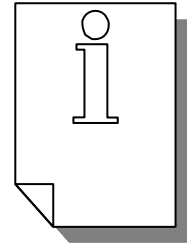


**Schriftliche Zertifizierungsprüfung 26. Oktober 2009**

**Fachgebiet:** Immobilienbewertung  
**2. Teilklausur:** Gutachtenplausibilisierung  
**Bearbeitungszeit:** 60 Minuten



**A. Hinweis:** Sie können in dieser Teilklausur insgesamt maximal **50 Punkte** erreichen.

**B. Allgemeines zum Sachverhalt dieses Prüfungsteils**

Im anliegenden Gutachten ist von einem Sachverständigen der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks ermittelt worden. Das Gutachten wurde anonymisiert und um einige Inhalte gekürzt, die zur Lösung der Aufgabenstellung in dieser Zertifizierungsprüfung nicht erforderlich sind. Ansonsten wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Bitte lesen Sie zuerst die Aufgabenstellung und bearbeiten Sie dann die Aufgabenstellung.

Zur Erreichung der max. Punktzahl ist es nicht erforderlich, dass Sie auf weitere Ihnen auffallende Unzulänglichkeiten des Gutachtens eingehen

Sie können im Gutachten entsprechende Stellen markieren und kommentieren und/oder verwenden Sie den als Anlage beigefügten Antwortbogen.

Bitte achten Sie darauf, dass unkommentierte Markierungen nicht bewertet werden.

**C. Aufgabenstellung**

**C.1** Überprüfen Sie, soweit möglich, die Ansätze der Bodenwertermittlung/ **(10 Pkt.)**

**C.2** Zeigen Sie den Mangel bei der Durchführung des Sachwertverfahrens auf! **/(10 Pkt.)**

**C.3** Überprüfen Sie, soweit möglich, die Erläuterung zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung. **(10 Pkt.)**

**C.4** Wie beurteilen Sie die Begründung zum Verkehrswert? **(10 Pkt.)**

**C.5** Überprüfen Sie das Gutachten auf sonstige fachliche Fehler. **(10 Pkt.)**

**Zertifizierungsnummer des Kandidaten:**

=====

**Ergebnisübersicht (nicht vom Kandidaten auszufüllen!)**

	1. Korrektor (Punkte)	2. Korrektor (Punkte)
Gesamtpunktezahl		
Unterschrift:		

## Verkehrswertgutachten zur Bewertung des Anwesens



**Teileigentum (Ladeneinheiten)**

**Passage 5**

**D-12345 E-Stadt**

**Auftraggeber:** Alfred Auftraggeber  
B.straße\_

**Gutachter:** Dieter Dauerwert

**Bewertungsstichtag:** 8. September 2008

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken.

---

### INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
2. GRUNDBUCHANGABEN.....	3
3. LAGEBESCHREIBUNG .....	4
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	4
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	5
6. BEURTEILUNG.....	6
7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG .....	7
8. BODENWERTERMITTLUNG .....	8
9. SACHWERTERMITTLUNG .....	8
10. ERTRAGSWERT .....	10
11. VERKEHRSWERT.....	13

---

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Flurstücksnummer:	159/6
Eigentümer:	Alfred Auftraggeber
Grundstücksgröße:	3.143 m <sup>2</sup>
Grundstücksbelastungen:	Keine Belastungen in Abteilung 2 eingetragen.
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Wertanteils von Herrn Alfred Auftraggeber (1/2 Eigentümer) am Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung der nachstehenden Vereinbarung.
Sonstiges:	Lt. Auskunft des Auftraggebers besteht eine Nutzungsvereinbarung mit dem anderen Eigentümer zwecks unbefristeter und uneingeschränkter Nutzung der Ladeneinheit A durch den Auftraggeber.

## 2. GRUNDBUCHANGABEN

Flurstücknummer	159/6
Größe	3.143 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	3.736
Miteigentumsanteile Gesamt	100.000

### Bestandsverzeichnis

Gebäude – und Freifläche, Passage 5 verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19; für den Miteigentumsanteil ist ein besonderes Blatt angelegt (Blätter 10486 bis 10508); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; eine Sondernutzungsregelung ist getroffen.

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragungen.

Abteilung I:

Lfd. Nr. 1 a.):

Alfred Auftraggeber, **zu ½.**

Lfd. Nr. 1 b.):

Max Miteigentümer, **zu ½.**

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 28. Februar./11. Mai 1992 und hierher und in die für die anderen Anteile angelegten Blätter übertragen am 17. März 1995.

Stellungnahme zu den Eintragungen in Abteilung II:

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs werden als nicht wertbeeinflussend angesehen.

### **3. LAGEBESCHREIBUNG**

Zwischen Frankfurt und Heidelberg liegt E-Stadt, die zweitgrößte Stadt des Landkreises mit 25.800 Einwohnern.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im zentralen Stadtgebiet von E-Stadt.

Die Umgebungsbebauung ist durch I-II- geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in offener und geschlossener Bauweise geprägt.

Die Zufahrt zur Bundesautobahn ist in ca. 5 km Entfernung gegeben.

---

### **4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckförmig. Die Grundstückbreite beträgt ca. 38 m, die Grundstückslänge ca. 83 m. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Bebauungshistorie können Altlasten nicht vermutet werden. Es besteht kein Denkmalschutz des Objektes.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Bewertungsobjekt, Passage 5, aus dem Jahr 1995 ist ein 3-geschossiges, voll-unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit im Erdgeschoss befindlichen Ladenlokalen in offener Bauweise.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

<b>Bezeichnung</b>	Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Passage.
<b>Baujahr/Erweiterung/Sanierung</b>	Baujahr 1995
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Bau- und Unterhaltungszustand</b>	Die Räumlichkeiten befinden sich in einem alters- und nutzungsgemäß guten Zustand.
<b>Instandsetzungsmaßnahmen</b>	Augenscheinlich keine notwendig
<b>Gründung</b>	Betonfundamente mit Bitumenanstrich/Pappe
<b>Außenwände/Fassaden</b>	Porisiertes Mauerwerk (Poroton), Aussenputz verschalt. Feinkörniger, mineralischer Kratzputz.
<b>Innenwände</b>	massiv, Schallschutzsteine (Ziegelmauerwerk), glatter Gipsputz
<b>Decken</b>	Stahlbetondecken, Spitzboden Holzbalkendecke.
<b>Dach</b>	Satteldach in Holz mit Gaubenkonstruktionen, Biberschwanzeindeckung, Fallrohre aus Zinkblech
<b>Fenster</b>	Aluminium mit Isolierverglasung, Fensterbänke aussen aus Aluminium, innen aus Naturstein.
<b>Rollläden/Sonnenschutz</b>	Kunststoffrollläden an allen Fenstern ausser den Dachflächenfenstern

<b>Türe/Tore</b>	Hauseingangstür: Aluminium mit Glaselementen und integrierten Briefkästen. Innentüren: Holz in Futter; glatt lackierte Oberfläche.
<b>Bodenbeläge</b>	Treppenbereiche mit Natursteinen belegt; Ladenräume gefliest; Kellerräume Estrich mit Zementanstrich.
<b>Heizung/Energieträger</b>	Gaszentralanlage; Ladenlokal/ Keller enthalten Heizkörper mit Thermostatventil, jede Einheit enthält einen Wärmemengenzähler.
<b>Elektroinstallation</b>	Schalter und Steckdosen unter Putz verlegt.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden.
<b>Boden- und Wegbefestigung</b>	Zufahrtswege und Plätze sind mit Beton- und Natursteinpflaster belegt
<b>Einfriedung</b>	Zur Frontseite offene Platzfläche mit Sträuchern und Bäumen als natürliche Abgrenzung. Maschendrahtzaun und Geländer als Einfriedung.
<b>Sonstiges</b>	Wege- und Platzbeleuchtung in ausreichender Anzahl vorhanden.

## GRUNDRISSLÖSUNG

Das Teileigentum besteht aus zwei voneinander unabhängig nutzbaren Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Der Zugang erfolgt über eine Glastür von der Nordseite (Seite zum Innenhof). Als Hintereingang verfügen die Ladenlokale über eine weitere Glastür. Durch die Hauseingangstür und über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreicht man ebenfalls die Ladenlokale durch separate Eingangstüren.

## 6. BEURTEILUNG

### Lage

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt ist festzustellen, dass diese als gut zu bezeichnen ist. E-Stadt gehört zu den bevorzugten Wohnlagen in der Region.

## Ausstattung

Das Gebäude weist eine durchschnittliche Ausstattung auf.

## Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben. Das Objekt befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Das Teileigentum selbst weist einen guten Unterhaltungszustand auf.

## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

### Fläche (BGF) und Rauminhalt (BRI) nach DIN 277

Die Nutzflächenberechnung gemäß II. BV wurde anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Der Ansatz der Terrassen erfolgt gemäß der II. BV hälftig.

Mieteinheit	Geschosslage	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]
Ladenfläche A	EG	70
Ladenfläche A	EG	40
Keller/Abstellfläche	UG	10

---

Mietfläche		120 m <sup>2</sup>
------------	--	--------------------

Gesamtmietfläche 120 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche (BGF) Gesamthaus 587,3 m<sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt „Ladeneinheiten mit Keller“ wurde überschlägig mit Hilfe der in der Literatur<sup>1</sup> veröffentlichten Nutzflächenfaktoren (NFF) ermittelt. Dieser Faktor gibt das Verhältnis zwischen Nutzfläche und Geschossfläche wieder. Mit baujahrstypischen Faktoren lassen sich überschlägig Bruttogrundflächen ermitteln, wenn nur die Nutzfläche bekannt ist oder umgekehrt. Der Faktor liegt bei Wohn- und Geschäftsgebäude im Durchschnitt um 0,8. Bei einer Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach eine dem Bewertungsobjekt zuzuordnende Bruttogrundfläche von gerundet 150 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> „Kleiber, Kleiber-digital, Teil III, 4.2.6, Rn. 556, Stand 29.02.2008“

## 8. BODENWERTERMITTLUNG

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses wird für die relevante Richtwertzone 50 kein Bodenrichtwert ermittelt, da es sich um eine Sondergebietszone bzw. um ein Sanierungsgebiet handelt. Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rande dieser Zone. Die anschließenden drei Wohnzonen weisen Richtwerte von 365 €/m<sup>2</sup>, 355 €/m<sup>2</sup> und 370 €/m<sup>2</sup> aus.

Aufgrund der vorliegenden wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung der Ci-typassage wird ein Bodenwert von 355 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Teileigentum	TE-Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Gebäude- und Freifläche	3.143	9.710/100.000	305	355,00	108.275
<b>Bodenwert gerundet</b>					<b>€108.000</b>

## 9. SACHWERTERMITTLUNG

Folgende Faktoren wurden zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen:

- ♦ Brutto Grundfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>.
- ♦ Gebäudetyp gemäß NHK 2000:  
Freistehendes gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Typ 4, Erd-1.-,2.Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert.
- ♦ Ausstattungsstandard: einfach - mittel
- ♦ Baujahresklasse: 1985 bis 1999
- ♦ Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- ♦ Geschätzte Restnutzungsdauer: 67 Jahre.
- ♦ Alterswertminderung gemäß Tabelle zur Berechnung der Wertminderung WertR Anlage 8b bei linearer Abschreibung 16,3 %.
- ♦ Basispreis pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche gemäß NHK 2000:
  - ♦ 690 - 745,- €/m<sup>2</sup> (einfache Ausstattung)
  - ♦ 1.000 – 1.085,- €/m<sup>2</sup> (mittlere Ausstattung)
  - ♦ Wertansatz (Mittelwert gerundet): 880,- €/m<sup>2</sup>

- ♦ Baunebenkosten gemäß NHK 2000 (entsprechend Baukostengruppe 700 DIN 276): 14 %.
- ♦ Letzter veröffentlichter Baupreisindex: II. Quartal 2008: 115,4 %, (Stand 2000 = 100)
- ♦ Regionaler Korrekturfaktor, Hessen: 0,99
- ♦ Ortspezifischer Korrekturfaktor, E-Stadt: 0,95

Zeitwert der Außenanlagen: 5 % der Normalherstellungskosten

### 1.1 Herstellungswert

Gebäudetyp nach NHK 2000:

4 Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahreseinstufung:	1985 bis 1999	
Ausstattungsstandard:	Einfach - mittel	
Gewählter Ansatz Normalherstellungskosten	880,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	150 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		132.000 €
Baupreisindex	1,154	
Korrekturfaktor für das Bundesland	0,99	
Korrekturfaktor für die Ortsgrösse von E-Stadt	0,95	
Normalherstellungskosten korrigiert (ohne Baunebenkosten)		143.265 €
Baunebenkosten	14,0 %	20.057 €
<hr/>		
Herstellungswert/Neuwert		163.322 €
Gebäude u. Zusatzbauteile		

## 1.2 Zeitwert und Sachwert

Herstellungswert		163.322 €
Alterswertminderung (linear, bei einer GND 80 Jahre, RND 67 Jahre)	-16,3 %	
Zeitwert des Gebäudes		26.622 €
Zeitwert der Aussenanlagen	5,0 %	1.331 €
<hr/>		
Zeitwert gesamt		27.953 €
Bodenwert		108.275 €
Sachwert		136.228 €
<hr/>		
Sachwert gerundet		136.000 €

Eine Marktanpassung wird nicht vorgenommen, da der Sachwert nur nachrichtlich gerechnet wird. Das verkehrswertbestimmende Verfahren ist das Ertragswertverfahren.

---

## 10. ERTRAGSWERT

### Rohertrag

Für gewerbliche Flächen existiert kein Mietspiegel, wie er aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft bekannt ist. Es ist daher auf andere veröffentlichte Daten zurückzugreifen. Hierzu zählen insbesondere Veröffentlichungen der Kammern und Verbände sowie auch der Research - Abteilungen großer Immobilienmakler.

Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2006/2007 weist für den Bereich der E-Stadt für gewerbliche Flächen mit mittlerem Nutzungswert 6,50 €/m<sup>2</sup> und für Flächen mit gutem Nutzungswert 9,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Für Einzelhandelsflächen in 1b-Lage im Nebenkern von E-Stadt wird eine durchschnittlich erzielbare Marktmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Eine Auswertung der Immobilien Scout GmbH (März 2008) für Gewerbemieten weist in diesen PLZ-Bezirk eine Miete von 7,79 €/m<sup>2</sup> und im Kreis E-Stadt eine Miete von 7,14 €/m<sup>2</sup> aus.

Der Gewerbemietenspiegel 2007, veröffentlicht von der IHK weist eine Miete von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund Angaben ortsansässiger Immobilienmakler, sonstiger fachkundiger Institutionen sowie eigener Ortskenntnisse wird unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren der nachhaltig erzielbare ortsübliche Mietpreis für die Ladenfläche auf 10,00 € je m<sup>2</sup> geschätzt, wobei aufgrund der fehlenden Information bezüglich der aktuellen Vermietung als Bürofläche ein vorsichtiger Ansatz von 9,50 €/m<sup>2</sup> gewählt



### Ertragswertberechnung

Nachhaltiger Jahresrohertrag		11.520,00 €
Bewirtschaftungskosten		-1.612,80 €
<hr/>		
Jahresreinertrag (JRE)		9.907,20 €
Liegenschaftszins	5,00 %	
Bodenwert	108.275 €	
Bodenwertverzinsung		-5.413,75 €
<hr/>		
Reinertrag der baulichen Anlage		4.493,45 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	67 Jahre	
Vervielfältiger	19,2391	
Ertragswert der baulichen Anlage		86.449,93 €
Bodenwert		108.275,00 €
Ertragswert		194.724,93 €
<hr/>		
Ertragswert gerundet		195.000 €

## 11. VERKEHRSWERT

Gemäß den Vorgaben der Fachliteratur (siehe Verkehrswertermittlung von Kleiber/Simon 5. Auflage 2007) ist der Sachverständige grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Der Gutachter muss sich aber den allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen.

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, eignet sich im vorliegenden Fall immer nur das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes, da es dazu dient, nachhaltig Erträge aus dem Objekt zu erzielen. Dem Käufer eines solchen Grundstücks und einer solchen Immobilie kommt es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Da ein möglicher Käufer eines solchen Objektes in erster Linie auf die erzielbare Rendite seines eingesetzten Kapitals achtet, sind die möglichen Mieterträge entscheidend für die Ermittlung des Verkehrswertes, plausibilisiert wird jedoch der Ertragswert durch den ermittelten Sachwert des Gebäudes.

Aus diesem Grund wird der Wertanteil am Teileigentum, Passage 5 in E-Stadt des Auftraggebers Alfred Auftraggeber (1/2 Eigentümer) zum Stichtag 08.09.2008, abgeleitet vom Ertragswert des Teileigentums auf rund

**€97.500,00**

(in Worten: siebenundneunzigtausendfünfhundert EURO)

bewertet.

E-Stadt, den 10. September 2008

---

Dieter Dauerwert

**Antwortbogen:**

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

Aufgabennummer (C.1 – C.5)	Seite ..... im Gutachten	Bemerkungen	PKT.

