

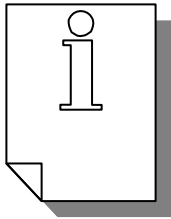
**Schriftliche Zertifizierungsprüfung 26. Oktober 2009**

**Fachgebiet:** Immobilienbewertung, Beleihungswertermittlung (Bel)

**Teilklausur 1:** Wertermittlungsfall

**Bearbeitungszeit:** 60 Minuten

**Hinweise:**



- Lassen Sie auf der rechten Seite einen ca. 6 cm breiten Korrekturrand!
- Sie können in dieser Teilklausur insgesamt maximal 50 Punkte erreichen.

**Teilen Sie sich die Bearbeitungszeit entsprechend ein!**

**Zugelassene Hilfsmittel:** Taschenrechner, unkommentierte Gesetzestexte

**Zertifizierungsnummer des Kandidaten:**

=====

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

	1. Korrektur (Punkte)	2. Korrektur (Punkte)
<b>Gesamtpunktezahl:</b>	<b>von 50</b>	<b>von 50</b>
<b>Unterschrift:</b>		

## Fall: Wohnhaus mit drei Wohnungen Gesamtpunkte: 50

### Sachverhalt:

Es ist der Beleihungswert gemäß Beleihungswertermittlungsverordnung eines Wohnhausgrundstücks zu ermitteln.



**Gebäude**



**Lageplan**

### **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück ist 575 m<sup>2</sup> groß.

### **Grundbucheintragungen Abteilung 2:**

Den Unterlagen liegt ein aktueller Grundbuchauszug und ein aktueller amtlicher Zuschlagsbeschluss (Zwangsversteigerung) des Amtsgerichts vor.

Die aufgeführten Rechte und Belastungen sind als Bedingungen wie folgt im Beschluss aufgeführt:

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Nutzung zu anderen Zwecken als zur Errichtung eines Betriebsgebäudes, der Dampf- und Warmwassererzeugung, ausgenommen für den Eigenbedarf sowie für Personen und Betriebe auf dem Grundstück). Zuzahlungsbetrag: 30.000 Euro.

(Lfd. Nr.1 - 3 bereits gelöscht)

### **Genehmigung:**

Die Stadt bestätigt telefonisch, dass die Wohnnutzung bei Zahlung des Zuzahlungsbetrags genehmigt wird.

### **Bodenrichtwert:**

Nach telefonischer Mitteilung vom 26.10.2009 weist der Gutachterausschuss der Stadt mit Stichtag 31.12.2008 für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenwert von 115 €/m<sup>2</sup> (Gewerbeflächen) erschließungsbeitragsfrei aus. Als Vergleichswert wurde das Bodenwertniveau des umliegenden Neubauwohngebietes abgefragt. Das Bodenwertniveau beträgt dort 260 €/m<sup>2</sup> bis 360 €/m<sup>2</sup>.

Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt vom 24.09.2009 sind Erschließungskosten noch nicht abgegolten.

Der Gutachterausschuss hat in Bezug auf den Bodenrichtwert kein Maß der baulichen Nutzung angegeben bzw. ermittelt. Eine GRZ- oder GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist im vorliegenden Bewertungsfall weder auf Basis eines Maßes der baulichen Nutzung des Gutachterausschusses noch auf Basis eines Maßes der baulichen Nutzung aus den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.

### **Mieten:**

Die Stadt führt einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel weist für Wohnungen im vorliegenden bzw. zu erwartenden Ausstattungsbereich (Bauperiode ab 2002, da die Wohnfläche im EG modernisiert wurde und die Wohnfläche im OG und DG zum Bewertungszeitpunkt umgebaut werden) eine durchschnittliche Miete in Höhe von 7,43 €/m<sup>2</sup> aus.

Die in diesem Fall ausgewiesene Obergrenze beträgt 8,39 €/m<sup>2</sup>.

Im IVD-Wohnmietenpreisspiegel 2009 sind für Wohnflächen mit einfachem / mittlerem / gutem Nutzungswert folgende Mietpreise bezogen auf einen Quadratmeter angegeben: 5,00 €/ / 6,00 €/ / 7,50 €

Diese Werte decken sich mit den Ergebnissen weiterer Recherchen,

### **Liegenschaftszinssatz:**

Liegenschaftszinssätze für Wohnobjekte liegen in der Stadt in einer Spanne von 4,0 % bis 4,5 %.

### **Verwert-/Vermietbarkeit:**

Das Objekt ist durch die abgeschlossenen Wohnungen je Etage gut getrennt vermietbar. Nachfrage nach Wohnungen in der vorhandenen Größe und Ausstattung ist vorhanden.

### **Käufer-/Nutzerkreis:**

Häuser dieser Art werden am Markt von Käufern präferiert, welche eine teilweise Eigennutzung beabsichtigen, z.B. auch als Mehrgenerationenhaus.

### **Ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte:**

Das Objekt verfügt über marktgängige Wohnungszuschnitte und ist gut durch Dritte zu nutzen bzw. auch in der Nutzungsart als gewerbliche Flächen zu nutzen.

### **Gebäude:**

Das Bewertungsobjekt verfügt über drei gleichberechtigte Wohnungen, wobei die Wohnungen im OG und DG aktuell umgebaut werden. Die entsprechenden noch ausstehenden Umbaukosten belaufen sich auf 80.000 Euro.

Das Gebäude wurde laut Unterlagen in den Jahren 1979-1982 erbaut.

Sanierungsarbeiten erfolgten im KG und EG erst kürzlich. Im KG und EG ist der Ausstattungsstandard gehoben.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer kann von einem fiktiven Baujahr 1990 ausgegangen werden.

Das Gebäude hat eine Bruttogrundfläche von rd. 816 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Anpassungsfaktoren beträgt der anzusetzende Kostenkennwert 940 €/m<sup>2</sup> BGF.

Für die Garagen kann ein pauschaler Ansatz in Höhe von insgesamt 9.000 Euro alterswertbereinigt angesetzt werden.

Die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen beträgt jeweils 150 m<sup>2</sup>.

### **Sonstiges:**

Es befinden sich zwei Garagen auf dem Grundstück.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung über Nachbargrundstücke erfolgt und bisher nicht gesichert war. Die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke hat schriftlich bestätigt, bei Zahlung einer marktüblichen Rente ein Wegerecht einzuräumen.

Grundstücksbeschreibung:

<b>Lage</b>	Das zu bewertende Objekt befindet sich in Stadtrandlage, im Außenbereich, aber angrenzend an ein Wohngebiet. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Pachtgrundstücks (Baumschule) der Stadt.
<b>Lagebeurteilung</b>	Durchschnittliche, ruhige Wohnlage, weniger gute Geschäftslage
<b>Topographie</b>	eben
<b>Zuschnitt</b>	regelmäßig
<b>mittlere Tiefe in m</b>	ca. 23 m
<b>Straßenfront in m</b>	ca. 25 m
<b>Verkehrsanbindung</b>	gut. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 3 km Entfernung zu erreichen.
<b>Nahverkehrsmittel</b>	ÖPNV in der Nähe, ca. 400m.
<b>Straßenzustand</b>	teilweise ausgebaut/asphaltierter Feldweg
<b>Zuwegung</b>	die Zufahrt erfolgt über zwei städtische Grundstücke
<b>Versorgung</b>	Strom, Wasser, Telefon
<b>Entsorgung</b>	Kanal
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Die Erschließung ist rechtlich nicht gesichert. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Erschließungskosten anfallen werden.
<b>Baulasten</b>	keine, gemäß Auskunft Bauamt
<b>Altlasten</b>	keine, gemäß Auskunft Bauamt
<b>Denkmalschutz</b>	nein
<b>Überbauung</b>	nicht erkennbar
<b>wirtsch. Einheit</b>	ja
<b>zulässige Nutzung</b>	Lt. telefonischer Auskunft des Bauamtes handelt es sich um eine Lage im Außenbereich. Da das Grundstück direkt an ein Wohngebiet grenzt, werden Bauvorhaben dennoch lt. Bestätigung des Bauamtes nach § 34 BauGB beurteilt.
<b>tatsächliche Nutzung</b>	ausschließlich zu Wohnzwecken
<b>Baurecht</b>	Es gibt keinen qualifizierten Bebauungsplan
<b>vorhandene Ausnutzung</b>	GRZ (mit Garagen) ca. 0,47; GFZ ca.0,8

### Baubeschreibung:

<b>Objektart</b>	Wohnhaus mit drei Wohnungen		
<b>Baujahr</b>	ca. 1980	<b>Erweiterung</b>	nein
<b>Funktionalität/Grundriss</b>	zeitgemäß und zweckmäßig		
<b>Stellplätze</b>	keine	<b>Garagen</b>	2
<b>Tiefgaragenplätze</b>	nein		
<b>Vollgeschosse</b>	2	<b>Art</b>	freistehend

### Rohbau

<b>Außenwände</b>	Mauerwerk	<b>Balkone</b>	1
<b>Fundament</b>	Betonfundamente	<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Decken</b>	Stahlbeton	<b>Dach</b>	Satteldach

### Ausbau

<b>Fenster</b>	Kunststoff
<b>Außenfassade</b>	Putzfassade
<b>Rollläden/Sonnenschutz</b>	vorhanden
<b>Bodenbeläge</b>	Stein
<b>Heizung</b>	Teilweise Fußbodenheizung, ansonsten Heizkörper
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral
<b>Wärme-/Schallschutz</b>	befriedigend
<b>Gesamtausstattung</b>	gut
<b>Unterhaltungszustand</b>	teilweise mäßig, teilweise gut. Laufende Umbaumaßnahmen
<b>Instandsetzung</b>	Instandhaltungsstau liegt vor. Fassaden- und Schornsteinausbesserung Lt. Kostenvoranschlag ca. 10.000 Euro.

### Anmerkungen

Das Objekt wird momentan umgebaut. Es handelt sich dabei um die Flächen des Ober- und Dachgeschosses.

Der bei der Besichtigung vorgefundene Ausbauzustand soll bei der Bewertung berücksichtigt werden.

## Aufgabe

Ermitteln Sie den Beleihungswert gemäß BelWertV des Grundstücks.  
Ergänzen Sie fehlende Angaben sachverständig.

Hinweise:

- Kommentieren Sie Ihr Vorgehen und ihre Ansätze! (knapp)
- Keine reinen Berechnungen!
- Fehlende Angaben sind durch plausible Annahmen zu ersetzen.

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**

**Antwortbogen:**