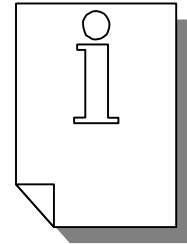


Schriftliche Zertifizierungsprüfung 27. April 2009

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



A. Hinweis: Sie können in dieser Teilklausur insgesamt maximal **40 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.

Geben Sie an, wie die richtige Vorgehensweise/Darstellung ist.

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. **(15 Pkt.)**

C.3 Überprüfen Sie, soweit möglich, die Ansätze der Ertragswertermittlung. **(8 Pkt.)**

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

C.5 Überprüfen Sie das Gutachten auf sonstige fachliche Fehler **(3 Pkt.)**

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

=====

Ergebnisübersicht (nicht vom Kandidaten auszufüllen!)

	1. Korrektor (Punkte)	2. Korrektor (Punkte)
Gesamtpunktezahl	40	40
Unterschrift:		

Verkehrswertgutachten zur Bewertung des Anwesens



Einfamilienwohnhaus

D-Straße 5

D-11111 D-stadt

Auftraggeber: Alfred Auftraggeber
B.straße_

Gutachter: Dieter Dauerwert

Bewertungsstichtag: 25. April 2009

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.....	12

Anlage: Flurübersicht des Wertermittlungsobjekts, Grundrisse

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Land:	D
Kreis:	Kreisfreie Stdt D.
Gemarkung:	D-Stadt
Flurstücksnummer:	7885/1
Eigentümer:	Alfred Auftraggeber
Grundstücksgröße:	309 m ²
Grundbuch:	D-Stadt
Zust. Amtsgericht:	Kreisgericht D.
Zust. Finanzamt:	D.
Grundstücksbelastungen:	Keine Belastungen in Abteilung 2 eingetragen. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Eventuell vorhandene Baulasten wirken sich jedoch nicht wertmindernd aus, weil Bebauung und -nutzung des Bewertungsobjektes baurechtlich zulässig unterstellt werden.

2. LAGEBESCHREIBUNG

D-Stadt ist eine Kreisfreie Stadt. Die D-Stadt grenzt im Norden an die Stadt E-Stadt im Osten an die Gemeinde M-tal. D-Stadt hat 200.000 Einwohner.

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Randgebiet von D-Stadt. In unmittelbarer Umgebung sind Wiesen und Felder.

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Der Zuschnitt des Grundstücks ist nahezu rechteckförmig. Mittlere Länge ca. 20m, mittlere Grundstückstiefe ca. 12m. 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 2006 ist ein I-geschossiges, unterkellerte Einfamilienwohnhaus mit einem Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einem ausgebautem Dachspitz in offener Bauweise. Zur Südseite befindet sich ein Garten.

Rohbau

Bauweise: Massive Bauweise.

Fassade: Putzfassade (Wärmedämmputz)

Außenwände/Fundamente: Mauerwerk, Putz, gestrichen.

Dach: Satteldach ausgebildet in Holz und verfügt über eine Eindeckung mit Taunuspfeifen. Auf der Südseite befindet sich eine Gaube auf der 1. Dachgeschossebene.

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. Solarzellen zur

Brauchwassererwärmung sind installiert. Ein offener Kamin als zusätzliche Beheizung steht noch zur Verfügung.

Lüftung: Fensterlüftung.

Aufzugsanlagen: Keine.

Balkon/Terrasse/Loggien: Gepflasterte Terrasse mit Überdachung

Garagen/Stellplätze

Zwei Stellplätze

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 ein Hobbyraum sowie sowie zwei Lager- bzw. Abstellräume.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, die Küche und ein Essbereich (offen zueinander gestaltet), sowie ein Garderobenraum und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Bad. Das Bad ist sehr großzügig gestaltet und ausgestattet mit einer Dusche, Badewanne, Hängeklosett und zwei Handwaschbecken. Eine Fußbodenheizung ist installiert und ein Handtuchheizkörper. Es handelt sich dabei um eine sehr hochwertige Badausstattung. Im Obergeschoss befindet sich noch ein weiterer Duschaum mit WC. Im Dachspitz befindet sich noch ein Gästezimmer und ein Studio.

5. BEURTEILUNG

Lage

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

Ausstattung

Das Wohngebäude weist eine gehobene Ausstattung auf.

Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Einfamilienhaus ist überwiegend zur Eigennutzung geeignet und sehr gut vermarktbar. Eine Vermietbarkeit ist auch gegeben.

6. Flächenzusammenstellung

Die Wohnfläche wurde entsprechend der Wohnflächenberechnungsverordnung des beauftragten Architektenbüros übernommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert:

Erdgeschoss:	78,48 m ²
Dachgeschoss:	63,22 m ²
Dachspitz:	26,71
Wohnfläche gesamt:	168,41 m²

Entsprechend der DIN 277 von 2005 wurde die Bruttogrundflächen (BGF) ermittelt:

Wohnhaus gerundet: 290 m²

7. Baulicher Zustand / Instandhaltungsrückstand

Größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind im Kellerbereich aufgrund einer mangelhaften Bauausführung erforderlich.

7. BODENWERTERMITTLUNG

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der D-Stadt hat zum 31.12.2006 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes eine Bodenrichtwertspanne von 330 €/m² bis 380 €/m² für baureife Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei, beschlossen.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf das Baugebiet „Zwanzig Morgen“ als reines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3.

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. Auch die Größe des Bewertungsgrundstücks mit einer Größe von 309 m² entspricht der durchschnittlichen Grundstückgröße im Bodenrichtwertbereich.

Es wird insofern der mittlere Wert der angegebenen Spanne als Bodenwert begutachtet.

Es sind ca. 90 m² (Grundflächenzahl ca. 0,3) bebaut und somit als Bauland anzusetzen. Die restliche Grundstücksfläche wird als Gartengrundstück pauschal mit 10 % des angesetzten Bodenwertes für die Baufläche angesetzt:

Eine Aufteilung in Teil(grund)stücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn zugehörige Grundstücksflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2009 wie folgt geschätzt:

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren (Bodenrichtwert) ermittelt:

Marktkonformer Bodenwert

Fläche Bebauung	90 m ²	
Bodenrichtwert	355,00 €/m ²	
Bodenwert Bebauung		31.950,00 €
Fläche Garten/Wald u. Busch (309 m ² - 90 m ²)	219 m ²	
Sachverständig angesetzter Bodenwert	35,50 €/m ²	
Bodenwert Garten		7.774,50 €
Bodenwert gerundet		39.700,00 €

8. SACHWERTERMITTLUNG

Entsprechend den Grundrissplänen (siehe Anlage) ergibt sich für das Wohnhaus die Bruttogrundfläche zu 290 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 77 Jahre festgesetzt (fiktives Baujahr des Gebäudes: 2006).

Die Baunebenkosten werden im konkreten Fall für das Gebäude mit 14 % angesetzt, für die Außenanlagen ist ein Wertansatz von pauschal 4 % 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:

1.01 Einfamilienwohnhaus freistehend, Kopfhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss

Baujahreseinstufung: 2000

Ausstattungsstandard: gehoben

Baupreis nach NHK 2000: € 760

Angesetzte Normalherstellungskosten 760,00 €/m² t

Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 290 m²

Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt 220.400 €

Baunebenkosten 14,0 % 30.856 €

Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile 251.256 €

Baupreisindex Einfamiliengebäude
1. Quartal 2009(Basis 2005) 1,126

Zeitwert der baulichen Anlagen **282.914 €**

Alterswertminderung linear

Alter 3 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 77 Jahre

Alterswertminderung 4,0 %

Alterswertminderung (282.914 € * 4,0 %) -11.317 €

Zwischensumme 271.597 €

Zeitwert der Außenanlagen 4 % 10.864 €

Zeitwert gesamt 282.461 €

Bodenwert 39.700 €

Sachwert	322.161 €
Sachwert gerundet	322.000 €

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 1995/2000“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 5,00 % oberhalb des ermittelten Sachwerts.

Marktanpassungsfaktor:* 1,05

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt kapitalisierter Mietdifferenz):

€ 329.000

In diesem Wert sind folgende besondere wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt:

kapitalisierte Mietdifferenz (siehe Ertragswertermittlung): + 7.000,00 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt: + 7.000,00 €

Marktanpassungsfaktor: * 1,05

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt:

345.450,00 €

Sachwert rd.: 345.000,00 €

9. ERTRAGSWERT

Rohertrag

Unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der Größe, der Beschaffenheit und der Gebäudeausstattung halte ich für das Einfamilienhaus eine durchschnittliche Miete von 6,15 €/m²- Wohnfläche für nachhaltig erzielbar, darin ist die Gartennutzung berücksichtigt. Umlagefähige Betriebskosten sind hierhin nicht enthalten. Dieser Mietansatz wurde aus dem qualifizierten Mietspiegel der D-Stadt abgeleitet.

Nachhaltig stellt sich die Ertragssituation wie folgt dar:

	Mietfläche [m ²] / Anzahl	Nachh. RoE / m ²	Nachh. RoE / Monat	Nachh. erzielbarer RoE/Jahr
Einfamilienhaus	168,41	6,15 €	1.035,72 €	12.428,64 €
Rohertrag gerundet				12.429 €

Bewirtschaftungskosten

Von diesem Jahresrohertrag sind in Abzug zu bringen

Verwaltungs- kosten	Stk	Kosten	Betrag
Einfamilienhaus	1	240,00 €	240 €/Jahr
Verwaltungskosten			240 €

Instandhal- tungskosten	Fläche/m ²	Kosten	Betrag
Einfamilienhaus	168,41	7,50 €/m ²	1.263,08€/Jahr
Instandhaltungskosten gerundet			1.263 €

Mietausfall- wagnis	RoE	% RoE	Betrag
	12429 €	2,00 % RoE	248,58 €/Jahr
Mietausfallwagnis gerundet			249 €
Bewirtschaftungskosten	10,40 €/m²	14,09 % RoE	1.752 €

Liegenschaftszinssatz

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses der D-Stadt und seiner Geschäftsstelle führen bei Wertermittlungen über das Ertragswertverfahren in Normalfällen die folgenden Liegenschaftszinssätze zu angemessenen Marktwerten:

Objektart	Zinssatz	Bemerkungen
Ein-/und Zweifamilienhäuser	2,0 – 3,0 %	Stark lageabhängig

Aufgrund der sehr guten Lage des Objektes in einem Neubaugebiet der D-Stadt und seiner Ausstattung begutachte ich einen Liegenschaftszins in Höhe von 3,0 %

Ertragswertberechnung

Nachhaltiger Jahresrohertrag		12.429 €
Bewirtschaftungskosten		-1.752 €
Jahresreinertrag (JRE)		10.677 €
Liegenschaftszins	3,0 %	
Bodenwert	39.700 €	
Bodenwertverzinsung		-1.191 €
Reinertrag der baulichen Anlage		9.486 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Vervielfältiger	29,91	
Ertragswert der baulichen Anlage		283.726 €
Bodenwert		39.700 €
Ertragswert		323.426 €
Ertragswert gerundet		323.000 €

Anmerkung:

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung nachhaltig erzielbaren Miete ab. Der Eigentümer hat aus steuerlichen Gründen die Miete für seine Tochter hoch angesetzt. Da das Objekt verkauft werden soll, habe ich für die Dauer der Abweichung 3 Jahre angesetzt. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: € 2.473,50
Kapitalisierte Mietdifferenz: 7.000,00 Euro.

Somit Ertragswert angepasst: 330.000 Euro

10. VERKEHRSWERT

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem vollunterkellertem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Gemäß der vorstehenden Erläuterung ergibt sich ein Sachwert von 322.000,-€; der Ertragswert beträgt 323.000,-€. 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 ein Einfamilienhaus meist von einem Eigennutzer erworben und bewohnt wird. Die Ertragslage rückt somit in den Hintergrund und ist daher nicht maßgeblich.

Der Gutachterausschuss der D-Stadt weist keine Marktanpassungsfaktoren aus. Nach sachverständigem Ermessen begutachte ich einen Marktanpassungsfaktor von 1,05 für den Sachwert.

Ableitung des Verkehrswertes

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

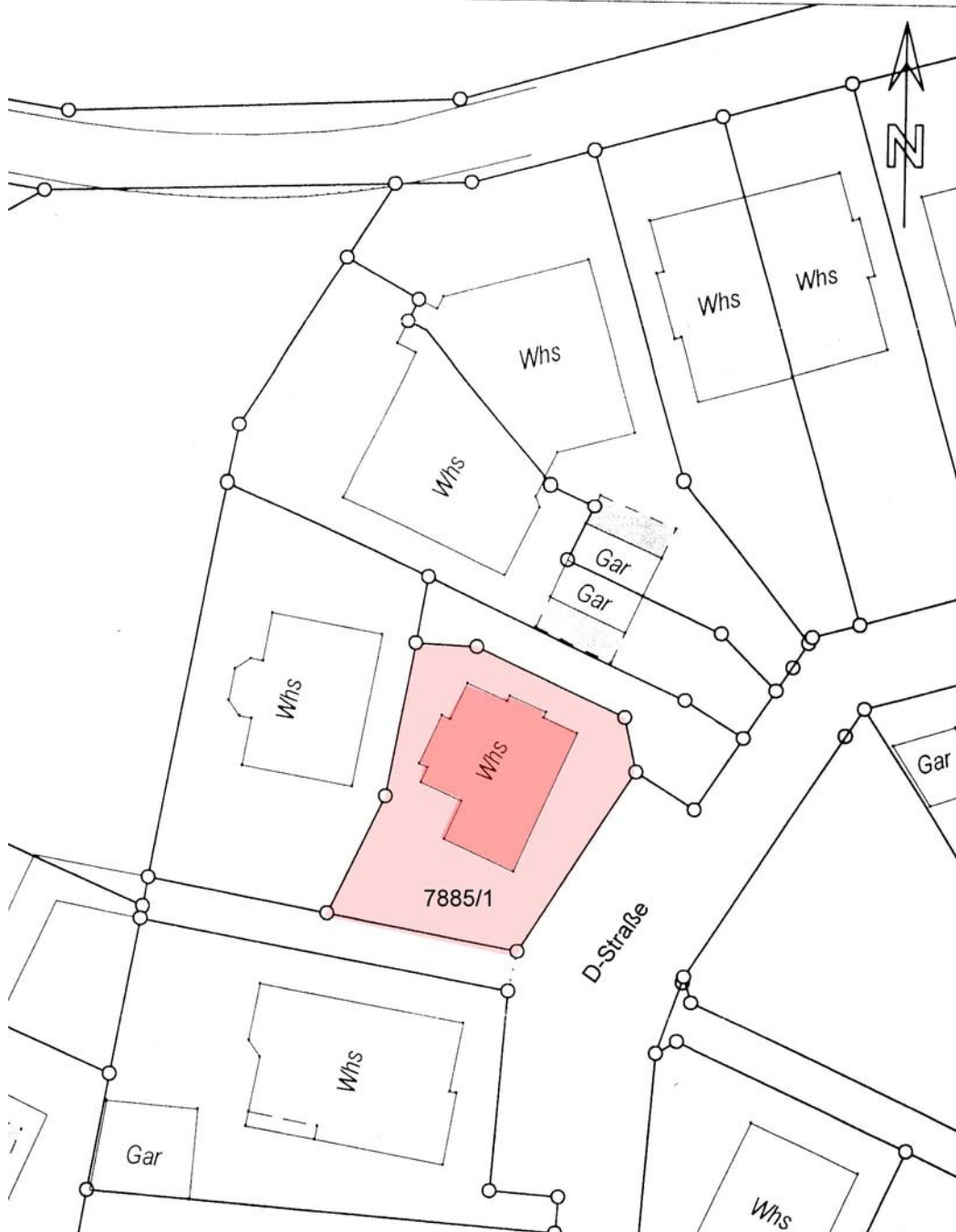
€345.000,00

(in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend EURO)

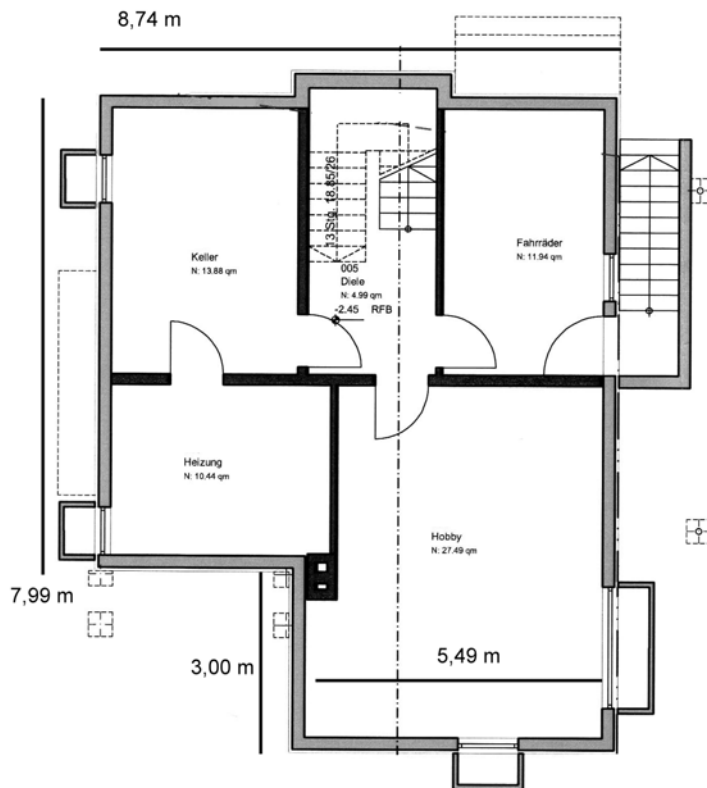
D-Stadt, den 25. April 2009

Dieter Dauerwert

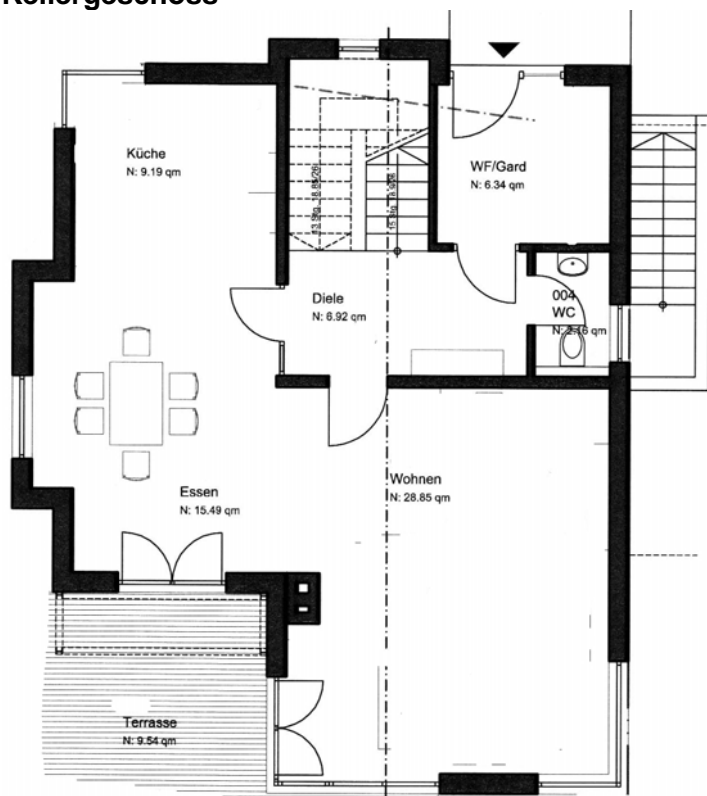
Flurkarte:

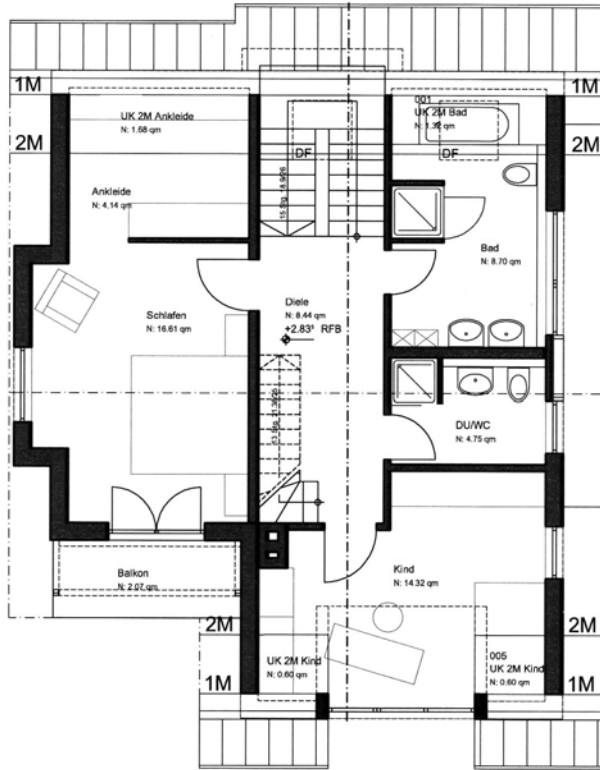


Grundrisse

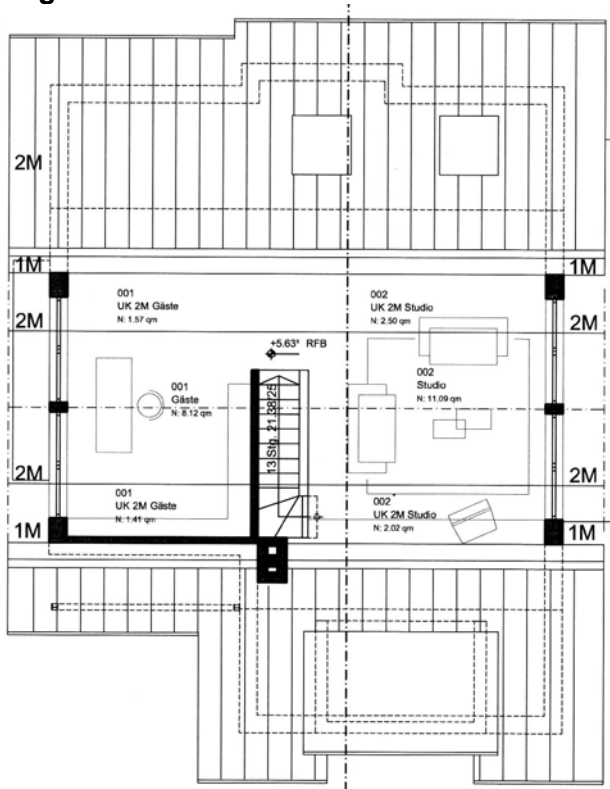


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Dachspitz