

Inhalt

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren | 17 |
| 1. Was versteht man unter dem Plausibilitätsnachweis ? | 19 |
| 2. Was versteht man unter der Zielbaummethode ? | 19 |
| 3. Was versteht man unter der Umgebungsinfrastruktur eines Grundstücks ? | 20 |
| 4. Was sind Citylagen und welche Unterscheidungen gibt es ? | 21 |
| 5. Wonach bestimmt sich im Sachwertverfahren die Wertminderung wegen Alters ? | 22 |
| 6. Wie funktioniert das Sachwertverfahren ? | 22 |
| 7. Was sind Normalherstellungskosten ? | 23 |
| 8. Was versteht man unter einer linearen Wertminderung ? | 23 |
| 9. Was sind Außenanlagen im Sinne der Wertermittlung ? | 24 |
| 10. Was sind besondere Betriebseinrichtungen ? | 24 |
| 11. Wie ist die »Lebensdauer« eines Gebäudes definiert ? | 25 |
| 12. Was ist der Unterchied zwischen »Umbauter Raum« und »Bruttorauminhalt« ? | 25 |
| 13. Was ist ein Substanzwert ? | 26 |
| 14. Was sind Baunebenkosten ? | 26 |
| 15. Was versteht man unter den sog. »Friedenspreisen« von 1913 ? | 28 |
| 16. Wie definiert sich der Ertragswert eines Grundstücks ? | 28 |
| 17. Was versteht man unter einem Liegenschaftszinssatz ? | 28 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 18. Was sind Instandhaltungskosten ? | 31 |
| 19. Was sind Betriebskosten ? | 31 |
| 20. Was ist mit Mietausfallwagnis gemeint ? | 32 |
| 21. Was versteht man in der Grundstückswertermittlung unter »Verwaltungskosten« ? | 33 |
| 22. Was versteht man unter einer Renditeprognose ? | 33 |
| 23. Was ist ein Erwartungswert ? | 33 |
| 24. Wie funktioniert das Liquidationswertverfahren ? | 35 |
| 25. Wie funktioniert das Ertragswertverfahren ? | 36 |
| 26. Was ist die »ortsübliche Vergleichsmiete« ? | 37 |
| 27. Was versteht man unter einem Mietspiegel ? | 37 |
| 28. Was ist eine Triple-Net Miete ? | 37 |
| 29. Was versteht man unter einer Sollmiete ? | 38 |
| 30. Was versteht man unter der Kapitalisierung ? | 38 |
| 31. Was ist der Ertragsvervielfältiger beim Ertragswertverfahren ? | 38 |
| 32. Was versteht man unter dem Rohertrag ? | 39 |
| 33. Was versteht man unter dem Reinertrag ? | 39 |
| 34. Was ist der Unterschied zwischen Miete und Pacht ? | 40 |
| 35. Was versteht man unter der »Maklermethode« ? | 41 |
| Bodenwert | 43 |
| 36. Was versteht man unter dem Begriff »Bauerwartungsland« ? | 45 |
| 37. Was versteht man unter Bauland ? | 45 |
| 38. Was ist der Bodenwert ? | 46 |
| 39. Was sind Bodenrichtwerte ? | 47 |
| 40. Wer erhebt Bodenrichtwerte ? | 47 |
| 41. Was sind reine und besondere Flächen der Landwirtschaft ? | 47 |
| 42. Worin besteht der Unterschied zwischen Brutto-Rohbauland und Netto-Rohbauland ? | 48 |
| 43. Was ist die Ertragsmeßzahl ? | 48 |
| 44. Was versteht man unter Vorder-, was unter Hinterland ? | 50 |
| 45. Was sind Bodenschätzungen ? | 50 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 46. Worin besteht der Unterschied zwischen Unland und Brachland ? | 50 |
| 47. Wie ist der Begriff »Baureifes Land« definiert ? | 51 |
| 48. Was versteht man unter einer »Bauvoranfrage« ? | 51 |
| 49. Wie wirkt sich unwirtschaftliche Bebauung auf ein Grundstück aus ? | 52 |
| 50. Wo liegt der Unterschied zwischen innerer und äußerer Erschließung ? | 52 |
| 51. Was sind Erschließungsmaßnahmen ? | 52 |
| 52. Was ist der Unterschied zwischen »Anfangswert« und Endwert« ? Wo werden diese Begriffe verwendet ? | 53 |
| Verkehrswert | 55 |
| 53. In welchen Gesetzes- und Regelwerken ist der Begriff »Verkehrswert« definiert ? | 57 |
| 54. Was ist der »Verkehrswert« eines Grundstückes ? | 58 |
| 55. Worin besteht der Unterschied zwischen dem »Preis« und dem »Wert« eines Grundstücks ? | 59 |
| 56. Was versteht man unter der Bezeichnung »ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse«? | 59 |
| 57. Sind Gehölze wertbeeinflussend ? | 60 |
| 58. Was versteht man unter Ortsüblichkeit ? | 61 |
| 59. Worin besteht der Unterschied zwischen Taxation und Wertermittlung ? - - - | 62 |
| 60. Was ist mit dem sog. Aggregationsverbot gemeint ? | 63 |
| 61. Wie wirkt sich unterlassene Instandhaltung auf den Wert der baulichen Anlagen aus ? | 63 |
| Rechte und Belastungen / Immissionen | 65 |
| 62. Was ist eine Leibrente ? | 67 |
| 63. Welcher Unterschied besteht zwischen Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht ? | 68 |
| 64. Was ist ein Nießbrauch ? | 68 |
| 65. Welche Arten von Nießbrauch unterscheidet man ? | 69 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 66. Was versteht man unter dem Begriff »Heimfall« ? | 72 |
| 67. Was ist ein Erbbaurecht ? | 72 |
| 68. Was versteht man unter dem Begriff »Erbbauzins« ? | 74 |
| 69. Was versteht man unter einem Schwengelrecht ? | 75 |
| 70. Was versteht man unter dem Denkmalschutz ? | 76 |
| 71. Was ist eine Veränderungsperre ? | 77 |
| 72. Wie wirkt sich eine Änderung der zulässigen baulichen Nutzung aus ? | 79 |
| 73. Was sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ? | 80 |
| 74. Was sind Grunddienstbarkeiten ? | 81 |
| 75. Was ist eine Hypothek ? | 82 |
| 76. Was ist eine Rentenschuld ? | 82 |
| 77. Was ist eine Grundschuld ? | 83 |
| 78. Was versteht man unter einem Überfahrtsrecht ? | 83 |
| 79. Was versteht man unter einem Überbau ? | 83 |
| 80. Wie wirkt sich ein Überbau auf den Wert meines Grundstückes aus ? | 84 |
| 81. Was ist der Unterschied zwischen einem Notwegerecht und einem Wegerecht ? | 85 |
| 82. Was ist ein Leibgeding ? | 86 |
| 83. Was versteht man unter Stockwerkseigentum ? | 87 |
| 84. Was ist eine Reallast ? | 87 |
| 85. Was ist eine Baulast ? | 88 |
| 86. Wie können Pflegeverpflichtungen grundbuchrechtlich abgesichert werden ? | 89 |
| 87. Was sind Leitungsrechte ? | 90 |
| 88. Wie wirken sich Leitungsrechte auf den Wert eines betroffenen Grundstücks aus ? | 90 |
| 89. Was sind Altlasten ? | 91 |
| 90. Was sind Dienstbarkeiten ? | 91 |
| 91. Was ist Elektrosmog ? | 91 |
| 92. Wie wirkt sich Lärm auf den Wert von Grundstücken aus ? | 91 |
| 93. Was sind Immissionen ? | 92 |
| 94. Was versteht man unter einem Jagdrecht und was unter einem Jagdausübungsrecht ? | 92 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 95. Was ist ein Vorkaufsrecht ? | 93 |
| 96. Was versteht man unter dem Hammerschlagsrecht ? | 95 |
| 97. Was versteht man unter dem Leiterrecht ? | 96 |
| 98. Wofür werden sogenannte Sterbetafeln benötigt ? | 96 |
| 99. Wie werden die Begriffe »dienendes Grundstück« und »herrschendes Grundstück« definiert ? | 97 |
| 100. Was versteht man unter einem Bergschaden ? | 97 |
| 101. Welche Arten von Rechten können veräußert und beliehen werden ? | 98 |
| 102. Sind Gerüche Immissionen ? | 98 |
| 103. Was ist ein Teilzeitwohnnutzungsrecht an einem Wohngebäude ? | 98 |
| 104. Was ist eine Auflassungsvormerkung ? | 100 |
| 105. Was versteht man unter Kontaminationen ? | 101 |
| 106. Wie sind Kontaminationen in der Grundstücks- wertermittlung zu berücksichtigen ? | 101 |
| Wertbegriffe | 103 |
| 107. Was ist der »Beleihungswert« eines Grundstücks ? | 105 |
| 108. Was versteht man unter einer Sensitivitätsanalyse ? | 106 |
| 109. Wie ist das Grundbuch aufgebaut ? | 107 |
| 110. Was versteht man unter dem Begriff »Rohbauland« ? | 108 |
| 111. Was ist ein »Kontrollgutachten« ? | 108 |
| 112. Was versteht man unter dem gemeinen Wert ? | 108 |
| 113. Was ist mit dem »Wiederbeschaffungswert« gemeint ? | 109 |
| 114. Was versteht man unter dem Liquidationswert ? | 109 |
| 115. Was sind Mängel am Bauwerk ? | 110 |
| 116. Was sind Schäden am Bauwerk ? | 110 |
| 117. Was ist ein Mangelfolgeschaden ? | 110 |
| 118. Was sind DIN-Normen ? | 111 |
| 119. Was ist Wohneigentum ? | 111 |
| 120. Was ist Teileigentum ? | 111 |
| 121. Was ist Sondereigentum ? | 112 |
| 122. Was ist Miteigentum ? | 112 |
| 123. Was versteht man unter Mietwucher ? | 112 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 124. Was versteht man unter der Restnutzungsdauer ? | 113 |
| 125. Was versteht man unter der Gesamtnutzungsdauer ? | 113 |
| 126. Was ist unter »Umlegung« zu verstehen ? | 113 |
| 127. Was ist eine »Flurbereinigung« ? | 114 |
| 128. Welche Arten von Mieten gibt es ? | 114 |
| 129. Was ist unter Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl zu verstehen ? | 117 |
| 130. Was ist eine merkantile Wertminderung ? | 117 |
| 131. Was versteht man unter der Kappungsgrenze ? | 117 |
| 132. Was versteht man generell unter einer Enteignungentschädigung ? | 118 |
| 133. Wie definiert sich ein »bebautes Grundstück« ? | 118 |
| 134. Was versteht man unter einer Erbengemeinschaft ? | 118 |
| 135. Was sind Bruchteilserben ? | 119 |
| 136. Was ist die Bautiefe ? | 119 |
| 137. Was versteht man unter einem Baufenster ? | 119 |
| 138. Was sind Indexreihen ? | 120 |
| 139. Was versteht man unter der Diskontierung ? | 120 |
| 140. Was gehört alles zur Wohnfläche ? | 120 |
| 141. Was versteht man unter Nutzfläche ? | 121 |
| 142. Was versteht man unter einer städtebaulichen Sanierung ? | 121 |
| 143. Was sind städtebauliche Mißstände ? | 122 |
| 144. Was versteht man unter gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ? | 123 |
| 145. Was ist der Unterschied zwischen Kapital- und Liegenschaftszinssätzen ? | 124 |
| 146. Was sind »Basisjahre« ? | 124 |
| 147. Was ist der Unterschied zwischen einem Flurstück und einem Grundstück ? | 125 |
| 148. Was ist der Unterschied zwischen einer Flurkarte und einem Lageplan ? | 125 |
| 149. Was versteht man unter Interpolation (interpolieren) ? | 125 |
| 150. Was sind »harte« und »weiche« Daten ? | 127 |
| 151. Welche Arten von Grundbücher gibt es ? | 127 |
| 152. Wann spricht man von wirtschaftlicher Überalterung ? | 127 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 153. Was ist eine Hausgruppe ? | 128 |
| 154. Wie definiert sich ein Doppelhaus ? | 128 |
| 155. Was versteht man unter dem Begriff »Enumerationsprinzip« ? | 128 |
| 156. Was ist der Unterschied zwischen geschlossenen und offenen Immobilienfonds ? | 133 |
| 157. Was ist ein Food- Court ? | 135 |
| 158. Was ist ein »Boardinghouse«? | 135 |
| 159. Was bedeuten VDM und RDM ? | 135 |
| Wertermittlungsverfahren und Gutachten | 137 |
| 160. Was wird für die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks alles benötigt ? | 139 |
| 161. Welche normierten Wertermittlungsverfahren gibt es ? | 140 |
| 162. Gibt es außer den normierten Wertermittlungs- verfahren noch weitere Verfahren ? | 140 |
| 163. Was versteht man unter der Residualwertmethode ? | 140 |
| 164. Wie funktioniert die Auf- und Abzinsung eines Betrages ? | 142 |
| 165. Was ist der Unterschied zwischen dem arithmetischen und dem wahrscheinlichen Mittel ? | 144 |
| 166. Wie werden Mängel und Schadensbeseitigungs- kosten berücksichtigt ? | 145 |
| 167. Wie wirken sich Schimmelbeläge auf den Wert von baulichen Anlagen aus ? | 145 |
| 168. Was ist ein »Gegengutachten« ? | 146 |
| 169. Was ist ein »Obergutachten« ? | 146 |
| 170. Was sind Marktanzugszu- oder Abschläge ? | 147 |
| 171. Wer darf alles Gutachten zur Grundstücks- wertermittlung erstatten ? | 147 |
| 172. Wie muß ein Wertermittlungsgutachten aussehen ? | 148 |
| 173. Worin besteht der Unterschied zwischen einem Formulargutachten und einem Individualgutachten ? | 151 |
| 174. Wie definiert sich die Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens ? | 151 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 175. Woran kann ein Gefälligkeitsgutachten erkannt werden ? | 152 |
| 176. Welche Anlässe kann es für eine Grundstücks- wertermittlung geben ? | 153 |
| 177. Woran kann die Qualifikation des Sachverständigen erkannt werden ? | 153 |
| 178. Wie definieren sich der Wertemittlungsstichtag und der Qualitätsfestschreibungszeitpunkt ? | 154 |
| | |
| Recht, Haftung, Abrechnung, Prüfung | 155 |
| 179. Was versteht man unter »freien« bzw. »öffentlich bestellten und vereidigten« Sachverständigen ? | 157 |
| 180. Für welche Personen oder Stellen ist die Wertermittlungsverordnung WertV vorgeschrieben ? | 159 |
| 181. Was versteht man unter dem Begriff »Grundakten« ? | 159 |
| 182. Welche Arten des Eigentums kennt das BGB ? | 160 |
| 183. Was ist der Unterschied zwischen einem »Besitzer« und einem »Eigentümer« eines Grundstücks ? | 160 |
| 184. Was ist der Unterschied zwischen einer Baulinie und einer Baugrenze ? | 161 |
| 185. Welche Bedeutung hat der Verkehrswert bei einer Zwangsversteigerung ? | 161 |
| 186. Welche Vorschrift für die Flächenberechnung ist richtig: DIN 283 oder II.BV ? | 162 |
| 187. Wie haftet ein Sachverständiger für sein Gutachten ? | 162 |
| 188. Was versteht man unter sog. »zertifizierten« Sachverständigen ? | 163 |
| 189. Wie kann ein Sachverständiger seine Leistungen abrechnen ? | 164 |
| 190. Wer kann Wertermittlungsgutachten prüfen ? | 164 |
| 191. Was sind die besonderen gesetzlichen Kündigungs- rechte des Vermieters ? | 165 |
| 192. Was ist der Unterschied zwischen einem Bebauungsplan und einem Flächennutzungsplan ? | 167 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 193. Welche Arten von Bebauungsplänen gibt es ? | 167 |
| 194. Wofür dient der Ortstermin des Sachverständigen ? | 168 |
| 195. Wie wirkt sich Eigenleistung auf den Wert des Grundstückes aus ? | 168 |
| 196. Ist der Sachverständige zur Geheimhaltung der Daten verpflichtet ? | 168 |
| 197. Welche Aufgaben haben Gutachterausschüsse ? | 169 |
| 198. Was versteht man unter einem Schiedsgutachten ? | 169 |
| 199. Worum handelt es sich bei der HOAI ? | 170 |
| 200. Was ist Nachbarrecht ? | 170 |
| 201. Wer darf den Rundstempel führen ? | 171 |
| 202. Wo finde ich Sachverständige für Grundstücks-wertermittlungen ? | 171 |
| 203. Was versteht man unter dem Sachverständigenbeweis ? | 172 |
| 204. Welche Sachverständigenverbände gibt es ? | 172 |
| 205. Was versteht man unter dem Begriff »Grundbuchglaube« ? | 173 |
| 206. Was ist mit Treu und Glauben gemeint ? | 174 |
| 207. Was heißt »Unparteilichkeit« ? | 174 |
| 208. Wie hat ein gerichtlich bestellter Sachverständiger sich gegenüber den Parteien zu verhalten ? | 175 |
| 209. Was versteht man unter dem Urheberrecht am Gutachten ? | 175 |
| 210. Wie lange haftet der Sachverständige für sein Gutachten und gegenüber wem ? | 176 |
| 211. Wer hat nach den Wertermittlungsrichtlinien WertR zu arbeiten ? | 176 |
| 212. Wirken sich steuerliche Vergünstigungen auf den Verkehrswert aus ? | 177 |
| 213. Wie kann ich einen Mietvertrag dinglich sichern ? | 177 |
| 214. Was bedeutet »dingliche Sicherung« ? | 179 |
| 215. Wann bin ich bei einer Zwangsversteigerung Eigentümer ? | 179 |
| 216. Was ist eine »Realteilung« eines Grundstücks ? | 179 |
| 217. Was ist eine Mietminderung ? | 179 |
| 218. Wann ist ein Grundstück als Kleingarten zu werten ? | 180 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 219. Spricht man bei einem landwirtschaftlichen Grundstück bei einer Aussaat von einer Bebauung ? | 181 |
| 220. Was sind die allgemeinen Regeln der Bautechnik ? | 182 |
| 221. Was ist Immobilienleasing ? | 182 |
| 222. Was ist der Unterschied zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit ? | 183 |
| Wo steht was ? | 184 |