



**Verwaltungsvorschrift  
zur einheitlichen  
Erfassung der Kauffälle in der automatisiert  
geführten Kaufpreissammlung  
im Land Brandenburg  
Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)**

Erlass des Ministeriums des Innern  
Aktenzeichen: III/4 – 584-30  
vom 15.12.2011

## 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 .....	5
5.	Besondere Festlegungen zur landeseinheitlichen Erfassung der Kauffälle .....	6
6.	Festlegungen für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss.....	6
6.1	überregionale Ermittlungen von Liegenschaftszinssätzen.....	6
6.2	überregionale Auswertungen in der Grenzregion zu Polen .....	7
7.	Datenschutz.....	7
8.	Inkrafttreten, Außerkrafttreten.....	7

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 VVBo<sup>1</sup>) 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 und die somit nicht unter § 195 Abs. 1 BauGB fallen, sind nicht in der Kaufpreissammlung zu führen, z.B. Schenkungsverträge, unentgeltliche Überlassungsverträge<sup>2</sup>.
- 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.
- 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.

---

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

<sup>2</sup> **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.

- 2.7 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 als Vergleichsfälle 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 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 und AREI (206) bei ei.
- 3.5 Die für die einzelnen Auswertungen zu belegenden Elemente sind in der Elementebeschreibung Brandenburg 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 dritten und fünften Periode des Elements WWML (3053 und 3055), die Belegungen der Perioden 6 bis 8 des Elements WEIA (3076 bis 3078) und die Belegungen der Perioden 4 bis 10 des Elements FREI (3064 und 30610) werden grundsätzlich durch das Land Brandenburg geregelt und für bestimmte Kauffälle in dieser Vorschrift landeseinheitlich vorgegeben. 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 für die Grundstücksart bb in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den jeweiligen Anmerkungen [A-BB] enthalten und für die Grundstücksart uf und ei bis zum Einarbeiten in die Elementebeschreibung Brandenburg in Anlage 3 zusammengestellt.
- 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 für die Grundstücksart bb in der Elementebeschreibung Brandenburg (Anlage 1) in den jeweiligen Anmerkungen [A-BB] enthalten und für die Grundstücksart uf und ei bis zum Einarbeiten in die Elementebeschreibung Brandenburg in Anlage 4 zusammengestellt.

## **6. Festlegungen für überregionale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss**

### **6.1 überregionale Ermittlungen von Liegenschaftszinssätzen**

- 6.1.1 Für Kauffälle der Gebäudearten (GEBA) 101 bis 107, 200 und 201 bis 205, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind, sind die zu belegenden Elemente in der Anlage 5 zusammengestellt.
- 6.1.2 Die Kauffälle, bei denen eine Belegung entsprechend Anlage 5 und der festgelegten Rahmenbedingungen erfolgt ist, sind in Feld 7 des Elements 307 (WEIA 7) mit dem Kürzel LIZI zu kennzeichnen.
- 6.1.3 Die Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind und bei denen einzelne Elemente wegen erforderlicher Auswertungen durch den regionalen Gutachterausschuss abweichend belegt sind,

sind in Feld 7 des Elements 307 (WEIA 7) mit dem Kürzel LIZI WEKO zu kennzeichnen.

6.1.4 Die Festlegungen zu den einzelnen Elementen für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind als Anmerkungen [A-BB] auch in der Elementebeschreibung Brandenburg enthalten.

## **6.2 überregionale Auswertungen in der Grenzregion zu Polen**

6.2.1 In den Geschäftsstellen der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße und Uckermark sowie der kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) ist 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.

6.2.2 Diese Festlegung ist als Anmerkung [A-BB] zum Element WEIA (307) in der Elementebeschreibung Brandenburg enthalten.

## **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 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**

8.1 Diese Richtlinie tritt am 15. Dezember 2011 mit Wirkung für alle ab diesem Tag datierten Rechtsgänge in Kraft.

8.2 Die Richtlinie vom 1. Januar 2004, zuletzt geändert durch die 4. Fortschreibung vom 14. 12. 2009 - Az.: III/4-584-30 wird aufgehoben.

8.3 Diese Richtlinie tritt am 14. Dezember 2016 außer Kraft.

Beschreibung der Elemente  
der Grundstücksart »bebaut«  
der Kaufpreissammlung 2008

mit

Anmerkungen  
des Landes Brandenburg  
**[A-BB]**

	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	1
Objektarten-Katalog		Seite 1
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung		Stand: 01.09.2011
<b>Hinweise</b>		
<p>Die nachfolgenden Seiten sind ein Auszug aus der Datei Aks_Neu_Elemente.pdf – dem Objektartenkatalog der AKS – Niedersachsen für die Grundstücksart »bebaut«.</p> <p><b>bebautes Grundstück (bb):</b> Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung (ei)“ zuzuordnen sind.</p> <p>Änderungen im Objektartenkatalog Niedersachsen zum Stand AKS 3.30 sind farbig hervorgehoben und wurden so aus dem vorliegenden Stand vom 29.05.2008 unverändert übernommen.</p> <p><b>Hinweise für das Bundesland Brandenburg</b> Die einzelnen Elemente der Kaufpreissammlung wurden mit dem Ziel einer einheitlichen Erfassung auf die Besonderheiten des Landes Brandenburg geprüft. Vorzugsweise sind hier zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Erfassungsrichtlinie - <b>KPSErf-RL</b> einschließlich der             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2. Fortschreibung vom 26. 11. 2007 - Az.: III/4-584-30</li> <li>○ 3. Fortschreibung vom 26. 02. 2008 - Az.: III/4-584-30</li> <li>○ 4. Fortschreibung vom 14. 12. 2009 - Az.: III/4-584-30</li> </ul> </li> <li>– Protokolle von Beratungen regionaler Arbeitskreise</li> <li>– Hinweise von Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bzw. der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses</li> </ul> <p>Die für das Land Brandenburg vorgesehenen Hinweise sind grau hinterlegt und farbig mit <b>[A-BB]</b> Anmerkung Brandenburg gekennzeichnet.</p> <p>Die erklärenden Hinweise aus dem Objektartenkatalog zu den Abkürzungen, Arten der Belegung, der Zusammenstellung der Elemente (Ordnungsmerkmale bis wertbeeinflussende Merkmale Erbbaurecht) und die Suchlisten werden in dieser Zusammenstellung nicht wiederholt.</p> <p>Weiterhin ist vorgesehen, die hier dargestellten Inhalte in die Hilfedateien der AKS zu den jeweiligen Elementen zu übernehmen. Dabei werden für die Anmerkungen Brandenburg die gleichen Hervorhebungen verwendet. Ebenso werden bei Auswahllisten von Elementen, wie z. B. beim Element LAGE, die Erfassungsinhalte auch im Programm AKS bereitgestellt.</p> <p>Aufgrund der Fortentwicklung der AKS 4.1 kann es zu Differenzen zwischen dem Handbuch, der AKS-Hilfe und dem Objektartenkatalog kommen. Der Objektartenkatalog ist anzuhalten. Derzeit im Objektartenkatalog nicht vorhandene Elemente, die in der AKS erfasst bzw. programmgesteuert belegt werden und im Handbuch genannt sind, werden hier zur Vollständigkeit aufgenommen. Sollten keine Anmerkungen für Brandenburg vorgesehen sein, wird die Quelle gekennzeichnet: <b>Aus AKS-Hilfe entnommen.</b></p> <p><b>Hinweise zur Schreibweise</b> Bestimmte Elemente bestehen aus Perioden, wie z. B. das Element FREI (306). FREI hat 10 Perioden und die einzelnen werden bezeichnet mit FREI1 (3061) bis FREI10 (30610). Zur Hervorhebung der Perioden können diese bei den Anmerkungen Brandenburg mit einem Unterstrich geschrieben werden.</p> <p><b>Hinweise zur Form</b> Die derzeit verwendeten Seitenzahlen werden im abgestimmten Objektartenkatalog nicht mehr ausgewiesen. Noch offene Querverweise auf andere Dokumente sind mit <b>rot</b> hervorgehoben.</p>		

## Inhaltsverzeichnis – Grundstücksart »bb«

Hinweise .....	2
101 Kauffallkennzeichen - KFKZ - .....	6
102 Status - STAT - .....	7
103 Koordinate des Objekts - KOOR - .....	8
104 Gemeindeteil - GEME - .....	9
105 Gemarkung - GEMA - .....	10
106 Flurstücksbezeichnung - FLUR - .....	11
107 Lagebezeichnung - LABE - .....	12
108 Straßenschlüssel – STSC – .....	13
109 Hausnummer - HAUS - .....	14
110 Bodenrichtwertzone - BRZO - .....	15
111 Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung - EDAT - .....	17
114 Verwendung bzw. Eignung - VERW - .....	18
115 Regionstyp - RTYP - .....	19
116 Großinvestitionen - GROI - .....	20
116 Großinvestitionen - GROI - .....	21
133 Gemeinde – GEDE - .....	22
201 Datum des Vertrages - DATU - .....	23
205 Anlass des Eigentumsübergangs - ANLA - .....	24
208 Veräußerer - VERA - .....	26
208 Veräußerer - VERA - .....	27
209 Erwerber - ERWE - .....	28
216 Kaufpreis - PREI - .....	29
217 Entstehung des Kaufpreises - ENTK - .....	32
218 Text zur Entstehung des Kaufpreises - TENT - .....	33
219 Besonderheit bei der Preisvereinbarung - BPRE - .....	34
220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE - .....	35
224 Bodenwertanteil - BOWE - .....	37
226 Wertminderung - WMIN - .....	38
227 Wertverbesserung - WVER - .....	39
301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA - .....	41
303 Objektselbstständigkeit - SELB - .....	49
304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM - .....	50
305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML - .....	52
306 Freies Feld - FREI - .....	54
307 Weitere Angaben - WEIA - .....	56
401 Fläche - FLAC - .....	60
407 Ecklage - ECKE - .....	61
410 Lagemerkmal - LAGE - .....	62
411 Lagequalität - LQUA - .....	67
416 Bodenrichtwert Bauland - BRWB - .....	68
417 Bodenrichtwert Bauland • regelmäßige Grundstückseigenschaften - BRGR - .....	69
418 Bodenrichtwert Bauland • beitragsrechtlicher Zustand - BRBZ - .....	70

427	Zulässigkeitsbereich - ZBER - .....	71
429	Beitragsrechtlicher Zustand - BEIT - .....	72
430	Zulässige Art der baulichen Nutzung - ZNUT - .....	74
431	Bauweise - BAUW - .....	75
432	Zulässige Geschosshöhe - ZGEZ - .....	76
433	Zulässige Grundflächenzahl - ZGRZ - .....	77
434	Zulässige Geschossflächenzahl - ZGFZ - .....	78
435	Zulässige Baumassenzahl - ZBMZ - .....	79
436	Verfahrensgebiet - VERF - .....	80
501	Gebäudeart - GEBA - .....	81
502	Kennziffer Gebäudeart - KGEB - .....	85
503	Stellung des Gebäudes - STEL - .....	86
504	Baujahr - BAUJ - .....	87
505	Jahr baulicher Veränderung - BAUV - .....	88
506	Restnutzungsdauer - RNDA - .....	89
507	Gebäudekonstruktion - KONS - .....	90
508	Aufbau der Außenmauern - AMAU - .....	91
509	Fassade - FASS - .....	92
510	Dachform - DACH - .....	93
511	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse - VGES - .....	94
512	Kellergeschoss - KGES - .....	95
513	Dachgeschossausbau - DGES - .....	96
514	Gebäudegrundfläche - GRFL - .....	97
515	Geschossfläche - GEFL - .....	98
516	Wohnfläche - WOFL - .....	99
517	Gewerbliche Nutzfläche - NUFL - .....	100
518	Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche - ANNU - .....	101
519	Sonstige Nutzfläche - SOFL - .....	102
520	Geschosshöhe - GEHO - .....	103
521	Umbauter Raum - URAU - .....	104
522	Zahl der Wohnung - ZAWO - .....	105
523	Zahl der leerstehenden Wohnungen - LEER - .....	106
524	Garagen im Gebäude - GARI - .....	107
525	Garagen als Nebengebäude - GARA - .....	108
526	Einstellplätze außerhalb des Gebäudes - STEA - .....	109
527	Weitere Gebäude - Gebäudeart - WGGA - .....	110
528	Weitere Gebäude - Grundfläche - WGGR - .....	111
529	Weitere Gebäude - Geschosshöhe - WGGE - .....	112
530	Weitere Gebäude - Baujahr - WGBJ - .....	113
531	Weitere Gebäude - Gebäudequalität - WGQU - .....	114
532	Außenanlagen - AUSS - .....	115
534	Beheizung - HEIZ - .....	116
535	Energieart - ENAR - .....	117
537	Sanitäre Anlagen - Bäder - SBAD - .....	118
538	Sanitäre Anlagen - Toiletten - TOIL - .....	119
539	Qualität der sanitären Anlage - QSAN - .....	120

540	Fenster - FENS - .....	121
544	Einbauküche - KUCH - .....	122
545	Kamin / Kachelofen - KAMI - .....	123
546	Sauna - SAUN - .....	124
547	Schwimmbad - SCHW - .....	125
548	Fahrstuhl - FAHR - .....	126
551	Balkon / Terrasse - BALK - .....	127
553	Preis pro m <sup>3</sup> umbauten Raumes (1913) - UMBP - .....	128
554	Sachwert - SACH - .....	129
555	Jahresnettokaltmiete - JMIE - .....	130
556	Jahresbruttokaltmiete - BRMI - .....	131
557	Gewerblicher Mietanteil - GEMI - .....	132
558	Jahresreinertrag - REIN - .....	133
559	Ertragswert - ERTR - .....	134
560	Förderung mit öffentlichen Mitteln - FORD - .....	135
561	Brutto-Grundfläche - BGFL - .....	136
562	Normalherstellungskosten 2000 - NHKO - .....	137
563	Sachwert 2000 - SWOO - .....	138
564	Regionalfaktor - REGI - .....	139
565	Brutto-Rauminhalt - BRIH - .....	140
566	Ausstattungsstandard - ASTD - .....	141
567	Gebäudetyp - GTYP - .....	142
568	Liegenschaftszins - LIZI - .....	150
569	Rohertragsfaktor - ROFA - .....	152
570	Wert der Außenanlagen - WEAU - .....	153
571	Optischer Eindruck - OPED - .....	154
572	Bauliche Veränderung - BAVE - .....	156
573	Baumängel / Bauschäden - BAUM - .....	157
574	Carport - CAPO - .....	158
575	Energiepass - ENER - .....	159
576	Anzahl Kauffallfotos – FOTO – .....	160
601	Vertragsart - VART - .....	161
602	Erbbauberechtigter - ERBB - .....	163
603	Erbbaurechtsgeber - ERBG - .....	164
604	Jahr des Erbbaurechtsvertrages - ERJA - .....	165
605	Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - LAUF - .....	166
606	Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages - EZWE - .....	167
607	Erbauzinsen nach Vertrag - VZIN - .....	168
608	Tatsächliche Erbbauzinsen - TZIN - .....	169
609	Anpassungsklausel - ANPA - .....	170
610	Heimfallbestimmung - HEIM - .....	171
611	Erbbauzins in % - ERBZ - .....	172
612	Jahr der Erbbauzinsanpassung - JEAP - .....	173
613	Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages - ENRE - .....	174
614	Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks - VWUG - .....	175

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

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>103</b>				
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1			
				Stand:	29.05.2008			
<b>103 Koordinate des Objekts - KOOR -</b>								
Belegung	muss			x (zwingend)				
	bedingtes muss							
	für standard. Auswertung notwendig							
	kann							
Datentyp	Double			x				
Datenart	numerisch 2 * N7, stetig							
Länge	14							
Periode	1							
zulässige Zeichen	0 bis 9							
	alle	bb	uf	ei	mi	pa		
Vorkommen	x							
Verwendung bzw. Eignung								
Marktbeschreibung: Mengenstatistik								
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben								
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen								
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert								
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor								
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins								
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche								
Definition:								
<p>Das Element enthält die Gauß-Krüger-Koordinate <b>[A-BB]</b> ETRS-Koordinaten für Brandenburg des Objekts.</p> <p>Die Koordinaten sollen automatisch <b>[A-BB]</b> über die ASL-Dateien 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. <b>[A-BB]</b> Bis auf weiteres werden die Flurstückskoordinaten bei den bebauten Grundstücken erfasst.</p> <p>Bei Objekten, die sich aus getrennt liegenden Teilen zusammensetzen, ist die Koordinate für den bedeutsameren / <b>[A-BB]</b> wertbestimmenden Teil festzuhalten.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>								
<p>Stellen:</p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <p>1 bis 7 Rechtswert <b>[A-BB]</b> Ostwert KOORRW</p> </td> <td style="width: 50%;"> <p>8 bis 14 Hochwert <b>[A-BB]</b> Nordwert KOORHW</p> </td> </tr> </table>							<p>1 bis 7 Rechtswert <b>[A-BB]</b> Ostwert KOORRW</p>	<p>8 bis 14 Hochwert <b>[A-BB]</b> Nordwert KOORHW</p>
<p>1 bis 7 Rechtswert <b>[A-BB]</b> Ostwert KOORRW</p>	<p>8 bis 14 Hochwert <b>[A-BB]</b> Nordwert KOORHW</p>							
Hinweis:								
Ein Fall kann ohne Belegung dieses Elements erfasst werden. In die Kaufpreissammlung wird der Fall jedoch erst nach Belegung der Koordinate übernommen								

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>104</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>104 Gemeindeteil - GEME -</b>							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datentyp	String				x		
Datenart	alphanumerisch, diskret						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Gemeindeteile und/oder die Gemeinden, die im Wesentlichen gleichen Teilmärkten angehören. Der Gemeindeteil wird aus der Gemarkung abgeleitet, er wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. - 3. Stelle = Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</li> <li>4. - 7. Stelle = Nummer des Gemeindeteils</li> </ol> <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><b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>105</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>105 Gemarkung - GEMA -</b>						
Belegung	muss			x (zwingend)		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datentyp	String			x		
Datenart	alphanumerisch, diskret					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x					
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält das Gemarkungskennzeichen entsprechend der von der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung vergebenen Verschlüsselung.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>1. - 2. Stelle = Länderkennung</p> <p>3. - 6. Stelle = Nummer der Gemarkung</p> <p>Als Länderkennung ist der vom Statistischen Bundesamt vergebene Schlüssel (03 für Niedersachsen <b>[A-BB]</b> 12 für Brandenburg) zu verwenden. Die Länderkennung wird programmgesteuert gesetzt.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>106</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>106 Flurstücksbezeichnung - FLUR -</b>						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			bei mi, pa		
Datentyp	String			x		
Datenart	alphanumerisch					
Länge	12					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x					
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Flurstücksbezeichnung des Objekts. Setzt sich der Vorgang aus mehreren Flurstücken oder Flurstücksteilen zusammen, soll das flächenmäßig größte <b>[A-BB]</b> bzw. das wertbestimmende Flurstück (Flurstücksteil) und zusätzlich eine verschlüsselte Anteilsangabe angegeben werden.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. - 3. Stelle = Flur</li> <li>4. - 8. Stelle = Zähler der Flurstücksnummer</li> <li>9. - 11. Stelle = Nenner der Flurstücksnummer</li> <li>12. Stelle = Anteilsangabe mit den Schlüsselzahlen <ul style="list-style-type: none"> <li>1 = angegebenes Flurstück ist ganz betroffen</li> <li>2 = angegebenes Flurstück ist teilweise betroffen</li> <li>3 = außer dem angegebenen Flurstück (ganz oder teilweise betroffen) sind noch weitere Flurstücke ganz oder teilweise betroffen</li> <li>4 = wie bei 3, jedoch sind die betroffenen Flurstücke räumlich getrennt</li> </ul> </li> </ul> <p><b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>107</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>107 Lagebezeichnung - LABE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Varchar					
Datenart	alphanumerisch			x		
Länge	25					
Periode	1					
zulässige Zeichen	alle					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x					
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>In diesem Element wird die allgemeine Lagebezeichnung (Gewanne...) oder die Straße unverschlüsselt eingetragen.</p> <p>Die Lagebezeichnung soll automatisch <b>[A-BB]</b> über die ASL-Dateien eingetragen werden; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstücksbezeichnung“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Lagebezeichnung auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Die Hausnummer wird im Element HAUS (Element-Nr. 109) angegeben.</p> <p><b>[A-BB]</b> Zur Unterscheidung von doppelten Lagebezeichnungen ist eine Beschreibung in der Koordinatenliste vorgesehen. Die Beschreibung wird im Abschnitt der ASL-Dateien bei den Geschäftsstellendaten dauerhaft erfasst.</p>						

C:\Programme\aks4\hilfe\html\elem\_108.htm

**108 Straßenschlüssel – STSC –**

Element: 108

Datenart: alphanumerisch

Zulässige Zeichen: 0 bis 9 A bis Z und a bis z

Kurzbezeichnung: STSC

Länge: 5

Belegung: kann

Das Element enthält den von der Gemeinde vergebenen Straßenschlüssel.

Der Straßenschlüssel soll automatisch **[A-BB]** über die ASL-Dateien eingetragen werden; dazu wird er aus den Elementen "Gemarkung" und "Lagebezeichnung" abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der Straßenschlüssel auch manuell eingetragen werden.

**Aus AKS-Hilfe entnommen**

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			<b>109</b>			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
<b>109 Hausnummer - HAUS -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	String					
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	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die von der Gemeinde vergebene Hausnummer.                  Die Hausnummer soll automatisch <b>[A-BB]</b> über die ASL-Dateien eingetragen werden; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstücksbezeichnung“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Hausnummer auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Es ist wie folgt aufgebaut</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. - 4. Stelle = ganze Zahl (Ziffern der Hausnummer)</li> <li>5. - 8. Stelle = Adressierungszusatz</li> </ol> <p>Jedem Adressierungszusatz muss eine ganze Zahl vorausgehen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>110</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>110 Bodenrichtwertzone - BRZO -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	String				x		
Datenart	alphanumerisch, diskret						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x	x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Lage eines Objekts in einer Bodenrichtwertzone.							
Es ist wie folgt aufgebaut:							
1. - 3. Stelle = Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses							
4. - 7. Stelle = Nummer der Bodenrichtwertzone							
Die Nummer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird programmgesteuert eingesetzt. Die Nummer der Bodenrichtwertzone soll automatisch eingetragen werden; dazu wird sie aus dem Element „Koordinate des Objekts“ abgeleitet. <b>[A-BB]</b> Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen kann die Nummer der Bodenrichtwertzone auch manuell eingetragen werden.							
Für die Nummerierung der Bodenrichtwertzone sind folgende Nummernbereiche vorgesehen:							
<u>Für Gebiete</u>				<u>Nummernbereich</u>			
Wohnbauflächen (W)							
WA und WR				0001 - 1999			
WB und WZ				2000 - 2999			
<b>[A-BB]</b> Die Bezeichnung WZ ist falsch - laut §1 Abs. 2 BauNVO müsste es WS statt WZ lauten.							
Gemischte Bauflächen (M)							
MD				3000 - 3999			
MI				4000 - 4999			
MK				5000 - 5999			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>110</b>												
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008												
<b>110 Bodenrichtwertzone - BRZO -</b>														
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Für Gebiete</th> <th style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">Nummernbereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gewerbliche Bauflächen (G) GE und GI</td> <td style="text-align: right;">6000 - 6999</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiete (S) SO</td> <td style="text-align: right;">7000 - 7499</td> </tr> <tr> <td>Ackerflächen (A) A</td> <td style="text-align: right;">8000 - 8999</td> </tr> <tr> <td>Grünlandflächen (GR) GR</td> <td style="text-align: right;">9000 - 9999</td> </tr> <tr> <td>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen</td> <td style="text-align: right;">7500 - 7999</td> </tr> </tbody> </table>			Für Gebiete	Nummernbereich	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
Für Gebiete	Nummernbereich													
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><b>[A-BB]</b> 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><b>[A-BB]</b> Die Verwendung von historischen Bodenrichtwertzonen ist zulässig. Historische Bodenrichtwertzonen sind Gebiete, in denen Kauffälle erfasst wurden und:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die in den zurückliegenden Stichtagen kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte,</li> <li>- die zu einem bestimmten Stichtag in eine andere Bodenrichtwertzone eingefügt wurden, aber zur Suche nach zurückliegenden Stichtagen als geometrisches Ordnungsmerkmal erhalten bleiben sollen.</li> </ul>														
<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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			<b>111</b>			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008			
<b>111 Datum der Erfassung und Datum der letzten Änderung - EDAT -</b>						
Belegung	muss		x			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datentyp	Date					
Datenart	Datum, stetig		x			
Länge	10					
Periode	2					
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x					
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält das Datum der Erfassung oder der letzten Änderung des Kaufalles; es wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. - 2. Stelle = Tag</li> <li>3. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</li> <li>4. - 5. Stelle = Monat</li> <li>6. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</li> <li>7. - 10. Stelle = Jahr</li> </ul>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>114</b>				
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
			Stand:	29.05.2008			
<b>114 Verwendung bzw. Eignung - VERW -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datentyp	String						
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	leer oder x						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Verwendung- bzw. Eignung des Kaufalles für standardisierte Auswertungen.							
Folgende Verwendungen bzw. Eignungen sind anzugeben:							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben Kaufpreisentwicklung: Indexreihen Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<b>[A-BB] Hinweis:</b> Die Einschätzung der Eignung erfolgt automatisch. Zu belegende Elemente, die die Eignung ergeben, werden in dem Tabellenabschnitt »Verwendung bzw. Eignung« in der Elementebeschreibung ausgewiesen.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>115</b>				
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1				
		Stand:	29.05.2008				
<b>115 Regionstyp - RTYP -</b>							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datentyp	Smallint		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			x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x	x	x	x	
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Regionstyp nach dem landeseinheitlichen Regionstypenkatalog. Der Regionstyp wird aus der Gemarkung bzw. Gemarkungsteile abgeleitet, er wird programmgesteuert gesetzt.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>Regionstyp = <b>Gebietsname</b>/Gebietsdefinition</p> <p>1 = <b>Großstädte und Oberzentren [A-BB] Landeshauptstadt Potsdam</b> Stadtgebiet einer Großstadt oder eines Oberzentrums [A-BB] Gemeindeteile [GEME] bilden das Gebiet</p> <p>2 = <b>Großstadtrandlagen [A-BB] Berliner Umland ohne Potsdam</b> 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 = <b>Mittelzentren [A-BB] Oberzentren im weiteren Metropolitanraum</b> 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 = <b>Grundzentren [A-BB] Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum</b> Festgelegt durch die regionalen Raumordnungsprogramme[A-BB] entsprechend des LEP B-B - dabei wird nicht zwischen Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung unterschieden; GEME bildet das Gebiet (bei der amtsangehörigen Gemeinde Gransee GEMA)</p> <p>5 = <b>Dörfer [A-BB] weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren</b> 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 = <b>Fremdenverkehrsorte [A-BB] in Brandenburg nicht genutzt</b> Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und dessen Einfluss auf das Preisniveau</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>116</b>				
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>116 Großinvestitionen - GROI -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datentyp	Smallint, String		x				
Datenart	Numerisch, Alphanumerisch						
Länge	1 + 16 + 48 + 5 + 30						
Periode	5						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Als <b>Großinvestitionen</b> 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. <b>[A-BB]</b> Es ist ab einem Gesamtkaufpreisvolumen von ca. 1,5 Mio. Euro zu entscheiden, ob es sich um eine Großinvestition handelt.</p> <p>Bei <b>Paketverkäufen</b> 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><b>[A-BB]</b> Unter <b>Paketverkäufen</b> 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 (Schlüsselzahl 2 bis 5) ist das Element unabhängig vom Kaufpreisvolumen zu belegen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>116</b>												
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008												
<b>116 Großinvestitionen - GROI -</b>														
<p>Periode 1 Verschlüsselung (Stelle 1):</p> <table border="1"> <tr> <td>0 =</td> <td>keine Großinvestition</td> </tr> <tr> <td>1 =</td> <td>das Verkaufsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar (kein Paketverkauf)</td> </tr> <tr> <td>2 =</td> <td>Paketverkauf, alle Objekte liegen innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region</td> </tr> <tr> <td>3 =</td> <td>Paketverkauf, alle Objekte liegen in Niedersachsen <b>[A-BB]</b> Brandenburg, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region</td> </tr> <tr> <td>4 =</td> <td>Paketverkauf, alle Objekte liegen in Deutschland, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb Niedersachsens<b>[A-BB]</b> Brandenburg</td> </tr> <tr> <td>5 =</td> <td>Paketverkauf, es sind auch Objekte im Ausland enthalten</td> </tr> </table> <p>Periode 2 Urkundenrolle (Stellen 2 – 17) <b>[A-BB]</b> Nummer aus Vertrag</p> <p>Periode 3 Name und Ort des Notars (Stellen 18 – 65) <b>[A-BB]</b> 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 Postleitzahl des Orts (Stellen 66 - 70)</p> <p>Periode 5 Anzahl der Einzelobjekte des Pakets aufgeteilt nach Grundstücksarten (Stellen 71 - 100)</p>			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 <b>[A-BB]</b> Brandenburg, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region	4 =	Paketverkauf, alle Objekte liegen in Deutschland, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb Niedersachsens <b>[A-BB]</b> Brandenburg	5 =	Paketverkauf, es sind auch Objekte im Ausland enthalten
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 <b>[A-BB]</b> Brandenburg, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb eines Landkreises, einer kreisfreien Stadt oder Region													
4 =	Paketverkauf, alle Objekte liegen in Deutschland, sie liegen jedoch nicht alle innerhalb Niedersachsens <b>[A-BB]</b> Brandenburg													
5 =	Paketverkauf, es sind auch Objekte im Ausland enthalten													

Aus der AKS-Hilfe - C:\Programme\aks4\hilfe\html\elem\_133.htm

**133 Gemeinde – GEDE -**

Element: 133

Datenart: numerisch

Zulässige Zeichen: 0 bis 9

Kurzbezeichnung: GEDE

Länge: 8

Belegung: muss

Das Element enthält die vom Land vergebene Gemeindenummer.

Die Gemeindenummer ist wie folgt aufgebaut:

1. - 2. Stelle	=	Länderkennung
3. Stelle	=	Regierungsbezirk
4. - 5. Stelle	=	Landkreis/kreisfreie Stadt
6. - 8. Stelle	=	Gemeinde

**Aus AKS-Hilfe entnommen**

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			<b>201</b>			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
<b>201 Datum des Vertrages - DATU -</b>						
Belegung	muss		x (zwingend)			
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig		x			
	kann					
Datentyp	Date					
Datenart	Datum, stetig		x			
Länge	10					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 . (Punkt)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
		x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
		x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
		x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x		x		
Definition:						
<p>Das Element enthält das Datum des Vertrages. Weicht dieses Datum von dem Zeitpunkt ab, auf den sich die Preisvereinbarung bezieht, so ist dieser Zeitpunkt einzutragen. Bei einem Enteignungs-, Zwangsversteigerungs- oder Bodenordnungsfall ist der rechtlich maßgebende Stichtag anzugeben.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. - 2. Stelle = Tag</li> <li>3. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</li> <li>4. - 5. Stelle = Monat</li> <li>6. Stelle = Trennzeichen (Punkt)</li> <li>7. - 10. Stelle = Jahr</li> </ol>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>205</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>205 Anlass des Eigentumsübergangs - ANLA -</b>							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				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			x	x	x		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
Das Element enthält den Anlass des Eigentumsüberganges.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Kauf							
Hierzu zählen auch Verträge zur Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten, Wohnungs- und Teilerbbaurechten sowie Dauerwohnnutzungsrechten.							
2 = Tausch							
<b>[A-BB]</b> 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 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 <b>[A-BB]</b> EntGBbg, des BauGB, des LBG sowie nach dem Grundabtretungsverfahren des BbergG.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>205</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008
<b>205 Anlass des Eigentumsübergangs - ANLA -</b>		
<p>5 = Zwangsversteigerung</p> <p>Die Geschäftsstelle erhält den Zuschlagsbeschluss nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (§ 82). <b>[A-BB]</b> Der dem Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde gelegte Verkehrswert wird im Element <u>FREI9 (3069)</u> eingetragen (für bis Juni 2011 erfasste Kauffälle wurde der Verkehrswert im Element <u>WEIA6 (3076)</u> erfasst). Im Element <u>WEIA8 (3078)</u> können weitere Hinweise erfolgen.</p> <p>6 = Einwurfswert in der Umlegung/<u>vereinfachten Umlegung</u></p> <p>7 = Zuteilungswert in der Umlegung/<u>vereinfachten Umlegung</u></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 <u>vereinfachten Umlegung</u> (§ 82). Für die eingeworfenen und zuteilten Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln.</p> <p>8 = Flurbereinigung</p> <p>Nach dem FlurbG erhält die Geschäftsstelle jährlich Daten über Kapitalerträge (§ 40), Verwertungserlöse (§§ 54 Abs. 2 und 55 Abs. 1) und Geldentschädigungen (§§ 88 Nr. 4 und 89).</p> <p><u>Verträge nach § 52 FlurbG sind zweckmäßiger Weise hier zu erfassen.</u></p> <p>9 = Sonstiger Anlass</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>208</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>208 Veräußerer - VERA -</b>							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				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				x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung der Rechtsstellung des Veräußerers.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgestellt:							
1 = Natürliche Person							
2 = Bund <b>[A-BB]</b> 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 WEIAZ (307Z) zusätzlich der Eintrag »BVVG«.							
3 = Land							
4 = Landkreis							
5 = Gemeinde oder Gemeindeverband							
6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen <b>(die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt)</b>							
7 = Wohnungsunternehmen							
8 = Sanierungsträger							
9 = Sonstige juristische Person							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		<b>208</b>	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
<b>208 Veräußerer - VERA -</b>			
<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. <b>[A-BB]</b> 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: <b>[A-BB]</b> 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><b>[A-BB]</b> Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße, Frankfurt (Oder) und Cottbus) im Element WEIA<sub>7</sub> (307<sub>7</sub>) der Eintrag „VERA-PL“ einzutragen.</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>209</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>209 Erwerber - ERWE -</b>							
Belegung	muss				x		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				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							
				x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die Beschreibung der Rechtsstellung des Erwerbers.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = Natürliche Person							
2 = Bund							
3 = Land							
4 = Landkreis							
5 = Gemeinde oder Gemeindeverband							
6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen <b>(die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt)</b>							
7 = Wohnungsunternehmen							
8 = Sanierungsträger							
9 = Sonstige juristische Person							
Ist es im Einzelfall zweckmäßig, neben der verschlüsselten Angabe auch den Namen des Erwerbers festzuhalten, wird er im Element WEIA (Element-Nr. 307) eingetragen. <b>[A-BB]</b> 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.							
<b>[A-BB]</b> Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße, Frankfurt (Oder) und Cottbus) im Element WEIA <u>7 (3077)</u> der Eintrag „ERWE-PL“ einzutragen.							

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>216</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008	Seite Stand:	2 29.05.2008
<b>216 Kaufpreis - PREI -</b>		
<p><b>Rente/Rate</b> Der Barwert einer Rente oder Ratenzahlung ist zu ermitteln und dem Barwert zuzurechnen. Die Auswirkungen von unüblichen Zinsen oder zinslosen Ratenzahlungen sind zu berücksichtigen.</p> <p><b>Sachleistung</b> Ist anstelle und/oder neben einem Geldbetrag eine Sache als Gegenleistung vereinbart, so erfolgt hierfür eine Umrechnung. Der Wert ist dem im Vertrag genannten Kaufpreis zuzurechnen.</p> <p><b>Nebenleistung</b> 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><b>Erschließungsbeitrag</b> 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><b>Anteilsverkauf</b> Wird ein ideeller Anteil veräußert, so erfolgt eine Umrechnung des im Vertrag genannten Kaufpreises auf 100 %.</p> <p><b>Wert einer Teilfläche</b> 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><b>[A-BB] Erfassung des Kaufpreises:</b> Neben der oben genannten Definition und den Erläuterungen sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesondert ausgewiesene Vermessungskosten sind als Nebenleistung dem Kaufpreis nur anzurechnen, wenn dadurch bestehende Unterschiede gegenüber Vergleichsobjekten ausgeglichen werden.</li> <li>2. Gesondert ausgewiesene Geldbeträge für Rechte, Nebenleistungen und Gegenstände sind Bestandteil des Kaufpreises, soweit diese üblicherweise zum Kaufobjekt gehören und zur Vergleichbarkeit mit anderen Objekten erforderlich sind, z. B.:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wert der Gebäude</li> <li>- Aufwuchs (Bäume, Sträucher, Wald)</li> <li>- Rechte, die die Nutzung des Grundstücks ermöglichen oder beeinträchtigen</li> <li>- Ausbau von privaten Erschließungsanlagen</li> <li>- Inventar, z.B. Einbauküchen, Kamin, Sauna</li> <li>- Sonderwünsche bei Neubauten</li> </ul> </li> </ol>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>216</b>
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
<b>216 Kaufpreis - PREI -</b>		
<p>3. Nicht zum Kaufpreis gehören Grunderwerbsnebenkosten. z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunderwerbsteuer</li> <li>- Maklergebühren</li> <li>- Umsatzsteuer bei Verkäufen an Vorsteuerabzugsberechtigte (Firmen, ...), da diese die Umsatzsteuer beim Finanzamt absetzen können (Ausnahme: bei Verkauf an privat)</li> </ul> <p>4. Ebenfalls nicht zum Kaufpreis gehören gesondert ausgewiesene Geldbeträge für Rechte, Nebenleistungen und Gegenstände, die üblicherweise nicht zum Kaufobjekt gehören und eine Vergleichbarkeit mit anderen Objekten nicht ermöglichen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bewegliches Inventar (Gartengeräte, Gardinen...)</li> <li>- ungewöhnliche Einbauten</li> <li>- Nebenentschädigungen für sonstige Vermögensverluste</li> </ul> <p>5. Bei Tauschverträgen, bei denen keine Grundstückspreise ausgewiesen sind, ist im Element PREI (216) ein überschlägig ermittelter Wert einzutragen. Beachte dazu die Hinweise für das Element UNGE (220).</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>217</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1		
				Stand:	29.05.2008		
<b>217 Entstehung des Kaufpreises - ENTK -</b>							
Belegung	muss			x			
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann						
Datentyp	Smallint			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Entstehung des Kaufpreises.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>0 = unverändert = der Kaufpreis ist direkt aus dem Kaufvertrag übernommen</p> <p>1 = Valuta = dem Kaufpreis (Barpreis) ist das valutierte Grundpfandrecht hinzugezählt</p> <p>2 = Rente = der Kaufpreis ist aus einer Rentenzahlung umgerechnet</p> <p>3 = Neben-/Sachleistung = der Kaufpreis ergibt sich als Summe des vereinbarten Geldbetrages und des Wertes der im Vertrag genannten Neben- und Sachleistung</p> <p>4 = Erschließungsbeitrag = der Kaufpreis enthält nur einen Teil des insgesamt zu entrichtenden Erschließungsbeitrages; dieser Anteil wurde abgezogen oder auf den vollen Erschließungsbeitrag ergänzt</p> <p>5 = Anteil = der Kaufpreis ist nur für einen ideellen Anteil gezahlt; er ist auf das gesamte Grundstück bezogen</p> <p>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.</p> <p>7 = Rate = der Kaufpreis ist aus einer Ratenzahlung umgerechnet</p> <p>8 = Erbbaurecht = Der Vergleichsmaßstab konnte aus dem Vertrag nicht direkt abgeleitet werden. Der Kaufpreis wurde deshalb aus dem Erbbauzins nach Vertrag (€/m<sup>2</sup>), dem ortsüblichen nutzungstypischen Erbbauzins (%) und der Fläche berechnet.</p> <p>9 = mehrfach = für die Berechnung des Kaufpreises in Euro waren mehrere Umrechnungen (Schlüsselzahlen 1 – 7) notwendig</p> <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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>218</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>218 Text zur Entstehung des Kaufpreises - TENT -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Varchar					
Datenart	alphanumerisch			x		
Länge	30					
Periode	2					
zulässige Zeichen	alle					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Der Kaufpreis wird in Euro angegeben. Er bezieht sich auf den Zustand des Objektes, der durch die Elemente beschrieben wird.</p> <p>Eine Umrechnung (Bereinigung) des Kaufpreises ist evtl. erforderlich, um ihn auf einen definierten und für die Auswertung geeigneten Stand zu bringen. Hier kann zur Erläuterung Text eingetragen werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit TENT1 und TENT2 bezeichnet. <b>[A-BB]</b> Die Perioden sind ab AKS 4.1 entfallen.</p> <p>Wird die Ausprägung des Elements „Entstehung des Kaufpreises“ (ENTK, 217) mit einem Wert &gt; 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 10.3.1) erforderlich, dass bei der Erfassung des Elementes „Text zur Entstehung des Kaufpreises“ der Kaufpreis mit [Schlüsselzahl] = [Geldbetrag] beschrieben wird. Setzt sich der Kaufvertrag aus mehreren Kauffällen zusammen, sind die Kauffallnummern einzutragen.</p> <p>Beispiele:</p> <p>1 = 30000 (wenn ENTK = 1 (Valuta) ist, 30000 = Höhe des Grundpfandrechts in Euro)</p> <p>2 = 45000 (wenn ENTK = 2 (Rente) ist, 45000 = Höhe der Rente in Euro)</p> <p>6 = 97.0056, 97.0058 (wenn ENTK = 6 Teilflächen, zusammengesetzt)</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>219</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>219 Besonderheit bei der Preisvereinbarung - BPRE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Smallint		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Für das Element werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:						
0 = keine Besonderheit bei der Preisvereinbarung						
1 = Gutachten oder Obergutachten eines Gutachterausschusses lag vor (Nr. des Gutachtens kann im Element WEIA (Element-Nr. 307) angegeben werden)						
2 = Verkauf wurde durch Makler/Auktionator vermittelt						
3 = Objekt war öffentlich ausgeteilt						
9 = sonstige Besonderheit						
<b>[A-BB]</b> Bei gleichzeitiger Belegung von Element WWML5 (3055) mit den Schlüsselnummern 3 bis 6 wird bei BPRE die Schlüsselzahl = 9 verwendet. Weiterhin zu beachten ist die gleichzeitige Belegung beim Element UNGE (220).						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>220</b>						
Objektarten-Katalog			Seite	1					
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008					
<b>220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE -</b>									
Belegung	muss		x						
	bedingtes muss								
	für standard. Auswertung notwendig		x						
	kann								
Datentyp	Smallint		x						
Datenart	numerisch N1, 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									
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben									
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen									
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert									
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor									
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins									
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche									
Definition:									
<p>Der Kauffall ist durch eine der nachfolgenden Schlüsselzahlen zu kennzeichnen. Bei einem Kaufpreis, der erheblich von Preisen in vergleichbaren Fällen abweicht, können wertbeeinflussende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden. Kennt man die Ursache für die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, so sind die Schlüsselzahlen 1 – 8 zu verwenden.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1. Stelle: <b>[A-BB]</b> UNGEAU (2201)    2. Stelle: <b>[A-BB]</b> UNGEUS (2202)</p> <p>0 = nicht wertbeeinflussend; nachrichtlich    0 = keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse</p> <p><b>[A-BB]</b> keine Wertbeeinflussung    2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbbauauseinandersetzung</p> <p>3 = Dienstverhältnis</p> <p>4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs</p> <p>5 = Zukauf</p> <p>6 = Ersatzlandkauf</p> <p>7 = kommunales Bauland</p> <p>8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter</p> <p>1 = wertbeeinflussend; bei der Prüfung des Kauffalles in der Weise aufgefallen, dass eine Verwendung des Kaufalles zu Vergleichszwecken bedenklich erscheint</p> <p>0 = Ursache nicht bekannt</p> <p>1 = Liebhaberpreis</p> <p>2 = Verwandtschaftsverhältnis, Erbbauauseinandersetzung</p> <p>3 = Dienstverhältnis</p> <p>4 = Notverkauf, Insolvenz-Verfahren, Konkurs</p> <p>5 = Zukauf</p> <p>6 = Ersatzlandkauf</p> <p>7 = kommunales Bauland [</p> <p>8 = Käufer = Mieter bzw. Pächter</p> <p>9 = für Auswertung ungeeignet <b>[A-BB]</b> siehe Hinweise</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>Stellen: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 20px;"></td><td style="width: 20px; height: 20px;"></td></tr></table></p>									
		1	2						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>220</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008
<b>220 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - UNGE -</b>		
<p><b>[A-BB] Hinweise:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der gleichzeitigen Belegung von Element WWML5 (3055) mit den Schlüsselnummern 1 bis 6 sind beim Element UNGE (220) bei der 1. Stelle UNGEAU (2201) die Schlüsselzahl 1 (= wertbeeinflussend) und in der 2. Stelle UNGEUS (2202) die Schlüsselzahl 9 (= für Auswertung ungeeignet) zu verwenden.</li> <li>2. Bei der Erfassung im Element ANLA (205) mit der Schlüsselnummer 2 (= Tauschvertrag) ist, wenn die Grundstückspreise nicht ausgewiesen sind, bei UNGEAU (2201) die Schlüsselzahl 1 und bei UNGEUS (2202) die Schlüsselzahl 9 einzutragen.</li> </ol>		

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



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>227</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>227 Wertverbesserung - WVER -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint, Integer			x		
Datenart	numerisch N1, diskret + N3, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <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.</p> <p>Es kommen z. B. in Betracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein entsprechend dem Alter überdurchschnittlicher Erhaltungszustand</li> <li>- umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>- 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).</li> </ul> <p>Die Art der Wertverbesserung ist im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzugeben.</p> <p><b>[A-BB]</b> Erfasst der Eintrag in WVERHO mehrere Wertverbesserungen, kann ein entsprechender Eintrag in im Element WEIA6 (3076) und im Element WEIA7 (3077) zu den Einzelwerten erfolgen. Dabei ist die gerundete Angabe im Element WVER in 1.000 € zu beachten.</p>						



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr. <b>301</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1		
				Stand:	29.05.2008		
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>							
Belegung	muss				x (zwingend)		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N3, diskret						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x	x	x		x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
			x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
			x				
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
		x	x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
		x					
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
		x		x			
<p>Definition:</p> <p>Das Element ist für die sachgerechte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung von wesentlicher Bedeutung. Die Verschlüsselung weist einen dreistufigen Aufbau, gegliedert in Hauptgruppe, Obergruppe und Untergruppe, auf. Jeder Vorgang ist zumindest einer der Hauptgruppen</p> <p>100 = Baugrundstück                  200 = Grundstück für Gemeinbedarf                  300 = Grundstück für Land- und Forstwirtschaft                  400 = sonstiges Grundstück</p> <p>zuzuordnen. Die Zuordnung richtet sich danach, welche vorhandene oder geplante Nutzung preisbestimmend ist.</p> <p>Die Obergruppen kennzeichnen innerhalb der Hauptgruppe übergeordnete Teilmärkte wie z. B. Wohnbaugrundstück (Schlüsselzahl 110) und Grundstück für Ackernutzung (Schlüsselzahl 310).</p> <p>Es ist anzustreben, auch eine Zuordnung zu einer der Untergruppen vorzunehmen, da erst dann i. d. R. eine sinnvolle Auswertung betrieben werden kann.</p> <p>Umfasst ein Vorgang mehrere preisbestimmende Grundstücksarten bei nur einem Kaufpreis, so ist das Objekt der überwiegenden Grundstücksart zuzuordnen; bei dem Element SELB (Element-Nr. 303) ist dann eine Kennzeichnung als zusammengesetztes Objekt erforderlich.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <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>							

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>301</b>
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>		
<b><u>Verschlüsselungstabelle:</u></b>		
<b>100 Baugrundstück</b>		
	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 <b>ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen</b> 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 verstärktem 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“	
130	geschäftlich genutztes Baugrundstück	
	Grundstück in einem Gebiet, das <b>ausschließlich oder vorwiegend der geschäftlichen Nutzung</b> 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:	29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>			
140	Sondergebiet entsprechend Baunutzungsverordnung		
141	Sondergebiet Erholung		
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 <b>gewerbliche Nutzung</b> 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		
155	Gebiet mit Verbrauchermarkt		
156	Gebiet der Obergruppe 150 mit dem Vorbehalt „Garagen/Stellplatznutzung“		
<b>200 Grundstück für Gemeinbedarf</b>			
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,...)		
220	Grundstück für sonstige Verkehrseinrichtung (Gleisanlagen,...)		
230	Grundstück für öffentliche Grünanlage		
240	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z.B. Kindergarten, Schule, Krankenhaus, Altenwohnheim,...)		
250	sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf (Graben ...)		
260	Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		
270	sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>301</b>
Objektarten-Katalog		Seite 5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>		
<b>300 Grundstück für Land- und Forstwirtschaft</b>		
Grundstück, das von einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewerblich genutzt wird.		
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)	
330	Grundstück für Acker- und Grünlandnutzung (Wechselland)	
<b>331</b>	<b>begünstigtes Agrarland nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV</b>	
340	Grundstück für Dauerkultur	
	Grundstück für	
	341 Erwerbsgarten	
	342 Baumschule	
	343 Obstplantage	
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. <b>301</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 6 Stand: 29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>		
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 Feld 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.  391 ganzer Hof mit Wohn- und Betriebsgebäuden 392 ganzer Hof ohne Wohn- und Betriebsgebäude	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		301	
Objektarten-Katalog		Seite	7
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>			
<b>400 sonstiges Grundstück</b>			
410	Grundstück für Abbauland		
	Grundstück für		
	411 Steinbruch		
	412 Sandgrube		
	413 Kiesgrube		
	414 Tongrube		
	415 Mergelgrube		
	416 Torfgewinnung		
	417 Schlickgewinnung		
	418 Kreideabbau		
420	Grundstück für private Grünanlage		
	Grundstück für		
	421 Hausgarten, Grabeland		
	422 Dauerkleingarten, Kleingartenkolonie		
	423 Sportanlage		
	424 Zelt- und Campingplatz		
	425 sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung		
	426 Eigentumsgarten		
	427 private Grünfläche (Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz)		
430	Grundstück mit Wasserfläche		
	Grundstück mit		
	431 Wasserfläche für Fischerei		
	432 Wasserfläche für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand ...)		
	433 Wasserfläche für nicht gewerbliche Freizeitnutzung (Sport, Naturliebhaber ...)		
	434 privater Graben		
440	Grundstück mit besonderer Funktion		
	441 Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall,...)		
	442 Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe ...)		
	443 privater Weg		
	444 Halde		
	445 ausgebeutetes Abbaugrundstück		
	446 Grundstück für Aufspülfläche		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>301</b>
Objektarten-Katalog		Seite 8
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
<b>301 Preisbestimmende Grundstücksart - GRUA -</b>		
<p><b>400 sonstiges Grundstück</b></p> <p>450 Grundstück für Energieanlagen</p> <p>451 Windkraftanlage 452 Biogasanlage 453 Photovoltaikanlage 454 Solaranlage</p> <p>451 Windkraftanlage  <b>[A-BB]</b> Im Element WEIA7 (3077) ist neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der Windkraftanlagen einzutragen.</p> <p>Sind im Kaufvertrag unterschiedliche Bodenwerte für die Standort-, Wege- und Abstandsflächen ausgewiesen, ist der Kauffall beim Element SELB (303) mit 2 zu kennzeichnen und die dazugehörigen Bodenwerte sind gesondert im Element WEIA6 (3076) (bei Bedarf auch im Element WEIA8 (3078)) einzutragen.</p> <p>Alternativ können –falls möglich- mehrere Kauffälle angelegt werden; die Wege- und Abstandsflächen sind dann unter der Grundstücksart »uf« zu führen (wie dort für geplante Windkraftanlagen beschrieben). Das Element WWUM (304) ist ggf. mit 039 oder 139 zu belegen.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>303</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>303 Objektselfständigkeit - SELB -</b>						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Smallint			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						
			x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
		x	x	x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
		x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x		x		
Definition:						
Das Element 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).						
<b>[A-BB]</b> Die Belegung des Elements SELB mit der Schlüsselzahl 2 (SELB=2) bezieht sich auf Kauffälle mit einem nicht aufspaltbaren Mischpreis, bei dem mehrere eigenständig verwertbare oder werthaltige Objekte in einem Vertrag verkauft werden. Ortslagen oder Gebiete für die zusammengesetzte Grundstücke charakteristisch sind (z. B. Dorfgebiet mit regelmäßig übergroßen Grundstücken) bilden hier die Ausnahme. Solche Kauffälle werden mit SELB=1 erfasst. SELB ist nicht mit der Schlüsselzahl 2 zu belegen, wenn lediglich Wert- oder Flächenanteile bis 10 % anderer Nutzung enthalten. Bei Kauffällen der Belegung SELB=1, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, ist im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>304</b>				
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1				
		Stand:	29.05.2008				
<b>304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM -</b>							
Belegung	muss		x				
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datentyp	Smallint		x				
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							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
Das Element enthält einen weiteren, mit den anderen Elementen nicht erfassten oder erfassbaren, Umstand, der sich auf den Kaufpreis wertbeeinflussend auswirken kann.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1.	Stelle: 0	nachrichtlich [A-BB] nicht wertbeeinflussend					
	1	wertbeeinflussend [A-BB] Das Kaufobjekt wird damit als von der üblichen Norm abweichend gekennzeichnet und vom routinemäßigen Preisvergleich ausgeschlossen.					
	[A-BB]						
	WWUMAU						
2. - 3.	Stelle: 00	Keine Umstände rechtlicher oder tatsächlicher Natur vorhanden					
	[A-BB]						
	WWUMUS						
	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					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.							
		<b>304</b>							
Objektarten-Katalog		Seite	2						
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008						
<b>304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand - WWUM -</b>									
<p>30 Öffentliche Verfügungsbeschränkung</p> <p style="margin-left: 40px;">36 Baulast</p> <p style="margin-left: 40px;">37 Ausgleichsfläche</p> <p style="margin-left: 40px;">38 Lage am Deich (Deichband)</p> <p style="margin-left: 40px;">39 Lage in einem Windpark, jedoch nicht mit Windenergieanlage bebaut</p> <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 Industriebranche, 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>90 Zusammentreffen mehrerer Umstände</p> <p>99 Sonstiger Umstand</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p style="margin-left: 100px;">Stellen: <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td><td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td></tr><tr><td style="text-align: center; padding: 2px;">1</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">2</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">3</td></tr></table></p> <p>Hinweise:</p> <p>Treffen mehrere Umstände zusammen, so ist allgemein die Schlüsselzahl 090 oder 190 einzutragen. Sollte aber eine der Ausprägungen eine <b>wesentliche wertbeeinflussende</b> 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 <b>müssen</b> diese unter dem Element WEIA beschrieben werden. Erläuterungen zu den übrigen Umständen können unter dem Element WEIA abgelegt werden.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Eintragungen bei dem Element WEIA (307) erfolgen im Element WEIA7 (3077).</p>							1	2	3
1	2	3							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>305</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Seite	1			
			Stand:	29.05.2008			
<b>305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	5						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Dieses Element enthält wertbeeinflussende Merkmale, die nur von lokaler Bedeutung sind. Eine einheitliche Verschlüsselung wird daher nicht vorgegeben, sie kann von jeder Geschäftsstelle vorgenommen werden. <b>[A-BB]</b> Die von der Geschäftsstelle frei zu belegenden Elemente sind in den Geschäftsstellendaten → Geschäftsstelle → Verschlüsselung und Definition wertbeeinflussende Merkmale umzubenennen (Schreibweise: WWML-Nr. - Name).</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Perioden <b>WWML3</b> und <b>WWML5</b> sind für überregionale Auswertung einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten. Die Einträge von lokaler Bedeutung können in den Geschäftsstellendaten vorgenommen werden.</p> <p>Hinweis: Die Perioden des Elements werden mit WWML1 bis WWML 5 bezeichnet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Belegung bei <b>WWML3</b> entspricht dem Modernisierungsgrad bei Gebäuden. Als Anhalt dient dazu eine grobe Einschätzung in Anlehnung an die Modernisierungsgrade des nordrhein-westfälischen Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.</p>							
<b>Grunderwerb</b>	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise				
<b>bb</b>	1	nicht modernisiert	"nicht modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 1				
	3	teilweise modernisiert	"teilweise modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 2 und 3				
	5	modernisiert	"modernisiert" entspricht dem Modernisierungsgrad 4 und 5 (Übergänge sind fließend)				
			Wird eine Einteilung nach dem nordrhein-westfälischen Modell vorgenommen, können die Schlüsselzahlen 1 bis 5 entsprechend der detaillierten Modernisierungsgrade verwendet werden				
	9	-	Wird mit Einführung der AKS 4.x nicht mehr verwendet – ehemals zulässige Geschossezahl und Geschossflächenzahl nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		<b>305</b>	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008

**305 Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art - WWML -**

**[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 6 zusätzlich beim Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9 (= sonstige Besonderheit).

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>bb</b>	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 und 9 bei UNGEUS.
	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 und 9 bei UNGEUS.
	3	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz;  Belegung vom Element UNGE (220) mit der Schlüsselzahl 1 bei UNGEAU und 9 bei UNGEUS 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 und 9 bei UNGEUS 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 und 9 bei UNGEUS 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 und 9 bei UNGEUS und Element BPRE (219) mit der Schlüsselzahl 9.
	7	-	derzeit nicht verwendet
	8	-	derzeit nicht verwendet
9	-	derzeit nicht verwendet	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr. <b>306</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1		
				Stand:	29.05.2008		
<b>306 Freies Feld - FREI -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Double			x			
Datenart	dezimal, D5.2, stetig						
Länge	8						
Periode	10						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x						
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Unter diesem Element können eigene Elemente definiert werden.							
Hinweis:							
Die Perioden des Elements werden mit FREI1 bis <b>FREI10</b> bezeichnet.							
<b>[A-BB]</b> Folgende Perioden von FREI sind für überregionale Auswertungen einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten:							
Grundstücksart	Feldzahl / Name	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise				
bb	<b>FREI4</b> F4 – Art der Miete	1= tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete 2 = angenommene nachhaltige Nettokaltmiete	Dient zur Differenzierung des verwendeten Elements JMIE (555). Kann Kennzeichnung alle Einträge bei JMIE verwendet werden.				
	<b>FREI5</b> F5 – LIZI (alt)	Liegenschaftszinssatz	Beinhaltet Zinssätze bis Juli 2011. In AKS 4.x im Element LIZI (568)				
	<b>FREI6</b> Freies Feld6	Noch nicht bestimmt	Gesperrt für landeseinheitliche Belegung				
	<b>FREI7</b> Freies Feld7	Noch nicht bestimmt	Gesperrt für landeseinheitliche Belegung				
	<b>FREI8</b> Freies Feld8	Noch nicht bestimmt	Gesperrt für landeseinheitliche Belegung				
	<b>FREI9</b> F9 – VKW Zwangsversteigerung	Verkehrswert in EUR Bsp.: 235000	Der dem Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde gelegte Verkehrswert beim Element ANLA (205) = 5 Zwangsversteigerung				
	<b>FREI10</b> F10 – Grundstücksbreite	Durchschnittliche Grundstücksbreite in Meter (m) Bsp.: 35	Aus AKS 3.30 migriertes Element GBRE - 402				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>306</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008
<b>306 Freies Feld - FREI -</b>		
<p><b>[A-BB]</b> Die Periode FREI5 enthält den in der AKS 3.30 berechneten Liegenschaftszins. Mit der Einführung des Elements LIZI (568) wird der Liegenschaftszins bei der Migration neu berechnet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die von der Geschäftsstelle frei zu belegenden Elemente sind in den Geschäftsstellendaten → Geschäftsstelle → Verschlüsselung und Definition Freie Felder umzubenennen (Schreibweise: FNr. - Name).</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>307</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>307 Weitere Angaben - WEIA -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Varchar						
Datenart	alphanumerisch			x			
Länge	30						
Periode	8						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x					
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält weitere Angaben zum Kaufpreis oder zum Objekt, die durch die Verschlüsselung nicht oder nicht vollständig erfasst werden.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung des weiteren wertbeeinflussenden Umstandes</li> <li>- Notar, Urkundenrolle <b>[A-BB]</b> Die bisher in WEIA erfassten Angaben werden im Element GRO1 (116) erfasst.</li> <li>- Angaben zu den Vertragsparteien <b>[A-BB]</b> Es sind die Datenschutzregeln zu personengebundenen Daten einzuhalten. Für die Elemente mit der Belegung ERWE (209) =1, VERA (208) =1, ERBB (602) =1 und ERBG (603) =1 werden für natürliche Personen keine Namen erfasst.</li> <li>- Erläuterungen zu den verschlüsselten Daten</li> <li>- bei bebauten Grundstücken Erläuterungen zu Baumängeln, Bauschäden, Wertminderungen und Wertverbesserungen</li> </ul> <p>Hinweis:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WEIA1 bis WEIA8 bezeichnet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Perioden von WEIA6 bis WEIA8 sind einer landeseinheitlichen Belegung vorbehalten. Grundsätzlich ist WEIA6 für die Eintragung von Zahlen/Werten mit der jeweiligen Einheit vorgesehen, WEIA7 für die Eintragung fest vorgegebener Begriffe und WEIA8 für frei zu formulierende Eintragungen. Werden für Kauffälle keine Eintragungen unter WEIA6-8 nach den landeseinheitlichen Vorgaben erforderlich, können diese Felder durch die Geschäftsstellen entsprechend der grundsätzlichen inhaltlichen Zuordnung belegt werden. Hinweise zur Belegung siehe nächste Seite.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		<b>307</b>	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008

**307 Weitere Angaben - WEIA -**

**Zusammenfassung der WEIA-Einträge**

Q-NI – Quelle Niedersachsen, **A-BB – Anmerkung Brandenburg**

Grundstücksart »bebaut«				
WEIA	keine Vorgabe für die einzutragende Periode			
	Element	Q-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
<b>BPRE</b>	(219)	x		Nummer eines vorliegenden Gutachtens eines GAA oder OGAA kann in WEIA eingetragen werden.
<b>ERBB</b>	(602)		x	Bei privaten Erbbauberechtigten sind keine Namen in WEIA einzutragen.
<b>ERBG</b>	(603)		x	Bei privaten Erbbaurechtsgebern sind keine Namen in WEIA einzutragen.
<b>ERWE</b>	(209)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
<b>FLUR</b>	(106)		x	Bei weiteren Flurstücken sind diese getrennt durch Komma in WEIA einzutragen ggf. weitere Gemarkungen oder Flurnummern angeben.
<b>GEBA</b>	(501)	x		Bei Schlüsselnummer 109 soll bei einem Erwerber Landwirt das in WEIA vermerkt werden.
<b>LIZI</b>	(568)		x	Für die Kennzeichnung von Liegenschaftszinssätzen aus anderen Quellen sollte das Kürzel LSZ in WEIA verwendet werden.
<b>UMBP</b>	(553)	x		Hinweise bei Preisermittlungen zu anderen Stichtagen bei den NHK1913 sollen in WEIA erfolgen.
<b>URAU</b>	(521)	x		Hinweis bei abweichenden Grundlagen der Ermittlung des umbauten Raumes in WEIA.
<b>VERA</b>	(208)		x	In WEIA sind bei natürlichen Personen keine Namen zu erfassen.
			x	Namen von Sachverständigen dürfen in WEIA nach deren ausdrücklicher Zustimmung gespeichert werden.
<b>WMIN</b>	(226)		x	Art der Wertminderung ist in WEIA einzutragen.
<b>WVER</b>	(227)	x		Art der Wertverbesserung ist in WEIA einzutragen.

Grundstücksart »bebaut«				
WEIA 6	Element	Q-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
<b>ANLA</b>	(206)		x	Bis Juni 2011 wurde bei Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert in WEIA6 erfasst.
<b>LAGE2</b>	(4102)		x	Kennzeichnung in WEIA6 bei dem Zutreffen von mehreren Lagekriterien (Schlüsselzahl = 70)

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>307</b>
Objektarten-Katalog		Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008

**307 Weitere Angaben - WEIA -**

Grundstücksart »bebaut«				
	Element	Q-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
<b>WEIA 6 und WEIA 7</b>	<b>WMIN</b> (226)		<b>x</b>	Bei zusammengefassten Werten in dem Element WMIN (226) kann der differenzierte Eintrag der Beträge in WEIA6 und des Gegenstandes in WEIA7 erfolgen
	<b>WVER</b> (227)		<b>x</b>	Bei zusammengefassten Werten in dem Element WVER (227) kann der differenzierte Eintrag der Beträge in WEIA6 und des Gegenstandes in WEIA7 erfolgen

Grundstücksart »bebaut«				
	Element	Q-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
<b>WEIA 6 und WEIA 8</b>	<b>GRUA</b> (301)		<b>x</b>	Bodenwerte für Standort-, Wege- und Abstandsflächen bei Windenergieanlagen werden in WEIA6 gesondert eingetragen. Bei Bedarf auch in WEIA8

Grundstücksart »bebaut«				
	Element	Q-NI	A-BB	Inhalt / Hinweis
<b>WEIA 7</b>	<b>ERWE</b> (209)		<b>x</b>	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Erwerbers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße, Frankfurt (Oder) und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „ERWE-PL“ einzutragen.
	<b>GEBA</b> (501)		<b>x</b>	Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen sondern dieser Begriff im Element WEIA7 (307) einzutragen und im Text zur Gebäudeart zu erfassen
	<b>GRUA</b> (301)		<b>x</b>	Erfassung des Begriffs Windenergieanlage und deren Anzahl in Klammer in WEIA7
	<b>LEER</b> (523)		<b>x</b>	Bei den Gebäudearten 107 und 201 kann die tatsächliche Objektzahl beim Wohnen und für die gewerbliche Nutzung in WEIA7 differenziert werden.
	<b>LIZI</b> (568)		<b>x</b>	Kennzeichnung der für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeigneten Kauffälle mit LIZI bzw. LIZI WEKO in WEIA7
	<b>SELB</b> (303)		<b>x</b>	Eintrag von „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft in WEIA7 bei Einschätzung SELB=1, wenn beim Kauffall Grenzwerte überschritten werden
	<b>VERA</b> (208)		<b>x</b>	Untersuchung in der Grenzregion zu Polen: Wenn die polnische Nationalität des Veräußerers aus dem Kaufvertrag hervorgeht oder bekannt ist, ist für die Grenzregion (Geschäftsstellen Uckermark, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Spree-Neiße, Frankfurt (Oder) und Cottbus) in WEIA7 der Eintrag „VERA-PL“ einzutragen.
	<b>ZAWO</b> (522)		<b>x</b>	Bei den Gebäudearten 107 und 201 kann die tatsächliche Objektzahl beim Wohnen und für die gewerbliche Nutzung in WEIA7 differenziert werden.

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		<b>307</b>	
Objektarten-Katalog		Seite	3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008

**307 Weitere Angaben - WEIA -**

<b>Grundstücksart »bebaut«</b>				
<b>WEIA 8</b>	Element	Q-NI	Q-BB	Inhalt / Hinweis
	<b>ANLA</b> (205)		<b>x</b>	Weitere Hinweise bei ANLA=5 können in WEIA8 eingetragen werden
	<b>GEMI</b> (577)		<b>x</b>	Ist bei Gebäudearten 107 und 201 bei vorhandener Belegung der gewerblichen Nutzfläche (Element NUFL – 517) der gewerbliche Mietanteil nicht bekannt, dann in WEIA8 vermerken
	<b>NUFL</b> (517)		<b>x</b>	Wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist, dann in WEIA8 vermerken
	<b>WOFL</b> (516)		<b>x</b>	Wenn bei den Gebäudearten 201 und 107 der Anteil an den Wohn- und Nutzflächen nicht bekannt ist, dann in WEIA8 vermerken

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>401</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>401 Fläche - FLAC -</b>						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N7, stetig					
Länge	7					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		x
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
		x	x			
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
			x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
		x	x			
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
		x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
		x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
		x				
Definition:						
Das Element enthält die Fläche in m <sup>2</sup> .						
Als Fläche gilt die Gesamtfläche aller Flurstücke und Flurstücksteile, die zu dem beschriebenen Objekt gehören (auch bei Eigentumswohnungen).						
Die Fläche soll automatisch eingetragen werden; dazu wird sie aus den Elementen „Gemarkung“ und „Flurstückskennzeichen“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann die Fläche auch manuell eingetragen werden z. B. ist eine nicht vermessene Teilfläche aus dem Vertrag zu entnehmen oder graphisch zu ermitteln.						
<b>[A-BB]</b> Bei Kauffällen mit der Belegung SELB=1 ist bei übergroßen Grundstücken, die über die in der AKS erfassten Grenzwerte hinausgehen, im Element WEIA7 (3077) das Kürzel „gsgp“ für Geschäftsstelle geprüft einzutragen.						
<b>[A-BB]</b> Werden für einen Vertrag mehrere Kauffälle nach der anteiligen wertbestimmenden Nutzung gebildet, müssen Restflächen, wenn diesen kein eigenständiger Preis zugeordnet werden kann, nicht für eine summarische Übereinstimmung der Statistik erfasst werden (z.B. Flächenanteil am Straßenland im Miteigentumsanteil beim Erwerb eines bebauten Grundstücks, ...).						

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>410</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>410 Lagemerkmale - LAGE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch 2 * N2, diskret					
Länge	4					
Periode	2					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen	x					
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält das vom Benutzer individuell zu klassifizierende und zu verschlüsselnde Lagemerkmale.</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit LAGE1 und LAGE2 bezeichnet. <b>[A-BB]</b> Die Perioden sind jeweils nur mit einer Schlüsselzahl zu belegen.</p> <p><b>LAGE1: Städtebauliche Gesichtspunkte</b></p> <p><b>[A-BB]</b> Es ist bei LAGE1 eine Zuordnung zu einer der Lagekategorien und nicht zur übergeordneten Kategorie anzustreben.</p>						
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise			
<b>Stadtgebiet</b>	<b>10</b>					
	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		<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>410</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Seite 2	Stand: 29.05.2008
<b>410 Lagemerkmale - LAGE -</b>				
übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise	
<b>Stadtgebiet</b>	<b>10</b>			
	16	villenartiges Wohngebiet	Gebiete, die überwiegend durch Bebauung mit Villen und eine Wohnnutzung geprägt sind	
	17	Ortsteil mit städtischem Charakter	Gemeinden, die in die kreisfreien Städte eingegliedert wurden und selbständigen städtischen Charakter aufweisen; Orte und Ortsteile im Umland von Berlin, die sich aus Dörfern entwickelt haben und städtischen Charakter aufweisen	
<b>Dorfgebiet</b>	<b>20</b>			
	21	Dorfkern		
	22	Dorfrandlage		
	23	Dorfgebiet in städtischer Randlage	eingemeindete Dorfgebiete	
	24	Einzellage, Vorwerk, Ausbau		
<b>Eigenheimgebiet</b>	<b>30</b>			
	31	Eigenheimgebiet früherer Jahre		
	32	Eigenheimgebiet der 90er Jahre	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete	
	33	Eigenheimgebiete ab 2000	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete	
<b>Freizeitgebiete</b>	<b>40</b>			
	41	Wochenendhausgebiete	in privater Nutzung	
	42	Ferienhausgebiete	gewerblich betrieben	
<b>Gewerbegebiet/ Industriegebiet</b>	<b>50</b>			
	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	
<b>land- und forstwirtschaftliche Fläche</b>	<b>60</b>			
	61	ortnah	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft	
	62	ortfern	Nutzflächen in größere Distanz oder ohne unmittelbare Anbindung zur Ortschaft	
	63	ehemaliges Abbauland/Rekultivierung		
<b>Besonderheiten</b>	<b>70</b>			
	71	militärische Konversionsfläche	ehemalige, ungenutzte Militärstandorte	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>410</b>
Objektarten-Katalog			Seite 3
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand: 29.05.2008
<b>410 Lagemerkmale - LAGE -</b>			
<b>LAGE 2: Lagekriterien und Besonderheiten</b>			
<p><b>[A-BB]</b> Unter LAGE2 ist das Lagekriterium einzugeben, das <b>überwiegend</b> 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 eine Zuordnung zu einem Lagekriterium und nicht zur übergeordneten Kategorie anzustreben.</p>			
übergeordnetes Lagekriterium	Schlüsselzahl	Lagekriterium	Erläuterungen und Hinweise
<b>Wasserlage</b>	<b>10</b>		
	11	direkte Wasserlage	Ufergrundstück
	12	Lage am Wasser	Grundstück ist durch Uferstreifen vom Wasser getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich
	13	Wassernähe	bis 300 m
<b>Straßenlage</b>	<b>20</b>		
	21	rückwärtige oder hinterliegende Grundstücke	Lage nicht unmittelbar an der Straße; Bauland ab zweiter Reihe
<b>Immissionslage</b>	<b>30</b>		
	31	Straßenlärm	überregionale Straßen, Autobahn
	32	Bahn	
	33	Flugplatz	
	34	Deponie	
<b>Mehrere</b>	<b>70</b>	Mehrere Lagekriterien	Unter WEIA 6 (3076) werden die Schlüsselzahlen der LAGE2 eingetragen

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.
		<b>410</b>
Objektarten-Katalog		Seite 5
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand: 29.05.2008
<b>410 Lagemerkmale - LAGE -</b>		
<p>70 Wohnbaugebiet seit Anfang der 70er Jahre</p> <p>71 gestaffelter Hochhauszug</p> <p>72 Einfamilienhausgebiet in exponierter Lage mit großen Grundstücken (um 1 000 m<sup>2</sup>)</p> <p>73 Einfamilienhausgebiet mittlerer Lage und Grundstücksgröße (größer als 500 m<sup>2</sup>)</p> <p>74 Einfamilienhausgebiet mit kleinsten Grundstücken (größer als 200 m<sup>2</sup>)</p> <p>80 Siedlung im ländlichen Bereich</p> <p>81 Dorfrandlage</p> <p>82 Einzellage im Außenbereich</p> <p>90 Land- und forstwirtschaftliche Fläche</p> <p>91 Ortsnähe</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>411</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>411 Lagequalität - LQUA -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Lagequalität des zu beschreibenden Grundstücks. Die Einstufung soll, bezogen auf den Ort und die Grundstücksart, nicht nach einem absoluten Maßstab erfolgen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = schlechte Lage 2 3 = mäßige Lage 4 5 = mittlere Lage 6 7 = gute Lage 8 9 = sehr gute Lage</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>416</b>																							
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1																							
		Stand:	29.05.2008																							
<b>416 Bodenrichtwert Bauland - BRWB -</b>																										
Belegung	muss																									
	bedingtes muss		x																							
	für standard. Auswertung notwendig		x																							
	kann																									
Datentyp	Double		x																							
Datenart	dezimal, D5.2, stetig																									
Länge	8																									
Periode	1																									
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																									
	alle	bb	uf	ei	mi	pa																				
Vorkommen		x	x	x	x																					
Verwendung bzw. Eignung																										
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																										
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																										
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																										
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																										
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																										
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																										
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																										
Definition:																										
<p>Maßgebend ist der Bodenrichtwert der Zone, in welcher das Objekt liegt. Als Bezugszeitpunkt gilt der 01.01. <b>[A-BB]</b> und ab 2012 der 31.12. des Verkaufsjahres. Da die planungsrechtlichen Daten und die erschließungsbeitragsrechtliche Situation des typischen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone nicht immer mit den entsprechenden Angaben des Grundstücks übereinstimmen, sind zusätzlich die regelmäßigen Grundstückseigenschaften und die erschließungsbeitragsrechtliche Situation in den Elementen BRGR und BRBZ (Element-Nrn. 417 und 418) einzutragen.</p> <p>Der Bodenrichtwert soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. <b>[A-BB]</b> Die automatische Übernahme erfordert eine sachgerechte Belegung in den Geschäftsstellendaten. In Ausnahmefällen kann der Bodenrichtwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p>																										
Stellen:	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> </table>										1	2	3	4	5	6	7	8	, <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> Euro/m <sup>2</sup>							
1	2	3	4	5	6	7	8																			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			<b>417</b>				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
<b>417 Bodenrichtwert Bauland • regelmäßige Grundstückseigenschaften - BRGR -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datentyp	String						
Datenart	alphanumerisch		x				
Länge	20						
Periode	1						
zulässige Zeichen	alle						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Dieses Element enthält die regelmäßigen Grundstückseigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks (nicht die erschließungsbeitragsrechtliche Situation, die im Element BRBZ (Element-Nr. 418) eingetragen wird).</p> <p>Die Eigenschaften sollen automatisch eingetragen werden; dazu werden sie aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. <b>[A-BB]</b> 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 750 oder WA g II 0,8).</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>418</b>				
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
			Stand:	29.05.2008			
<b>418 Bodenrichtwert Bauland • beitragsrechtlicher Zustand - BRBZ -</b> - beitragsrechtlicher Zustand - - BRBZ -							
Belegung	muss						
	bedingtes muss		x				
	für standard. Auswertung notwendig		x				
	kann						
Datentyp	Smallint		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 und 3						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Dieses Element enthält den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks.							
Der beitragsrechtliche Zustand soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er aus dem Element „Bodenrichtwertzone“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der beitragsrechtliche Zustand auch manuell eingetragen werden.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
1 = <b>erschließungsbeitragspflichtig</b> ; d.h. für die vorhandenen Anlagen können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz <b>[A-BB]</b> Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden.							
2 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB <b>(die Eingabe dieser Schlüsselzahl ist für neue Kauffälle gesperrt) [A-BB]</b> derzeit ist die Nutzung in AKS 4.1 möglich – siehe Definition Element BEIT (429) Ausprägung 2 – <b>derzeit Nutzung offen</b>							
3 = <b>erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und NKAG [A-BB] KAG</b> ; d.h. für die vorhandenen Anlagen werden Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz <b>[A-BB]</b> KAG sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben.							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>427</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>427 Zulässigkeitsbereich - ZBER -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	String			x		
Datenart	numerisch 2 * N1, diskret					
Länge	2					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element setzt sich zusammen aus der:						
1. Stelle für den Zulässigkeitsbereich nach dem BauGB, in dem sich das Objekt zum Kaufzeitpunkt befindet, mit den Schlüsselzahlen						
1 = Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30)						
2 = Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; siehe hierzu Abgrenzungs-satzungen 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)						
<b>[A-BB]</b> Nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Belegung der 1. Stelle mit 1 können die Zahlen 10, 11 und 12 verwendet werden. Die Suchanweisung in der allgemeinen Auswertung 1 : 3 erfasst auch die Ziffern 10 bis 13).						
<b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>429</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>429 Beitragsrechtlicher Zustand - BEIT -</b>						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 3 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Für die Beurteilung des Kaufpreises ist die Kenntnis und Angabe des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustandes des Objekts notwendig. Das Objekt ist zwingend einem der folgenden Zustände zuzuordnen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = erschließungsbeitragspflichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die vorhandenen Anlagen können noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz <b>[A-BB]</b> Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB erhoben werden</li> </ul> <p>2 = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- 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, <b>[A-BB]</b> ortsüblichen Straßen zugeordnet werden</li> <li>- <b>[A-BB]</b> 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.</li> </ul>						

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>430</b>									
Objektarten-Katalog	Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1								
			Stand:	29.05.2008								
<b>430 Zulässige Art der baulichen Nutzung - ZNUT -</b>												
Belegung	muss			x								
	bedingtes muss											
	für standard. Auswertung notwendig											
	kann											
Datentyp	String											
Datenart	alphanumerisch, diskret			x								
Länge	2											
Periode	1											
zulässige Zeichen	W	M	G	S	R	A	B	D	E	I	K	O
				alle	bb	uf	ei	mi	pa			
Vorkommen					x	x	x					
Verwendung bzw. Eignung												
Marktbeschreibung: Mengenstatistik												
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben												
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen												
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert												
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor												
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins												
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche												
Definition:												
<p>Das Element enthält in der Regel die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet; ist das nicht möglich, die zulässige Art der baulichen Nutzung für die Baufläche.</p> <p>Folgende Verschlüsselungen sind möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO) <ul style="list-style-type: none"> <li>W = Wohnbaufläche</li> <li>M = gemischte Baufläche</li> <li>G = gewerbliche Baufläche</li> <li>S = Sonderbaufläche</li> </ul> </li> <li>- für Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO) <ul style="list-style-type: none"> <li>WS = Kleinsiedlungsgebiet</li> <li>WR = reines Wohngebiet</li> <li>WA = allgemeines Wohngebiet</li> <li>WB = besonderes Wohngebiet</li> <li>MD = Dorfgebiet</li> <li>MI = Mischgebiet</li> <li>MK = Kerngebiet</li> <li>GE = Gewerbegebiet</li> <li>GI = Industriegebiet</li> <li>SO = Sondergebiet</li> </ul> </li> </ul> <p>Hinweis: 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. <b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>431</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>431 Bauweise - BAUW -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss				x		
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 3						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält die zulässige Bauweise.							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
10 = offene Bauweise							
20 = geschlossene Bauweise							
30 = abweichende Bauweise							
Die offene Bauweise kann <b>[A-BB]</b> sollte, wenn möglich weiter differenziert werden in:							
11 = nur Einzelhäuser							
12 = nur Doppelhäuser							
13 = nur Hausgruppen							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>432</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>432 Zulässige Geschosszahl - ZGEZ -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss				x		
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann						
Datentyp	Integer				x		
Datenart	numerisch N2, stetig						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 NBauO) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (§ 20 BauNVO). <b>[A-BB]</b> Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p> <p><b>[A-BB]</b> Bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse nach dem jeweils gültigen Vollgeschossbegriff (§ 2 BbgBO) erfasst.</p> <p><b>[A-BB]</b> 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><b>[A-BB]</b> Der Eintrag mit Nr. 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.													
			<b>433</b>													
Objektarten-Katalog		Seite	1													
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008													
<b>433 Zulässige Grundflächenzahl - ZGRZ -</b>																
Belegung	muss															
	bedingtes muss		x													
	für standard. Auswertung notwendig															
	kann															
Datentyp	Double		x													
Datenart	dezimal, D1.2, stetig															
Länge	4															
Periode	1															
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)															
	alle	bb	uf	ei	mi	pa										
Vorkommen		x	x													
Verwendung bzw. Eignung																
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																
Definition:																
<p>Das Element enthält die zulässige Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO).</p> <p><b>[A-BB]</b> Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>Stellen: <table style="display: inline-table; border: none; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">,</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </table></p>									,			1	2		3	4
		,														
1	2		3	4												

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>434</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>434 Zulässige Geschossflächenzahl - ZGFZ -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datentyp	Double		x			
Datenart	dezimal, D1.2, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO). <b>[A-BB]</b> 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;"> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">,</span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> </p> <p>Stellen:      1   2   3   4</p>						
<p><b>[A-BB]</b> Bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird die zulässige Geschossflächenzahl nach dem jeweils gültigen Vollgeschossbegriff (§ 2 BbgBO) erfasst.</p>						
<p><b>[A-BB]</b> 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><b>[A-BB]</b> Der Eintrag mit Nr. 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.											
			<b>435</b>											
Objektarten-Katalog		Seite	1											
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008											
<b>435 Zulässige Baumassenzahl - ZBMZ -</b>														
Belegung	muss													
	bedingtes muss		x											
	für standard. Auswertung notwendig													
	kann													
Datentyp	Double		x											
Datenart	dezimal, D1.1, stetig													
Länge	3													
Periode	1													
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)													
	alle	bb	uf	ei	mi	pa								
Vorkommen		x	x											
Verwendung bzw. Eignung														
Marktbeschreibung: Mengenstatistik														
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben														
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen														
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert														
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor														
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins														
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche														
Definition:														
<p>Das Element enthält die zulässige Baumassenzahl. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNVO). <b>[A-BB]</b> Das Element ist nur zu belegen, wenn Vorgaben eines Bebauungsplanes vorhanden sind.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>Stellen:     <table style="display: inline-table; border: none; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="font-size: 20px; vertical-align: middle;">,</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> </table> </p>									,		1	2		3
		,												
1	2		3											

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>501</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>501 Gebäudeart - GEBA -</b>							
Belegung	muss				x (zwingend)		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N3, diskret						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik			x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x		x		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins			x				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
<p>Ein Gebäude ist eine selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlage mit Wohn-, Aufenthalts- oder Nutzungsräumen, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Es soll ausreichend beständig, standfest und räumlich fest umschlossen sein.</p> <p>Jedes bebaute Grundstück ist mindestens einer der Hauptgruppen der Gebäudeart zuzuordnen. <b>[A-BB]</b> Es ist anzustreben, eine Zuordnung zu einer der Untergruppen vorzunehmen, erst dann ist i. d. R. eine sinnvolle Auswertung möglich.</p> <p>Umfasst ein Vorgang mehrere Gebäudearten bei nur einem Kaufpreis, wird das Objekt der überwiegenden Gebäudeart zugeordnet und bei dem Element "Objektselbstständigkeit" (Element-Nr. 303) mit 2 für "zusammengesetzt" gekennzeichnet. Über die weiteren Gebäude und ihre Bedeutung für die Auswertung ist im Element KGEB (Element-Nr. 502) eine Aussage zu treffen.</p> <p>Bei Wohnungs- und Teileigentum wird hier das Gebäude beschrieben, in dem das Objekt liegt.</p> <p><b>Hinweis:</b> Eine langschriftliche Angabe der Gebäudenutzung kann zusätzlich aus einer Auswahlliste ausgewählt werden. <b>[A-BB]</b> Sind in der Verschlüsselungstabelle Beispiele für die jeweilige Gebäudenutzung aufgezählt, ist keine neue Bezeichnung zu schaffen, sondern dieser Begriff im Element WEIA7 (3077) einzutragen und im Text zur Gebäudeart zu erfassen.</p> <p><b>[A-BB]</b> Für die Erfassung von Kauffällen der Gebäudearten (GEBA) 101 bis 107, 200, 201 bis 205, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind, sind die zu belegenden Elemente in der Anlage 5 festgelegt.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		501	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
<b>501 Gebäudeart - GEBA -</b>			
<u>Verschlüsselungstabelle:</u>			
<b>100 Wohngebäude</b>			
101	Einfamilienhaus ([A-BB] Doppelhaushälfte)		
102	Siedlungshaus (mit Stallanbau ...)		
103	Villa, Landhaus ([A-BB] Guts-/Herrenhaus)		
104	Reihenhaus ([A-BB] Reihenend-, Reihenmittelhaus)		
105	Haus einer Hausgruppe (Gartenhof-, Atrium-, Kettenhaus ...)		
106	Zweifamilienhaus (gleichwertige Wohneinheiten ...)		
107	Mehrfamilienhaus [A-BB] bei Anteil gewerblicher Nutzung <= 20 % Eintrag im Element GEMI (557)		
108	Wochenendhaus, Ferienhaus		
109	Bauernhaus, [A-BB] Forsthaus, Resthofstelle (Wohnhaus bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Fläche in der Regel bis 10 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.		
	[A-BB] Pfarrhaus: wird entsprechend der Gebäudeart unter 100 – Wohngebäude zugeordnet		
<b>200 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude</b>			
201	Wohn- und Geschäftshaus (Wohnen mit gewerblicher Nutzung, 20 bis 80 % Wohnen [A-BB] bei Anteil gewerblicher Nutzung > 20 % Eintrag im Element GEMI (557)		
202	Geschäftshaus (Laden, Warenhaus, Kaufhaus, [A-BB] Einkaufszentrum, ...)		
203	Bürogebäude (auch Rathaus, Bank, Post, Gericht, Praxen ...)		
204	Bürogebäude mit Geschäft (Geschäft = Laden, Bistro, Sonnenstudio, Back-Shop, Mister Minet, Reinigung, [A-BB] Restaurant, ...)		
205	Verkaufshalle (üblicherweise 1-geschossig, Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt, [A-BB] Autohaus, Baumarkt, ...)		
206	Verkaufsstelle (Kiosk, Imbiss,...)		
<b>300 Lagergebäude</b>			
301	Warenlagerhaus – Stockwerkslager –		
302	Warenlagerhaus – Hochregallager –		
303	Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung (Kühlhaus, Trockenhaus, Silo, Speicher, Güllesilo, [A-BB] Logistikzentrum, ...)		
304	Maschinen-, Gerätehaus		
305	Scheune, Schuppen		

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

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

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>503</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>503 Stellung des Gebäudes - STEL -</b>							
Belegung	muss			x			
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann						
Datentyp	Smallint			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			x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben			x				
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert			x				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche			x		x		
Definition:							
<p>Das Element enthält die Stellung des Hauptgebäudes in Bezug zu den Gebäuden benachbarter Grundstücke. Das Hauptgebäude ist das Gebäude, das mit dem Element GEBA (Element-Nr. 501) festgelegt ist.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p>							
Schlüsselzahl	bb; ei bei GEBA 101:106		ei ab GEBA 107, mi				
1	einzelstehend		einzelstehend mit wenigen Wohnungen				
2	Doppelhaushälfte		eingebaut in geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen				
3	Mittelhaus		größere flächig angelegte Wohnanlage mit mehreren Eingängen				
4	Endhaus		größere punktförmig angelegte Wohnanlage mit wenigen Eingängen				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>504</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>504 Baujahr - BAUJ -</b>						
Belegung	muss			x		
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Integer			x		
Datenart	Jahr , stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<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><b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>505</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>505 Jahr baulicher Veränderung - BAUV -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält das Jahr baulicher Veränderung, durch die eine Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes bewirkt wird.</p>						
<p><b>Hinweis:</b></p>						
<p>Die baulichen Veränderungen werden beispielhaft unter dem Element BAVE (Element-Nr. 572) angegeben.</p>						
<p>Das Jahr der baulichen Veränderung wird zur Erstellung der Liste MMI 1 in der Marktbeschreibung statt des Baujahres (Element 504) zur Einordnung in die betreffende Baualtersklasse herangezogen.</p>						
<p><b>[A-BB]</b> Es sind bei möglichen Modernisierungen des Gebäudes die entsprechenden Einträge im Element WWML<sub>3</sub> (3053) vorzunehmen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>506</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>506 Restnutzungsdauer - RNDA -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x		x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
<p>Definition:</p> <p>Als Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Die Restnutzungsdauer wird in der Regel zunächst als Differenz zwischen der gewöhnlichen Lebensdauer vergleichbarer Gebäude (Gesamtnutzungsdauer) und dem Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt in vollen Jahren errechnet, so dass hier ein automatisierter Vorschlag erfolgt.</p> <p>Entspricht das Gebäude in seinen Merkmalen (z. B. durch umfassende Erneuerung) nicht den Gebäuden gleichen Baujahres, so muss hier die von der automatisierten Rechnung abweichende Restnutzungsdauer eingetragen werden.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Die üblichen Gesamtnutzungsdauern sind entsprechend der WertR in den Geschäftsstellendaten in Abhängigkeit von der Gebäudeart und der Konstruktion hinterlegt und können gegebenenfalls an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.</p> <p><b>[A-BB]</b> Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind die Festlegungen zur Gesamtnutzungsdauer aus den Modellen zur Ableitung des Sachwertes (siehe dazu Element OPED – 571) bzw. des Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>507</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>507 Gebäudekonstruktion - KONS -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
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, <b>[A-BB]</b> Plattenbauweise						
9 = Holzskellettbau						
<b>[A-BB]</b> Bei einer Plattenbauweise ist im Element WEIA7 (3077) »Plattenbau« einzutragen						
<b>[A-BB]</b> Bei den Ausprägungen 3 und 4 wird bei der Gebäudeart 101 von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen. Diese Einträge sind in den Geschäftsstellendaten voreingestellt.						

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>509</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>509 Fassade - FASS -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Mit diesem Element wird die Fassade des Gebäudes beschrieben. Die folgende Wertskala nimmt Qualitätsaussagen zur Art der Fassade auf:</p> <p>1 = sehr einfach (Hintermauersteine, einfacher glatter Putz, Plattenwände ...)</p> <p>2</p> <p>3 = einfach (Kalksandstein gefugt, einfacher Putz ...)</p> <p>4</p> <p>5 = mittel (Edelputz mit Fenster- und Türefassung, Sockel in Klinker, Fenster- und Türverblendung aus Naturstein ...)</p> <p>6</p> <p>7 = aufwändig (Klinkerfassade, Keramikplatten, Glasverkleidung , Holzfachwerk mit Klinkerausfachung...)</p> <p>8</p> <p>9 = sehr aufwändig (Natursteinfassade, Spaltklinker, Mosaik ...)</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>510</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>510 Dachform - DACH -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 7 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Zur Beschreibung der Dachform werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:</p> <p>1 = Flachdach                  2 = Pultdach                  3 = Satteldach, Krüppelwalmdach                  4 = Walmdach                  5 = Mansardendach                  6 = Zelt-, Kegel- oder Kuppeldach                  7 = Bogendach, <u>Tonnendach</u>                  9 = sonstige Dachform</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>511</b>			
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>511 Zahl der oberirdischen Vollgeschosse - VGES -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N2, stetig						
Länge	2						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Zahl der oberirdischen Vollgeschosse des Gebäudes nach der NBauO.</p> <p><b>[A-BB]</b> 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><b>Erläuterung:</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>512</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>512 Kellergeschoss - KGES -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch, 2 * Prozent, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die Unterkellerung eines Gebäudes und der Nutzung als Aufenthaltsräume (in Anlehnung an § 43 NBauO <b>[A-BB]</b> § 40 BbgBauO).						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
1. - 3. Stelle = Grad der Unterkellerung Der Grad der Unterkellerung wird in % der Gebäudegrundfläche angegeben.						
4. - 6. Stelle = Grad der Nutzung als Aufenthaltsräume Sind durch Ausnutzung günstiger Geländebeziehungen (z. B. talseitiges Untergeschoss bei Hangbebauung) Aufenthaltsräume im Keller vorhanden, so wird der Grad dieser Nutzung in % der Gebäudegrundfläche angegeben.						
				%		
	1	2	3			
				%	4	5
Stellen:	Unterkellerung				Aufenthaltsräume	
	KGESUN				KGESAU	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>513</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>513 Dachgeschossausbau - DGE S -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint, Integer			x		
Datenart	numerisch N1,diskret + Prozent, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über den Ausbau des Dachgeschosses.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
<p>1. Stelle: 0 = Dachgeschossausbau nicht vorhanden                  1 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde ermittelt                  2 = Dachgeschossausbau vorhanden und der Ausbauanteil wurde nicht ermittelt</p>						
<p>2. - 4. Stelle: wenn 1. Stelle = 0 Dachgeschossausbaumöglichkeit in %                  wenn 1. Stelle = 1 Dachgeschossausbau in %</p>						
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	
Stellen:	1	2	3	4	Anteil	
	Ausprägung				DGESAN	
	DGESAU					

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>514</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>514 Gebäudegrundfläche - GRFL -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Grundfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>. 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>515</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>515 Geschossfläche - GEFL -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Geschossfläche (§ 20 BauNVO) des Gebäudes in m².						
Definition:						
<b>Geschossfläche nach § 20 BauNVO 1990</b> 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.						
<b>Geschossfläche nach § 20 BauNVO 1977/86:</b> 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.						
<b>Hinweis:</b>						
Zur überschlägigen Berechnung der Geschossfläche nach Definition § 20 BauNVO 1990 bzw. § 20 BauNVO 1977/86 kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.						
<b>[A-BB]</b> Bei der Nutzung der Berechnungsfunktion ist die Anmerkung BB zum Element VGES (511) (Zahl der oberirdischen Vollgeschosse) zu beachten.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>516</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>516 Wohnfläche - WOFL -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Wohnfläche des Gebäudes oder der Wohnung in m<sup>2</sup>, die nach Anlage und Ausstattung zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind. <b>[A-BB]</b> Bei für die Auswertung geeigneten Kauffällen (Gebäudedefaktoren, wie Kaufpreis / m<sup>2</sup> 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>						
Hinweis:						
<p>Zur überschlägigen Berechnung der Wohnfläche kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. <b>[A-BB]</b> 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.</p> <p><b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>517</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>517 Gewerbliche Nutzfläche - NUFL -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann					
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N6, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die gesamte gewerbliche Nutzfläche des Objekts (Mehrfamilienhaus mit teilweise geschäftlicher Nutzung, Eigentumswohnung mit Praxisräumen ...) in m<sup>2</sup>.</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><b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>518</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>518 Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche - ANNU -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N1,diskret + Prozent,stetig					
Länge	4					
Periode	4					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält differenzierte Angaben zur gewerblichen Nutzfläche. Die Art der gewerblichen Nutzung und der zugehörige prozentuale Anteil an der gewerblichen Nutzfläche sind wie folgt einzutragen:</p> <p>1. Stelle: 1 = Verkaufsfläche, Laden                  2 = Nebenräume zur Verkaufsfläche                  3 = Büroräume, Praxen                  4 = Werkstätten                  5 = Lager                  6 = Fabrikhallen                  9 = andere gewerbliche Nutzung</p> <p>2. - 4. Stelle: Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in %</p> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 20px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 20px; vertical-align: middle;"></span> <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 20px; vertical-align: middle;"></span>                     %                      1                      2 3 4                      Stellen:    Art                      Anteil                 </p> <p style="text-align: center;">                     ANNUAR                      ANNUAN                 </p>						
Hinweis:						
Die Perioden des Elements werden mit ANNU1, ANNUAR1 und ANNUAN1 bis ANNU4, ANNUAR4 und ANNUAN4 bezeichnet.						



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.														
				<b>520</b>														
Objektarten-Katalog				Seite	1													
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008													
<b>520 Geschosshöhe - GEHO -</b>																		
Belegung	muss																	
	bedingtes muss																	
	für standard. Auswertung notwendig																	
	kann			x														
Datentyp	Double			x														
Datenart	dezimal, D2.1, stetig																	
Länge	4																	
Periode	1																	
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																	
	alle	bb	uf	ei	mi	pa												
Vorkommen		x																
Verwendung bzw. Eignung																		
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																		
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																		
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																		
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																		
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																		
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																		
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																		
Definition:																		
Das Element enthält die durchschnittliche Geschosshöhe in m. Es ist wie folgt aufgebaut:																		
<div style="text-align: center;"> <table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </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;">,</td> <td style="text-align: center;">m</td> </tr> </table> </div>													1	2	3	4	,	m
1	2	3	4	,	m													
<p><b>[A-BB]</b> Beim Eintrag der Geschosshöhe ist der Bezug zum Baujahr zu prüfen. Die Angaben aus den Fragebögen zu Raumhöhen sind als mögliche Angaben der lichten Höhe zu prüfen und dann ggf. 0,30 m für die Deckenstärke hinzuzurechnen. Laut § 40 BbgBauO beträgt die lichte Höhe in Aufenthaltsräumen mindestens 2,40 m. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.</p>																		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>521</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>521 Umbauter Raum - URAU -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält den umbauten Raum des Gebäudes in m<sup>3</sup>.</p> <p>Der umbaute Raum kann sowohl aus Fertigmaßen als auch aus Maßen der Bauzeichnung ermittelt werden.</p> <p>Neben dieser exakten Berechnung kann auch eine überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes unter Verwendung von Tabellen o. ä. vorgenommen werden.</p> <p>Die Ermittlung des umbauten Raumes erfolgt auf der Grundlage der DIN 277/Ausgabe Mai 1950. Bei abweichenden Grundlagen (z. B. DIN 277/Ausgabe Mai 1973) sind entsprechende Hinweise im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzubringen.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p><b><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></b></p>						

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

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>524</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>524 Garagen im Gebäude - GARI -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der im Gebäude vorhandenen Einstellplätze in Garagen (auch Tiefgarage).</p> <p>Ein Einstellplatz (§ 47 NBauO, [A-BB] § 2 BbgBauO) ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dient.</p> <p>Soweit sich aus dem öffentlichen Baurecht nichts anderes ergibt, sind notwendige Einstellplätze wahlweise auf Stellplätzen oder in Garagen zulässig.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zu der Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Garagen sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen [A-BB] und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages (Element REIN - 558) zu beachten.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>525</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>525 Garagen als Nebengebäude - GARA -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Integer		x			
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	<b>3</b>					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der Einstellplätze in Garagen (<b>[A-BB]</b> § 2 BbgBauO), die als Nebengebäude auf dem Grundstück (Verkaufsobjekt) vorhanden sind und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Garagen sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen <b>[A-BB]</b> und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages (Element REIN - 558) zu beachten.</p> <p><b>[A-BB]</b> Der alterswertgeminderte Zeitwert von Garagen wird als Bestandteil des Sachwertes erfasst (siehe auch Eintrag in den Geschäftsstellendaten).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>526</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>526 Einstellplätze außerhalb des Gebäudes - STEA -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N3, stetig						
Länge	3						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x		x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Anzahl der auf dem Grundstück oder in der Nähe vorhandenen Stellplätze (§ 47 NBauO, <b>[A-BB]</b> § 2 BbgBauO).</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Einstellplätze sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen <b>[A-BB]</b> und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages (Element REIN - 558) zu beachten.</p> <p><b>[A-BB]</b> Der alterswertgeminderte Zeitwert eines Stellplatzes wird als Bestandteil des Sachwertes erfasst.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>527</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>527 Weitere Gebäude - Gebäudeart - WGGA -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N3, diskret					
Länge	3					
Periode	5					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Gebäudeart für weitere Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements GEBA (Element-Nr. 501).</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGGA1 bis WGGA5 bezeichnet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Ein Eintrag ist dann vorzunehmen, wenn eigenständige weitere Gebäude vorhanden sind, für die ein Preisanteil nicht oder noch nicht ermittelt werden kann. Die Belegung führt durch die Verknüpfungen mit den Elementen KGEB (502) (dann <math>\geq 2</math>) und SELB (303) (dann = 2) zu einem zusammengesetzten Kaufpreis (siehe Definition SELB – [A-BB]). In diesem Element werden keine üblichen Nebengebäude, wie Garagen, eingetragen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>528</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>528 Weitere Gebäude - Grundfläche - WGGR -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N5, stetig					
Länge	5					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Grundfläche in m <sup>2</sup> für weitere Gebäude auf dem Grundstück.						
Hinweis:						
Die Perioden des Elements werden mit WGGR1 bis WGGR5 bezeichnet.						
<b>[A-BB]</b> Siehe Hinweise zu zusammengesetzte Kaufpreise beim Element WGGA (527).						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>529</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>529 Weitere Gebäude - Geschosszahl - WGGE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N2, stetig					
Länge	2					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Geschosszahl der weiteren Gebäude.						
Hinweis:						
Die Perioden des Elements werden mit WGGE1 bis WGGE5 bezeichnet.						
<b>[A-BB]</b> Siehe Hinweise zu zusammengesetzte Kaufpreise beim Element WGGA (527).						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>530</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>530 Weitere Gebäude - Baujahr - WGBJ -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	5					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Baujahr der weiteren Gebäude.						
Hinweis:						
Die Perioden des Elements werden mit WGBJ1 bis WGBJ5 bezeichnet.						
<b>[A-BB]</b> Siehe Hinweise zu zusammengesetzte Kaufpreise beim Element WGGA (527).						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>531</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>531 Weitere Gebäude - Gebäudequalität - WGQU -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	5					
zulässige Zeichen	1 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x			
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Qualität der weiteren Gebäude auf dem Grundstück. Die Verschlüsselung entspricht der des Elements <a href="#">ASTD (Element-Nr. 566)</a></p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Perioden des Elements werden mit WGQU1 bis WGQU5 bezeichnet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Siehe Hinweise zu zusammengesetzte Kaufpreise beim Element <a href="#">WGGA (527)</a>.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>532</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>532 Außenanlagen - AUSS -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>In diesem Element wird die Güte der Außenanlagen des Objektes beschrieben.                  Zu den Außenanlagen eines bebauten Grundstücks gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen, Gartenanlagen und die auf dem Grundstück vorhandenen Anschlüsse der Ver- und Entsorgung.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = sehr einfach (einfachste Einfriedigung, einfachste Wege- und Platzbefestigungen, keine Gartenanlagen ...)</p> <p>2</p> <p>3 = einfach (Einfriedigung aus Jäger- oder Maschendrahtzaun, leichte Wegebefestigung, einfache Gartenanlage ...)</p> <p>4</p> <p>5 = durchschnittlich (Einfriedigung aus Stahl- oder Wellendrahtgitter; Wegebefestigung aus Verbundpflaster oder Waschbetonplatten, durchschnittliche Gartenanlage ...)</p> <p>6</p> <p>7 = aufwändig (Einfriedigung aus Natursteinmauer, Wegebefestigung aus Bruchsteinplatten, gärtnerische Gestaltung ...)</p> <p>8</p> <p>9 = sehr aufwändig (weit über dem durchschnittlichen Standard ...)</p> <p><b>[A-BB] Hinweis:</b> Definition ist nach dem Feststehen des SW-Modells zu prüfen. Beachte Zusammenhang zum Element WEAU (570).</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>534</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>534 Beheizung - HEIZ -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<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 – <b>[A-BB]</b> Heizkörper  5 = Zentralheizung - Warmluft -  6 = Zentralheizung - Klimaanlage -  7 = Zentralheizung - Fußbodenheizung -</p>						
<p><b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Wenn keine anderen Angaben vorliegen, wird von der Schlüsselzahl 4 als mittlerer Ausstattungsstandard (siehe Berechnungsfunktion) ausgegangen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>535</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>535 Energieart - ENAR -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Energieart der im Element HEIZ (Element-Nr. 534) eingetragenen Beheizungsart <b>[A-BB]</b> 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</p> <p>8 = Wärmepumpe (Wärmerückgewinnungsanlage) als alleinige Heizquelle</p> <p>9 = Wärmepumpe in Verbindung mit einer anderen Energieart</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>537</b>			
Objektarten-Katalog			Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:		29.05.2008		
<b>537 Sanitäre Anlagen - Bäder - SBAD -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann					x	
Datentyp	Smallint					x	
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Ausstattung einer Wohnung im Wohngebäude mit Bädern, und zwar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in einem Mehrfamilienhaus die durchschnittliche Ausstattung aller Wohnungen bezogen auf eine Wohnung</li> <li>- in einem Zweifamilienhaus die Ausstattung beider Wohnungen</li> <li>- in einem Einfamilienhaus die Ausstattung des gesamten Hauses</li> <li>- bei einer Eigentumswohnung die Ausstattung einer Wohnung</li> </ul> <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> <p><b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Wenn keine anderen Angaben vorliegen, wird von der Schlüsselzahl 1 = mittlerer Ausstattungsstandard (siehe Berechnungsfunktion) ausgegangen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>538</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>538 Sanitäre Anlagen - Toiletten - TOIL -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann			x			
Datentyp	Smallint			x			
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 4						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält die Ausstattung mit Toiletten bei Wohngebäuden, und zwar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in einem Mehrfamilienhaus die durchschnittliche Ausstattung aller Wohnungen bezogen auf eine Wohnung</li> <li>- in einem Zweifamilienhaus die Ausstattung beider Wohnungen</li> <li>- in einem Einfamilienhaus die Ausstattung des gesamten Hauses</li> <li>- bei einer Eigentumswohnung die Ausstattung einer Wohnung</li> </ul> <p>Für die Ausstattung mit Toiletten werden folgende Schlüsselzahlen festgelegt:</p> <p>1 = ein WC in der Wohnung <b>[A-BB]</b> Beim individuellen Wohnungsbau bedeutet mittel = 1 ein WC und ein Gäste-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)</p> <p><b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Wenn keine anderen Angaben vorliegen, wird von der Schlüsselzahl 1 = mittlerer Ausstattungsstandard (siehe Berechnungsfunktion) ausgegangen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>539</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>539 Qualität der sanitären Anlage - QSAN -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält die Qualität der sanitären Anlage.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
1 = sehr einfache Ausstattung						
2						
3 = einfache Ausstattung (tlw. gefliest, freistehende Wanne ...)						
4						
5 = durchschnittliche Ausstattung						
6						
7 = aufwändige Ausstattung (mehrere Waschtische, Bidet, WC, Dusche, aufwändig gefliest ...)						
8						
9 = sehr aufwändig						
<b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Wenn keine anderen Angaben vorliegen, wird von der Schlüsselzahl 5 = durchschnittliche Ausstattung ausgegangen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>540</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>540 Fenster - FENS -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält Angaben über die vorherrschende Ausstattung des Objekts mit Fenstern.</p> <p>Die qualitative Zuordnung ist mit folgenden Schlüsselzahlen möglich:</p> <p>1 = sehr einfach (Einfachfenster mit Einfachverglasung ...)</p> <p>2</p> <p>3 = einfach (Doppelfenster mit Einfachverglasung ...)</p> <p>4</p> <p>5 = durchschnittlich (Einfachfenster mit Isolierglas, Verbundfenster mit Isolierglas ...)</p> <p>6</p> <p>7 = aufwändig (große teure Fenster mit Isolierverglasung, Verbundfenster mit Isolierglas und besonderen Beschlägen ...)</p> <p>8</p> <p>9 = sehr aufwändig (Fenster besonderer Qualität mit Mehrfachverglasung und hochwertigen Beschlägen ...)</p> <p><b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Wenn keine anderen Angaben vorliegen, wird von der Schlüsselzahl 5 = mittlerer Ausstattungsstandard (siehe Berechnungsfunktion) ausgegangen.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.				
			<b>544</b>				
Objektarten-Katalog		Seite	1				
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008				
<b>544 Einbauküche - KUCH -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N1, dummy						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 1						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:							
0 = Einbauküche nicht vorhanden							
1 = Einbauküche vorhanden							
<p><b>[A-BB]</b> Bei Kaufobjekten des individuellen Wohnungsbaus, 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.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>545</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>545 Kamin / Kachelofen - KAMI -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Kamin/Kachelofen nicht vorhanden						
1 = Kamin vorhanden						
2 = Kachelofen vorhanden						
3 = Kamin/Kachelofen mehrfach vorhanden						
<b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>546</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>546 Sauna - SAUN -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, dummy					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 1					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Sauna nicht vorhanden						
1 = Sauna vorhanden						
<b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>547</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>547 Schwimmbad - SCHW -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 2					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Schwimmbad nicht vorhanden						
1 = Schwimmbad im Haus vorhanden						
2 = Schwimmbad außerhalb des Hauses vorhanden						
<b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>548</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>548 Fahrstuhl - FAHR -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, dummy					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 1					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = Fahrstuhl nicht vorhanden						
1 = Fahrstuhl im Haus vorhanden						
<b>[A-BB]</b> Die für die Ermittlung des Sachwertes erforderliche Festlegung der Ausstattung wird in der Belegung des Elements ASTD (566) zusammengefasst. Bei der Belegung mit 1 wird eine Kauffallprüfung nachrichtlich zur Geschoszahl (Element VGES – 511) vorgenommen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>551</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>551 Balkon / Terrasse - BALK -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 3					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
0 = Balkon und Terrasse nicht vorhanden						
1 = Balkon vorhanden						
2 = Terrasse vorhanden						
3 = Balkon und Terrasse vorhanden						
<b>[A-BB]</b> Vorhandene Terrassen oder / und Balkone sind bei der Berechnung der Wohnfläche (Element WOFL – 516) zu beachten.						
<b>[A-BB]</b> Balkone und Terrassen sind als Kategorie »c« der Bruttogrundfläche (NHK 2000) (Element BGFL – 561) bei der Ermittlung des Sachwertes entsprechend des Modells zu berücksichtigen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.																
				<b>553</b>																
Objektarten-Katalog				Seite	1															
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008															
<b>553 Preis pro m<sup>3</sup> umbauten Raumes (1913) - UMBP -</b>																				
Belegung	muss																			
	bedingtes muss																			
	für standard. Auswertung notwendig																			
	kann			x																
Datentyp	Double			x																
Datenart	dezimal, D2.2, stetig																			
Länge	5																			
Periode	1																			
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)																			
	alle	bb	uf	ei	mi	pa														
Vorkommen		x																		
Verwendung bzw. Eignung																				
Marktbeschreibung: Mengenstatistik																				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben																				
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen																				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert																				
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor																				
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins																				
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche																				
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält den m<sup>3</sup>-Preis von 1913 (ohne Baunebenkosten) zur Berechnung der Normalherstellungskosten. Bei der Ermittlung des m<sup>3</sup>-Preises ist zu beachten, dass der umbaute Raum nach der DIN von 1950 ermittelt wird. Dieses Element ist zu belegen, wenn der Sachwert vom Programm berechnet werden soll. Werden m<sup>3</sup>-Preise für andere Stichtage ermittelt, so sind entsprechende Hinweise im Element WEIA (Element-Nr. 307) anzubringen.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p style="text-align: center;"> <table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: none; padding: 0 5px;">,</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="border: none;"></td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td></td> </tr> </table>           Euro/m<sup>3</sup> </p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p><b><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></b></p>										,				1	2	3		4	5	
			,																	
1	2	3		4	5															

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>555</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>555 Jahresnettokaltmiete - JMIE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Jahresnettokaltmiete des gesamten Objektes <b>[A-BB]</b> (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><b>[A-BB]</b> Herangezogen wird die tatsächliche, auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete oder die angenommene nachhaltige Nettokaltmiete basierend auf dem Mietspiegel bzw. der Mietensammlung des regionalen Gutachterausschusses. Die entsprechende Kennzeichnung erfolgt im Element FREI4 (30632).</p> <p><b>[A-BB]</b> Bei den Gebäudearten 107 und 201 (GEBA Element - 501) ist im Element Gewerblicher Mietanteil GEMI (557) ein Eintrag vorzunehmen.</p>						

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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>557</b>		
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Seite	1	
				Stand:	29.05.2008	
<b>557 Gewerblicher Mietanteil - GEMI -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss			x		
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch, Prozent, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Dieses Element enthält bei Objekten mit mehreren Nutzungen (gewerblicher Anteil, Wohnungsanteil ...) den prozentualen Anteil der gewerblichen Kaltmiete an der gesamten Kaltmiete.						
<b>[A-BB]</b> Bei einer rein gewerblichen Nutzung des Objektes muss kein Anteil erfasst werden.						
<b>[A-BB]</b> Bei der Erfassung von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten »gemischt genutzten« Objekten 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. Wenn GEMI nicht bekannt ist, ist dieses im Element WEIA8 (3078) zu vermerken.						
– gewerblicher Mietanteil > 20 % ..... Betrifft GEBA = 201 (definitionsgemäß nicht bei GEBA = 107); ein Eintrag des Nutzflächenanteiles beim Element NUFL (517) ist erforderlich. Wenn GEMI nicht bekannt ist, ist dieses im Element WEIA8 (3078) zu vermerken.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>558</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>558 Jahresreinertrag - REIN -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N8, stetig						
Länge	8						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x		x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Jahresreinertrag in Euro.</p> <p>Der Jahresreinertrag ist gleich der Jahresnettokaltmiete minus Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis.</p> <p>Hierfür können z. B. angesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sätze aus der II. BV</li> <li>- Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses</li> </ul> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>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.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Eintragung der in den Rahmenbedingungen<sup>1</sup> festgelegten Parameter für die Reinertragsberechnung erfolgt durch die technische Stelle AKS.</p> <p><b>[A-BB]</b> Entsprechend der Rahmenbedingungen ist bei der Bezugfertigkeit vom Baujahr auszugehen.</p> <p><b>[A-BB]</b> In den Rechenfeldern für die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis, die Instandhaltungskosten und den Kostenanteil der Garagen werden auch die Rechengrößen aus den Rahmenbedingungen für frühere Jahresspannen in der Hilfe durch die technische Stelle LGB bereit gestellt.</p>							
<p><sup>1</sup> veröffentlicht unter Punkt 5.1 des Grundstücksmarktberichtes 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>559</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>559 Ertragswert - ERTR -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N8, stetig					
Länge	8					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den Ertragswert in Euro.						
<b>Hinweis:</b>						
<b><u>Dieses Element ist für Eingaben gesperrt!</u></b>						
<b>[A-BB]</b> Dieses Element kann bei Bedarf in den Geschäftsstellendaten unter optionale Parameter / Kauffalldaten Erfassung bei Bedarf durch die regionale Geschäftsstelle zur Übernahme von Ertragswerten aus Wertermittlungsprogrammen frei geschaltet werden.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>560</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>560 Förderung mit öffentlichen Mitteln - FORD -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N1, diskret + N2, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält Angaben über die mögliche Beeinflussung der Ertragsverhältnisse des Objekts durch die Finanzierungsart, die u. a. eine wohnungs- und mietrechtliche Bindung bewirkt.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p>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</p> <p>2. und 3. Stelle: = Jahre der restlichen Mietpreisbindung im Fall der Förderung mit öffentlichen Mitteln</p>						
Stellen:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
	1	2	3			
	Ausprägung	Jahre der restlichen Mietpreisbindung				
	FORDAU	FORDJA				

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>561</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>561 Brutto-Grundfläche - BGFL -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N7, stetig					
Länge	7					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m<sup>2</sup>.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossenen und</li> <li>überdeckt , jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen</li> </ul> <p>Grundflächen des Gebäudes.</p> <p>Voll anzurechnen sind auch die nicht ausgebauten Dachräume. Dabei sind die äußeren Maße der Gebäudeteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Nicht anzurechnen sind die Flächen, die keine nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen oder Dachflächen sind.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Zur überschlägigen Berechnung der Bruttogrundfläche kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. <b>[A-BB]</b> Siehe Hinweise zum Element VGES (511) zur Verwendung des geltenden Vollgeschossbegriffes nach § 2 BbgBO.</p> <p><b>[A-BB]</b> In der Hilfsfunktion zur Berechnung der BGFL wird eine Anlage mit Hinweisen zur Berechnung bereitgestellt.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>562</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>562 Normalherstellungskosten 2000 - NHKO -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N6, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Das Element enthält die Normalherstellungskosten des Gebäudes bezogen auf 2000. Grundlage ist der Grundflächenpreis des Gebäudes in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGFL) in Anlehnung an die DIN 277(1987).</p> <p>Die Normalherstellungskosten sollen automatisch eingetragen werden; dazu werden sie aus den Elementen „Gebäudetyp“, „Ausstattungsstandard“ und „Baujahr“ abgeleitet. In Ausnahmefällen können die Normalherstellungskosten auch manuell eingetragen werden. <b>[A-BB]</b> Die Übernahme von Wertermittlungsergebnissen aus Programmen, die in der Geschäftsstelle verwendet werden, ist anzustreben.</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. <b>[A-BB]</b> Der Runderlass (nhko_2000.pdf) befindet sich im Verzeichnis ..\AKS4\hilfe\handbuch.</p> <p>Siehe auch Erlass des MI vom 29.10.1998 i.V. mit Erl. vom 07.01.2002.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.			
				<b>563</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008			
<b>563 Sachwert 2000 - SWOO -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig			x			
	kann			x			
Datentyp	Integer			x			
Datenart	numerisch N9, stetig						
Länge	9						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x		x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den mit den Elementen Brutto-Grundfläche und Normalherstellungskosten 2000 berechneten Sachwert in Euro.</p> <p>Der Sachwert soll automatisch eingetragen werden; dazu kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. In Ausnahmefällen kann der Sachwert auch manuell eingetragen werden.</p> <p><b>[A-BB]</b> Die Übernahme von Wertermittlungsergebnissen aus Programmen, die in der Geschäftsstelle verwendet werden, ist anzustreben. Die in der AKS genutzte Alterswertminderung ist nicht linear, sondern nach Ross (vgl. zur Anwendung der linearen Alterswertminderung das Schreiben des MI Brandenburg – Einführung der ImmoWertV – per E-Mail vom 23.06.2010 (Gesch.-Z.: III/4-584-01).</p> <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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			<b>564</b>			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008			
<b>564 Regionalfaktor - REGI -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Double		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		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <p>Die Normalherstellungskosten 2000 werden für die durchschnittlichen Verhältnisse im Bundesgebiet angegeben. Aufgrund regionaler Einflüsse können sich Abweichungen von den NHKO ergeben. Hierzu kann ein Korrekturfaktor eingegeben werden, der nach Multiplikation mit den NHKO zu den regional angepassten NHKO führt.</p> <p>Der Regionalfaktor soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er aus den Elementen „Gemarkung“ oder „Gemeindeteil“ abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der Regionalfaktor auch manuell eingetragen werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Regionalfaktoren sind durch den Gutachterausschuss zu ermitteln. [A-BB] Landeseinheitliche Vorgaben für die Regionalfaktoren existieren nicht. Der Regionalfaktor sollte jedoch mit 1,0 auch im Interesse der Datenbereitstellung für Finanzbehörden belegt werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>565</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>565 Brutto-Rauminhalt - BRIH -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	Integer				x		
Datenart	numerisch N7, stetig						
Länge	7						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x				
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Brutto-Rauminhalt nach DIN 277(1987) in m<sup>3</sup>.</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 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> <p><b>Hinweis:</b> Zur überschlägigen Berechnung des Brutto-Rauminhalts kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>566</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>566 Ausstattungsstandard - ASTD -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig			x		
	kann			x		
Datentyp	Smallint			x		
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 7					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
<p>Definition:</p> <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 3 = mittel 4 5 = gehoben 6 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. <b>[A-BB]</b> Der Runderlass (nhko_2000.pdf) befindet sich im Verzeichnis ..\AKS4\hilfe\handbuch.</p> <p><b>[A-BB]</b> Bei fehlenden oder unzureichenden Angaben wird der ASTD mit 3 = mittel erfasst. Liegen differenzierte Angaben aus Ortstermin, Fragebogen oder anderen Unterlagen vor, kann eine andere Stufe gewählt werden.</p> <p>Zur überschlägigen Bestimmung des Ausstattungsstandards kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden. <b>[A-BB]</b> Aufgrund des Wegfalls von Elementen der Ausstattung bei der Migration von AKS 3.30 sollte die Rechenfunktion nicht verwendet werden.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b>				Element-Nr.		
	Automatisierte Kaufpreissammlung				<b>567</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	String						
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							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Dieses Element enthält den Gebäudetyp analog zur NHK 2000.</p> <p>Der Gebäudetyp soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er aus den Belegungen der zu seiner Bestimmung notwendigen Elemente abgeleitet. In Ausnahmefällen kann der Gebäudetyp auch manuell eingetragen werden.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p><u>Verschlüsselung und Beschreibung der Gebäudetypen:</u></p> <p><u>Aufbau:</u></p> <p>Typ Gebäudename Gebäudeausbau</p> <p>1.01 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>1.02 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>1.03 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach</p> <p>1.11 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>1.12 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>1.13 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>1.21 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>1.22 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>1.23 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>1.31 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>1.32 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>1.33 Einfamilien- Wohnhäuser, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>2.01.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.01.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.02.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 3 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>2.02.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.03.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, Flachdach</p> <p>2.03.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, Flachdach</p> <p>2.11.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.11.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.12.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.12.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>2.13.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>2.13.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>2.21.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.21.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.22.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.22.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.23.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>2.23.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>2.31.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.31.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 4 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>2.32.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.32.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert</p> <p>2.33.1 Einfamilien- Reihenhäuser, Kopfhaus Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>2.33.2 Einfamilien- Reihenhäuser, Mittelhaus Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert</p> <p>3.11.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.11.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.11.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.12.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.12.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.12.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.13.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>3.13.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erd, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>3.13.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erd, Obergeschoss, Flachdach</p> <p>3.21.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.21.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.21.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, voll ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.22.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 5 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>3.22.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.22.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.23.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhäuser Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.23.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.23.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.32.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhäuser Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.32.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.32.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>3.33.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhäuser Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.33.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.33.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.42.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhäuser Keller-, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebaut Dachgeschoss</p> <p>3.42.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebaut Dachgeschoss</p> <p>3.42.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschosse, nicht ausgebaut Dachgeschoss</p> <p>3.53.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhäuser Keller-, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.53.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.53.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Flachdach</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 6 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>3.73.1 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Kopfhaus Keller-, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.73.2 Mehrfamilien-Wohnhäuser, Mittelhaus Keller-, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>3.73.3 Mehrfamilien-Wohnhäuser, freistehend Keller-, Erdgeschoss, 7 bis 10 Obergeschosse, Flachdach</p> <p>4 Gemischt genutzte Wohn-/Geschäftshäuser 3 bis 4 geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>5.1 Verwaltungsgebäude 1 bis 2 geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>5.2 Verwaltungsgebäude 2 bis 5 geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>5.3 Verwaltungsgebäude 6- und mehrgeschossig, Flachdach</p> <p>6 Bankgebäude 2 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>7 Gerichtsgebäude 2 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>8 Gemeindezentren, Bürgerhäuser 1 bis 3-geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>9 Saalbauten, Veranstaltungszentren 1 bis 3-geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>10 Vereins- und Jugendheime, Tagesstätten 1 bis 2-geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>11 Kindergärten, Kindertagesstätten eingeschossig, nicht-/ teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>12 Schulen 2 bis 3-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>13 Berufsschulen 1 bis 3-geschossig, unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>14 Hochschulen, Universitäten 2 bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>15 Personal- und Schwesternwohnheime 2 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 7 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>16 Altenwohnheime 2 bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>17 Allgemeine Krankenhäuser 2 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>18 Hotels 2 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>19 Tennishallen eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>20 Turn- und Sporthallen eingeschossig, unterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach</p> <p>21 Funktionsgebäude für Sportanlagen 1 bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>22 Hallenbäder eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach</p> <p>23 Kur- und Heilbäder eingeschossig, teilunterkellert, Dach flach geneigt / Flachdach</p> <p>24 Kirchen, Stadt-/ Dorfkirche, Kapelle eingeschossig, nicht unter-/teilunterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>25 Einkaufsmärkte eingeschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>26 Kauf- und Warenhäuser 3 bis 6-geschossig, unterkellert, Dach geneigt / Flachdach</p> <p>27 Ausstellungsgebäude 2 bis 4-geschossig, unterkellert/teilunterke., Dach geneigt / Flachdach</p> <p>28.1 Parkhäuser mehrgeschossig, offene Ausführung ohne Lüftungsanlage</p> <p>28.2 Parkhäuser mehrgeschossig, geschlossene Ausführung mit Lüftungsanlage</p> <p>29 Tiefgaragen</p> <p>30.1 Industriegebäude, Werkstätten ohne Büro- und Sozialtrakt</p> <p>30.2 Industriegebäude, Werkstätten mit Büro- und Sozialtrakt</p> <p>31.1 Lagergebäude Kaltlager</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	AKS Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>567</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 8 Stand: 29.05.2008
<b>567 Gebäudetyp - GTYP -</b>		
<p>31.2 Lagergebäude Warmlager</p> <p>31.3 Lagergebäude Warmlager mit Büro- und Sozialtrakt</p> <p>32.1 Reithallen eingeschossig, Dach geneigt Traufhöhe</p> <p>32.2 Pferdeställe eingeschossig, Dach geneigt Traufhöhe</p> <p>33.1.1 Kälberställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.1.2 Rinderställe eingeschossig, ohne Güllekanäle ohne Melkstand, Dach geneigt</p> <p>33.1.3 Milchviehställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.1.4 Melkstand eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.2.1 Ferkelaufzuchtställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.2.2 Mastschweineställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.2.3 Zuchtschweineställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.2.4 Abferkelställe eingeschossig, ohne Güllekanäle, Dach geneigt</p> <p>33.3.1 Mastgeflügel Bodenhaltung, eingeschossig, Dach geneigt</p> <p>33.3.2 Legehennen, Bodenhaltung eingeschossig, Dach geneigt</p> <p>33.3.3 Legehennen, Volierenhaltung eingeschossig, Dach geneigt</p> <p>33.3.4 Legehennen, Käfighaltung eingeschossig, Dach geneigt</p> <p>33.4.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen eingeschossig, Dach geneigt</p> <p>33.4.2 Scheunen ohne Stallanteil eingeschossig, Dach geneigt</p>		



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>568</b>
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite 2 Stand: 29.05.2008
<b>568 Liegenschaftszins - LIZI -</b>		
<p><b>[A-BB]</b> Im Element FREI5 (30642) befindet sich der aus der AKS 3.30 migrierte Liegenschaftszinssatz. Dieser Eintrag wird in der AKS 4.x nicht mehr für überregionale Auswertungen verwendet.</p> <p><b>[A-BB]</b> Für die Erfassung von Kauffällen der Gebäudearten (GEBA) mit den Schlüsselnummern 101 bis 107, 200, 201 bis 205, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen geeignet sind, sind die zu belegenden Elemente in der Anlage 5 festgelegt. Falls vorhanden ist der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ein digitales Foto des Gebäudes auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.</p> <p><b>[A-BB]</b> Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen herangezogen werden können und entsprechend Anlage 5 belegt wurden, sind mit LIZI bzw. bei denen einzelne Elemente wegen erforderlicher regionaler Auswertungen abweichend belegt sind LIZI WEKO im Element WEIA7 (3077) zu kennzeichnen.</p> <p><b>[A-BB]</b> Werden Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen (z. B. Gutachten) in die AKS eingetragen, sollte im Element WEIA (307) z. B. das Kürzel »LSZ« verwendet werden, um eine Unterscheidung zum Kürzel »LIZI« herzustellen. Für diese Einträge kann das Element FREI5 (30642) verwendet werden.</p>		

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>569</b>				
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1				
		Stand:	29.05.2008				
<b>569 Rothertragsfaktor - ROFA -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig		x				
	kann		x				
Datentyp	Double		x				
Datenart	dezimal, D2.2, stetig						
Länge	5						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rothertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält den <b>berechneten</b> Rothertragsfaktor.							
Der Rothertragsfaktor soll automatisch eingetragen werden; dazu wird er aus den Elementen „Kaufpreis“, „Wertminderung“, „Wertverbesserung“ und „Jahresnettokaltmiete“ über die							
Formel: $\frac{\text{normierter Kaufpreis}}{\text{Jahresnettokaltmiete}}$							
vom Programm berechnet. In Ausnahmefällen kann der Rothertragsfaktor auch manuell eingetragen werden.							
Das Element ist wie folgt aufgebaut:							
Stellen:	□	□	□	,	□	□	
	1	2	3		4	5	

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>570</b>			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
<b>570 Wert der Außenanlagen - WEAU -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Integer		x			
Datenart	numerisch N6, stetig					
Länge	6					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x				
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält den Wert der Außenanlagen in EURO.						
<b>[A-BB] Hinweise:</b>						
Der Wert der Außenanlagen kann pauschal mit einem Anteil von 3 bis 5 Prozent vom alterswertgeminderten Sachwert ermittelt werden. Bei Angaben aus Kaufverträgen ist das Verhältnis des einzutragenden Betrages zur Güte der Außenanlagen [Element AUSS (532)] und zum Gebäudesachwert zu beachten.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>571</b>				
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1				
		Stand:	29.05.2008				
<b>571 Optischer Eindruck - OPED -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für stand. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datentyp	Smallint		x				
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den optischen Eindruck des Gebäudes von außen. <b>[A-BB]</b> Dieser bezieht sich auch auf den Unterhaltungszustand und möglicherweise auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:</p> <p>1 = sehr schlecht 2 3 = schlecht 4 5 = normal 6 7 = gut 8 9 = sehr gut</p> <p>Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 2, 4, 6 und 8 vergeben werden.</p> <p><b>[A-BB]</b> Der Grad der Modernisierung wird im Element WWML3 (3053) landeseinheitlich erfasst und ist bei der Belegung des Elements OPED (571) zu beachten.</p> <p><b>[A-BB]</b> Besonders bei Objekten mit längerer Nutzungsdauer soll die Belegung des Elementes OPED (571) zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (siehe Element RND – 506) herangezogen werden. Die Erfassung sollte sich auf die Schlüsselzahlen 3, 5 und 7 beschränken.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr. <b>571</b>								
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite <b>1</b> Stand: <b>29.05.2008</b>								
<b>571 Optischer Eindruck - OPED -</b>										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="212 479 655 510" style="text-align: left;">Schlüsselnummer</th> <th data-bbox="655 479 1370 510" style="text-align: left;">Definition</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="212 510 655 696">3 = schlecht</td> <td data-bbox="655 510 1370 696">Im Wesentlichen schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Starke bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau. Keine Modernisierung oder die Modernisierungen reichen soweit zurück, dass sie keinen Einfluss mehr auf den optischen Eindruck haben.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="212 696 655 913">5 = normal</td> <td data-bbox="655 696 1370 913">Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. regelmäßige Instandhaltungen). Beinhaltet auch eine vollständig durchgeführte Modernisierung, die aber schon länger zurück liegt (ab ca. 15 Jahren).</td> </tr> <tr> <td data-bbox="212 913 655 1099">7 = gut</td> <td data-bbox="655 913 1370 1099">Zustand in der Regel bei Neubau oder nach einer vollständig durchgeführten Modernisierung, die noch nicht lange zurück liegt. Im Wesentlichen guter baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandsetzungs- und Reparaturaufwand.</td> </tr> </tbody> </table>			Schlüsselnummer	Definition	3 = schlecht	Im Wesentlichen schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Starke bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau. Keine Modernisierung oder die Modernisierungen reichen soweit zurück, dass sie keinen Einfluss mehr auf den optischen Eindruck haben.	5 = normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. regelmäßige Instandhaltungen). Beinhaltet auch eine vollständig durchgeführte Modernisierung, die aber schon länger zurück liegt (ab ca. 15 Jahren).	7 = gut	Zustand in der Regel bei Neubau oder nach einer vollständig durchgeführten Modernisierung, die noch nicht lange zurück liegt. Im Wesentlichen guter baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandsetzungs- und Reparaturaufwand.
Schlüsselnummer	Definition									
3 = schlecht	Im Wesentlichen schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Starke bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau. Keine Modernisierung oder die Modernisierungen reichen soweit zurück, dass sie keinen Einfluss mehr auf den optischen Eindruck haben.									
5 = normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. regelmäßige Instandhaltungen). Beinhaltet auch eine vollständig durchgeführte Modernisierung, die aber schon länger zurück liegt (ab ca. 15 Jahren).									
7 = gut	Zustand in der Regel bei Neubau oder nach einer vollständig durchgeführten Modernisierung, die noch nicht lange zurück liegt. Im Wesentlichen guter baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandsetzungs- und Reparaturaufwand.									

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>572</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>572 Bauliche Veränderung - BAVE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Varchar					
Datenart	alphanumerisch		x			
Länge	48					
Periode	1					
zulässige Zeichen	alle					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält textliche Angaben zur Art und zum Umfang der baulichen Veränderung.						
Die langschriftliche Beschreibung kann aus einer Auswahlliste ausgewählt oder frei eingetragen werden.						
In der Auswahlliste sind folgende baulichen Veränderungen aufgeführt:						
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anbau</li> <li>- Anschlussenerueuerung</li> <li>- Aufstockung</li> <li>- Ausbau - Kellerräume, UG, DG</li> <li>- Dachgauben</li> <li>- Leitungserneuerung</li> <li>- Sanitäranlagen, neue Installationen</li> <li>- Strukturveränderungen</li> <li>- Unterfangung</li> <li>- Vormauerschale</li> <li>- Wärmedämmputz</li> <li>- Wärmedämmung</li> <li>- Wintergarten</li> </ul>						
<b>[A-BB]</b> Es sind bei Modernisierungen des Gebäudes die entsprechenden Einträge im Element WWML3 (3053) vorzunehmen.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>573</b>			
Objektarten-Katalog		Seite		1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008		
<b>573 Baumängel / Bauschäden - BAUM -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Smallint		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 8					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element beschreibt inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden beim Gebäude vorhanden sind.						
Folgende Schlüsselzahlen werden festgelegt:						
0 = keine Baumängel / Bauschäden						
1						
2 = geringe Baumängel / Bauschäden						
3						
4 = mittlere Baumängel / Bauschäden						
5						
6 = große Baumängel / Bauschäden						
7						
8 = sehr große Baumängel / Bauschäden						
Bei Bedarf können auch die Zwischenwerte 1, 3, 5 und 7 vergeben werden.						
<b>[A-BB]</b> Der Eintrag in BAUM ist nachrichtlicher Art. Der Gebäudezustand wird über das Element OPED (571) erfasst.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>574</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>574 Carport - CAPO -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für stand. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Integer		x			
Datenart	numerisch N3, stetig					
Länge	3					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält die Zahl der Einstellplätze in Carports, die als Nebengebäude auf dem Grundstück (Verkaufsobjekt) vorhanden sind und dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen.</p> <p>Bei Wohnungseigentum sind die zur Eigentumswohnung gehörenden Einheiten anzugeben.</p> <p>Die Mieten für die Carports sind der Jahresnettokaltmiete (Element-Nr. 555) zuzurechnen <b>[A-BB]</b> und bei der Ermittlung des Jahresreinertrages (Element REIN - 558) zu beachten.</p> <p><b>[A-BB]</b> Der alterswertgeminderte Zeitwert eines Carports wird als Bestandteil des Sachwertes erfasst.</p>						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr. <b>575</b>		
Objektarten-Katalog				Seite 1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand: 29.05.2008		
<b>575 Energiepass - ENER -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch N1,diskret + N3, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x		x	x	
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über den Endenergiebedarf des Gebäudes in kwh/m <sup>2</sup> und Jahr.						
Das Element ist wie folgt aufgebaut:						
1. Stelle: 0 = kein Energiepass vorhanden 1 = Energiepass vorhanden und der Endenergiebedarf ist bekannt 2 = Energiepass vorhanden und der Endenergiebedarf ist nicht bekannt						
2. - 4 Stelle = Endenergiebedarf in kwh/m <sup>2</sup> und Jahr						
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	kwh/m <sup>2</sup> und Jahr	
Stellen:	1	2	3	4	Endenergiebedarf	
	Ausprägung					
	ENERAU	ENEREB				

C:\Programme\aks4\hilfe\html\elem\_576.htm

### 576 Anzahl Kauffallfotos – FOTO –

Element: 576

Datenart: numerisch N23, stetig

Zulässige Zeichen: 0 bis 9

Kurzbezeichnung: FOTO

Länge: 2

Belegung: kann

Das Element enthält die Anzahl von Fotos die zu einem Kauffall hinterlegt wurden. Die Anzahl der Fotos zu einem Kauffall wird programmgesteuert bei der Übernahme von Bilddaten in der Erfassung gesetzt.

**[A-BB]** Für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist bei geeigneten Kauffällen ein Foto zu hinterlegen.

**[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 Ansichtgrößen begrenzt werden.

**[A-BB]** Hinweis: Der Name der Bilddatei, hier als Beispiel 101bb20080008\_01.jpg wird wie folgt aufgebaut:

1. - 3. Stelle:	Geschäftsstellennummer	101
4. - 5. Stelle:	Grundstücksart	bb
6. - 9. Stelle:	Jahrgang	2008
10. - 13. Stelle:	Kauffallnummer	0008
14. Stelle:	Unterstrich	_
15. - 16. Stelle:	laufende Nummer des Fotos	01
17. - 20. Stelle:	Dateityp	.jpg

**[A-BB]** Die Bilddateien werden im Kauffallhauptverzeichnis (SAMBA-Laufwerk ../Kaufallfotos/) im entsprechenden Jahrgangsordner gespeichert.

**Aus AKS-Hilfe entnommen (wurde angepasst).**

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>601</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>601 Vertragsart - VART -</b>							
Belegung	muss				x (zwingend)		
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				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							
			x				
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
		x	x	x			
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
		x	x				
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
		x					
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
		x					
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
		x					
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
		x		x			
Definition:							
<p>Das Element beschreibt die Art des auszuwertenden Kaufvertrages und kann mit folgenden Schlüsselzahlen belegt werden:</p> <p>0 = ohne Erbbaurecht            1 = <b>Erstmalige</b> Begründung eines Erbbaurechts <b>bzw. Untererbbaurechts</b>            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 <b>an einen Dritten</b>            6 = Folgevertrag <b>vor Zeitablauf</b> mit dem selben Erbbauberechtigten            7 = Folgevertrag des Erbbaurechts <b>nach Zeitablauf</b> mit dem selben Erbbauberechtigten            8 = Neuvertrag <b>nach Zeitablauf</b> mit neuem Erbbauberechtigten            9 = Heimfall</p> <p>Der Begriff des Erbbaurechts steht zugleich für das Wohnungs- und Teilerbbaurecht.</p>							
<b>Erläuterungen:</b>							
<p><b>Erstmalige</b> Begründung eines Erbbaurechts konkretisiert, dass es sich um einen neuen Bauplatz handelt.</p> <p><b>Folgevertrag vor bzw. nach Zeitablauf mit dem selben Erbbauberechtigten</b> ist rechtlich erst die Aufhebung und dann die Begründung mit dem alten Erbbauberechtigten. Hier sind auch die Verlängerungen, Erneuerungen und die Veränderungen von Erbaurechtsverträgen zu erfassen.</p>							

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung	Element-Nr.	
		<b>601</b>	
Objektarten-Katalog		Seite	2
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008
<b>601 Vertragsart - VART -</b>			
<p><b>Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten</b> 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 <b>Heimfallanspruchs</b> 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"> <li>1. die im Erbbaurechtsvertrag geregelten Bedingungen für einen Heimfallanspruch erfüllt sind und</li> <li>2. der Erbbaurechtsgeber von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht.</li> </ol> <p>Die vertraglich vereinbarte Entschädigung bei der Beendigung des Erbbaurechts durch vertragsgemäßen Zeitablauf kann von der Heimfallvergütung abweichen.</p>			

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr.			
			<b>602</b>			
Objektarten-Katalog		Seite	1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:	29.05.2008			
<b>602 Erbbauberechtigter - ERBB -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss		x			
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann					
Datentyp	Smallint		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 5 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält Angaben über die Rechtsstellung des Erbbauberechtigten.						
Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:						
1 = privat						
2 = Kirche						
3 = Gebietskörperschaft (Land, Bund ...)						
4 = Baugesellschaft						
5 = andere Träger des öffentlichen Rechts (Klosterkammer, ...)						
9 = sonstiger Erbbauberechtigter						
<b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>603</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008		
<b>603 Erbbaurechtsgeber - ERBG -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss				x		
	für standard. Auswertung notwendig				x		
	kann						
Datentyp	Smallint				x		
Datenart	numerisch N1, diskret						
Länge	1						
Periode	1						
zulässige Zeichen	1 bis 5 9						
	alle	bb	uf	ei	mi	pa	
Vorkommen		x	x	x			
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
Das Element enthält Angaben über die Rechtsstellung des 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							
<b>[A-BB]</b> 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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>604</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>604 Jahr des Erbbaurechtsvertrages - ERJA -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			x		
Datenart	numerisch, Jahr, stetig					
Länge	4					
Periode	1					
zulässige Zeichen	0 bis 9					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
Das Element enthält das Jahr, in dem das Erbbaurecht in Kraft tritt.						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung			Element-Nr.		
				<b>605</b>		
Objektarten-Katalog				Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008				Stand:	29.05.2008	
<b>605 Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages - LAUF -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann			x		
Datentyp	Integer			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						
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	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>606</b>			
Objektarten-Katalog Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Seite	1			
		Stand:	29.05.2008			
<b>606 Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages - EZWE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig		x			
	kann		x			
Datentyp	Smallint		x			
Datenart	numerisch N1, diskret					
Länge	1					
Periode	1					
zulässige Zeichen	1 bis 6					
	alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen		x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung						
Marktbeschreibung: Mengenstatistik						
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben						
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen						
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert						
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor						
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins						
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche						
Definition:						
<p>Das Element enthält Angaben über die beabsichtigte oder ausgeübte Nutzung des Grundstücks, für das das Erbbaurecht ausgegeben wurde.</p> <p>Folgende Schlüsselzahlen sind möglich:</p> <p>1 = für Wohnzwecke                  2 = für gewerbliche Zwecke                  3 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 20 - 40 %                  4 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 41 - 60 %                  5 = Mischnutzung, Anteil der gewerblichen Nutzung 61 - 80 %                  6 = Sonstiges (Spielplatz, Tennisplatz, Campingplatz, ...)</p>						



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung				Element-Nr.		
					<b>608</b>		
Objektarten-Katalog					Seite	1	
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008					Stand:	29.05.2008	
<b>608 Tatsächliche Erbbauzinsen - TZIN -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann				x		
Datentyp	Double				x		
Datenart	dezimal, D3.2, stetig						
Länge	6						
Periode	1						
zulässige Zeichen	0 bis 9 , (Komma)						
		alle	bb	uf	ei	mi	pa
Vorkommen			x	x	x		
Verwendung bzw. Eignung							
Marktbeschreibung: Mengenstatistik							
Marktbeschreibung: Vergleichswertangaben							
Kaufpreisentwicklung: Indexreihen							
Ableitung wesentlicher Daten: Kaufpreis/Sachwert							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den zum Kaufzeitpunkt tatsächlich bezahlten jährlichen Erbbauzins in Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.</p> <p>Das Element ist wie folgt aufgebaut:</p> <p style="text-align: center;"> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Euro/m<sup>2</sup> und Jahr         </p> <p>Stellen:    1   2   3   4   5   6</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Zur Berechnung des „Erbbauzins in Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche“ kann eine Berechnungsfunktion verwendet werden.</p>							

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

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



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

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>613</b>			
Objektarten-Katalog			Seite	1		
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008			Stand:	29.05.2008		
<b>613 Entschädigungsregelungen des Erbbaurechtsvertrages - ENRE -</b>						
Belegung	muss					
	bedingtes muss					
	für standard. Auswertung notwendig					
	kann		x			
Datentyp	Smallint		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						
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 entspricht der Erbbaurechtsverordnung						
2 = die Entschädigung wurde mit 2/3 des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) vereinbart						
3 = die Entschädigung wurde mit 100 % des Verkehrswertes (früher auch gemeiner Wert) vereinbart						
4 = es wurde eine freie Entschädigungsregelung getroffen						

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung	<b>AKS</b> Automatisierte Kaufpreissammlung		Element-Nr. <b>614</b>				
Objektarten-Katalog		Seite		1			
Beschreibung der Elemente der Kaufpreissammlung 2008		Stand:		29.05.2008			
<b>614 Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks - VWUG -</b>							
Belegung	muss						
	bedingtes muss						
	für standard. Auswertung notwendig						
	kann		x				
Datentyp	Integer		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							
Ableitung wesentlicher Daten: Rohertragsfaktor							
Ableitung wesentlicher Daten: Liegenschaftszins							
Vergleichsfaktoren: Kaufpreis/Wohnfläche							
Definition:							
<p>Das Element enthält den Vergleichswert für das <b>Verkaufsobjekt</b> unter der Annahme, dass das betreffende Grundstück nicht mit einem Erbbaurecht belastet wäre (Vergleichswert für das unbelastete Grundstück) in Euro.</p> <p>Der Vergleichswert ist je nach der Eigenschaft des Kaufalles unterschiedlich zu ermitteln.</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> SW00 * Marktanpassungsfaktor</p> <p><u>Vergleichswert aus der Ertragswertberechnung abgeleitet.</u></p>							

**[A-BB] Anmerkungen Brandenburg • Index**

ANLA 205	1 Ermittlung Reinertrag .158	14 Warenlagerhaus mit besonderer Zweckbestimmung ..... 82
1 Tausch .....24	2 Ermittlung Sachwert ...158	15 Werkstattgebäude ..... 83
2 rechtliche Grundlage ....24	ECKE 407	16 Industriebau mit besonderer Zweckbestimmung ..... 83
3 Erfassung .....25	1 Ecklage .....61	17 Landwirtschaftliches Produktionsgebäude ohne besondere Zweckbestimmung ..... 83
ASTD 566	ENAR 535	18 Landwirtschaftliches Produktionsgebäude mit besonderer Zweckbestimmung ..... 83
1 Lage .....141	1 Hauptheizquelle .....117	19 Gebäude speziell für Massentierhaltung..... 83
2 Belegung.....141	ENTK 217	2 WEIA7 ..... 81
3 Funktion.....141	1 Teilfläche aus einem zusammengesetzten Objekt - SELB=1.....32	20 Serviced Apartments .. 83
AUSS 532	ERBB 602	21 Landschulheim, Ferienlager ..... 83
1 Verwendung SW-Modell .....115	1 Datenschutz.....163	22 Gebäude für kulturelle Einrichtungen ..... 83
BALK 551	ERBG 603	23 Anstaltsgebäude ..... 83
1 Wohnfläche .....127	1 Datenschutz.....164	24 Gebäude für soziale Einrichtungen ..... 83
2 Bruttogrundfläche.....127	ERTR 559	25 Ausstellungsgebäude für gewerbliche Nutzung.. 83
BAUJ 504	1 Freischalten.....134	26 Abwasseranlage, Kläranlage ..... 83
1 Baujahr .....87	ERWE 209	27 Festung..... 83
BAUM 573	1 Datenschutz.....28	28 Energieanlagen..... 84
1 Hinweis BAUM.....157	2 Grenzregion .....28	3 GEBÄ für LIZI ..... 81
BAUV 505	FAHR 548	4 Einfamilienhaus ..... 82
1 Hinweis BAUV .....88	1 Ausstattung für Sachwert .....126	5 Villa ..... 82
BAUW 431	FENS 540	6 Villa ..... 82
1 Belegung offene Bauweise .....75	1 Ausstattung für Sachwert .....121	7 Mehrfamilienhaus ..... 82
BAVE 572	FLAC 401	8 Forsthaus ..... 82
1 Hinweis BAVE.....156	1 Querverweis zu SELB ..60	9 Pfarrhaus ..... 82
BEIT 429	2 Minderflächen.....60	GEFL 515
1 KAG .....72	FLUR 106	1 Ermittlung mit Rechenfunktion..... 98
2 ortsübliche Straßen .....72	1 wertbestimmende .....11	GEHO 520
3 Fertigstellung vor dem 03.10.1990.....72	2 Flurstücksnummern sollen in WEIA eingetragen werden .....11	1 Hinweis GEHO ..... 103
4 KAG .....73	FOTO 576	GEMA 105
5 KAG .....73	1 LIZI.....160	1 12 für Brandenburg ..... 10
6 KAG .....73	2 Anzahl und Art .....160	GEME 104
BGFL 561	3 Ergänzung .....160	1 Im Element GEME werden die Städte, Ämter und Gemeinden erfasst . 9
1 Anlage zur Berechnung .....136	4 Speicherort.....160	GEMI 557
1 Querverweis.....136	FREI 306	1 Hinweise ..... 132
BOWE 224	1 überregionale Verwendung .....54	2 Mischobjekte..... 132
1 Ermittlung.....37	2 FREI5.....55	GROI 116
2 WEIA7.....37	3 Freie Belegung.....55	1 Höhe..... 20
BPRE 219	GARA 525	2 Definition und Notar .... 20
1 Belegung zu WWML5 und UNGE .....34	1 BbgBauO .....108	3 Periode 3 ..... 21
BRBZ 418	2 Ermittlung Reinertrag .108	4 Periode 4 ..... 21
1 KAG .....70	4 Ermittlung Sachwert ...108	5 Urkundenrolle ..... 21
2 KAG .....70	GARI 524	
3 KAG .....70	1 BbgBauO .....107	
4 KAG .....70	2 Ermittlung Reinertrag .107	
BRGR 417	GEBA 501	
1 Geschäftsstellendaten ...69	1 Untergruppen verwenden .....81	
BRWB 416	10 Wohn- und Geschäftshaus.....82	
1 Stichtag.....68	11 Geschäftshaus .....82	
2 Geschäftsstellendaten ...68	12 Bürogebäude mit Geschäft.....82	
BRZO 110	13 Autohaus.....82	
1 Geschäftsstellendaten ...15		
2 Schreibfehler.....15		
3 Nummernkatalog .....16		
4 historische BRW-Zone .16		
CAPO 574		

6 Name .....21	1 Zusammenhang bei GEMI .....100	5 Belegung zu WWML5 und BPRE..... 36
GRUA 301	OPED 571	VERA 208
1 GRUA 451	1 Definition OPED.....154	1 Bund..... 26
Windkraftanlagen..... 48	2 Hinweis WWMI3.....154	2 Datenschutz..... 27
HAUS 109	3 Hinweis Stufen.....154	3 Notar ..... 27
1 ASL-Dateien..... 14	PREI 216	4 Grenzregion..... 27
HEIZ 534	1 Erfassung des Kaufpreises:.....30	VERF 436
1 Heizkörper ..... 116	QSAN 539	1 Belegung ..... 80
2 Ausstattung für Sachwert ..... 116	1 Ausstattung für Sachwert .....120	VERW 111
JMIE 555	REGI 564	Art des Eintrags1 ..... 18
1 Umfang des Objektes .130	1 Verwendung.....139	VGES 511
2 FREI4 und Art der Miete .....130	REIN 558	1 Erläuterung..... 94
3 GEMI und gemischte Nutzung..... 130	1 Bereitstellung.....133	WEAU 570
KAMI 545	2 Bezugsfertigkeit.....133	1 Hinweise ..... 153
1 Ausstattung für Sachwert ..... 123	3 Rechenfelder .....133	WEIA 307
KGES 512	RNDA 506	1 Verweis zu GROI..... 56
1 Baunutzungsverordnung .....95	1 Ableitung .....89	2 Datenschutz..... 56
KONS 507	RTYP 115	3 überregionale Verwendung ..... 56
1 Plattenbauweise ..... 90	1.1 RTYP=1.....19	WGBJ 530
2 WEIA-Eintrag.....90	1.2 RTYP=1.....19	1 Zusammengesetzter Kauffall..... 113
3 Hinweis KONS.....90	2.1 RTYP=2.....19	WGGA 527
KOOR 103	2.2 RTYP=2.....19	1 Zusammengesetzter Kauffall..... 110
1 ETRS-Koordinaten ..... 8	3.1 RTYP=3.....19	WGGE 529
2 ASL-Dateien..... 8	3.2 RTYP=3.....19	1 Zusammengesetzter Kauffall..... 112
3 Erfassung bei bebauten Grundstücken ..... 8	4.1 RTYP=4.....19	WGGR 528
4 wertbestimmender Teil...8	4.2 RTYP=4.....19	1 Zusammengesetzter Kauffall..... 111
5 KOORRW 1031 Ostwert 8	5.1 RTYP=5.....19	WGQU 531
6 KOORHW 1032 Nordwert ..... 8	5.2 RTYP=5.....19	1 Zusammengesetzter Kauffall..... 114
KUCH 544	6.1 RTYP=6.....19	WMIN 226
1 Kaufpreisbestandteil im individuellen WB ..... 122	SAUN 546	1 Wertminderung Eintrag WEIA (307)..... 38
LABE 107	1 Ausstattung für Sachwert .....118	2 zusammenfassender Eintrag ..... 38
1 ASL-Dateien..... 12	SBAD 537	WOFL 516
2 Doppelte Lagebezeichnung ..... 12	1 Ausstattung für Sachwert .....125	1 Ermittlung Wohnfläche 99
LAGE 410	SCHW 547	2 Ermittlung Wohnfläche 99
1 Belegungshinweis.....62	1 Ausstattung für Sachwert .....125	3 Zusammenhang bei GEMI ..... 99
2 Hinweise LAGE1 .....62	SELB 303	WVER 227
3 Hinweise LAGE2 .....64	1 Definition SELB=2 .....49	1 zusammenfassender Eintrag ..... 39
4 Altbelegung Niedersachsen .....65	STEA 526	WWML 305
LEER 523	1 BbgBauO .....109	1 Beschriftung ..... 52
1 Unterscheidung Objektarten..... 106	2 Ermittlung Reinertrag .109	2 überregionale Verwendung ..... 52
LIZI 568	3 Ermittlung Sachwert ...109	3 Belegung WWML3..... 52
1 Bisherige Angaben .... 151	STSC 108	4 Belegung WWML5..... 53
2 Erfassung und Elemente ..... 151	1 ASL-Dateien .....13	WWUM 304
3 Kennzeichnung LIZI .. 151	SW00 563	1 WWUMAU..... 50
4 FREI5 LSZ ..... 151	1 Programm .....138	2 nicht wertbeeinflussend 50
NHKO 562	TENT 218	3 WWUMUS ..... 50
1 Programm .....137	1 Wegfall der Perioden ....33	4 wertbeeinflussend..... 50
2 Lage ..... 137	TOIL 538	ZAWO 522
NUFL 517	1 ind. WB.....119	1 Unterscheidung Objektarten ..... 105
	2 Ausstattung für Sachwert .....119	
	UNGE 220	
	1 UNGEAU .....35	
	2 UNGEUS .....35	
	3 UNGEAU=0 .....35	
	4 Hinweise .....35	

**Anlage 1**

ZBER 427	1 Belegung.....76	3 Zusammenhang..... 78
1 Eintrag..... 71	2 Erläuterung.....76	4 WWML3..... 78
2 Zusammenhang zu ZNUT	3 Zusammenhang.....76	ZGRZ 433
..... 71	4 WWML3.....76	1 Belegung..... 77
ZBMZ 435	ZGFZ 434	ZNUT 430
1 Belegung..... 79	1 Belegung.....78	1 Zusammenhang ZBER . 74
ZGEZ 432	2 Erläuterung.....78	

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 m <sup>2</sup>	Wald				
	Acker				
	Grünland				
	Hoffläche	14			
	sonstige		163	33	
Preis in €/m <sup>2</sup>	Wald				1=natürliche Person 2=Bund 3=Land 4=Landkreis 5=Gemeinde 9=sonstige juristische Person
	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	

## Erfassungskatalog

Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle sind unter den vorgegebenen Grundstücksarten und mit den jeweiligen Vorgaben für bestimmte Elemente zu erfassen. Der Erfassungskatalog ist nach den unterschiedlichen Grundstücksarten (entspricht den Erfassungsbögen) geordnet. Zur besseren Orientierung ist eine Aufzählung in alphabetischer Reihenfolge beigefügt, die auf die entsprechende Grundstücksart verweist.

### Unbebaute Bauflächen - ub

Zu erfassender Kauffall	Grundstücksart	GRUA	GNUT	WEIA 7	Erläuterungen und Hinweise
unbebaute Flächen für den Bau bzw. Ausbau des Flughafens	ub	Die preisbestimmende Grundstücksart ist auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte.	2	Flughafen	unter WEIA 8 können Besonderheiten und Erläuterungen eingetragen werden siehe auch unter lf, gf und sf
Begründung <b>eines Erbbaurechtes</b> für die Anlage von Windkraftanlagen	ub	150 Achtung! neu 451	6	Windkraftanlage (x)	Unter WEIA 7 ist neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der Windkraftanlagen anzugeben. Der Kauf von Grundstücken für Windkraftanlagen ist unter sf einzutragen.

### Eigentumswohnung - ei

Zu erfassender Kauffall	Grundstücksart	AREI	GRUA	GEBA	Erläuterungen und Hinweise
RH/DHH in Rechtsform Wohnungseigentum	ei			101, 102, 104 oder 105	
Stellplatz als <b>Teileigentum</b>	ei	3 oder 4	119 oder 134 oder 156		betrifft nur Stellplätze als eigenständige Verkäufe von Teileigentum (siehe § 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz); Verkäufe von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden als eigenständige Grundstücke sind unter ub einzutragen

### Land- und forstwirtschaftliche Flächen - lf

Zu erfassender Kauffall	Grundstücksart	GRUA	GNUT	WEIA 7	WEIA 8	Erläuterungen und Hinweise
begünstigtes Agrarland	lf	382 Achtung! neu 331			Erläuterungen, warum eine Begünstigung besteht oder „unbekannt“	Flächen entsprechend § 4 Abs.1 Nr. 2 der Wertermittlungsverordnung; falls nicht bekannt ist, warum eine Begünstigung besteht, ist in WEIA 8 „unbekannt“ einzutragen.
lf-Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau des Flughafens gekauft werden	lf	Die preisbestimmende Grundstücksart ist auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte.	2	Flughafen		unter WEIA 8 können Besonderheiten und Erläuterungen eingetragen werden siehe auch unter ub, gf und sf
Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben (ganze Höfe)	lf	391 oder 392				Hierunter sind Verkäufe von ganzen Höfen (einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen) einzutragen, die von einem landwirtschaftlichen Betrieb <b>gewerblich</b> genutzt werden. Eine Erfassung unter bb mit der Schlüsselzahl 151 erfolgt dann, wenn es nur um die Wohn- und Betriebsgebäude und die dazugehörigen Grundstücksflächen handelt z.B. nach Aufteilung eines Kaufvertrages für einen landwirtschaftlichen Betrieb in mehrere Kauffälle (die <b>gewerbliche</b> landwirtschaftliche Nutzung ist preisbestimmend).

## Gemeinbedarfsfläche - gf

Zu erfassender Kauffall	Grundstücksart	ANLA	UNGE	BPRE	GRUA	WWUM	WEIA 6	WEIA 7	Erläuterungen und Hinweise
Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	gf	9	9	9		52	bei Bedarf: RW Gebäude . . . EUR RW Einricht . . . . EUR		Bei Verkäufen, die einen Restwert eines Gebäudes oder einer Grundstückseinrichtung, die im Zeitpunkt der Begründung der öffentlichen Nutzung auf dem Grundstück bereits vorhanden waren, ist folgendes zu beachten: In PREI ist nur der Kaufpreis für den Boden anzugeben. Unter WEIA 6 ist einzutragen: „Restwert Gebäude . . . . EUR“ oder Restwert Grundstückseinrichtungen . . .EUR“
gf-Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau des Flughafens gekauft werden	gf				Die preisbestimmende Grundstücksart ist auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte.			Flughafen	unter WEIA 8 können Besonderheiten und Erläuterungen eingetragen werden  siehe auch unter ub, lf und sf  Die Belegung der Elemente 438 -NUTV- und 439 –NUTN- ist erforderlich.

## Sonstige Flächen - sf

Zu erfassender Kauffall	Grundstücksart	GRUA	GNUT	WEIA 7	WEIA 8	Erläuterungen und Hinweise
Flächen für Kohleabbau	sf	418			Angaben zur vorherigen Nutzung, Besonderheiten	
Windkraftanlage, geplante	sf	440 Achtung! neu 451	6	Windkraftanlage (x)	Angaben zur vorherigen Nutzung, Besonderheiten	Unter WEIA 7 ist neben dem Begriff in Klammern auch die Anzahl der Windkraftanlagen anzugeben. Sind im Kaufvertrag unterschiedliche Bodenwerte für die Standort-, Wege-, und Abstandsflächen ausgewiesen, ist der Kauffall unter SELB (Element 303) mit 2 zu kennzeichnen und die dazugehörigen Bodenwerte sind gesondert in WEIA 6 mit Angabe der Einheit EUR/m <sup>2</sup> (bei Bedarf auch in WEIA 8) einzutragen. Alternativ können –falls möglich- mehrere Kauffälle angelegt werden; in WEIA 7 ist dann Windkraftanlage – Standortfl., Windkraftanlage – Wegefl. usw. einzutragen.
sf-Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau des Flughafens gekauft werden	sf	Die preisbestimmende Grundstücksart ist auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte.	2	Flughafen		unter WEIA 8 können Besonderheiten und Erläuterungen eingetragen werden  siehe auch unter ub, lf und gf

### Alphabetischer Katalog

begünstigtes Agrarland	lf	Doppelhaushälfte in der Rechtsform Wohnungseigentum	ei
Flughafen – unbebaute Flächen für landwirtschaftliche Betriebe	ub, lf, gf, sf	Kohleabbauflächen	sf
Stellplätze als Teileigentum	lf	Reihenhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum	ei
Windkraftanlage –geplante	ei	Windkraftanlage –bestehende	bb
	sf	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	gf

**Festlegungen und Ergänzungen zu der Elementbeschreibung AKS für das Land Brandenburg**

Zu den einzelnen Elementen werden von der Elementbeschreibung AKS Niedersachsen abweichende bzw. ergänzende Vorgaben für das Land Brandenburg gemacht. Diese sind zwingend anzuwenden.

**Element 301 Preisbestimmende Grundstücksart – GRUA –**

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Festlegungen in der Elementbeschreibung AKS	Ergänzungen im Land Brandenburg	Belegung im Land Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>sf</b>	418	Kreideabbau		Kohleabbau	
	420	Grundstück für private Grünanlage	Parkanlage*		Unter WEIA 7 wird „Parkanlage“ erfasst.
	423	Sportanlage	Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz*		Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst.
	432	Wasserfläche für gewerbliche Nutzung ohne Fischerei (Jachthafen, Badestrand . . .)	Hafen, Industriehafen*		Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst.
	440 Achtung! neu 451	Grundstück mit besonderer Funktion	Flächen für Windkraftanlagen*		Unter WEIA 7 wird „Windkraftanlage“ erfasst.
	444	Halde	Deponie, Müllhalde*		Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst.

\*Unter WEIA 8 können Bemerkungen / Erläuterungen zu eventuellen Nutzungsänderungen aufgenommen werden (z.B. wenn die Fläche für Windkraftanlagen vorher eine landwirtschaftliche Fläche war).

**Element 304 Weiterer wertbeeinflussender Umstand – WWUM –**

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung im Land Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>gf</b>	52	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	

**Element 305 Merkmale lokaler Art - WWML 3 und 5 -**

Die Perioden 3 und 5 des Elements WWML (305) werden landeseinheitlich belegt und dürfen von den einzelnen Geschäftsstellen nicht selbständig belegt werden. Die vorgegebene Belegung des Elementes WWML 5 kennzeichnet Kauffälle, bei denen einigungsbedingte bzw. durch das Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern bedingte ungewöhnliche Verhältnisse den Kaufpreis beeinflussen, und erfolgt immer im Zusammenhang mit der Belegung des Elementes 220 – UNGE – mit der Schlüsselzahl 9 (=für Auswertung ungeeignet).

**WWML 3**

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ei</b>	1	unsaniert	Durch diese Verschlüsselung ist der Sanierungszustand von Gebäuden zu kennzeichnen, die älter als 30 Jahre sind. Es ist die grobe Einschätzung des Sanierungszustandes in Anlehnung an die Modernisierungsgrade des nordrhein-westfälischen Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer einzutragen (das im Land Brandenburg von der AG Liegenschaftszins für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen vereinbart wurde). „unsaniert“ entspricht dem Modernisierungsgrad 1, „teilsaniert“ entspricht dem Modernisierungsgrad 2 und 3, „saniert“ entspricht dem Modernisierungsgrad 4 und 5 (Übergänge sind fließend). Wird eine Einteilung nach dem nordrhein-westfälischen Modell vorgenommen, können die Schlüsselzahlen 1 bis 5 entsprechend der detaillierten Modernisierungsgrade verwendet werden. Eigene Einteilungen der Gutachterausschüsse sind den drei Kategorien entsprechend zuzuordnen und können zusätzlich in der AKS geführt werden. Diese Belegung von WWML 3 ist für Gebäude, die jünger als 30 Jahre sind, nicht erforderlich.
	3	teilsaniert	
	5	saniert	
<b>ub</b>	9	<b>zulässige</b> Geschosshöhe und Geschossflächenzahl nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003	Durch diese Verschlüsselung wird gekennzeichnet, dass sich die Angaben unter ZGEZ (Element 432) und ZGFZ (Element 434) auf den geänderten Vollgeschossbegriff nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 beziehen. Beziehen sich die Angaben unter ZGEZ und ZGFZ auf die alte Bauordnung, erfolgt keine Kennzeichnung. Achtung: Theoretisch kann es unter WWML in bb zu einer Doppelbelegung kommen. Praktisch werden in den nächsten Jahren <b>nur Neubauten</b> verkauft, deren ZGEZ auf der neuen Bauordnung basiert; d.h. eine gleichzeitige Kennzeichnung des Sanierungszustandes ist nicht erforderlich. Hinweis: galt nur bis Juni 2011!

**WWML 5**

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ub, ei, lf, mi, pa</b>	0	unbekannt	Belegung von UNGE (Element 220) mit der Schlüsselzahl 9.
	1	Zukauf Erholung	Zukauf von Boden oder Gebäuden, die unter das Schuldrechtsänderungsgesetz fallen; Belegung von UNGE (Element 220) mit der Schlüsselzahl 9.
	2	Zukauf Garagen- und Stellplatz	Zukauf von Boden oder Gebäuden, die unter das Schuldrechtsänderungsgesetz fallen Belegung von UNGE (Element 220) mit der Schlüsselzahl 9.
	3	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz; Belegung von UNGE (Element 220) und BPRE(Element 219) mit der Schlüsselzahl 9.
	4	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz; Belegung von UNGE (Element 220) und BPRE(Element 219) mit der Schlüsselzahl 9.
	5	Flächenerwerbsverordnung	Verkäufe nach dem EALG und der Flächenerwerbsverordnung unter den dort bestimmten Preismodellen; Belegung von UNGE (Element 220) und BPRE(Element 219) mit der Schlüsselzahl 9.
	6	Mauergrundstück	Verkäufe nach dem Mauergrundstücksgesetz unter den dort bestimmten Preismodellen; Belegung von UNGE (Element 220) und BPRE(Element 219) mit der Schlüsselzahl 9.
	7		
	8		
9			

**Element 306 Freies Feld – FREI x -**

Grundstücksart	Feldzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ei</b>	FREI 1	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Stellplätze und andere Nebenflächen	Die Angabe sollte nach Möglichkeit für jede Eigentumswohnung erfolgen; wenn der Preis für den Stellplatz nicht gesondert ausgewiesen ist oder nicht herausgerechnet werden kann, ist FREI 2 entsprechend zu belegen.  Der Wert für die Stellplätze und Nebenflächen wird unter WVER (WVERAU = 1, WVERHO = Höhe in 1000 €) eingetragen und ist in Element 216 –PREI- enthalten.  Unter WEIA 8 sind ggf. erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen einzutragen.
	FREI 2	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen	Unter WEIA 8 sind ggf. erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen einzutragen.

**Element 307 Weitere Angaben – WEIA x -**

Die Perioden 6 bis 8 des Elements WEIA (307) werden landeseinheitlich belegt. Grundsätzlich ist WEIA 6 für die Eintragung von Zahlen/Werten mit der jeweiligen Einheit vorgesehen, WEIA 7 für die Eintragung fest vorgegebener Begriffe und WEIA 8 für frei zu formulierende Eintragungen. Werden für Kauffälle keine Eintragungen unter WEIA 6-8 nach den landeseinheitlichen Vorgaben erforderlich, können diese Felder durch die Geschäftsstellen entsprechend der grundsätzlichen inhaltlichen Zuordnung belegt werden (z.B. Verkauf eines Grundstückes im Wohngebiet für den Bau einer Tankstelle: GRUA= 153; Eintragung unter WEIA 7: „Tankstelle“).

Die konkreten Belegungen sind in der Elementbeschreibung [A-BB] und in den Tabellen der Anlagen 3 und 4 im Zusammenhang mit anderen Festlegungen enthalten; darüber hinaus wird festgelegt:

Grundstücksart	Feldzahl	Belegung in Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ub, ei, lf, gf, sf,</b>  <b>nur bei ANLA (Element 205) = 5 (Zwangsv versteigerung)</b>	WEIA 6	Verkehrswert in EUR	Unter WEIA 6 ist der im Zwangsversteigerungsverfahren zugrunde gelegte Verkehrswert in Euro einzutragen mit Angabe der Einheit EUR. Hinweis: galt nur bis Juni 2011!
	WEIA 8	weitere evtl. erforderliche Angaben zum Verkehrswert oder Zwangsversteigerungsverfahren	
<b>ei</b>	WEIA 7	Umwandlung	Der Begriff „Umwandlung“ ist einzutragen für Eigentumswohnungen, die aus der Umwandlung entstanden sind und bei denen sich diese Tatsache nicht aus AREI = 1 und dem Baujahr des Gebäudes ergibt.
<b>sf</b>	WEIA 7	grundeigen oder bergfrei	In WEIA 7 ist bei den preisbestimmenden Grundstücksarten (Element 301, GRUA) 410 bis 418 durch Verwendung des jeweiligen Begriffes einzutragen, ob es sich um einen grundeigenen oder bergfreien Bodenschatz handelt.
<b>lf</b>	WEIA 7	BVVG	Bei Kauffällen, bei denen die BVVG der Veräußerer ist, ist das Element 208 –VERA- mit der Schlüsselzahl 2 zu belegen. Zusätzlich sind diese Verkäufe in WEIA 7 mit „BVVG“ zu kennzeichnen.

Die Belegung von WEIA 6 bis 8 ist zusammenfassend in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Grundstücksart	WEIA 6 Zahlen und Werte mit jeweiliger Einheit	WEIA 7 fest vorgegebene Begriffe	WEIA 8 frei formulierte Eintragungen
<b>ub</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrswert bei Zwangsversteigerungsverfahren</li> <li>- Schlüsselzahlen bei mehreren Lagekriterien der LAGE 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Flughafen“ bei GNUT=2</li> <li>- „Windkraftanlage (Anzahl) bei GRUA 150 und GNUT=6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderheiten und Erläuterungen zu den Eintragungen in WEIA 6 und WEIA 7</li> </ul>
<b>ei</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrswert bei Zwangsversteigerungsverfahren</li> <li>- Schlüsselzahlen bei mehreren Lagekriterien der LAGE 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Plattenbau“ bei KONS=8</li> <li>- „Umwandlung“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderheiten und Erläuterungen zu den Eintragungen in WEIA 6 und WEIA 7</li> <li>- ggf. erforderliche Angaben zu Stellplätzen und Nebenflächen</li> </ul>
<b>lf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrswert bei Zwangsversteigerungsverfahren</li> <li>- Schlüsselzahlen bei mehreren Lagekriterien der LAGE 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Flughafen“ bei GNUT=2</li> <li>- „BVVG“ bei Verkäufen durch die BVVG (VERA=2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderheiten und Erläuterungen zu den Eintragungen in WEIA 6 und WEIA 7</li> <li>- Erläuterungen, warum eine Begünstigung besteht oder „unbekannt“ bei GRUA=382</li> </ul>
<b>gf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrswert bei Zwangsversteigerungsverfahren</li> <li>- Schlüsselzahlen bei mehreren Lagekriterien der LAGE 2</li> <li>- Restwert Gebäude oder Grundstückseinrichtungen bei WWUM 52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Flughafen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderheiten und Erläuterungen zu den Eintragungen in WEIA 6 und WEIA 7</li> </ul>

Grundstücksart	WEIA 6 Zahlen und Werte mit jeweiliger Einheit	WEIA 7 fest vorgegebene Begriffe	WEIA 8 frei formulierte Eintragungen
<b>sf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrswert bei Zwangsversteigerungsverfahren</li> <li>- Schlüsselzahlen bei mehreren Lagekriterien der LAGE 2</li> <li>- Bodenwerte bei Windkraftanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Windkraftanlagen (Anzahl)“ bei GRUA=440 und GNUT=6</li> <li>- „Flughafen“ bei GNUT=2</li> <li>- „grundeigen“ oder „bergfrei“ bei GRUA=410-418</li> <li>- preisbestimmende Grundstücksart in Ergänzung zu den niedersächsischen Festlegungen unter GRUA (Anlage 5, Element 301)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonderheiten und Erläuterungen zu den Eintragungen in WEIA 6 und WEIA 7</li> <li>- Angaben zur vorherigen Nutzung bei Windkraftanlagen</li> <li>- Angaben zur vorherigen Nutzung bei Flächen für Kohleabbau</li> </ul> <p>Achtung! neu 451</p>
<b>mi, pa</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudeart in Ergänzung zu den niedersächsischen Festlegungen unter GEBA (Anlage 5, Element 501)</li> </ul>	

**Element 410 Lagemerkmale – LAGE –**

**LAGE 1: Städtebauliche Gesichtspunkte**

Grundstücksart	übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise
alle	Stadtgebiet 10	11	Zentrums Lage	Kerngebiete mit Cityfunktion und Ausstrahlung auf das Umfeld
		12	Zentrumsnähe	Stadtgebiete, die im Wirkungsbereich des Kerngebietes liegen
		13	Stadtrandlage	Bereiche ohne direkten Einfluss des Kerngebietes
		14	Plattenbauten der 50er und 60er Jahre	Komplexe Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise der 50er und 60er Jahre
		15	Plattenbauten der 70er und 80er Jahre	Komplexe Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise der 70er und 80er Jahre
		16	villenartiges Wohngebiet	Gebiete, die überwiegend durch Bebauung mit Villen und eine Wohnnutzung geprägt sind
		17	Ortsteil mit städtischem Charakter	Gemeinden, die in die kreisfreien Städte eingegliedert wurden und selbständigen städtischen Charakter aufweisen; Orte und Ortsteile im Umland von Berlin, die sich aus Dörfern entwickelt haben und städtischen Charakter aufweisen
	Dorfgebiet 20	21	Dorfkern	
		22	Dorfrandlage	
		23	Dorfgebiet in städtischer Randlage	eingemeindete Dorfgebiete
		24	Einzellage, Vorwerk, Ausbau	
	Eigenheimgebiet 30	31	Eigenheimgebiet früherer Jahre	
		32	Eigenheimgebiet der 90er Jahre	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete
		33	Eigenheimgebiete ab 2000	umfasst auch Wohnparks, Wohngebiete
	Wochenendhausgebiet 40			umfasst auch Sommerhausgebiete und Ferienhausgebiete
	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	ortnah	Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft

Grundstücksart	übergeordnete Kategorie	Schlüsselzahl	Lagekategorie	Erläuterungen und Hinweise
		62	ortfern	Nutzflächen in größere Distanz oder ohne unmittelbare Anbindung zur Ortschaft
		63	ehemaliges Abbauland/Rekultivierung	
	Besonderheiten 70	71	militärische Konversionsfläche	ehemalige, ungenutzte Militärstandorte

**LAGE 2: Lagekriterien und Besonderheiten**

Unter Lage 2 ist das Lagekriterium einzugeben, das **überwiegend** den Kaufpreis beeinflusst hat. Die Schlüsselzahl 70 in Verbindung mit der Kennzeichnung in WEIA 6 ist nur dann einzugeben, wenn mehrere Lagekriterien den Preis beeinflussen (z.B. Wassergrundstück neben einer Brücke: Kennzeichnung mit 70; in WEIA 6 wird 11, 31 eingetragen).

Grundstücksart	übergeordnetes Lagekriterium	Schlüsselzahl	Lagekriterium	Erläuterungen und Hinweise
<b>alle</b>	Wasserlage 10	11	direkte Wasserlage	Ufergrundstück
		12	Lage am Wasser	Grundstück ist durch Uferstreifen vom Wasser getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich
		13	Wassernähe	bis 300 m
	Straßenlage 20	21	rückwärtige oder hinterliegende Grundstücke	Lage nicht unmittelbar an der Straße; Bauland ab zweiter Reihe
	Immissionslage 30	31	Straßenlärm	überregionale Straßen, Autobahn
		32	Bahn	
		33	Flugplatz	
		34	Deponie	
	Mehrere	70	Mehrere Lagekriterien	Unter WEIA 6 werden die Schlüsselzahlen der LAGE 2 eingetragen

**Element 501 Gebäudeart – GEBA –**

Nachfolgend werden bestimmte Schlüsselzahlen durch weitere Gebäudearten ergänzt. Zur besseren Orientierung ist eine Aufzählung in alphabetischer Reihenfolge beigefügt, der auf die entsprechende Schlüsselzahlen verweist.

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Festlegung in der Elementebeschreibung AKS	Ergänzungen im Land Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ei, mi</b>	109	Bauernhaus	Forsthaus*	Unter WEIA 7 wird „Forsthaus“ erfasst
	205	Verkaufshalle (Markthalle, Supermarkt, Verbrauchermarkt . . .)	Autohaus*	Unter WEIA 7 wird „Autohaus“ der Begriff erfasst
	603	Erholungs-, Ferienheim	Ferienlager, Landschulheim*	Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst
	701	Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Theater, Schule, Kindergarten . . .)	(. . .Fortbildungsstätte, Ausbildungsstätte)*	Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst
	707	Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trafo, Klärwerk, Brunnengebäude . . .)	(. . .Umspannwerk, Wasserwerk, Abwasseranlage, Kläranlage)*	Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst
	712	Schloss, Burg	Kirche, Kapelle, Kloster usw.*	Unter WEIA 7 wird der jeweilige Begriff erfasst

\*Unter WEIA 8 können Bemerkungen / Erläuterungen zu eventuellen Nutzungsänderungen aufgenommen werden (z.B. wird eine Schule verkauft, die nicht mehr als solche genutzt werden soll).

**Alphabetischer Katalog zu Element 501 (Gebäudeart)**

Ausbildungsstätte: Schlüsselzahl 701  
 Autohaus: Schlüsselzahl 205  
 Abwasseranlage: Schlüsselzahl 707  
 Ferienlager: Schlüsselzahl 603  
 Forsthaus: Schlüsselzahl 109  
 Fortbildungsstätte: Schlüsselzahl 701  
 Kapelle: Schlüsselzahl 712  
 Kirche: Schlüsselzahl 712

Kläranlage: Schlüsselzahl 707  
 Kloster: Schlüsselzahl 712  
 Landschulheim: Schlüsselzahl 603  
 Pfarrhaus: wird entsprechend der Gebäudeart unter 100 - Wohngebäude- zugeordnet  
 Umspannwerk: Schlüsselzahl 707  
 Wasserwerk: Schlüsselzahl 707

**Element 507 Gebäudekonstruktion – KONS –**

Grundstücksart	Schlüsselzahl	Festlegung in der Elementebeschreibung AKS	Ergänzungen	Erläuterungen und Hinweise
<b>ei</b>	8	Stahlbeton-, Stahl- oder Stahlbetonskelettbau	Plattenbauweise	Hinweise zur Gebäudekonstruktion Plattenbauweise ergeben sich auch indirekt aus dem Baujahr  Unter WEIA 7 wird „Plattenbau“ eingetragen.

**Element 511 Zahl der oberirdischen Vollgeschosse – VGES–**

Grundstücksart	Festlegung in der Elementebeschreibung AKS	Belegung im Land Brandenburg	Erläuterungen und Hinweise
<b>ei</b>	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse des Gebäudes nach der gültigen Bauordnung	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse des Gebäudes nach der vor dem 16. Juli 2003 gültigen Bauordnung	Bei der Angabe der tatsächlichen Zahl der oberirdischen Geschosse wird im Gegensatz zu den Angaben unter ZGEZ und ZGFZ ausschließlich auf den alten Vollgeschossbegriff abgestellt (vgl. Festlegungen unter WWML 3).

**Belegung der Geschäftsstellendaten und von Elementen für Kauffälle, die für eine überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechend der festgelegten Rahmenbedingungen<sup>1</sup> geeignet sind****A. Geschäftsstellendaten**

Die Geschäftsstellendaten werden durch die technische Stelle AKS wie folgt belegt:

- Eintragung der in den Rahmenbedingungen festgelegten Parameter für die Reinertragsberechnung
- Eintragung der in den Rahmenbedingungen festgelegten üblichen Gesamtnutzungsdauer im Menü zur Verwaltung der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden

**B. Kauffalldaten**

1. Neben den zwingend zu belegenden Elementen, ist für die Berechnung des Liegenschaftszinses die Belegung der Elemente

- 506 Restnutzungsdauer – RNDA,
- 224 Bodenwertanteil – BOWE und
- 558 Jahresreinertrag – REIN erforderlich.

2. Für die Berechnung von Elementen und für die differenzierte Auswertung sind darüber hinaus je nach Gebäudeart folgende Elemente zu belegen:

- 401 Fläche – FLAC,
- 416 Bodenrichtwert – BRWB,
- 436 Verfahrensgebiet – VERF,
- 501 Gebäudeart – GEBA,
- 504 Baujahr – BAUJ,
- 505 Jahr der baulichen Veränderung – BAUV (sofern erforderlich),
- 516 Wohnfläche – WOFL (ggf. überschlägige Ermittlung),
- 517 Nutzfläche – NUFL (ggf. überschlägige Ermittlung),
- 522 Zahl der Wohnungen – ZAWO,
- 524 Garagen im Gebäude – GARI (sofern erforderlich),
- 525 Garagen als Nebengebäude – GARA (sofern erforderlich),
- 526 Einstellplätze außerhalb Gebäude – STEA (sofern erforderlich),
- 574 Einstellplätze in Carports – CAPO (sofern erforderlich),
- 555 Jahresnettokaltmiete – JMIE,
- 557 Gewerblicher Mietanteil – GEMI.

Die Art der Miete ist im Element 306 Freies Feld –Frei4 wie folgt zu verschlüsseln: 1 = tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete, 2 = angenommene nachhaltige Nettokaltmiete basierend auf dem Mietspiegel bzw. der Mietensammlung des regionalen Gutachterausschusses.

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 vorhanden), sind mit Null zu belegen.

3. Der Liegenschaftszinssatz ist über die AKS-Funktion im Element LIZI (568) zu berechnen und mit 2 Stellen hinter dem Komma zu erfassen.

---

<sup>1</sup> veröffentlicht unter Punkt 5.1 des Grundstücksmarktberichtes 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg