte Beschreibung der preisbestimmenden Grundstücksarten ist unter dem Element Text zur Grundstücksart (GRTX - 381) zu finden. [A-BB] Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Grundstücksnutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA7 (3077) einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.</p> <p>[A-BB] Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 (3078) eingetragen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS	Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung	301				
Objektarten-Katalog		Seite 2				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008				
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -						
<p>Die vorhandene und die geplante Nutzung können bei der Grundstücksart „uf“ unter dem Element NUTV (438) und dem Element NUTN (439) detailliert angegeben werden.</p> <p>Die Verschlüsselung ist in nachstehender Tabelle abschließend festgelegt.</p> <p>Beispiele:</p> <p>1. In der Regel ist die geplante Nutzung des Grundstücks preisbestimmend.</p> <p>Bei einem Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Bereich eines Bebauungsplanes ist die Zuordnung von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung abhängig. – innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist die Zuordnung von der Nutzung in der Umgebung abhängig. – im Außenbereich ist die Zuordnung von der im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Sonderfall genehmigten Nutzung abhängig. <p>2. Ausnahmen bestehen da, wo ein Grundstück künftig einem öffentlichen Zweck dienen soll. Dieses Grundstück ist dem freien Grundstücksmarkt entzogen. Die preisbestimmende Grundstücksart ist auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte. Daneben ist im Element GNUT (Element-Nr. 437) immer die geplante Nutzung anzugeben.</p> <p>2.1 Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb eines Gebietes mit Wohnbaugrundstücken (Eigenheimgebiet)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437): Entwicklungszustand (428):</td> <td style="width: 50%;">Verschlüsselung: Eigenheimgebiet (111) örtliche Verkehrsfläche (1) qualifizierte Bauerwartung (2)</td> </tr> </table> <p>2.2 Grundstück in landwirtschaftlich genutztem Gebiet (Ackerland), das mit einem Klärwerk bebaut werden soll:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437):</td> <td style="width: 50%;">Verschlüsselung: Grundstück für Ackernutzung (310) Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (6)</td> </tr> </table>			Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437): Entwicklungszustand (428):	Verschlüsselung: Eigenheimgebiet (111) örtliche Verkehrsfläche (1) qualifizierte Bauerwartung (2)	Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437):	Verschlüsselung: Grundstück für Ackernutzung (310) Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (6)
Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437): Entwicklungszustand (428):	Verschlüsselung: Eigenheimgebiet (111) örtliche Verkehrsfläche (1) qualifizierte Bauerwartung (2)					
Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437):	Verschlüsselung: Grundstück für Ackernutzung (310) Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (6)					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 301
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 3	Stand: 29.05.2008
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
<p><u>Verschlüsselungstabelle:</u></p> <p>100 Baugrundstück</p> <p>Grundstück in einem Gebiet, das bebaut werden soll oder bebaut ist und in dem diese künftige oder tatsächliche Nutzung preisbestimmend ist.</p> <p>110 Wohnbaugrundstück</p> <p>Grundstück in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen soll oder das bereits so genutzt wird und in dem diese Nutzung preisbestimmend ist. Eine andere Nutzung (Geschäft, Gewerbe ...) ist untergeordnet.</p> <p>Grundstück in einem</p> <p>111 Eigenheimgebiet 112 Kleinsiedlungsgebiet (ländliches Siedlungsvorhaben) 113 Eigenheimgebiet für den gehobenen Bedarf (Villa, Landhaus ...) 114 Mehrfamilienhausgebiet 115 Wochenendhausgebiet 116 Ferienhausgebiet 117 Gebiet mit gemischter Nutzung im verstärkten Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe ...) 118 Gebiet mit gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld (Wohnen, Einzelhandel, Hofstelle ...) 119 Gebiet der Obergruppe 110 mit dem Vorbehalt „Garagen/Stellplatznutzung“</p> <p>[A-BB] Ein Wohnpark ist einer Untergruppe der Schlüsselzahl 110 zu zuordnen. Weiterhin sind die Schlüsselzahlen im Element LAGE₁ (4101)=32 oder 33 sowie im Element ZBER (427)=1 zu belegen.</p> <p>130 geschäftlich genutztes Baugrundstück</p> <p>Grundstück in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend der geschäftlichen Nutzung dienen soll oder bereits dient und bei dem diese Nutzung preisbestimmend ist. Eine andere Nutzung (Wohnen, Gewerbe ...) ist untergeordnet.</p> <p>Grundstück in einem</p> <p>131 Gebiet mit Gebäuden mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss (Erdgeschoss: Laden ..., Obergeschosse: Wohnen, Praxis, Büro ...) 132 Gebiet mit Gebäuden mit geschäftlicher Nutzung in mehreren Geschossen (Kaufhäuser, Warenhäuser ...) 133 Gebiet mit Büro-/Verwaltungsgebäuden 134 Gebiet der Obergruppe 130 mit dem Vorbehalt „Parkhaus, Großgarage, Stellplatznutzung“</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		301
Objektarten-Katalog		Seite 4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 20.11.2014
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
140	Sondergebiet entsprechend Baunutzungsverordnung	
141	Sondergebiet Erholung (Schlüsselnummer gesperrt → Eintragungen erfolgen unter den Schlüsselnummern 115, 116 oder 424)	
142	Sondergebiet mit großflächigen Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete (Typ „Grüne Wiese“)	
143	Sondergebiet Soziale Einrichtung (private Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim, ...)	
150	gewerblich genutztes Baugrundstück	
	Grundstück in einem Gebiet, das ausschließlich oder vorwiegend von Betrieben genutzt werden soll oder bereits genutzt wird und bei dem die gewerbliche Nutzung preisbestimmend ist. Eine andere Nutzung (Wohnen, Geschäft ...) ist untergeordnet.	
	Grundstück in einem	
151	Gebiet mit Betrieben der Land- und Forstwirtschaft	
152	Gebiet für Gewerbebetriebe allgemeiner Art	
153	Gebiet für kundenorientierte Gewerbebetriebe (Autowerkstatt, Baumarkt, Tankstelle ...)	
154	Gebiet mit Industriegebäuden und –anlagen ([A-BB] Industriehafen, ...)	
155	Gebiet mit Verbrauchermarkt	
156	Gebiet der Obergruppe 150 mit dem Vorbehalt „Garagen/Stellplatznutzung“	
200 Grundstück für Gemeinbedarf		
	Grundstück, das bereits für öffentliche Zwecke genutzt wird und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten ist.	
210	Grundstück für örtliche Verkehrseinrichtung (Radweg, Fußweg, Schiene, Straße, Anliegerstraße, ...)	
220	Grundstück für sonstige Verkehrseinrichtung (Gleisanlagen, Umgehungsstraße, [A-BB] Kreis-, Landes-, Bundesstraßen, Flughafen,...)	
230	Grundstück für öffentliche Grünanlage (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, Immissionsschutzanlage, [A-BB] Strandbad, ...)	
240	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim, Rathaus, [A-BB] Asylbewerberwohnheim, ...)	
250	sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf (Graben, ...)	
260	Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage, ...)	
270	sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		301 Seite 5 Stand: 31.12.2012
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
300 Grundstück für Land- und Forstwirtschaft		
<p>Grundstück, das von einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewerblich genutzt wird. [A-BB] Bei einem Verkauf von Flurstücken mit unterschiedlichen Nutzungen kann die Schlüsselzahl 300 verwendet werden. Dabei ist das Element SELB (303) mit der Schlüsselzahl=2 (SELB=2) zu belegen.</p>		
<p>[A-BB] Bei einer Abweichung der beim Verkauf zugrundeliegenden Nutzung von der Bodenschätzung wird die preisbestimmende Grundstücksart aus dem Vertrag erfasst.</p>		
310	Grundstück für Ackernutzung	
	<p style="padding-left: 40px;">Grundstück</p>	
	<p style="padding-left: 40px;">311 in der Marsch 312 im Moor (kultiviert) 313 in der Geest 314 im Börden(Löß-)land 315 im Berg- und Hügelland (Hochebene, Hochtal)</p>	
320	Grundstück für Grünlandnutzung	
	<p style="padding-left: 40px;">Grundstück für</p>	
	<p style="padding-left: 40px;">321 Wiese (feuchte Lage, kann nur gemäht werden) 322 Streuwiese (nur Entnahme von Streu) 323 Weidenutzung 324 Hutung (nur gelegentliche Weidenutzung, geringe Ertragsfähigkeit)</p>	
330	<p>Grundstück für Acker- und Grünlandnutzung (Wechselnd)) [A-BB] ebenso ein zusammengesetzter Verkauf von Grundstücken (SELB=2) mit Acker- und Grünlandnutzung und einem Fremdanteil von bis zu 10 % an anderer Nutzung.</p>	
331	begünstigtes Agrarland analog § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV	
340	Grundstück für Dauerkultur	
	<p style="padding-left: 40px;">Grundstück für</p>	
	<p style="padding-left: 40px;">341 Erwerbsgarten [A-BB] (Gurkenanbau, Gemüseanbau, ...) 342 Baumschule 343 Obstplantage</p>	
350	Grundstück für Sonderkultur	
	<p style="padding-left: 40px;">Grundstück für</p>	
	<p style="padding-left: 40px;">351 Spargelkultur 352 Weingarten 353 Hopfenpflanzung 354 Tabakpflanzung 355 Erdbeer-, Himbeerkultur</p>	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		301
Objektarten-Katalog		Seite 6
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
360	Grundstück für Forstwirtschaft	
	361 Waldgrundstück mit Laubholzbestand	
	362 Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	
	363 Waldgrundstück mit Mischwald	
	364 Waldgrundstück ohne Bestand	
	365 Grundstück für Forstbaumschule (auch Schonung)	
	366 Grundstück für Weihnachtsbaumkultur	
	367 kein Nutzwald (Wildwuchs)	
370	Geringstland	
	Grundstück geringster Ertragsfähigkeit, das seinen Kulturzustand verloren hat.	
	371 Heide (unkultiviert, sandig)	
	372 Moor (unkultiviert)	
380	Unland	
	Grundstück, das nicht geordnet genutzt wird und keinen Ertrag abwerfen kann.	
	381 Fels	
	382 Düne	
390	Grundstück für einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hof)	
	Die Grundstücksarten 390 bis 392 sollten im Allgemeinen dann verwandt werden,	
	wenn ein ganzer Hof mit mehr als etwa 10 ha Grundstücksfläche gehandelt wird.	
	Überwiegend Wert bestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das	
	bebaute Grundstück. Soweit möglich sollten Angaben zu den Gebäuden unter den	
	Elementen 527 bis 531 „Weitere Gebäude“ eingetragen werden.	
	[A-BB] Es sind beim Element TEIL (424) die zugehörigen Teilflächen zu belegen.	
	391 ganzer Hof mit Wohn- und Betriebsgebäuden	
	392 ganzer Hof ohne Wohn- und Betriebsgebäude	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		301
Objektarten-Katalog		Seite 7
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 24.02.2015
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
400 sonstiges Grundstück		
410	Grundstück für Abbauland	
	Grundstück für	
411	Steinbruch	
412	Sandgrube	
413	Kiesgrube	
414	Tongrube	
415	Mergelgrube	
416	Torfgewinnung	
417	Schlickgewinnung	
418	Kreideabbau [A-BB] Kohleabbau	
420	Grundstück für private Grünanlage [A-BB] (Parkanlage)	
	Grundstück für	
421	Hausgarten, Grabeland (siehe § 1 BKleinG)	
422	Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten (siehe § 1 BKleinG)	
423	Sportanlage [A-BB] (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz, ...)	
424	Zelt- und Campingplatz, Mobilplatz	
425	sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung	
426	Eigentumsgarten	
427	private Grünfläche (Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz)	
430	Grundstück mit Wasserfläche	
	Grundstück mit	
431	Wasserfläche für Fischerei	
432	Wasserfläche für gewerbliche Nutzung [A-BB] mit dem Zweck der Freizeitgestaltung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand, ...)	
433	Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung (Sport, Naturliebhaber, ...)	
434	privater Graben	
440	Grundstück mit besonderer Funktion	
441	Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall, ...)	
442	Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe, ...)	
443	privater Weg	
444	Halde [A-BB] (Deponie - geordnet, Müllhalde - ungeordnet, ...)	
445	ausgebeutetes Abbaugrundstück	
446	Grundstück für Aufspülfläche	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		301 Seite 8 Stand: 20.11.2014
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
<p data-bbox="225 439 576 472">400 sonstiges Grundstück</p> <p data-bbox="288 499 775 533">450 Grundstück für Energieanlagen</p> <p data-bbox="403 560 1358 622">451 Windkraftanlage [A-BB] Gesamtfläche, Standortfläche, Wegefläche- und Kranaufstellfläche, Abstandsfläche, sonstige Fläche ...)</p> <p data-bbox="403 622 647 656">452 Biogasanlage</p> <p data-bbox="403 656 711 689">453 Photovoltaikanlage</p> <p data-bbox="403 689 632 723">454 Solaranlage</p> <p data-bbox="403 775 1374 869">451 Windkraftanlage [A-BB] Im Element WEIA7 (3077) ist neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der Windkraftanlagen einzutragen.</p> <p data-bbox="483 898 1374 1048">[A-BB]] Sind im Kaufvertrag detaillierte Angaben für die Standort-, Wege- und Abstandsflächen ausgewiesen, sind mehrere Kauffälle anzulegen. Ist diese Spezifikation nicht möglich, ist der Kauffall beim Element SELB (303) mit der Schlüsselzahl=2 zu kennzeichnen und ggf. weitere Angaben im Element WEIA (307) zu vermerken.</p> <p data-bbox="483 1055 1406 1140">Das Element WWUM (304) ist ggf. mit 039 oder 139 zu belegen. Bei dem Zutreffen von Nebenleistungen=3 und Teilfläche=6 beim Element ENTK (217) ist die Schlüsselzahl=9 zu verwenden.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		302				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	23.02.2015				
302 Gegenstand des Mietvertrages - GEMV -							
Belegung	muss		x (zwingend)				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 7 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Gegenstand des Mietvertrages; die Zuordnung zum zutreffenden Gebäudetyp wird mit dem Element GEBA (Element-Nr. 501) festgelegt.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = Einfamilienhaus (mit Garten ...) 2 = Wohnung 3 = Geschäft (Laden, Verkaufsstelle ...) 4 = Büro (Praxis ...) 5 = Gastronomie 6 = Gewerbe (Werkstatt ...) 7 = Garage (Stellplatz in Sammelgarage ...) 9 = sonstiger Gegenstand des Mietvertrages</p> <p>Hinweis:</p> <p>In der automatisiert geführten Kaufpreissammlung können Mieten von</p> <ul style="list-style-type: none"> - unbebauten Grundstücken und - gemischten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe ...) <p>nicht geführt werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung						Element-Nr.
							303
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
303 Objektselfständigkeit - SELB -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 2						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
				x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
			x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
			x		x		
Definition:							
Das Element beschreibt die Selbstständigkeit des Objekts.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
0 = nicht selbstständig							
1 = selbstständig							
2 = zusammengesetzt							
Hinweis:							
Die Schlüsselzahlen 0 und 1 geben eine qualitative Aussage zur wirtschaftlichen Nutzung des Objekts.							
Die Schlüsselzahl 2 ist dann zu vergeben, wenn unterschiedliche Objekte in einem Vorgang veräußert werden und eine Trennung der Anteile des Kaufpreises nicht erfolgen kann (siehe hierzu auch die Elemente 502 oder 424).							
[A-BB] Ortslagen oder Gebiete für die zusammengesetzte Grundstücke charakteristisch sind (z. B. Dorfgebiet mit regelmäßig übergroßen Grundstücken) bilden hier die Ausnahme. Solche Kauffälle werden mit SELB=1 erfasst. SELB ist nicht mit der Schlüsselzahl 2 zu belegen, wenn lediglich Wert- oder Flächenanteile bis 10 % anderer Nutzung enthalten.							
Bei Verkäufen von Acker- bzw. Grünland mit einem Fremdanteil bis 10 % einer anderen Nutzung erfolgt zu dem keine Belegung der Teilflächen im Element TEIL (424); im Element WEIA (307) sollte ein Kürzel für die andere Nutzung mit Prozentsatz angegeben werden.							
Bei Kauffällen der Belegung SELB=1, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, ist im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.							
[A-BB] Bei Kauffällen landwirtschaftlicher Flächen mit den Schlüsselzahlen 310-315, 320-324 und 330 bei dem Element GRUA (301) mit einer Grundstücksfläche < 2.500 m ² ist eine eigenständige landwirtschaftliche Nutzbarkeit zu prüfen. Kauffälle ohne eigenständige landwirtschaftliche Nutzbarkeit werden mit der Schlüsselzahl 0 (SELB=0) belegt.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		303
		Seite 2 Stand: 29.05.2008
303 Objektselbstständigkeit - SELB -		
<p data-bbox="225 439 1331 501">[A-BB] Die Belegung des Elements SELB mit der Schlüsselzahl=2 (SELB=2) bezieht sich auf Kauffälle mit einem nicht aufspaltbaren Mischpreis, bei dem:</p> <ul data-bbox="240 501 1394 600" style="list-style-type: none"><li data-bbox="240 501 1394 564">• mehrere eigenständig verwertbare oder werthaltige Objekte in einem Vertrag verkauft werden oder<li data-bbox="240 564 1394 600">• im Element GRUA (301) die Schlüsselzahlen 300 oder 330 erfasst wurden.		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				304			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				31.12.2012
304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM -								
Belegung	muss				x			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	numerisch N3, diskret							
Länge	1 + 2							
Periode	2							
zulässige Zeichen	0 bis 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
Das Element enthält einen weiteren, mit den anderen Elementen nicht erfassten oder erfassbaren, Umstand, der sich auf den Kaufpreis wertbeeinflussend auswirken kann.								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:								
1. Stelle: 0 nachrichtlich [A-BB] nicht wertbeeinflussend								
1 wertbeeinflussend [A-BB] Das Kaufobjekt wird damit als von der üblichen Norm								
[A-BB] abweichend gekennzeichnet und vom routinemäßigen Preisvergleich								
WWUMAU (3041) ausgeschlossen.								
2. - 3. Stelle: 0 Keine Umstände rechtlicher oder tatsächlicher Natur vorhanden								
[A-BB]								
WWUMUS (3042)								
10 Beschränktes dingliches Recht								
11 Grunddienstbarkeit								
12 Nießbrauch								
13 beschränkt persönliche Dienstbarkeit								
14 Reallast								
15 Vorkaufsrecht								
16 Vormerkung								
17 Wohnungsrecht								
30 Öffentliche Verfügungsbeschränkung								
31 Denkmalschutz								
32 Naturschutz								
33 Landschaftsschutz								
34 Wasserschutzgebiet								
35 Überschwemmungsgebiet								
36 Baulast								
37 Ausgleichsfläche								
38 Lage am Deich (Deichband)								
39 Lage in einem Windpark, jedoch nicht mit Windenergieanlage bebaut								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung		304
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012
304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM -			
50	Vertragliche Natur		
51	Zuckerrübenkontingent		
52	Milchquote		
53	Besonderheiten aus Mietvertrag werterhöhender Natur (z. B. überdurchschnittliche Miethöhe)		
54	Besonderheiten aus Mietvertrag wertmindernder Natur (z. B. Miethöhe unter Marktniveau)		
70	Tatsächliche Natur		
71	Industriebrache, Altlast		
72	Rohbau		
73	Abbruchobjekt		
74	bauliche Anlage besonderer Art (Platzbefestigung, Gründungen, Schienen ...)		
75	Wasserbauliche Anlage (Schleuse, Wehr ...)		
76	Anlage mit Schutzfunktion (Lärmschutzwall, Stützmauer ...)		
77	Gartenhaus		
90	Zusammentreffen mehrerer Umstände		
99	Sonstiger Umstand		
Das Element ist wie folgt aufgebaut:			
Stellen:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	1	2	3
	Ausprägung	Ursache	
	WWUMAU 3041	WWUMUS 3042	
Hinweise:			
Treffen mehrere Umstände zusammen, so ist allgemein die Schlüsselzahl 090 oder 190 einzutragen. Sollte aber eine der Ausprägungen eine wesentliche wertbeeinflussende Aussage für den Kauffall besitzen (z. B. 173 = Abbruchobjekt), so ist die entsprechende Schlüsselzahl zu verwenden.			
Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. Erläuterungen zu den übrigen Umständen können unter dem Element WEIA abgelegt werden.			
[A-BB] Die Eintragungen bei dem Element WEIA (307) erfolgen im Element WEIA7 (3077).			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						305
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Dieses Element enthält wertbeeinflussende Merkmale, die nur von lokaler Bedeutung sind. Eine einheitliche Verschlüsselung wird daher nicht vorgegeben, sie kann von jeder Geschäftsstelle vorgenommen werden.</p> <p>Die Verschlüsselungen [A-BB] der von der Geschäftsstelle frei zu belegenden Elemente können bei den Geschäftsstellendaten <i>Menü Vorbelegungen</i> hinterlegt werden.</p> <p>Hinweis: Die Perioden des Elements werden mit WWML₁ (305₁) bis WWML₅ (305₅) bezeichnet.</p> <p>A-BB] Die Perioden WWML₃ und WWML₅ sind für überregionale Auswertung einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten. Die Einträge von lokaler Bedeutung können in den Geschäftsstellendaten vorgenommen werden.</p> <p>[A-BB] Die Belegung bei WWML₃ entspricht dem Modernisierungsgrad bei Gebäuden. Als Anhalt dient dazu eine grobe Einschätzung in Anlehnung an die Modernisierungsgrade des nordrhein-westfälischen Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.</p> <p>Erläuterungen, siehe nächste Seiten:</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		305
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012

305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -

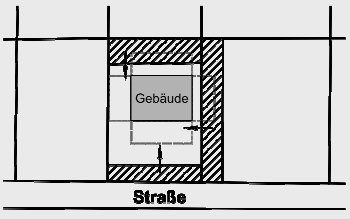
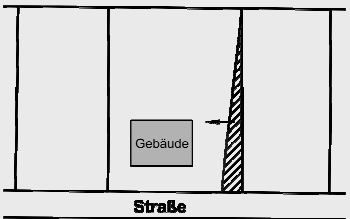
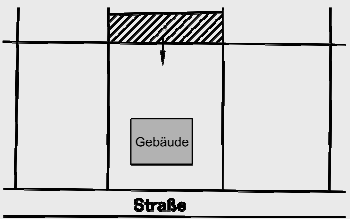
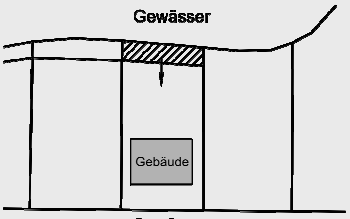
[A-BB] Die Belegung bei **WWML3** der Grundstücksart »ei« entspricht dem Modernisierungsgrad bei Gebäuden. Als Anhalt dient dazu eine grobe Einschätzung in Anlehnung an die Modernisierungsgrade des nordrhein-westfälischen Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
ei	1	nicht modernisiert	"nicht modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 1
	3	teilweise modernisiert	"teilweise modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 2 und 3
	5	modernisiert	"modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 4 und 5 (Übergänge sind fließend)
			Wird eine Einteilung nach dem nordrhein-westfälischen Modell vorgenommen, können die Schlüsselzahlen 1 bis 5 entsprechend der detaillierten Modernisierungsgrade verwendet werden
bb	1 bis 5	-	Wird ab dem 01.01.2014 mit Einführung des Elements MODG (580) zur RL SW-BB nicht mehr belegt.

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
bb, ei, ub	9	-	Wird mit Einführung der AKS 4.x nicht mehr verwendet – ehemals zulässige Geschosshöhe und Geschossflächenzahl nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003

[A-BB] Die Belegung bei **WWML3** der Grundstücksart »lf« dient der Verbesserung der Angaben zur Entstehung des Kaufpreises.

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
lf	0	ACZA oder GRZA bei der Preisfindung nicht berücksichtigt	Dient der Klarstellung, ob die Bonität (Acker- / Grünlandzahl) bei der Entstehung des Kaufpreises eingeflossen ist.
	1	ACZA oder GRZA bei der Preisfindung berücksichtigt	
	2	-	derzeit nicht belegt
	3	Grund des Erwerbs: Eigennutzung	
	4	Grund des Erwerbs: Verpachtung	
	5	-	derzeit nicht belegt
	6	-	
	7	Grund des Erwerbs: Sonstige Gründe	Sonstige Gründe des Erwerbs können im Element WEIA (307) beschrieben werden.
	8	Grund des Erwerbs: Erholung und Freizeit	
9	Eigenjagd	Bei Grundstücken für Forstwirtschaft ist eine Eigenjagd Bestandteil der Preisfindung	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 305
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 31.12.2012
305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -			
<p>[A-BB] Die vorgegebene Belegung der Periode WWML3 für »ub« und »sf« kennzeichnet Kauffälle zur Arrondierung. Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.</p> <p>Dazu werden bei den Elementen UNGE (220) UNGEAU (2201) die Schlüsselzahl 0 oder 1, bei UNGEUS (2202) die Schlüsselzahl 5 (= Zukauf) sowie SELB (303) die Schlüsselzahl 0 (nicht selbständig) erfasst.</p> <p>Die folgenden Schlüsselzahlen für WWML3 kennzeichnen die Art der Arrondierungsfläche:</p>			
Grundstücksart	Schlüsselzahl	Bedeutung in Brandenburg	Beispiel - schematische Darstellung
ub	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist		
	1	straßenseitig gelegene Fläche (vorn)	
	2	seitlich gelegene Fläche	
	3	hinten gelegene Fläche	
	Teilfläche die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient		
	4	z. B. Fläche für PKW-Stellplatz, seitlich oder in anderer Lage (keine Unterscheidung nach der Lage)	
	Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland ist		
5	straßenseitig gelegene Fläche (vorn)	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)	
6	seitlich gelegene Fläche		
7	hinten gelegene Fläche		
sf	Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland ist		
	8	Fläche bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² z. B. Gartenfläche, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (keine Unterscheidung nach der Lage)	
ub / sf	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)		
	1 - 8 (zutreffende Schlüsselzahl angeben)	Teilflächen an Gewässern; wenn Flächen der Grundstücksart »ub« oder »bb« erweitert werden, dann erfolgt die Erfassung in der Grundstücksart »ub«, ansonsten in »sf«. Belegung neben den o. g. Elementen in LAGE2 (4102) mit der Schlüsselzahl 11 (direkte Wasserlage / Ufergrundstück)	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 305
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 3
			Stand: 31.12.2012
305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -			
<p>[A-BB] Die vorgegebene Belegung der Periode WWML5 kennzeichnet Kauffälle, bei denen einigungsbedingte bzw. durch das Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern bedingte ungewöhnliche Verhältnisse den Kaufpreis beeinflussen, erfolgt immer im Zusammenhang mit der Belegung des Elementes UNGE (220) bei der <u>UNGEAU</u> (2201) mit der Schlüsselzahl 1 (=wertbeeinflussend) in für <u>UNGEUS</u> (2202) mit der Schlüsselzahl 9 (=für Auswertung ungeeignet) sowie bei den Belegungen 3 bis 7 zusätzlich beim Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9 (=sonstige Besonderheit).</p>			
Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
uf, bb, ei	0	unbekannt	
	1	Zukauf Erholung	Zukauf von Boden oder Gebäuden, die unter das Schuldrechtsänderungsgesetz fallen. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> .
	2	Zukauf Garagen- und Stellplatz	Zukauf von Boden oder Gebäuden, die unter das Schuldrechtsänderungsgesetz fallen. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> .
	3	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> und Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9.
	4	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> und Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9.
	5	Flächenerwerbsverordnung	Verkäufe nach dem EALG und der Flächenerwerbsverordnung unter den dort bestimmten Preismodellen. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> und Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9.
	6	Mauergrundstück	Verkäufe nach dem Mauergrundstücksgesetz unter den dort bestimmten Preismodellen. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u> und Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9.
	7	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	Verkäufe nach dem VerkFIBerG. Belegungen von Elementen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Element ANLA (205) mit der Schlüsselzahl 9, ▪ Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei <u>UNGEAU</u> und 9 bei <u>UNGEUS</u>, ▪ Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9 und ▪ Ergänzungen bei einem Restwert von Gebäuden im Element WEIA6 (3076) sind möglich.
	8	-	derzeit nicht verwendet
9	-	derzeit nicht verwendet	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung						306				
Objektarten-Katalog						Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:		29.05.2008			
306 Freies Feld - FREI -											
Belegung	muss										
	bedingtes muss										
	für standard. Auswertung notwendig										
	kann						x				
Datenart	dezimal, D5.2, stetig										
Länge	8										
Periode	10										
zulässige Zeichen	0 bis 9										
			alle	bb	uf	ei	mi	pa			
Vorkommen	x										
Verwendung bzw. Eignung											
Marktbeschreibung: Mengenstatistik											
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben											
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen											
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert											
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor											
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins											
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche											
Definition:											
Unter diesem Element können eigene Elemente definiert werden.											
Hinweis:											
Die Perioden des Elements werden mit <u>FREI1</u> bis <u>FREI10</u> bezeichnet.											
A-BB] Die Periodenziffern (Feldzahl) bezogen auf die Grundstücksart können aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.											
GS-Art	FREI1	FREI2	FREI3	FREI4	FREI5	FREI6	FREI7	FREI8	FREI9	FREI10	
bb (2)	30602	30612	30622	30632	30642	30652	30662	30672	30682	30692	
ei (3)	30603	30613	30623	30633	30643	30653	30663	30673	30683	30693	
uf (9)	Die AKS-Hilfe wird über das Element GRUA (301) zugewiesen										
ub (1)	30601	30611	30621	30631	30641	30651	30661	30671	30681	30691	
lf (4)	30604	30614	30624	30634	30644	30654	30664	30674	30684	30694	
gf (5)	30605	30615	30625	30635	30645	30655	30665	30675	30685	30695	
sf (6)	30606	30616	30626	30636	30646	30656	30666	30676	30686	30696	
mi (7)	30607	30617	30627	30637	30647	30657	30667	30677	30687	30697	
pa (8)	30608	30618	30628	30638	30648	30658	30668	30678	30688	30698	
[A-BB] Folgende Perioden von FREI (bei allen Grundstücksarten <u>FREI6</u> bis <u>FREI10</u> , sowie bei »bb« <u>FREI4</u> und <u>FREI5</u> , bei »ei« <u>FREI1</u> und <u>FREI2</u> sowie bei »lf« <u>FREI5</u>) sind in den jeweiligen Grundstücksarten für überregionale Auswertungen einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten und wenn hier nicht geregelt, im Interesse einer landeseinheitlichen Belegung, gesperrt.											
Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg				Erläuterungen und Hinweise					
alle (außer mi, pa)	FREI9 (306) F9 – VKW Zwangsversteigerung	Verkehrswert in EUR Bsp.: 235000				Der dem Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde gelegte Verkehrswert beim Element ANLA (205)=5 Zwangsversteigerung					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		306
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008

306 Freies Feld - FREI -

Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
ub	FREI10 (306) F10 - Art künftiges Gebäude	1=Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus (freistehend) 2=Reihenhaus / Doppelhaushälfte 3=Mehrfamilienhaus 4=Wohn- und Geschäftshaus 5=Geschäftshaus / Bürogebäude 6=weitere Gebäude	Die für interne Zwecke dienende Kennzeichnung einer möglichen Bebauung, die entweder aus den Angaben des Vertrages stammt oder auf einer Beurteilung des Grundstückszuschnitts und der umliegenden Bebauung durch die Geschäftsstelle beruht. Bei der Belegung FREI10 mit der Schlüsselzahl=6 können die Begriffe der weiteren Gebäude in WEIA7 (3077) eingetragen werden.

Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
bb	FREI4 (306) F4 – Art der Miete	1=tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete 2=angenommene nachhaltige Nettokaltmiete	Dient zur Differenzierung des verwendeten Elements JMIE (555). Kann als Kennzeichnung für alle Einträge bei JMIE verwendet werden.
	FREI5 (306) F5 – LIZI (alt)	Liegenschaftszinssatz	Beinhaltet Zinssätze bis Juli 2011. In AKS 4.x im Element LIZI (568)
	FREI10 F10 – Grundstücksbreite	Durchschnittliche Grundstücksbreite in Meter (m) Bsp.: 35	Auch aus AKS 3.30 migriertes Element GBRE - 402

[A-BB] Die Periode FREI5 enthält den in der AKS 3.30 berechneten Liegenschaftszins. Mit der Einführung des Elements LIZI (568) wird der Liegenschaftszins bei der Migration neu berechnet.

Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise zu den Besonderheiten
ei	FREI1 (306) F1 – ohne Besonderheiten	Preis in €/m ² Wohnfläche ohne Besonderheiten	Der um die Besonderheiten bereinigte Kaufpreis wird in FREI1 ausgewiesen. Die ggf. vorhandenen Besonderheiten werden im Wert unter WVER (227) (WVERAU=1, WVERHO =Höhe in 1000 €) eingetragen und sind im Element PREI (216) enthalten. Unter WEIA8 (3078) können erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen präzisiert werden.
	FREI2 (306) F2 – mit Besonderheiten	Preis in €/m ² Wohnfläche mit Besonderheiten	Unter WEIA8 (3078) können erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen präzisiert werden.
Besonderheiten: Für die Vergleichbarkeit von Wohnungs- und Teileigentum sollen nach Möglichkeit spezielle Sondereigentume oder abweichende Ausstattung (Garagen im Gebäude – Element GARI (524), Garagen – Element GARA (525), Einstellplätze – Element STEA (526), Einbauküchen – Element KUCH (544), Carport – Element CAPO (574), ...) nicht in dem für Vergleichspreise geeigneten normierten Kaufpreis – Element PREINO (589) enthalten sein.			

[A-BB] Die von der Geschäftsstelle frei zu belegenden Elemente (vornehmlich FREI1 bis FREI5, sofern nicht oben anders geregelt) sind in den [Geschäftsstellendaten ...] → [Geschäftsstelle ...] → [Verschlüsselung und Definition Freie Felder ...] umzubenennen (Schreibweise: FNr. - Name).

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 306
Objektarten-Katalog			Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008
306 Freies Feld - FREI -				
Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise	
If	FREI5 (306) F5 – ökologische Bewirtschaftung	1=bereits ökologisch bewirtschaftet 2=ökologische Bewirtschaftung vorgesehen	dient bei landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Differenzierung nach einer ökologischen Bewirtschaftung	
	FREI6 (306) F6 - Minimum	Minimum der Acker- bzw. Grünlandzahl des Kauffalls	Anhand der Auswahl über die GRUA (301)=310:315 für Grundstück mit Acker- oder =320:324 für Grundstück mit Grünlandnutzung kann das Minimum eingetragen werden.	
	FREI7 (306) F7 - Maximum	Maximum der Acker- bzw. Grünlandzahl des Kauffalls	Anhand der Auswahl über die GRUA (301)=310:315 für Grundstück mit Acker- oder =320:324 für Grundstück mit Grünlandnutzung kann das Maximum eingetragen werden.	
	FREI8 (306) F8 – Quelle Mittelwert	1=Mittelwert wurde aus der Gemarkung abgeleitet	Zu Unterscheidung der Herkunft der Mittelwerte wird bei Angaben von Bonitäten aus der Gemarkung FREI8 belegt.	
	FREI10 (306) F10 – BRW für Acker	BRW in Euro/m ²	Bei Forstflächen benachbarter Bodenrichtwert mit der Nutzung Acker	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					307			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	alphanumerisch				x			
Länge	60 + 60 + 60 + 60 + 60 + 60 + 60 + 60							
Periode	8							
zulässige Zeichen	alle							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen	x							
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element enthält weitere Angaben zum Kaufpreis oder zum Objekt, die durch die Verschlüsselung nicht oder nicht vollständig erfasst werden.</p>								
Beispiele:								
<ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung des weiteren wertbeeinflussenden Umstandes - Notar, Urkundenrolle (Hinweis: Angaben über Notar usw. vorrangig bei Element GRO1 116) - Angaben zu den Vertragsparteien [A-BB] Es sind die Datenschutzregeln zu personengebundenen Daten einzuhalten. Für die Elemente mit der Belegung ERWE (209)=1, VERA (208)=1, VERL (210)=1 und 4, ERWL (211)=1 und 4 bis 6, VEMI (212) = 1, MIET (213) = 1, VELA (214) = 1 und 4, PALA (215) = 1 und 4 ERBB (602)=1 und ERBG (603)=1 werden für natürliche Personen keine Namen erfasst. - Erläuterungen zu den verschlüsselten Daten - bei bebauten Grundstücken Erläuterungen zu Baumängeln, Bauschäden, Wertminderungen und Wertverbesserungen 								
Bei den Perioden 7 und 8 wird eine Auswahl von Schlagwörtern angeboten. Die Schlagwörter können in den Geschäftsstellendaten definiert werden.								
Hinweis:								
Die Perioden des Elements werden mit WEIA ₁ (307 ₁) bis WEIA ₈ (307 ₈) bezeichnet.								
<p>A-BB] Die Perioden von WEIA₆ bis WEIA₈ sind einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten. Grundsätzlich ist WEIA₆ für die Eintragung von Zahlen/Werten mit der jeweiligen Einheit vorgesehen, WEIA₇ für die Eintragung fest vorgegebener Begriffe und WEIA₈ für frei zu formulierende Eintragungen. Werden für Kauffälle keine Eintragungen unter WEIA₆₋₈ nach den landeseinheitlichen Vorgaben erforderlich, können diese Felder durch die Geschäftsstellen entsprechend der grundsätzlichen inhaltlichen Zuordnung belegt werden. Hinweise zur Belegung siehe nächste Seite.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		307
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 27.01.2015

307 Weitere Angaben - WEIA - Grundstücksarten »alle«

Zusammenfassung der WEIA-Einträge

[A-BB] Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung aller Hinweise, die in anderen Elementen zur Belegung des Element WEIA (307) getroffen werden, nach der Verwendung in den Grundstücksarten »bb« - bebautes Grundstück, »ei« - Eigentumswohnung, »uf« - unbebaute Fläche, »mi« - Miete und »pa« - Pacht vorgenommen. Gleiche Inhalte werden zusammengefasst. Die Herkunft des WEIA-Eintrages wird unterschieden nach dem Elementekatalog Niedersachsen »E-NI« und als Anmerkung Brandenburg »A-BB«.

Grundstücksart »alle«				
WEIA	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA ₈ eingetragen werden.
	BPRE (219)	x		Nummer eines vorliegenden Gutachtens eines GAA oder OGAA kann in WEIA eingetragen werden.
	ERBB (602)		x	Bei privaten Erbbauberechtigten sind keine Namen in WEIA einzutragen.
	ERBG (603)		x	
	ERWE (209)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
	ERWL (211)		x	
	FLUR (106)		x	Bei weiteren Flurstücken sind diese getrennt durch Komma in WEIA einzutragen, ggf. weitere Gemarkungen oder Flurnummern angeben.
	MIET (213)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
	PALA (215)		x	
	VERA (208)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
			x	Namen von Sachverständigen dürfen in WEIA nur nach deren ausdrücklicher Zustimmung gespeichert werden.
	VERL (210)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
	VELA (214)		x	
VEMI (212)		x		

307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »uf« • unbebaute Flächen

WEIA ₇	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 ₇)	GNUT (424)		x	Hinweise zum öffentlichen Zweck sind im Element WEIA ₇ (Element-Nr. 307 ₇) einzutragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog				Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »ub« • unbebaute Baufläche				
WEIA	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
	TEIL (424)	x		Hinweise zu Gebäuden und zu weiteren Teilflächen sind im Element WEIA (Element-Nr. 307) einzutragen.
	TENT (218)		x	Bei überschlägig ermittelten Abrisskosten ggf. im Element WEIA (307) die Art des Abrissobjektes beschreiben.
WEIA ₆	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 ₆)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA ₆ erfasst.
	LAGE₂ (410 ₂)		x	Kennzeichnung in WEIA ₆ bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA ₆ wird 11, 31.
WEIA ₇	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 ₇)	ERWE (209)		x	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers / Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) in WEIA ₇ der Eintrag „ERWE-PL“ / „VERA-PL“ einzutragen.
	VERA (208)		x	
	GRUA (301)		x	Eine langschriftliche Angabe der Grundstücksart [Element GRTX (381)] kann zusätzlich aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Grundstücksnutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA ₇ einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.
	FREI₁₀ (306)		x	Bei der Belegung FREI ₁₀ mit der Schlüsselzahl=6 können die Begriffe der weiteren Gebäude in WEIA ₇ eingetragen werden.
	FLAC (401)		x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA ₇ (307 ₇) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)		x	
	VERA (208)		x	Bei der Schlüsselzahl=2 und Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIA ₇ (307 ₇) zusätzlich der Eintrag »BVVG«.
	WWUM (304)	x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA ₇ .
WEIA ₈	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 ₈)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA ₈ eingetragen werden.
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA ₈ eingetragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog				Seite 4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »bb« • bebautes Grundstück				
WEIA	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307)	GEBA (501)	x		Bei Schlüsselzahl=109 soll bei einem Erwerber Landwirt das in WEIA vermerkt werden.
	LIZI (568)		x	Für die Kennzeichnung von Liegenschaftszinssätzen aus anderen Quellen sollte das Kürzel »LSZ« in WEIA verwendet werden, um eine Unterscheidung zum Kürzel »LIZI« herzustellen.
	UMBP (553)	x		Hinweise bei Preisermittlungen zu anderen Stichtagen bei den NHK1913 sollen in WEIA erfolgen.
	URAU (521)	x		Hinweis bei abweichenden Grundlagen (z. B. DIN 277/Ausgabe Mai 1973) der Ermittlung des umbauten Raumes in WEIA.
	WMIN (226)		x	Art der Wertminderung ist in WEIA einzutragen.
	WVER (227)	x		Art der Wertverbesserung ist in WEIA einzutragen.
WEIA6	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3076)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst.
	LAGE2 (4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA6 wird 11, 31.
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3077)	BOWE (224)		x	Wird ein geprüfter Bodenwertanteil aus dem Kaufvertrag erfasst, der für andere Auswertungen herangezogen werden soll, so ist im Element WEIA7 die Kennzeichnung BOWEV für Bodenwert aus Vertrag einzutragen.
	ERWE (209)		x	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers / Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „ERWE-PL“ / „VERA-PL“ einzutragen.
	VERA (208)		x	Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist der zutreffende Begriff im Element WEIA7 (3077) einzutragen und im Text zur Gebäudeart [Element GBTX (596)] auszuwählen.
	GRUA (301)		x	Bei GRUA=451 ist im Element WEIA7 neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der geplanten (»sf«) bzw. der vorhandenen (»bb«) Windkraftanlagen einzutragen.
	FLAC (401)		x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)		x	Unter WEIA7 wird bei der Schlüsselzahl = 8 „Plattenbau“ eingetragen.
	KONS (507)		x	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog			Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »bb« • bebautes Grundstück				
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3077)	LEER (523)		x	Bei den Gebäudearten 107 und 201 ist die Summe der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten einzutragen. Im Element WEIA7 kann eine Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Gewerbeeinheiten vorgenommen werden.
	ZAWO (522)		x	
	LIZI (568)		x	Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen herangezogen werden können und entsprechend KPSErf-RL Anlage 3 belegt wurden, sind mit LIZI bzw. bei denen einzelne Elemente wegen erforderlicher regionaler Auswertungen abweichend belegt sind LIZI WEKO im Element WEIA7 zu kennzeichnen.
	WWUM (304)	x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA7.
	SW10 (577)		x	Kauffälle, die für eine Ermittlung nach RL SW-BB geeignet sind und entsprechend KPSErf-RL Anlage 4 belegt wurden, sind mit SW10 im Element WEIA7 zu kennzeichnen.
WEIA8	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3078)	NUFL (517)		x	Bei Auswertung LIZI - Wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist, dann in WEIA8 vermerken.
	WOFL (516)		x	
	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden.
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.
WEIA6 (3076) und WEIA7 (3077)	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3076) und (3077)	WMINHO (2262)		x	Erfasst der Eintrag mehrere Wertminderungen / Wertverbesserungen, kann ein entsprechender Eintrag im Element WEIA6 und im Element WEIA7 zu den Einzelwerten erfolgen. Dabei ist die gerundete Angabe im Element WMIN / WVER in 1.000 € zu beachten.
	WVERHO (2272)		x	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite 6 Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »ei« • Eigentumswohnung				
WEIA	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307)	GEBA (501)	x		Bei Schlüsselzahl=109 soll bei einem Erwerber Landwirt das in WEIA vermerkt werden.
	LIZI (568)		x	Für die Kennzeichnung von Liegenschaftszinssätzen aus anderen Quellen sollte das Kürzel »LSZ« in WEIA verwendet werden, um eine Unterscheidung zum Kürzel »LIZI« herzustellen.
	WMIN (226)		x	Art der Wertminderung ist in WEIA einzutragen.
	WVER (227)	x		Art der Wertverbesserung ist in WEIA einzutragen.
WEIA6	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3076)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst.
	LAGE2 (4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA6 wird 11, 31.
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3077)	BOWE (224)		x	Wird ein geprüfter Bodenwertanteil aus dem Kaufvertrag erfasst, der für andere Auswertungen herangezogen werden soll, so ist im Element WEIA7 die Kennzeichnung BOWEV für Bodenwert aus Vertrag einzutragen.
	ERWE (209)		x	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers / Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „ERWE-PL“ / „VERA-PL“ einzutragen.
	VERA (208)		x	
	FLAC (401)		x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)		x	
	KONS (507)		x	Unter WEIA7 wird bei der Schlüsselzahl = 8 „Plattenbau“ eingetragen.
	GEBA (501)		x	Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist der zutreffende Begriff im Element WEIA7 (3077) einzutragen.
	ZAWO (522)		x	Bei den Gebäudearten 107 und 201 ist die Summe der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten einzutragen. Im Element WEIA7 kann eine Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Gewerbeeinheiten vorgenommen werden.
	WWUM (304)	x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA7.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog				Seite 7
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »ei« • Eigentumswohnung				
WEIA8	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3078)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden.
	FREI1 FREI2 (306)		x	Unter WEIA8 können erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen präzisiert werden.
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.
	NUFL (517)		x	Bei Auswertung LIZI - Wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist, dann in WEIA8 vermerken.
	WOFL (516)		x	
WEIA6 (3076) und WEIA7 (3077)	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
	WMINHO (2262)		x	Erfasst der Eintrag mehrere Wertminderungen / Wertverbesserungen, kann ein entsprechender Eintrag im Element WEIA6 und im Element WEIA7 zu den Einzelwerten erfolgen. Dabei ist die gerundete Angabe im Element WMIN / WVER in 1.000 € zu beachten.
	WVERHO (2272)		x	
WEIA6 (3076) und WEIA8 (3078)	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
	CAPO (574)		x	Zusätzlich ist in WEIA6 der Wert des Carports / der Garage / des Einstellplatzes in 1000 € auszuweisen. In WEIA8 können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen zum Kaufpreis ausgewiesen werden.
	GARI (524)		x	
	GARA (525)		x	
	STEA (526)		x	
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »lf« • land- und forstwirtschaftliche Fläche				
WEIA	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307)	ALTB (423)	x		Weitere Angaben können in dem Element WEIA langschriftlich eingetragen werden.
			x	Ob die Hiebreife <= 10 % oder > 10 % ist, kann im Element WEIA erfasst werden.
	SELB (303)		x	Bei Verkäufen von Acker- bzw. Grünland mit einem Fremdanteil bis 10 % einer anderen Nutzung erfolgt zu dem keine Belegung der Teilflächen (TEIL); im Element WEIA (307) sollte ein Kürzel für die andere Nutzung mit Prozentsatz angegeben werden.
	TEIL (424)	x		Hinweise zu Gebäuden und zu weiteren Teilflächen sind im Element WEIA (Element-Nr. 307) einzutragen.
	ERWL (211)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
	VERL (210)		x	
	WWML (305)		x	Bei WWML3=7 können Angaben zu sonstigen Gründen des Erwerbs von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen im Element WEIA (307) ergänzt werden.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung		307	
Objektarten-Katalog			Seite	8
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »lf« • land- und forstwirtschaftliche Fläche				
WEIA6	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3076)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst.
	LAGE2 (4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA6 wird 11, 31.
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3077)	ERWE (209)		x	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers / Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „ERWE-PL“ / „VERA-PL“ einzutragen.
	VERA (208)		x	
	GRUA (301)		x	Eine langschriftliche Angabe der Grundstücksart [Element GRTX (381)] kann zusätzlich aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Grundstücksnutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA7 einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.
	FLAC (401)		x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)		x	
	VERA (208)		x	Bei der Schlüsselzahl=2 und Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIA7 (3077) zusätzlich der Eintrag »BVVG«.
	WWUM (304)	x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA7.
WEIA8	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3078)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden.
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung			307
Objektarten-Katalog				Seite 9
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »gf« • Gemeinbedarf				
WEIA6	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3076)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst. Bei der ANLA=9 (VerkFIBerG) können ggf. zusätzlich Eintragungen in WEIA6 (3076) vorgenommen werden.
	LAGE2 (4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA6 wird 11, 31.
	PREI (216)		x	Bei Verkäufen nach dem VerkFIBerG kann bei Bedarf in WEIA6 (3076) der »Restwert Gebäude ... EUR« oder »Restwert Grundstückseinrichtungen ... EUR« eingetragen werden, wenn diese im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück bereits vorhanden waren.
	WWML5 (3055)		x	Bei WWML5=7 (VerkFIBerG) können ggf. zusätzlich Eintragungen in WEIA6 (3076) vorgenommen werden.
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
	GRUA (301)		x	Eine langschriftliche Angabe der Grundstücksart [Element GRTX (381)] kann zusätzlich aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Grundstücksnutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA7 einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.
	FLAC (401)		x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)		x	
	WWUM (304)	x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA7.
WEIA8	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3078)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden.
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307	
Objektarten-Katalog			Seite	10	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	27.01.2015	
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »sf« • sonstige Fläche					
WEIA6	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis	
(3076)	ANLA (205)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst.	
	LAGE2 (4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl=70). Es wird z. B. bei einem Wassergrundstück neben einer Brücke eingetragen: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA6 wird 11, 31.	
	GRUA (301)		x	Bei GRUA=451 und wenn im Kaufvertrag unterschiedliche Bodenwerte für die Standort-, Wege- und Abstandsflächen ausgewiesen sind, ist der Kauffall beim Element SELB mit der Schlüsselzahl=2 zu kennzeichnen und die dazugehörigen Bodenwerte sind gesondert im Element WEIA6 (bei Bedarf auch im Element WEIA8) einzutragen.	
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis	
(3077)	ERWE (209)		x	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers / Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „ERWE-PL“ / „VERA-PL“ einzutragen.	
	VERA (208)		x		
	GRUA (301)			x	Eine langschriftliche Angabe der Grundstücksart [Element GRTX (381)] kann zusätzlich aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Grundstücksnutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA7 einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.
				x	Bei GRUA=451 ist im Element WEIA7 neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der geplanten (»sf«) bzw. der vorhandenen (»bb«) Windkraftanlagen einzutragen.
	FLAC (401)			x	Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	SELB (303)			x	
	VERA (208)			x	Bei der Schlüsselzahl=2 und Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIA7 (3077) zusätzlich der Eintrag »BVVG«.
WWUM (304)		x	x	Beim Zusammentreffen mehrerer Umstände oder bei einem sonstigen Umstand müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. A-BB Diese Eintragung erfolgt in WEIA7.	
WEIA8	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis	
(3078)	ANLA (205)		x	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden.	
	GRUA (301)		x	Besonderheiten und Erläuterungen zu Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung			307
Objektarten-Katalog				Seite 11
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »mi« • Miete				
WEIA_Z	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 _Z)	GRUA (301)		x	Ist zur Wohnung ein Garten, Garage, Stellplatz, Bootssteg o. ä. vorhanden oder die Wohnung möbliert, dann hier Hinweis vermerken.
	GEBA (501)		x	Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist der zutreffende Begriff im Element WEIA _Z (307 _Z) einzutragen.
	ZAWO (522)		x	Bei den Gebäudearten 107 und 201 ist die Summe der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten einzutragen. Im Element WEIA _Z kann eine Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Gewerbeeinheiten vorgenommen werden.
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »pa« • Pacht				
WEIA_Z	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(307 _Z)	GRUA (301)		x	Ist zur Wohnung ein Garten, Garage, Stellplatz, Bootssteg o. ä. vorhanden oder die Wohnung möbliert, dann hier Hinweis vermerken.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		381				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	20.11.2014				
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch, stetig		x				
Länge	32						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Text zur Grundstücksart. Mit dem Text kann die Preisbestimmende Grundstücksart genauer beschrieben werden.</p> <p>Für den Text steht eine vordefinierte Liste für die Auswahl zur Verfügung. Die Liste kann durch die zentrale Stelle (OGA) erweitert werden. [A-BB] Die Anmerkungen Brandenburg wurden aus dem Element GRUA (301) übertragen.</p> <p>Folgende Beschreibungen stehen zur Auswahl:</p>							
SCHL	Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart				
112	Kleinsiedlung	1	Ländliches Siedlungsvorhaben				
113	Eigenheimgebiet gehobener Bedarf	1	Villa				
		2	Landhaus				
117	gemischte Nutzung verstädtert	1	Wohnen				
		2	Einzelhandel				
		3	Gewerbe				
118	gemischte Nutzung dörflich	1	Wohnen				
		2	Einzelhandel				
		3	Hofstelle				
119	Obergruppe 110 mit dem Vorbehalt	1	Garage				
		2	Stellplatznutzung				
132	Gebäude mit geschäftlicher Nutzung	1	Kaufhäuser				
		2	Warenhäuser				
134	Obergruppe 130 mit dem Vorbehalt	1	Parkhaus				
		2	Großgarage				
		3	Stellplatznutzung				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
Objektarten-Katalog			Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	20.11.2014
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -				
SCHL	Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart	
143	Sondergebiet Soziale Einrichtung	1	Kindergarten	
		2	Schule	
		3	Krankenhaus	
		4	Altenwohnheim	
153	kundenorientierte Gewerbe	1	Autowerkstatt	
		2	Baumarkt	
		3	Tankstelle	
156	Obergruppe 150 mit dem Vorbehalt	1	Garagennutzung	
		2	Stellplatznutzung	
210	örtliche Verkehrseinrichtung	1	Radweg	
		2	Fußweg	
		3	Schiene	
		4	Straße	
		5	Anliegerstraße	
220	sonstige Verkehrseinrichtung	1	Gleisanlagen	
		2	Umgehungsstraße	
		3	[A-BB] Kreisstraßen	
		4	[A-BB] Landesstraßen	
		5	[A-BB] Bundesstraßen	
		6	[A-BB] Flughafen	
230	öffentliche Grünanlage	1	Friedhof	
		2	Park	
		3	Kinderspielplatz	
		4	Sportplatz	
		5	Immissionsschutzanlage	
		6	[A-BB] Strandbad	
240	Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1	Kindergarten	
		2	Schule	
		3	Krankenhaus	
		4	Altenwohnheim	
		5	Rathaus	
		6	[A-BB] Asylbewerberwohnheim	
250	sonstige Grundstücke des Gemeindebedarfs	1	Graben	
260	Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	Kraftwerk	
		2	Trafo	
		3	Kläranlage	
315	Im Berg und Hügellang (Hochebene ...)	1	Hügelland	
		2	Hochebene	
		3	Hochtal	
341	Erwerbsgarten	1	Erwerbsgarten	
		2	[A-BB] Gurkenanbau	
		3	[A-BB] Gemüseanbau	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
Objektarten-Katalog			Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	20.11.2014
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -				
SCHL	Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart	
355	Erdbeer-, Himbeerkultur	1	Erdbeerkultur	
		2	Himbeerkultur	
365	Grundstück für Forstbaumschule	1	Schonung	
367	kein Nutzwald	1	Gehölz (Wildwuchs)	
418	Kreideabbau	1	[A-BB] Kohleabbau	
420	Grundstück für private Grünanlage	1	[A-BB] Parkanlage	
421	Hausgarten, Grabeland	1	Grabeland	
		2	[A-BB] Hausgarten	
422	Dauerkleingarten	1	Kleingartenkolonie	
		2	Dauerkleingarten	
423	Sportanlage	1	[A-BB] Golfplatz	
		2	[A-BB] Tennisplatz	
		3	[A-BB] Sportplatz	
424	Zelt- und Campingplätze	1	Campingplatz	
		2	Zeltplatz	
		3	Mobilplatz	
427	Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	1	Ausgleichsfläche für Naturschutzgesetz	
		2	private Grünfläche	
432	Wasserfläche ohne Fischereinutzung	1	Jachthafen	
		2	Badestrand	
433	Wasserflächen für Freizeitnutzung	1	Sport	
		2	Naturliebhaber	
441	Grundstück mit Schutzeinrichtung	1	Deich	
		2	Damm	
		3	Wall	
442	Lagerplatz (Land-, Forstwirtschaft)	1	Landwirtschaft	
		2	Forstwirtschaft	
		3	Gewerbe	
444	Halde	1	Halde	
		2	[A-BB] Deponie - geordnet	
		3	[A-BB] Müllhalde – ungeordnet	
451	Windkraftanlage	1	[A-BB] Gesamtfläche	
		2	[A-BB] Standortfläche	
		3	[A-BB] Wegefläche- und Kranaufstellfläche	
		4	[A-BB] Abstandsflächen	
		5	[A-BB] sonstige Flächen	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung						Element-Nr.
							401
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
401 Fläche - FLAC -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N7, stetig						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik			x	x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben				x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x				
Definition:							
Das Element enthält die Fläche in m ² .							
Als Fläche gilt die Gesamtfläche aller Flurstücke und Flurstücksteile, die zu dem beschriebenen Objekt gehören (auch bei Eigentumswohnungen).							
Die Fläche muss manuell eingetragen werden.							
[A-BB] Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei minder- oder übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIAZ (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.							
[A-BB] Werden für einen Vertrag mehrere Kauffälle nach der anteiligen wertbestimmenden Nutzung gebildet, müssen Restflächen, wenn diesen kein eigenständiger Preis zugeordnet werden kann, nicht für eine summarische Übereinstimmung der Statistik erfasst werden (z. B. Flächenanteil am Straßenland im Miteigentumsanteil beim Erwerb eines bebauten Grundstücks, landwirtschaftlichen Flächenanteile bei bebauten Wohngrundstücken, ...).							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		402				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
402 Grundstücksbreite - GBRE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N4, stetig						
Länge	4						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die durchschnittliche Grundstücksbreite des Objekts in Metern; bei einem Eckgrundstück wird die Breite parallel zu der Straße, zu der das Grundstück seinen Zugang hat, ermittelt.</p> <p>[A-BB] Die durchschnittliche Grundstücksbreite sollte sich an der künftig möglichen Bebauung orientieren. Das Element GBRE bei der Grundstücksart »bb« (AKS 3.30) wurde in das Element FREI10 (306) migriert.</p>							
<p>Das Diagramm zeigt ein trapezförmiges Grundstück. Die obere Kante ist als 'Straßenfront' beschriftet und hat einen horizontalen Doppelpfeil. Die untere Kante ist als 'Rückseite Grundstück' beschriftet und hat ebenfalls einen horizontalen Doppelpfeil. Eine gestrichelte horizontale Linie verläuft parallel zur Straßenfront und ist als 'durchschnittliche Grundstücksbreite' beschriftet. In der Mitte des Grundstücks befindet sich ein gestricheltes Rechteck, das als 'mögliches Gebäude in offener Bauweise' beschriftet ist.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		403				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
403 Form/Regelmäßigkeit - FORR -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die durchschnittliche Grundstücksform.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
0 = unregelmäßige Grundstücksform, ungünstig							
1 = regelmäßige Grundstücksform, günstig							
Bei der Beurteilung, ob die Form des Grundstücks als regelmäßig oder unregelmäßig zu kennzeichnen ist, ist die unterschiedliche Länge der Grundstücksgrenzen und vor allem bei einem Wohnbaugrundstück die Lage der Grenzen zur Erschließungsstraße (rechtwinklig, spitzwinklig) zu berücksichtigen. Im Übrigen ist die Angabe zur Grundstücksform nur dann erforderlich, wenn sie eine Aussage zum Grad der Ausnutzung zulässt.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						406
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
406 Baugrund - BAUG -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 7						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>In diesem Element wird der Untergrund des Grundstücks beschrieben. Bei einem unbebauten Grundstück kann der Kaufpreis dadurch beeinflusst sein, dass erhebliche zusätzliche Aufwendungen für die Durchführung der Baumaßnahme wegen eines ungünstigen Untergrunds notwendig werden, z. B. umfangreiche Aufschüttungen, Abtrag, Planierungen, hoher Grundwasserstand, Schwemmsand und Lehmboden.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = normaler Baugrund 2 = ungünstiger Baugrund - zusammenfassende Aussage - 3 = ungünstiger Baugrund - hoher Grundwasserstand - 4 = ungünstiger Baugrund - unebenes Gelände, Aufschüttungen - 5 = ungünstiger Baugrund - tiefe Lage zur Erschließungsstraße - 6 = Industriebrache, Altlast 7 = Bergsenkungsgebiet, Rutschgebiet</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						407
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
407 Ecklage - ECKE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Aussage zur Ecklage des Grundstücks. [A-BB] Das Element ist zu belegen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>0 = keine Ecklage 1 = Ecklage</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			408				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
408 Baulücke - BAUL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element beschreibt, ob das Objekt ein baureifes Baulückengrundstück in einem bereits seit mehreren Jahren bebauten Gebiet ist.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>0 = kein Baulückengrundstück 1 = Baulückengrundstück</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						409
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
409 Hinterland - HINT -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>In diesem Element werden Hinterlandflächen gekennzeichnet.</p> <p>Es werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:</p> <p>0 = kein Hinterland 1 = Hinterland</p> <p>Hinweis:</p> <p>Als Hinterland werden die unbebauten Teilflächen eines Grundstücks gekennzeichnet, die sich in einem Bereich über der ortsüblichen Grundstückstiefe befinden und die nicht bebaubar sind.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			410				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			31.12.2012		
410 Lagemerkmale - LAGE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch 2 * N2, diskret						
Länge	4 + 4						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält das vom Benutzer individuell zu klassifizierende und zu verschlüsselnde Lagemerkmale.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit LAGE₁ (410₁) und LAGE₂ (410₂) bezeichnet. [A-BB] Die Perioden sind jeweils nur mit einer Schlüsselzahl zu belegen.</p>							
LAGE1: Städtebauliche Gesichtspunkte							
[A-BB] Es ist bei LAGE ₁ (410 ₁) eine Zuordnung zu einer der Lagekategorien und nicht zur übergeordneten Kategorie anzustreben.							
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise				
Stadtgebiet	10						
	11	Zentrums Lage	Kerngebiete mit Cityfunktion und Ausstrahlung auf das Umfeld				
	12	Zentrumsnähe	Stadtgebiete, die im Wirkungsbereich des Kerngebietes liegen				
	13	Stadtrandlage	Bereiche ohne direkten Einfluss des Kerngebietes				
	14	Plattenbauten der 50er und 60er Jahre	Komplexe Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise der 50er und 60er Jahre				
	15	Plattenbauten der 70er und 80er Jahre	Komplexe Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise der 70er und 80er Jahre				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
				410
Objektarten-Katalog				Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012
410 Lagermerkmal - LAGE -				
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise	
Stadtgebiet	10			
	16	villenartiges Wohngebiet	Gebiete, die überwiegend durch Bebauung mit Villen und eine Wohnnutzung geprägt sind	
	17	Ortsteil mit städtischem Charakter	Gemeinden, die in die kreisfreien Städte eingegliedert wurden und selbständigen städtischen Charakter aufweisen; Orte und Ortsteile im Umland von Berlin, die sich aus Dörfern entwickelt haben und städtischen Charakter aufweisen	
Dorfgebiet	20			
	21	Dorfkern		
	22	Dorfrandlage		
	23	Dorfgebiet in städtischer Randlage	eingemeindete Dorfgebiete	
	24	Einzellage, Vorwerk, Ausbau		
Eigenheimgebiet	30			
	31	Eigenheimgebiet früherer Jahre		
	32	Eigenheimgebiet der 90er Jahre	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete	
	33	Eigenheimgebiete ab 2000	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete	
Freizeitgebiete	40			
	41	Wochenendhausgebiete	Wochenend- bzw. Sommerhäuser in privater Nutzung	
	42	Ferienhausgebiete	gewerblich betriebene Ferienanlagen	
Gewerbegebiet/ Industriegebiet	50			
	51	Altgewerbe / Altindustrie	alte Industrie- und Gewerbebetriebe, die noch in Funktion sind	
	52	neues Gewerbe- / Industriegebiet	neuentwickelte Gebiete nach 1990	
	53	Gewerbe- / Industriebranche	aufgegebene Gewerbe- bzw. Industriestandorte	
land- und forstwirtschaftliche Fläche	60			
	61	ortsnah	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.	
	62	ortsforn	Nutzflächen in größere Distanz oder ohne unmittelbare Anbindung zur Ortschaft	
	63	ehemaliges Abbauland / Rekultivierung		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 410
Objektarten-Katalog			Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand: 31.12.2012
410 Lagemerkmale - LAGE -			
LAGE1: Städtebauliche Gesichtspunkte			
Besonderheiten	70		
	71	militärische Konversionsfläche	ehemalige, ungenutzte Militärstandorte
LAGE 2: Lagekriterien und Besonderheiten			
<p>[A-BB] Unter LAGE₂ (410₂) ist das Lagekriterium einzugeben, das überwiegend den Kaufpreis beeinflusst hat. Die Schlüsselzahl 70 in Verbindung mit der Kennzeichnung im Element WEIA₆ (307₆) ist nur dann einzugeben, wenn mehrere Lagekriterien den Preis beeinflussen (z. B. Wassergrundstück neben einer Brücke: Kennzeichnung mit 70; im Element WEIA₆ (307₆) wird 11, 31 eingetragen). Es ist bei LAGE₂ (410₂) eine Zuordnung zu einem Lagekriterium und nicht zur übergeordneten Kategorie anzustreben.</p>			
übergeordnetes Lagekriterium	Schlüsselzahl	Lagekriterium	Erläuterungen und Hinweise
Wasserlage	10		
	11	direkte Wasserlage	Ufergrundstück
	12	Lage am Wasser	Grundstück ist durch Uferstreifen vom Wasser getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich
	13	Wassernähe	bis 300 m
Straßenlage	20		
	21	rückwärtige oder hinterliegende Grundstücke	Lage nicht unmittelbar an der Straße; Bauland ab zweiter Reihe
	22	Zweifrontengrundstück	Grundstück mit Anschluss an zwei öffentliche Straßen (in der Regel: eine vordere und rückwärtige öffentliche Straße [Erschließungsanlage, § 127 BauGB])
Immissionslage	30		
	31	Straßenlärm	überregionale Straßen, Autobahn
	32	Bahn	
	33	Flugplatz	
	34	Deponie	
Mehrere	70	Mehrere Lagekriterien	Unter WEIA ₆ (307 ₆) werden die Schlüsselzahlen der LAGE ₂ (410 ₂) eingetragen

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 410
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite Stand:	4 29.05.2008
410 Lagemerkmale - LAGE -		
Definition [A-BB] Belegung für Niedersachsen bzw. für bisher nicht geänderte Altbelegungen vor 2004 in Brandenburg:		
<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wertskala für öffentliche Verkehrsverbindungen Wertskala für Straßenverbindungen Wertskala für Entfernung zum Zentrum Wertskala für Infrastruktur Wertskala für Wohnlage Wertskala für Geschäftslage 		
<p>Eine Möglichkeit, die Lage eines Grundstücks zu charakterisieren ist in der Forschungsarbeit von Dietrich zum Bodenmarktberichtssystem aufgezeigt worden. Wird eine derartige Klassifizierung vorgenommen, soll dieser „Quartierstypenkatalog“ mit folgenden Verschlüsselungen angehalten werden:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> 10 Altstadtgebiet; City <ul style="list-style-type: none"> 11 historisch erhaltene Altstadt mit Cityfunktion 12 wiederaufgebaute (tlw. historisch) Altstadt mit Cityfunktion 13 typische City mit zentralen Funktionen in Nachkriegsbebauung 14 Altstadtkern abseits der heutigen City 20 Siedlungskern in einer Landgemeinde <ul style="list-style-type: none"> 21 Kernbereich einer Landstadt 22 Kernbereich einer ländlichen Siedlung 30 Vorortzentrum <ul style="list-style-type: none"> 31 Nebenzentrums-kern in einer Stadt 32 dörflicher Kern in städtischer Randlage 40 Stadterweiterungsgebiet der Epoche 1880 – 1914 <ul style="list-style-type: none"> 41 bürgerliche Blockrandbebauung 42 villenartiges bürgerliches Wohngebiet 43 Arbeiterquartier in Blockrandbebauung 44 frühere Wohnsiedlung (Werkssiedlung ...) 50 Wohnbaugebiet der Zwischenkriegszeit <ul style="list-style-type: none"> 51 Wohnsiedlung als Reichsheimstätte 52 Wohnbaugebiet im Geschosswohnungsbau 53 villenähnliches bürgerliches Einzelhausgebiet 60 Wohnbaugebiet der 50er und 60er Jahre <ul style="list-style-type: none"> 61 Wohnsiedlung nach dem Vorbild der 20er und 30er Jahre 62 freifinanziertes Einfamilienhausgebiet 63 gegliedertes und aufgelockertes Geschosswohnungsbaugebiet 64 Punkthochhaus, zum Teil in Verbindung mit Zeilenbebauung 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	410	Seite 5
	Stand: 29.05.2008	
410 Lagemerkmale - LAGE -		
<p>70 Wohnbaugelbiet seit Anfang der 70er Jahre</p> <p style="padding-left: 20px;">71 gestaffelter Hochhauszug</p> <p style="padding-left: 20px;">72 Einfamilienhausgebiet in exponierter Lage mit großen Grundstücken (um 1 000 m²)</p> <p style="padding-left: 20px;">73 Einfamilienhausgebiet mittlerer Lage und Grundstücksgröße (größer als 500 m²)</p> <p style="padding-left: 20px;">74 Einfamilienhausgebiet mit kleinsten Grundstücken (größer als 200 m²)</p> <p>80 Siedlung im ländlichen Bereich</p> <p style="padding-left: 20px;">81 Dorfrandlage</p> <p style="padding-left: 20px;">82 Einzellage im Außenbereich</p> <p>90 Land- und forstwirtschaftliche Fläche</p> <p style="padding-left: 20px;">91 Ortsnähe</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		411				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
411 Lagequalität - LQUA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Lagequalität des zu beschreibenden Grundstücks. Die Einstufung soll, bezogen auf den Ort und die Grundstücksart, nicht nach einem absoluten Maßstab erfolgen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = schlechte Lage 2 3 = mäßige Lage 4 5 = mittlere Lage 6 7 = gute Lage 8 9 = sehr gute Lage</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.																															
	Automatisierte Kaufpreissammlung		416																															
Objektarten-Katalog		Seite		1																														
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012																														
416 Bodenrichtwert Bauland - BRWB -																																		
Belegung	muss																																	
	bedingtes muss		x																															
	für standard. Auswertung notwendig		x																															
	kann																																	
Datenart	dezimal, D5.2, stetig																																	
Länge	8																																	
Periode	1																																	
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																																	
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																												
Vorkommen		x	x	x	x																													
Verwendung bzw. Eignung																																		
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																																		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																																		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																																		
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																																		
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																																		
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																																		
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																																		
Definition:																																		
<p>Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Zone, in welcher das Objekt liegt. Als Bezugszeitpunkt gilt der 31.12. des Verkaufsjahres. Da die planungsrechtlichen Daten und die erschließungsbeitragsrechtliche Situation des typischen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone nicht immer mit den entsprechenden Angaben des Grundstücks übereinstimmen, sind zusätzlich die regelmäßigen Grundstückseigenschaften und die erschließungsbeitragsrechtliche Situation in den Elementen BRGR und BRBZ (Element-Nrn. 417 und 418) einzutragen.</p> <p>Der Bodenrichtwert wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. [A-BB] Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen kann der Bodenrichtwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>																																		
<p>Stellen: <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table> , <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </table> Euro/m²</p>																			1	2	3	4	5	6	7	8							7	8
1	2	3	4	5	6	7	8																											
7	8																																	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		417				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
417 Bodenrichtwert Bauland - BRWB - regelmäßige Grundstückseigenschaften - BRGR -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	64						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Dieses Element enthält die regelmäßigen Grundstückseigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (nicht die erschließungsbeitragsrechtliche Situation, die im Element BRBZ (Element-Nr. 418) eingetragen wird).</p> <p>Die Eigenschaften werden automatisch eingetragen; dazu werden sie aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. [A-BB] Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen können die Eigenschaften auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Die Eigenschaften werden entsprechend den Angaben in der Bodenrichtwertkarte eingetragen (z. B. WR f750 oder WA g II 0,8).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		418				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
418 Bodenrichtwert Bauland - BRWB - beitragsrechtlicher Zustand - BRBZ -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 3						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Dieses Element enthält den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks.</p> <p>Der beitragsrechtliche Zustand wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der beitragsrechtliche Zustand auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = erschließungsbeitragspflichtig; d. h. für die vorhandenen Anlagen können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz [A-BB] Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.</p> <p>2 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; d. h. für das Grundstück sind nach der Satzung der Gemeinde ein Erschließungsbeitrag sowie ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zu erheben und diese sind bereits gezahlt (also im Kaufpreis enthalten) oder für das Grundstück ist zwar die Erhebung eines Erschließungsbeitrages sowie eines Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zulässig, die Gemeinde verzichtet jedoch darauf; dieser Kategorie können auch die Grundstücke an historischen Straßen zugeordnet werden. (die Eingabe dieser Schlüsselzahl sollte bei neuen Kauffälle nicht mehr genutzt werden) [A-BB] die Nutzung im Land Brandenburg ist möglich.</p> <p>3 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und NKAG; d.h. für die vorhandenen Anlagen werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz [A-BB] KAG sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						420
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
420 Ackerzahl - ACZA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						x
	für standard. Auswertung notwendig						x
Datenart	kann						
	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die mittlere Ackerzahl.</p> <p>Die Ackerzahl wird zukünftig automatisch eingetragen; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstückskennzeichen“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Ackerzahl auch manuell eingetragen werden.</p> <p>[A-BB] Die mittlere Ackerzahl wird bis zu einer Anzahl von zehn Flurstücken oder bis zu einem 10 % Fremdanteil anderer Nutzungen überschlägig als Mittel aus den Angaben der Bodenschätzung abgeleitet. Die zum Mittel gehörende Spanne wird beim Minimum in der Periode FREI6 (30654) und beim Maximum in der Periode FREI7 (30664) erfasst.</p> <p>[A-BB] Der Mittelwert der Ackerzahl der Gemarkung kann bei gleichzeitiger Belegung der Periode FREI8 (30674) mit der Schlüsselnummer=1 bei folgenden Voraussetzungen eingetragen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei mehr als zehn Flurstücken im Liegenschaftskataster, • bei einer von der Bodenschätzung abweichenden Angabe im Kaufvertrag. 							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						421
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
421 Grünlandzahl - GRZA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						x
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x			x
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die mittlere Grünlandzahl.</p> <p>Die Grünlandzahl wird zukünftig automatisch eingetragen; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstückskennzeichen“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Grünlandzahl auch manuell eingetragen werden.</p> <p>[A-BB] Die mittlere Grünlandzahl wird bis zu einer Anzahl von zehn Flurstücken oder bis zu einem 10 % Fremdanteil anderer Nutzungen überschlägig als Mittel aus den Angaben der Bodenschätzung abgeleitet. Die zum Mittel gehörende Spanne wird beim Minimum in der Periode FREI6 (30654) und beim Maximum in der Periode FREI7 (30664) erfasst.</p> <p>[A-BB] Der Mittelwert der Grünlandzahl der Gemarkung kann bei gleichzeitiger Belegung der Periode FREI8 (30674) mit der Schlüsselnummer=1 bei folgenden Voraussetzungen eingetragen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei mehr als zehn Flurstücken im Liegenschaftskataster, • bei einer von der Bodenschätzung abweichenden Angabe im Kaufvertrag. 							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				422			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				31.12.2012
422 Bodenart - BODA -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	numerisch , diskret				x			
Länge	4							
Periode	2							
zulässige Zeichen	0 bis 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen				x			x	
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Einteilung des Bodens in Bodenartengruppen nach dem BodSchätzGesetz, wie sie im Liegenschaftsbuch nachgewiesen werden. Hier drunter fallen auch die Schichtbodenarten und die Misch- und Übergangsbodenarten. Bei schroffem Wechsel zwischen den Bodenarten können 2 Bodenarten eingetragen werden, ansonsten ist die überwiegend vorhandene Bodenart anzugeben.</p> <p>Die Bodenart wird zukünftig automatisch eingetragen; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstückskennzeichen“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Bodenart auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit BODA₁ [4221] und BODA₂ [4222] bezeichnet.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1100 = Sand (S) 1200 = Anlehmiger Sand (S1) 2100 = Lehmiger Sand (1S) 2200 = Stark lehmiger Sand (SL) 3100 = Lehm (L) 3200 = Sandiger Lehm (sL) 4100 = Ton (T) 4200 = Schwerer Lehm (LT) 5000 = Moor (Mo)</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		422
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
422 Bodenart - BODA -		
<p>6110 = Sand, Moor (SMo) 6120 = Lehmiger Sand, Moor (1SMo) 6130 = Lehm, Moor (LMo) 6140 = Ton, Moor (TMo) 6210 = Moor, Sand (MoS) 6220 = Moor, Lehmiger Sand (Mo1S) 6230 = Moor, Lehm (MoL) 6240 = Moor, Ton (MoT) 7110 = Sand auf sandigem Lehm (S/sL) 7120 = Sand auf Lehm (S/L) 7130 = Sand auf schwerem Lehm (S/LT) 7140 = Sand auf Ton (S/T) 7210 = Anlehmiger Sand auf Lehm (S1/L) 7220 = Anlehmiger Sand auf schwerem Lehm (S1/LT) 7230 = Anlehmiger Sand auf Ton (S1/T) 7310 = Lehmiger Sand auf schwerem Lehm (1S/LT) 7320 = Lehmiger Sand auf Ton (1S/T) 7400 = Stark lehmiger Sand auf Ton (SL/T) 7510 = Ton auf stark lehmigen Sand (T/SL) 7520 = Ton auf lehmigen Sand (T/1S) 7530 = Ton auf anlehmigen Sand (T/S1) 7540 = Ton auf Sand (T/S) 7610 = Schwerer Lehm auf lehmigen Sand (LT/1S) 7620 = Schwerer Lehm auf anlehmigen Sand (LT/S1) 7630 = Schwerer Lehm auf Sand (LT/S) 7710 = Lehm auf anlehmigen Sand (L/S1) 7720 = Lehm auf Sand (L/S) 7800 = Sandiger Lehm auf Sand (sL/S) 8110 = Sand auf Moor (S/Mo) 8120 = Lehmiger Sand auf Moor (1S/Mo) 8130 = Lehm auf Moor (L/Mo) 8140 = Ton auf Moor (T/Mo) 8210 = Moor auf Sand (Mo/S) 8220 = Moor auf lehmigen Sand (Mo/1S) 8230 = Moor auf Lehm (Mo/L) 8240 = Moor auf Ton (Mo/T) 9120 = Bodenwechsel vom Lehm zu Moor (L+Mo) 9130 = Lehmiger Sand mit starkem Steingehalt (1Sg) 9140 = Lehm mit starkem Steingehalt (Lg) 9150 = Lehmiger Sand mit Steinen und Blöcken (1S+St) 9160 = Lehm mit Steinen und Blöcken (L+St) 9170 = Steine und Blöcke mit lehmigem Sand (St+1S) 9180 = Steine und Blöcke mit Lehm (St+L) 9190 = Lehmiger Sand mit Felsen (1S+Fe) 9200 = Lehm mit Felsen (L+Fe) 9210 = Felsen mit lehmigem Sand (Fe+1S) 9220 = Felsen mit Lehm (Fe+L) 9998 = Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren 9999 = Sonstiges</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						423
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
423 Alter des Bestandes - ALTB -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält das durchschnittliche Alter des Bestandes in Jahren.</p> <p>Weitere Angaben können in dem Element WEIA (Element-Nr. 307) langschriftlich eingetragen werden. [A-BB] Ob die Hieb reife $\leq 10\%$ oder $> 10\%$ ist, kann im Element WEIA (307) vermerkt werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				424	
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	01.12.2013	
424 Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung - TEIL -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss				x	
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	N3 diskret, N7 stetig, N4 stetig, N8 stetig					
Länge	3 + 7 + 3 + 7 + 4 + 8 + 8					
Periode	4					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Teilflächen der land- und forstwirtschaftlichen sowie der sonstigen Nutzung von zusammengesetzten Objekten.</p> <p>Es wird auch belegt, wenn beim Element GRUA (Element-Nr. 301) die Schlüsselzahlen der Obergruppe 390 für „Grundstück für einen landwirtschaftlichen Betrieb (Hof)“ und beim Element SELB (Element-Nr. 303) der Schlüssel 2 für „zusammengesetzt“ eingetragen worden sind. Hinweise zu Gebäuden und zu weiteren Teilflächen sind im Element WEIA (Element-Nr. 307 einzutragen.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - 3. Stelle = Teilflächen – Nutzung – (TEIL<u>NU</u> - 4241) preisbestimmende Grundstücksart nach Element GRUA (Element-Nr. 301) für die Nutzung der Teilfläche 4. - 10. Stelle = Teilflächen – Fläche – (TEIL<u>FL</u> – 4242) zugehörige Teilfläche in m² 11. - 13. Stelle = Teilflächen – Acker-/Grünlandzahl – (TEIL<u>AG</u> – 4243) mittlere Acker- und Grünlandzahl 14. - 20. Stelle = Teilflächen – Bodenwert – (TEIL<u>BW</u> – 4244) zugehöriger Bodenwert in vollen Euro 21. - 24. Stelle = Teilflächen – Bodenart – (TEIL<u>BO</u> – 4245) Einteilung des Bodens in Bodengruppen nach dem Bodenschätzungsgesetz, wie sie im Liegenschaftsbuch nachgewiesen werden, wird wie das Element BODA (Element-Nr. 422) verschlüsselt. 						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 424
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2	Stand: 01.12.2013
424 Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung - TEIL -		
<p data-bbox="296 472 1171 533">25. - 32. Stelle = Teilflächen – Rechtswert (Ostwert) – (TEILRW - 4247) Rechtswert in Metern</p> <p data-bbox="296 562 1171 622">33. - 40. Stelle = Teilflächen – Hochwert (Nordwert) – (TEILHW – 4248) Hochwert in Metern</p> <p data-bbox="296 651 1374 712">41. - 55. Stelle = Teilflächen – Flurstück – (TEILFS – 4246) Flurstücksnummer, wie Element FLUR (Element-Nr. 106) verschlüsselt</p> <p data-bbox="225 808 325 837">Hinweis:</p> <p data-bbox="225 869 1417 929">Die Perioden des Elements werden mit TEIL₁, TEILNU₁, TEILFL₁, ... bis TEIL₄, TEILNU₄, TEILFL₄, ... bezeichnet.</p> <p data-bbox="225 987 1262 1048">[A-BB] Bei zusammengesetzten Objekten, Belegung des Elements SELB (303) mit der Schlüsselzahl=2, gilt für folgende Schlüsselzahlen des Elements GRUA (301):</p> <ul data-bbox="264 1055 1417 1144" style="list-style-type: none"> • Schlüsselzahl=300: die Belegung kann entfallen • Schlüsselzahl=330: die Perioden des Elements TEIL (424) sind zu belegen. TEILBW (4244) und TEILBO (4245) können nach Maßgabe erfasst werden 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.																						
					425																						
Objektarten-Katalog					Seite 1																						
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand: 31.12.2012																						
425 Bodenrichtwert Landwirtschaft - BRWL -																											
Belegung	muss																										
	bedingtes muss				x																						
	für standard. Auswertung notwendig																										
	kann																										
Datenart	dezimal, D5.2, stetig																										
Länge	8																										
Periode	1																										
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																										
		alle	bb	uf	ei	mi	pa																				
Vorkommen				x			x																				
Verwendung bzw. Eignung																											
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																											
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																											
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																											
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																											
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																											
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																											
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																											
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Nutzfläche in Euro/m² zum 31.12. des Verkaufsjahres.</p> <p>Der Bodenrichtwert wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. [A-BB] Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen kann der Bodenrichtwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>Stellen: <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> Euro/m²</p>																		1	2	3	4	5	6	7	8		
1	2	3	4	5	6	7	8																				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			426			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
426 Bodenrichtwert Landwirtschaft - BRWL - regelmäßige Grundstückseigenschaften - BRLG -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	alphanumerisch		x			
Länge	64					
Periode	1					
zulässige Zeichen	alle					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x			x
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Dieses Element enthält die regelmäßigen Grundstückseigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks.</p> <p>Die Eigenschaften werden automatisch eingetragen; dazu werden sie aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. [A-BB] Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen können die Eigenschaften auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Die Eigenschaften werden, wie in der Bodenrichtwertkarte angegeben, eingetragen (z. B. A 55).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				427	
Objektarten-Katalog				Seite		1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012
427 Zulässigkeitsbereich - ZBER -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann				x	
Datenart	numerisch 2 * N1, diskret					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen			x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element setzt sich zusammen aus der:						
1. Stelle für den Zulässigkeitsbereich nach dem BauGB, in dem sich das Objekt zum Kaufzeitpunkt befindet, mit den Schlüsselzahlen						
1 = Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30)						
2 = Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; siehe hierzu Abgrenzungssatzungen der Gemeinden (§ 34)						
3 = Außenbereich (§ 35)						
2. Stelle für den Stand des Aufstellungs- oder Änderungsverfahrens eines Bebauungsplanes, der andere als bisher zulässige Festsetzungen treffen soll. Eintragungen werden hier nur vorgenommen, wenn die vorgesehenen Festsetzungen für die Preisbildung maßgebend sind. Die vorgesehenen Festsetzungen sind dann auch in den Elementen, die die zulässige bauliche Nutzung aufnehmen, einzutragen. Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
0 = kein Aufstellungs-, Änderungsbeschluss						
1 = Aufstellungs-, Änderungsbeschluss (§ 2)						
2 = Plan liegt aus (§ 3)						
[A-BB] Nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Belegung der 1. Stelle mit 1) können die Schlüsselzahlen 10, 11 und 12 verwendet werden. Die Suchanweisung in der allgemeinen Auswertung 1:3 erfasst auch die Ziffern 10 bis 13.						
[A-BB] Der Zusammenhang mit dem Element ZNUT (430) ist zu beachten. Ein Eintrag der Ziffer 1 an der 1. Stelle erfordert eine Eingabe nach § 1 Abs. 2 BauNVO im Element ZNUT (430).						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				428			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
428 Entwicklungszustand - ENTW -								
Belegung	muss				x			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	0 bis 5							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen				x				
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik					x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben					x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen					x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element gibt den Entwicklungszustand des Grundstücks an. Bei der Zuordnung ist vor allem die planungsrechtliche Situation von Bedeutung.</p> <p>Auch für ein Grundstück innerhalb einer bebauten Ortslage (Innenbereich) oder im Außenbereich soll der entsprechende Entwicklungszustand angegeben werden.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 = Entwicklungszustand unbekannt 1 = nicht qualifizierte Bauerwartung (Verkehrsauffassung) 2 = qualifizierte Bauerwartung (im Flächennutzungsplan ausgewiesen, [A-BB] ebenso Bebauungsplan aufgestellt, ...) 3 = Roh(bau)land ([A-BB] u. a. Bebauungsplan rechtskräftig, ...) 4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land <p>Handelt es sich um ein Grundstück, für das keine bauliche, sondern eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, so wird entsprechend dem Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land der Begriff „Erwartungsland“, „Rohland“ oder „nutzungsreifes Land“ verwendet.</p> <p>Entsprechend genutztes Land ist ein bebautes oder unbebautes Grundstück, dessen tatsächliche Nutzung mit der rechtlichen zulässigen oder geplanten Nutzung übereinstimmt. In der Kaufpreissammlung wird somit ein Objekt als „entsprechend genutzt“ gekennzeichnet, wenn die angegebene Grundstücksart örtlich vorhanden ist; tatsächliche und angegebene Grundstücksart stimmen überein.</p> <p>[A-BB] Neben dem Eintrag in ENTW (428) sind die Angaben und A-BB in den Elementen ZNUT (430) und ZBER (427) zu beachten.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				429			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
429 Beitragsrechtlicher Zustand - BEIT -								
Belegung	muss				x			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	1 bis 3 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Für die Beurteilung des Kaufpreises ist die Kenntnis und Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes des Objekts notwendig. Das Objekt ist zwingend einem der folgenden Zustände zuzuordnen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = erschließungsbeitragspflichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die vorhandenen Anlagen können noch Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz [A-BB] Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden <p>2 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - für das Grundstück sind nach der Satzung der Gemeinde ein Erschließungsbeitrag sowie ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zu erheben und diese sind bereits gezahlt (also im Kaufpreis enthalten) - für das Grundstück ist zwar die Erhebung eines Erschließungsbeitrages sowie eines Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB zulässig, die Gemeinde verzichtet jedoch darauf; dieser Kategorie können auch die Grundstücke an historischen, [A-BB] ortsüblichen Straßen zugeordnet werden - [A-BB] Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach KAG in Betracht. 								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 429
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2	Stand: 29.05.2008
429 Beitragsrechtlicher Zustand - BEIT -		
<p>3 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und NKAG [A-BB] KAG</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die vorhandenen Anlagen werden Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz [A-BB] KAG sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben <p>9 = entfällt</p> <ul style="list-style-type: none"> - für das Grundstück darf nach BauGB und NKAG [A-BB] KAG kein Erschließungsbeitrag erhoben werden, weil es sich weder um ein Baugrundstück noch um ein gewerblich zu nutzendes Grundstück handelt 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		430				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
430 Zulässige Art der baulichen Nutzung - ZNUT -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch, diskret		x				
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	W M G S		R A B D E I K O				
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält in der Regel die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet; ist das nicht möglich, die zulässige Art der baulichen Nutzung für die Baufläche.</p> <p>Folgende Verschlüsselungen sind möglich:</p> <p>– für Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO)</p> <p style="padding-left: 20px;">W = Wohnbaufläche M = gemischte Baufläche G = gewerbliche Baufläche S = Sonderbaufläche</p> <p>– für Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)</p> <p style="padding-left: 20px;">WS = Kleinsiedlungsgebiet WR = reines Wohngebiet WA = allgemeines Wohngebiet WB = besonderes Wohngebiet MD = Dorfgebiet MI = Mischgebiet MK = Kerngebiet GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SO = Sondergebiet</p>							
Hinweis:							
<p>Die planungsrechtlichen Angaben werden in der Regel den Bauleitplänen entnommen. Im Innenbereich werden Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung abgeleitet. Im Außenbereich können diese Angaben aus den Einzelgenehmigungen übernommen werden.</p> <p>[A-BB] Die zulässige Art der Nutzung ist bei der Belegung der 1. Stelle des Elementes ZBER (427) mit 1 zwingend für Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO) zu erfassen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				431		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
431 Bauweise - BAUW -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die zulässige Bauweise.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>10 = offene Bauweise 20 = geschlossene Bauweise 30 = abweichende Bauweise</p> <p>Die offene Bauweise kann [A-BB] sollte, wenn möglich weiter differenziert werden in:</p> <p>11 = nur Einzelhäuser 12 = nur Doppelhäuser 13 = nur Hausgruppen</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				432		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		29.05.2008	
432 Zulässige Geschosszahl - ZGEZ -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss				x		
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N2, stetig						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 NBauO) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (§ 20 BauNVO). [A-BB] Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p> <p>[A-BB] Bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse nach dem jeweils gültigen Vollgeschossbegriff (§ 2 BbgBO) erfasst.</p> <p>[A-BB] Es sind die Zusammenhänge mit den Elementen, zulässige Geschossflächenzahl [Element ZGFZ (434)] und bei bebauten Grundstücken Zahl der oberirdischen Vollgeschosse [Element VGES (511)] zu beachten.</p> <p>[A-BB] Der Eintrag mit Schlüsselnummer=9 im Element WWML3 • Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art (305) wird mit Einführung AKS 4.x nicht mehr verwendet. Siehe auch Element WWML3 (3053).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			433			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
433 Zulässige Grundflächenzahl - ZGRZ -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	dezimal, D1.2, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die zulässige Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO).</p> <p>[A-BB] Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p>						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
<p>Stellen: $\square \square , \square \square \square$</p> <p style="margin-left: 40px;">1 2 3 4</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.																		
					434																		
Objektarten-Katalog				Seite 1																			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008																			
434 Zulässige Geschossflächenzahl - ZGFZ -																							
Belegung	muss																						
	bedingtes muss				x																		
	für standard. Auswertung notwendig																						
	kann																						
Datenart	dezimal, D1.2, stetig																						
Länge	4																						
Periode	1																						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa																
Vorkommen			x	x																			
Verwendung bzw. Eignung																							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																							
Definition:																							
<p>Das Element enthält die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO). [A-BB] Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p>																							
<p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>																							
<p>Stellen: <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </table></p>																1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8																
<p>[A-BB] Bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird die zulässige Geschossflächenzahl nach dem jeweils gültigen Vollgeschossbegriff (§ 2 BbgBO) erfasst.</p>																							
<p>[A-BB] Es sind die Zusammenhänge mit den Elementen, zulässige Geschosszahl [Element ZGEZ (432)] und bei bebauten Grundstücken Zahl der oberirdischen Vollgeschosse [Element VGES (511)] zu beachten.</p>																							
<p>[A-BB] Der Eintrag mit Schlüsselnummer=9 im Element WWML3 • Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art (305) wird mit Einführung AKS 4.x nicht mehr verwendet. Siehe auch Element WWML3 (3053).</p>																							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		435			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
435 Zulässige Baumassenzahl - ZBMZ -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	dezimal, D1.1, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die zulässige Baumassenzahl. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNVO). [A-BB] Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p>						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen:	□	□	□			
	1	2	3			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung						Element-Nr.
							436
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
436 Verfahrensgebiet - VERF -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						x
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 7						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält solche Verfahrensgebiete, die auf den Kaufpreis Einfluss haben.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
1 = Bodenordnung (Umlegung)							
2 = Sanierung, klassisches Verfahren (Anfangswert)							
3 = Sanierung, klassisches Verfahren (Endwert)							
4 = Sanierung, vereinfachtes Verfahren (Anfangswert)							
5 = Entwicklungsbereich							
6 = Flurbereinigung							
7 = sonstiges Gebiet ([A-BB] Stadtumbau, ... sofern nicht weiterer wertbeeinflussender Umstand, Element WWUM (Element-Nr. 304))							
[A-BB] Wenn kein Verfahrensgebiet besteht, darf kein Eintrag vorgenommen werden.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				437			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
437 Geplante Nutzung - GNUT -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss				x			
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann							
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	1 bis 8							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x					
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element ist zu belegen, wenn ein Grundstück künftig einer Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten ist. [A-BB] Der bei den Schlüsselzahlen aufgezählte öffentliche Zweck ist in WEIA7 (3077) einzutragen.</p>								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:								
1 = örtliche Verkehrsfläche (Anliegerstraße, Radweg, Fußweg, Schiene, Straße, ...)								
2 = sonstige Verkehrsfläche (Umgehungsstraße, Gleisanlagen, [A-BB] Kreis-, Landes-, Bundesstraßen, Flughafen, ...)								
3 = öffentliche Grünfläche (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, Immissionsschutzanlage, [A-BB] Strandbad, ...)								
4 = Baufläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z.B. Altenwohnheim, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Rathaus, [A-BB] Asylbewerberwohnheim, ...)								
5 = sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf (neuer Graben ...)								
6 = Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage ...)								
7 = sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen								
8 = Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft (BNatSchG § 19, BauGB §§ 1a, 5, 9, 200a)								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		438				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
438 Nutzung vorher - NUTV -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	48						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die langschriftliche Beschreibung der Nutzung des Grundstücks aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang.</p> <p>Die langschriftliche Beschreibung kann aus einer Auswahlliste ausgewählt werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Dieses Element muss belegt werden, wenn ein Grundstück künftig einer Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten ist (Belegung des Elementes GNUT) oder wenn das Grundstück vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf dient (GRUA 200 bis 270).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			439			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
439 Nutzung nachher - NUTN -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	alphanumerisch					
Länge	48					
Periode	1					
zulässige Zeichen	alle					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die langschriftliche Beschreibung der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks für die Zeit nach dem Eigentumsübergang.</p> <p>Die langschriftliche Beschreibung kann aus einer Auswahlliste ausgewählt werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Dieses Element muss belegt werden, wenn ein Grundstück künftig einer Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten ist (Belegung des Elementes GNUT) oder wenn das Grundstück vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf dient (GRUA 200 bis 270).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			440			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008			
440 Bodenschatz - BOSA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	dezimal, D2.2, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den Wert des Bodenschatzes in EURO/m ² bei Abbauflächen. [A-BB] Eintragungen bei BOSA (440) beziehen sich auf Belegungen beim Element GRUA (301) mit den Schlüsselzahlen 411 bis 418.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen:						Euro/m ²
	1	2	3	4	5	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		441			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
441 Verpachtung - VERP -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numr. N1 diskret, dezimal D2.2 stetig					
Länge	9					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die Verpachtung eines Grundstücks zum Kaufzeitpunkt.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
1. Stelle: 0 = nicht verpachtet						
1 = verpachtet und die Pacht ist bekannt						
2 = verpachtet und die Pacht ist nicht bekannt						
2. - 9. Stelle: = Pacht in Euro/ha Grundstücksfläche und Jahr						
Stellen:	□	□ □ □ □ □ , □ □				
	1	2 3 4 5 6 7 8 9				
	Ausprägung	Pacht				
	VERPAU (4411)	VERPPA (4412)				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.	
	Automatisierte Kaufpreissammlung				442	
Objektarten-Katalog					Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	18.10.2012
442 Wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss				x	
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	dezimal, D1.2, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen			x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Entsprechend der ImmoWertV (§ 10) sind neben der Darstellung des Bodenrichtwertes auch die auf den Richtwert wirkenden wertbeeinflussenden Merkmale dargestellt werden. Dies wird in der Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL weiter spezifiziert. Es soll das Maß der baulichen Nutzung als Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben werden. Es sind dabei auch Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften (GFZ) nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftliche Nutzung dienen; der Wert des Verhältnisses zwischen diesen Flächen und der Grundstücksfläche wird als "wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)" bezeichnet.</p> <p>Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. In der Regel handelt es sich hier um die auf dem betreffenden Grundstück tatsächlich realisierten, der wohnlichen bzw. wirtschaftlichen Nutzung, dienenden Flächen; sie sind i. d. R. nach Fertigstellung des betreffenden Gebäudes zu erheben.</p> <p>Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, ▪ die Geschossfläche des Kellergeschosses wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darunterliegenden Vollgeschosses <p>zu berechnen.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>						
Stellen:						
	□	□	□	□		
	1	2	3	4		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				501		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
501 Gebäudeart - GEBA -						
Belegung	muss			x (zwingend)		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N3, diskret					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
		x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
		x		x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x		x		
Definition:						
<p>Ein Gebäude ist eine selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlage mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Es soll ausreichend beständig, standfest und räumlich fest umschlossen sein.</p> <p>Jedes bebaute Grundstück ist mindestens einer der Hauptgruppen der Gebäudeart zuzuordnen. [A-BB] Es ist anzustreben, eine Zuordnung zu einer der Untergruppen vorzunehmen, erst dann ist i. d. R. eine sinnvolle Auswertung möglich.</p> <p>Umfasst ein Vorgang mehrere Gebäudearten bei nur einem Kaufpreis, wird das Objekt der überwiegenden Gebäudeart zugeordnet und bei dem Element "Objektselbstständigkeit" (Element-Nr. 303) mit 2 für "zusammengesetzt" gekennzeichnet.</p> <p>Über die weiteren Gebäude und ihre Bedeutung für die Auswertung ist im Element KGEB (Element-Nr. 502) eine Aussage zu treffen.</p> <p>Bei Wohnungs- und Teileigentum wird hier das Gebäude beschrieben, in dem das Objekt liegt.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine langschriftliche Angabe der Gebäudenutzung kann zusätzlich aus einer Auswahlliste unter dem Element Text zur Gebäudeart (GBTX – 596) ausgewählt werden. [A-BB] Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist der zutreffende Begriff im Element WEIAZ (3077) einzutragen und im Text zur Gebäudeart [Element GBTX (596)] auszuwählen.</p> <p>[A-BB] Für die Erfassung von Kauffällen der Gebäudearten (GEBA) 101 bis 107, 200, 201 bis 205, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind, sind die zu belegenden Elemente in der KPSErf-RL Anlage 3 festgelegt.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		501
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 23.02.2015
501 Gebäudeart - GEBA -		
<u>Verschlüsselungstabelle:</u>		
100 Wohngebäude		
101	Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, ...)	
102	Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)	
103	Villa, Landhaus [A-BB] Guts-/Herrenhaus	
104	Reihenhaus ([A-BB] Reihenend-, Reihenmittelhaus, Reihenhausanlage ...)	
105	Haus einer Hausgruppe (Gartenhof-, Atrium-, Kettenhaus ...)	
106	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)	
107	Mehrfamilienhaus [A-BB] bei Anteil gewerblicher Nutzung <= 20 % Eintrag im Element GEMI (557)	
108	Wochenendhaus	
109	Bauernhaus, [A-BB] Forsthaus, Resthofstelle (Wohnhaus bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Fläche in der Regel bis 10 ha [A-BB] 1 ha) im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Angaben zu weiteren Gebäuden können unter 502 KGEB bzw. 527 bis 531 „Weitere Gebäude“ abgelegt werden, wenn diese Gebäude nicht für Resthöfe typisch sind. Falls der Erwerber Landwirt ist, sollte dies unter WEIA vermerkt werden.	
110	Ferienhaus, -wohnung (auch mit Eigennutzung)	
[A-BB] Pfarrhaus: wird entsprechend der Gebäudeart unter 100 – Wohngebäude zugeordnet		
200 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		
201	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 bis 80 % Wohnen) [A-BB] bei Anteil gewerblicher Nutzung > 20 % Eintrag im Element GEMI (557)	
202	Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Kaufhaus, Einkaufszentrum ...)	
203	Bürogebäude (auch Rathaus, Bank, Post, Gericht, Praxen, [A-BB] Ärztehaus, ...)	
204	Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Bistro, Sonnenstudio, Back-Shop, Mister Minet, Reinigung, Restaurant, ...)	
205	Verkaufshalle (üblicherweise 1-geschossig, Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, [A-BB] Autohaus, Baumarkt, ...)	
206	Verkaufsstelle (Kiosk, Imbiss,...)	
300 Lagergebäude		
301	Warenlagerhaus – Stockwerkslager –	
302	Warenlagerhaus – Hochregallager –	
303	Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung (Kühlhaus, Trockenhaus, Silo, Speicher, Güllesilo, [A-BB] Logistikzentrum, ...)	
304	Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle	
305	Scheune, Schuppen, [A-BB] Mehrzweckgebäude, Halle (landwirtschaftlich)	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		501
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
501 Gebäudeart - GEBA -		
400 Produktionsgebäude		
401	Werkstattgebäude (Tischlerei, Schmiede, Autoreparatur, [A-BB] Kfz-Werkstatt, ...)	
402	Industriebau ohne besondere Zweckbestimmung (Fertigungs- und Produktionsgebäude allgemeiner Art)	
403	Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung (Fabrikgebäude mit speziellen Einbauten, Chemiewerk, Raffinerie, Ziegelei, Werft, Dock, ...)	
404	Landwirtschaftliches Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung (Tierhaltung, Stall, ...)	
405	Landwirtschaftliches Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung (Molkerei, Windmühle, Wassermühle, Schlachthaus, Gewächshaus, Mühle, ...)	
406	Gebäude speziell für Massentierhaltung (Boxenlaufstall, Schweinemaststall, Geflügelmaststall, Nerzfarm, ...), theoretisch auch mit untergeordneter anderer Bausubstanz, z. B. kleines Wohnhaus mit großem Stall, Preis bestimmend ist hier die Nutzung als Stall.	
500 Gebäude für Freizeit Zwecke		
501	Vereins- und Clubhaus (Sportverein, Schützenverein ...)	
502	Vergnügungsstätte (Bowlingcenter, Kasino, Kino, Kegelbahn, Festsaal, Diskothek,...)	
503	Skihütte, Berghütte, Jagdhütte, Gartenhaus	
504	Sporthalle (Tennishalle, Hallenbad, Turnhalle, Reithalle, Squashhalle, Skihalle, Eishalle)	
505	Bootshaus, Flugzeughalle, Hangar, Lokschuppen, Wagenhalle	
600 Gebäude für Beherbergungen		
601	Hotel, Gaststätte, Motel, [A-BB] Boardinghouse, Apartmenthotel, Aparthotel, Hotel-Apartment, Systemgastronomie	
602	Pension, Fremdenheim, Jugendherberge	
603	Erholungs-, Ferienheim, [A-BB] Ferienlager, Landschulheim	
700 Sonstige Gebäude		
701	Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kirche, Theater, Schule, Kindergarten, Oper, Konzertgebäude, [A-BB] Ausbildungsstätte, Fortbildungsstätte, Kapelle, Kloster, ...)	
702	Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, JVA, Gefängnis, Psychiatrie, ...)	
703	Gebäude für soziale Einrichtungen (Schwestern-, Schülerwohnheim, Schullandheim, [A-BB] Asylbewerberwohnheim,...)	
704	Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung (Museum, Galerie ...)	
705	Ausstellungsgebäude für gewerbliche Nutzung (Messehalle, Ausstellungshalle, Autohaus (Schauraum), ...)	
706	Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Bahnhofsgebäude, Flughafengebäude, Hafengebäude ...)	
707	Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trafo, Klärwerk, Brunnengebäude, Wasserwerk, Pumpstation, Gasstation, Müllverbrennungsanlage, Recyclingcenter, [A-BB] Abwasseranlage, Kläranlage, Umspannwerk, Heizhaus, ...)	
708	Stellplätze als Teileigentum unter der Grundstücksart „ei“	
709	Einzelgarage, Garagenhof, Carport, Remise, [A-BB] Einzelgarage eines Garagenhofs/-zeile	
710	Garagengebäude (Tief-, Hochgarage, Parkhaus ...), auch Stellplätze innerhalb von Garagen	
711	Tankstelle, Autowaschanlage	
712	Schloss, Burg, Festung	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 501
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	4
	Stand:	29.05.2008
501 Gebäudeart - GEBA -		
700 Sonstige Gebäude		
713 Altenpflegeheim		
714 Seniorenresidenz (auch Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot)		
715 Energieanlagen (Windkraft-, Photovoltaik-, Biogasanlage, Wasserkraftwerk, Elektrizitätswerk, ...)		
716 Mühle (nicht Produktionsgebäude)		
800 Militärische Anlagen		
801 Schutzbau (Bunker, Galerie)		
802 Kasernengebäude		
803 sonstige militärische Anlage		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung				502			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				29.05.2008
502 Kennziffer Gebäudeart - KGEB -								
Belegung	muss				x			
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig				x			
	kann							
Datenart	numerisch N1, diskret							
Länge	1							
Periode	1							
zulässige Zeichen	0 bis 5							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x					
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Dieses Element dient dazu, die evtl. auf dem Grundstück außer den Garagen noch vorhandenen weiteren Gebäude zu charakterisieren und ihre Bedeutung für die Auswertung der Kaufpreissammlung festzulegen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>0 = - Weitere Gebäude sind nicht vorhanden oder - Nebengebäude sind vorhanden, ihr Wert ist ermittelt und im Element WVER (Element-Nr. 227) zur Bereinigung des Kaufpreises abgelegt oder - Nebengebäude sind wertmäßig ohne Einfluss auf den Kaufpreis (in Element SELB (Element-Nr. 303) ist Objekt als selbständig zu kennzeichnen, die Nebengebäude sind nicht mit den Elementen WGGa bis WGQU (Element-Nrn. 527 bis 531 und 584 bis 590) zu beschreiben).</p> <p>1 = Weitere Gebäude sind vorhanden und für die Gebäudeart typisch z. B. Siedlungshaus. Bei der Auswertung wird vorausgesetzt, dass die weiteren Gebäude bei allen Vergleichsobjektarten in gleicher Weise vorhanden sind (in Element SELB (Element-Nr. 303) ist Objekt als selbständig zu kennzeichnen). Dies gilt auch für Resthöfe mit typischen älteren Ställen und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtwert haben.</p> <p>2 = Weitere Gebäude sind vorhanden und von Einfluss auf den Kaufpreis, ihr Wert ist nicht im Element WVER (Element-Nr. 227) berücksichtigt (in Element SELB (Element-Nr. 303) ist Objekt als zusammengesetzt zu kennzeichnen).</p> <p>3 = wie 2, die weiteren Gebäude sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude (z. B. neuere Ställe, die noch einen Einfluss auf den Gesamtwert haben).</p> <p>4 = wie 2, die weiteren Gebäude sind Gebäude eines Gewerbebetriebes</p> <p>5 = wie 2, die weiteren Gebäude sind Wohngebäude.</p> <p>Die weiteren Gebäude können in den Elementen 527 bis 531 und 584 bis 590 beschrieben werden.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			503		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 11.12.2014		
503 Stellung des Gebäudes - STEL -						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 5					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Stellung des Hauptgebäudes in Bezug zu den Gebäuden benachbarter Grundstücke. Das Hauptgebäude ist das Gebäude, das mit dem Element GEBA (Element-Nr. 501) festgelegt ist.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p>						
Schlüsselzahl	bb; ei bei GEBA 101:106		ei ab GEBA 107, mi			
1	einzelstehend		einzelstehend mit wenigen Wohnungen			
2	Doppelhaushälfte		eingebaut in geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen			
3	Mittelhaus		größere flächig angelegte Wohnanlage mit mehreren Eingängen			
4	Endhaus		größere punktförmig angelegte Wohnanlage mit wenigen Eingängen			
5	Reihenhausanlage Bsp.: Doppelhäuser (2 Hälften auf einem Grundstück, ein Kaufpreis) oder mehrere Reihenhausscheiben auf einem Grundstück, ein Kaufpreis.		Reihenhausanlage			
<p>[A-BB] Es gilt folgende Belegung bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (GEBA mit den Schlüsselzahlen=101:103#106) STEL mit der Schlüsselzahl=1 • Doppelhaushälften / Reihenendhäusern (GEBA mit den Schlüsselzahlen=101:104#106) STEL mit den Schlüsselzahlen=2#4 • Reihemittelhäusern (GEBA mit den Schlüsselzahlen=104:105) STEL mit der Schlüsselzahl=3 						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						504
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	31.12.2012
504 Baujahr - BAUJ -							
Belegung	muss						x
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						x
	kann						
Datenart	Jahr , stetig						
Länge	4						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Jahr der Fertigstellung des Hauptgebäudes. Das Hauptgebäude ist das Gebäude, das mit dem Element GEBA (Element-Nr. 501) festgelegt ist.</p> <p>[A-BB] Das Baujahr kann auch anhand der Erkenntnisse des Ortstermins oder anhand von Fotos geschätzt werden. Ebenso können Angaben anderer Ämter (z. B. Wohngeldstellen) herangezogen werden. Die Schätzung ist anhand der Einordnung in die Baualtersklasse zu prüfen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				505		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
505 Jahr baulicher Veränderung - BAUV -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Jahr baulicher Veränderung, durch die eine Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes bewirkt wird.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die baulichen Veränderungen werden beispielhaft unter dem Element BAVE (Element-Nr. 572) angegeben.</p> <p>Das Jahr der baulichen Veränderung wird zur Erstellung der Liste MMI 1 in der Marktbeschreibung statt des Baujahres (Element 504) zur Einordnung in die betreffende Baualtersklasse herangezogen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			506		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
506 Restnutzungsdauer - RNDA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Als Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Die Restnutzungsdauer wird in der Regel zunächst als Differenz zwischen der gewöhnlichen Lebensdauer vergleichbarer Gebäude (Gesamtnutzungsdauer) und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt in vollen Jahren errechnet, so dass hier ein automatisierter Vorschlag erfolgt.</p> <p>Entspricht das Gebäude in seinen Merkmalen (z. B. durch umfassende Erneuerung) nicht den Gebäuden gleichen Baujahres, so muss hier die von der automatisierten Rechnung abweichende Restnutzungsdauer eingetragen werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die üblichen Gesamtnutzungsdauern sind entsprechend der WertR in den Geschäftsstellendaten in Abhängigkeit von der Gebäudeart und der Konstruktion hinterlegt und können gegebenenfalls an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.</p> <p>[A-BB] Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind die Festlegungen zur Gesamtnutzungsdauer aus den Modellen Brandenburgs zur Ableitung des Sachwertes bzw. des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				507		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
507 Gebäudekonstruktion - KONS -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Beschreibung der Konstruktionsart des Gebäudes.						
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
1 = Holzgebäude (dauerhaft)						
2 = Fachwerkgebäude						
3 = Gebäude leichter Bauart						
4 = Fertighaus in leichter Bauart						
5 = Fertighaus in massiver Bauart						
6 = Mauerwerksbau						
7 = Nurdachhaus						
8 = Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau, [A-BB] Plattenbauweise						
9 = Holzskelettbau						
A-BB] Bei einer Plattenbauweise ist im Element WEIA7 (3077) »Plattenbau« einzutragen						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						508
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
508 Aufbau der Außenmauern - AMAU -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 3						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Mit diesem Element wird der Aufbau der Außenmauern eines Gebäudes beschrieben (siehe auch Elemente KONS und FASS (Element-Nrn. 507 und 509)).</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = einschalig ohne Wärmedämmung 2 = einschalig mit Wärmedämmung (Poroton, Dämmputz ...) 3 = zweischalig</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			509			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012			
509 Fassade - FASS -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Mit diesem Element wird die Fassade des Gebäudes beschrieben. Die folgende Wertskala nimmt Qualitätsaussagen zur Art der Fassade auf:</p> <p>1 = sehr einfach (Hintermauersteine, einfacher glatter Putz, Plattenwände ...)</p> <p>2</p> <p>3 = einfach (Kalksandstein gefugt, einfacher Putz, Holzfachwerk, ...)</p> <p>4</p> <p>5 = mittel (Edelputz mit Fenster- und Türeinfassung, Sockel in Klinker, Fenster- und Türverblendung aus Naturstein ...)</p> <p>6</p> <p>7 = aufwändig (Klinkerfassade, Keramikplatten, Glasverkleidung, Holzfachwerk mit Klinkerausfachung...)</p> <p>8</p> <p>9 = sehr aufwändig (Natursteinfassade, Spaltklinker, Mosaik ...)</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			510			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
510 Dachform - DACH -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 7 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Zur Beschreibung der Dachform werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:						
1 = Flachdach						
2 = Pultdach						
3 = Satteldach, Krüppelwalmdach, Schleppdach						
4 = Walmdach 2-seitig						
5 = Mansardendach						
6 = Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach, Zwiebdach						
7 = Bogendach, Tonnendach						
8 = Walmdach einseitig						
9 = sonstige Dachform (z. B. Schmetterlingsdach, Faltdach)						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				511		
Objektarten-Katalog				Seite		1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:		31.12.2012	
511 Zahl der oberirdischen Vollgeschosse - VGES -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N2, stetig						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Zahl der oberirdischen Vollgeschosse des Gebäudes nach § 2 Abs. 6, Abs. 7 NBauO.</p> <p>[A-BB] Bei bebauten Grundstücken wird bei der Zahl der oberirdischen Vollgeschosse weiterhin ausschließlich auf den vom 01.01.1998 bis 31.08.2003 geltenden Vollgeschossbegriff nach § 2 BbgBO abgestellt: „Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“ (VVBbgBO – Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 10 vom 18. März 2009 S. 459).</p> <p>Erläuterung: Ein Eintrag der tatsächlichen Zahl der oberirdischen Vollgeschosse nach der jeweils gültigen Definition würde u. a. zu abweichenden Ergebnissen bei der Berechnung der GFZ [Element GEFL (515)] in der AKS (nach § 20 BauNVO 1990), der Wohnfläche [Element WOFL (516)] sowie der Bruttogrundfläche [Element BGFL (561)], aber auch für Einfamilienwohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zu völlig anderen Gebäudekategorisierungen bei den Normalherstellungskosten (NHK) führen. Ebenso stellen die Prüfungsbedingungen bei der Fallprüfung auf die Definition des Vollgeschosses nach § 2 NBauO ab.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			512			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012			
512 Kellergeschoss - KGES -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann			x			
Datenart	numerisch, 2 * Prozent, stetig						
Länge	3 + 3						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält Angaben über die Unterkellerung eines Gebäudes und der Nutzung als Aufenthaltsräume (in Anlehnung an § 43 NBauO [A-BB] § 40 BbgBauO).</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>1. - 3. Stelle = Grad der Unterkellerung Der Grad der Unterkellerung wird in % der Gebäudegrundfläche angegeben.</p> <p>4. - 6. Stelle = Grad der Nutzung als Aufenthaltsräume Sind durch Ausnutzung günstiger Geländebeziehungen (z. B. talseitiges Untergeschoss bei Hangbebauung) Aufenthaltsräume im Keller vorhanden, so wird der Grad dieser Nutzung (entspricht der Wohnfläche im Keller) in % der Gebäudegrundfläche angegeben.</p>							
Stellen:	1	2	3	4	5	6	
	Unterkellerung			Aufenthaltsräume			
	KGESUN 5121			KGESAU 5122			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					513		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	01.10.2014		
513 Dachgeschossausbau - DGES -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N1,diskret + Prozent,stetig						
Länge	1 + 3						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält Angaben über den Ausbau des Dachgeschosses.							
Das Element ist wie folgt aufgebaut:							
1. Stelle: 0 = Dachgeschossausbau nicht vorhanden							
1 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde ermittelt							
2 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde nicht ermittelt							
3 = Dachausbau nicht möglich							
2. - 4. Stelle: wenn 1. Stelle = 0 Dachgeschossausbaumöglichkeit in %							
wenn 1. Stelle = 1 Dachgeschossausbau in %							
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%		
	1	2	3	4			
Stellen:	Ausprägung			Anteil			
	DGESAU 5131			DGESAN 5132			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			514			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
514 Gebäudegrundfläche - GRFL -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Grundfläche des Gebäudes in m². Sie ist die von Hochbauten bedeckte Grundstücksfläche nach Herstellung des Gebäudes.</p> <p>Unberücksichtigt bleiben bauliche Anlagen oder Teile von ihnen, die die Gebäudeoberfläche nicht überragen, untergeordnete Bauteile (Kellerlichtschächte, Außentreppen, Dachüberstände sowie die Flächen von Außenanlagen ...).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			515			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008			
515 Geschossfläche - GEFL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N5, stetig						
Länge	5						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Geschossfläche (§ 20 BauNVO) des Gebäudes in m ² .							
Definition:							
Geschossfläche nach § 20 BauNVO 1990 Sie ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller/Dachgeschoss) einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.							
Geschossfläche nach § 20 BauNVO 1977/86: Sie ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller/Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.							
Hinweis:							
Zur überschlägigen Berechnung der Geschossfläche nach Definition § 20 BauNVO 1990 bzw. § 20 BauNVO 1977/86 kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.							
[A-BB] Bei der Nutzung der Berechnungsfunktion ist die [A-BB] zum Element VGES (511) (Zahl der oberirdischen Vollgeschosse) zu beachten.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			516		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
516 Wohnfläche - WOFL -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Wohnfläche des Gebäudes oder der Wohnung in m², die nach Anlage und Ausstattung zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind. [A-BB] Bei für die Auswertung geeigneten Kauffällen (Gebäudefaktoren, wie Kaufpreis / m² Wohnfläche) ist die Wohnfläche, sofern im Vertrag nicht vorhanden, zu berechnen.</p> <p>Die Wohnfläche kann sowohl aus Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) als auch aus den Maßen der Bauzeichnungen ermittelt werden (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003, BGBl. I S.2346 und § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. November 2003, BGBl. I S.2349).</p> <p>Hinweis:</p> <p>Zur überschlägigen Berechnung der Wohnfläche kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. [A-BB] Bei dem dabei zu belegenden Element Hausbreite wird auf die Giebelseite des Gebäudes abgestellt (siehe Hilfe). Die Angaben zur Dachneigung (Normhaus mit 45°) und zur Drenpelhöhe (Normhaus 0,5 m) können auch anhand vorhandener Unterlagen, wie z. B. Fotos, geschätzt werden. Anbauten sind bei der Berechnung zu beachten.</p> <p>[A-BB] Bei den Gebäudearten 201 und 107 ist bei gleichzeitiger Belegung des Elementes GEMI (557) auch der entsprechende Nutzflächenanteil [Element NUFL (517)] zu belegen. Sind die Anteile der Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt, ist im Element WEIA8 (3078) ein Hinweis einzutragen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			517		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
517 Gewerbliche Nutzfläche - NUFL -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N6, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die gesamte gewerbliche Nutzfläche des Objekts (Mehrfamilienhaus mit teilweise geschäftlicher Nutzung, Eigentumswohnung mit Praxisräumen ...) in m².</p> <p>Angaben zur Art der Nutzfläche sind im Element ANNU (Element-Nr. 518) möglich.</p> <p>Bei Teileigentum ist hier die gewerblich genutzte Fläche einzutragen, die Art der Nutzung ergibt sich aus der Gebäudeart (Element-Nr. 501).</p> <p>[A-BB] Bei den Gebäudearten 201 und 107 ist bei gleichzeitiger Belegung des Elementes GEMI (557) auch der entsprechende Wohnflächenanteil [Element WOFL (516)] zu belegen. Sind die Anteile an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt, ist im Element WEIA⁸ (3078) ein Hinweis vorzunehmen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.																																		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			518																																		
Objektarten-Katalog				Seite 1																																		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 05.01.2015																																		
518 Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche - ANNU -																																						
Belegung	muss																																					
	bedingtes muss																																					
	für standard. Auswertung notwendig																																					
	kann			x																																		
Datenart	numerisch N1,diskret +Prozent, stetig																																					
Länge	1 + 3 (4x)																																					
Periode	8																																					
zulässige Zeichen	0 bis 9																																					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																																
Vorkommen		x																																				
Verwendung bzw. Eignung																																						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																																						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																																						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																																						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																																						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																																						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																																						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																																						
Definition:																																						
<p>Das Element enthält differenzierte Angaben zur gewerblichen Nutzfläche. Die Art der gewerblichen Nutzung und der zugehörige prozentuale Anteil an der gewerblichen Nutzfläche sind wie folgt einzutragen:</p>																																						
<p>1. Stelle: 1 = Verkaufsfläche, Laden 2 = Nebenräume zur Verkaufsfläche 3 = Büroräume, Praxen 4 = Werkstätten 5 = Lager 6 = Fabrikhallen 7 = Freilager 8 = Gaststätte 9 = andere gewerbliche Nutzung</p>																																						
<p>2. - 4. Stelle: Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in %</p>																																						
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px;"></td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px;"> </td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px;"> </td> <td style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px;"></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stellen:</td> <td style="text-align: center;">Art</td> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Anteil</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">ANNUAR (5181)</td> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">ANNUAN (5182)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														%		1		2	3	4			Stellen:	Art		Anteil						ANNUAR (5181)		ANNUAN (5182)				
							%																															
	1		2	3	4																																	
Stellen:	Art		Anteil																																			
	ANNUAR (5181)		ANNUAN (5182)																																			
Hinweis:																																						
<p>Die Perioden des Elements werden mit ANNU1, ANNUAR1 (5181) und ANNUAN1 (5182) bis ANNU4, ANNUAR4 (5187) und ANNUAN4 (5188) bezeichnet.</p>																																						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					519			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				31.12.2012
519 Sonstige Nutzfläche - SOFL -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	numerisch N1,diskret + N4, stetig							
Länge	1 + 4							
Periode	2							
zulässige Zeichen	0 bis 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x		x	x		
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element enthält Angaben über alle Flächen des Gebäudes in m², die weder als Wohnfläche noch als gewerbliche Nutzfläche dienen (Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Dachboden, Trockenraum; jedoch nicht Garage ...).</p> <p>Bei einer Eigentumswohnung wird hier die Fläche der Nebenräume angegeben.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>1. Stelle: 0 = keine sonstige Nutzfläche vorhanden 1 = sonstige Nutzfläche vorhanden und die Fläche wurde ermittelt 2 = sonstige Nutzfläche vorhanden und die Fläche wurde nicht ermittelt</p> <p>2. - 5. Stelle: = sonstige Nutzfläche in m²</p>								
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Stellen:	1	2	3	4	5	m ²		
	Ausprägung		Nutzfläche					
	SOFLAU 5191		SOFLFL 5192					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			520			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
520 Geschosshöhe - GEHO -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	dezimal, D2.1, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die durchschnittliche Geschosshöhe in m. Es ist wie folgt aufgebaut:						
$\begin{array}{cccc} \boxed{} & \boxed{} & \boxed{} & \boxed{} \\ 1 & 2 & 3 & 4 \end{array} , \boxed{} \text{ m}$						
Stellen:						
<p>[A-BB] Beim Eintrag der Geschosshöhe ist der Bezug zum Baujahr zu prüfen. Die Angaben aus den Fragebögen zu Raumhöhen sind als mögliche Angaben der lichten Höhe zu prüfen und dann ggf. 0,30 m für die Deckenstärke hinzuzurechnen. Laut § 40 BbgBauO beträgt die lichte Höhe in Aufenthaltsräumen mindestens 2,40 m. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				521		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			29.05.2008
521 Umbauter Raum - URAU -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N5, stetig						
Länge	5						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den umbauten Raum des Gebäudes in m³.</p> <p>Der umbaute Raum kann sowohl aus Fertigmaßen als auch aus Maßen der Bauzeichnung ermittelt werden.</p> <p>Neben dieser exakten Berechnung kann auch eine überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes unter Verwendung von Tabellen o.ä. vorgenommen werden.</p> <p>Die Ermittlung des umbauten Raumes erfolgt auf der Grundlage der DIN 277/Ausgabe Mai 1950. Bei abweichenden Grundlagen (z. B. DIN 277/Ausgabe Mai 1973) sind entsprechende Hinweise im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzubringen.</p> <p>Hinweis:</p> <p><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				522		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
522 Zahl der Einheiten - ZAWO -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Zahl der im Objekt vorhandenen Einheiten (Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten; auch bei Wohnungseigentum, um die Größe des Gebäudes zu beschreiben).</p> <p>[A-BB] Bei den Gebäudearten 107 und 201 ist die Summe der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten einzutragen. Im Element WEIA7 (3077) kann eine Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Gewerbeeinheiten vorgenommen werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				523		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			29.05.2008
523 Zahl der leerstehenden Wohnungen - LEER -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N2, stetig						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Anzahl der nicht vermieteten Einheiten (Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten).</p> <p>[A-BB] Bei den Gebäudearten 107 und 201 ist die Summe der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten einzutragen. Im Element WEIA7 (3077) kann eine Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Gewerbeeinheiten vorgenommen werden.</p> <p>[A-BB] Das Element LEER (523) ist bei den Gebäudearten GEBA=101:106 zu verwenden, um zu kennzeichnen, dass das Objekt vermietet, aber die Miete nicht bekannt ist. Dafür ist die Schlüsselzahl=0 zu verwenden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				524		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
524 Garagen im Gebäude - GARI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der im Gebäude vorhandenen Einstellplätze in Garagen (auch Tiefgarage).</p> <p>Ein Einstellplatz (§ 47 NBauO, [A-BB] § 2 BbgBauO) ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient.</p> <p>Soweit sich aus dem öffentlichen Baurecht nichts anderes ergibt, sind notwendige Einstellplätze wahlweise auf Stellplätzen oder in Garagen zulässig.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zu der Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Garagen sind der Jahresnettokaltniete (Element-Nr. 555) zuzurechnen [A-BB] und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages [Element REIN (558)] zu beachten.</p> <p>A-BB Ist der Wert der Garagen im Gebäude im Kaufvertrag bei der Grundstücksart »ei« gesondert berücksichtigt, ist der Kaufpreis sofern möglich, um diesen Wertanteil zu bereinigen. Dabei wird der Wert der Garagen in dem Element WVER (227) erfasst und der originäre Kaufpreis im Element PREI (216) beibehalten. Zusätzlich ist in WEIA6 (3076) der Wert der Garage in 1000 € auszuweisen. In WEIA8 (3078) können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen ausgewiesen werden. Die Hinweise beim Element FREI (306) zu den Perioden FREI1 und FREI2 sind zu beachten.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				525		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
525 Garagen als Nebengebäude - GARA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der Einstellplätze in Garagen ([A-BB] § 2 BbgBauO), die als Nebengebäude auf dem Grundstück (Verkaufsobjekt) vorhanden sind und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Garagen sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen [A-BB] und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages [Element REIN (558)] zu beachten.</p> <p>[A-BB] Der Zeitwert von Garagen wird als Bestandteil des Sachwertes erfasst (siehe Punkt 3.4 (4) RL SW-BB und Eintrag in den Geschäftsstellendaten).</p> <p>[A-BB] Ist der Wert der Garagen als Nebengebäude im Kaufvertrag bei der Grundstücksart »ei« gesondert berücksichtigt, ist der Kaufpreis sofern möglich, um diesen Wertanteil zu bereinigen. Dabei wird der Wert der Garagen in dem Element WVER (227) erfasst und der originäre Kaufpreis im Element PREI (216) beibehalten. Zusätzlich ist in WEIA6 (3076) der Wert der Garage in 1000 € auszuweisen. In WEIA8 (3078) können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen ausgewiesen werden. Die Hinweise beim Element FREI (306) zu den Perioden FREI1 und FREI2 sind zu beachten.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			526			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
526 Einstellplätze außerhalb des Gebäudes - STEA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Anzahl der auf dem Grundstück oder in der Nähe vorhandenen Stellplätze (§ 47 NBauO, [A-BB] § 2 BbgBauO).</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Einstellplätze sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen [A-BB] und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages [Element REIN (558)] zu beachten.</p> <p>[A-BB] Ist der Wert der Einstellplätze außerhalb des Gebäudes im Kaufvertrag bei der Grundstücksart »ei« gesondert berücksichtigt, ist der Kaufpreis sofern möglich, um diesen Wertanteil zu bereinigen. Dabei wird der Wert der Einstellplätze in dem Element WVER (227) erfasst und der originäre Kaufpreis im Element PREI (216) beibehalten. Zusätzlich ist in WEIA6 (3076) der Wert der Einstellplätze in 1000 € auszuweisen. In WEIA8 (3078) können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen ausgewiesen werden. Die Hinweise beim Element FREI (306) zu den Perioden FREI1 und FREI2 sind zu beachten.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			527			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
527 Weitere Gebäude - Gebäudeart - - WGGA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N3, diskret					
Länge	3 (5x)					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Gebäudeart für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements GEBA (Element-Nr. 501).</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit <u>WGGA1</u> (527<u>1</u>) bis <u>WGGA5</u> (527<u>5</u>) bezeichnet.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			528			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
528 Weitere Gebäude - Grundfläche - - WGGR -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5 (5x)					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Grundfläche in m ² für weitere Gebäude auf dem Grundstück.						
Hinweis:						
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.						
Die Perioden des Elements werden mit WGGR ₁ (528 ₁) bis WGGR ₅ (528 ₅) bezeichnet.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			529			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
529 Weitere Gebäude - Geschosszahl - - WGGE -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N2, stetig					
Länge	2 (5x)					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Geschosszahl der weiteren Gebäude.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit <u>WGGE1</u> (5291) bis <u>WGGE5</u> (5295) bezeichnet.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			530				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			31.12.2012		
530 Weitere Gebäude - Baujahr - - WGBJ -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	Jahr, stetig						
Länge	4 (5x)						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Baujahr der weiteren Gebäude.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGBJ<u>1</u> (530<u>1</u>) bis WGBJ<u>5</u> (530<u>5</u>) bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			531			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
531 Weitere Gebäude - Gebäudequalität - - WGQU -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1 (5x)					
Periode	5					
zulässige Zeichen	1 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Qualität der weiteren Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements ASTD (Element-Nr. 566)</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit <u>WGQU1</u> (531<u>1</u>) bis <u>WGQU5</u> (531<u>5</u>) bezeichnet.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			532			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012			
532 Außenanlagen - AUSS -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>In diesem Element wird die Güte der Außenanlagen des Objektes beschrieben. Zu den Außenanlagen eines bebauten Grundstücks gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen, Gartenanlagen und die auf dem Grundstück vorhandenen Anschlüsse der Ver- und Entsorgung.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = sehr einfach (einfachste Einfriedigung, einfachste Wege- und Platzbefestigungen, keine Gartenanlagen ...)</p> <p>2</p> <p>3 = einfach (Einfriedigung aus Jäger- oder Maschendrahtzaun, leichte Wegebefestigung, einfache Gartenanlage ...)</p> <p>4</p> <p>5 = durchschnittlich (Einfriedigung aus Stahl- oder Wellendrahtgitter; Wegebefestigung aus Verbundpflaster oder Waschbetonplatten, durchschnittliche Gartenanlage ...)</p> <p>6</p> <p>7 = aufwändig (Einfriedigung aus Natursteinmauer, Wegebefestigung aus Bruchsteinplatten, gärtnerische Gestaltung ...)</p> <p>8</p> <p>9 = sehr aufwändig (weit über dem durchschnittlichen Standard ...)</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.</p> <p>[A-BB] Hinweis: Es werden die Schlüsselzahlen ohne die Wertzuordnungen (Quelle Niedersachsen) verwendet. Beachte Zusammenhang zum Element WEAU (570).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			534			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
534 Beheizung - HEIZ -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
In diesem Element wird die überwiegende Beheizungsart der Räume eingetragen.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = ohne Beheizung						
1 = Einzelofen						
2 = Kachelofen						
3 = Etagenheizung						
4 = Zentralheizung - Radiatoren - [A-BB] Heizkörper						
5 = Zentralheizung - Warmluft -						
6 = Zentralheizung - Klimaanlage -						
7 = Zentralheizung - Fußbodenheizung -						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				535		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 23.02.2015		
535 Energieart - ENAR -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Energieart der im Element HEIZ (Element-Nr. 534) eingetragenen Beheizungsart [A-BB] als Hauptheizquelle.</p>						
<p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p>						
<p>1 = Feste Brennstoffe (Koks, Holz ...)</p>						
<p>2 = Gasförmige Brennstoffe (Ferngas, Propangas ...)</p>						
<p>3 = Heizöl</p>						
<p>4 = Strom</p>						
<p>5 = Anschluss an Fernheizungsnetz</p>						
<p>6 = Sonnenenergie</p>						
<p>7 = Alternative Energie [A-BB] (Biomasseanlagen, wie Holzpellets, Hackschnitzel, Holzpelletöfen mit Wassertasche, emissionsarme Scheitholzvergaserkessel oder Blockheizkraftwerk, ...)</p>						
<p>8 = Wärmepumpe (Wärmerückgewinnungsanlage) als alleinige Heizquelle</p>						
<p>9 = Wärmepumpe in Verbindung mit einer anderen Energieart</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				537		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
537 Sanitäre Anlagen - Bäder - - SBAD -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Ausstattung einer Wohnung im Wohngebäude mit Bädern, und zwar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in einem Mehrfamilienhaus die durchschnittliche Ausstattung aller Wohnungen bezogen auf eine Wohnung – in einem Zweifamilienhaus die Ausstattung beider Wohnungen – in einem Einfamilienhaus die Ausstattung des gesamten Hauses – bei einer Eigentumswohnung die Ausstattung einer Wohnung <p>Es sind folgende Schlüsselzahlen möglich:</p> <p>0 = kein Bad 1 = ein Bad 2 = zwei Bäder 3 = drei Bäder bis 9 = neun Bäder</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						538
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
538 Sanitäre Anlagen - Toiletten - - TOIL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 4						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Ausstattung mit Toiletten bei Wohngebäuden, und zwar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in einem Mehrfamilienhaus die durchschnittliche Ausstattung aller Wohnungen bezogen auf eine Wohnung – in einem Zweifamilienhaus die Ausstattung beider Wohnungen – in einem Einfamilienhaus die Ausstattung des gesamten Hauses – bei einer Eigentumswohnung die Ausstattung einer Wohnung <p>Für die Ausstattung mit Toiletten werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 = ein WC in der Wohnung 2 = zwei oder mehrere WCs in der Wohnung 3 = bei einem Mehrfamilienhaus ein WC außerhalb der Wohnung, aber im Haus 4 = außerhalb des Hauses (WC/Trockenabort) 							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			539			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
539 Qualität der sanitären Anlage - QSAN -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Qualität der sanitären Anlage.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = sehr einfache Ausstattung 2 3 = einfache Ausstattung (tlw. gefliest, freistehende Wanne ...) 4 5 = durchschnittliche Ausstattung 6 7 = aufwändige Ausstattung (mehrere Waschtische, Bidet, WC, Dusche, aufwändig gefliest ...) 8 9 = sehr aufwändig</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			540			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
540 Fenster - FENS -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die vorherrschende Ausstattung des Objekts mit Fenstern.						
Die qualitative Zuordnung ist mit folgenden Schlüsselzahlen möglich:						
1 =	sehr einfach	(Einfachfenster mit Einfachverglasung ...)				
2						
3 =	einfach	(Doppelfenster mit Einfachverglasung ...)				
4						
5 =	durchschnittlich	(Einfachfenster mit Isolierglas, Verbundfenster mit Isolierglas ...)				
6						
7 =	aufwändig	(große teure Fenster mit Isolierverglasung, Verbundfenster mit Isolierglas und besonderen Beschlägen ...)				
8						
9 =	sehr aufwändig	(Fenster besonderer Qualität mit Mehrfachverglasung und hochwertigen Beschlägen ...)				
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			544				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			29.05.2008		
544 Einbauküche - KUCH -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = Einbauküche nicht vorhanden							
1 = Einbauküche vorhanden							
[A-BB] Bei Kaufobjekten des individuellen Wohnungsbaus und bei Wohnungs- und Teileigentum, bei denen der Wert der Einbauküche im Vertrag gesondert berücksichtigt wurde, ist der Kaufpreis sofern möglich, um den Wertanteil von Einbauküchen zu bereinigen. Dabei wird der Wert der Einbauküche in dem Element WVER (227) erfasst und der originäre Kaufpreis im Element PREI (216) beibehalten.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				545		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
545 Kamin / Kachelofen - KAMI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Kamin/Kachelofen nicht vorhanden						
1 = Kamin vorhanden						
2 = Kachelofen vorhanden						
3 = Kamin/Kachelofen mehrfach vorhanden						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			546				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
546 Sauna - SAUN -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = Sauna nicht vorhanden							
1 = Sauna vorhanden							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			547			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
547 Schwimmbad - SCHW -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 2					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Schwimmbad nicht vorhanden						
1 = Schwimmbad im Haus vorhanden						
2 = Schwimmbad außerhalb des Hauses vorhanden						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						548
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
548 Fahrstuhl - FAHR -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = Fahrstuhl nicht vorhanden							
1 = Fahrstuhl im Haus vorhanden							
[A-BB] Bei der Belegung mit 1 wird eine Kauffallprüfung nachrichtlich zur Geschosszahl [Element VGES (511)] vorgenommen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				549		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
549 Stockwerk - STOC -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Stockwerk, in dem die Wohnung liegt.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Erdgeschoss						
1 = 1. Geschoss usw.						
90 = Kellergeschoss [A-BB] Souterrain						
97 = Maisonette						
98 = Penthouse [A-BB] Dachwohnung mit exklusiver Ausstattung auf Hochhäusern einschließlich Dachterrasse						
99 = Dachgeschoss						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			550			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
550 Zahl der Zimmer - ZIMM -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N2, stetig					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Zahl der Zimmer bei Eigentums- bzw. Mietwohnungen.</p> <p>Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die Küche, sofern sie über 8 m² groß ist, bei der Zahl der Wohnräume mitzurechnen ist.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			551			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
551 Balkon / Terrasse - BALK -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
0 = Balkon und Terrasse nicht vorhanden						
1 = Balkon vorhanden						
2 = Terrasse vorhanden						
3 = Balkon und Terrasse vorhanden						
[A-BB] Vorhandene Terrassen oder / und Balkone sind bei der Berechnung der Wohnfläche [Element WOFL (516)] zu beachten.						
[A-BB] Balkone und Terrassen sind bei der Ermittlung des Sachwertes 2010 entsprechend des Modells (siehe Punkt 3.4 (2) RL SW-BB) zu berücksichtigen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			552			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
552 Vermietung Eigentumswohnung - VERM -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numr. N1 diskret, dezimal D2.2 stetig					
Länge	1 + 5					
Periode	2					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen				x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die Vermietung einer Eigentumswohnung zum Kaufzeitpunkt.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
1. Stelle: 0 = nicht vermietet						
1 = vermietet und die Miete ist bekannt						
2 = vermietet und die Miete ist nicht bekannt						
2. - 6. Stelle: = Miete in Euro/m ² Wohnfläche oder Euro/m ² gewerbliche Nutzfläche (Nettokaltmiete, ohne Garagenmiete)						
Stellen:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	1	2	3	4	5	6
	Ausprägung	Miete				
	VERMAU 5521	VERMMI 5522				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.																							
	Automatisierte Kaufpreissammlung		553																							
Objektarten-Katalog		Seite		1																						
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008																						
553 Preis pro m³ umbauten Raumes (1913) - UMBP -																										
Belegung	muss																									
	bedingtes muss																									
	für standard. Auswertung notwendig																									
	kann		x																							
Datenart	dezimal, D2.2, stetig																									
Länge	5																									
Periode	1																									
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																									
		alle	bb	uf	ei	mi	pa																			
Vorkommen			x																							
Verwendung bzw. Eignung																										
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																										
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																										
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																										
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																										
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																										
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																										
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																										
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den m³-Preis von 1913 (ohne Baunebenkosten) zur Berechnung der Normalherstellungskosten. Bei der Ermittlung des m³-Preises ist zu beachten, dass der umbaute Raum nach der DIN von 1950 ermittelt wird. Dieses Element ist zu belegen, wenn der Sachwert vom Programm berechnet werden soll. Werden m³-Preise für andere Stichtage ermittelt, so sind entsprechende Hinweise im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzubringen.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p style="text-align: center;"> <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table> </p> <p>Stellen: Euro/m³</p> <p>Hinweis:</p> <p><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></p>																	1	2	3	4	5					
1	2	3	4	5																						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				554		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
554 Sachwert - SACH -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Sachwert in Euro.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Wertverbesserungen (überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, ...) oder Wertminderungen (unterlassene Instandhaltung, Bauschäden ...) sind bei der Berechnung des Sachwertes nicht zu berücksichtigen. Sie werden in den Elementen WVER (227) oder WMIN (226) erfasst und durch die Verwendung eines „bereinigten“ Kaufpreises (KP - WVER + WMIN) bei der Auswertung berücksichtigt.</p> <p>Hinweis:</p> <p><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				555		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
555 Jahresnettokaltmiete - JMIE -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Jahresnettokaltmiete des gesamten Objektes A-BB] (beinhaltet auch die Mieten für gewerblich genutzte Flächen oder Mieten für Garagen usw.) in Euro. Zur Definition der Nettokaltmiete siehe Element NEKA (Element-Nr. 228).</p> <p>[A-BB] Herangezogen wird die tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete oder die angenommene nachhaltige Nettokaltmiete basierend auf dem Mietspiegel bzw. der Mietensammlung des regionalen Gutachterausschusses. Die entsprechende Kennzeichnung erfolgt im Element FREI4 (306).</p> <p>[A-BB] Bei den Gebäudearten 107 und 201 [Element GEBA (501)] ist im Element Gewerblicher Mietanteil GEMI (557) ein Eintrag vorzunehmen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				556		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
556 Jahresbruttokaltmiete - BRMI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Jahresbruttokaltmiete des gesamten Objektes in Euro. Zur Definition der Bruttokaltmiete siehe Element NEKA (Element-Nr. 228).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				557		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			29.05.2008
557 Gewerblicher Mietanteil - GEMI -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss				x		
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch, Prozent, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Dieses Element enthält bei Objekten mit mehreren Nutzungen (gewerblicher Anteil, Wohnungsanteil ...) den prozentualen Anteil der gewerblichen Kaltmiete an der gesamten Kaltmiete.</p>							
<p>[A-BB] Bei einer rein gewerblichen Nutzung des Objektes muss kein Anteil erfasst werden.</p>							
<p>[A-BB] Bei der Erfassung von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten »gemischt genutzten« Objekten (GEBA=107 oder 201) sind folgende Zusammenhänge zu prüfen:</p>							
<p>– kein gewerblicher Mietanteil: Eintrag GEMI=0</p>							
<p>– gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %: Ein Eintrag des Nutzflächenanteiles im Element NUFL (517) beispielsweise bei der Gebäudeart 107 [Element GEBA (501)] ist erforderlich.</p>							
<p>– gewerblicher Mietanteil > 20 %: Betrifft GEBA=201 (definitionsgemäß nicht bei GEBA = 107); ein Eintrag des Nutzflächenanteiles beim Element NUFL (517) ist erforderlich.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				558		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
558 Jahresreinertrag - REIN -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den Jahresreinertrag in Euro.						
Der Jahresreinertrag ist gleich der Jahresnettokaltmiete minus Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis.						
Hierfür können z. B. angesetzt werden:						
– Sätze aus der II. BV						
– Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses						
Hinweis:						
Zur überschlägigen Berechnung des Jahresreinertrages kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. Hierzu sind unter den Geschäftsstellendaten in Abhängigkeit von der Gebäudeart Sätze in Anlehnung an die II. BV abgelegt.						
[A-BB] Die Eintragung der in den Rahmenbedingungen ¹ festgelegten Parameter für die Reinertragsberechnung erfolgt durch die technische Stelle AKS.						
[A-BB] Entsprechend der Rahmenbedingungen ist bei der Bezugsfertigkeit vom Baujahr auszugehen.						
[A-BB] In den Rechenfeldern für die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und den Kostenanteil der Garagen werden auch die Rechengrößen aus den Rahmenbedingungen für frühere Jahresspannen in der Hilfe durch die technische Stelle LGB bereit gestellt.						
¹ veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			559			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
559 Ertragswert - ERTR -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N8, stetig						
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Ertragswert in Euro.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Dieses Element ist für Eingaben standardmäßig gesperrt. Die Eingabe kann in den Geschäftsstellendaten unter „Optionale Parameter und Einstellungen“ freigeschaltet werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		560			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
560 Förderung mit öffentlichen Mitteln - FORD -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N1, diskret + N2, stetig					
Länge	1 + 2					
Periode	2					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
		alle	bb	uf	ei	mi pa
Vorkommen			x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die mögliche Beeinflussung der Ertragsverhältnisse des Objekts durch die Finanzierungsart, die u. a. eine wohnungs- und mietrechtliche Bindung bewirkt.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
1. Stelle: 0 = nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert						
1 = mit öffentlichen Mitteln gefördert, Jahre der restlichen Mietpreisbindung sind bekannt						
2 = mit öffentlichen Mitteln gefördert, Jahre der restlichen Mietpreisbindung sind nicht bekannt						
2. und 3. Stelle: = Jahre der restlichen Mietpreisbindung im Fall der Förderung mit öffentlichen Mitteln						
Stellen:	□	□ □				
	1	2 3				
	Ausprägung	Jahre der restlichen Mietpreisbindung				
	FORDAU 5601	FORDJA 5602				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			561		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
561 Brutto-Grundfläche - BGFL -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N7, stetig					
Länge	7					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m².</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der</p> <ul style="list-style-type: none"> - überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossenen und - überdeckt , jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen <p>Grundflächen des Gebäudes.</p> <p>Voll anzurechnen sind auch die nicht ausgebauten Dachräume. Dabei sind die äußeren Maße der Gebäudeteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen.</p> <p>[A-BB] Anbauten sind bei der Berechnung zu beachten.</p> <p>Nicht anzurechnen sind die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen oder Dachflächen sind.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Zur überschlägigen Berechnung der Bruttogrundfläche kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. A-BB] Siehe Hinweise zum Element VGES (511) zur Verwendung des geltenden Vollgeschossbegriffes nach § 2 BbgBO.</p> <p>[A-BB] In der Hilfefunktion zur Berechnung der BGFL wird eine Anlage mit Hinweisen zur Berechnung bereitgestellt.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				562		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012		
562 Normalherstellungskosten 2000 - NHKO -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann				x		
Datenart	numerisch N6, stetig						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Normalherstellungskosten des Gebäudes bezogen auf 2000. Grundlage ist der Grundflächenpreis des Gebäudes in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGFL) in Anlehnung an die DIN 277(1987).</p> <p>Die Normalherstellungskosten sollen automatisch eingetragen werden; dazu kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. In Ausnahmefällen können die Normalherstellungskosten auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Normalherstellungskosten enthalten keine Baunebenkosten.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Normalherstellungskosten 2000 sind durch Erlass des BMBau vom 01.12.2001, Az.: BS12 - 630504-30/1 veröffentlicht worden. Siehe auch Erlass des MI vom 29.10.1998 i.V. mit Erl. vom 07.01.2002.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			563			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008			
563 Sachwert 2000 - SW00 -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann			x			
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	9						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den mit den Elementen Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten 2000 berechneten Sachwert in Euro.</p> <p>Der Sachwert soll automatisch eingetragen werden; dazu kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. In Ausnahmefällen kann der Sachwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p>A-BB] Die Übernahme von Wertermittlungsergebnissen aus Programmen, die in der Geschäftsstelle verwendet werden, ist anzustreben. Die in der AKS genutzte Alterswertminderung ist nicht linear, sondern nach Ross [vgl. zur Anwendung der linearen Alterswertminderung das Schreiben des MI Brandenburg – Einführung der ImmoWertV – per E-Mail vom 23.06.2010 (Gesch.-Z.: III/4-584-01)].</p>							
Berechnungsformel in der AKS:							
$SW00 = BGFL * NHKO * \text{Baunebenkosten aus NHK 2000} * REGI * \text{Alterswertfaktor} * \text{Baupreisindex} * 1,03 \text{ (Außenanlagen)} + BOWE + \text{besonders zu veranschlagende Bauteile (incl. Nebengebäude, Garagen, ...)}$							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			564		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 31.12.2012		
564 Regionalfaktor - REGI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	Dezimal, D1.1, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Die Normalherstellungskosten 2000 werden für die durchschnittlichen Verhältnisse im Bundesgebiet angegeben. Aufgrund regionaler Einflüsse können sich Abweichungen von den NHKO ergeben. Hierzu kann ein Korrekturfaktor eingegeben werden, der nach Multiplikation mit den NHKO zu den regional angepassten NHKO führt.</p> <p>Der Regionalfaktor muss manuell eingegeben werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Regionalfaktoren sind durch den Gutachterausschuss zu ermitteln. [A-BB] Landeseinheitliche Vorgaben für die Regionalfaktoren existieren nicht. Der Regionalfaktor sollte jedoch mit 1,0 auch im Interesse der Datenbereitstellung für Finanzbehörden belegt werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			565		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
565 Brutto-Rauminhalt - BRIH -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N7, stetig					
Länge	7					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Brutto-Rauminhalt nach DIN 277(1987) in m³.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Der Brutto-Rauminhalt ist der Rauminhalt des Baukörpers der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlossen wird.</p> <p>Der Brutto-Rauminhalt ist aus der Brutto-Grundfläche und den dazugehörigen Höhen zu errechnen. Als Höhen für die Ermittlung gelten die senkrechten Abstände zwischen den Oberflächen des Bodenbelages der jeweiligen Geschosse bzw. bei Dächern die Oberfläche des Dachbelags.</p> <p>Bei Luftgeschossen gilt als Höhe der Abstand von der Oberfläche des Bodenbelages bis zur Unterfläche der darüberliegenden Deckenkonstruktion.</p> <p>Bei untersten Geschossen gilt als Höhe der Abstand von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle bis zur Oberfläche des Bodenbelages des darüberliegenden Geschosses.</p> <p>Nicht zum Brutto-Rauminhalt gehören Rauminhalte von</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fundamenten – Bauteilen, soweit sie für den Brutto-Rauminhalt von untergeordneter Bedeutung sind, z. B. Kellerlichtschächte, Außentreppen, Dachgauben, etc. – untergeordneten Bauteilen wie z. B. konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an Außenflächen, Lichtkuppeln, Dachüberstände - soweit sie nicht Überdeckungen für Balkone, Loggia oder Terrasse sind - , etc. <p>Hinweis:</p> <p>Zur überschlägigen Berechnung des Bruttorauminhalts kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				566		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
566 Ausstattungsstandard - ASTD -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element beschreibt den Ausstattungsstandard des Gebäudes.						
Die Ausstattungsstandards der einzelnen Gebäudetypen sind in den Normalherstellungskosten 2000 definiert.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
1 = einfach						
2						
3 = mittel						
4						
5 = gehoben						
6						
7 = stark gehoben						
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4 und 6 vergeben werden.						
Hinweis:						
Die Normalherstellungskosten 2000 sind durch den BMBau im Runderlass vom 01.12.2001, BS 12 - 63 05 04 - 30/1 veröffentlicht worden.						
Zur überschlägigen Bestimmung des Ausstattungsstandards kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			567			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012		
567 Gebäudetyp - GTYP -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	alphanumerisch, diskret			x			
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Dieses Element enthält den Gebäudetyp analog zur NHK 2000.							
Der Gebäudetyp wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus den Belegungen der zu seiner Bestimmung notwendigen Elemente abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der Gebäudetyp auch manuell eingetragen werden.							
<u>Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:</u>							
Aufbau:							
Typ	Gebäudename - Gebäudeausbau						
1.01	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss						
1.02	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss						
1.03	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend – Keller, Erdgeschoss, Flachdach						
1.11	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss						
1.12	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss						
1.13	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend – Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach						
1.21	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert						
1.22	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert						
1.23	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert						
1.31	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend – Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		567	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
567 Gebäudetyp - GTYP -			
Typ	Gebäudefname - Gebäudeausbau		
1.32	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
1.33	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		
2.01.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
2.01.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
2.02.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
2.02.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
2.03.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, Flachdach		
2.03.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, Flachdach		
2.11.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
2.11.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
2.12.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
2.12.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
2.13.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach		
2.13.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach		
2.21.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.21.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.22.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.22.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.23.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		
2.23.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		
2.31.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.31.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.32.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.32.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		
2.33.1	Einfamilien-Reihenhäuser, Kopfhaus - Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		
2.33.2	Einfamilien-Reihenhäuser, Mittelhaus - Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		
3.11.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		567	
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
567 Gebäudetyp - GTYP -			
Typ	Gebäudefname - Gebäudeausbau		
3.11.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
3.11.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
3.12.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.12.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.12.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.13.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		
3.13.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		
3.13.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		
3.21.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss		
3.21.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss		
3.21.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss		
3.22.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.22.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.22.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.23.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach		
3.23.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach		
3.23.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach		
3.32.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.32.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.32.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.33.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach		
3.33.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach		
3.33.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach		
3.42.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.42.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
3.42.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		567	
Objektarten-Katalog		Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
567 Gebäudetyp - GTYP -			
Typ	Gebäudename - Gebäudeausbau		
3.53.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus- Keller, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach		
3.53.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach		
3.53.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach		
3.73.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus - Keller, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach		
3.73.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach		
3.73.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach		
4	Gemischt genutzte Wohn/Geschäftshäuser - 3 bis 4 geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
5.1	Verwaltungsgebäude - 1 bis 2 geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
5.2	Verwaltungsgebäude - 2 bis 5 geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
5.3	Verwaltungsgebäude - 6- und mehrgeschossig, Flachdach		
6	Bankgebäude - 2 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
7	Gerichtsgebäude - 2 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
8	Gemeindezentren, Bürgerhäuser - 1 bis 3geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
9	Saalbauten, Veranstaltungszentren - 1 bis 3geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
10	Vereinsund Jugendheime, Tagesstätten - 1 bis 2geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
11	Kindergärten, Kindertagesstätten - eingeschossig, nicht/ teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
12	Schulen - 2 bis 3geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
13	Berufsschulen - 1 bis 3geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
14	Hochschulen, Universitäten - 2 bis 4geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
15	Personal und Schwesternwohnheime - 2 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
16	Altenwohnheime - 2 bis 4geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
17	Allgemeine Krankenhäuser - 2 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
18	Hotels - 2 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
19	Tennishallen - eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
20	Turn- und Sporthallen - eingeschossig, unterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach		
21	Funktionsgebäude für Sportanlagen - 1 bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
22	Hallenbäder - eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach		
23	Kur und Heilbäder - eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach		
24	Kirchen, Stadt/ Dorfkirche, Kapelle - eingeschossig, nicht unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
25	Einkaufsmärkte - eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
26	Kauf und Warenhäuser - 3 bis 6geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach		
27	Ausstellungsgebäude - 2 bis 4-geschossig, unterkellert/teilunterkellert., Dach geneigt / Flachdach		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		567	
Objektarten-Katalog		Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
567 Gebäudetyp - GTYP -			
Typ	Gebäudenname - Gebäudeausbau		
28.1	Parkhäuser - mehrgeschossig, offene Ausführung ohne Lüftungsanlage		
28.2	Parkhäuser - mehrgeschossig, geschlossene Ausführung mit Lüftungsanlage		
29	Tiefgaragen		
30.1	Industriegebäude, Werkstätten - ohne Büro- und Sozialtrakt		
30.2	Industriegebäude, Werkstätten - mit Büro- und Sozialtrakt		
31.1	Lagergebäude - Kaltlager		
31.2	Lagergebäude - Warmlager		
31.3	Lagergebäude - Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt		
32.1	Reithallen - eingeschossig, Dach geneigt Traufhöhe		
32.2	Pferdeställe - eingeschossig, Dach geneigt Traufhöhe		
33.1.1	Kälberställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt		
33.1.2	Rinderställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle ohne Melkstand, Dach geneigt		
33.2.1	Ferkelaufzuchtställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt		
33.2.2	Mastschweineställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt		
33.2.3	Zuchtschweineställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt		
33.2.4	Abferkelställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt		
33.3.1	Mastgeflügel Bodenhaltung, - eingeschossig, Dach geneigt		
33.3.2	Legehennen, Bodenhaltung - eingeschossig, Dach geneigt		
33.3.3	Legehennen, Volierenhaltung - eingeschossig, Dach geneigt		
33.3.4	Legehennen, Käfighaltung - eingeschossig, Dach geneigt		
33.4.1	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen - eingeschossig, Dach geneigt		
33.4.2	Scheunen ohne Stallanteil - eingeschossig, Dach geneigt		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			568			
Objektarten-Katalog			Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008		
568 Liegenschaftszins - LIZI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig		x			
	kann		x			
Datenart	dezimal, D2.2, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den berechneten Liegenschaftszins in %.						
Der Liegenschaftszinssatz soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er über ein iteratives Verfahren aus den Elementen „Kaufpreis“, „Wertminderung“, „Wertverbesserung“, „Jahresreinertrag“, „Restnutzungsdauer“ und dem Bodenwertanteil berechnet. In Ausnahmefällen kann der Liegenschaftszins manuell eingetragen werden.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen: $\begin{array}{ c c c c c } \hline \square & \square & \square & \square & \square \\ \hline 1 & 2 & 3 & 4 & 5 \\ \hline \end{array}, \begin{array}{ c c } \hline \square & \square \\ \hline 4 & 5 \\ \hline \end{array} \%$						
Berechnungsformel in der AKS: In den Formeln gilt normierter PREI = normierter Kaufpreis						
1. Erste Näherungsberechnung $p_1 = \frac{REIN}{\text{normierter PREI}}$						
2. Zweite Näherungsberechnung $p_2 = \frac{\left[REIN - \frac{(\text{normierterPREI} - BOWE) * p_1}{(1 + p_1)^{RND} - 1} \right]}{\text{normierterPREI}}$						
3. Wenn die Abweichung zwischen p1 und p2 > 0.005 ist, wird der 2. Schritt wiederholt, wobei p1 = p2 gesetzt wird						
4. Liegenschaftszins p in % = p _i * 100						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 568
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	2
	Stand:	29.05.2008
568 Liegenschaftszins - LIZI -		
<p>[A-BB] Im Element FREI5 (306) befindet sich der aus der AKS 3.30 migrierte Liegenschaftszinssatz. Dieser Eintrag wird in der AKS 4.x nicht mehr für überregionale Auswertungen verwendet.</p> <p>[A-BB] Für die Erfassung von Kauffällen der Gebäudearten [Element GEBA (501)] mit den Schlüsselzahlen 101 bis 107, 200, 201 bis 205, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind, sind die zu belegenden Elemente in der KPSErf-RL Anlage 3 festgelegt. Es ist ein Foto nach den Hinweisen Element FOTO (576) zu hinterlegen.</p> <p>[A-BB] Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen herangezogen werden können und entsprechend KPSErf-RL Anlage 3 belegt wurden, sind mit LIZI bzw. bei denen einzelne Elemente wegen erforderlicher regionaler Auswertungen abweichend belegt sind mit LIZI WEKO im Element WEIA7 (307) zu kennzeichnen.</p> <p>[A-BB] Werden Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen (z. B. Gutachten) in die AKS eingetragen, sollte im Element WEIA (307) z. B. das Kürzel »LSZ« verwendet werden, um eine Unterscheidung zum Kürzel »LIZI« herzustellen. Für diese Einträge kann das Element FREI5 (306) verwendet werden.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		569			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
569 Rothertragsfaktor - ROFA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig		x			
	kann		x			
Datenart	dezimal, D2.2, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den berechneten Rothertragsfaktor.						
Der Rothertragsfaktor wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus den Elementen „Kaufpreis“, „Wertminderung“, „Wertverbesserung“ und „Jahresnettokaltmiete“ über die						
Formel: $\text{normierter Kaufpreis} / \text{Jahresnettokaltmiete}$						
vom Programm berechnet. In Ausnahmefällen kann der Rothertragsfaktor auch manuell eingetragen werden.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
Stellen:	,					
	1 2 3 4 5					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			570			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
570 Wert der Außenanlagen - WEAU -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N6, stetig						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den Wert der Außenanlagen in EURO.							
[A-BB] Hinweise:							
Der Wert üblicher Außenanlagen wird pauschal mit einem Anteil von 4 Prozent vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes (ohne Nebengebäude) ermittelt. Es kann auch die Ermittlung über die in den Geschäftsstellendaten hinterlegten pauschalen Werte in Bezug auf die abgeleitete Standardstufe – Element STST (578) erfolgen. Bei Angaben aus Kaufverträgen ist das Verhältnis des einzutragenden Betrags zur Güte der Außenanlagen [Element AUSS (532)] und zum Gebäudesachwert zu beachten.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			571				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012				
571 Optischer Eindruck - OPED -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den optischen Eindruck und den Zustand des Gebäudes von außen.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = sehr schlecht							
2 = sehr schlecht bis schlecht							
3 = schlecht							
4 = schlecht bis normal							
5 = normal							
6 = normal bis gut							
7 = gut							
8 = gut bis sehr gut							
9 = sehr gut							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				572			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
572 Bauliche Veränderung - BAVE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann					x	
Datenart	alphanumerisch					x	
Länge	48						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält textliche Angaben zur Art und zum Umfang der baulichen Veränderung.</p> <p>Die langschriftliche Beschreibung kann aus einer Auswahlliste ausgewählt oder frei eingetragen werden.</p> <p>In der Auswahlliste sind folgende baulichen Veränderungen aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbau - Anschlusserneuerung - Aufstockung - Ausbau - Kellerräume, UG, DG - Dachgauben - Leitungserneuerung - Sanitäranlagen, neue Installationen - Strukturveränderungen - Unterfangung - Vormauerschale - Wärmedämmputz - Wärmedämmung - Wintergarten <p>Die Angaben zur baulichen Veränderung können ergänzt und geändert werden (Siehe Handbuch Kap.: 3.1.4.10).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			573				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
573 Baumängel / Bauschäden - BAUM -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 8						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element beschreibt inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden beim Gebäude vorhanden sind.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = keine Baumängel / Bauschäden							
1							
2 = geringe Baumängel / Bauschäden							
3							
4 = mittlere Baumängel / Bauschäden							
5							
6 = große Baumängel / Bauschäden							
7							
8 = sehr große Baumängel / Bauschäden							
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 1, 3, 5 und 7 vergeben werden.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			574			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
574 Carport - CAPO -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Zahl der Einstellplätze in Carports, die als Nebengebäude auf dem Grundstück (Verkaufsobjekt) vorhanden sind und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Carports sind der Jahresnettokaltniete (Element-Nr. 555) zuzurechnen. [A-BB] und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages [Element REIN (558)] zu beachten.</p> <p>[A-BB] Der Zeitwert eines Carports wird als Bestandteil des Sachwertes 2000 erfasst.</p> <p>[A-BB] Ist der Wert des Carports im Kaufvertrag bei der Grundstücksart »ei« gesondert berücksichtigt, ist der Kaufpreis sofern möglich, um diesen Wertanteil zu bereinigen. Dabei wird der Wert des Carports in dem Element WVER (227) erfasst und der originäre Kaufpreis im Element PREI (216) beibehalten. Zusätzlich ist in WEIA6 (3076) der Wert des Carports in 1000 € auszuweisen. In WEIA8 (3078) können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen ausgewiesen werden. Die Hinweise beim Element FREI (306) zu den Perioden FREI1 und FREI2 sind zu beachten.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			575			
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 06.06.2013			
575 Energieausweis - ENER -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N1,diskret + N3, stetig						
Länge	1 + 3						
Periode	2						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält Angaben über den Endenergieverbrauchskennwert bzw. den Endenergiebedarf des Gebäudes in kWh/m² und Jahr.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>1. Stelle: 0 = kein Energieausweis vorhanden 1 = Bedarfsausweis vorhanden 2 = Verbrauchsausweis vorhanden</p> <p>2. - 4 Stelle wenn 1. Stelle (ENERAU) = 1 dann Endenergieverbrauchskennwert in kWh/m² und Jahr wenn 1. Stelle (ENERAU) = 2 dann Endenergiebedarf in kWh/m² und Jahr</p>							
	_		_ _		kWh/m ² und Jahr		
Stellen:	1		2 3 4				
	Ausprägung		Endenergieverbrauchskennwert oder Endenergiebedarf				
	ENERAU 5751		ENEREB 5752				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				576		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	06.06.2013	
576 Anzahl der Kauffallfotos - FOTO -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N3, stetig			x		
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der Kauffallfotos die zu einem Kauffall hinterlegt wurden.</p> <p>Die Anzahl der Fotos zu einem Kauffall wird programmgesteuert bei der Übernahme von Bilddaten in der Erfassung (siehe Handbuch Kap. 4.2.7) gesetzt.</p> <p>[A-BB] Für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist bei geeigneten Kauffällen ein Foto zu hinterlegen.</p> <p>[A-BB] Das erste Foto wird für Präsentationen in der AKS verwendet. Die Anzahl der Fotos ist auf 1 bis 3 charakterisierende Aufnahmen zu begrenzen. Neben der Speicherung von Fotos können im Element FOTO (576) auch Auszüge aus Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen oder der Flurkarte hinterlegt werden. Die eingefügten digitalen Bilddateien sollten hinsichtlich der Speichergröße (ca. ≤ 1 MByte) und der Bildausdehnung (max. 800 x 600 Pixel bei Breite x Höhe) auf Ansichtsgrößen begrenzt werden.</p> <p>[A-BB] Die Bilddateien werden im Kauffallhauptverzeichnis (SAMBA-Laufwerk ../Kauffallfotos/) im entsprechenden Jahrgangsortner gespeichert.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			577			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		30.05.2013		
577 Sachwert 2010 - SW10 -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig		x			
	kann		x			
Datenart	numerisch N9, stetig					
Länge	9					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	Pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält Sachwert 2010 in Euro.</p> <p>Der Sachwert 2010 wird aus der Summe der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, der baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.</p> <p>Der Sachwert soll automatisch eingetragen werden; dazu kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. In Ausnahmefällen kann der Sachwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p>[A-BB] Kauffälle, die für eine Ermittlung nach RL SW-BB geeignet sind und entsprechend KPSErf-RL Anlage 4 belegt wurden, sind mit SW10 im Element WEIA7 zu kennzeichnen.</p> <p>Berechnungsschema:</p> <pre> graph TD A[Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] --> B[Alterswertminderung] C[Erfahrungssätzen/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen] --> D[ggf. Alterswertminderung] B --> E[Sachwert] D --> E F[Bodenwert] --> E </pre>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			578		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 30.05.2013		
578 Standardstufe - STST -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	Dezimal, D1.1, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	Pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Standardstufe des Kauffalls.</p> <p>Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.</p> <p>Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nr. 1.01 – 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.</p> <p>Die Standardstufe wird automatisiert über eine auszufüllende Matrix ermittelt. Es wird keine weitere Belegung von Elementen benötigt.</p> <p>[A-BB] Sind die Standardmerkmale des Gebäudes nicht in dem benötigten Umfang bestimmbar, erfolgt eine Einordnung in die Standardstufen nach RL SW-BB Pkt. 3.4 (1).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			579		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 30.05.2013		
579 Normalherstellungskosten 2010 (Kostenkennwert) - KOWT -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N4, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	Pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Die Normalherstellungskosten 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.</p> <p>Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.</p> <p>Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).</p> <p>Die Normalherstellungskosten (SW-RL) werden auch als PDF unter dem Menüpunkt "Hilfe" bereitgestellt.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.																		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			580																		
Objektarten-Katalog				Seite 1																		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 30.05.2013																		
580 Modernisierungsgrad - MODG -																						
Belegung	muss																					
	bedingtes muss																					
	für standard. Auswertung notwendig			x																		
	kann			x																		
Datenart	numerisch N2, stetig																					
Länge	2																					
Periode	1																					
zulässige Zeichen	0 bis 9																					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																
Vorkommen		x																				
Verwendung bzw. Eignung																						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																						
Definition:																						
<p>Das Element enthält die Modernisierungsgrad des Kauffalls. Der Modernisierungsgrad wird aus einer Punktetabelle gewonnen.</p> <p>Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. (siehe dazu u. a. Angaben des Käufers im Fragebogen).</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">Modernisierungselemente</th> <th style="width: 20%;">max. Punkte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Fenster und Außentüren</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung der Heizungsanlage</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Wärmedämmung der Außenwände</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung von Bädern</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table>							Modernisierungselemente	max. Punkte	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	Modernisierung der Heizungsanlage	2	Wärmedämmung der Außenwände	4	Modernisierung von Bädern	2	Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Modernisierungselemente	max. Punkte																					
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4																					
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2																					
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2																					
Modernisierung der Heizungsanlage	2																					
Wärmedämmung der Außenwände	4																					
Modernisierung von Bädern	2																					
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2																					
<p>Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 100%;">Modernisierungsgrad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≤ 1 Punkt = nicht modernisiert</td> </tr> <tr> <td>4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</td> </tr> <tr> <td>8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad</td> </tr> <tr> <td>13 Punkte = überwiegend modernisiert</td> </tr> <tr> <td>≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert</td> </tr> </tbody> </table>							Modernisierungsgrad	≤ 1 Punkt = nicht modernisiert	4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad	13 Punkte = überwiegend modernisiert	≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert										
Modernisierungsgrad																						
≤ 1 Punkt = nicht modernisiert																						
4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung																						
8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad																						
13 Punkte = überwiegend modernisiert																						
≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert																						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			581			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		30.05.2013		
581 Drempelhöhe - DREM -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	Dezimal, D1.1, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Drempelhöhe des Gebäudes in Meter. Die übliche Drempelhöhe kann in den Geschäftsstellendaten unter "Standardwerte für das Normhaus" eingetragen werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			582			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		30.05.2013		
582 besondere Bauteile - BAUT -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N6, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>[A-BB] Bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der RL SW-BB und einem damit verbundenen Eintrag von SW10 in WEIAZ (3077) wird das Element BAUT (582) nicht verwendet.</p> <p>Das Element enthält den Wert für besondere Bauteile des Gebäudes in €.</p> <p>Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Für einige häufig anzutreffende Bauteile wird ein Berechnungsformat angeboten. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.																																												
					583																																												
Objektarten-Katalog				Seite 1																																													
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 30.05.2013																																													
583 Korrekturfaktor Gebäudegeometrie - KFGB -																																																	
Belegung	muss																																																
	bedingtes muss																																																
	für standard. Auswertung notwendig				x																																												
	kann				x																																												
Datenart	Dezimal, D2.1, stetig																																																
Länge	5																																																
Periode	1																																																
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt) - (Minus)																																																
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																																											
Vorkommen		x																																															
Verwendung bzw. Eignung																																																	
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																																																	
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																																																	
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																																																	
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																																																	
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																																																	
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																																																	
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																																																	
Definition:																																																	
<p>Das Element enthält den Korrekturfaktor für die Gebäudegeometrie. [A-BB] Zu- und Abschläge für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Dachgeschosse, Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele entsprechend der Gebäudeart) erfolgen ausschließlich nach RL SW-BB Pkt. 3.4 (3).</p> <p><u>Berücksichtigung Walmdach (weniger Wohnfläche im Dachgeschoss):</u></p> <table> <tr> <td>hohes Dach (geringe Einschränkung: WF DG – 25%):</td> <td>-5 %</td> <td>(0,95)</td> </tr> <tr> <td>übliche Dachhöhe (mittlere Einschränkung: WF DG – 35%):</td> <td>-10 %</td> <td>(0,90)</td> </tr> <tr> <td>flaches Dach (große Einschränkung: WF DG – 50%):</td> <td>-15 %</td> <td>(0,85)</td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (geringe Höhe):</u></p> <table> <tr> <td>geringe Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,5 m):</td> <td>-5 %</td> <td>(0,95)</td> </tr> <tr> <td>mittlere Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,0 m):</td> <td>-10 %</td> <td>(0,90)</td> </tr> <tr> <td>große Einschränkung (Dachhöhe ca. 1,5 m):</td> <td>-15 %</td> <td>(0,85)</td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung flach geneigtes Dach (Verhältnis zu Flachdach):</u></p> <table> <tr> <td>kein Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 0,5 m):</td> <td>+0 %</td> <td>(1,00)</td> </tr> <tr> <td>vorhandener Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 1,0 m):</td> <td>+5 %</td> <td>(1,05)</td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung Drempele beim nicht ausgebautem Dachgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):</td> <td>+2,5 %</td> <td>(1,025)</td> </tr> <tr> <td>mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):</td> <td>+5,0 %</td> <td>(1,05)</td> </tr> <tr> <td>hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):</td> <td>+7,5 %</td> <td>(1,075)</td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung fehlender Drempele beim ausgebautem Dachgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):</td> <td>-2,5 %</td> <td>(0,975)</td> </tr> <tr> <td>mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):</td> <td>-5,0 %</td> <td>(0,95)</td> </tr> <tr> <td>hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):</td> <td>-7,5 %</td> <td>(0,925)</td> </tr> </table>								hohes Dach (geringe Einschränkung: WF DG – 25%):	-5 %	(0,95)	übliche Dachhöhe (mittlere Einschränkung: WF DG – 35%):	-10 %	(0,90)	flaches Dach (große Einschränkung: WF DG – 50%):	-15 %	(0,85)	geringe Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,5 m):	-5 %	(0,95)	mittlere Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,0 m):	-10 %	(0,90)	große Einschränkung (Dachhöhe ca. 1,5 m):	-15 %	(0,85)	kein Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 0,5 m):	+0 %	(1,00)	vorhandener Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 1,0 m):	+5 %	(1,05)	geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):	+2,5 %	(1,025)	mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):	+5,0 %	(1,05)	hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):	+7,5 %	(1,075)	geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):	-2,5 %	(0,975)	mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):	-5,0 %	(0,95)	hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):	-7,5 %	(0,925)
hohes Dach (geringe Einschränkung: WF DG – 25%):	-5 %	(0,95)																																															
übliche Dachhöhe (mittlere Einschränkung: WF DG – 35%):	-10 %	(0,90)																																															
flaches Dach (große Einschränkung: WF DG – 50%):	-15 %	(0,85)																																															
geringe Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,5 m):	-5 %	(0,95)																																															
mittlere Einschränkung (Dachhöhe ca. 2,0 m):	-10 %	(0,90)																																															
große Einschränkung (Dachhöhe ca. 1,5 m):	-15 %	(0,85)																																															
kein Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 0,5 m):	+0 %	(1,00)																																															
vorhandener Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 1,0 m):	+5 %	(1,05)																																															
geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):	+2,5 %	(1,025)																																															
mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):	+5,0 %	(1,05)																																															
hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):	+7,5 %	(1,075)																																															
geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):	-2,5 %	(0,975)																																															
mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):	-5,0 %	(0,95)																																															
hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):	-7,5 %	(0,925)																																															

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 583								
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2								
		Stand: 30.05.2013								
583 Korrekturfaktor Gebäudegeometrie - KFGB -										
<p><u>Berücksichtigung ausgebauter Spitzboden:</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">wenig zusätzliche Wohnfläche (40°-Dach, 8 m Giebel, einfacher Ausbau):</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">+8 % (1,08)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">übliche zusätzliche Wohnfläche (mittleres Gebäude /Ausbau):</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">+12 % (1,12)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">viel zusätzliche Wohnfläche (50°-Dach, 14 m Giebel, aufwendiger. Ausbau):</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">+15 % (1,15)</td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung Zweifamilienwohnhaus:</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Zuschlag (2 Wohnungen im üblich großen Haus):</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">+5 % (1,05)</td> </tr> </table> <p>Das Element „Korrekturfaktor Gebäudegeometrie“ ergibt sich aus dem Produkt der o. g. einzelnen Korrekturen.</p>			wenig zusätzliche Wohnfläche (40°-Dach, 8 m Giebel, einfacher Ausbau):	+8 % (1,08)	übliche zusätzliche Wohnfläche (mittleres Gebäude /Ausbau):	+12 % (1,12)	viel zusätzliche Wohnfläche (50°-Dach, 14 m Giebel, aufwendiger. Ausbau):	+15 % (1,15)	Zuschlag (2 Wohnungen im üblich großen Haus):	+5 % (1,05)
wenig zusätzliche Wohnfläche (40°-Dach, 8 m Giebel, einfacher Ausbau):	+8 % (1,08)									
übliche zusätzliche Wohnfläche (mittleres Gebäude /Ausbau):	+12 % (1,12)									
viel zusätzliche Wohnfläche (50°-Dach, 14 m Giebel, aufwendiger. Ausbau):	+15 % (1,15)									
Zuschlag (2 Wohnungen im üblich großen Haus):	+5 % (1,05)									

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			584			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		30.05.2013		
584 Weitere Gebäude - Sachwert 2010 - - WGSW -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N9, stetig					
Länge	9					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den Sachwert 2010 in € für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Es wird eine Berechnungsfunktion bereitgestellt.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGSW₁ bis WGSW₅ bezeichnet.</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			585			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	30.05.2013			
585 Weitere Gebäude -Gebäudetyp- - WGGT -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	alphanumerisch, diskret		x			
Länge	6					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Dieses Element enthält den Gebäudetyp für ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück analog zur NHK 2010 der Sachwertrichtlinie.						
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.						
<u>Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:</u>						
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau				
1.01	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
1.02	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
1.03	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach				
1.11	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
1.12	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss				
1.13	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach				
1.21	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert				
1.22	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert				
1.23	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert				
1.31	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert				
1.32	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert				
1.33	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 585	
Objektarten-Katalog				Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	30.05.2013
585 Weitere Gebäude -Gebäudetyp- - WGGT -					
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau			
2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach			
2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach			
2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
3.01	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
3.02	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
3.03	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach			
3.11	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
3.12	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
3.13	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach			
3.21	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.22	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.23	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
3.31	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.32	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.33	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
4.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit bis zu 6 Wohneinheiten			
4.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit 7 bis 20 Wohneinheiten			
4.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit mehr als 20 Wohneinheiten			
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Wohnhäuser mit Mischnutzung			
5.2	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen			
5.3	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen			
6.1	Bürogebäude	Bürogebäude, Massivbau			
6.2	Bürogebäude	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 585	
Objektarten-Katalog				Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	30.05.2013
585 Weitere Gebäude -Gebäudetyp- - WGGT -					
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau			
7.1	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	Gemeindezentren, Bürgerhäuser			
7.2	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	Saalbauten, Veranstaltungszentren			
8.1	Kindergärten, Schulen	Kindergärten			
8.2	Kindergärten, Schulen	Allgemeinbildene, Berufsbildene Schulen			
8.3	Kindergärten, Schulen	Sonderschulen			
9.1	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	Wohnheime/Internate			
9.2	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	Alten-/Pflegeheime			
10.1	Krankenhäuser/Tageskliniken	Krankenhäuser/Kliniken			
10.2	Krankenhäuser/Tageskliniken	Tageskliniken/ Ärztehäuser			
11.1	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	Hotels			
12.1	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Sporthallen (Einfeldhallen)			
12.2	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)			
12.3	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Tennishallen			
12.4	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Freizeitbäder/ Heilbäder			
13.1	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Verbrauchermärkte			
13.2	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Kauf und Warenhäuser			
13.3	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Autohäuser ohne Werkstatt			
14.1	Garagen	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen			
14.11	Garagen	Garage mit Flachdach			
14.12	Garagen	Garage mit nicht ausgebautem Satteldach			
14.13	Garagen	Garage mit ausgebautem Satteldach			
14.2	Garagen	Hochgaragen			
14.3	Garagen	Tiefgaragen			
14.4	Garagen	Nutzfahrzeuggaragen			
15.1	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig			
15.2	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil			
15.3	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil			
15.4	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise			
15.5	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Industrielle Produktionsgebäude, überwieg. Skelettbauweise			
16.1	Lagergebäude	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager			
16.2	Lagergebäude	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung			
16.3	Lagergebäude	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung			
17.1	Sonstige Gebäude	Museen			
17.2	Sonstige Gebäude	Theater			
17.3	Sonstige Gebäude	Sakralbauten			
17.4	Sonstige Gebäude	Friedhofsgebäude			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			586				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		30.05.2013			
586 Weitere Gebäude -Restnutzungsdauer- - WGRD -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	3						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Restnutzungsdauer in Jahren für weitere Gebäude auf dem Grundstück.</p> <p>Als Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGRD₁ bis WGRD₅ bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				587		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			30.05.2013
587 Weitere Gebäude – Dachform - - WGDF -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	5						
zulässige Zeichen	1 bis 7 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Dachform für weitere Gebäude auf dem Grundstück.</p> <p>Zur Beschreibung der Dachform werden folgende Schlüsselzahlen (wie beim Element DACH, Nr. 510) festgelegt:</p> <p>1 = Flachdach 2 = Pultdach 3 = Satteldach, Krüppelwalmdach, Schleppdach 4 = Walmdach 2-seitig 5 = Mansardendach 6 = Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach, Zwiebeldach 7 = Bogendach, Tonnendach 8 = Walmdach einseitig 9 = sonstige Dachform (z. B. Schmetterlingsdach, Faltdach)</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGDF<u>1</u> bis WGDF<u>5</u> bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				588		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 30.05.2013		
588 Weitere Gebäude -Bruttogrundfläche- - WGBF -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datenart	numerisch N7, stetig					
Länge	7					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Bruttogrundfläche in m² in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Es wird eine Berechnungsfunktion zur Verfügung gestellt.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der</p> <ul style="list-style-type: none"> – überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossenen und – überdeckt , jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen <p>Grundflächen des Gebäudes.</p> <p>Voll anzurechnen sind auch die nicht ausgebauten Dachräume. Dabei sind die äußeren Maße der Gebäudeteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Nicht anzurechnen sind die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen oder Dachflächen sind.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGBF₁ bis WGBF₅ bezeichnet.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				589		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			30.05.2013
589 Weitere Gebäude -Standardstufe- - WGST -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	Dezimal, D1.1, stetig						
Länge	3						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Standardstufe für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Es wird eine Berechnungsfunktion zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind. Die Standardstufen sind in der Sachwertrichtlinie in den Tabellen 2 bis 15 beschrieben.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGST₁ bis WGST₅ bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.			
					590			
Objektarten-Katalog				Seite				1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:				30.05.2013
590 Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010 - - WGKK -								
Belegung	muss							
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann				x			
Datenart	numerisch N4, stetig							
Länge	4							
Periode	5							
zulässige Zeichen	0 bis 9							
		alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen			x	x				
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Normalherstellungskosten 2010 (Kostenkennwerte) in €/m² für weitere Gebäude auf dem Grundstück.</p> <p>Die Normalherstellungskosten 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.</p> <p>Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGKK1 bis WGKK5 bezeichnet.</p>								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				591		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	30.05.2013		
591 Modifiziertes Baujahr - BJMO -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N4, stetig						
Länge	4						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer (RND) führen (vgl. Nr. 4.3.2 SW-RL). Abweichend von Anlage 3 Sachwertrichtlinie SW-RL ist in Niedersachsen bei der Ermittlung des Sachwerts freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Orientierungswert eine einheitliche, standardunabhängige Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.</p> <p>[A-BB] Die Gesamtnutzungsdauer bei mit SW10 in WEIA7 gekennzeichneten Kauffällen wird nach RL SW-BB Pkt. 3.4 (7) der Anlage 3 der SW-RL ohne Interpolation entnommen, in dem das Objekt der überwiegenden Standardstufe zugeordnet wird.</p> <p>[A-BB] Bei LIZI in WEIA7 gekennzeichneten Kauffällen und GEBA 101:106 wird die Gesamtnutzungsdauer der RL SW-BB Pkt. 3.4 (7) der Anlage 3 der SW-RL ohne Interpolation entnommen, in dem das Objekt der überwiegenden Standardstufe zugeordnet wird. Bei den für den LIZI geeigneten Gebäudearten GEBA (501) Schlüsselnummer 107, 201, 200#202:205 gelten die Veröffentlichungen zur Gesamtnutzungsdauer in den Praxis- und Arbeitshilfen des OGA¹.</p> <p>Für die Ermittlung der wirtschaftlichen RND von Wohngebäuden kann das in Anlage 4 der SW-RL beschriebene Modell Anwendung finden. [A-BB] Der Modernisierungsgrad kann bei fehlenden Angaben nach RL SW-BB 3.4 (1) geschätzt werden.</p>							
<p>¹ siehe http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Rahmenbedingungen_LIZI2013.pdf</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 591
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2 Stand: 30.05.2013	
591 Modifiziertes Baujahr - BJMO -		
<p>Das modifizierte Baujahr errechnet sich wie folgt: modifiziertes Baujahr = Baujahr + Gebäudealter - Gesamtnutzungsdauer + modifizierte RND oder modifiziertes Baujahr = Kaufzeit - Gesamtnutzungsdauer + modifizierte Restnutzungsdauer</p> <p>Beispiel: Wohnhaus Baujahr: 1963 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Gebäudealter: 50 Jahre Modernisierungsgrad: 8 Punkte (vgl. Anlage 4 SW-RL, [A-BB] RL SW-BB 3.4 (1)) modifizierte Restnutzungsdauer: 33 Jahre (vgl. Anlage 4 SW-RL)</p> <p>modifiziertes Baujahr = 1963 + 50 Jahre + 33 Jahre – 70 Jahre = 1976 oder = 2013 + 33 Jahre – 70 Jahre = 1976</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				592		
Objektarten-Katalog				Seite			1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:			04.06.2013
592 Sekundäre Energie - ENSK -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 7						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die sekundäre Energie, wenn eine weitere Energie zu der primären Energieart (Element-Nr. 535) für die Beheizung und Warmwasserbereitung eingesetzt wird und zusätzliche Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = Erde (Geothermie) 2 = Luft (Aerothermie) 3 = Wasser (Hydrothermie) 4 = Solarthermie (durch Nutzung der Solarstrahlung) 5 = Holz (wie z. B. Holzpellets) 6 = Biogas/Biomethan (als Umwandlungsprodukt aus fester oder flüssiger Biomasse) 7 = Photovoltaikanlage</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			593			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		07.06.2013		
593 Baujahr der Anlagentechnik - BJAT -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N4, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält das Baujahr der Anlagentechnik. Zur Anlagentechnik zählen die Heizungsanlage, Klimaanlage und weitere Energiegewinnungsanlagen.</p> <p>Bei mehreren Anlagen im Gebäude wird das mittlere Baujahr eingetragen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					594		
Objektarten-Katalog				Seite 1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 01.09.2013			
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	alphanumerisch, diskret				x		
Länge	6						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Dieses Element enthält den Gebäudetyp analog zur NHK 2010 der Sachwertrichtlinie.							
Der Gebäudetyp kann aus den vorhandenen Belegungen ermittelt, aus einer Liste ausgewählt oder manuell eingetragten werden.							
Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:							
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau					
1.01	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
1.02	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
1.03	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach					
1.11	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
1.12	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
1.13	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach					
1.21	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
1.22	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
1.23	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					
1.31	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
1.32	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
1.33	freisteh. Ein- und Zweifamilienhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 594	
Objektarten-Katalog				Seite 2	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 01.09.2013	
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -					
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau			
2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach			
2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss			
2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach			
2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
3.01	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
3.02	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
3.03	Reihenmittelhäuser	Keller, Erdgeschoss, Flachdach			
3.11	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss			
3.12	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss			
3.13	Reihenmittelhäuser	Keller, Erd, Obergeschoss, Flachdach			
3.21	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.22	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.23	Reihenmittelhäuser	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
3.31	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.32	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert			
3.33	Reihenmittelhäuser	Erd, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert			
4.1	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit bis zu 6 Wohneinheiten			
4.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit 7 bis 20 Wohneinheiten			
4.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser	mit mehr als 20 Wohneinheiten			
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Wohnhäuser mit Mischnutzung			
5.2	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		594
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 01.09.2013
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -		
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau
5.3	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen
6.1	Bürogebäude	Bürogebäude, Massivbau
6.2	Bürogebäude	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
7.1	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	Gemeindezentren, Bürgerhäuser
7.2	Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	Saalbauten, Veranstaltungszentren
8.1	Kindergärten, Schulen	Kindergärten
8.2	Kindergärten, Schulen	Allgemeinbildene, Berufsbildene Schulen
8.3	Kindergärten, Schulen	Sonderschulen
9.1	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	Wohnheime/Internate
9.2	Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	Alten-/Pflegeheime
10.1	Krankenhäuser/Tageskliniken	Krankenhäuser/Kliniken
10.2	Krankenhäuser/Tageskliniken	Tageskliniken/ Ärztehäuser
11.1	Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	Hotels
12.1	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Sporthallen (Einfeldhallen)
12.2	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)
12.3	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Tennishallen
12.4	Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	Freizeitbäder/ Heilbäder
13.1	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Verbrauchermärkte
13.2	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Kauf und Warenhäuser
13.3	Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	Autohäuser ohne Werkstatt
14.1	Garagen	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
14.11	Garagen	Garage mit Flachdach
14.12	Garagen	Garage mit nicht ausgebautem Satteldach
14.13	Garagen	Garage mit ausgebautem Satteldach
14.2	Garagen	Hochgaragen
14.3	Garagen	Tiefgaragen
14.4	Garagen	Nutzfahrzeuggaragen
15.1	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig
15.2	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil
15.3	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil
15.4	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise
15.5	Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	Industrielle Produktionsgebäude, überwieg. Skelettbauweise

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 594
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 4 Stand: 01.09.2013
594 Gebäudety 2010 - GT10 -		
Typ	Gebäudename	Gebäudeausbau
16.1	Lagergebäude	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
16.2	Lagergebäude	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung
16.3	Lagergebäude	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung
17.1	Sonstige Gebäude	Museen
17.2	Sonstige Gebäude	Theater
17.3	Sonstige Gebäude	Sakralbauten
17.4	Sonstige Gebäude	Friedhofsgebäude

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				596		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	23.02.2015		
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datenart	Alphanumerisch, stetig				x		
Länge	32						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Text zur Gebäudeart. Mit dem Text kann die Gebäudeart genauer beschrieben werden. [A-BB] Die Anmerkungen Brandenburg wurden aus dem Element GEBA (501) übertragen. Für den Text steht eine vordefinierte Liste für die Auswahl zur Verfügung. Die Liste kann durch die zentrale Stelle (OGA) erweitert werden.</p> <p>Folgende Beschreibungen stehen zur Auswahl:</p>							
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart				
101	Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus				
		2	Doppelhaushälfte				
102	Siedlungshaus	1	[A-BB] Siedlungshaus				
		2	[A-BB] Siedlungshaus (mit Stallanbau)				
103	Villa, Landhaus	1	Villa				
		2	Landhaus				
		3	[A-BB] Guts-/Herrenhaus				
104	Reihenhaus	1	[A-BB] Reihenhaus				
		2	[A-BB] Reihenendhaus				
		3	[A-BB] Reihenmittelhaus				
		4	[A-BB] Reihenhauseanlage				
105	Haus einer Hausgruppe	1	Haus einer Hausgruppe				
		2	Gartenhofhaus				
		3	Atriumhaus				
		4	Kettenhaus				
106	Zweifamilienhaus	1	Zweifamilienhaus				
		2	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten)				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	2
				Stand:	23.02.2015
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
109	Bauernhaus	1	Bauernhaus		
		2	Resthofstelle		
		3	[A-BB] Forsthaus		
110		1	Ferienhaus (mit Eigennutzung)		
		2	Ferienwohnung (ohne Eigennutzung)		
202	Geschäftshaus	1	Geschäftshaus		
		2	Laden		
		3	Kaufhaus		
		4	Warenhaus		
		5	Einkaufszentrum		
203	Bürogebäude	1	Bürogebäude		
		2	Rathaus		
		3	Bank		
		4	Praxen		
		5	Post		
		6	Gericht		
		7	[A-BB] Ärztehaus		
204	Bürogebäude mit Geschäft	1	Bürogebäude mit Geschäft, Geschäft = Laden		
		2	Restaurant		
		3	Reinigung		
		4	Bistro		
		5	Sonnenstudio		
		6	Back-Shop		
		7	Mister Minet		
205	Verkaufshalle (1-geschossig)	1	Verkaufshalle (typisch 1-geschossig)		
		2	Markthalle		
		3	Supermarkt		
		4	Verbrauchermarkt		
		5	Einkaufszentrum		
		6	[A-BB] Autohaus		
		7	[A-BB] Baumarkt		
206	Verkaufsstelle (Kiosk, ...)	1	Verkaufsstelle		
		2	Kiosk		
		3	Imbiss		
303	Warenlagerhaus besonderer Zweck	1	Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung		
		2	Kühlhaus		
		3	Trockenhaus		
		4	Silo		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog				Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
303	Warenlagerhaus besonderer Zweck	5	Speicher		
		6	Güllesilo		
		7	[A-BB] Logistikzentrum		
304	Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle	1	Maschinenhaus		
		2	Gerätehaus		
		3	Fahrzeughalle		
305	Scheune, Schuppen, Halle (landwirtschaftlich), Mehrzweckgebäude	1	Scheune		
		2	Schuppen		
		3	Halle (landwirtschaftlich)		
		4	[A-BB] Mehrzweckgebäude		
401	Werkstattgebäude (Tischlerei, ...)	1	Werkstattgebäude		
		2	Tischlerei		
		3	Schmiede		
		4	[A-BB] Kfz-Werkstatt		
		5	Autoreparatur		
403	Industriebau mit besonderem Zweck	1	Industriebau mit besonderem Zweck		
		2	Chemiewerk		
		3	Raffinerie		
		4	Ziegel		
		5	Werft		
		6	Dock		
404	Landw. Produktionsgebäude ohne Zweck	1	Landwirt. Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung		
		2	Tierhaltung		
		3	Stall		
405	Landw. Produktionsgebäude mit Zweck	1	Landwirt. Produktionsgebäude mit besondere Zweckbestimmung		
		2	Molkerei		
		3	Mühle		
		4	Schlachthaus		
		5	Gewächshaus		
		6	Windmühle		
		7	Wassermühle		
406	Gebäude für Massentierhaltung	1	Gebäude spezielle für Massentierhaltung		
		2	Boxenlaufstall		
		3	Schweinemaststall		
		4	Geflügelmaststall		
		5	Nerzfarm		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
Objektarten-Katalog				Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
501	Vereins- und Clubhaus	1	Vereins- und Clubhaus		
		2	Sportverein		
		3	Schützenverein		
502	Vergnügungsstätte (Bowlingcenter, ...)	1	Vergnügungsstätte		
		2	Bowlingcenter		
		3	Kasino		
		4	Kino		
		5	Kegelbahn		
		6	Festsaal		
		7	Diskothek		
503	Skihütte, Berghütte, Jagdhütte	1	Skihütte		
		2	Berghütte		
		3	Jagdhütte		
		4	Gartenhaus		
504	Sporthalle (Tennishalle, ...)	1	Sporthalle		
		2	Tennishalle		
		3	Turnhalle		
		4	Hallenbad		
		5	Reithalle		
		6	Squashhalle		
		7	Skihalle		
		8	Eishalle		
505	Bootshaus, Flugzeughalle	1	Bootshaus		
		2	Flugzeughalle		
		3	Hangar		
		4	Lokschuppen		
		5	Wagenhalle		
601	Hotel, Gaststätte	1	Hotel		
		2	Gaststätte		
		3	Motel		
		4	[A-BB] Boardinghouse		
		5	[A-BB] Apartmenthotel		
		6	[A-BB] Aparthotel		
		7	[A-BB] Hotel-Apartment		
		8	[A-BB] Systemgastronomie		
602	Pension, Fremdenheim	1	Pension		
		2	Fremdenheim		
		3	Jugendherberge		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog				Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
603	Erholungs-, Ferienheim	1	Erholungsheim		
		2	Ferienheim		
		3	[A-BB] Ferienlager		
		4	[A-BB] Landschulheim		
701	für kulturelle Einrichtungen	1	Gebäude für kulturelle Einrichtungen		
		2	Theater		
		3	Schule		
		4	Kindergarten		
		5	Oper		
		6	Konzertgebäude		
		7	Kirche		
		8	[A-BB] Ausbildungsstätte		
		9	[A-BB] Fortbildungsstätte		
		10	[A-BB] Kapelle		
		11	[A-BB] Kloster		
702	Anstaltsgebäude (Krankenhaus,)	1	Anstaltsgebäude		
		2	Krankenhaus		
		3	Heilanstalt		
		4	Psychiatrie		
		5	JVA		
		6	Gefängnis		
703	für soziale Einrichtungen	1	Gebäude für soziale Einrichtungen		
		2	Schwesternwohnheim		
		3	Schülerwohnheim		
		4	Schullandheim		
		5	[A-BB] Asylbewerberwohnheim		
704	Ausstellungsgebäude für Kunst	1	Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung		
		2	Museum		
		3	Galerie		
705	Ausstellungsgebäude für Gewerbe	1	Ausstellungsgebäude für gewerbliche Nutzung		
		2	Messehalle		
		3	Ausstellungshalle		
		4	Autohaus (Schauraum)		
706	für Verkehrseinrichtungen	1	Gebäude für Verkehrseinrichtungen		
		2	Bahnhofsgebäude		
		3	Flughafengebäude		
		4	Hafengebäude		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog				Seite	6
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	31.12.2012
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
SCHL	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
707	für Ver- und Entsorgung	1	Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		
		2	Trafo		
		3	Klärwerk		
		4	Brunnengebäude		
		5	Wasserwerk		
		6	Pumpstation		
		7	Gasstation		
		8	Müllverbrennungsanlage		
		9	Recyclingcenter		
		10	[A-BB] Abwasseranlage		
		11	[A-BB] Kläranlage		
		12	[A-BB] Umspannwerk		
		13	[A-BB] Heizhaus		
709	Einzelgarage, Garagenhof	1	Einzelgarage		
		2	Garagenhof		
		3	Carport		
		4	Remise		
		5	[A-BB] Einzelgarage eines Garagenhofs/-zeile		
710	Garagengebäude (Tief-, ...)	1	Garagengebäude		
		2	Tiefgarage		
		3	Hochgarage		
		4	Parkhaus		
		5	auch Stellplätze innerhalb von Garagen		
711	Tankstelle, Autowaschanlage	1	Tankstelle		
		2	Autowaschanlage		
712	Schloss, Burg	1	Schloss		
		2	Burg		
		3	Festung		
715	Energieanlagen	1	Energieanlagen		
		2	Windkraftanlage		
		3	Biogasanlage		
		4	Photovoltaikanlage		
		5	Wasserkraftwerk		
		6	Elektrizitätswerk		
801	Militärische Anlagen	1	Schutzbau		
		2	Bunker		
		3	Galerie		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			601		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
601 Vertragsart - VART -						
Belegung	muss			x (zwingend)		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
			x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
		x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
		x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x		x		
Definition:						
<p>Das Element beschreibt die Art des auszuwertenden Kaufvertrages und kann mit folgenden Schlüsselzahlen belegt werden:</p> <p>0 = ohne Erbbaurecht 1 = Erstmalige Begründung eines Erbbaurechts bzw. Untererbbaurechts 2 = Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten 3 = Verkauf des Erbbaurechts 4 = vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts 5 = Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an einen Dritten 6 = Folgevertrag vor Zeitablauf mit dem selben Erbbauberechtigten 7 = Folgevertrag des Erbbaurechts nach Zeitablauf mit dem selben Erbbauberechtigten 8 = Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten 9 = Heimfall</p> <p>Der Begriff des Erbbaurechts steht zugleich für das Wohnungs- und Teilerbbaurecht.</p>						
<u>Erläuterungen:</u>						
<p>Erstmalige Begründung eines Erbbaurechts konkretisiert, dass es sich um einen neuen Bauplatz handelt.</p> <p>Folgevertrag vor bzw. nach Zeitablauf mit dem selben Erbbauberechtigten ist rechtlich erst die Aufhebung und dann die Begründung mit dem alten Erbbauberechtigten. Hier sind auch die Verlängerungen, Erneuerungen und die Veränderungen von Erbaurechtsverträgen zu erfassen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 601
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2 Stand: 29.05.2008	
601 Vertragsart - VART -		
<p>Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten ist formal wieder eine Begründung eines Erbbaurechtes. In diesem Fall handelt es sich aber um die Besonderheit, dass das Grundstück bebaut ist.</p> <p>Bei Geltendmachung des Heimfallanspruchs fällt das Erbbaurecht an den Erbbaurechtsgeber zurück. Dabei ist unter Kaufpreis (Element 216 - PREI) die Vergütung für das Erbbaurecht zu erfassen.</p> <p>Der Heimfall tritt ein, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die im Erbbaurechtsvertrag geregelten Bedingungen für einen Heimfallanspruch erfüllt sind und 2. der Erbbaurechtsgeber von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht. <p>Die vertraglich vereinbarte Entschädigung bei der Beendigung des Erbbaurechts durch vertragsgemäßen Zeitablauf kann von der Heimfallvergütung abweichen.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			602			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
602 Erbbauberechtigter - ERBB -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 5 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten.						
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
1 = privat						
2 = Kirche						
3 = Gebietskörperschaft (Land, Bund ...)						
4 = Baugesellschaft						
5 = andere Träger des öffentlichen Rechts (Klosterkammer, ...)						
9 = sonstiger Erbbauberechtigter						
[A-BB] Hinweis: Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element ERBB (602) in der Belegung = 1 werden für privat keine Namen z. B. in WEIA (307) erfasst.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		603				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
603 Erbbaurechtsgeber - ERBG -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 5 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben				x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält Angaben über die Rechtsstellung des Erbbaurechtsgebers.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
1 = privat							
2 = Kirche							
3 = Gebietskörperschaft (Land, Bund, ...)							
4 = Baugesellschaft							
5 = andere Träger des öffentlichen Rechts (Klosterkammer, ...)							
9 = sonstiger Erbbaurechtsgeber							
[A-BB] Hinweis: Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element ERBG (603) in der Belegung = 1 werden für privat keine Namen z. B. in WEIA (307) erfasst.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			604			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
604 Jahr des Erbbaurechtsvertrages - ERJA -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch, Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Jahr, in dem das Erbbaurecht in Kraft tritt.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			605			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
605 Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - LAUF -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numerisch N2, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Gesamtlauzeit des Erbbaurechtsvertrages in Jahren.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			606		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
606 Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages - EZWE -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 6					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält Angaben über die beabsichtigte oder ausgeübte Nutzung des Grundstücks, für das das Erbbaurecht ausgegeben wurde.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = für Wohnzwecke 2 = für gewerbliche Zwecke 3 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 20 - 40 % 4 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 41 - 60 % 5 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 61 - 80 % 6 = Sonstiges (Spielplatz, Tennisplatz, Campingplatz, ...)</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.																				
		607																				
Objektarten-Katalog		Seite	1																			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008																			
607 Erbauzinsen nach Vertrag - VZIN -																						
Belegung	muss																					
	bedingtes muss																					
	für standard. Auswertung notwendig	x																				
	kann	x																				
Datenart	dezimal, D3.2, stetig																					
Länge	6																					
Periode	1																					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																
Vorkommen		x	x	x																		
Verwendung bzw. Eignung																						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																						
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor																						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																						
Definition:																						
Das Element enthält den im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten jährlichen Erbbauzins in Euro pro m ² Grundstücksfläche.																						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:																						
Stellen: <table style="display: inline-table; border: none; vertical-align: middle;"><tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td></tr><tr><td style="text-align: center;">1</td><td style="text-align: center;">2</td><td style="text-align: center;">3</td><td style="text-align: center;">4</td><td style="text-align: center;">5</td><td style="text-align: center;">6</td></tr></table> , <table style="display: inline-table; border: none; vertical-align: middle;"><tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td></tr><tr><td style="text-align: center;">5</td><td style="text-align: center;">6</td></tr></table> Euro/m ² und Jahr													1	2	3	4	5	6			5	6
1	2	3	4	5	6																	
5	6																					
Hinweis:																						
Zur Berechnung des „Erbbauzins in Euro pro m ² Grundstücksfläche“ kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.																						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.														
	Automatisierte Kaufpreissammlung		608														
Objektarten-Katalog		Seite		1													
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008													
608 Tatsächliche Erbbauzinsen - TZIN -																	
Belegung	muss																
	bedingtes muss																
	für standard. Auswertung notwendig																
	kann		x														
Datenart	dezimal, D3.2, stetig																
Länge	6																
Periode	1																
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																
	alle	bb	uf	ei	mi	pa											
Vorkommen		x	x	x													
Verwendung bzw. Eignung																	
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																	
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																	
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																	
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																	
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																	
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																	
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																	
Definition:																	
<p>Das Element enthält den zum Kaufzeitpunkt tatsächlich bezahlten jährlichen Erbbauzins in Euro pro m² Grundstücksfläche.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p style="text-align: center;"> <table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> Euro/m² und Jahr </p> <p>Stellen: 1 2 3 4 5 6</p>																	
Hinweis:																	
<p>Zur Berechnung des „Erbbauzins in Euro pro m² Grundstücksfläche“ kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.</p>																	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS						Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung						609
Objektarten-Katalog						Seite	1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008						Stand:	29.05.2008
609 Anpassungsklausel - ANPA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						x
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 8						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Angabe über die Anpassungsklausel im Erbbaurechtsvertrag.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt							
0 = ohne Anpassungsklausel							
1 = mit Anpassungsklausel - Lebenshaltungskostenindex, Verbraucherpreisindex-							
2 = mit Anpassungsklausel - Lohnentwicklung -							
3 = mit Anpassungsklausel - Einkommensentwicklung -							
4 = mit Anpassungsklausel - Beamtenbesoldung -							
5 = mit Anpassungsklausel - Bodenpreisentwicklung -							
6 = mit Anpassungsklausel - sonstige Wertanstiegsgrundlage -							
7 = mit Anpassungsklausel - Art der Klausel nicht festgestellt -							
8 = mit Anpassungsklausel - allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse -							
Hinweis:							
Treffen mehrere Schlüsselzahlen zusammen, so ist der Vorgang nach der vertraglich vereinbarten Rangfolge zu verschlüsseln.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			610				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
610 Heimfallbestimmung - HEIM -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Angabe zur Heimfallbestimmung im Erbbaurechtsvertrag.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = ohne Heimfallbestimmung							
1 = mit Heimfallbestimmung							
Hinweis:							
Dieses Element ist bei den Vertragsarten (Element 601 VART) 1 bis 8 zu belegen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			611			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	31.12.2012			
611 Erbbauzinssatz in % - ERBZ -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig		x			
	kann		x			
Datenart	dezimal, D2.2, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält den nach dem Vertrag zur Begründung des Erbbaurechtes (Erbbaurechtsvertrag) erzielbaren Erbbauzinssatz in % vom im Vertrag angegebenen Bodenwert (VERG).</p>						
<p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>						
<p>Stellen: $\square \square \square , \square \square \square$ %</p> <p style="margin-left: 40px;">1 2 3 4 5</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			612			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
612 Jahr der Erbbauzinsanpassung - JEAP -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Jahr in dem der Erbbauzins zuletzt angepasst wurde.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS			Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung			613			
Objektarten-Katalog			Seite			1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:			31.12.2012	
613 Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages - ENRE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 5						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält Angaben über Entschädigungsregelungen für die Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>0 = es wurden keine Regelungen getroffen</p> <p>1 = die Entschädigungsregelung verweist auf das Erbbaurechtsgesetzes</p> <p>2 = die Entschädigung wurde mit weniger als 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart</p> <p>3 = die Entschädigung wurde mit 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart</p> <p>4 = die Entschädigung wurde mit mehr als 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart</p> <p>5 = es wurde eine freie Entschädigungsregelung getroffen</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		614				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
614 Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks - VWUG -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	9						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 11						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Vergleichswert für das Verkaufsobjekt im den Grundstücksarten uf, bb, und ei unter der Annahme, dass das betreffende Grundstück nicht mit einem Erbbaurecht belastet ist in Euro. (Vergleichswert gleich Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks)</p> <p>Der Vergleichswert ist je nach der Eigenschaft des Kaufalles zu ermitteln, als Vergleichswert, Sachwert oder Ertragswert.</p> <p>Der Vergleichswert wird automatisch ermittelt und eingetragen; dazu kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. Nur in Ausnahmefällen soll der Vergleichswert auch manuell eingetragen werden.</p> <p><u>Manuelle Eingabe des Vergleichswertes</u></p> <p><u>Vergleichswert aus der Regressionsanalyse abgeleitet.</u></p> <p>Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt automatisch über eine Verknüpfung mit den zur Verfügung stehenden Regressionsanalysen</p> <p><u>Vergleichswert aus der Sachwertberechnung abgeleitet:</u> SW10 * Marktanpassungsfaktor</p> <p><u>Vergleichswert aus der Ertragswertberechnung abgeleitet.</u> ERTR</p> <p><u>Manuelle Eingabe des Vergleichswertes</u></p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			730			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
730 Normierter Kaufpreis / Wohnfläche - KPWOFL -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Wohnfläche.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			731			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
731 Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche) - KPWONU -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche).</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			732			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
732 Normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche - KPBGFL -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			733			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
733 Normierter Kaufpreis / Brutto-rauminhalt - KPBR IH -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Brutto-rauminhalt.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		734			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
734 Normierter Kaufpreis / Sachwert 2000 - KPSW00 -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Sachwert 2000.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		735			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
735 (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Wohnfläche - KBWOFL -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Wohnfläche.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		736				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
736 (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche) - KBWONU -							
Belegung	muss		(programmgesteuert)				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig						
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche).</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			737			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
737 (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttogrundfläche - KBBGFL -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttogrundfläche.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		738			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012		
738 (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttonrauminhalt - KBBRIH -						
Belegung	muss		(programmgesteuert)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttonrauminhalt.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				739			
Objektarten-Katalog			Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:		01.12.2013		
739 Normierter Kaufpreis - PREINO -							
Belegung	muss			(programmgesteuert)			
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	9						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält normierter Kaufpreis.</p> <p>Berechnung des normierten Kaufpreises:</p> <p>Normierter Kaufpreis (PREINO) = Kaufpreis (PREI) + Höhe der Wertminderung (WMINHO) - Höhe der Wertverbesserung (WVERHO)</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			740				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			01.08.2013		
740 Kaufpreis / Nutzfläche - KPNUFL-							
Belegung	muss		(programmgesteuert)				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig						
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen					x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den berechneten Kaufpreis / Nutzfläche.							
Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			741				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			01.08.2013		
741 Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010 – KPSW10 -							
Belegung	muss		(programmgesteuert)				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	Dezimal, D5.2, stetig						
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Sachwert 2010.</p> <p>Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.1
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements		
Kurzbezeichnung	Name des Elements	Element-Nr.
ACZA	Ackerzahl	420
AFTN	Aufteilungsplannummer	112
ALTB	Alter des Bestandes	423
AMAU	Aufbau der Außenmauern	508
ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs	205
ANNU	Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche	518
ANPA	Anpassungsklausel	609
AREI	Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum	206
ARMI	Art des Miet-/Pachtverhältnisses	231
ASTD	Ausstattungsstandard	566
AUSS	Außenanlagen	532
BALK	Balkon/Terrasse	551
BAUG	Baugrund	406
BAUJ	Baujahr	504
BAUL	Baulücke	408
BAUM	Baumängel / Bauschäden	573
BAUT	besondere Bauteile	582
BAUV	Jahr baulicher Veränderung	505
BAUW	Bauweise	431
BAVE	Bauliche Veränderung	572
BEIT	Beitragsrechtlicher Zustand	429
BEMP	Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses	203
BEPL	Bebauungsplan	113
BGFL	Brutto-Grundfläche	561
BJAT	Baujahr der Anlagentechnik	593
BJMO	Modifiziertes Baujahr	591
BMERI	Basismeridian	137
BODA	Bodenart	422
BOSA	Bodenschatz	440
BOWE	Bodenwertanteil	224
BPAZ	Bruttopachtzins	229
BPRE	Besonderheit bei der Preisvereinbarung	219
BRBZ	Bodenrichtwert Bauland - beitragsrechtlicher Zustand -	418
BRGR	Bodenrichtwert Bauland - regelmäßige Grundstückseigenschaften -	417
BRIH	Brutto-Rauminhalt	565
BRLG	Bodenrichtwert Landwirtschaft - regelmäßige Grundstückseigenschaften -	426
BRMI	Jahresbruttokaltmiete	556
BRWB	Bodenrichtwert Bauland	416
BRWL	Bodenrichtwert Landwirtschaft	425
BRZO	Bodenrichtwertzone	110
CAPO	Carport	574
DABE	Datum des Bezugszeitpunktes	202
DACH	Dachform	510
DATU	Datum des Vertrages	201
DGES	Dachgeschossausbau	513
DREM	Drempelhöhe	581
ECKE	Ecklage	407
EDAT	Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung	111
ENAR	Energieart	535
ENER	Energieausweis	575
ENMP	Ende des Miet-/Pachtverhältnisses	204

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.1
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 27.01.2015
6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements		
Kurzbezeichnung	Name des Elements	Element-Nr.
ENRE	Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages	613
ENSK	Sekundäre Energie	592
ENTK	Entstehung des Kaufpreises	217
ENTW	Entwicklungszustand	428
ERBB	Erbbauberechtigter	602
ERBG	Erbbaurechtsgeber	603
ERBZ	Erbbauzins in %	611
ERJA	Jahr des Erbbaurechtsvertrages	604
ERTR	Ertragswert	559
ERWE	Erwerber	209
ERWL	Erwerber Landwirtschaft	211
EZWE	Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	606
FAHR	Fahrstuhl	548
FASS	Fassade	509
FENS	Fenster	540
FLAC	Fläche	401
FLUR	Flurstücksbezeichnung	106
FORD	Förderung mit öffentlichen Mitteln	560
FORR	Form/Regelmäßigkeit	403
FOTO	Anzahl der Kauffallfotos	576
FREI	Freies Feld	306
GARA	Garagen als Nebengebäude	525
GARI	Garagen im Gebäude	524
GBRE	Grundstücksbreite	402
GBTX	Text zur Gebäudeart	596
GEBA	Gebäudeart	501
GEDE	Gemeinde	133
GEFL	Geschossfläche	515
GEHO	Geschosshöhe	520
GEMA	Gemarkung	105
GEME	Gemeindeteil	104
GEMI	Gewerblicher Mietanteil	557
GEMV	Gegenstand des Mietvertrages	302
GNUT	Geplante Nutzung	437
GRFL	Gebäudegrundfläche	514
GROI	Großinvestitionen	116
GRTX	Text zur Grundstücksart	381
GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	301
GRZA	Grünlandzahl	421
GT10	Gebäudetyp 2010	594
GTYP	Gebäudetyp	567
HAUS	Hausnummer	109
HEIM	Heimfallbestimmung	610
HEIZ	Beheizung	534
HINT	Hinterland	409
JEAP	Jahr der Erbbauzinsanpassung	612
JMIE	Jahresnettokaltmiete	555
KAMI	Kamin/Kachelofen	545
KBBGFL	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttogrundfläche	737
KBBRIH	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttorauminhalt	738
KBWOFL	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Wohnfläche	735

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.1
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements		
Kurzbezeichnung	Name des Elements	Element-Nr.
KBWONU	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche)	736
KFKZ	Kauffallkennzeichen	101
KGEB	Kennziffer Gebäudeart	502
KGES	Kellergeschoss	512
KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	583
KONS	Gebäudekonstruktion	507
KOOR	Koordinate des Objekts	103
KOWT	Normalherstellungskosten 2010 (Kostenkennwert)	579
KPBGFL	Normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche	732
KPBRIH	Normierter Kaufpreis / Bruttorauminhalt	733
KPSW00	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2000	734
KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	741
KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	731
KPWONU	Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	730
KUCH	Einbauküche	544
LABE	Lagebezeichnung	107
LAGE	Lagemerkmal	410
LAUF	Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages	605
LEER	Zahl der leerstehenden Wohnungen	523
LIZI	Liegenschaftszins	568
LQUA	Lagequalität	411
MIEI	Miteigentumsanteil	207
MIET	Mieter	213
MODG	Modernisierungsgrad	580
NEKA	Nettokaltmiete	228
NHKO	Normalherstellungskosten 2002	562
NUFL	Gewerbliche Nutzfläche	517
NUTN	Nutzung nachher	439
NUTV	Nutzung vorher	438
OPED	Optischer Eindruck	571
PALA	Pächter Landwirtschaft	215
PRBE	Preisanteil für den Bestand	225
PREI	Kaufpreis	216
QSAN	Qualität der sanitären Anlagen	539
REGI	Regionalfaktor	564
REIN	Jahresreinertrag	558
RNDA	Restnutzungsdauer	506
ROFA	Rohertragsfaktor	569
RTYP	Regionstyp	115
SACH	Sachwert	554
SAUN	Sauna	546
SBAD	Sanitäre Anlagen - Bäder -	537
SCHW	Schwimmbad	547
SELB	Objektselfständigkeit	303
SOFL	Sonstige Nutzfläche	519
STAT	Status	102
STEA	Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	526
STEL	Stellung des Gebäudes	503
STOC	Stockwerk	549
STSC	Straßenschlüssel	108
STST	Standardstufe	578

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.1
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements		
Kurzbezeichnung	Name des Elements	Element-Nr.
SW00	Sachwert 2000	563
SW10	Sachwert 2010	577
TEIL	Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung	424
TENT	Text zur Entstehung des Kaufpreises	218
TOIL	Sanitäre Anlagen - Toiletten -	538
TZIN	Tatsächliche Erbbauzinsen-	608
UMBP	Preis pro m ³ umbauten Raum (1913-	553
UNGE	Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	220
URAU	Umbauter Raum	521
VART	Vertragsart	601
VELA	Verpächter Landwirtschaft	214
VEMI	Vermieter	212
VERA	Veräußerer	208
VERF	Verfahrensgebiet	436
VERG	Vergleichsmaßstab	221
VERL	Veräußerer Landwirtschaft	210
VERM	Vermietung Eigentumswohnung	552
VERP	Verpachtung	441
VERW	Verwendung bzw. Eignung	114
VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	511
VGMB	Vergleichsmaßstab Miete/Pacht	230
VWUG	Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks	614
VZIN	Erbbauzinsen nach Vertrag	607
WEAU	Wert der Außenanlagen	570
WEIA	Weitere Angaben	307
WGBF	Weitere Gebäude -Bruttogrundfläche-	588
WGBJ	Weitere Angaben - Baujahr -	530
WGDF	Weitere Gebäude -Dachform-	587
WGGA	Weitere Angaben - Gebäudeart -	527
WGGE	Weitere Angaben - Geschosszahl -	529
WGGR	Weitere Angaben - Grundfläche -	528
WGGT	Weitere Gebäude -Gebäudetyp-	585
WGKK	Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010-	590
WGRD	Weitere Gebäude –Restnutzungsdauer -	586
WGQU	Weitere Angaben - Gebäudequalität -	531
WMIN	Wertminderung	226
WOFL	Wohnfläche	516
WVER	Wertverbesserung	227
WVGL	Weiterer Vergleichsmaßstab	222
WWML	Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art	305
WWUM	Weiterer wertbeeinflussender Umstand	304
ZAWO	Zahl der Wohnungen	522
ZBER	Zulässigkeitsbereich	427
ZBMZ	Zulässige Baumassenzahl	435
ZGEZ	Zulässige Geschosszahl	432
ZGFZ	Zulässige Geschossflächenzahl	434
ZGRZ	Zulässige Grundflächenzahl	433
ZIMM	Zahl der Zimmer	550
ZNUT	Zulässige Art der baulichen Nutzung	430

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.2
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
6.2 Suchliste über den Namen des Elements		
Name des Elements	Kurzbezeichnung	Element-Nr.
Ackerzahl	ACZA	420
Alter des Bestandes	ALTB	423
Anlass des Eigentumsübergangs	ANLA	205
Anpassungsklausel	ANPA	609
Anzahl der Kauffallfotos	FOTO	576
Art des Miet-/Pachtverhältnisses	ARMI	231
Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche	ANNU	518
Aufbau der Außenmauern	AMAU	508
Aufteilungsplannummer	AFTN	112
Außenanlagen	AUSS	532
Ausstattungsstandard	ASTD	566
Balkon/Terrasse	BALK	551
Basismeridian	BMERI	137
Baugrund	BAUG	406
Baujahr	BAUJ	504
Baujahr der Anlagentechnik	BJAT	593
Bauliche Veränderung	BAVE	572
Baulücke	BAUL	408
Baumängel / Bauschäden	BAUM	573
Bauweise	BAUW	431
Bebauungsplan	BEPL	113
Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses	BEMP	203
Beheizung	HEIZ	534
Beitragsrechtlicher Zustand	BEIT	429
Besondere Bauteile	BAUT	582
Besonderheit bei der Preisvereinbarung	BPRE	219
Bodenart	BODA	422
Bodenrichtwert Bauland	BRWB	416
Bodenrichtwert Bauland - beitragsrechtlicher Zustand -	BRBZ	418
Bodenrichtwert Bauland - regelmäßige Grundstückseigenschaften -	BRGR	417
Bodenrichtwert Landwirtschaft	BRWL	425
Bodenrichtwert Landwirtschaft - regelmäßige Grundstückseigenschaften -	BRLG	426
Bodenrichtwertzone	BRZO	110
Bodenschatz	BOSA	440
Bodenwertanteil	BOWE	224
Brutto-Grundfläche	BGFL	561
Brutto-Rauminhalt	BRIH	565
Bruttopachtzins	BPAZ	229
Carport	CAPO	574
Dachform	DACH	510
Dachgeschossausbau	DGES	513
Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung	EDAT	111
Datum des Bezugszeitpunktes	DABE	202
Datum des Vertrages	DATU	201
Dienststellennummer	DST	132
Drempelhöhe	DREM	581
Ecklage	ECKE	407
Einbauküche	KUCH	544
Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	STEA	526
Energieart	ENAR	535
Energieausweis	ENER	575

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.2	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	27.01.2015
6.2 Suchliste über den Namen des Elements			
Name des Elements		Kurzbezeichnung	Element-Nr.
Ende des Miet-/Pachtverhältnisses		ENMP	204
Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtes		ENRE	613
Entstehung des Kaufpreises		ENTK	217
Entwicklungszustand		ENTW	428
Erbbauberechtigter		ERBB	602
Erbbaurechtsgeber		ERBG	603
Erbbauzins in %		ERBZ	611
Erbbauzinsen nach Vertrag		VZIN	607
Ertragswert		ERTR	559
Erwerber		ERWE	209
Erwerber Landwirtschaft		ERWL	211
Fahrstuhl		FAHR	548
Fassade		FASS	509
Fenster		FENS	540
Fläche		FLAC	401
Flurstücksbezeichnung		FLUR	106
Förderung mit öffentlichen Mitteln		FORD	560
Form/Regelmäßigkeit		FORR	403
Freies Feld		FREI	306
Garagen als Nebengebäude		GARA	525
Garagen im Gebäude		GARI	524
Gebäudeart		GEBA	501
Gebäudegrundfläche		GRFL	514
Gebäudekonstruktion		KONS	507
Gebäudetyp		GTYP	567
Gebäudetyp 2010		GT10	594
Gegenstand des Mietvertrages		GEMV	302
Gemarkung		GEMA	105
Gemeinde		GEDE	133
Gemeindeteil		GEME	104
Geplante Nutzung		GNUT	437
Geschossfläche		GEFL	515
Geschosshöhe		GEHO	520
Gewerbliche Nutzfläche		NUFL	517
Gewerblicher Mietanteil		GEMI	557
Großinvestitionen		GROI	116
Grundstücksbreite		GBRE	402
Grünlandzahl		GRZA	421
Hausnummer		HAUS	109
Heimfallbestimmung		HEIM	610
Hinterland		HINT	409
Jahr baulicher Veränderung		BAUV	505
Jahr der Erbbauzinsanpassung		JEAP	612
Jahr des Erbbaurechtsvertrages		ERJA	604
Jahresbruttokaltmiete		BRMI	556
Jahresnettokaltmiete		JMIE	555
Jahresreinertrag		REIN	558
Kamin/Kachelofen		KAMI	545
Kauffallkennzeichen		KFKZ	101
Kaufpreis		PREI	216
Kellergeschoss		KGES	512
Kennziffer Gebäudeart		KGEB	502

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.2
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
6.2 Suchliste über den Namen des Elements		
Name des Elements	Kurzbezeichnung	Element-Nr.
Koordinate des Objekts	KOOR	103
Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	KFGB	583
Lagebezeichnung	LABE	107
Lagemerkmale	LAGE	410
Lagequalität	LQUA	411
Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages	LAUF	605
Liegenschaftszins	LIZI	568
Mieter	MIET	213
Miteigentumsanteil	MIEI	207
Modernisierungsgrad -	MODG	580
Modifizierte Baujahr	BJMO	591
Nettokaltmiete	NEKA	228
Normalherstellungskosten 2000	NHKO	562
Normalherstellungskosten 2010 (Kostenkennwert)	KOWT	579
Normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche	KPBGFL	732
Normierter Kaufpreis / Bruttorauminhalt	KPBRIH	733
Normierter Kaufpreis / Sachwert 2000	KPSW00	734
Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	KPSW10	741
Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	KPWOFL	731
Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	KPWONU	730
(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttogrundfläche	KBBGFL	737
(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Bruttorauminhalt	KBBRIH	738
(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / Wohnfläche	KBWOFL	735
(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche)	KBWONU	736
Nutzung nachher	NUTN	439
Nutzung vorher	NUTV	438
Objektselfständigkeit	SELB	303
Optischer Eindruck	OPED	571
Pächter Landwirtschaft	PALA	215
Preis pro m ³ umbauten Raum (1913)	UMBP	553
Preisanteil für den Bestand	PRBE	225
Preisbestimmende Grundstücksart	GRUA	301
Qualität der sanitären Anlagen	QSAN	539
Regionalfaktor	REGI	564
Regionstyp	RTYP	115
Restnutzungsdauer	RNDA	506
Rohertragsfaktor	ROFA	569
Sachwert	SACH	554
Sachwert 2000	SW00	563
Sachwert 2010	SW10	577
Sanitäre Anlagen - Bäder -	SBAD	537
Sanitäre Anlagen - Toiletten -	TOIL	538
Sauna	SAUN	546
Schwimmbad	SCHW	547
Sekundäre Energie	ENSK	592
Sonstige Nutzfläche	SOFL	519
Status	STAT	102
Standardstufe	STST	578
Stellung des Gebäudes	STEL	503
Stockwerk	STOC	549
Straßenschlüssel	STSC	108

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.2
Objektarten-Katalog		Seite 4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
6.2 Suchliste über den Namen des Elements		
Name des Elements	Kurzbezeichnung	Element-Nr.
Tatsächliche Erbbauzinsen	TZIN	608
Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung	TEIL	424
Text zur Entstehung des Kaufpreises	TENT	218
Text zur Gebäudeart	GBTX	596
Text zur Grundstücksart	GRTX	381
Umbauter Raum	URAU	521
Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	UNGE	220
Veräußerer	VERA	208
Veräußerer Landwirtschaft	VERL	210
Verfahrensgebiet	VERF	436
Vergleichsmaßstab	VERG	221
Vergleichsmaßstab Miete/Pacht	VGMB	230
Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks	VWUG	614
Vermieter	VEMI	212
Vermietung Eigentumswohnung	VERM	552
Verpachtung	VERP	441
Verpächter Landwirtschaft	VELA	214
Vertragsart	VART	601
Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum	AREI	206
Verwendung bzw. Eignung	VERW	114
Weitere Angaben	WEIA	307
Weitere Gebäude - Baujahr -	WGBJ	530
Weitere Gebäude - Bruttogrundfläche-	WGBF	588
Weitere Gebäude - Dachform-	WGDF	587
Weitere Gebäude - Gebäudeart -	WGGA	527
Weitere Gebäude - Gebäudequalität -	WGQU	531
Weitere Gebäude -Gebäudetyp-	WGQT	585
Weitere Gebäude - Geschosszahl -	WGGE	529
Weitere Gebäude - Grundfläche -	WGGR	528
Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010-	WGKK	590
Weitere Gebäude – Restnutzungsdauer -	WGRD	586
Weitere Gebäude - Sachwert 2010-	WGSW	584
Weitere Gebäude - Standardstufe-	WGST	589
Weiterer Vergleichsmaßstab	WVGL	222
Weiterer wertbeeinflussender Umstand	WWUM	304
Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art	WWML	305
Wert der Außenanlagen	WEAU	570
Wertminderung	WMIN	226
Wertverbesserung	WVER	227
Wohnfläche	WOFL	516
Zahl der leerstehenden Wohnungen	LEER	523
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	VGES	511
Zahl der Wohnungen	ZAWO	522
Zahl der Zimmer	ZIMM	550
Zulässige Art der baulichen Nutzung	ZNUT	430
Zulässige Baumassenzahl	ZBMZ	435
Zulässige Geschossflächenzahl	ZGFZ	434
Zulässige Geschosszahl	ZGEZ	432
Zulässige Grundflächenzahl	ZGRZ	433
Zulässigkeitsbereich	ZBER	427
Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	EZWE	606

[A-BB] Anmerkungen Brandenburg • Index

ACZA 420	BRGR 417	1 Flurstücksnummern sollen in WEIA eingetragen werden . 21
1 Hinweise 125	1 Geschäftsstellendaten 123	FOTO 576
2 MW GEMA 125	BRLG 426	1 LIZI..... 229
ALTB 423	1 Geschäftsstellendaten 133	2 Anzahl und Art..... 229
1 Hiebrefe..... 129	BRWB 416	3 Speicherort..... 229
ANLA 205	1 Geschäftsstellendaten 122	FREI 306
1 Tausch..... 40	BRWL 425	1 Periodenziffer..... 92
2 rechtliche Grundlage. 40	1 Geschäftsstellendaten 132	2 überregionale Verwendung 92
3 Erfassung..... 41	BRZO 110	3 FREI5..... 93
4 VerkFIBerG 41	1 Geschäftsstellendaten 25	4 Freie Belegung 93
AREI 206	2 Nummernkatalog..... 26	GARA 525
1 Teileigentum 43	3 historische BRW-Zone 26	1 BbgBauO 178
2 Arten..... 43	CAPO 574	2 Ermittlung Reinertrag 178
3 Def. Erstverkauf 43	1 Ermittlung Reinertrag 227	3 Ermittlung Sachwert 178
4 Def. Weiterveräußerung... 43	2 Ermittlung Sachwert 227	4 Wohneigentum..... 178
5 Def. Umwandlung 43	3 Wohneigentum..... 227	GARI 524
AUSS 532	ECKE 407	1 BbgBauO 177
1 Verwendung SW-Modell 185	1 Ecklage 113	2 Ermittlung Reinertrag 177
BALK 551	ENAR 535	3 Wohneigentum..... 177
1 Wohnfläche 199	1 Hauptheizquelle 187	GBTX 596
2 Bruttogrundfläche... 199	2 Beispiele 187	1 Inhalt 255
BAUJ 504	ENTK 217	10 203-7..... 256
1 Baujahr..... 157	1 Teilfläche aus einem zusammengesetzten Objekt - SELB=1 57	11 205-5 256
BAUT 582	ENTW 428	12 205-6..... 256
1 SW10 235	1 Bauernwartung..... 135	13 303-7..... 257
BAUW 431	2 Rohbauland..... 135	14 305-3..... 257
1 Belegung offene Bauweise..... 139	3 Hinweis 135	15 401-4..... 257
BEIT 429	ERBB 602	16 601-4..... 258
1 KAG..... 136	1 Datenschutz 263	17 601-5..... 258
2 ortsübliche Straßen . 136	ERBG 603	18 601-6..... 258
3 Fertigstellung vor dem 03.10.1990 136	1 Datenschutz 264	19 601-7..... 258
4 KAG..... 137	ERWE 209	2 102-1..... 255
5 KAG..... 137	1 Datenschutz 47	20 601-8..... 258
6 KAG..... 137	2 Grenzregion 47	21 303-4..... 259
BGFL 561	ERWL 211	22 603-4..... 259
1 Anbauten 209	1 Landwirt 49	23 701-8..... 259
2 Querverweis 209	2 Ges. priv. Recht 49	24 701-9..... 259
3 Anlage zur Berechnung 209	3 Ges. öffentl. Recht 49	25 701-10..... 259
BJMO 591	4 P. u. Nichtlandwirt 49	26 701-11..... 259
1 SW10 247	5 P. u. Landwirt 49	27 703-5..... 259
2 LIZI..... 247	6 Datenschutz 49	28 707-10..... 260
3 MODG 247	FAHR 548	29 707-11 260
4 MODG 248	1 Ausstattung für Sachwert 196	3 102-2..... 255
BOSA 440	FLAC 401	30 707-12..... 260
1 GRUA..... 148	1 Querverweis zu SELB 109	31 707-13..... 260
BOWE 224	2 Minderflächen 109	32 709-5..... 260
1 Ermittlung..... 65	FLAC 402	4 103-3..... 255
2 WEIA7 65	1 Grundstücksbreite... 110	5 104-1..... 255
BPRE 219	FLUR 106	6 104-2..... 255
1 Belegung zu WWML5 und UNGE 60		7 104-3..... 255
BRBZ 418		8 104-4..... 255
1 KAG..... 124		9 109-3..... 256
2 KAG..... 124		GEBA 501
3 KAG..... 124		1 Untergruppen verwenden..... 151

10 Wohn- und Geschäftshaus 152	15 423-4 108	1 Plattenbauweise 160
11 Bürogebäude 152	16 444-1 108	2 WEIA-Eintrag 160
12 Autohaus 152	17 444-2 108	KOOR 103
13 Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung . 152	18 451-1 108	1 ETRS-Koordinaten.... 18
14 Sonstiges 152	19 451-2 108	2 wertbestimmender Teil 18
15 Werkstattgebäude . 153	2 220-3 107	KUCH 544
16 Serviced Apartments 153	20 451-3 108	1 Kaufpreisbestandteil im individuellen WB.... 192
17 Landschulheim, Ferienlager 153	21 451-4 108	LAGE 410
18 Gebäude für kulturelle Einrichtungen 153	22 451-5 108	1 Belegungshinweis....116
19 Gebäude für soziale Einrichtungen 153	3 220-4 107	2 Hinweise LAGE1116
2 WEIA7 151	4 220-5 107	3 Hinweise LAGE2.....118
20 Abwasseranlage, Kläranlage 153	5 220-6 107	4 Altbelegung Niedersachsen119
21 Einzelgarage 153	6 230-6 107	LEER 523
3 GEBA für LIZI 151	7 240-6 107	1 Unterscheidung Objektarten..... 176
4 Villa 152	8 341-1 107	2 ind. WB - vermietet . 176
5 RH/RMH..... 152	9 341-2 107	LIZI 568
6 Mehrfamilienhaus.... 152	GRUA 301	1 Bisherige Angaben.. 221
7 Forsthaus 152	1 Text zur Grundstücksart 75	2 Erfassung und Elemente 221
8 Fläche 152	10 330 79	3 Kennzeichnung LIZI 221
9 Pfarrhaus 152	11 341 79	4 FREI5 LSZ 221
GEFL 515	12 Schl-Nr. 390 80	MIET 213
1 Ermittlung mit Rechenfunktion 168	13 Schl-Nr. 418 81	1 Datenschutz..... 51
GEHO 520	14 Schl-Nr. 420 81	NUFL 517
1 Hinweis GEHO 173	15 Schl-Nr. 423 81	1 Zusammenhang bei GEMI 170
GEMA 105	16 Schl-Nr. 432 81	PALA 215
1 12 für Brandenburg... 20	17 Schl-Nr. 444 81	1 Landwirt 53
GEME 104	18 GRUA 451-1..... 82	2 Ges. priv. Recht 53
1 Im Element GEME werden die Städte, Ämter und Gemeinden erfasst..... 19	19 GRUA 451-2..... 82	3 Ges. öffentl. Recht ... 53
GEMI 557	2 WEIA8..... 75	4 Datenschutz..... 53
1 Hinweise 205	20 GRUA 451-3..... 82	PREI 216
2 Mischobjekte 205	3 Nr. 110..... 77	1 Erfassung des Kaufpreises: 55
GNUT 437	4 Schl-Nr. 154 78	REGI 564
1 WEIA7 145	5 Schl-Nr. 220 78	1 Verwendung 212
2 Nr. 2..... 145	6 Schl-Nr. 230 78	REIN 558
3 Nr. 3..... 145	7 Schl-Nr. 240 78	1 Bereitstellung 206
4 Nr. 4..... 145	8 300-1 79	2 Bezugsfertigkeit 206
GROI 116	9 300-2 79	3 Rechenfelder 206
1 Höhe..... 32	GRZA 421	RNDA 506
2 Definition und Notar .. 32	1 Hinweise 126	1 Ableitung 159
3 Periode 3..... 33	2 MW GEMA 126	RTYP 115
4 Periode 4..... 33	HAUS 109	1.1 RTYP=1 31
5 Urkundenrolle..... 33	1 ASL-Dateien..... 24	1.2 RTYP=1 31
6 Name..... 33	HEIZ 534	2.1 RTYP=2 31
GRTX 381	1 Heizkörper..... 186	2.2 RTYP=2 31
1 Inhalt 106	Hinweise	3.1 RTYP=3 31
10 418-1 108	1 Besonderheiten..... 3	3.2 RTYP=3 31
11 420-1 108	2 Schreibweise..... 15	4.1 RTYP=4 31
12 421-1 108	JMIE 555	4.2 RTYP=4 31
13 423-1 108	1 Umfang des Objektes 203	5.1 RTYP=5 31
14 423-2 108	2 FREI4 und Art der Miete 203	5.2 RTYP=5 31
	3 GEMI und gemischte Nutzung 203	6.1 RTYP=6 31
	KFGB 583	SELB 303
	1 KFGB 236	1 Definition SELB=1 84
	KGES 512	2 Definition SELB=0 84
	1	3 Definition SELB=2 85
	Baunutzungsverordnun g 165	
	KONS 507	

STEA 526	VERF 436	2 KAG 64
1 BbgBauO 179	1 Stadtbau 144	WWML 305
2 Ermittlung Reinertrag 179	2 Belegung 144	1 Beschriftung 88
3 Wohneigentum 179	VERG 221	2 überregionale Verwendung 88
STEL 503	1 Minimalbelegung 63	3 Belegung WWML3... 88, 89
1 bb 156	VERL 210	4 Belegung WWML3.... 89
STOC 549	1 Landwirt 48	5 Belegung WWML3.... 90
1 Souterrain 197	2 Ges. priv. Recht 48	6 Belegung WWML5.... 91
2 Penthouse 197	3 Ges. öffentl. Recht ... 48	WWUM 304
STSC 108	4 Datenschutz 48	1 WWUMAU 86
1 ASL-Dateien 23	VERW 114	2 nicht wertbeeinflussend 86
STST 578	1 Art des Eintrags 30	3 WWUMUS 86
1 STST 231	VGES 511	4 wertbeeinflussend 86
SW00 563	1 Erläuterung 164	ZAWO 522
1 Programm 211	WEAU 570	1 Unterscheidung Objektarten 175
SW10 577	1 Hinweise 223	ZBER 427
1 SW10 230	WEIA 307	1 Eintrag 134
TEIL 424	1 Datenschutz 95	2 Zusammenhang zu ZNUT 134
1 GRUA=300 131	2 überregionale Verwendung 95	ZBMZ 435
TENT 218	3 Zusammenfassung ... 96	1 Belegung 143
1 AfS 58	WMIN 226	ZGEZ 432
2 Windkraftanlage 59	1 WEIA (307) 67	1 Belegung 140
3 Ausgleichsbetrag 59	2 SW10 67	2 Erläuterung 140
4 Abriss 59	3 zusammenfassender Eintrag 67	3 Zusammenhang 140
UNGE 220	WOFL 516	4 WWML3 140
1 UNGEAU=0 61	1 Ermittlung Wohnfläche 169	ZGFZ 434
2 Belegung zu WWML5 und BPRE 62	2 Ermittlung Wohnfläche 169	1 Belegung 142
VELA 214	3 Zusammenhang bei GEMI 169	2 Erläuterung 142
1 Landwirt 52	WVER 227	3 Zusammenhang 142
2 Ges. priv. Recht 52	1 Wertminderung 68	4 WWML3 142
3 Ges. öffentl. Recht ... 52	2 GRUA 68	ZGRZ 433
4 Datenschutz 52	3 SW10 68	1 Belegung 141
VEMI 212	4 GRUA (ei) 68	ZNUT 430
1 Bund 50	5 zusammenfassender Eintrag 68	1 Zusammenhang ZBER 138
2 Datenschutz 50	WVGL 222	
VERA 208	1 Werte manuell 64	
1 Bund 45		
2 Datenschutz 46		
3 Notar 46		
4 Grenzregion 46		