

# Immobilienbewertung

## Dozenten:

Dr. Mag. Johannes Schimpelsberger  
Bridge Corporate Finance GmbH,  
Geschäftsführender Gesellschafter

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann,  
Privatuniversität Schloss Seeburg



## Fragenkatalog

### 100 offene Prüfungsfragen zur Stoffreflexion

1. Nennen Sie 5 Anlässe zur Erstellung eines Bewertungsgutachtens!
2. Wie würden Sie den Begriff „Verkehrswert“ definieren?
3. Entspricht der Verkehrswert immer dem Kaufpreis einer Liegenschaft?
4. Wofür benötigt man einen Einheitswert?
5. Worauf bezieht sich der sachliche Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes?
6. Worauf zielt die ÖNORM B 1802 ab?
7. Erläutern Sie die wesentlichsten Inhalte der ÖNORM B 1802!
8. Erklären Sie kurz das Wesen des DCF-Verfahrens (ÖNORM B1802-2)!
9. Wo können Sie in das Grundbuch Einsicht nehmen?
10. Nennen Sie die 3 Hilfsverzeichnisse des Grundbuches!
11. Welche Informationen können Sie dem Grundstücksverzeichnis entnehmen?
12. Was versteht man unter einem Kataster?
13. Woraus besteht ein Kataster?
14. Erläutern Sie den Unterschied zwischen Grundsteuerkataster und Grenzkataster!
15. Welchen Zweck erfüllt die Katastralmappe?
16. Aus welchen 3 Teilen besteht ein Grundbuchsauszug?

17. Nennen Sie 3 Beispiele für etwaige Informationen, die Sie dem A1-Blatt entnehmen können!
18. Nennen Sie 3 Beispiele für etwaige Informationen, die Sie dem A2-Blatt entnehmen können!
19. Welche Informationen können Sie dem B-Blatt entnehmen?
20. Worüber können Sie sich im C-Blatt des Grundbuches informieren?
21. Wo können Sie einen Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis anfordern?
22. Wofür benötigen Sie eine Bauplatzgenehmigung?
23. Worauf müssen Sie bei der Erstellung einer Liegenschaftsbewertung im Zusammenhang mit einer vorliegenden Baubewilligung achten?
24. In welchem Maßstab werden Baupläne in der Regel erstellt?
25. Welche Inhalte umfasst ein Bauplan?
26. Nach welchen Kriterien überprüft die Baubehörde einen Einreichplan?
27. Wofür benötigen Sie bei der Liegenschaftsbewertung einen Bauplan?
28. Gibt der Einheitswert einen Rückschluss auf den Verkehrswert?
29. Wofür benötigen Sie bei der Liegenschaftsbewertung einen etwaig vorliegenden Leibrentenvertrag?
30. Wie würden Sie Ihrem Klienten die Notwendigkeit eines Energieausweises erläutern?
31. Was ist bei der Begehung einer Liegenschaft zu überprüfen?
32. Erläutern Sie das Vergleichswertverfahren in seinen wesentlichsten Zügen!
33. Erläutern Sie das Sachwertverfahren in seinen wesentlichsten Zügen!
34. Erläutern Sie das Ertragswertverfahren in seinen wesentlichsten Zügen!
35. Woraus besteht ein Bewertungsgutachten?
36. Welchen Zweck erfüllt das Raumordnungsprogramm?
37. Welche Inhalte umfassen einen Flächenwidmungsplan?
38. Wer ist für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes zuständig?
39. In welchem Gesetz finden Sie die rechtlichen Regelungen des Flächenwidmungsplanes?

40. Wer ist für die Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes zuständig?
41. Nennen Sie 5 Beispiele für die Inhalte eines Bebauungsplanes!
42. Nennen Sie 5 Beispiele dafür wie die Bauweise in einem Bebauungsplan festgelegt werden kann!
43. Welche Fluchtlinien kennen Sie?
44. Wie kann das Maß der baulichen Nutzung zum Ausdruck gebracht werden?
45. Was verstehen Sie unter einem Gefahrenzonenplan?
46. Welche Zonen und Bereiche eines Gefahrenzonenplans kennen Sie?
47. Welche Aufgaben hat die Baupolizei zu erfüllen?
48. Unter welcher Voraussetzung kann die Gemeinde eine Bausperre erlassen?
49. Was versteht man unter Anliegerleistungen?
50. Nennen Sie 2 Formen der Beschränkung von Grundeigentum!
51. Wodurch unterscheidet sich das Bodenrecht vom Hochbaurecht?
52. Nennen Sie 3 Beispiele für bewilligungspflichtige Baumaßnahmen!
53. Unter welcher Voraussetzung können Sie den Abschluss Ihres Bauvorhabens mit einer Fertigstellungsanzeige bekanntgeben?
54. An welche Behörde müssen Sie sich bei der Veränderung von denkmalgeschützten Objekten wenden?
55. Nennen Sie beispielhaft 5 Rechtsgebiete, die im Zusammenhang mit Liegenschaften von Bedeutung sein könnten!
56. Nennen Sie die 3 Entwicklungsstufen eines Baulandes!
57. Welche Liegenschaftsflächen werden als „baureifes Land“ angesehen?
58. Nennen Sie 4 allgemeine Merkmale die den Bodenwert einer Liegenschaft beeinflussen können!
59. Was verstehen Sie unter dem Parameter „Grundflächenzahl (GRZ)“?
60. Wofür benötigen Sie die Geschossflächenzahl (GFZ)?
61. Was wird durch die Bauklasse geregelt?
62. Wie würden Sie die Mindestgröße eines Grundstückes für die Errichtung eines Einfamilienhauses definieren?

63. Nennen Sie die 8 individuellen Merkmale, die den Bodenwert beeinflussen können!
64. Wie ermitteln Sie einen „gebundenen Bodenwert“?
65. Erläutern Sie das Wesen des Vergleichswertverfahrens!
66. Welche Anwendungsgebiete kennen Sie für das Vergleichswertverfahren?
67. Nennen Sie 3 Beispiele für Wertbestimmungsmerkmale bei unbebauten Grundstücken!
68. Wann werden Sie für die Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren beanspruchen?
69. Aus welchen 3 Werten setzt sich das Sachwertverfahren zusammen?
70. Nach welchem Schema wird der Bauwert eines Gebäudes ermittelt?
71. Woraus besteht die Brutto-Geschossfläche und in welchem Flächenmaß wird diese bekanntgegeben?
72. Nennen Sie 3 Arten der Netto-Grundfläche!
73. Was versteht man unter „Wohnnutzfläche“?
74. Würden Sie für die Indexierung der Baukosten den Baupreisindex oder den Baukostenindex heranziehen?
75. Nennen Sie 3 Beispiele für wertmindernde Bauschäden!
76. Wie ermitteln Sie die Restnutzungsdauer eines Gebäudes?
77. Nennen Sie je ein Beispiel für die mögliche Verlängerung bzw. Verkürzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes!
78. Nach welchen Methoden können Sie die Alterswertminderung eines Gebäudes ermitteln?
79. Nennen Sie 3 Beispiele für Außenanlagen, die Sie bei der Bauwertermittlung berücksichtigen würden!
80. Wie errechnet sich der Sachwert einer Liegenschaft?
81. Wie errechnet sich der Verkehrswert bei der Anwendung des Sachwertverfahrens?
82. Unter welchen Voraussetzungen werden bebaute Liegenschaften nach dem Ertragswertverfahren bewertet?

83. Aus welchen 3 Werten setzt sich der Liegenschaftswert im klassischen Ertragswertverfahren zusammen?
84. Was versteht man unter einem „gebundenem Bodenwert“?
85. Wie ist der Jahresrohertrag definiert?
86. Was zählt im Ertragswertverfahren zu den Bewirtschaftungskosten?
87. Wie errechnet sich der Bodenwert beim Ertragswertverfahren?
88. Wie würden Sie den Liegenschaftszinssatz formulieren?
89. Wie errechnet sich der Ertragswert?
90. Nennen Sie 3 Beispiele für das Abweichen des Sachwertes vom Ertragswert!
91. Welche Arten von Servituten kennen Sie und wie würden Sie diese beschreiben?
92. Was versteht man unter einer Reallast?
93. Wodurch zeichnet sich ein Vorkaufsrecht aus?
94. Was versteht man unter einer Leibrente und wie wird diese bewertet?
95. Was versteht man unter einer Verbindungsrente?
96. Wie würden Sie ein Ausgedinge beschreiben?
97. Wie ist bei der Bewertung eines Wegerechtes vorzugehen?
98. Welche Wohnungsarten kennen Sie?
99. Durch welche Faktoren wird eine Eigentumswohnung beeinflusst?
100. Nach welchem Verfahren würden Sie eine vermietete Wohnung bewerten?

**Wir wünschen viel Erfolg  
beim Kurs Immobilienbewertung!**