

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 Unterschied 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 Bodenschätze ?	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 Grundstückes ?	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 Schwengelerrecht ?	75
70. Was versteht man unter dem Denkmalschutz ?	76
71. Was ist eine Veränderungssperre ?	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 Grundstückes aus ?	90
89. Was sind Altlasten ?	91
90. Was sind Dienstbarkeiten ?	91
91. Was ist Elektromog ?	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 Rechte 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 Enteignungsentschädigung ?	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 Marktanpassungszu- 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 Wertermittlungsstichtag 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 Grundstückswertermittlungen ?	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