



**Verwaltungsvorschrift
zur einheitlichen
Erfassung der Kauffälle in der automatisiert
geführten Kaufpreissammlung
im Land Brandenburg**

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales
Aktenzeichen: 13 – 584-30
vom 18.12.2012

zuletzt geändert durch Erlass vom 18.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Aufnahme von Rechtsvorgängen, Mieten und Pachten in die Kaufpreissammlung	3
3.	Umfang der Erfassung der Kauffälle	5
4.	Grundsätze bei der Erfassung	6
5.	Besondere Festlegungen zur landeseinheitlichen Erfassung der Kauffälle	6
6.	Festlegungen für die Ermittlung von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss	7
6.1	Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	7
6.2	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	7
6.3	Überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss	7
7.	Datenschutz	8
8.	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	8

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Beschreibung der Elemente der niedersächsischen Kaufpreissammlung mit Anmerkungen des Landes Brandenburg [A-BB] (Elementebeschreibung Brandenburg)
- Anlage 2: Beispiel für Zusammenstellung von Daten eines Kauffalls – Landverzicht -LVZ- gem. § 52 FlurbG
- Anlage 3: Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen für Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
- Anlage 4: Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen für Kauffälle für die Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufpreissammlung ist die unentbehrliche Grundlage für die Markttransparenz und für die Wertermittlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Sachverständigen. Sie ist insbesondere Voraussetzung für die Erstattung von Gutachten, für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, für die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und die Erstellung der Grundstücksmarktberichte. Zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung wird im Land Brandenburg das Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (AKS-Niedersachsen) verwendet.

Nur durch eine eindeutige und einheitliche Erfassung aller Rechtsvorgänge nach § 195 Abs. 1 BauGB wird sichergestellt, dass die Gutachterausschüsse ihren gesetzlichen Aufgaben gerecht werden und dass ein Vergleich der Kauffälle - auch über den Zuständigkeitsbereich eines Gutachterausschusses hinaus - sowie überregionale Auswertungen und Auskünfte möglich sind.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Verfahrensweise wird Folgendes bestimmt:

1. Allgemeines

1.1 Bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung sind grundsätzlich

- die Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung mit den Anmerkungen des Landes Brandenburg (Elementebeschreibung Brandenburg), Anlage 1,
- das „Handbuch für die Führung und Auswertung der Automatisierten Kaufpreissammlung“ (Handbuch AKS) der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung und
- die „Hinweise zur Auswertung der Kaufpreissammlung“ der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

zu beachten.

2. Aufnahme von Rechtsvorgängen, Mieten und Pachten in die Kaufpreissammlung

2.1 In die Kaufpreissammlung sind folgende Rechtsvorgänge nach § 195 Abs. 1 BauGB aufzunehmen:

- jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen,
- Einigungen vor der Enteignungsbehörde oder Enteignungsbeschlüsse,
- Beschlüsse über die Aufstellung von Umlegungsplänen bzw. über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren,

- Beschlüsse über vereinfachte Umlegungsverfahren,
 - Zuschläge in einem Zwangsversteigerungsverfahren.
- 2.2 Aus der Übermittlungspflicht des § 9 Abs. 3 BbgGAV (siehe auch Nr. 5.51 VVBo¹) ergibt sich die Erfassung von Rechtsvorgängen aus Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG und dem LwAnpG. Die Daten aus Landverzichtserklärungen gemäß § 52 FlurbG und aus Planvereinbarungen werden in Form der Zusammenstellungen entsprechend Anlage 2 und den dazugehörigen Landverzichtserklärungen und Planvereinbarungen übermittelt. Die Daten zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum werden in Form der Tausch- bzw. Bodenordnungspläne bzw. Auszügen daraus übermittelt.
- 2.3 Verträge, durch die Eigentum an einem Grundstück unentgeltlich und ohne Gegenleistung übertragen wurde (z.B. Schenkungsverträge, unentgeltliche Überlassungsverträge²) und durch die nur das Eigentum an Gebäuden übertragen wurde (z.B. DDR-Gebäudeeigentum), fallen nicht unter § 195 Abs. 1 BauGB und sind somit nicht in der Kaufpreissammlung zu führen.
- 2.4 Die Rechtsvorgänge sind mit allen erforderlichen Merkmalen nach § 9 Abs. 5 BbgGAV als Kauffälle in der Kaufpreissammlung zu erfassen und den Grundstücksarten
- unbebaute Flächen (uf), unterteilt in unbebaute Baufläche (ub), land- und forstwirtschaftliche Fläche (lf), Gemeinbedarfsfläche (gf), sonstige Fläche (sf),
 - bebautes Grundstück (bb) und
 - Eigentumswohnung (ei)
- eindeutig zuzuordnen. Der Kauffall ist so anzulegen, dass eine sachgerechte Auswertung erfolgen kann. Dabei muss der Inhalt der Rechtsvorgänge nicht vollständig und unverändert in der Kaufpreissammlung abgebildet werden.
- 2.5 Enthält der Rechtsvorgang mehrere Objekte, die sich in wesentlichen Merkmalen (z. B. Grundstücksart, Entwicklungszustand) unterscheiden, sind diese getrennt als eigenständige Kauffälle zu erfassen, wenn die anteiligen Entgelte zutreffend angegeben oder zu ermitteln sind. Grundstückstauschverträge sind, wenn möglich in zwei oder mehrere Kauffälle aufzuteilen.

¹ Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft
Aktenzeichen: MI III/4 - 583-11 vom 28. Juni 2011

² **Überlassungsvertrag:** Der Begriff des Überlassungsvertrages wird allgemein als Umschreibung für die ganz oder teilweise unentgeltliche Übertragung von Vermögensgegenständen verwendet, ohne direkt auf eine bestimmte Rechtsgrundlage zu verweisen. Den Überlassungsverträgen sind daher z.B. zuzuordnen: Schenkung, ehebedingte Zuwendung oder die vorweggenommene Erbfolge. Dabei kann sich der konkrete Vertragstyp aus der Überschrift (z.B. Schenkungsvertrag) oder aus dem Vertragstext ergeben.

- 2.6 Als Kaufpreis ist im Element PREI (216) der vertraglich vereinbarte oder für Vergleichszwecke bereinigte Kaufpreis in Euro zu erfassen. Er kann aus verschiedenen Anteilen und/oder Umrechnungen entstehen.
- 2.7 Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte sind in den Kategorien "Miete" (mi) und "Pacht" (pa) im erforderlichen Umfang zu erfassen.

3. Umfang der Erfassung der Kauffälle

- 3.1 Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob sich die Kauffälle zur Anwendung im Vergleichsverfahren und für die Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten eignen oder lediglich eine mengenstatistische Auswertung vorgesehen ist. Die Belegung der Elemente zu den einzelnen Kauffällen hat in dem für die beabsichtigten Auswertungen erforderlichen Umfang zu erfolgen.
- 3.2 Kauffälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und selbständige und marktgängige Objekte behandeln, sollen für alle Auswertungen, insbesondere für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und für die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, herangezogen werden. Für diese Kauffälle sind alle wertbeeinflussenden Merkmale zu erfassen.
- 3.3 Kauffälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind und regionaltypische oder vom Oberen Gutachterausschuss für überregionale Auskünfte und Auswertungen festgelegte Objekte behandeln, sollen für objektspezifische und landesweite Auswertungen herangezogen werden. Für diese Kauffälle sind insbesondere die für die beabsichtigten Auswertungen erforderlichen wertbeeinflussenden Merkmale zu erfassen.
- 3.4 Kauffälle, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande gekommen sind, die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen oder bei denen der Kaufpreis nicht eindeutig ist, sollen für mengenstatistische Auswertungen herangezogen werden. Für diese Kauffälle sind neben den zwingend zu belegenden Elementen noch folgende Elemente zu belegen: FLAC (401) bei uf und bb, VERG (221) bei uf und AREI (206) bei ei.
- 3.5 Die für die einzelnen Auswertungen zu belegenden Elemente sind in der Elementbeschreibung Brandenburg (Anlage 1) und in den Hinweisen zur Auswertung der Kaufpreissammlung der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung zusammengestellt. Die hierfür erforderlichen Informationen sind aus den Kaufverträgen, durch Informationen von Behörden und Befragungen der Vertragspartner auf der Grundlage des § 197 BauGB sowie ggf. durch Ortsbesichtigungen zusammenzutragen und durch sachverständige Ermittlungen zu ergänzen.

4. Grundsätze bei der Erfassung

- 4.1 Grundstücke, die künftig einem öffentlichen Zweck dienen sollen und damit dem freien Grundstücksmarkt entzogen werden, sind als Kauffälle mit der Qualität zu erfassen, die diese zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatten. Sie sind der entsprechenden Grundstücksart (Nr. 2 Abs. 5) und der preisbestimmenden Grundstücksart, Element GRUA (301) zuzuordnen. Daneben ist bei der Grundstücksart uf im Element GNUT (437) immer die geplante Nutzung anzugeben sowie in den Elementen NUTV (438) und NUTN (439) die Beschreibung der Nutzung einzutragen.
- 4.2 Bei Elementen, deren Verschlüsselung einen mehrstufigen Aufbau aufweist (GRUA 301, WWUM 304, LAGE 410, GEBA 501), ist es bei der Erfassung der Kauffälle nach Nr. 3 Abs. 2 und 3 anzustreben, eine Zuordnung zu der jeweiligen Untergruppe vorzunehmen, da erst dann in der Regel eine sachgerechte Auswertung möglich ist. Eine Zuordnung zur Ober- oder Hauptgruppe ist immer dann vorzunehmen, wenn keine sichere Zuordnung zu einer Untergruppe möglich ist.

5. Besondere Festlegungen zur landeseinheitlichen Erfassung der Kauffälle

- 5.1 Die Belegungen der Perioden 3 und 5 des Elements WWML (305) und der Perioden 6 bis 8 des Elements WEIA (307) bei allen Grundstücksarten sowie der Perioden des Elements FREI (306) nach der folgenden Tabelle werden grundsätzlich durch das Land Brandenburg geregelt und für bestimmte Kauffälle in dieser Vorschrift landeseinheitlich vorgegeben.

Grundstücksart	Perioden für landeseinheitliche Vorgaben
uf	FREI6 bis FREI10 und bei lf FREI5
bb	FREI4 bis FREI10
ei	FREI1, FREI2, FREI4, FREI7 bis FREI10
mi	FREI6 bis FREI10
pa	FREI6 bis FREI10

Eine abweichende Belegung durch die Geschäftsstellen ist nur für Kauffälle möglich, für deren Elemente die landeseinheitliche Belegung nicht vorgegeben ist.

- 5.2 Für bestimmte Objekte wird vorgegeben, unter welcher Grundstücksart und mit welchen speziellen Belegungen sie zu erfassen sind. Diese Vorgaben sind in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den jeweiligen Anmerkungen [A-BB] enthalten.
- 5.3 Für einzelne Elemente der AKS werden von der Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung abweichende oder ergänzende Belegungen für einzelne Elemente vorgegeben. Diese Vorgaben sind in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den jeweiligen Anmerkungen [A-BB] enthalten.

6. Festlegungen für die Ermittlung von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss

6.1 Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Kauffälle, die für eine Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW) geeignet sind, werden in der AKS mit dem Kürzel SW23 im Feld 7 des Elements WEIA (307) gekennzeichnet. Die weiteren zu belegenden Elemente sind in der Anlage 4 zusammengestellt und in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den Anmerkungen [A-BB] enthalten.

6.2 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

6.2.1 Kauffälle, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW) geeignet sind, werden in der AKS mit dem Kürzel LIZI23 im Feld 7 des Elements WEIA (307) gekennzeichnet. Die weiteren zu belegenden Elemente sind in der Anlage 3 zusammengestellt und in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den Anmerkungen [A-BB] enthalten.

6.2.2 Die Erfassung entsprechend Anlage 3 erfolgt für Kauffälle der Schlüsselnummern 107 und 201 bis 205 des Elements GEBA (501) in der Grundstücksart bb und entsprechend Nummer 6.3.2. Zu jedem Kauffall soll ein Foto des Gebäudes hinterlegt werden.

6.3 Überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss

6.3.1 In der Grenzregion zu Polen ist in den Geschäftsstellen Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder), Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz, Uckermark und Cottbus im Feld 7 des Elements 307 (WEIA 7) Folgendes einzutragen: „VERA-PL“, wenn der Veräußerer polnischer Staatsbürger ist und „ERWE-PL“, wenn der Erwerber polnischer Staatsbürger ist.

6.3.2 Für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für vermietete Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind in den Grundstücksarten bb und ei für die Schlüsselnummern 101 bis 106 und in der Grundstücksart ei für die Schlüsselnummern 107 und 201 des Elements GEBA die Kauffälle entsprechend Anlage 3 zu erfassen. Zu jedem Kauffall soll ein Foto des Gebäudes hinterlegt werden. Durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses werden Prüfgrößen und Grenzwerte für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen mitgeteilt. Kauffälle, die den Prüfgrößen und Grenzwerten nicht entsprechen, werden bei der Ermittlung der überregionalen Liegenschaftszinssätze nicht berücksichtigt.

7. Datenschutz

- 7.1 In der Automatisierten Kaufpreissammlung dürfen grundsätzlich keine Namen und Anschriften der Erwerber oder Veräußerer (natürliche Personen) dauerhaft gespeichert werden.
- 7.2 Die Namen und die Anschriften der Erwerber oder Veräußerer dürfen in der Fragebogenverwaltung der Automatisierten Kaufpreissammlung nur vorübergehend gespeichert werden. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Ende der Speicherung ist die Entscheidung der Geschäftsstelle über den Abschluss der Kauffallerfassung. Nach dem Eingang in der Geschäftsstelle ist der ausgefüllte Fragebogen unverzüglich auszuwerten und in die Datenbank zu übernehmen.
- 7.3 Nach dem Abschluss der Kauffallerfassung sind alle Verträge, Beschlüsse sowie ergänzende Angaben und Unterlagen, die personenbezogene Daten enthalten, zu löschen bzw. zu vernichten (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 3 BbgGAV). Dies umfasst auch die ausgefüllten Fragebögen, sowie die in der AKS-Fragebogenverwaltung gespeicherten Namen und Adressen der Erwerber und Veräußerer.

8. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 18. Dezember 2012 mit Wirkung für alle ab diesem Tag datierten Rechtsgänge in Kraft.

Beschreibung der Elemente der niedersächsischen Kaufpreissammlung

mit

Anmerkungen
des Landes Brandenburg 2024
[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		
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: 14.12.2016
Hinweise		
<p>[A-BB] Hinweise für das Bundesland Brandenburg 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.</p> <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 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 Bestimmte Elemente bestehen aus Perioden, wie z. B. das Element WEIA (307). WEIA hat 8 Perioden. Diese werden einzeln bezeichnet mit WEIA₁ (307₁) bis WEIA₈ (307₈). 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: 27.11.2017
1 Abkürzungen (so wie in den landesweiten Mustergutachten angegeben)		
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
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)	
BGG	Behindertengleichstellungsgesetz vom 19. Juli 2016 (BGBl. I S. 1757)	
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 14.07.2021 (BGBl. I, S. 2805)	
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung i. d. F. vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178)	
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)	
OGA	Oberer Gutachterausschuss	
WoEiG	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)	
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I, S.2404)	
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten Fassung.	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 31.12.2012
1 Abkürzungen		
im Land Brandenburg		
[A-BB]	auf die Erfassung im Land Brandenburg bezogener Hinweis zum Element - Anmerkung Brandenburg.	
ASL	Auskunftssystem Liegenschaftskarte	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung	
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	
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 HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	
VVBbgBO	Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung	
VV-BRW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift)	
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert)	
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl	

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>Kurzbezeichnung</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>Nettokaltemiete</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.	Kurzbezeichnung	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	Nettokaltemiete	229	BPAZ	Bruttopachtzins	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	302	GEMV	Gegenstand des Mietvertrages	501	GEBA	Gebäudeart	601	VART	Vertragsart
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	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	Nettokaltemiete																																				
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	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
232	MIAN	Quelle der Mietangabe				k	
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	Lagemerkmal	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	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 Einheiten	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: 10.03.2020			
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		
578	STST	Standardstufe	k		k	k	
579	KOWT	Normalherstellungskosten 2010	k		k		
580	MODG	Modernisierungsgrad	k		k	k	
581	DREM	Drempelhöhe	k		k		
582	BAUT	Besondere Bauteile	k		k		
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	k		k		
584	WGSW	Weitere Gebäude - Sachwert 2010-	k	k			
585	WGGT	Weitere Gebäude - Gebäudetyp -	k	k			
586	WGRD	Weitere Gebäude - Restnutzungsdauer -	k	k			
587	WGDF	Weitere Gebäude - Dachform -	k	k			
588	WGBF	Weitere Gebäude - Bruttogrundfläche -	k	k			
589	WGST	Weitere Gebäude - Standardstufe -	k	k			
590	WGKK	Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010 -	k	k			
591	BJMO	Modifiziertes Baujahr	k		k	k	
592	ENSK	Sekundäre Energie	k		k		
593	BJAT	Baujahr der Anlagentechnik	k		k		
594	GT10	Gebäudetyp 2010	k		k		
595	GRBA	Grundriss/Barrierefreiheit	k		k		
596	GBTX	Text zur Gebäudeart	k				
597	WGNF	Weitere Gebäude – Nutzfläche -	k	k			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			4		
Objektarten-Katalog					Seite 6		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand: 28.05.2018		
4 Zusammenstellung der Elemente							
Element-Nr.	Kurzbezeichnung	Name des Elements	Belegung Grundstücksart				
			bb	uf	ei	mi	pa
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	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	p		p		
731	KPWONU	Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	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		p		
740	KPNUFL	Normierter Kaufpreis / Nutzfläche			p		
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	p				
742	ERBFAK	Erbbaurechtsfaktor	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: 23.09.2016				
5 Elementbeschreibungen						
<p>In den Elementbeschreibungen werden die Elemente der Kaufpreissammlung systemunabhängig 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 XXXXXXX - 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 2010	(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 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 WEIA<u>8</u> (307<u>8</u>). 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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 Dienststellennummer verwendet.</p>							
<p>Die Grundstücksarten werden wie folgt verschlüsselt:</p>							
<p>bb = bebautes Grundstück uf = unbebaute Flächen ei = Eigentumswohnung mi = Miete pa = Pacht</p>							
<p>In den Ausgaben (Formate, Listen, ...) wird das Anzeigeformat:</p>							
<ul style="list-style-type: none"> • JJ.LFNR z.B. 08.0056 oder bei fremden Kauffällen • DST-JJ.LFNR z.B. 980-08.0056 							
<p>verwendet.</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 2010							
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:		07.03.2018																																				
103 Koordinate des Objekts - KOOR -																																								
Belegung	muss		x (zwingend)																																					
	bedingtes muss																																							
	für standard. Auswertung notwendig																																							
	kann																																							
Datenart	numerisch N7 + 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 2010																																								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																																								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																																								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																																								
Definition:																																								
<p>Das Element enthält die UTM* (ggf. Gauß-Krüger) - [A-BB] ETRS89-Koordinate 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 / wertbestimmenden Teil festzuhalten.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>																																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; 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></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Stellen: Rechtswert Ostwert <u>KOORRW</u></p> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Hochwert Nordwert <u>KOORHW</u></p> </td> </tr> </table>							<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; 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></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Stellen: Rechtswert Ostwert <u>KOORRW</u></p>									1	2	3	4	5	6	7		<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Hochwert Nordwert <u>KOORHW</u></p>									8	9	10	11	12	13	14	
<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; 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></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Stellen: Rechtswert Ostwert <u>KOORRW</u></p>									1	2	3	4	5	6	7		<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; width: 15px; height: 15px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Hochwert Nordwert <u>KOORHW</u></p>									8	9	10	11	12	13	14								
1	2	3	4	5	6	7																																		
8	9	10	11	12	13	14																																		
Hinweis:																																								
<p>Ein Fall kann ohne Belegung dieses Elements erfasst werden. In die Kaufpreissammlung wird der Fall jedoch erst nach Belegung der Koordinate übernommen.</p> <p>Bei der UTM-Koordinate wird der Rechtswert 6-stellig ohne Meridianzone (z. B. 32) eingegeben.</p>																																								
* 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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			104				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			20.03.2019		
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 2010							
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 bei der Erfassung 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält das Gemarkungskennzeichen entsprechend der von der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung vergebenen Verschlüsselung.							
Das Element ist wie folgt aufgebaut:							
1. - 2. Stelle = Länderkennung							
3. - 6. Stelle = Nummer der Gemarkung							
Als Länderkennung ist der vom Statistischen Bundesamt vergebene Schlüssel (03 für Niedersachsen, [A-BB] 12 für Brandenburg) zu verwenden. Die Länderkennung wird programmgesteuert gesetzt.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			106			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite		1			
	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 2010						
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 2010						
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) . Punkt - (Bindestrich) (Leerzeichen)						
		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 2010							
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:		11.01.2019			
110 Bodenrichtwertzone - BRZO -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch, diskret						
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 2010							
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. - 8. 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.							
Bei älteren AKS-Versionen kann die Element-Länge noch 7 betragen. Die eingestellte Element-Länge wird im AKS-Hauptmenü unter [Hilfe - Infos für Bodenrichtwertzonen] angezeigt.							
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	Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung	110
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
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.							
Die beiden Perioden sind jeweils 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		112				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
112 Aufteilungsplannummer - AFTN -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	20						
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 2010							
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:		11.10.2021			
113 Bebauungsplan - BEPL -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	80						
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 2010							
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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 standard. 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 2010							
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:							
<p style="margin-left: 40px;">Marktbeschreibung: Mengenstatistik Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben Kaufpreisentwicklung: Indexreihen Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010 Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche</p>							
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			115				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	31.12.2012			
115 Regionstyp - RTYP -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. 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 2010							
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>							
<p>1 = Großstädte und Oberzentren [A-BB] Landeshauptstadt Potsdam Stadtgebiet einer Großstadt oder eines Oberzentrums [A-BB] Gemeindeteile [GEME] bilden das Gebiet</p>							
<p>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])</p>							
<p>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</p>							
<p>4 = Grundzentren [A-BB] Mittelzentren im weiteren Metropolenraum Festgelegt durch die regionalen Raumordnungsprogramme [A-BB] entsprechend des LEP HR - dabei wird nicht zwischen Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung unterschieden; GEME bildet das Gebiet (bei der amtsangehörigen Gemeinde Gransee GEMA)</p>							
<p>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)</p>							
<p>6 = Fremdenverkehrsorte [A-BB] in Brandenburg nicht genutzt Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und dessen Einfluss auf das Preisniveau</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			116			
Objektarten-Katalog			Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	07.03.2018		
116 Großinvestitionen - GROI -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. 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 2010						
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>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:	07.03.2018
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 des eigenen Bundeslands (Niedersachsen, [A-BB] Brandenburgs) 5 = Paketverkauf, es sind auch Objekte im Ausland enthalten <p>Periode 2 (116₂ URKU): Urkundenrolle, Nummer aus Vertrag (Stellen 2 – 17)</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:	27.02.2020		
132 Dienststellennummer - DST -							
Belegung	muss			programmgesteuert			
	bedingtes muss						
	für standard. 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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> <p>Das Element ist 3-stellig mit führenden Nullen aufgebaut.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			133				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
133 Gemeinde - GEDE -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. 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 2010							
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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010			x		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		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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						
					x	x
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
					x	x
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Datum des Bezugszeitpunktes für den Vergleichsmaßstab VGMP (Element-Nr. 230).						
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						
Hinweis:						
Werden Mieten oder Pachten aus zurückliegenden Zeiträumen erfasst, so muss hier ein Datum aus diesen Zeiträumen eingetragen werden.						

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 2010						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Datum des Beginns 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		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 2010						
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			205				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	30.05.2023			
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 2010							
			x		x		
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
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 Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht und Aneignungsrecht.							
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. 205	
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	2
		Stand:	30.05.2023
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 zugeteilten 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). 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> <p>10 = Teilverkauf</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.					
			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 2010								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						x		
Definition:								
Das Element beschreibt bei Wohnungs- oder Teileigentum bzw. Bruchteilseigentum die Art des Vertrages.								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:								
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								
Angaben zum Erbbaurecht bei Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) bzw. beim Bruchteilseigentum werden in den Element-Nrn. 601 bis 614 eingetragen.								
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.								
Wohnungseigentum = Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 206
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	2
	Stand:	29.05.2008
206 Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum - AREI -		
Teileigentum	= Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.	
[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.	
Erläuterung Bruchteileigentum:		
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.	
[A-BB] Erläuterung weitere Verkaufsarten [Schlüsselzahlen]:		
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 (WWML ₃ =5), Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.	
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.	
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, ...).	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 N5, diskret						
Länge	5						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche				x			
Definition:							
Das Element enthält bei Wohnungs- oder Teileigentum den Miteigentumsanteil am Grundstück in vom Zehntausend (0/0000); ggf. ist umzurechnen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		208				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		17.05.2022			
208 Veräußerer - VERA -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N2, diskret						
Länge	2						
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							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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							
10 = Juristische Person des privaten Rechts							
11 = Juristische Person des öffentlichen Rechts							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 208
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 17.05.2022
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. 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: 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>Die Schlüsselzahlen 7 und 8 sollten unter 10 subsumiert werden. Die Schlüsselzahlen 2 bis 5 sollten unter 11 subsumiert werden.</p> <p>[A-BB] Die Erfassung erfolgt mit der jeweiligen Schlüsselzahl ohne die Zuordnung (Subsumierung) von 2 bis 5 zur Kategorie 11 sowie 7 und 8 zur Kategorie 10.</p> <p>Hinweise zur Einordnung:</p> <p>zu den Juristische Personen des Privatrechts (jPdPR) gehören vor allem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechtsfähige Vereine (eV), - Aktiengesellschaften (AG), - Kommanditgesellschaften (KG), - Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), - Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, - Versicherungsvereine auf Gegenseitigkeit, - rechtsfähige Stiftungen des Privatrechts, - europäische Aktiengesellschaften (Societas Europea-SE) <p>Der Begriff der juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist gesetzlich nicht definiert. Zu den Juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) gehören vor allem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebietskörperschaften (Bund, Bundesländer, Landkreise, Gemeinden), - hoheitliche Berufsorganisationen (z.B. IHK, Innungen, Handwerkskammer, Landwirtschaftskammer, Anwaltskammer, Ärztekammer, Steuerberaterkammer), - öffentlich-rechtliche Anstalten (z.B. Bundesbank, Landeszentralbank, öffentliche Sparkassen, Rundfunkanstalten, Bundes- und Landesversicherungsanstalten), - andere öffentlich-rechtlich organisierte Gebilde (z.B. Universitäten, Studentenwerke, Wasser- und Bodenverbände, Jagdgenossenschaften) - öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaften, insbesondere die evangelische und die katholische Kirche sowie die israelitischen Gemeinden <p>Die Belegung mit „9 = sonstige juristische Person“ wird bei der Abgabe der Statistik der Gruppe Juristische Person des privaten Rechts zugeordnet.</p> <p>Die Belegung mit „11“ sollte nur verwendet werden, wenn eine Belegung von 2 bis 5 nicht möglich ist.</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 (Landkreise Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße und die Städte Frankfurt(Oder), Cottbus) im Element WEIA₇ (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:		17.05.2022			
209 Erwerber - ERWE -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N2, diskret						
Länge	2						
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							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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 (diese Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt)							
7 = Wohnungsunternehmen							
8 = Sanierungsträger							
9 = Sonstige juristische Person							
10 = Juristische Person des privaten Rechts							
11 = Juristische Person des öffentlichen Rechts							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 209	
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	2
		Stand:	17.05.2022
209 Erwerber - ERWE -			
<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.</p> <p>Hinweise: 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.</p> <p>Die Schlüsselzahlen 7 und 8 sollten unter 10 subsumiert werden. Die Schlüsselzahlen 2 bis 5 sollten unter 11 subsumiert werden.</p> <p>[A-BB] Die Erfassung erfolgt mit der jeweiligen Schlüsselzahl ohne die Zuordnung (Subsumierung) von 2 bis 5 zur Kategorie 11 sowie 7 und 8 zur Kategorie 10.</p> <p>Hinweise zur Einordnung:</p> <p>zu den Juristische Personen des Privatrechts (jPdPR) gehören vor allem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechtsfähige Vereine (eV), - Aktiengesellschaften (AG), - Kommanditgesellschaften (KG), - Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), - Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, - Versicherungsvereine auf Gegenseitigkeit, - rechtsfähige Stiftungen des Privatrechts, - europäische Aktiengesellschaften (Societas Europea-SE) <p>Der Begriff der juristischen Personen des öffentlichen Rechts ist gesetzlich nicht definiert. Zu den Juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR) gehören vor allem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebietskörperschaften (Bund, Bundesländer, Landkreise, Gemeinden), - hoheitliche Berufsorganisationen (z.B. IHK, Innungen, Handwerkskammer, Landwirtschaftskammer, Anwaltskammer, Ärztekammer, Steuerberaterkammer), - öffentlich-rechtliche Anstalten (z.B. Bundesbank, Landeszentralbank, öffentliche Sparkassen, Rundfunkanstalten, Bundes- und Landesversicherungsanstalten), - andere öffentlich-rechtlich organisierte Gebilde (z.B. Universitäten, Studentenwerke, Wasser- und Bodenverbände, Jagdgenossenschaften) - öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaften, insbesondere die evangelische und die katholische Kirche sowie die israelitischen Gemeinden <p>Die Belegung mit „9 = sonstige juristische Person“ wird bei der Abgabe der Statistik der Gruppe Juristische Person des privaten Rechts zugeordnet.</p> <p>Die Belegung mit „11“ sollte nur verwendet werden, wenn eine Belegung von 2 bis 5 nicht möglich ist.</p> <p>[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 (Landkreise Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße und die Städte Frankfurt/Oder, Cottbus) im Element WEIA7 (3077) der Eintrag „ERWE-PL“ einzutragen.</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			210				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		21.06.2015			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung des Veräußerers land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Landwirt (natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)							
2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmungsgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)							
3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft, Bund, [A-BB] BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergemeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)							
4 = Nichtlandwirt							
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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			211				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		21.06.2015			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung des Erwerbers land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Landwirt (natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)							
2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmungsgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)							
3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft, Bund, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergemeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)							
4 = Nichtlandwirt							
5 = Pächter und Nichtlandwirt Pächter und <u>keine</u> landwirtschaftliche Nutzung durch 1 oder 2							
6 = Pächter und Landwirt Pächter und landwirtschaftliche Nutzung durch 1 oder 2							
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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			212				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			17.05.2022		
212 Vermieter - VEMI -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N2, diskret						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen zur Beschreibung der Rechtsstellung des Vermieters festgelegt:							
1 = Natürliche Person							
2 = Bund							
Diese Kennzeichnung betrifft in erster Linie die unmittelbar mit Immobilienaufgaben beauftragten Behörden des Bundes, insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Des Weiteren können hier z. B. erfasst werden: BVVG, Bundesautobahnverwaltung, ...							
[A-BB] Bei Verträgen der BVVG erfolgt im Element WEIAZ (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							
10 = Juristische Person des privaten Rechts							
11 = Juristische Person des öffentlichen Rechts							
Hinweise: Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Vermieters festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. Es sind die Datenschutzregeln zu personenbezogenen Daten einzuhalten. Für das Element VEMI (212) mit der Belegung=1 dürfen dauerhaft keine Namen z. B. im Element WEIA (307) erfasst werden.							
Die Schlüsselzahlen 7 und 8 sollten unter 10 subsumiert werden.							
Die Schlüsselzahlen 2 bis 5 sollten unter 11 subsumiert werden.							
[A-BB] Die Erfassung erfolgt mit der zutreffenden Schlüsselzahl ohne die Zuordnung (Subsumierung) von 2 bis 5 zur Kategorie 11 sowie 7 und 8 zur Kategorie 10.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		213			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		17.05.2022		
213 Mieter - MIET -						
Belegung	muss		x			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datenart	numerisch N2, diskret					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 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 2010						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen zur Beschreibung der Rechtsstellung des Mieters festgelegt:						
<ul style="list-style-type: none"> 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 = kann frei vergeben werden 9 = sonstige juristische Personen 10 = Juristische Person des privaten Rechts 11 = Juristische Person des öffentlichen Rechts 						
Hinweise: Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Mieters festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. 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.						
Die Schlüsselzahlen 7 und 8 sollten unter 10 subsumiert werden. Die Schlüsselzahlen 2 bis 5 sollten unter 11 subsumiert werden.						
[A-BB] Die Erfassung erfolgt mit der zutreffenden Schlüsselzahl ohne die Zuordnung (Subsumierung) von 2 bis 5 in die Kategorie 11 sowie 7 und 8 in die Kategorie 10.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			214				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			21.06.2015		
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung des Verpächters land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Landwirt (natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)							
2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmungsgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)							
3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft, Bund, BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergemeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)							
4 = Nichtlandwirt							
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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			215				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		21.06.2015			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung des Pächters land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Landwirt (natürliche Person, Einzelunternehmen, ...)							
2 = Gesellschaft des privaten Rechts (NLG, Zuckerfabrik, Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Aktiengesellschaft (AG), eingetragene Genossenschaft (e. G.), Kommanditgesellschaft (KG), eingetragener Verein (e. V.), Unternehmungsgesellschaft (UG), Stiftung bürgerlichen Rechts, ...)							
3 = Gesellschaft des öffentlichen Rechts (Teilnehmergemeinschaft, Bund, BVVG, Land, Landkreis, Gemeinde oder Gemeindeverband, Kirche, Teilnehmergemeinschaft nach FlurbG, Stiftung öffentlichen Rechts [per Gesetz gegründet], Sparkasse, ...)							
4 = Nichtlandwirt							
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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			216				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		04.06.2015			
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 2010			x		x		
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
Das Element enthält den für Vergleichszwecke geeigneten Kaufpreis in Euro. Der Kaufpreis kann aus folgenden Anteilen und/oder Umrechnungen entstehen:							
<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.							
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.							
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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 216	
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	2
		Stand:	29.05.2008
216 Kaufpreis - PREI -			
<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 %. [A-BB] Die Hinweise [A-BB] im Element ENTK (217) Schlüsselzahl=5 sowie bei TENT (218) sind zu beachten.</p> <p>[A-BB] Kann der ideelle Anteil eigenständig genutzt werden, wird der ideelle Anteil nicht hochgerechnet. Das kann bspw. ein Bungalow, eine Garage oder ein Bootsteg an einer Gemeinschaftsanlage, ... sein. Eine Kennzeichnung im Element ENTK (217) Schlüsselzahl=5 sowie im Element TENT (218) erfolgt nicht. Beim Element FLUR (103) wird die Anteilsangabe (15. Stelle) mit der Schlüsselzahl=2 erfasst.</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] Berechnung des Kaufpreises: Bei den Grundstücksarten »bb« und »ei« ist der Zusammenhang mit PREINO zu beachten. Bei der Berechnung des Sachwertfaktors (KPSW10) wird durch die AKS das Element PREINO (739) verwendet; bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes (LIZI) wird automatisiert [PREINO – unrentierlicher Bodenwert (BOWE - BWRENT)] verwendet.</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 (entsprechend des jeweiligen Sachwertmodells), 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 Dabei sind Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren der einzelnen Gutachterausschüsse zu beachten. 			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		216	
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
216 Kaufpreis - PREI -			
3.	<p>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) 		
4.	<p>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 		
5.	<p>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>		
6.	<p>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 WEIA$\underline{6}$ (307$\underline{6}$) »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>		
7.	<p>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>		
8.	<p>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>		
9.	<p>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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			217				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		13.05.2022			
217 Entstehung des Kaufpreises - ENTK -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N2, 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 2010							
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 [A-BB] und dieser ist nicht eigenständig nutzbar (Anteil an einem EFH, ...); er ist auf das gesamte Grundstück bezogen. [A-BB] Wird der Kaufpreis entsprechend PREI (216) »Anteilsverkauf« auf das gesamte Grundstück hochgerechnet, sind alle anderen betroffenen Elemente anzupassen.						
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.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 217
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 04.06.2015
217 Entstehung des Kaufpreises - ENTK -		
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
10 = Teilverkauf	=	Ein Teil einer selbstgenutzten Immobilie wird verkauft und diese gegen Nutzungsentgelt vom neuen Teileigentümer zurückgemietet.
11 = Verkauf auf Leibrentenbasis	=	Beim Verkauf einer Immobilie zahlt der Käufer dem Verkäufer im Gegenzug eine lebenslange Rente.
<p>Nähere Angaben z. B. über gezahlte bzw. in Ansatz gebrachte Erschließungsbeiträge können im Element TENT (Element-Nr. 218) eingetragen werden.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			218				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		14.06.2021			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Der Kaufpreis wird in Euro angegeben. Er bezieht sich auf den Zustand des Objektes, der durch die Elemente beschrieben wird.							
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.							
Hinweis:							
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.							
Beispiele:							
1 = 30000 wenn ENTK = 1 (Valuta) 30000 = Höhe des Grundpfandrechts in €							
2 = 45000 wenn ENTK = 2 (Rente) 45000 = Höhe der Rente in Euro							
6 = bb19.0086, uf19.0058 wenn ENTK = 6 Teilflächen, zusammengesetzt							
Beschreibung Erfassung Windkraftanlage							
3 = 10000 wenn ENTK=3 Ablösebetrag für einen Energiestandort in €							
Beschreibung Erfassung Ausgleichsbeträge für Naturschutzmaßnahmen							
3 = 2,5 % wenn ENTK=3 Ausgleichsbetrag zum Naturschutz in Prozent							
3 = 25 €/m ² wenn ENTK=3 Ausgleichsbetrag zum Naturschutz in €/m ²							
Beschreibung bei einem Abriss eines aufsitzenden Gebäudes							
3 = 5000 € wenn ENTK=3 Überschlägig ermittelte Abrisskosten in Euro, ggf. im Element WEIA (307) die Art des Abrissobjektes beschreiben							
Beschreibung der Größe des ideellen Anteils							
5 = 1/4 wenn ENTK=5 ideeller Anteil von ¼ am veräußerten Grundstück							

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 2010							
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 ausgeteilt							
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.					
			220					
Objektarten-Katalog		Seite		1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		28.09.2021				
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 2010								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
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.								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:								
Periode 1 – <u>UNGEAU</u> (2201)			Periode 2 – <u>UNGEUS</u> (2202)					
1. Stelle:			2. Stelle:					
0 = nicht wertbeeinflussend; nachrichtlich			0 = keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse					
[A-BB] keine Wertbeeinflussung			2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung					
			3 = Dienstverhältnis, Firmennetzwerk					
			4 = Notverkauf, Insolvenzverfahren, Konkurs					
			5 = Zukauf					
			6 = Ersatzlandkauf					
			7 = kommunales Bauland					
			8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter					
1 = wertbeeinflussend; bei der Prüfung des Kauffalles in der Weise aufgefallen, dass eine Verwendung des Kauffalles zu Vergleichszwecken bedenklich erscheint			0 = Ursache nicht bekannt					
			1 = Liebhaberpreis					
			2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbauseinandersetzung					
			3 = Dienstverhältnis, Firmennetzwerk					
			4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs					
			5 = Zukauf					
			6 = Ersatzlandkauf					
			7 = kommunales Bauland					
			8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter					
			9 = für Auswertung ungeeignet					
Das Element ist wie folgt aufgebaut: <table style="display: inline-table; border: 1px solid black; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table>								
Stellen: <table style="display: inline-table; border: 1px solid black; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table> 1 2								

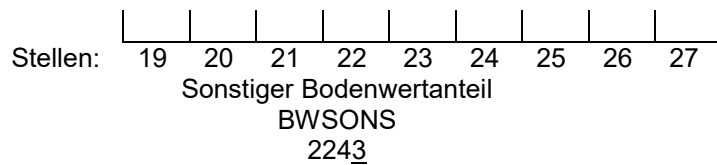
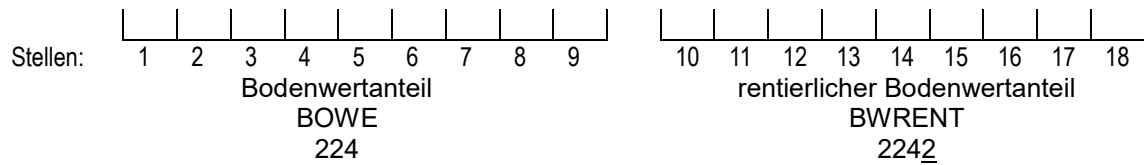
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 220
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2 Stand: 04.06.2015	
220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE -		
<p>[A-BB] Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: 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		224				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		14.08.2018			
224 Bodenwertanteil - BOWE -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	9 + 9 + 9						
Periode	3						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>Der rentierliche Bodenwertanteil (BWRENT 2242) ist der Bestandteil des Bodenwerts (BOWE 224) bei dem insbesondere bei größeren Grundstücken wirtschaftlich selbstständig nutzbare Teilflächen nicht enthalten sind. Der rentierliche Bodenwertanteil wird für die Ertragswertberechnung benötigt. Die Berechnung kann über Umrechnungskoeffizienten oder die Summe von Teilflächen (Element FLAC 401) erfolgen. Ist BWRENT nicht belegt, wird stattdessen BOWE bei den Berechnungen herangezogen.</p> <p>[A-BB] Ist in der Grundstücksart »bb« bei mit „LIZI23“ bzw. mit „SW23“ gekennzeichneten Kauffällen die Periode BWRENT (2242) belegt, so ist der Anteil an der Gesamtfläche, der dem unrentierlichen Bodenwert zuzuordnen ist, in FREI6 (306) zu erfassen.</p> <p>Der sonstige Bodenwertanteil (BWSONS 2243) ist die Differenz der Subtraktion: BOWE – BWRENT.</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.</p> <p>[A-BB] Wird ein geprüfter Bodenwertanteil aus dem Kaufvertrag erfasst, der für andere Auswertungen herangezogen werden soll, so ist im Element WEIA7 (307Z) die Kennzeichnung BOWEV für Bodenwert aus Vertrag einzutragen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		224
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 14.08.2018

224 Bodenwertanteil - BOWE -

Das Element ist wie folgt aufgebaut:



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 2010							
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:							
				,			Euro/m ²
Stellen:	1	2	3	4	5	6	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 (227) in 1.000 € zu beachten.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 227								
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite 2 Stand: 31.12.2012									
227 Wertverbesserung - WVER -										
<p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>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</p> <p>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</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> </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> </tr> </table> 1 000 Euro</p> <p style="margin-left: 40px;">Ausprägung Höhe</p> <p style="margin-left: 40px;"><u>WVERAU</u> <u>WVERHO</u></p> <p style="margin-left: 40px;">227<u>1</u> 227<u>2</u></p>							1	2	3	4
1	2	3	4							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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					
		[A-BB] § 32 ImmoWertV					
		Übrige Bewirtschaftungskosten sind:					
		- Verwaltungskosten					
		- Instandhaltungskosten					
		- Mietausfallwagnis					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 228
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den für Vergleichszwecke geeigneten jährlichen Bruttopachtzins in Euro.							
Der Pachtgegenstand wird durch das Element GRUA (Element-Nr. 301) beschrieben.							
Hinweise:							
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:							
Entgelt für Gebrauchsüberlassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (§ 585 BGB) und Gewährung des Fruchtgenusses.							
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.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Mit diesem Element wird die Aussage zu der Art des Mietverhältnisses für Wohn-, Gewerbe- und Geschäftsräume sowie des Pachtverhältnisses bei landwirtschaftlichen Objekten spezifiziert.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
Schlüsselzahl	Miete		Pacht				
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		232				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		16.04.2023			
232 Quelle der Mietangaben - MIAN -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N2, diskret						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Mit diesem Element wird die Aussage zu der Art der Quelle der Mietangabe getroffen.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
Schlüsselzahl	Quelle der Mietangabe						
0	nicht bekannt						
1	Angebotsmiete						
2	Bestandsmiete						
3	Fragebogen (Gemeinde / Mieter)						
4	Kaufvertrag / Fragebogen						
5	Online-Recherche						
6	Bestandsmiete Privatperson						
7	Bestandsmiete Makler, Wohnungsverwaltung						
8	Bestandsmiete Gemeinde						
9	Bestandsmiete Mietverein / Verein						
10	Bestandsmiete Wohnungsbaugesellschaft, Investor						
11	Bestandsmiete Wohngeldstelle						
12	Bestandsmiete Sozialmiete						
13	Bestandsmiete Finanzamt						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			301			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		20.11.2014		
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 2010						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x		x		
Definition:						
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>100 = Baugrundstück 200 = Grundstück für Gemeinbedarf 300 = Grundstück für Land- und Forstwirtschaft 400 = sonstiges Grundstück</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).						
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.						
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 (307Z) einzutragen und im Text zur Grundstücksart zu erfassen.						
[A-BB] Besonderheiten und Erläuterungen zur Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 (3078) eingetragen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 301					
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	2				
		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> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Regel ist die geplante Nutzung des Grundstücks preisbestimmend. <ul style="list-style-type: none"> Bei einem Grundstück <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. 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. <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb eines Gebietes mit Wohnbaugrundstücken (Eigenheimgebiet) <table data-bbox="280 1317 1129 1469"> <tr> <td>Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437): Entwicklungszustand (428):</td> <td>Verschlüsselung: Eigenheimgebiet (111) örtliche Verkehrsfläche (1) qualifizierte Bauerwartung (2)</td> </tr> </table> 2.2 Grundstück in landwirtschaftlich genutztem Gebiet (Ackerland), das mit einem Klärwerk bebaut werden soll: <table data-bbox="280 1592 1422 1744"> <tr> <td>Element: preisbestimmende Grundstücksart (301): geplante Nutzung (437):</td> <td>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		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -			
<u>Verschlüsselungstabelle:</u>			
100 Baugrundstück			
Grundstück in einem Gebiet, das bebaut werden soll oder bebaut ist und in dem diese künftige oder tatsächliche Nutzung preisbestimmend ist.			
110	Wohnbaugrundstück	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.	
	Grundstück in einem		
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“		
[A-BB] Ein Wohnpark ist einer Untergruppe der Schlüsselzahl 110 zu zuordnen. Weiterhin sind die Schlüsselzahlen im Element LAGE ₁ (410 ₁)=32 oder 33 sowie im Element ZBER (427)=1 zu belegen.			
130	geschäftlich genutztes Baugrundstück	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.	
	Grundstück in einem		
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“		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		301	
Objektarten-Katalog		Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	19.05.2023
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 (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, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen, Bundesautobahn, Flughafen, ...)		
230	Grundstück für öffentliche Grünanlage (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, Immissionsschutzanlage, Strandbad, ...)		
240	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim, Rathaus, Asylbewerberwohnheim, ...)		
250	sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf (Graben, Retentionsfläche, ...)		
260	Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage, Brunnengebäude, Wasserwerk, Pumpstation, Gasstation, Müllverbrennungsanlage, Recyclingcenter, Abwasseranlage, Umspannwerk, Heizhaus, ...)		
270	sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		301	
Objektarten-Katalog		Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	28.09.2021
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		
	Grundstück		
	311 in der Marsch		
	312 im Moor (kultiviert)		
	313 in der Geest		
	314 im Börden(Löß-)land		
	315 im Berg- und Hügelland (Hochebene, Hochtal)		
320	Grundstück für Grünlandnutzung		
	Grundstück für		
	321 Wiese (feuchte Lage, kann nur gemäht werden)		
	322 Streuwiese (nur Entnahme von Streu)		
	323 Weidenutzung		
	324 Hutung (nur gelegentliche Weidenutzung, geringe Ertragsfähigkeit)		
	325 Streuobstwiese (mit Obstbäumen)		
330	Grundstück für Acker- und Grünlandnutzung (Wechselland) [A-BB] ebenso ein zusammengesetzter Verkauf von Grundstücken (SELB=2) mit Acker- und Grünlandnutzung und einem Fremdanteil von bis zu 10 % an anderer Nutzung.		
331	begünstigtes Agrarland analog § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV		
340	Grundstück für Dauerkultur		
	Grundstück für		
	341 Erwerbsgarten (Gurkenanbau, Gemüseanbau, ...)		
	342 Baumschule		
	343 Obstplantage		
	344 Kurzumtriebsplantage (Flächen mit schnell wachsenden Bäumen)		
350	Grundstück für Sonderkultur		
	Grundstück für		
	351 Spargelkultur		
	352 Weingarten		
	353 Hopfenpflanzung		
	354 Tabakpflanzung		
	355 Erdbeer-, Himbeerkultur		

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 Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	7
	Stand:	24.02.2015
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
400 sonstiges Grundstück		
410	Grundstück für Abbauand	
	Grundstück für	
	411 Steinbruch	
	412 Sandgrube	
	413 Kiesgrube	
	414 Tongrube	
	415 Mergelgrube	
	416 Torfgewinnung	
	417 Schlickgewinnung	
	418 Kohleabbau, Kreideabbau	
420	Grundstück für private Grünanlage (Parkanlage) [A-BB] private Grünflächen.	
	Bei Grundstücken für private Grünanlagen handelt es sich nicht um Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land).	
	Grundstück für	
	421 Hausgarten, Grabeland (siehe § 1 BKleingG)	
	Der Hausgarten steht im räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung (Wohnen oder Haus). Das Grabeland (siehe § 1 BKleingG) ist ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf. Die Grundstücksfläche von Hausgärten oder Grabeland beträgt i. d. R. nicht mehr als 1.000 m ² . Hausgarten und Grabeland sind keine Kleingärten nach BKleingG.	
	[A-BB] Eventuell können die Regelungen im Element WWML3 (3053) zutreffend sein und sind dann zu beachten (Schlüsselzahl 8).	
	422 Kleingartenanlage, Dauerkleingarten (siehe § 1 BKleingG)	
	Bei beiden ist die kleingärtnerische Nutzung auf der Basis eines Nutzungsrechtes (Verpachtung) Grundbedingung.	
	423 Sportanlage (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz, Reitplatz ...)	
	424 Camping- und Zeltplatz, Mobilplatz	
	425 sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung	
	426 Eigentumsgarten	
	Der Eigentumsgarten ist ein Privatgarten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung, in verschiedenen Ausprägungen (Gartenkolonie, ländliche Alleinlage, Alleinlage im Ort oder am Stadtrand, ...), ohne Größenbeschränkung und kein Kleingarten nach BKleingG.	
	427 private Grünfläche (Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz)	
	[A-BB] private Ausgleichsfläche (nach Naturschutzgesetz; nach Satzung einer Gemeinde - FNP, B-Plan, Grünordnungsplan oder Umweltbericht, städtebaulicher Vertrag, ...).	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 301
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	8
	Stand:	30.01.2023
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -		
400 sonstiges Grundstück		
430	Grundstück mit Wasserfläche	
	Grundstück mit	
	431 Wasserfläche für gewerbliche Fischerei	
	432 Wasserfläche für gewerbliche Nutzung mit dem Zweck der Freizeitgestaltung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand ...)	
	433 Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung (Sport, Naturliebhaber ...)	
	434 privater Graben oder andere Wasserflächen ohne Nutzung (Tümpel, ...)	
440	Grundstück mit besonderer Funktion	
	441 Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall, ...)	
	442 Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe, ...)	
	443 privater Weg	
	444 Halde, Deponie (Deponie - geordnet, Müllhalde - ungeordnet, ...)	
	445 ausgebeutetes Abbaugrundstück	
	446 Grundstück für Aufspülfläche	
450	Grundstück für Energieanlagen	
	451 Windkraftanlage (Standortfläche mit Wegeflächen [A-BB] Gesamtfläche, Standortfläche, Kranaufstell- und Wegefläche, Abstandsfläche, sonstige Fläche, ...)	
	452 Biogasanlage	
	453 Photovoltaikanlage	
	454 Solaranlage	
	455 Wasserstoffproduktion	
	Hinweise:	
	451 Windkraftanlage [A-BB] Im Element WEIA7 (3077) ist neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der Windkraftanlagen einzutragen.	
	[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.	
	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.	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		302				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		27.09.2021			
302 Gegenstand des Mietvertrages - GEMV -							
Belegung	muss		x (zwingend)				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datenart	numerisch N2, diskret						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 ...) 8 = Wohnung möbliert 9 = sonstiger Gegenstand des Mietvertrages 10 = Carport</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:		04.06.2015			
303 Objektselbstständigkeit - 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	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x		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 sind.							
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 WEIA _Z (307 _Z) 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. 303
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite	2
	Stand:	04.06.2015
303 Objektselfständigkeit - SELB -		
<p>[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 style="list-style-type: none">– mehrere eigenständig verwertbare oder werthaltige Objekte in einem Vertrag verkauft werden oder– im Element GRUA (301) die Schlüsselzahlen 300 oder 330 erfasst wurden.		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.					
			304					
Objektarten-Katalog		Seite		1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		28.09.2021				
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			x	x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x		x			
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x					
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x					
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x			
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, nicht wertbeeinflussend								
1 wertbeeinflussend [A-BB] Das Kaufobjekt wird damit als von der üblichen Norm abweichend gekennzeichnet und vom routinemäßigen Preisvergleich ausgeschlossen.								
[A-BB] WWUMAU (3041)								
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:	28.09.2021															
304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM -																		
<p>50 Vertragliche Natur</p> <p style="margin-left: 40px;">51 Zuckerrübenkontingent</p> <p style="margin-left: 40px;">52 Milchquote</p> <p style="margin-left: 40px;">53 Besonderheiten aus Mietvertrag werterhöhender Natur (z. B. überdurchschnittliche Miethöhe)</p> <p style="margin-left: 40px;">54 Besonderheiten aus Mietvertrag wertmindernder Natur (z. B. Miethöhe unter Marktniveau)</p> <p>70 Tatsächliche Natur</p> <p style="margin-left: 40px;">71 Industriebrache, Altlast</p> <p style="margin-left: 40px;">72 Rohbau</p> <p style="margin-left: 40px;">73 Abbruchobjekt</p> <p style="margin-left: 40px;">74 bauliche Anlage besonderer Art (Platzbefestigung, Gründungen, Schienen ...)</p> <p style="margin-left: 40px;">75 Wasserbauliche Anlage (Schleuse, Wehr ...)</p> <p style="margin-left: 40px;">76 Anlage mit Schutzfunktion (Lärmschutzwall, Stützmauer ...)</p> <p style="margin-left: 40px;">77 Gartenhaus</p> <p style="margin-left: 40px;">78 Nitratsensible Gebiete (Rote Gebiete)</p> <p>90 Zusammentreffen mehrerer Umstände</p> <p>99 Sonstiger Umstand</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <table style="margin-left: 100px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Stellen:</td> <td style="text-align: center;">□</td> <td style="padding-left: 100px;">□ □</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="padding-left: 100px;">2 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Ausprägung</td> <td style="padding-left: 100px;">Ursache</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">WWUM<u>A</u></td> <td style="padding-left: 100px;">WWUM<u>S</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">304<u>1</u></td> <td style="padding-left: 100px;">304<u>2</u></td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>[A-BB] Die Eintragungen bei dem Element WEIA (307) erfolgen in der Periode WEIAZ (307Z).</p> <p>Erklärung zu 78 - Nitratsensible Gebiete Die Bundesländer sind verpflichtet, die nitrat- und phosphatsensiblen Gebiete auszuweisen, die aufgrund von Überschreiten von Schwellenwerten besonderer Maßnahmen und Regelungen bedürfen. Auf diesen Flächen sind zusätzliche Auflagen für die Düngung zu beachten (vorgeschriebene Fruchtfolge, Reduzierung oder Verbot der Düngung). Zusätzlich ist sowohl die Überprüfung des Stickstoffgehaltes der Flächen als auch die Untersuchung des Wirtschaftsdüngers vor der Ausbringung verpflichtend.</p>				Stellen:	□	□ □		1	2 3		Ausprägung	Ursache		WWUM <u>A</u>	WWUM <u>S</u>		304 <u>1</u>	304 <u>2</u>
Stellen:	□	□ □																
	1	2 3																
	Ausprägung	Ursache																
	WWUM <u>A</u>	WWUM <u>S</u>																
	304 <u>1</u>	304 <u>2</u>																

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 305					
Objektarten-Katalog			Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	31.08.2020				
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 2010								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
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.								
Die Verschlüsselungen [A-BB] der von der Geschäftsstelle frei zu belegenden Elemente können bei den Geschäftsstellendaten <i>Menü Geschäftsstelle</i> hinterlegt werden.								
Hinweis:								
Die Perioden des Elements werden mit WWML₁ (305 ₁) bis WWML₅ (305 ₅) bezeichnet.								
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.								
[A-BB] Die Belegung bei WWML₃ entspricht dem Modernisierungsgrad bei Gebäuden und wurde bis zum 31.12.2015 verwendet. 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					
bb, ei	1 bis 5	-	Wird ab dem 01.01.2014 (bb) bzw. 01.01.2016 (ei) mit Einführung des Elements MODG (580) in der AKS nicht mehr belegt.					
bb, ei, ub	9	-	Wird mit Einführung der AKS 4.x nicht mehr verwendet – ehemals zulässige Geschosszahl und Geschossflächenzahl nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003					
Weitere Erläuterungen, siehe nächste Seiten:								

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 »If« dient der Verbesserung der Angaben zur Entstehung des Kaufpreises.

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
If	0	ACZA (420) oder GRZA (421) bei der Preisfindung nicht berücksichtigt	Dient der Klarstellung, ob die Bonität (Acker- / Grünlandzahl) bei der Entstehung des Kaufpreises eingeflossen ist.
	1	ACZA (420) oder GRZA (421) bei der Preisfindung berücksichtigt	
	2	mehrere Merkmale, wie Schlüsselzahlen 0 und 3	Beim Zusammentreffen mehrerer Merkmale müssen diese unter dem Element WEIA beschrieben werden.
	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				Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				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			Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)	
5	straßenseitig gelegene Fläche (vorn)				
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 $\leq 1.000 \text{ m}^2$ 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				Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				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 UNGEAU (2201) mit der Schlüsselzahl 1 (=wertbeeinflussend) in für UNGEUS (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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202).		
	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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202).		
	3	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202) 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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202) 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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202) 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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202) 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 UNGEAU (2201) und 9 bei UNGEUS (2202), ▪ 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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.							
			306							
Objektarten-Katalog			Seite		1					
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:		31.08.2020					
306 Freies Feld - FREI -										
Belegung	muss									
	bedingtes muss									
	für standard. Auswertung notwendig									
	kann									
Datenart	dezimal, D5.2, stetig									
Länge	8									
Periode	10									
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 2010										
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor										
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins										
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche										
Definition:										
Unter diesem Element können eigene Elemente definiert werden. Die Definitionen können bei den Geschäftsstellendaten <i>Menü Geschäftsstelle</i> hinterlegt werden.										
Hinweis:										
Die Perioden des Elements werden mit FREI1 bis FREI10 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] Die Belegung der in der folgenden Tabelle aufgeführten Perioden des Elements FREI wird grundsätzlich durch das Land Brandenburg geregelt und nachfolgend für bestimmte Kauffälle landeseinheitlich vorgegeben.										
Grundstücksart	Perioden für landeseinheitliche Vorgaben									
uf	FREI6 bis FREI10 und bei lf FREI5									
bb	FREI4 bis FREI10									
ei	FREI1, FREI2, FREI4, FREI7 bis FREI10									
mi	FREI6 bis FREI10									
pa	FREI6 bis FREI10									
Eine abweichende Belegung durch die Geschäftsstellen ist nur für Kauffälle möglich, für deren Elemente die landeseinheitliche Belegung nicht vorgegeben ist.										

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
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
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 7=Wochenendhaus	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 bis 2011 u. 2015-2016)	Liegenschaftszinssatz	Beinhaltet Zinssätze bis Juli 2011 und von 2015 bis 2016 sowie LIZI17 von 2021 bis 2022.
	FREI6 (306) F6 – unrent. Flächenanteil	Unrentierlicher Flächenanteil	Dient zur Ermittlung des Flächenanteils, der dem rentierlichen Bodenwertanteil BWRENT (2242) zugeordnet werden kann.
	FREI10 (306) 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 bis 2011 berechneten Liegenschaftszins. Mit der Einführung des Elements LIZI (568) wurde der Liegenschaftszins bei der Migration neu berechnet. Wegen der Nacherfassung nach der RL EW-BB für die Jahre 2015 und 2016 und damit der Neuberechnung in LIZI sind auch die nach den vorherigen Rahmenbedingungen in den Jahren 2015 und 2016 ermittelten Liegenschaftszinssätze in FREI5 migriert worden.			
[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 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 ¹	Preis in €/m ² Wohnfläche mit Besonderheiten	Unter WEIA8 (3078) können erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen präzisiert werden.		
	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.		
	¹ 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.				
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:	20.08.2021			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält weitere Angaben zum Kaufpreis oder zum Objekt, die durch die Verschlüsselung nicht oder nicht vollständig erfasst werden.							
Beispiele:							
– Beschreibung des weiteren wertbeeinflussenden Umstandes							
– Erläuterungen zu den verschlüsselten Daten							
– Angaben zu den Vertragsparteien							
[A-BB] 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.							
– bei bebauten Grundstücken Erläuterungen zu Baumängeln, Bauschäden, Wertminderungen und Wertverbesserungen							
– Weitere Beschreibungen des Objekts, z. B. Abbruchobjekt, Abrisskosten, ...							
Bei allen Perioden wird eine Auswahl von Schlagwörtern angeboten. Die Schlagwörter können in den Geschäftsstellendaten definiert werden. [A-BB] Schlagwörter werden landeseinheitlich verwendet.							
lfd. Nr.	Schlagwort	bei bb	bei ei	bei uf	bei mi	bei pa	Hinweise
1	LIZI17	x	x				
2	SW10	x	x				
3	BVVG	x	x	x	x	x	
4	BOWEV	x	x				
5	ERWE-PL	x	x	x			
6	gsgp	x	x	x			gsgp bei SELB (303)=1
7	VERA-PL	x	x	x			
8	SW23	x	x				
9	LIZI23	x	x				
Hinweis:							
Die Perioden des Elements werden mit WEIA ¹ (307 ¹) bis WEIA ⁸ (307 ⁸) bezeichnet. Im Element WEIA dürfen keine personenbezogenen Daten geführt werden. Angaben über Notar, Urkundenrolle usw. sind vorrangig beim Element GROI 116 einzutragen.							

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«

[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 Tabellen.

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 GA oder OGA 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 (437)		x	Hinweise zum öffentlichen Zweck sind im Element WEIA ₇ einzutragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS		Element-Nr.
		Automatisierte Kaufpreissammlung		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 einzutragen.
	TENT (218)		x	Bei überschlägig ermittelten Abrisskosten ggf. im Element WEIA die Art des Abrissobjektes beschreiben.
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.
	FREI10 (306)		x	Bei der Belegung FREI10 mit der Schlüsselzahl=6 können die Begriffe der weiteren Gebäude in WEIA7 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 WEIA7 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 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 zur Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 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 »LIZI23 herzustellen. Das Kürzel LIZI17 ist nur ohne weitere textliche Zusätze entsprechend Nr. 6.2.1 KPSErf-RL zu verwenden (keine Verwendung mit Ergänzungen wie z.B. „für LIZI17 nicht geeignet“).
	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 einzutragen und im Text zur Gebäudeart [Element GBTX (596)] auszuwählen.
	GEBA (501)		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.
	GRUA (301)		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 das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.
	FLAC (401)		x	
	SELB (303)		x	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS		Element-Nr.
		Automatisierte Kaufpreissammlung		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)	KONS (507)		x	Unter WEIA7 wird bei der Schlüsselzahl = 8 „Plattenbau“ eingetragen.
	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 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach der RE EW-BB herangezogen werden können und entsprechend KPSErf-RL Anlage 3 belegt sind, sind mit LIZI23 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 VV EW-SW geeignet sind und entsprechend KPSErf-RL Anlage 4 belegt wurden, sind mit SW23 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 zur Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.
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.
	WERHO (2272)		x	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog				Seite	6
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				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 »LIZI23« herzustellen. Das Kürzel LIZI17 ist nur ohne weitere textliche Zusätze entsprechend Nr. 6.2.1 KPSErf-RL zu verwenden (keine Verwendung mit Ergänzungen wie z.B. „für LIZI17 nicht geeignet“).	
	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 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 einzutragen.	
	LIZI (568)		x	Kauffälle, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach der VV EW-SW herangezogen werden können und entsprechend KPSErf-RL Anlage 3 belegt sind, sind mit LIZI23 im Element WEIA7 zu kennzeichnen.	
	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		Element-Nr.
		Automatisierte Kaufpreissammlung		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 zur 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.
	WERHO (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 1.000 € auszuweisen. In WEIA8 können ggf. Besonderheiten und Erläuterungen zum Kaufpreis ausgewiesen werden.
	GARI (524)		x	
	GARA (525)		x	
	STE A (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 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 einzutragen.
	ERWL (211)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
	VERL (210)		x	
	WWML (305)		x	Bei WWML3=2 müssen die Merkmale im Element WEIA beschrieben werden.
			x	Bei WWML3=7 können Angaben zu sonstigen Gründen des Erwerbs von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen im Element WEIA ergänzt werden.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 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 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 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 zur Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog			Seite	9
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »gfk« • 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 ANLA=9 (VerkFIBerG) können ggf. zusätzlich Eintragungen in WEIA6 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 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 vorgenommen werden.
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
(3067)	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 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 zur 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 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 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 zur Grundstücksnutzung werden im Element WEIA8 eingetragen.	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. 307
Objektarten-Katalog				Seite	11
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	27.01.2015
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »mi« • Miete					
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis	
(3077)	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 WEIA7 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.	
307 Weitere Angaben - WEIA – Grundstücksart »pa« • Pacht					
WEIA7	Element	E-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis	
(3077)	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:		16.03.2018			
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			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den Text zur Grundstücksart. Mit dem Text kann die Preisbestimmende Grundstücksart genauer beschrieben werden.							
Für den Text steht eine vordefinierte Liste für die Auswahl zur Verfügung. Die Liste kann durch die zentrale Stelle (LGN) erweitert werden. [A-BB] Die Anmerkungen Brandenburg wurden aus dem Element GRUA (301) übertragen.							
Folgende Beschreibungen stehen zur Auswahl:							
Schlüssel	Name der Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart				
112	Kleinsiedlungsgebiet	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. 381	
Objektarten-Katalog				Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	19.05.2023
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -					
Schlüssel	Name der Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart		
143	Sondergebiet Soziale Einrichtung	1	Kindergarten		
		2	Schule		
		3	Krankenhaus		
		4	Altenwohnheim		
153	kundenorientierte Gewerbebetriebe	1	Autowerkstatt		
		2	Baumarkt		
		3	Tankstelle		
154	Gebiet mit Industriegebäuden und –anlagen	1	Industriehafen		
155	Gebiet mit Verbrauchermarkt	1	großer Verbrauchermarkt (1500-4999 m ²)		
		2	kleiner Verbrauchermarkt (800-1499 m ²)		
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	Umgehungsstraßen		
		3	Kreisstraßen		
		4	Landesstraßen		
		5	Bundesstraßen		
		6	Flughafen		
		7	Bundesautobahn		
230	öffentliche Grünanlage	1	Friedhof		
		2	Park		
		3	Kinderspielplatz		
		4	Sportplatz		
		5	Immissionsschutzanlage		
		6	Strandbad		
240	Baugrundstück für Gemeinbedarf	1	Kindergarten		
		2	Schule		
		3	Krankenhaus		
		4	Altenwohnheim		
		5	Rathaus		
		6	Asylbewerberwohnheim		
250	sonstiges Grundstück des Gemeinbedarfs	1	Graben		
		2	Retentionsfläche		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
				381	
Objektarten-Katalog				Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	19.05.2023
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -					
Schlüssel	Name der Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart		
260	Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	Kraftwerk		
		2	Trafo		
		3	Kläranlage		
		4	Brunnengebäude		
		5	Wasserwerk		
		6	Pumpstation		
		7	Gasstation		
		8	Müllverbrennungsanlage		
		9	Recyclingcenter		
		10	Abwasseranlage		
		11	Umspannwerk		
		12	Heizhaus		
315	Im Berg und Hügelland (Hochebene ...)	1	Hügelland		
		2	Hochebene		
		3	Hochtal		
341	Erwerbsgarten	1	Erwerbsgarten		
		2	Gurkenanbau		
		3	Gemüseanbau		
355	Erdbeer-, Himbeerkultur	1	Erdbeerkultur		
		2	Himbeerkultur		
365	Grundstück für Forstbaumschule	1	Schonung		
367	kein Nutzwald	1	Gehölz (Wildwuchs)		
418	Kohleabbau, Kreideabbau	1	Kohleabbau		
		2	Kreideabbau		
420	Grundstück für private Grünanlage	1	Parkanlage		
421	Hausgarten, Grabeland	1	Grabeland		
		2	Hausgarten		
422	Dauerkleingarten	1	Kleingartenanlage		
		2	Dauerkleingarten		
423	Sportanlage	1	Golfplatz		
		2	Tennisplatz		
		3	Sportplatz		
		4	Reitplatz		
424	Camping- und Zeltplatz, Mobilplatz	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		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 381	
Objektarten-Katalog				Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	27.09.2021
381 Text zur Grundstücksart - GRTX -					
Schlüssel	Name der Grundstücksart	LFNR	Text zur Grundstücksart		
432	Wasserfläche ohne Fischereinutzung	1	Jachthafen		
		2	Badestrand		
433	Wasserfläche für Freizeitnutzung	1	Sport		
		2	Naturliebhaber		
434	privater Graben	1	privater Graben		
		2	Wasserflächen ohne Nutzung		
		3	Tümpel		
441	Grundstück mit Schutzeinrichtung	1	Deich		
		2	Damm		
		3	Wall		
442	Lagerplatz (Land-, Forstwirtschaft)	1	Landwirtschaft		
		2	Forstwirtschaft		
		3	Gewerbe		
444	Halde, Deponie	1	Halde		
		2	Deponie – geordnet		
		3	Müllhalde – ungeordnet		
451	Windkraftanlage	1	Standortfläche mit Wegeflächen [A-BB] Gesamtfläche		
		2	Standortfläche		
		3	Kraufstell- und Wegefläche		
		4	Abstandsflächen		
		5	sonstige Flächen		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			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 2010						
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>Die durchschnittliche Grundstücksbreite sollte sich an der künftig möglichen Bebauung orientieren. [A-BB] Das Element GBRE bei der Grundstücksart »bb« (AKS 3.30) wurde in das Element FRE110 (306) migriert.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
<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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Aussage zur Ecklage des Grundstücks. [A-BB] Das Element ist zu belegen.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = keine Ecklage							
1 = Ecklage							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element beschreibt, ob das Objekt ein baureifes Baulückengrundstück in einem bereits seit mehreren Jahren bebauten Gebiet ist.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = kein Baulückengrundstück							
1 = Baulückengrundstück							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 und nicht bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung angerechnet werden.</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						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält das vom Benutzer individuell zu klassifizierende und zu verschlüsselnde Lagemerkmale.							
Die Perioden des Elements werden mit LAGE ₁ (410 ₁) und LAGE ₂ (410 ₂) bezeichnet. [A-BB] Die Perioden sind jeweils nur mit einer Schlüsselzahl zu belegen.							
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	Zentrumslage	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.
Objektarten-Katalog			Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	31.12.2012
410 Lagmerkmal - 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 eingliedert 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	Eigenheimgebiet ab 2000	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete	
Freizeitgebiet	40			
	41	Wochenendhausgebiet	Wochenend- bzw. Sommerhäuser in privater Nutzung	
	42	Ferienhausgebiet	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 (Hofanschluss). 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	ortsfern	Nutzflächen in größere Distanz oder ohne unmittelbare Anbindung zur Ortschaft	
	63	ehemaliges Abbau- / 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			
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise
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>			
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	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	Lage nicht unmittelbar am Wasser, aber bis 300 m
Straßenlage	20		
	21	rückwärtige oder hinterliegende Grundstücke	Lage nicht unmittelbar an der Straße; Bauland ab zweiter Reihe. Zufahrt im <u>Recht</u> des Grundstückseigentümers
	22	Zweifrontengrundstück	Grundstück mit Anschluss an zwei öffentliche Straßen (in der Regel: eine vordere und rückwärtige öffentliche Straße [Erschließungsanlage, § 127 BauGB])
	23	Hammergrundstück	Lage nicht unmittelbar an der Straße; Bauland ab zweiter Reihe. Zufahrt im <u>Eigentum</u> des Grundstückseigentümers
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 4 Stand: 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>		
<p>10 Altstadtgebiet; City</p> <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 		
<p>20 Siedlungskern in einer Landgemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> 21 Kernbereich einer Landstadt 22 Kernbereich einer ländlichen Siedlung 		
<p>30 Vorortzentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> 31 Nebenzentrums-kern in einer Stadt 32 dörflicher Kern in städtischer Randlage 		
<p>40 Stadterweiterungsgebiet der Epoche 1880 – 1914</p> <ul style="list-style-type: none"> 41 bürgerliche Blockrandbebauung 42 villenartiges bürgerliches Wohngebiet 43 Arbeiterquartier in Blockrandbebauung 44 frühere Wohnsiedlung (Werkssiedlung ...) 		
<p>50 Wohnbaugesamt der Zwischenkriegszeit</p> <ul style="list-style-type: none"> 51 Wohnsiedlung als Reichsheimstätte 52 Wohnbaugesamt im Geschosswohnungsbau 53 villenähnliches bürgerliches Einzelhausgebiet 		
<p>60 Wohnbaugesamt der 50er und 60er Jahre</p> <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.	
		410	
Objektarten-Katalog		Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
410 Lagemerkmale - LAGE -			
70	Wohnbaugebiet seit Anfang der 70er Jahre		
71	gestaffelter Hochhauszug		
72	Einfamilienhausgebiet in exponierter Lage mit großen Grundstücken (um 1 000 m ²)		
73	Einfamilienhausgebiet mittlerer Lage und Grundstücksgröße (größer als 500 m ²)		
74	Einfamilienhausgebiet mit kleinsten Grundstücken (größer als 200 m ²)		
80	Siedlung im ländlichen Bereich		
81	Dorfrandlage		
82	Einzellage im Außenbereich		
90	Land- und forstwirtschaftliche Fläche		
91	Ortsnähe		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			411				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			14.06.2021		
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
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 = schlechte-mäßige Lage 3 = mäßige Lage 4 = mäßige-mittlere Lage 5 = mittlere Lage 6 = mittlere-gute Lage 7 = gute Lage 8 = gute-sehr gute Lage 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		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 WGFZ0,80 / alt: WR 750 oder WA-g-II-GFZ 0,8).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			418				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
418 Bodenrichtwert Bauland - 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			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
Dieses Element enthält den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks.							
Der beitragsrechtliche Zustand wird automatisch eingetragen; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der beitragsrechtliche Zustand auch manuell eingetragen werden.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.							
2 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB , d.h. für das Grundstück sind nach der Satzung der Gemeinde ein Erschließungsbeitrag sowie ein Kostenerstattungsbeitrag 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 Kostenerstattungsbeitrages 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 Kauffällen nicht mehr genutzt werden) [A-BB] die Nutzung im Land Brandenburg ist möglich.							
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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.					
			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 2010								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
Das Element enthält die mittlere Ackerzahl.								
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.								
Hinweis:								
Eine Belegung ist für die Abgabe der Landwirtschaftsstatistik zwingend erforderlich. Es wird bei der Abgabe die Gesamtertragsmesszahl ermittelt. Eine Nichtbelegung verhindert die Abgabe des kompletten Datensatzes. Sollte kein Wert für das entsprechende Flurstück vorliegen, kann der Mittelwert der Gemarkung eingetragen werden. Hierfür können eigene Werte der Geschäftsstelle oder die „Regionalen Wertansätze der Flächenerwerbsverordnung“ Anwendung finden.								
[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.								
[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:								
<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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die mittlere Grünlandzahl.							
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.							
Hinweis:							
Eine Belegung ist für die Abgabe der Landwirtschaftsstatistik zwingend erforderlich. Es wird bei der Abgabe die Gesamtertragsmesszahl ermittelt. Eine Nichtbelegung verhindert die Abgabe des kompletten Datensatzes. Sollte kein Wert für das entsprechende Flurstück vorliegen, kann der Mittelwert der Gemarkung eingetragen werden. Hierfür können eigene Werte der Geschäftsstelle oder die „Regionalen Wertansätze der Flächenerwerbsverordnung“ Anwendung finden.							
[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.							
[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:							
<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:		15.02.2021			
422 Bodenart - BODA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch , diskret		x				
Länge	4 + 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 2010							
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.</p> <p>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) 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)</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		422	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	15.02.2021
422 Bodenart - BODA -			
<p>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) 9310 = Sand auf lehmigem Sand (S/IS) 9320 = Anlehmiger Sand auf Mergel (SI/Me) 9350 = Lehmiger Sand auf Mergel (IS/Me) 9360 = Lehmiger Sand auf sandigem Lehm (IS/sL) 9370 = Lehmiger Sand mit Mergel (ISMe) 9380 = Lehmiger Sand mit Moor auf Mergel (ISMö/Me) 9390 = Anlehmiger Sand mit Moor (SIMö) 9410 = Lehm auf Mergel (L/Me) 9420 = Lehm mit Moor auf Mergel (LMö/Me) 9430 = Schwerer Lehm auf Moor (LT/Mö) 9440 = Ton auf Mergel (T/Me) 9450 = Moor auf Mergel (Mö/Me) 9460 = Moor mit Lehm auf Mergel (MöL/Me) 9470 = Moor mit Mergel (MöMe) 9480 = LößDiluvium (LöD) 9490 = IlluviumDiluvium (AID) 9998 = Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren 9999 = Sonstiges</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält das durchschnittliche Alter des Bestandes in Jahren.							
Weitere Angaben können in dem Element WEIA (Element-Nr. 307) langschriftlich eingetragen werden. [A-BB] Ob die Hiebreife <= 10 % oder > 10 % ist, kann im Element WEIA (307) vermerkt werden.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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, N3 stetig, N8 stetig						
Länge	3 + 7 + 3 + 7 + 4 + 8 + 8 + 15						
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 2010							
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> - 424<u>1</u>) preisbestimmende Grundstücksart nach Element GRUA (Element-Nr. 301) für die Nutzung der Teilfläche 4. - 10. Stelle = Teilflächen – Fläche – (TEIL<u>FL</u> – 424<u>2</u>) zugehörige Teilfläche in m² 11. - 13. Stelle = Teilflächen – Acker-/Grünlandzahl – (TEIL<u>AG</u> – 424<u>3</u>) mittlere Acker- und Grünlandzahl 14. - 20. Stelle = Teilflächen – Bodenwert – (TEIL<u>BW</u> – 424<u>4</u>) zugehöriger Bodenwert in vollen Euro 21. - 24. Stelle = Teilflächen – Bodenart– (TEIL<u>BQ</u> – 424<u>5</u>) 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		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	01.12.2013
424 Teilflächen bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung - TEIL -			
<p>25. - 32. Stelle = Teilflächen – Rechtswert (Ostwert) – (<u>TEILRW</u> - 4247) Rechtswert/Ostwert in Metern</p> <p>33. - 40. Stelle = Teilflächen – Hochwert (Nordwert) – (<u>TEILHW</u> – 4248) Hochwert/Nordwert in Metern</p> <p>41. - 55. Stelle = Teilflächen – Flurstück – (<u>TEILFS</u> – 4246) Flurstücksnummer, wie Element FLUR (Element-Nr. 106) verschlüsselt</p>			
Hinweis:			
Die Perioden des Elements werden mit <u>TEIL1</u> , <u>TEILNU1</u> , <u>TEILFL1</u> , ... bis <u>TEIL4</u> , <u>TEILNU4</u> , <u>TEILFL4</u> , ... bezeichnet.			
[A-BB] Bei zusammengesetzten Objekten, Belegung des Elements SELB (303) mit der Schlüsselzahl=2, gilt für folgende Schlüsselzahlen des Elements GRUA (301):			
<ul style="list-style-type: none"> - Schlüsselzahl=300: die Belegung kann entfallen - Schlüsselzahl=330: die Perioden des Elements <u>TEIL</u> (424) sind zu belegen. <u>TEILBW</u> (4244) und <u>TEILBO</u> (4245) können nach Maßgabe erfasst werden 			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		426				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
426 Bodenrichtwert Landwirtschaft							
- 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Dieses Element enthält die regelmäßigen Grundstückseigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks.							
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.							
Die Eigenschaften werden, wie in der Bodenrichtwertkarte angegeben, eingetragen (z. B. A 55).							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 12.							
[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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			428				
Objektarten-Katalog		Seite 1					
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 08.11.2017					
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 2010							
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> <p>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> <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, z. B. immer bei Baugrundstücken im Außenbereich ([A-BB] gilt nur für das Zusammenführen von Gebäude mit Grund und Boden) und bei Verkauf von Erbbaugrundstücken bzw. bei Zukäufen von baureifem Land.</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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			429				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	08.11.2017			
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 2010							
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: 08.11.2017	
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 Kostenerstattungsbeiträge 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 genutztes Grundstück nach § 133 BauGB handelt. Z. B. Grundstücke im Außenbereich und bei Flächen der Ver- und Entsorgung. 		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		430				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		23.09.2021			
430 Zulässige Art der baulichen Nutzung - ZNUT -							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	alphanumerisch, diskret		x				
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	A B D E G I K M O R S U W						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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="margin-left: 20px;">W = Wohnbaufläche</p> <p style="margin-left: 20px;">M = gemischte Baufläche</p> <p style="margin-left: 20px;">G = gewerbliche Baufläche</p> <p style="margin-left: 20px;">S = Sonderbaufläche</p> <p>– für Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO)</p> <p style="margin-left: 20px;">WS = Kleinsiedlungsgebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">WR = reines Wohngebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">WA = allgemeines Wohngebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">WB = besonderes Wohngebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">MD = Dorfgebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">MDW = Dörfliches Wohngebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">MI = Mischgebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">MK = Kerngebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">MU = urbanes Gebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">GE = Gewerbegebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">GI = Industriegebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">SE = Sondergebiet für Erholung</p> <p style="margin-left: 20px;">SO = Sonstiges Sondergebiet</p> <p style="margin-left: 20px;">GB = Baufläche für Gemeinbedarf</p> <p>Hinweis:</p> <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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		431				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		06.12.2021			
431 Bauweise - BAUW -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datenart	numerisch N2, diskret						
Länge	2						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die zulässige Bauweise.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
10 = offene Bauweise							
20 = geschlossene Bauweise							
30 = abweichende Bauweise							
Die offene Bauweise kann [A-BB] sollte, wenn möglich weiter differenziert werden in:							
11 = nur Einzelhäuser							
12 = nur Doppelhäuser							
13 = nur Hausgruppen							
14 = Einzel- und Doppelhäuser							
Siehe auch BauNVO § 22							

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 2010							
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 Geschossflächenzahl nach dem gültigen Vollgeschossbegriff erfasst. Der Begriff des Vollgeschosses bestimmt sich nach § 20 Absatz 1 BauNVO nach dem Landesrecht. Im Land Brandenburg regelt § 88 Abs. 2 BbgBO hierzu, dass der § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort gilt. Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“</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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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:							
Stellen:	□	□	□	□			
	1	2	3	4			

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 2010							
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 style="text-align: center;"> </p> <p>Stellen: 1 2 3 4</p> <p>[A-BB] Bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird die zulässige Geschossflächenzahl nach dem gültigen Vollgeschossbegriff erfasst. Der Begriff des Vollgeschosses bestimmt sich nach § 20 Absatz 1 BauNVO nach dem Landesrecht. Im Land Brandenburg regelt § 88 Abs. 2 BbgBO hierzu, dass der § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort gilt. Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“</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 2010							
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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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] Stadtbau, ... 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 2010							
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 WEIAZ (3077) einzutragen.</p>							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = örtliche Verkehrsfläche (Anliegerstraße, Radweg, Fußweg, Schiene, Straße, ...)							
2 = sonstige Verkehrsfläche (Umgehungsstraße, Gleisanlagen, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen, Bundesautobahn, Flughafen, ...)							
3 = öffentliche Grünfläche (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, Immissionsschutzanlage, Strandbad, ...)							
4 = Baufläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Altenwohnheim, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Rathaus, 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Hinweis:							
<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 2010							
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:							
	1	2	3	4	5		
							Euro/m ²

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			441			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		16.08.2018		
441 Verpachtung - VERP -						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datenart	numr. N1 diskret, dezimal D5.2 stetig					
Länge	1 + 8					
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 2010						
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:	<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	Pacht				
	VERPAU	VERPPA				
	441 ₁	441 ₂				
						Euro/ha

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Entsprechend [A-BB] § 16 ImmoWertV sind neben der Darstellung des Bodenrichtwertes auch die auf den Richtwert wirkenden wertbeeinflussenden Merkmale darzustellen. 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 wirtschaftlichen 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			

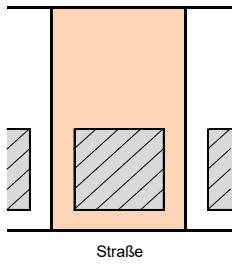
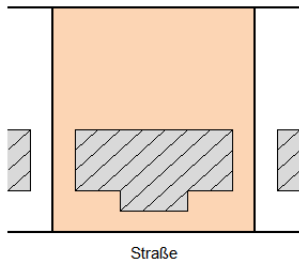
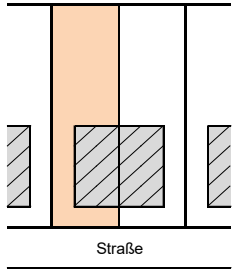
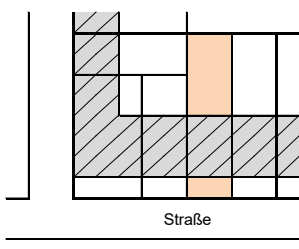
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			501				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			17.05.2022		
501 Gebäudeart - GEBA -							
Belegung	muss		x (zwingend)				
	bedingtes 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 2010							
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. Es ist anzustreben, eine Zuordnung zu einer der Untergruppen vorzunehmen, erst dann ist i. d. R. eine sinnvolle Auswertung möglich. Umfasst ein Vorgang mehrere Gebäudearten bei nur einem Kaufpreis, wird das Objekt der überwiegenden Gebäudeart zugeordnet und bei dem Element "Objektselfständigkeit" (Element-Nr. 303) mit 2 für "zusammengesetzt" gekennzeichnet. 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>							
Hinweis:							
<p>Eine langschriftliche, in Teilen erweiterte 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 WEIA7 (3077) einzutragen und im Text zur Gebäudeart [Element GBTX (596)] auszuwählen.</p>							

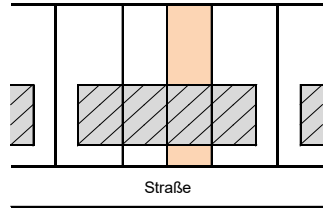
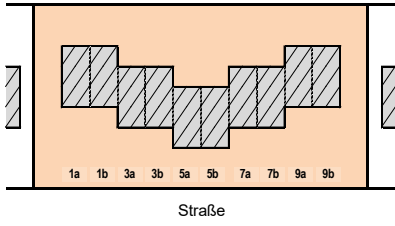
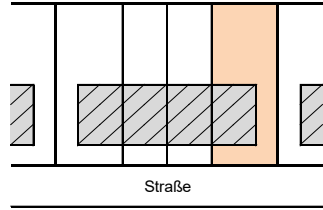
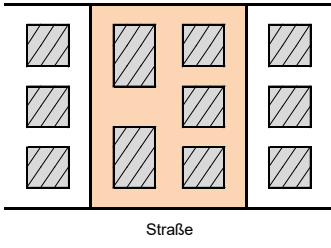
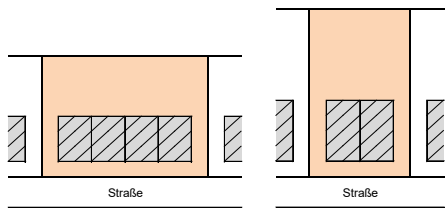
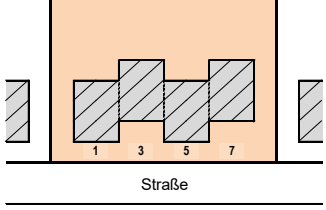
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		501	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	30.05.2022
501 Gebäudeart - GEBA -			
<u>Verschlüsselungstabelle:</u>			
100 Wohngebäude			
101	Einfamilienhaus (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, ehemaliges Bauernhaus, ...)		
102	Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)		
103	Villa, Landhaus (Guts-/Herrenhaus)		
104	Reihenhaus (Reihenend-, Reihenmittelhaus, Reihenhausanlage, ...)		
105	Haus einer Hausgruppe (Gartenhof-, Atrium-, Kettenhaus, ...)		
106	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten, ehemaliges Bauernhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ...)		
107	Mehrfamilienhaus (ehemaliges Bauernhaus, Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus bis 6 WE, Mehrfamilienhaus 7 bis 20 WE, Mehrfamilienhaus mehr als 20 WE, Hochhaus, ...)		
	[A-BB] Anteil gewerblicher Nutzung $\leq 20\%$		
108	Wochenendhaus		
109	Bauernhaus, 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)		
111	Hochhaus		
112	Pfahlbau / Schwimmhaus (Pfahlbau = Haus auf Pfählen, das in einem Gewässer errichtet wurde. Schwimmhaus = Gebäude das auf einem Ponton gebaut wurde und auf dem Wasser schwimmend an einem Ort fest verankert liegt.)		
	[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] Anteil gewerblicher Miete (Jahresnettokaltmiete) muss > 20 und $< 80\%$ sein		
202	Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Kaufhaus, Einkaufszentrum, ...)		
203	Bürogebäude (auch Rathaus, Bank, Post, Gericht, Praxen, Ärztehaus, ...)		
204	Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Bistro, Sonnenstudio, Back-Shop, Mister Minet, Reinigung, Restaurant, ...)		
205	Verkaufshalle (üblicherweise 1-geschossig, Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt, ...)		
206	Verkaufsstelle (Kiosk, Imbiss, ...)		
	[A-BB] bei GEBA = 202 bis 204 muss der Anteil gewerblicher Miete (Jahresnettokaltmiete) $\geq 80\%$ sein		
300 Lagergebäude			
301	Warenlagerhaus – Stockwerkslager –		
302	Warenlagerhaus – Hochregallager –		
303	Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung (Kühlhaus, Trockenhaus, Silo, Speicher, Güllesilo, Logistikzentrum, ...)		
304	Maschinen-, Gerätehaus, Fahrzeughalle		
305	Scheune, Schuppen, Mehrzweckgebäude, Halle (landwirtschaftlich)		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		501	
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	30.1.2023
501 Gebäudeart - GEBA -			
400 Produktionsgebäude			
401	Werkstattgebäude (Tischlerei, Schmiede, Autoreparatur, 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, Nerzfarm, Geflügelmaststall, ...), theoretisch auch mit untergeordneter anderer Bausubstanz, z. B. kleines Wohnhaus mit großem Stall, Preis bestimmend ist hier die Nutzung als Stall.		
500 Gebäude für Freizeitwecke			
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		
506	Bad, Schwimmbad, Sauna (Freibad, Naturbad, Hallenbad / Schwimmhalle, Sportbad, Thermal-/ Mineralbad, Freizeit-/ Spaßbad, Erlebnisbad / Wasserpark, Saunalandschaft, ...)		
600 Gebäude für Beherbergungen			
601	Hotel, Gaststätte, Motel, Boardinghouse, Apartmenthotel, Aparthotel, Hotel-Apartment, Systemgastronomie		
602	Pension, Fremdenheim, Jugendherberge, Gästehaus		
603	Erholungs-, Ferienheim, Ferienlager, Landschulheim		
604	Apartmenthaus		
700 Sonstige Gebäude			
701	Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kirche, Theater, Schule, Kindergarten, Oper, Konzertgebäude, Ausbildungsstätte, Fortbildungsstätte, Kapelle, Kloster, ...)		
702	Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, JVA, Gefängnis, Psychiatrie, ...)		
703	Gebäude für soziale Einrichtungen (Schwestern-, Schülerwohnheim, Schullandheim, Asylbewerberwohnheim, Studentenwohnheim, ...)		
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, Abwasseranlage, Kläranlage, Umspannwerk, Heizhaus, ...)		
708	Stellplätze als Teileigentum (nur bei der Grundstücksart „ei“)		
709	Einzelgarage, Garagenhof, Carport, Remise, Einzelgarage eines Garagenhofs/-zeile		
710	Garangengebäude (Tief-, Hochgarage, Parkhaus), auch Stellplätze innerhalb von Garagen		
711	Tankstelle, Autowaschanlage		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		501	
Objektarten-Katalog		Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	27.09.2021
501 Gebäudeart - GEBA -			
<p>700 Sonstige Gebäude</p> <p>712 Schloss, Burg, Festung</p> <p>713 Altenpflegeheim</p> <p>714 Seniorenresidenz (auch Seniorenwohnungen mit Betreuungsangebot)</p> <p>715 Energieanlagen (Windkraft-, Photovoltaik-, Biogasanlage, Wasserkraftwerk, Elektrizitätswerk, ...)</p> <p>716 Mühle (nicht Produktionsgebäude)</p> <p>717 Krematorium (Tierkrematorium, Verarbeitungsbetrieb, Verbrennungsanlage, Mitverbrennungsanlage, ...)</p> <p>800 Militärische Anlagen</p> <p>801 Schutzbau (Bunker, Galerie)</p> <p>802 Kasernengebäude</p> <p>803 sonstige militärische Anlage</p>			

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 2010							
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 =</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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 Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr. 503	
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		03.05.2018			
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			x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x				
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
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.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich - Beispiele:							
Schlüsselzahl	bb; ei bei GEBA 101:106		ei, bb ab GEBA 107, mi				
1	einzelstehend		einzelstehend mit wenigen Wohnungen z. B. zwei Vollgeschosse mit 4 WE				
							
2	Doppelhaushälfte		eingebaut in geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen				
							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 503	
Objektarten-Katalog				Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	03.05.2018
503 Stellung des Gebäudes - STEL -					
Schlüsselzahl	bb; ei bei GEBA 101:106		ei, bb ab GEBA 107, mi		
3	<p>Mittelhaus</p> 		<p>größere flächig angelegte, mehrgeschossige Wohnanlage mit mehreren Eingängen</p> 		
4	<p>Endhaus</p> 		<p>größere punktförmig angelegte Wohnanlage mit wenigen Eingängen</p> 		
5	<p>Reihenhausanlage Bsp.: Doppelhäuser (2 Hälften auf einem Grundstück, ein Kaufpreis) oder mehrere Reihenhauseinheiten auf einem Grundstück, ein Kaufpreis.</p> 		<p>Reihenhausanlage</p> 		
<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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			504				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		07.09.2017			
504 Baujahr - BAUJ -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	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			x		x	x	
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x		x		
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
<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>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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält das Jahr baulicher Veränderung, durch die eine Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzdauer des Gebäudes bewirkt wird.</p>							
Hinweis:							
<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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			506				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			30.11.2018		
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	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Hinweis:							
<p>Die üblichen Gesamtnutzungsdauern sind entsprechend der [A-BB] ImmoWertV in den Geschäftsstellendaten in Abhängigkeit von dem Gebäudetyp und der Standardstufe hinterlegt und können gegebenenfalls an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Die Formeln für die Berechnung der Modifizierten Restnutzungsdauer sind im AKS-Handbuch im Kapitel 13.2.13 aufgeführt.</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>							

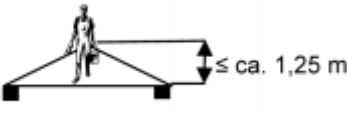
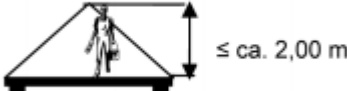
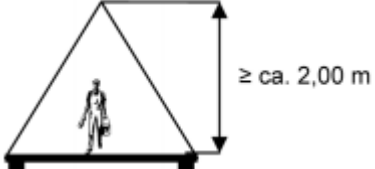
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			507				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		26.07.2022			
507 Gebäudekonstruktion - KONS -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann		x				
Datenart	numerisch N2, 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 2010							
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, Plattenbauweise							
9 = Holzskelettbau							
10 = Niedrigenergiehaus							
[A-BB] Bei einer Plattenbauweise ist im Element WEIAZ (3077) »Plattenbau« einzutragen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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:		14.06.2021			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Mit diesem Element wird die Fassade des Gebäudes beschrieben. Die folgende Wertskala nimmt Qualitätsaussagen zur Art der Fassade auf:							
Wertung	NHK vor 2010	Anlage 2 / Tab. 1 SW-RL – NHK 2010					
1 = sehr einfach	(Hintermauersteine, einfacher glatter Putz, Plattenwände, ...)	Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)					
2 = sehr einfach bis einfach							
3 = einfach	(Kalksandstein gefugt, einfacher Putz, Holzfachwerk, ...)	verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)					
4 = einfach bis mittel							
5 = durchschnittlich	(Edelputz mit Fenster- und Türeinfassung, Sockel in Klinker, Fenster- und Türverblendung aus Naturstein, ...)	Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)					
6 = mittel bis aufwendig							
7 = aufwendig	(Klinkerfassade, Keramikplatten, Glasverkleidung, Holzfachwerk mit Klinkerausfachung, ...)	hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)					
8 = aufwendig bis sehr aufwendig							
9 = sehr aufwendig	(Natursteinfassade, Spaltklinker, Mosaik, ...)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard					
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.							

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 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Zur Beschreibung der Dachform werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:							
1 = Flachdach							
2 = Pultdach, Berliner Dach							
3 = Satteldach, Krüppelwalmdach, Schleppdach							
4 = Walmdach 2-seitig							
5 = Mansardendach							
6 = Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach, Zwiegeldach							
7 = Bogendach, Tonnendach							
8 = Walmdach einseitig							
9 = sonstige Dachform (z. B. Schmetterlingsdach, Faltdach, Pagodendach)							

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	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			513				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		01.10.2019			
513 Dachgeschossausbau - DGES -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N1,diskret + N3 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 2010							
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, aber möglich							
1 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde ermittelt							
2 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde nicht ermittelt							
3 = Dachausbau nicht möglich							
4 = Eingeschränkt nutzbar							
2. - 4. wenn 1. Stelle = 0 Dachgeschossausbaumöglichkeit in %							
Stelle: wenn 1. Stelle = 1 Dachgeschossausbau in %							
							
1		2 3 4		%			
Stellen: Ausprägung		Anteil					
DGESAU		DGESAN					
5131		5132					
Dachgeschoss:							
Nicht nutzbar		Eingeschränkt nutzbar		Nutzbar			
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach		Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss		Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss			
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF							
Keine Anrechnung		Volle Anrechnung		Volle Anrechnung			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 2010							
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			516				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	23.09.2016			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 (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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 + N3 Prozent, stetig						
Länge	1 + 3 (4x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
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:							
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							
2. - 4. Stelle: Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in %							
	□		□ □ □				
	1		2 3 4	%			
Stellen: Art			Anteil				
	ANNU <u>A</u> R		ANNU <u>A</u> N				
	518 <u>1</u>		518 <u>2</u>				
Hinweis:							
Die Perioden des Elements werden mit ANNU <u>1</u> , ANNU <u>A</u> R <u>1</u> (518 <u>1</u>) und ANNU <u>A</u> N <u>1</u> (518 <u>2</u>) bis ANNU <u>4</u> , ANNU <u>A</u> R <u>4</u> (518 <u>7</u>) und ANNU <u>A</u> N <u>4</u> (518 <u>8</u>) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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>							
	□		□ □ □ □				m ²
Stellen:	1		2 3 4 5				
	Ausprägung		Nutzfläche				
	SOFL <u>A</u>		SOFL <u>F</u>				
	519 <u>1</u>		519 <u>2</u>				

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Hinweis:							
<u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		522				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		08.11.2017			
522 Zahl der Einheiten - ZAWO -							
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	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
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).							
[A-BB] Bei den Gebäudearten 107 und 201 bis 204 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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		523				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		21.07.2017			
523 Zahl der leerstehenden Wohnungen - LEER -							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Anzahl der nicht vermieteten Einheiten (Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten).							
[A-BB] Bei den Gebäudearten 107 und 201 bis 204 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.							
[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.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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) ([A-BB] § 2 BbgBO).</p> <p>Ein Einstellplatz (§ 47 NBauO) 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 Jahresnettokaltmiete (Element JMIE 555) zuzurechnen 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 2010							
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 BbgBO), 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 JMIE 555) zuzurechnen 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 5.3.4 VV EW-SW und in den Geschäftsstellendaten eingetragen).</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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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 BbgBO).</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Einstellplätze sind der Jahresnettokaltmiete (Element JMIE 555) zuzurechnen 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Gebäudeart für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements GEBA (Element-Nr. 501).							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit <u>WGGA1</u> (5271) bis <u>WGGA5</u> (5275) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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 (5281) bis WGGR ₅ (5285) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Geschosszahl der weiteren Gebäude.							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit WGGE ₁ (529 ₁) bis WGGE ₅ (529 ₅) bezeichnet.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält das Baujahr der weiteren Gebäude.							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit WGBJ <u>1</u> (530 <u>1</u>) bis WGBJ <u>5</u> (530 <u>5</u>) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Qualität der weiteren Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements ASTD (Element-Nr. 566)</p>							
Hinweis:							
<p>Das Element wird nicht mehr erfasst (2015), es wird nur noch bei der Selektion von alten Kauffällen angeboten. Anstatt der Gebäudequalität wird jetzt die Standardstufe (Element WGST 589) erfasst.</p>							
<p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p>							
<p>Die Perioden des Elements werden mit <u>WGQU1</u> (5311) bis <u>WGQU5</u> (5315) bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			532				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		23.06.2021			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 = sehr einfach bis einfach</p> <p>3 = einfach (Einfriedigung aus Jäger- oder Maschendrahtzaun, leichte Wegebefestigung, einfache Gartenanlage ...)</p> <p>4 = einfach bis durchschnittlich</p> <p>5 = durchschnittlich (Einfriedigung aus Stahl- oder Wellendrahtgitter; Wegebefestigung aus Verbundpflaster oder Waschbetonplatten, durchschnittliche Gartenanlage ...)</p> <p>6 = durchschnittlich bis aufwendig</p> <p>7 = aufwendig (Einfriedigung aus Natursteinmauer, Wegebefestigung aus Bruchsteinplatten, gärtnerische Gestaltung ...)</p> <p>8 = aufwendig bis sehr aufwendig</p> <p>9 = sehr aufwendig (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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		534				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		22.02.2021			
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 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>In diesem Element wird die überwiegende Beheizungsart der Räume eingetragen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>0 = ohne Beheizung 1 = Einzelofen 2 = Kachelofen 3 = Etagenheizung 4 = Zentralheizung – Radiatoren, Heizkörper - 5 = Zentralheizung - Warmluft - 6 = Zentralheizung - Klimaanlage - 7 = Zentralheizung - Fußbodenheizung - 8 = Nachtspeicher 9 = Gastherme</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		535				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		07.03.2018			
535 Energieart - ENAR -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N2, diskret						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9 sowie 11 bis 19						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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 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 (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> <p>11 = Leasingheizung mit festen Brennstoffen</p> <p>12 = Leasingheizung mit gasförmigen Brennstoffen</p> <p>13 = Leasingheizung mit Heizöl</p> <p>14 = Leasingheizung mit Strom</p> <p>15 = Leasingheizung mit Anschluss an das Fernheizungsnetz</p> <p>16 = Leasingheizung mit Sonnenenergie</p> <p>17 = Leasingheizung mit alternativer Energie (siehe Schlüsselzahl=7)</p> <p>18 = Leasingheizung mit Wärmepumpe als alleinige Heizquelle</p> <p>19 = Leasingheizung mit 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 2010							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Ausstattung mit Toiletten bei Wohngebäuden, und zwar:							
<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 							
Für die Ausstattung mit Toiletten werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:							
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:	14.06.2021				
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 2010								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
Das Element enthält die Qualität der sanitären Anlage.								
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt und nimmt die Werteskala auf:								
	Wertung	NHK vor 2010	Anlage 2 / Tab. 1 SW-RL – NHK 2010					
	1 = sehr einfache Ausstattung		einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge					
	2 = sehr einfache bis einfache Ausstattung							
	3 = einfache Ausstattung	(tlw. gefliest, freistehende Wanne, ...)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest					
	4 = einfache bis durchschnittliche Ausstattung							
	5 = Durchschnittliche Ausstattung		1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest					
	6 = durchschnittliche bis aufwendige Ausstattung							
	7 = aufwendige Ausstattung	(mehrere Waschtische, Bidet, WC, Dusche, aufwendig gefliest, ...)	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität					
	8 = aufwendige bis sehr aufwendige Ausstattung							
	9 = sehr aufwendige Ausstattung		mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)					
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			540				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		14.06.2021			
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 2010							
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 über eine Werteskala möglich:							
1 =	sehr einfach	NHK vor 2010 (Einfachfenster mit Einfachverglasung ...)	Anlage 2 / Tab. 1 SW-RL – NHK 2010 Einfachverglasung				
2 =	sehr einfach bis einfach						
3 =	einfach	(Doppelfenster mit Einfachverglasung ...)	Zweifachverglasung (vor 1995)				
4 =	einfach bis durchschnittlich						
5 =	durchschnittlich	(Einfachfenster mit Isolierglas, Verbundfenster mit Isolierglas ...)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell)				
6 =	durchschnittlich bis aufwendig						
7 =	aufwendig	(große teure Fenster mit Isolierverglasung, Verbundfenster mit Isolierglas und besonderen Beschlägen ...)	Dreifachverglasung (nach 2005), Sonnenschutzglas, Rollläden (elektrisch), aufwendigere Rahmen				
8 =	aufwendig bis sehr aufwendig						
9 =	sehr aufwendig	(Fenster besonderer Qualität mit Mehrfachverglasung und hochwertigen Beschlägen ...)	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)				
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 2010							
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 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 2010							
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							
4 = Kaminofen 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 2010							
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 2010							
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 Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 Geschoszahl [Element VGES (511)] vorgenommen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		549				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		10.12.2021			
549 Stockwerk - STOC -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N2, 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 2010							
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							
2 = 2. Geschoss							
3 = 3. Geschoss usw.							
... ..							
70 = Maisonette im EG							
71 = Maisonette im 1. OG							
72 = Maisonette im 2. OG							
73 = Maisonette im 3. OG							
74 = Maisonette im 4. OG							
75 = Maisonette im 5. OG							
... ..							
80 = DG Lage nicht bekannt							
81 = DG im 1. OG							
82 = DG im 2. OG							
83 = DG im 3. OG							
84 = DG im 4. OG'							
85 = DG im 5. OG							
... ..							
90 = Kellergeschoss, Souterrain							
91 = Souterrain im 1. UG							
92 = Souterrain im 2. UG							
95 = Loftwohnung							
96 = Staffelgeschoss							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Zahl der Zimmer bei Eigentums- bzw. Mietwohnungen.							
Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass die Küche, sofern sie über 8 m ² groß ist, bei der Zahl der Wohnräume mitzurechnen ist.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
0 = Balkon, Terrasse und Dachterrasse nicht vorhanden							
1 = Balkon vorhanden							
2 = Terrasse oder Dachterrasse vorhanden							
3 = Balkon und Terrasse / Dachterrasse vorhanden							
[A-BB] Vorhandene Terrassen oder / und Balkone / Dachterrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche [Element WOFL (516)] zu beachten.							
[A-BB] Balkone und Terrassen / Dachterrassen sind bei der Ermittlung des Sachwertes entsprechend des Modells (siehe Punkt 5.3.2 VV EW-SW) zu berücksichtigen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		552				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		25.06.2020			
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 2010							
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 = vollvermietet und die Miete ist bekannt							
2 = vollvermietet und die Miete ist nicht bekannt							
3 = teilvermietet und die Miete ist bekannt							
4 = teilvermietet und die Miete ist nicht bekannt							
5 = Mietverhältnis nicht bekannt / fiktive Miete zur Ableitung LiZi							
2. - 6. Stelle: = Miete in Euro/m ² Wohnfläche oder Euro/m ² gewerbliche Nutzfläche (Nettokaltmiete, ohne Garagenmiete)							
	□		□□□	,	□□□	Euro/m ²	
	1		2 3 4 5 6				
Stellen:	Ausprägung		Miete				
	VERMAU		VERMMI				
	5521		5522				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den Sachwert in Euro.							
Hinweis:							
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 (PREI - WVER + WMIN) bei der Auswertung berücksichtigt.							
Hinweis:							
<u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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 Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmiete oder die angenommene marktübliche 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 bis 204 [Element GEBA (501)] ist im Element Gewerblicher Mietanteil GEMI (557) ein Eintrag vorzunehmen, sofern der gewerbliche Mietanteil < 100 %.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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> <p>Die Bruttokaltmiete besteht aus der Grundmiete und den Nebenkosten und wird im Mietvertrag festgelegt.</p> <p>Sie definiert die Miete einschließlich sämtlicher Betriebskosten (wie z. B.: Schornsteinreinigung, Versicherung, Aufzug, Müllabfuhr etc.). Ausgenommen davon sind nur die Heiz- und Warmwasserkosten.</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 N3, 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Dieses Element enthält bei Objekten mit mehreren Nutzungen (gewerblicher Anteil, Wohnungsanteil ...) den prozentualen Anteil der gewerblichen Kaltmiete an der gesamten Kaltmiete.							
[A-BB] Bei einer rein gewerblichen Nutzung des Objektes muss kein Anteil erfasst werden.							
[A-BB] Bei der Erfassung von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten »gemischt genutzten« Objekten (GEBA=107 oder 201) sind folgende Zusammenhänge zu prüfen:							
– kein gewerblicher Mietanteil: Eintrag GEMI=0							
– gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %: Ein Eintrag des Nutzflächenanteiles im Element NUFL (517) beispielsweise bei der Gebäudeart 107 [Element GEBA (501)] ist erforderlich.							
– gewerblicher Mietanteil > 20 %: Betrifft GEBA=201 bis 204 (definitionsgemäß nicht bei GEBA = 107); ein Eintrag des Nutzflächenanteiles beim Element NUFL (517) ist erforderlich.							
[A-BB] Bei GEBA 202 bis 204 muss der gewerbliche Mietanteil mindestens 80 % betragen.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
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:							
<ul style="list-style-type: none"> - 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.							
Die Parameter für die Berechnung des Reinertrags können in den Geschäftsstellendaten, Abschnitt 3.1.4.2 hinterlegt werden. [A-BB] Die Eintragung der in der VV EW-SW festgelegten Parameter für die Reinertragsberechnung erfolgt durch die technische Stelle AKS.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den Ertragswert in Euro.							
 Hinweis:							
Für dieses Element ist einzustellen mit welcher Richtlinie die Berechnung erfolgen soll. Die Einstellung kann in den Geschäftsstellendaten unter „Optionale Parameter und Einstellungen“ vorgenommen werden.							

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 2010							
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							
□		□ □					
1		2 3					
Stellen: Ausprägung		Jahre der restlichen Mietpreisbindung					
FORDAU		FORDJA					
560 <u>1</u>		560 <u>2</u>					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		561				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		04.06.2015			
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		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m².</p>							
Erläuterung:							
<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. Anbauten sind bei der Berechnung zu beachten.</p> <p>Nicht anzurechnen sind die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen oder Dachflächen sind.</p>							
Hinweis:							
<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>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		562				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		04.06.2015			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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:		04.06.2015			
563 Sachwert 2000 - SW00 -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	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 2010							
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>Berechnungsformel in der AKS:</p> <p>SW00 = BGFL * NHKO * Baunebenkosten aus NHK 2000 * REGI * Alterswertfaktor * Baupreisindex * 1,03 (Außenanlagen) + BOWE + besonders zu veranschlagende Bauteile (incl. Nebengebäude, Garagen, ...)</p>							

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 2010						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<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] Der Regionalfaktor ist entsprechend VV EW-SW Pkt. 5.3.7 mit 1,0 zu belegen.</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 2010							
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:	14.06.2021			
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element beschreibt den Ausstattungsstandard des Gebäudes.</p> <p>Die Ausstattungsstandards der einzelnen Gebäudetypen sind in den Normalherstellungskosten 2000 definiert.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = einfach 2 = einfach bis mittel 3 = mittel 4 = mittel bis gehoben 5 = gehoben 6 = gehoben bis stark gehoben 7 = stark gehoben</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4 und 6 vergeben werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Normalherstellungskosten 2000 sind durch den BMBau im Runderlass vom 01.12.2001, BS 12 - 63 05 04 - 30/1 veröffentlicht worden.</p> <p>Zur überschlägigen Bestimmung des Ausstattungsstandards kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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.							
Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:							
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						
1.32	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert						
1.33	Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Erd-, Obergeschoss, Flachdach, 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	Gebäudename - Gebäudeausbau	
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	
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	

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	Gebäudename - Gebäudeausbau	
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 ausgebaut Dachgeschoss	
3.42.2	Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus - Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebaut Dachgeschoss	
3.42.3	Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend - Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebaut Dachgeschoss	
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 O-geschosse, 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 3 geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach	
9	Saalbauten, Veranstaltungszentren - 1 bis 3geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach	

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				
10	Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten - 1 bis 2 geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach				
11	Kindergärten, Kindertagesstätten – 1-geschossig, 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				
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				
33.1.3	Milchviehställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt				
33.2.1	Ferkelaufzuchtställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt				
33.2.2	Mastschweinställe - eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt				
33.2.3	Zuchtschweinställe - 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	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	22.08.2017
568 Liegenschaftszins - LIZI -			
<p>[A-BB] Im Element FREI5 (306) befinden sich der aus der AKS 3.30 migrierte Liegenschaftzinssatz sowie der Liegenschaftzinssatz, der im Jahr 2015 oder 2016 nach den Rahmenbedingungen ermittelt wurde.</p> <p>[A-BB] Für die Erfassung von Kauffällen in den Grundstücksarten »bb« und »ei« der Gebäudearten [Element GEBA (501)] mit den Schlüsselzahlen 101 bis 107, 201 bis 205, die für eine Ermittlung von Liegenschaftzinssätzen entsprechend der VV EW-SWgeeignet 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] Werden Liegenschaftzinssätze 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 »LIZI23« herzustellen. Denn das Kürzel LIZI23 ist nur ohne weitere textliche Zusätze entsprechend Nr. 6.2.1 KPSErf-RL zu verwenden (keine Verwendung mit Ergänzungen wie z. B. „für LIZI23 nicht geeignet“ oder „kein LIZI23 Kauffall“). Für den Eintrag dieser Liegenschaftzinssätze kann das Element FREI5 (306) verwendet werden.</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.																	
			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 2010																				
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: <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> </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></td> <td></td> </tr> </table>														1	2	3	4	5		
1	2	3	4	5																

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 2010							
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 2010							
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:	04.06.2021				
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 2010							
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 = keine bis geringe Baumängel / Bauschäden							
2 = geringe Baumängel / Bauschäden							
3 = geringe bis mittlere Baumängel / Bauschäden							
4 = mittlere Baumängel / Bauschäden							
5 = mittlere bis große Baumängel / Bauschäden							
6 = große Baumängel / Bauschäden							
7 = große bis sehr große Baumängel / Bauschäden							
8 = sehr große Baumängel / Bauschäden							
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 1, 3, 5 und 7 vergeben werden.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 2010							
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 Jahresnettokaltmiete (Element JMIE 555) zuzurechnen und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages [Element REIN (558)] zu beachten.</p> <p>[A-BB] Der Zeitwert eines Carports wird als Bestandteil des Sachwertes erfasst (siehe Punkt 5.3.4 VV EW-SW und in den Geschäftsstellendaten eingetragen).</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:		01.11.2019																																				
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 2010																																								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																																								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																																								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																																								
Definition:																																								
Das Element enthält Angaben über den Endenergieverbrauchskennwert bzw. den Endenergiebedarf des Gebäudes in kWh/m ² und Jahr.																																								
Das Element ist wie folgt aufgebaut:																																								
1. Stelle: 0 = kein Energieausweis vorhanden																																								
1 = Bedarfsausweis vorhanden																																								
2 = Verbrauchsausweis vorhanden																																								
2. – 4. Stelle: wenn 1. Stelle (ENERAU) = 1 dann Endenergiebedarf in kWh/m ² und Jahr																																								
wenn 1. Stelle (ENERAU) = 2 dann Endenergieverbrauchskennwert in kWh/m ² und Jahr																																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 25%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> 1 </td> <td style="text-align: center; width: 75%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 20px; display: flex; justify-content: space-around;"> </div> 2 3 4 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Stellen: Ausprägung</td> <td style="text-align: center;">Endenergieverbrauchskennwert oder Endenergiebedarf</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ENERAU</td> <td style="text-align: center;">ENEREB</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5751</td> <td style="text-align: center;">5752</td> </tr> </table>							<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> 1	<div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 20px; display: flex; justify-content: space-around;"> </div> 2 3 4	Stellen: Ausprägung	Endenergieverbrauchskennwert oder Endenergiebedarf	ENERAU	ENEREB	5751	5752																										
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> 1	<div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 20px; display: flex; justify-content: space-around;"> </div> 2 3 4																																							
Stellen: Ausprägung	Endenergieverbrauchskennwert oder Endenergiebedarf																																							
ENERAU	ENEREB																																							
5751	5752																																							
<table style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">A+</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">A</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">B</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">C</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">D</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">E</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">F</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">G</td> <td style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px;">H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>>250</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left;">Effizienzhaus 40</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">MFH Neubau</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">EFH Neubau</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">EFH energetisch gut modernisiert</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">Wohngebäudebestand</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert</td> <td colspan="2" style="text-align: left;">EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert</td> </tr> </table>							A+	A	B	C	D	E	F	G	H	0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250	Effizienzhaus 40		MFH Neubau		EFH Neubau		EFH energetisch gut modernisiert		Wohngebäudebestand		MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert		EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	
A+	A	B	C	D	E	F	G	H																																
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250																														
Effizienzhaus 40		MFH Neubau		EFH Neubau		EFH energetisch gut modernisiert		Wohngebäudebestand		MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert		EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert																												

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 N2, 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 2010							
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 Ansichtsrößen begrenzt werden.</p> <p>[A-BB] Die Bilddateien werden im Kauffallhaupteverzeichnis (AKS-Laufwerk ..kauffallfotos) im entsprechenden Jahrgangsordner gespeichert.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			577				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			04.06.2015		
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 2010							
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 VV EW-SW geeignet sind und entsprechend KPSErf-RL Anlage 4 belegt wurden, sind mit SW23 im Element WEIA7 (3077) zu kennzeichnen.</p>							
Berechnungsschema:							
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Alterswertminderung</div> <div style="text-align: center;">↓</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Erfahrungssätzen/Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">ggf. Alterswertminderung</div> <div style="text-align: center;">↓</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Bodenwert</div> <div style="text-align: center;">↓</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;">Sachwert</div>	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		578				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		10.03.2020			
578 Standardstufe - STST -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann		x				
Datenart	Dezimal, N1.1, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma) . (Punkt)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <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>Die Beschreibungen der Standardstufen sind in den Tabellen 1 bis 15 der Sachwertrichtlinie – SW-RL hinterlegt.</p> <p>[A-BB] Sind die Standardmerkmale des Gebäudes nicht in dem benötigten Umfang bestimmbar, erfolgt eine Einordnung in die Standardstufen nach VV EW-SW.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		579				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		04.06.2015			
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		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
			x		x		
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:		04.06.2015																				
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		x	x																		
Verwendung bzw. Eignung																								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010																								
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.</p> <p>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"> <thead> <tr> <th>Modernisierungselemente</th> <th>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> <tr> <td>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</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	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	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																							
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2																							
Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>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																								
<p>[A-BB] Bei Angaben in MODG ist das Element BJMO (591) mittels AKS-Berechnungsfunktion abzuleiten.</p>																								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr. 580
Objektarten-Katalog				Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	01.11.2019
580 Modernisierungsgrad - MODG -					
Hinweise zur Verteilung der Modernisierungspunkte für die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer					
Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Dämmung)	4	3	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, ..
Wärmedämmung Außenwände	4	3	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet
Fenster und Außentüren	2	1	1	0,5	Ggf. anteilig
Leitungssystem	2	2	2	1	
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	Ggf. anteilig
Erneuerung Bäder	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäuser ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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, N1.1, stetig						
Länge	3						
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 2010							
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> <p>[A-BB] Gemeint ist hier der „Kniestock“. Der Begriff „Drempel“ wurde aus der Regelung in Anlage 4, Abschnitt I., Nummer 3. Absatz 4 ImmoWertV übernommen, ist aber unzutreffend. Derzeit wird diese Regelung in der ImmoWertV überprüft, ebenso die darauf basierende Regelung in Nummer 5.3.3 VV EW-SW.</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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>[A-BB] Bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 ImmoWertV i. V. m. der VV EW-SW 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		Element-Nr.			
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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, N2.1, stetig					
Länge	4					
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 2010						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält den Korrekturfaktor für die Gebäudegeometrie. [A-BB] Neben dem Zuschlag für freistehende Zweifamilienwohnhäuser erfolgen in diesem Element weitere Zu- und Abschläge für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (Dachgeschosse, Spitzböden sowie für fehlender bzw. vorhandener Kniestock entsprechend der Gebäudeart) ausschließlich nach Punkt 5.3.3 VV EW-SW.</p>						
Orientierungswerte für die Korrekturfaktoren:						
<u>Berücksichtigung Walmdach (weniger Wohnfläche im Dachgeschoss):</u>						
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)		
<u>Berücksichtigung eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss (geringe Höhe):</u>						
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)		
<u>Berücksichtigung flach geneigtes Dach (Verhältnis zu Flachdach):</u>						
kein Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 0,5 m):			+0 %	(1,00)		
vorhandener Zusatznutzen (Dachhöhe ca. 1,0 m):			+5 %	(1,05)		
<u>Berücksichtigung Drempe[A-BB] – gemeint ist der Kniestock – beim nicht ausgebautem Dachgeschoss:</u>						
geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):			+2,5 %	(1,025)		
mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):			+5,0 %	(1,050)		
hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):			+7,5 %	(1,075)		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		583	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	30.05.2013
583 Korrekturfaktor Gebäudegeometrie - KFGB -			
<u>Berücksichtigung fehlender Drempe [A-BB] – gemeint ist der Kniestock – beim ausgebautem Dachgeschoss:</u>			
geringer Kostenanteil (großes Gebäude, hohe Standardstufe):		-2,5 %	(0,975)
mittlere Kostenanteil (mittleres Gebäude):		-5,0 %	(0,950)
hoher Kostenanteil (kleines Gebäude, geringe Standardstufe):		-7,5 %	(0,925)
<u>Berücksichtigung ausgebauter Spitzboden:</u>			
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)
<u>Berücksichtigung Zweifamilienwohnhaus:</u>			
Zuschlag (2 Wohnungen im üblich großen Haus):		+5 %	(1,05)
<p>Das Element „Korrekturfaktor Gebäudegeometrie“ ergibt sich aus dem Produkt der o. g. einzelnen Korrekturen.</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den Sachwert 2010 in € für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Es wird eine Berechnungsfunktion bereitgestellt.							
Hinweise:							
Die Perioden des Elements werden mit WGSW ₁ (584 ₁) bis WGSW ₅ (584 ₅) bezeichnet.							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 585				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.11.2017			
585 Weitere Gebäude - Gebäudetyp - - WGGT -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	alphanumerisch, diskret		x				
Länge	6 (5x)						
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 2010							
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. Hinweise: Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten. Die Perioden des Elements werden mit WGGT ₁ (585 ₁) bis WGGT ₅ (585 ₅) bezeichnet. Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:							
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
	1.02	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
	1.03	Keller, Erdgeschoss, Flachdach					
	1.11	Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
	1.12	Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
	1.13	Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach					
	1.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					
	1.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					
	Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
2.02		Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
2.03		Keller, Erdgeschoss, Flachdach					
2.11		Keller, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss					
2.12		Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
2.13		Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
			585
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	16.04.2018
585 Weitere Gebäude - Gebäudetyp - - WGGT -			
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
	2.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
Reihenmittelhäuser	3.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	3.02	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	3.03	Keller, Erdgeschoss, Flachdach	
	3.11	Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	3.12	Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	3.13	Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach	
	3.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
	3.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Mehrfamilien-Wohnhäuser	4.1	mit bis zu 6 Wohneinheiten	
	4.2	mit 7 bis 20 Wohneinheiten	
	4.3	mit mehr als 20 Wohneinheiten	
Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	
	5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	
	5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	
Bürogebäude	6.1	Bürogebäude, Massivbau	
	6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	7.1	Gemeindezentren, Bürgerhäuser	
	7.2	Saalbauten, Veranstaltungszentren	
Kindergärten, Schulen	8.1	Kindergärten	
	8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	
	8.3	Sonderschulen	
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	9.1	Wohnheime/Internate	
	9.2	Alten-/Pflegeheime	
Krankenhäuser/Tageskliniken	10.1	Krankenhäuser/Kliniken	
	10.2	Tageskliniken/ Ärztehäuser	
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	11.1	Hotels	
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	
	12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)	
	12.3	Tennishallen	
	12.4	Freizeitbäder/ Heilbäder	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.
	Automatisierte Kaufpreissammlung		585
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.11.2017
585 Weitere Gebäude - Gebäudetyp - - WGGT -			
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau	
Verbrauchermärkte, Kauf/Warenhäuser, Autohäuser	13.1	Verbrauchermärkte	
	13.2	Kauf und Warenhäuser	
	13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	
Garagen	14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	
	14.11	Garage mit Flachdach	
	14.12	Garage mit nicht ausgebautem Satteldach	
	14.13	Garage mit ausgebautem Satteldach	
	14.2	Hochgaragen	
	14.3	Tiefgaragen	
	14.4	Nutzfahrzeuggaragen	
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	
	15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	
	15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	
	15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	
	15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwieg. Skelettbauweise	
Lagergebäude	16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	
	16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung	
	16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung	
Sonstige Gebäude	17.1	Museen	
	17.2	Theater	
	17.3	Sakralbauten	
	17.4	Friedhofsgebäude	
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	18.1.1	Reithallen	
	18.1.2	Pferdeställe	
	18.2.1	Kälberställe	
	18.2.2	Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand	
	18.2.3	Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager	
	18.2.4	Melkhäuser mit Milchlager als Einzelgebäude	
	18.3.1	Ferkelaufzuchtställe	
	18.3.2	Mastschweineeställe	
	18.3.3	Zuchtschweineeställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich	
	18.3.4	Abferkelstall als Einzelgebäude	
	18.4.1	Mastgeflügel, Bodenhaltung	
	18.4.2	Legehennen, Bodenhaltung	
	18.4.3	Legehennen, Volierenhaltung	
	18.4.4	Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig	
	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	

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 N3, stetig						
Länge	3 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Restnutzungsdauer in Jahren für weitere Gebäude auf dem Grundstück.							
Als Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit <u>WGRD1</u> (5861) bis <u>WGRD5</u> (5865) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Dachform für weitere Gebäude auf dem Grundstück.							
Zur Beschreibung der Dachform werden folgende Schlüsselzahlen (wie beim Element DACH, Nr. 510) festgelegt:							
1 = Flachdach							
2 = Pultdach, Berliner Dach							
3 = Satteldach, Krüppelwalmdach, Schleppdach							
4 = Walmdach 2-seitig							
5 = Mansardendach							
6 = Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach, Zwiegeldach							
7 = Bogendach, Tonnendach							
8 = Walmdach einseitig							
9 = sonstige Dachform (z. B. Schmetterlingsdach, Faltdach, Pagodendach)							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit WGDF <u>1</u> (587 <u>1</u>) bis WGDF <u>5</u> (587 <u>5</u>) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Erläuterung:							
<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>							
Hinweis:							
<p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p>							
<p>Die Perioden des Elements werden mit WGBF¹ (588¹) bis WGBF⁵ (588⁵) bezeichnet.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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						
Datenart	Dezimal, N1.1, stetig						
Länge	3 (5x)						
Periode	5						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag 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 <u>WGST1</u> (5891) bis <u>WGST5</u> (5895) 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 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>							
Hinweis:							
Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.							
Die Perioden des Elements werden mit WGKK ¹ (590 ¹) bis WGKK ⁵ (590 ⁵) bezeichnet.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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		x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Bei Gebäuden können Modernisierungen zu einer längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer (RND) führen. Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Sachwerts freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Orientierungswert eine einheitliche, standardunabhängige Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.</p> <p>Für die Ermittlung der wirtschaftlichen RND von Wohngebäuden kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell Anwendung finden. [A-BB] Der Modernisierungsgrad kann bei fehlenden Angaben nach Anlage 2 ImmoWertV geschätzt werden.</p> <p>[A-BB] Bei mit SW23 und/oder LIZI23 gekennzeichneten Kauffällen ist bei Modernisierungen (Belegung des Elements MODG [580]) BJMO immer zu belegen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		591	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	30.05.2013
591 Modifiziertes Baujahr - BJMO -			
<p>Definition:</p> <p>Das modifizierte Baujahr errechnet sich wie folgt:</p> <p>modifiziertes Baujahr = Baujahr + Gebäudealter - Gesamtnutzungsdauer + modifizierte RND oder modifiziertes Baujahr = Kaufzeit - Gesamtnutzungsdauer + modifizierte Restnutzungsdauer</p> <p>Beispiel: Wohnhaus Baujahr: 1974 Gesamtnutzungsdauer: [A-BB] 80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV Gebäudealter: 50 Jahre Modernisierungsgrad: 8 Punkte (vgl. Anlage 4 SW-RL, [A-BB] siehe Anlage 2 ImmoWertV) modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahre ([A-BB] nach der Berechnungsformel in der Anlage 2 ImmoWertV)</p> <p>modifiziertes Baujahr = 1974 + 50 Jahre + 41 Jahre – 80 Jahre = 1985 oder = 2024 + 41 Jahre – 80 Jahre = 1985</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			592				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			26.09.2016		
592 Sekundäre Energie - ENSK -							
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				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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>0 = Keine 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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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:		29.11.2017			
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. 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		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
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 eingetragen werden.							
<u>Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:</u>							
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau					
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
	1.02	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
	1.03	Keller, Erdgeschoss, Flachdach					
	1.11	Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
	1.12	Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
	1.13	Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach					
	1.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					
	1.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert					
	1.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert					
	Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
2.02		Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
2.03		Keller, Erdgeschoss, Flachdach					
2.11		Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss					
2.12		Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss					
2.13		Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
			594
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.11.2017
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -			
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
	2.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	2.33	Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
Reihenmittelhäuser	3.01	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	3.02	Keller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	3.03	Keller, Erdgeschoss, Flachdach	
	3.11	Keller, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
	3.12	Keller, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	
	3.13	Keller, Erd-, Obergeschoss, Flachdach	
	3.21	Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.22	Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.23	Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert	
	3.31	Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
	3.32	Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert	
Mehrfamilien-Wohnhäuser	4.1	mit bis zu 6 Wohneinheiten	
	4.2	mit 7 bis 20 Wohneinheiten	
	4.3	mit mehr als 20 Wohneinheiten	
Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser	5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	
	5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	
	5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	
Bürogebäude	6.1	Bürogebäude, Massivbau	
	6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungszentren	7.1	Gemeindezentren, Bürgerhäuser	
	7.2	Saalbauten, Veranstaltungszentren	
Kindergärten, Schulen	8.1	Kindergärten	
	8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen	
	8.3	Sonderschulen	
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	9.1	Wohnheime/Internate	
	9.2	Alten-/Pflegeheime	
Krankenhäuser/Tageskliniken	10.1	Krankenhäuser/Kliniken	
	10.2	Tageskliniken/ Ärztehäuser	
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	11.1	Hotels	
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)	
	12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen/Mehrzweckhallen)	
	12.3	Tennishallen	
	12.4	Freizeitbäder/ Heilbäder	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 594
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.11.2017
594 Gebäudetyp 2010 - GT10 -			
Gebäudename	Typ	Gebäudeausbau	
Verbrauchermärkte, Kauf-/Warenhäuser, Autohäuser	13.1	Verbrauchermärkte	
	13.2	Kauf- und Warenhäuser	
	13.3	Autohäuser ohne Werkstatt	
Garagen	14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	
	14.11	Garage mit Flachdach	
	14.12	Garage mit nicht ausgebautem Satteldach	
	14.13	Garage mit ausgebautem Satteldach	
	14.2	Hochgaragen	
	14.3	Tiefgaragen	
	14.4	Nutzfahrzeuggaragen	
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig	
	15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil	
	15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil	
	15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	
	15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegt. Skelettbauweise	
Lagergebäude	16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	
	16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung	
	16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung	
Sonstige Gebäude	17.1	Museen	
	17.2	Theater	
	17.3	Sakralbauten	
	17.4	Friedhofsgebäude	
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	18.1.1	Reithallen	
	18.1.2	Pferdeställe	
	18.2.1	Kälberställe	
	18.2.2	Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand	
	18.2.3	Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager	
	18.2.4	Melkhäuser mit Milchlager als Einzelgebäude	
	18.3.1	Ferkelaufzuchtställe	
	18.3.2	Mastschweineeställe	
	18.3.3	Zuchtschweineeställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich	
	18.3.4	Abferkelstall als Einzelgebäude	
	18.4.1	Mastgeflügel, Bodenhaltung	
	18.4.2	Legehennen, Bodenhaltung	
	18.4.3	Legehennen, Volierenhaltung	
	18.4.4	Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig	
	18.5	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			595				
Objektarten-Katalog		Seite			1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:			14.07.2022		
595 Grundriss/Barrierefreiheit - GRBA -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Zur Beurteilung der Barrierefreiheit ist auf das abzustellen, was als marktüblich bezeichnet werden kann. Hierbei ergeben sich Hinweise aus den entsprechenden Regelungen der Bauordnungen der Länder für Wohngebäude ab einer bestimmten Wohnungsanzahl. Danach muss ein vorgegebener Anteil der Wohnungen in den Wohn- und Schlafräumen, einer Toilette, einem Bad und der Küche oder Kochnische rollstuhlgerichtet bzw. barrierefrei sein.</p> <p>[A-BB] Die landesspezifische Regelung ergibt sich aus § 2 Abs. 9 in Verbindung mit § 50 der BbgBO.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>0 = Nicht barrierefrei 1 = Nicht zeitgemäßer bzw. funktionsgerechter Grundriss mit z. B. gefangenem Raum 2 = Grundrisslösung mit Nachteilen wie Raumdisproportionen 3 = Grundrisslösung ohne erkennbare Vor-/ Nachteile 4 = Vorteilhafte Grundrisslösung mit überwiegend gelungenen Raumproportionen Barrierefreies Wohnen nach DIN 18040-2 in Teilen z. B. Bad 5 = Besonders vorteilhafte, großzügige Grundrisslösung mit gelungenem Raumeindruck Barrierefreies Wohnen nach DIN 18040-2 6 = Barrierefrei</p> <p>DIN 18040-2: Das Ziel der Norm DIN 18040-2 ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz). Berücksichtigt werden die Bedürfnisse von Menschen, die z.B. Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, mit Seh- oder Hörbehinderung oder die groß- oder kleinwüchsig sind.</p> <p>§ 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz: Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	19.05.2023		
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	Alphanumerisch, stetig		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition: Das Element enthält den Text zur Gebäudeart. Mit dem Text kann die Gebäudeart genauer beschrieben werden. Für den Text steht eine vordefinierte Liste für die Auswahl zur Verfügung. Die Liste kann durch die zentrale Stelle (LGN) erweitert werden. Folgende Beschreibungen stehen zur Auswahl:							
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart				
101	Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus				
		2	Doppelhaushälfte				
		3	ehemaliges Bauernhaus				
		4	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung				
102	Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)	1	Siedlungshaus				
		2	Siedlungshaus (mit Stallanbau)				
103	Villa, Landhaus	1	Villa				
		2	Landhaus				
		3	Guts-/Herrenhaus				
104	Reihenhaus	1	Reihenhaus				
		2	Reihenendhaus				
		3	Reihenmittelhaus				
		4	Reihenhausanlage				
105	Haus einer Hausgruppe	1	Haus einer Hausgruppe				
		2	Gartenhofhaus				
		3	Atriumhaus				
		4	Kettenhaus				
106	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)	1	Zweifamilienhaus				
		2	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten)				
		3	ehemaliges Bauernhaus				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
Objektarten-Katalog				Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	30.05.2022
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
106	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)	4	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
		5	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung		
107	Mehrfamilienhaus	1	Mehrfamilienhaus		
		2	ehemaliges Bauernhaus		
		3	Dreifamilienhaus		
		4	Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten		
		5	Mehrfamilienhaus 7 bis 20 Wohneinheiten		
		6	Mehrfamilienhaus mehr als 20 Wohneinheiten		
		7	Hochhaus		
109	Bauernhaus	1	Bauernhaus		
		2	Resthofstelle		
		3	Forsthaus		
110	Ferienhaus, -wohnung	1	mit Eigennutzung		
		2	ohne Eigennutzung		
112	Pfahlbau / Schwimmhaus	1	Pfahlbau		
		2	Schwimmhaus		
201	Wohn- und Geschäftshaus	1	Wohn- und Geschäftshaus		
		2	Wohn- und Geschäftshaus (>= 50% Wohnen)		
		3	Wohn- und Geschäftshaus (< 50% Wohnen)		
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	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		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
Objektarten-Katalog				Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	17.05.2022
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
205	Verkaufshalle (1-geschossig)	6	Autohaus		
		7	Baumarkt		
206	Verkaufsstelle (Kiosk, ...)	1	Verkaufsstelle		
		2	Kiosk		
		3	Imbiss		
303	Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung	1	Warenlagerhaus mit beson. Zweckbestimmung		
		2	Kühlhaus		
		3	Trockenhaus		
		4	Silo		
		5	Speicher		
		6	Güllesilo		
		7	Logistikzentrum		
304	Maschinen-, Gerätehaus	1	Maschinenhaus		
		2	Gerätehaus		
		3	Fahrzeughalle		
305	Scheune, Schuppen	1	Scheune		
		2	Schuppen		
		3	Halle (landwirtschaftlich)		
		4	Mehrzweckgebäude		
401	Werkstattgebäude (Tischlerei, ...)	1	Werkstattgebäude		
		2	Tischlerei		
		3	Schmiede		
		4	Autoreparatur		
		5	Kfz-Werkstatt		
403	Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung	1	Industriebau mit besond. Zweckbestimmung		
		2	Chemiewerk		
		3	Raffinerie		
		4	Ziegelei		
		5	Werft		
		6	Dock		
404	Landwirtschaftliches Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung	1	Landwirt. Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung		
		2	Tierhaltung		
		3	Stall		
		4	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
405	Landwirtschaftliches Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung	1	Landwirt. Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung		
		2	Molkerei		
		3	Mühle		
		4	Schlachthaus		
		5	Gewächshaus		
		6	Windmühle		
		7	Wassermühle		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
Objektarten-Katalog				Seite	4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	14.07.2020
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
406	Gebäude für Massentierhaltung	1	Gebäude speziell für Massentierhaltung		
		2	Boxenlaufstall		
		3	Schweinemaststall		
		4	Geflügelmaststall		
		5	Nerzfarm		
		6	Kälberstall		
		7	Pferdestall		
		8	Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehstall ohne Melkstand		
		9	Milchviehstall mit Melkstand und Milchlager		
		10	Melkhaus mit Milchlager als Einzelgebäude		
		11	Ferkelaufzuchtstall		
		12	Zuchtschweinegestall, Deck-/Warte-/Abferkelbereich		
		13	Abferkelstall als Einzelgebäude		
		14	Mastgeflügel, Bodenhaltung		
		15	Legehennen, Bodenhaltung		
		16	Legehennen, Volierenhaltung		
		17	Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig		
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		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.	
				596	
Objektarten-Katalog				Seite	5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	30.01.2023
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
505	Bootshaus, Flugzeughalle	3	Hangar		
		4	Lokschuppen		
		5	Wagenhalle		
506	Bad, Schwimmbad, Sauna	1	Bad		
		2	Schwimmbad		
		3	Sauna		
		4	Freibad		
		5	Naturbad		
		6	Hallenbad / Schwimmhalle		
		7	Sportbad		
		8	Thermal-/ Mineralbad		
		9	Freizeit-/ Spaßbad		
		10	Erlebnisbad / Wasserpark		
		11	Saunalandschaft		
601	Hotel, Gaststätte	1	Hotel		
		2	Gaststätte		
		3	Motel		
		4	Boardinghouse		
		5	Apartmenthotel		
		6	Aparthotel		
		7	Hotel-Apartment		
		8	Systemgastronomie		
		9	Hotel garni		
		10	All-Suite-Hotel		
		11	Kurhotel		
602	Pension, Fremdenheim	1	Pension		
		2	Fremdenheim		
		3	Jugendherberge		
		4	Gästehaus		
		5	Kurpension/-heim		
603	Erholungs-, Ferienhaus	1	Erholungsheim		
		2	Ferienheim		
		3	Ferienlager		
		4	Landschulheim		
		5	Ferienhaus		
		6	Ferienwohnung		
701	für kulturelle Einrichtungen	1	Gebäude für kulturelle Einrichtungen		
		2	Kirche		
		3	Theater		
		4	Schule		
		5	Kindergarten		
		6	Oper		
		7	Konzertgebäude		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog				Seite	6
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	20.08.2021
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
701	für kulturelle Einrichtungen	8	Ausbildungsstätte		
		9	Fortbildungsstätte		
		10	Kapelle		
		11	Kloster		
702	Anstaltsgebäude (Krankenhaus,...)	1	Anstaltsgebäude		
		2	Krankenhaus		
		3	Heilanstalt		
		4	Psychiatrie		
		5	Gefängnis		
		6	JVA		
703	für soziale Einrichtungen	1	Gebäude für soziale Einrichtungen		
		2	Schwesternwohnheim		
		3	Schülerwohnheim		
		4	Schullandheim		
		5	Asylbewerberwohnheim		
		6	Studentenwohnheim		
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		
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	Abwasseranlage		
		11	Kläranlage		
		12	Umspannwerk		
		13	Heizhaus		
709	Einzelgarage, Garagenhof	1	Einzelgarage		
		2	Garagenhof		
		3	Carport		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. 596	
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	7
				Stand:	20.08.2021
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -					
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart		
709	Einzelgarage, Garagenhof	4	Remise		
		5	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		
717	Krematorium	1	Krematorium		
		2	Tierkrematorium		
		3	Verarbeitungsbetrieb		
		4	Verbrennungsanlage		
		5	Mitverbrennungsanlage		
801	Schutzbau (Bunker)	1	Schutzbau		
		2	Bunker		
		3	Galerie		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung		AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.
				596
Objektarten-Katalog				Seite 8
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 13.05.2022
596 Text zur Gebäudeart - GBTX -				
Schlüsselzahlen für Eigentumswohnungen				
Schlüssel	Gebäudeart	LFNR	Text zur Gebäudeart	
103	Villa, Landhaus	1	WE in stadtbildprägenden Gründerzeithäusern	
		2	außergewöhnliche Einzelobjekte/Luxusimmobilien	
		3	WE gewöhnlich	
		4	WE Umwandlung ohne Sanierung	
		5	WE in denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäuden	
104	Reihenhaus	1	WE für Reihenhäuser	
105	Haus einer Hausgruppe	1	WE für Reihenhäuser	
107	Mehrfamilienhaus	1	Micro Apartments (möbliert)	
		2	Micro Apartments (nicht möbliert)	
		3	WE in stadtbildprägenden Gründerzeithäusern	
		4	außergewöhnliche Einzelobjekte/Luxusimmobilien	
		5	WE gewöhnlich	
		6	WE Umwandlung ohne Sanierung	
201	Wohn- und Geschäftshaus	1	WE in stadtbildprägenden Gründerzeithäusern	
		2	außergewöhnliche Einzelobjekte/Luxusimmobilien	
		3	WE gewöhnlich	
		4	WE Umwandlung ohne Sanierung	
		5	WE in denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäuden	
604	Apartmenthaus	1	Micro Apartments (möbliert)	
		2	Micro Apartments (nicht möbliert)	
		3	WE in stadtbildprägenden Gründerzeithäusern	
		4	außergewöhnliche Einzelobjekte/Luxusimmobilien	
		5	WE gewöhnlich	
		6	WE Umwandlung ohne Sanierung	
		7	WE in denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäuden	
708	Stellplätze als Teileigentum	1	Stellplatz im Freien	
		2	überdachter Stellplatz im Freien	
		3	Tiefgaragenstellplatz	
		4	Garage	
		5	Doppelparker	
713	Altenpflegeheim	1	1-Bett-Zimmer für stationäre Pflege	
		2	WG-Zimmer für ambulante Betreuung	
		3	Wohnung für betreutes Wohnen	
714	Seniorenresidenz	1	1-Bett-Zimmer für stationäre Pflege	
		2	WG-Zimmer für ambulante Betreuung	
		3	Wohnung für betreutes Wohnen	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		597				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		27.02.2020			
597 Weitere Gebäude - Nutzfläche - - WGNF -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datenart	numerisch N6, stetig						
Länge	6 (5x)						
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Nutzfläche in m² für weitere Gebäude auf dem Grundstück.</p> <p>Die Nutzfläche kann überschlägig durch $Nutzfläche = Bruttogrundfläche * [0,9]^n$ berechnet werden. Eine Übernahme der Summe der Nutzflächen in das Element „Sonstige Nutzfläche Fläche“ (SOFLFL, 5192) und die Belegung der Ausprägung (SOFLAU, 5181) mit 1 kann durch Klick in das Nutzflächen-Summenfeld oder über das Kontextmenü erfolgen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Eintragungen ist das Element KGEB (502) zu beachten.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGNF₁ (5971) bis WGNF₅ (5975) bezeichnet.</p>							
<p>[0,9]ⁿ = Vorbelegung, der Wert kann im Berechnungsformat geändert werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			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							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element beschreibt die Art des auszuwertenden Kaufvertrages und kann mit folgenden Schlüsselzahlen belegt werden:							
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 demselben Erbbauberechtigten							
7 = Folgevertrag des Erbbaurechts nach Zeitablauf mit demselben Erbbauberechtigten							
8 = Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten							
9 = Heimfall							
Der Begriff des Erbbaurechts steht zugleich für das Wohnungs- und Teilerbbaurecht.							
<u>Erläuterungen:</u>							
Erstmalige Begründung eines Erbbaurechts konkretisiert, dass es sich um einen neuen Bauplatz handelt.							
Folgevertrag vor bzw. nach Zeitablauf mit demselben Erbbauberechtigten ist rechtlich erst die Aufhebung und dann die Begründung mit dem alten Erbbauberechtigten. Hier sind auch die Verlängerungen, Erneuerungen und die Veränderungen von Erbbaurechtsverträgen zu erfassen.							

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 2010						
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							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
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		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		605				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		03.03.2017			
605 Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - LAUF -							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Gesamtlaufzeit 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				x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält Angaben über die beabsichtigte oder ausgeübte Nutzung des Grundstücks, für das das Erbbaurecht ausgegeben wurde.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
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, ...)							

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 2010							
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 2010							
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 2010							
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: $\boxed{\quad}\boxed{\quad},\boxed{\quad}\boxed{\quad}\%$ 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 2010							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält Angaben über Entschädigungsregelungen für die Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrages.							
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:							
0 = es wurden keine Regelungen getroffen							
1 = die Entschädigungsregelung verweist auf das Erbbaurechtsgesetz							
2 = die Entschädigung wurde mit weniger als 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart							
3 = die Entschädigung wurde mit 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart							
4 = die Entschädigung wurde mit mehr als 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) des Bauwerkes vereinbart							
5 = es wurde eine freie Entschädigungsregelung getroffen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		614				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		06.12.2018			
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 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 2010							
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 Grundstückes)</p> <p>Der Vergleichswert ist je nach der Eigenschaft des Kaufalles zu ermitteln, als Vergleichswert, Sachwert oder Ertragswert.</p> <p>Der Vergleichswert soll 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> $VWUG = SW10 * \text{Marktanpassungsfaktor}$</p> <p><u>Vergleichswert aus der Ertragswertberechnung abgeleitet.</u> $VWUG = ERTR$</p> <p>Hinweis: In den Element-Auswahllisten wird die tlw. noch die alte Kurzbezeichnung SWNE verwendet.</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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Wohnfläche.							
Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche.							
Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS		Element-Nr.				
	Automatisierte Kaufpreissammlung		733				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		31.12.2012			
733 Normierter Kaufpreis / Bruttorauminhalt - KPBRIH -							
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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den berechneten Vergleichswert normierter Kaufpreis / Bruttorauminhalt.							
Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.							

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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<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:		27.02.2020			
735 (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher Bodenwertanteil) / Wohnfläche.</p> <p>$KBWOFL = (PREINO - BWRENT) / WOFL$</p> <p>Wenn der Rentierliche Bodenwertanteil nicht belegt ist, wird der Bodenwertanteil (BOWE) verwendet.</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:		25.05.2018			
736 (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher 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: Mengestatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher Bodenwertanteil) / (Wohn- und Nutzfläche).</p> <p>$KBWONU = (PREINO - BWRENT) / (WOFL + NUFL)$ Wenn der Rentierliche Bodenwertanteil nicht belegt ist, wird der Bodenwertanteil (BOWE) verwendet.</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		737				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		20.07.2018			
737 (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher Bodenwertanteil) / Bruttogrundfläche.</p> <p>$KBBGFL = (PREINO - BWRENT) / BGFL$</p> <p>Wenn der Rentierliche Bodenwertanteil nicht belegt ist, wird der Bodenwertanteil (BOWE) verwendet.</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:		20.07.2018			
738 (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher Bodenwert) / Bruttorauminhalt - 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den berechneten Vergleichswert (Normierter Kaufpreis – Rentierlicher Bodenwertanteil) / Bruttorauminhalt.</p> <p>$KBBRIH = (PREINO - BWRENT) / BRIH$</p> <p>Wenn der Rentierliche Bodenwertanteil nicht belegt ist, wird der Bodenwertanteil (BOWE) verwendet.</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		740				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		01.08.2013			
740 Normierter 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 2010							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den berechneten Vergleichswert Normierter Kaufpreis / Nutzfläche.							
Der Vergleichswert wird programmgesteuert eingetragen, wenn bei der Erfassung alle benötigten Elemente belegt sind.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				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							
Definition:							
<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			Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung			742		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 06.03.2017		
742 Erbbaurechtsfaktor- ERBFAK -						
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 Erbbaurechtsfaktor = normierter Kaufpreis / Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks. ERBFAK = PREINO / VWUG</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		
Kurzbe- zeichnung	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
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
ENRE	Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages	613
ENSK	Sekundäre Energie	592

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.1
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 06.03.2017
6.1 Suchliste über die Kurzbezeichnung des Elements		
Kurzbezeichnung	Name des Elements	Element-Nr.
ENTK	Entstehung des Kaufpreises	217
ENTW	Entwicklungszustand	428
ERBB	Erbbauberechtigter	602
ERBFAK	Erbbaurechtsfaktor	742
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
GRBA	Grundriss/Barrierefreiheit	595
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
KBWONU	(Normierter Kaufpreis – Bodenwert) / (Wohn- und Nutzfläche)	736

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.
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
KPNUFL	Normierter Kaufpreis / Nutzfläche	740
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	Lagmerkmal	410
LAUF	Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages	605
LEER	Zahl der leerstehenden Wohnungen	523
LIZI	Liegenschaftszins	568
LQUA	Lagequalität	411
MIAN	Quelle der Mietangabe	232
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	Rohrertragsfaktor	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 4
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 25.05.2018
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
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl	442
WGGA	Weitere Angaben - Gebäudeart -	527
WGGE	Weitere Angaben - Geschoszahl -	529
WGGR	Weitere Angaben - Grundfläche -	528
WGGT	Weitere Gebäude - Gebäudetyp -	585
WGKK	Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010 -	590
WGNF	Weitere Gebäude - Nutzfläche -	597
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 Einheiten	522
ZBER	Zulässigkeitsbereich	427
ZBMZ	Zulässige Baumassenzahl	435
ZGEZ	Zulässige Geschoszahl	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
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
Dienststellenummer	DST	132
Drempelhöhe	DREM	581
Ecklage	ECKE	407
Einbauküche	KUCH	544
Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	STEA	526
Energieart	ENAR	535
Energieausweis	ENER	575
Ende des Miet-/Pachtverhältnisses	ENMP	204
Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtes	ENRE	613

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	6.2
Objektarten-Katalog		Seite 2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 06.03.2017
6.2 Suchliste über den Namen des Elements		
Name des Elements	Kurzbezeichnung	Element-Nr.
Entstehung des Kaufpreises	ENTK	217
Entwicklungszustand	ENTW	428
Erbbauberechtigter	ERBB	602
Erbbaurechtsfaktor	ERBFAK	742
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
Grundriss/Barrierefreiheit	GRBA	595
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
Modifiziertes 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 / Nutzfläche	KPNUFL	740
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
Objektselbstständigkeit	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: 25.05.2018
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 -	WGGT	585
Weitere Gebäude - Geschosszahl -	WGGE	529
Weitere Gebäude - Grundfläche -	WGGR	528
Weitere Gebäude - Normalherstellungskosten 2010 -	WGKK	590
Weitere Gebäude - Nutzfläche -	WGNF	597
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
Wertrelevante Geschossflächenzahl	WGFZ	442
Wertverbesserung	WVER	227
Wohnfläche	WOFL	516
Zahl der leerstehenden Wohnungen	LEER	523
Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	VGES	511
Zahl der Einheiten	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	BRLG 426	2 überregionale Verwendung..... 95
1 Hinweise..... 129	1 Geschäftsstellendaten 137	3 AKS 3.30..... 96
2 Mittelwert GEMA 129	BRWB 416	4 Freie Belegung 96
ALTB 423	1 Geschäftsstellendaten 126	GARA 525
1 Hiebreife 133	BRWL 425	1 BbgBO 183
ANLA 205	1 Geschäftsstellendaten 136	2 Ermittlung Sachwert 183
1 Tausch 40	BRZO 110	3 Wohneigentum..... 183
2 rechtliche Grundlage .40	1 Geschäftsstellendaten 25	GARI 524
3 Erfassung 41	2 Nummernkatalog 26	1 BbgBO 182
4 VerkFIBerG 41	3 historische BRW-Zone 26	2 Wohneigentum..... 182
AREI 206	CAPO 574	GBRE 402
1 Teileigentum 43	1 Ermittlung Sachwert 231	1 Grundstücksbreite.... 114
2 Arten 43	2 Wohneigentum..... 231	GEBA 501
3 Def. Erstverkauf..... 43	DREM 581	1 WEIA7 155
4 Def. Weiterveräußerung 43	1 DREM 239	2 MFH 156
5 Def. Umwandlung..... 43	ECKE 407	3 Fläche 156
AUSS 532	1 Ecklage 117	4 Pfarrhaus 156
1 Verwendung SW-Modell 190	ENTK 217	5 Wohn- und Geschäftshaus..... 156
BALK 551	1 ideeller Anteil, hochrechnen..... 58	6 Geschäftshaus..... 156
1 Wohnfläche..... 204	2 hochgerechnet gesamtes Grundstück 58	GEFL 515
2 Bruttogrundfläche ... 204	3 Teilfläche aus zusammengesetzten Objekt - SELB=1..... 58	1 Ermittlung mit Rechenfunktion..... 173
BAUT 582	ENTW 428	GEHO 520
1 SW10..... 240	1 Bauerwartung 139	1 Hinweis GEHO..... 178
BAUW 431	2 Rohbauland 139	GEMA 105
1 Belegung offene Bauweise..... 143	3 § 35 BauGB 139	1 12 für Brandenburg... 20
BEIT 429	4 Hinweis 139	GEME 104
1 KAG-1 140	ERBB 602	1 amtliche Schreibweise 19
2 ortsübliche Straßen . 140	1 Datenschutz..... 271	GEMI 557
3 Fertigstellung vor dem 03.10.1990 140	ERBG 603	1 Hinweise 210
4 KAG-4 141	1 Datenschutz..... 272	2 Mischobjekte 210
5 KAG-5 141	ERWE 209	3 GEBA 202 bis 204 . 210
6 KAG-6 141	1 Subsumierung 48	GNUT 437
BGFL 561	2 Grenzregion 48	1 WEIA7 149
1 Querverweis 214	FAHR 548	GRBA 595
BJMO 591	1 Ausstattung für Sachwert..... 201	1 BbgBO 259
3 MODG 1 252	FLAC 401	GROI 116
4 MODG 2 252	1 Querverweis zu SELB 113	1 Höhe 32
5 MODG 3 253	2 Minderflächen 113	2 Periode 3..... 33
5 MODG 4 253	FLUR 106	3 Periode 4..... 33
5 MODG 5 253	1 weitere Flurstücksnr. in WEIA eintragen..... 21	4 Name 33
BOSA 440	FOTO 576	GRTX 381
1 GRUA 152	1 LIZI..... 233	1 Inhalt 109
BOWE 224	2 Anzahl und Art 233	2 451-1..... 112
1 Ermittlung 66	3 Speicherort 233	GRUA 301
2 FREI6 66	FREI 306	1 Text zur Grundstücksart 78
3 WEIA7 66	1 Periodenziffer..... 95	10 427..... 84
BPRE 219		11 451-1 85
1 Belegung zu WWML5 und UNGE 61		12 451-2..... 85
BRBZ 418		13 451-3..... 85
1 KAG-1 128		2 WEIA8..... 78
2 KAG-2 128		3 Nr. 110..... 80
3 KAG-3 128		4 300-1..... 82
BRGR 417		5 300-2..... 82
1 Geschäftsstellendaten 127		6 330..... 82
		7 390-1..... 83

8 420.....84	RNDA 506	2 Schlagwörter..... 98
9 421.....84	1 gesetzl. Grundlage ..164	3 überregionale
GRZA 421	2 Ableitung.....164	Verwendung..... 99
1 Hinweise.....130	RTYP 115	4 Zusammenfassung ... 99
2 Mittelwert GEMA130	1.1 RTYP=131	WGFZ 442
HAUS 109	1.2 RTYP=131	1 rechtl. Grundlage 154
1 ASL-Dateien24	2.1 RTYP=231	WMIN 226
Hinweise	2.2 RTYP=231	1 SW10 69
1 Besonderheiten3	3.1 RTYP=331	2 zusammenfassender
2 Schreibweise15	3.2 RTYP=331	Eintrag 69
JMIE 555	4.1 RTYP=431	WOFL 516
1 Umfang des Objektes	4.2 RTYP=431	1 Ermittlung Wohnfläche
.....208	5.1 RTYP=531 174
2 FREI4 und Art der Miete	5.2 RTYP=531	2 Ermittlung Wohnfläche
.....208	6.1 RTYP=631 174
3 GEMI und gemischte	SELB 303	3 Zusammenhang bei
Nutzung208	1 Definition SELB=187	GEMI..... 174
KFGB 583	2 Definition SELB=087	WVER 227
1 KFGB.....241	3 Definition SELB=288	1 Wertminderung 70
2 Kniestock241	STEA 526	2 GRUA..... 70
3 Kniestock242	1 BbgBO184	3 SW10 70
KGES 512	2 Wohneigentum.....184	4 GRUA (ei)..... 70
1 BbgBO170	STEL 503	5 zusammenfassender
KONS 507	1 bb.....161	Eintrag 70
1 WEIA-Eintrag.....165	STOC 549	WVGL 222
KOOR 103	1 Penthouse.....202	1 Werte manuell..... 65
1 ETRS-Koordinaten 18	STSC 108	2 KAG 65
KUCH 544	1 ASL-Dateien.....23	WWML 305
1 Kaufpreisbestandteil im	STST 578	1 Beschriftung 91
individuellen WB.... 197	1 STST.....235	2 überregionale
LAGE 410	SW10 577	Verwendung..... 91
1 Belegungshinweis ...120	1 SW23234	3 WWML3-1 91
2 Hinweise LAGE1120	TEIL 424	4 WWML3-2 92
3 Hinweise LAGE2122	1 GRUA=300 / 330135	5 WWML3-3 93
4 Altbelegung	TENT 218	6 rechtliche
Niedersachsen123	1 AfS60	Besonderheiten 94
LEER 523	UNGE 220	WWUM 304
1 Unterscheidung	1 UNGEAU=062	1 WWUMAU..... 89
Objektarten.....181	3 Belegung zu WWML5	2 wertbeeinflussend 89
2 ind. WB - vermietet..181	und BPRE63	3 WWUMUS..... 89
LIZI 568	VEMI 212	5 WEIA7 90
1 AKS 3.30, 15-16225	1 Bund51	ZAWO 522
2 Erfassung und	VEMI 212	1 Unterscheidung
Elemente225	2 Subsumierung51	Objektarten 180
3 FREI5 LSZ.....225	VERA 208	ZBER 427
MIET 213	1 Bund45	1 Eintrag..... 138
1 Subsumierung52	2 Subsumierung46	2 Zusammenhang zu
MODG 580	3 Grenzregion46	ZNUT 138
1 MODG237	VERF 436	ZBMZ 435
NEKA 228	1 Stadtumbau148	1 Belegung..... 147
1 rechtl. Grundlage72	2 Belegung.....148	ZGEZ 432
NUFL 517	VERG 221	1 Belegung..... 144
1 Zusammenhang bei	1 Minimalbelegung64	2 Erläuterung 144
GEMI175	VERL 210	3 Zusammenhang 144
PREI 216	1 Ges. öffentl. Recht....49	4 WWML3 144
1 ideeller Anteil 156	VERW 114	ZGFZ 434
2 ideeller Anteil 256	1 Art des Eintrags30	1 Belegung..... 146
3 Berechnung PREI.....56	VGES 511	2 Erläuterung 146
4 Erfassung PREI56	1 Erläuterung169	3 Zusammenhang 146
REGI 564	WEAU 570	4 WWML3 146
1 Verwendung.....217	1 Hinweise227	ZGRZ 433
REIN 558	WEIA 307	1 Belegung..... 145
1 Bereitstellung.....211	1 Datenschutz.....98	ZNUT 430

1 Zusammenhang ZBER
..... 142

LK Prignitz		Kauffall (Landverzicht -LVZ- gem. § 52 FlurbG)			
		1	2	3	4
Gemarkung		Halenbeck	Klein Lüben	Klein Lüben	
Flur		6	1	1	
Flurstück		14/2 tlw.	318 tlw.	318 tlw.	Lage lt. ALB oder wenn nicht vorhanden, Lagebezug in Örtlichkeit beschreiben!
Lage		Pritzwalker Str. 34	Wilhelm-Bleeeck-Str.	Wilhelm-Bleeeck-Str.	
Datum des Vertrages		25.06.2007	27.06.2007	27.06.2007	= Datum der Annahme
Veräußerer		1	5	5	
Erwerber		1	1	1	1=natürliche Person 2=Bund 3=Land 4=Landkreis 5=Gemeinde 9=sonstige juristische Person
Fläche in m²	Wald				
	Acker				
	Grünland				
	Hoffläche	14			
	sonstige		163	33	
Preis in €/m²	Wald				
	Acker				
	Grünland				
	Hoffläche	3,00			
	sonstige		0,50	0,50	
künftige Nutzung	Wald				
	Acker				
	Grünland				
	Hoffläche	x			
	sonstige		x	x	
Besonderheiten/ Vermerke		Arrondierung	Vorgarten (historisch gewachsene Nutzung)	Zuwegung zum Wohngrundstück	

Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

Folgende Geschäftsstellendaten werden landeseinheitlich durch die technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Eintragung der Parameter für die Reinertragsberechnung nach der ImmoWertV Anlage 3: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Garagenzuschlag
- Bereitstellung einer html-Hilfe mit bisher verwendeten Bewirtschaftungskosten nach den Rahmenbedingungen für die landeseinheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen
- Eintragung der Gesamtnutzungsdauer im Menü zur Verwaltung der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden
- Bereitstellung der Indexreihe - vom Statistischen Bundesamt festgestellter Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober jeden Jahres

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinses [Element LIZI (568)] entsprechend der VV EW-SW sind die folgenden Elemente zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart laut Anlage 1 KPSErf-RL zwingend zu belegenden Elemente (grün hinterlegt),
2. die für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erforderlichen Elemente,
3. die Elemente, die zusätzlich für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes oder als Prüfgrößen erforderlich sind, und
4. Elemente in den Grundstücksarten bb und ei, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:

xxx: Belegung nur wenn Ausprägung vorhanden

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Grundstücksart GEBA Schlüsselnummer			
			bb + ei	bb		ei
			101 bis 106	107	201 bis 205	107 und 201
103	KOOR	Koordinate des Objekts	x	x	x	x
105	GEMA	Gemarkung	x	x	x	x
115	RTYP	Regionstyp	automatisiert (programmgesteuert)			
201	DATU	Datum des Vertrages	x	x	x	x
207	MIEI	Miteigentumsanteil				x
216	PREI	Kaufpreis	x	x	x	x
224	BOWE	Bodenwertanteil	x	x	x	x
226	WMIN	Wertminderung	x	x	x	x
227	WVER	Wertverbesserung	x	x	x	x
301	GRUA	Preisbestimmende-Grundstücksart	x	x	x	x
306	FREI4	Freies Feld – Art der Miete	x	x	x	x
307	WEIA7	Weitere Angaben – Eintrag LIZI23; Differenzierung nach der Anzahl der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten	x	x	x	x
307	WEIA8	Weitere Angaben – Vermerk, wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist		x	x	
401	FLAC	Fläche	x	x	x	x
416	BRWB	Bodenrichtwert Bauland	x	x	x	x
436	VERF	Verfahrensgebiet	x	x	x	x
501	GEBA	Gebäudeart	x	x	x	x
503	STEL	Stellung des Gebäudes	x			x
504	BAUJ	Baujahr	x	x	x	x
506	RNDA	Restnutzungsdauer	x	x	x	x
516	WOFL	Wohnfläche	x	x	x	x
517	NUFL	Gewerbliche Nutzfläche		x	x	
522	ZAWO	Zahl der Einheiten	x	x	x	x
524	GARI	Garagen im Gebäude	x	x	x	x
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	x	x	x	x
526	STEA	Einstellplätze außerhalb des Gebäudes	x	x	x	x
548	FAHR	Fahrstuhl				x

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Grundstücksart GEBA Schlüsselnummer			
			bb + ei	bb		ei
			101 bis 106	107	201 bis 205	107 und 201
549	STOC	Stockwerk				X
550	ZIMM	Zahl der Zimmer				X
555	JMIE	Jahresnettokaltmiete	X	X	X	X
557	GEMI	Gewerblicher Mietanteil		X	X	
558	REIN	Jahresreinertrag	X	X	X	X
568	LIZI	Liegenschaftszinssatz	X	X	X	X
569	ROFA	Rohertragsfaktor	X	X	X	X
574	CAPO	Carport	X	X	X	X
578	STST	Standardstufe	X			
580	MODG	Modernisierungsgrad	X	X	X	X
591	BJMO	Modifiziertes Baujahr	X	X	X	X
594	GT10	Gebäudetyp 2010	X	X	X	X
596	GBTX	Text zur Gebäudeart			X	
601	VART	Vertragsart	X	X	X	X
730	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	automatisiert (programmgesteuert)			
731	KPWONU	Normierter Kaufpreis / (Wohn- und Nutzfläche)	automatisiert (programmgesteuert)			
739	PREINO	Normierter Kaufpreis	automatisiert (programmgesteuert)			

Elemente, die beim jeweiligen Kauffall nicht ausgeprägt sind und für die daher eine Belegung nicht erforderlich ist (z. B. kein gewerblicher Mietanteil, keine Garagen/Stellplätze/Einstellplätze vorhanden), sind mit Null zu belegen.

3. Berechnungsformel

Der Liegenschaftszinssatz ist über die AKS-Funktion im Element LIZI (568) unter Beachtung des Elements PREINO (739) zu berechnen und wird mit 2 Stellen hinter dem Komma erfasst.

Berechnungsformel in der AKS (iterativ):

Erste Näherungsberechnung:
$$LIZI_1 = \frac{REIN}{norm.PREI}$$

Weitere Näherungsberechnung:

$$LIZI = \frac{\left\{ REIN - \frac{(norm.PREI - BOWE) \times LIZI}{(1 + LIZI)^{RND A} - 1} \right\}}{norm.PREI}$$

Liegenschaftszins in % = $LIZI_i \times 100$

normierter Kaufpreis (norm.PREI) = PREINO – nicht rentierlicher Bodenwertanteil
 = (Kaufpreis (PREI) + Höhe der Wertminderung (WMINHO) – Höhe der Wertverbesserung (WVERHO))
 – (BOWE – BWRENT)

4. Standardauswerteaufträge

Die LGB als technische Stelle AKS stellt für alle AKS-Datenbanken die Auswerteaufträge, die von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für die überregionale Auswertung von Liegenschaftszinssätzen genutzt werden, als Standardauswerteaufträge für das Modell einer multiplen Regressionsanalyse bereit.

Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen in der AKS für Kauffälle, die für eine Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet sind

1. Geschäftsstellendaten

Folgende Geschäftsstellendaten werden landeseinheitlich durch die LGB als technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Indexreihen: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
 - o von 1958 bis 2002 jahresweise
 - o ab Februar 2003 quartalsweise
- Parameter Sachwert: Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden entsprechend Anlage 1 ImmoWertV für
 - o freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften¹, Reihenhäuser
 - o Einzelgaragen
- Parameter Sachwert: pauschaler Wert der Außenanlagen und Nebengebäude

2. Kauffalldaten

Für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (selbständige, baulich genutzte Grundstücke, ohne wertbeeinflussende ungewöhnliche Verhältnisse und weitere Umstände) heranzuziehen. Die folgenden Elemente sind zu belegen:

1. die bei der jeweiligen Grundstücksart laut Anlage 1 KPSErf-RL zwingend zu belegenden Elemente,
2. die für die Berechnung des Sachwerts erforderlichen Elemente,
3. die Elemente, die zusätzlich für eine automatisierte Ermittlung oder Berechnung von Elementen für die Berechnung des Sachwerts benötigt werden, und
4. Elemente, die für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss benötigt werden.

Aufzählung der erforderlichen Elemente:

(xxx: Belegung nur, wenn Ausprägung vorhanden)

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Anmerkungen
103	KOOR	Koordinate des Objekts	
105	GEMA	Gemarkung	
115	RTYP	Regionstyp	
201	DATU	Datum des Vertrages	
216	PREI	Kaufpreis	
224	BOWE	Bodenwertanteil	
224 ₂	BWRENT	Rentierlicher Bodenwertanteil	
226	WMIN	Wertminderung	
227	WVER	Wertverbesserung	
301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart	
306	FREI6	Freies Feld - unrentierlicher Flächenanteil	

¹ Die ImmoWertV Anlage 1 verwendet den Begriff Doppelhäuser.

Elem.-Nr.	Kürzel	Elementbezeichnung	Anmerkungen
307	WEIA ⁷	Weitere Angaben – Eintrag des Schlagwortes „SW23“	für Kauffälle die nach der VV EW-SW verwendet werden können
401	FLAC	Fläche	
401 ²	FLRENT	Rentierlicher Flächenanteil	
416	BRWB	Bodenrichtwert	
501	GEBA	Gebäudeart	
503	STEL	Stellung des Gebäudes	
504	BAUJ	Baujahr	
506	RNDA	Restnutzungsdauer	>= 9 – 12 Jahre bei üblicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1
511	VGES	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	
516	WOFL	Wohnfläche	zur überregionalen Auswertung; (ggf. überschlägige Ermittlung)
525	GARA	Garagen als Nebengebäude	sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts
561	BGFL	Bruttogrundfläche	
574	CAPO	Einstellplätze in Carports	sofern vorhanden und Bestandteil des Normobjekts
578	STST	Standardstufe	Gebäudestandard
579	KOWT	Kostenkennwert	Normalherstellungskosten 2010
580	MODG	Modernisierungsgrad	
583	KFGB	Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	nach Punkt 5.3.3 VV EW-SW
591	BJMO	modifiziertes Baujahr	
594	GT10	Gebäudetyp 2010	nur für Gebäudetypen der Klassen 1-3 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser)
596	GBTX	Text zur Gebäudeart	
601	VART	Vertragsart	
730	KPWOFL	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche	automatisiert (programmgesteuert)
739	PREINO	Normierter Kaufpreis	automatisiert (programmgesteuert)
741	KPSW10	Normierter Kaufpreis / Sachwert 2010	automatisiert (programmgesteuert)

3. Berechnungsformel

Die Berechnungsvorschrift „Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert“ wird in der AKS wie folgt realisiert:

$$KPSW10 = \frac{PREINO}{SW10}$$

mit

Normierter Kaufpreis (*PREINO*) = Kaufpreis (PREI) + Höhe der Wertminderung (WMINHO) -
Höhe der Wertverbesserung (WVERHO) - Sonstiger Bodenwertanteil (BWSONS)

Sonstiger Bodenwertanteil (BWSONS) = BOWE – BWRENT