

G L O S S A R

Stichwort	Erläuterungstext und Fundstelle
Verkehrswert	<p>Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.</p> <p>§194 BauGB</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>Eine Wertermittlung erfolgt immer zu einem Stichtag; dieser kann in der Vergangenheit liegen, und auch fiktiv für einen zukünftigen Zeitpunkt (z.B. Fertigstellung eines Gebäudes) ermittelt werden.</p>
Verfahrenswahl	<p>Das Vergleichswertverfahren ist das bevorzugte Verfahren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken.</p> <p>Das Ertragswertverfahren ist insbesondere bei bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielte Ertrag bestimmend für den Wert des Grundstückes ist. Dies gilt insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Büro- und Verwaltungsgebäude usw.</p> <p>Das Sachwertverfahren eignet sich demgegenüber für Grundstücke, bei denen die Erzielung eines Ertrages nicht im Vordergrund steht, sondern die Eigennutzung bzw. die Vermögensanlage. Darunter fallen vor allem Einfamilienhausgrundstücke.</p>
Bodenwert	<p>Der Bodenwert ist die Bezeichnung für den Wert des reinen Bodens, im Gegensatz zum Grundstückswert, der auch aufstehende Baulichkeiten beinhaltet. Der Bodenwert ist somit der Anteil des Bodens am Grundstückswert.</p> <p>Bodenrichtwerte werden anhand von Kaufpreissammlungen ermittelt, welche die Kommunen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zusammenstellen müssen. Auskünfte hierüber erteilen die Gutachterausschüsse oder entsprechende Stellen bei den Kommunen.</p>
Sachwert	<p>Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters und von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 22 WertV zu ermitteln.</p> <p>Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.</p> <p>§21 WertV</p>
Ertragswert	<p>Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags zu ermitteln.</p> <p>Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.</p> <p>Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks, soweit nicht die Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen nach § 20 WertV zum Zuge kommt.</p> <p>Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen.</p>

Stichwort	Erläuterungstext und Fundstelle
Normalherstellungskosten	
NHK 2000	<p>Die Normalherstellungskosten sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2000 veröffentlichten und auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche bzw. den Kubikmeter Bruttorauminhalt im Sinne der DIN 277 bezogener gewöhnlichen Herstellungskosten von Gebäuden.</p> <p>In die Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (nach DIN 276 Ziffer 7), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung.</p> <p>Erlaß des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungs-wesen vom 01.12.2001 und §22 WertV</p>
Nutzungsdauer	<p>Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p> <p>§23 WertV</p>
Innenbereich	<p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der nicht geplante Innenbereich ist das Gebiet einer Gemeinde, für das zwar kein qualifizierter Bebauungsplan zur Verfügung steht, das aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.</p> <p>§34 BauGB</p>
Allgemeines Wohngebiet	<p>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.</p> <p>§4 BauNVO</p>
Haftung des Sachverständigen	<p>Der Sachverständige ist seinem Auftraggeber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der durch schuldhaft (vorsätzliche oder fahrlässige) Verletzung seiner Pflichten aus der Sachverständigentätigkeit entsteht.</p> <p>Wir der Sachverständige in eine gerichtlichen Verfahren als Gutachter tätig, ist eine Haftungsbegrenzung oder einer Haftungsausschluß nicht möglich.</p> <p>Der Sachverständige haftet in diesem Fall nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>§§ 823, 826 BGB</p>

Stichwort

Erläuterungstext und Fundstelle

Neutralität des Sachverständigen

Der Sachverständige hat seine Leistungen so zu erbringen, daß er sich weder im Gerichtsverfahren noch bei Privatauftrag dem Vorwurf der Befangenheit aussetzt. Der Sachverständige darf zusätzlich zu der gesetzlichen Entschädigung oder der vertraglich vereinbarten Vergütung keine unmittelbaren oder mittelbaren Vorteile annehmen, die geeignet sind, Zweifel an seiner Unparteilichkeit zu begründen.

Der Sachverständige darf nicht zu Personen, Unternehmen, Organisationen oder Behörden in Abhängigkeit stehen, die mit den einzelnen Gutachtenaufträgen in Verbindung gebracht werden können:

Unabhängigkeit von Personen bedeutet, daß der Sachverständige grundsätzlich keinen Auftrag übernehmen soll, wenn er mit dem Auftraggeber verheiratet, verwandt, verschwägert oder befreundet ist.