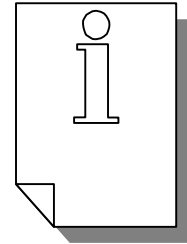


Schriftliche Zertifizierungsprüfung 11. November 2008

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 die Bodenwertermittlung. **(10 Pkt.)**
- C.2** Überprüfen Sie, soweit möglich, die Ansätze der Sachwertermittlung **(15 Pkt.)**
- C.3** Zeigen Sie den Mangel bei der Durchführung des Sachwertverfahrens auf! **(7 Pkt.)**
- C.4** Überprüfen Sie, soweit möglich, die Ansätze der Ertragswertermittlung. **(14 Pkt.)**
- C.5** Wie beurteilen Sie die Abweichung zwischen Sachwert und Ertragswert? **(4 Pkt.)**

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: 2005-01-009

=====

Ergebnisübersicht (nicht vom Kandidaten auszufüllen!)

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

Verkehrswertgutachten zur Bewertung des Anwesens



Doppelhaushälfte

Anonymstraße 14 / Aweg 15

D-11111 Astadt

Auftraggeber: Alfred Auftraggeber
B.straße_

Gutachter: Armin Aufwertungsmann

Bewertungsstichtag: 10. November 2008

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
2. LAGEBESCHREIBUNG	3
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	3
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	3
5. BEURTEILUNG.....	5
6. BODENWERTERMITLEUNG	6
7. SACHWERTERMITLEUNG	7
8. ERTRAGSWERT	9
9. VERKEHRSWERT.....	11

Anlage: Flurübersicht des Wertermittlungsobjekts, Grundrisse, Fotos

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Land:	C
Kreis:	Kreisfreie Stdt C.
Gemarkung:	C-Stadt
Flurstücksnummer:	535/2
Eigentümer:	Alfred Auftraggeber
Grundstücksgröße:	250 m ²
Grundbuch:	C-Stadt
Zust. Amtsgericht:	Kreisgericht C.
Zust. Finanzamt:	C.
Grundstücksbelastungen:	Keine Belastungen im Bestandsverzeichnis eingetragen.
Dienstbarkeiten:	Keine Eintragungen in Abteilung 2 vorhanden.

2. LAGEBESCHREIBUNG

C-Stadt ist eine Gemeinde an der C-Straße im Süden von C. C-Stadt grenzt im Norden an die Stadt D-Stadt und die kreisfreie Stadt E-Stadt, im Osten an die Gemeinde M-tal. C-Stadt als Ortsteil und Sitz der Gemeindeverwaltung hat 9.060 Einwohner.

Nach dem Regionalplan liegt C-Stadt als Unterzentrum zwischen dem Oberzentrum E-Stadt und dem Mittelzentrum F-Stadt.

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Randgebiet von C-Stadt. In unmittelbarer Umgebung sind Wiesen, Felder und direkt angrenzend zum Bewertungsobjekt (in ca. 70 m Entfernung) ein Landschaftsschutzgebiet.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckförmig. Straßenfront ca. 10m, mittlere Grundstückstiefe ca. 25m. 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.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Bewertungsobjekt aus dem Jahr 1985 ist eine I-geschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss mit einem voll ausgebauten Dachgeschoss in offener Bauweise. Zur Straßenseite (Süd-Ostseite) befindet sich ein kleiner, zur Rückseite (Nord-Westseite) ein etwas größerer Garten.

Rohbau

Bauweise: Massive Bauweise.

Fassade: Putzfassade (Wärmedämmputz)

Außenwände/Fundamente: Mauerwerk, Putz, gestrichen.

Dach: Satteldach ausgebildet in Holz mit Gaube und verfügt über eine Eindeckung mit Taunuspfeifen.

Decken: Stahlbetondecken.

Treppen: Massivtreppen. Granitstufen, Geländer: Alu, Handlauf: Holz.

Ausbau

Innenwände: Kalksandstein.

Fenster: Lasierte Holzfenster mit Isolierverglasung. Der Wohnzimmerbereich raumhoch verglast.

Türen: Holz.

Böden: Überwiegend Natursteinplatten. Wohnzimmer und Kellerräume Teppichbelag

Sanitärausstattung: Die Sanitäranlagen sind mit zwei Bädern und einer Gästetoilette ausgestattet. Das Badezimmer im Obergeschoss zusätzlich mit zwei Handwaschbecken und einem Bidet ausgestattet und 2,10 m hoch gefliest.

Küchen: Einbauküche mit Elektrogeräten, Boiler.

Elektroinstallation: Die Elektroinstallation ist vollständig unter Putz verlegt. Es sind ausreichend Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden. Im Gebäude ist eine Gegensprechanlage eingebaut.

Heizung/Warmwasser: Die Heizanlage besteht aus einer Gasheizung. Im gesamten Erd- und Obergeschoss ist sie mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Lüftung: Fensterlüftung.

Aufzugsanlagen: Keine.

Balkon/Terrasse/Loggien: Gepflasterte Terrasse mit Überdachung

Garagen/Stellplätze

Carport mit integriertem Abstellraum an der Westseite des Gebäudes. Die Deckenabdeckung lichtdurchlässig, milchig.

Außenanlagen

Sämtliche Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Hauszugangsbereich mit Betonstein belegt. Übliche Gartenbegrünung. Einfriedung teilweise mit Maschendrahtzaun bzw. Holzkonstruktion.

GRUNDRISSLÖSUNG

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizraum und die Waschküche sowie zwei Lager- bzw. Abstellräume und ein Gästebad und ein Gästezimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, die Küche und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und ein Badezimmer.

5. BEURTEILUNG

Lage

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

Ausstattung

Das Wohngebäude weist eine einfache bis mittlere Ausstattung auf.

Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die Doppelhaushälfte ist überwiegend zur Eigennutzung geeignet und sehr gut vermarktbar.

6. Flächenzusammenstellung

Die Wohnfläche wurde entsprechend der **II. BV** aus den Grundrissen ermittelt (siehe Anlage) bzw. die vorhandenen Berechnungen graphisch überprüft:

Erdgeschoss:	66,28 m ²
Dachgeschoss:	64,86 m ²
Wohnfläche gesamt:	131,14 m²

Entsprechend der **DIN 277 von 1987** wurden die Bruttogrundflächen (BGF) ermittelt:

Wohnhaus gerundet:	197 m ²
Carport inkl. Geräteraum:	ca. 22 m ²

7. BODENWERTERMITTLUNG

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis E-Stadt hat zum 01.01.2007 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenrichtwert von 420,- €/m² beschlossen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein gebietstypisches erschließungsbeitragsfreies Grundstück, das mit einem I-II-geschossigen freistehenden Einfamilienhaus bebaut ist. Das Bodenrichtwertgrundstück befindet sich im Wohngebiet.

Hinsichtlich der Lagemerkmale bezüglich des Wohnumfeldes, der Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Anschluss an das überörtliche Straßennetz und der Infrastruktur stimmt das Wertermittlungsgrundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend überein. Lediglich in der Größe unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 250 m² von den durchschnittlichen Grundstückgrößen von ca. 500 m² im Bodenrichtwertbereich.

Es sind ca. 80 m² bebaut und somit als Bauland anzusetzen. Aufgrund der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte halte ich einen Abschlag vom Bodenrichtwert von 10 % für sachverständig angemessen.

Marktkonformer Bodenwert

Fläche	250 m ²	
Bodenrichtwert	420,00 €/m ²	
Abzüglich Abschlag in Höhe von 10 % aufgrund vorhandener Bebauung.	-42,00 €/m ²	
Sachverständig angesetzter Bodenwert	378,00 €/m ²	
Bodenwert		94.500,00 €
Bodenwert gerundet		95.000,00 €

8. SACHWERTERMITTLUNG

Entsprechend den Grundrissplänen (siehe Anlage) ergibt sich für das Wohnhaus die Bruttogrundfläche zu 197 m² (Bruttogrundfläche ermittelt nach DIN 277 von 1987).

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an die Ausweisung des Gebäudetypenblatts mit 80 Jahren begutachtet, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 56 Jahre festgesetzt.

Die Baunebenkosten werden im konkreten Fall für das Gebäude mit 14 % und für den Carport mit 12 % angesetzt, für die Außenanlagen ist ein Wertansatz von pauschal 5 % der Baukosten angemessen, worin auch die Hausanschlusskosten enthalten sind. Ermittlung der Normalherstellungskosten:

In Anbetracht der realisierten Bebauung werden die folgenden Normalherstellungskosten angesetzt, dabei wird das Typenblatt eines vergleichbaren Gebäudetyps herangezogen.

Gebäudetyp nach NHK 2000:

2.01 Doppelhaushälfte, Kopfhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		
Baujahreseinstufung:	1985 bis 1999	
Ausstattungsstandard:	Einfach-mittel	
Baupreis nach NHK 2000:	€ 620 - 670	
Angesetzte Normalherstellungskosten	650,00 €/m ²	
Oberer Wertansatz da Doppelhaushälfte mit nachträglichen Verbesserungen (gerundet)		t
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	197 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		128.050 €
Baunebenkosten	14,0 %	17.927 €

Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		145.977 €
Gebäudetyp nach NHK 2000:		
Typ 29 KFZ-Stellplätze		
Normalherstellungskosten NHK 2000		
Oberer Wertansatz gerundet für Carport, da gleichzeitig Überdachung Hauseingang gerundet.	155,00 €/m ²	
Angesetzte Fläche	22,0 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		3.410 €
Baunebenkosten	12,0 %	409 €
Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		3.819 €
Herstellungswert Gesamt		149.796 €
Baupreisindex	1,152	
Zeitwert der baulichen Anlagen		172.565 €
Alterswertminderung nach Ross		
Alter	57 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	57 Jahre	
Alter [Jahre]	23,0 Jahre	
Alterswertminderung	19,0 %	
Alterswertminderung (172.565 € * 19,0 %)		-32.787 €
Zwischensumme		139.778 €
Zeitwert der Außenanlagen	5 %	6.989 €
Zeitwert gesamt		146.767 €
Bodenwert		95.000 €
Sachwert		241.767 €
Sachwert gerundet		242.000 €

9. ERTRAGSWERT

Rohhertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der Größe, der Beschaffenheit und der Gebäudeausstattung halte ich für die Einfamilien Doppelhaushälfte eine durchschnittliche Miete von 7,20 €/m²-Wohnfläche für nachhaltig erzielbar, darin ist die Gartennutzung berücksichtigt. Umlagefähige Betriebskosten sind hierhin nicht enthalten. Die Mietansätze werden auch von dem für den Landkreis geltenden Mietspiegel, Stand April 2003, unterstützt.

Nachhaltig stellt sich die Ertragssituation wie folgt dar:

	Mietfläche [m ²] / Anzahl	Nachh. RoE / m ²	Nachh. RoE / Monat	Nachh. erzielbarer RoE/Jahr
Einfamilienhaus	131,14	7,20 €	944,21 €	11.330,52 €
Carport	1	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Rohhertrag				11.631 €

Bewirtschaftungskosten

Von diesem Jahresrohertrag sind in Abzug zu bringen

Verwaltungskosten	Stk	Kosten	Betrag
Einfamilienhaus	1	240,00 €	240 €/Jahr
Carport	1	33,00 €	33 €/Jahr
Verwaltungskosten			273 €

Instandhaltungskosten	Fläche/Stk	Kosten	Betrag
Einfamilienhaus	131,14 m ²	9,95 €/m ²	1.304,84 €/Jahr
Carport	1	75,00 €	75,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten			1.379,84 €

Mietausfallwagnis	RoE	% RoE	Betrag
	11.631 €	2,00 % RoE	232,62 €/Jahr

Mietausfallwagnis			232,6 €
--------------------------	--	--	----------------

Bewirtschaftungskosten	14,38 €/m²	16,21 % RoE	1.885,44 €
-------------------------------	------------------------------	--------------------	-------------------

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis E. weist für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr nach 1964 einen Liegenschaftszinssatz von 3,3 % aus. Für die Einfamiliendoppelhaushälfte ist dieser Liegenschaftszins angemessen.

Ertragswertberechnung

Nachhaltiger Jahresrohertrag		11.631 €
Bewirtschaftungskosten		-1.885 €
Jahresreinertrag (JRE)		9.746 €
Liegenschaftszins	3,3 %	
Bodenwert	95.000 €	
Bodenwertverzinsung		-3.135 €
Reinertrag der baulichen Anlage		6.611 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	57 Jahre	
Vervielfältiger	25,54	
Ertragswert der baulichen Anlage		168.845 €
Bodenwert		95.000 €
Ertragswert		263.845 €
Ertragswert gerundet		264.000 €

10. VERKEHRSWERT

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer vollunterkellerten Einfamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Carport bebaut. Gemäß der vorstehenden Erläuterung ergibt sich ein Sachwert von 242.000,-€; der Ertragswert beträgt 264.000,-€. Beide Verfahren können nahezu als gleichwertig angesehen werden. Die Ergebnisse sind unter Berücksichtigung des Marktes zu beurteilen.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes wird aus dem Sachwert abgeleitet, da eine Einfamiliendoppelhaushälfte meist von einem Eigennutzer erworben und bewohnt wird. Die Ertragslage rückt somit in den Hintergrund und ist daher nicht maßgeblich.

Ableitung des Verkehrswertes

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen und unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag zu

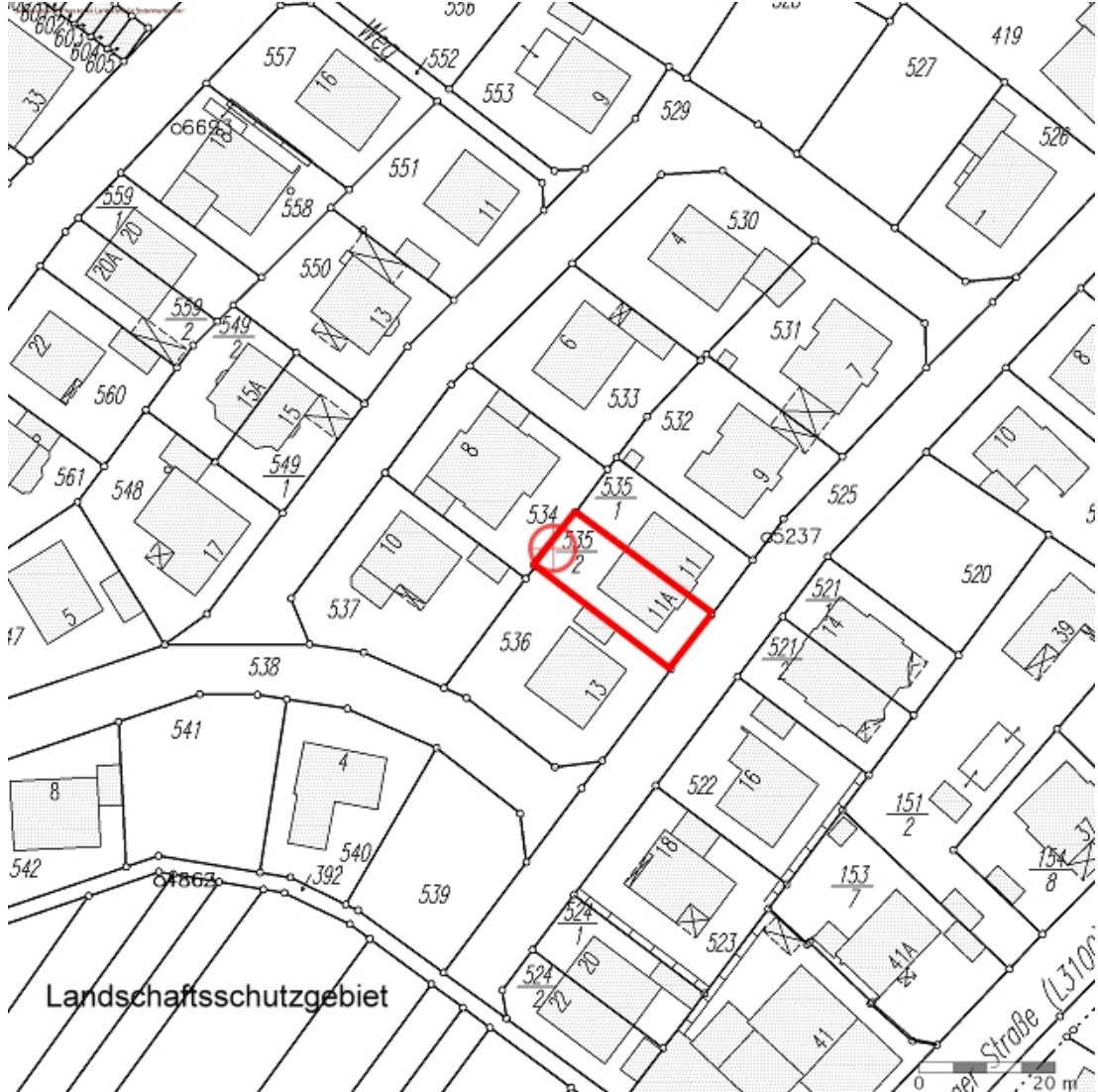
€ 242.000,00

(in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend EURO)

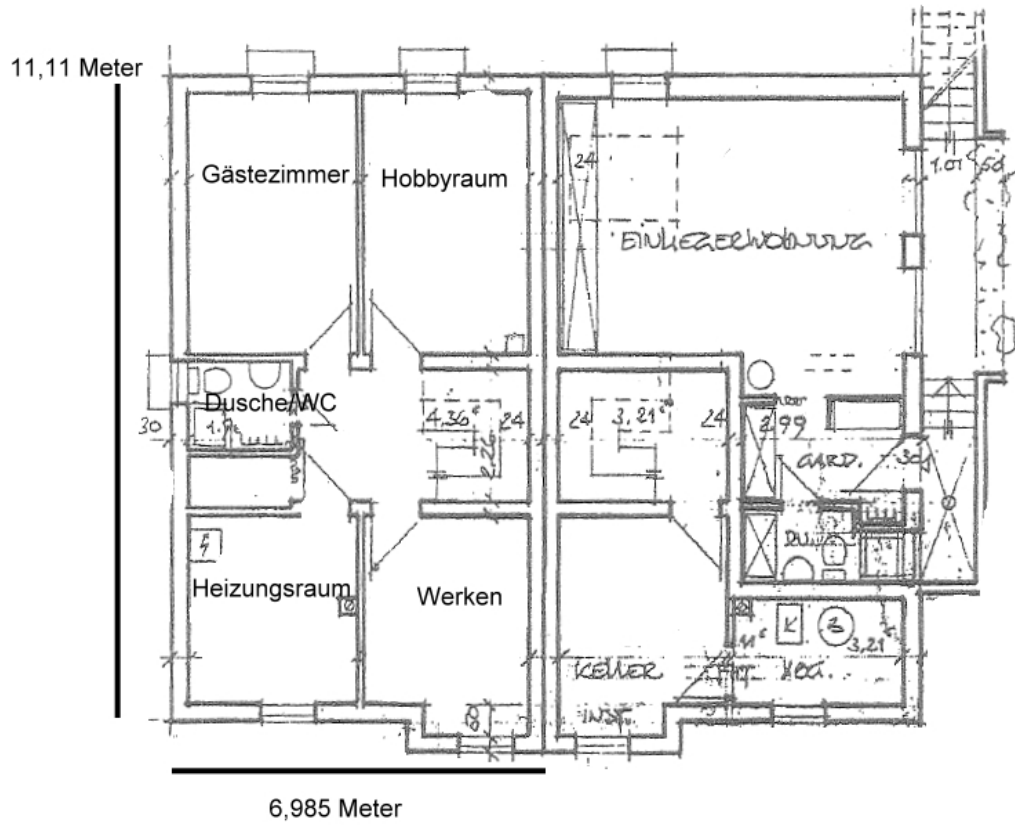
Freiburg, den 11. November 2008

Carsten Keineahnung

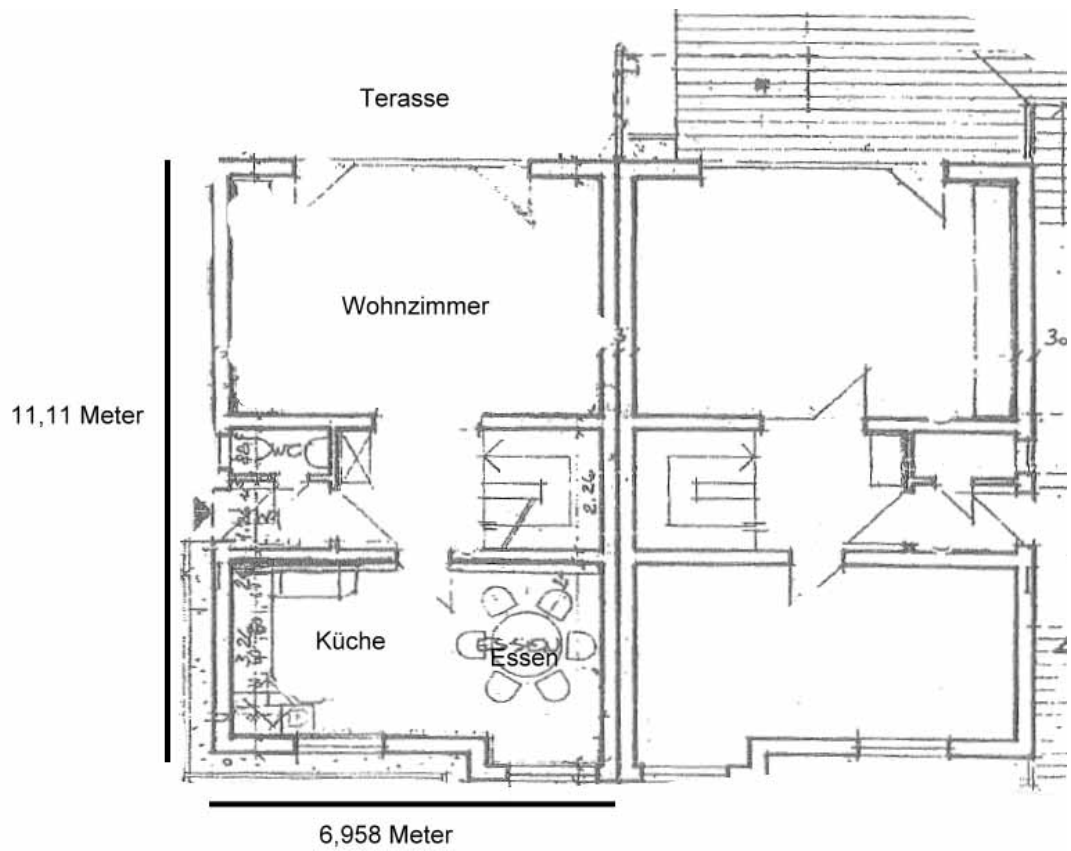
Flurkarte



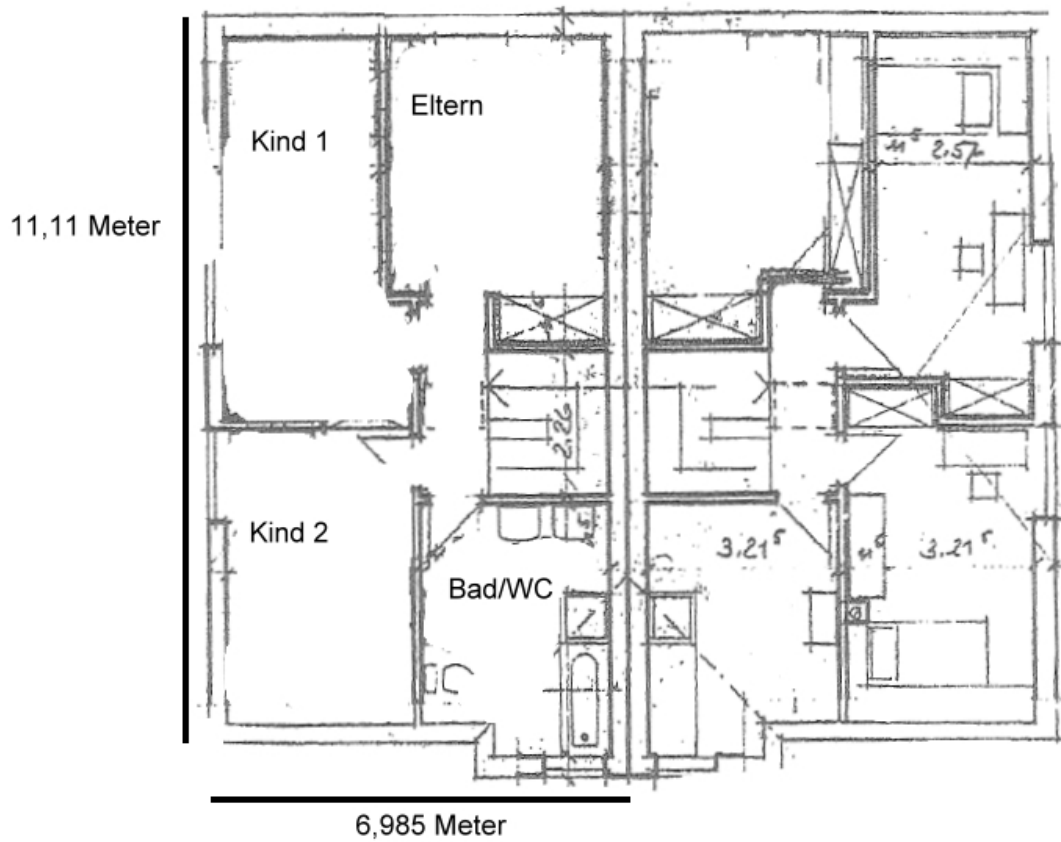
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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.