

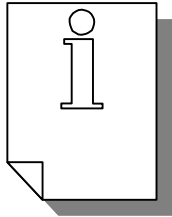
Schriftliche Zertifizierungsprüfung 27. April 2009

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 40 Punkte erreichen.



Zugelassene Hilfsmittel: Taschenrechner, unkommentierte Gesetzestexte

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

=====

Ergebnisübersicht (nicht vom Kandidaten auszufüllen!)

	1. Korrektur (Punkte)	2. Korrektur (Punkte)
Gesamtpunktezahl:	von 40	von 40
Unterschrift:		

Fall: Bewertung Mietwohnhaus

Sachverhalt

In einer badischen Kleinstadt (Einwohnerzahl 40.000) soll für die Eurobank AG mit Sitz in Frankfurt der Beleihungswert nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes eines Mehrfamilienwohnhauses ermittelt werden.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein neu errichtetes Wohnhaus in einem guten Wohngebiet:

- Baujahr: 2009, (Fertigstellung 20. April 2009)
- Bauart: massiv
- voll unterkellertes
- freistehend
- 3 Vollgeschosse mit je 2 Wohnungen je Geschoss. Insgesamt 6 Wohnungen
- Ausstattung gehoben
- Das Grundstück ist voll erschlossen und hat eine Größe von 800 m².
- Baurecht: Die baurechtliche Festsetzung im gültigen Bebauungsplan gibt als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 an.
- Die Mietfläche (Nutzfläche) je Wohneinheit beträgt 160 m².
- Die Bruttogrundfläche wird in den vorliegenden Bauunterlagen des beauftragten Architektenbüros mit 1.600 m² angegeben.

Es liegt eine Mietaufstellung des Eigentümers (Vermieters) vor. Die monatliche Kaltmiete beträgt demnach 5.760 Euro. Mietverträge liegen leider nicht vor.

Ein von der Bank bereits beauftragter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger hat mit Stichtag 25. April 2009 einen Verkehrswert in Höhe von 700.000 Euro ermittelt.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für Objekte wie das vorliegende Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 4,0 bis 4,5 % an.

Der Bodenrichtwert beträgt lt. Aussage des Gutachterausschusses 475 Euro erschließungsbeitragsfrei.

Im Grundstücksmarktbericht wird eine Marktanpassung für solche Objekte in Höhe von – 45% angegeben.

Die sonstige Datenlage ist sehr schwach. Folgende Daten haben sie recherchiert:

IVD Mietdaten für die naheliegende **Großstadt F.:**

Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, EUR je m² Wohnfläche, monatlich

bezogen auf ca. 70 m², ohne öffentl. geförd. Wohnungsbau

Neubau - Erstbezug

(Erstvermietung im Berichtsjahr)

mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4,5	5,0

Auswertung F+B:

F+B – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

Nachhaltig erzielbare Miete:

Gemeinde:	Baden-Gemeinde		
Wohnungsgröße:	große Wohnung (größer als 85 qm)		
Baujahr:	ab 2000		
Ausstattung:	gehobene Ausstattung		
	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2007: (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	3,75	3,85	3,95
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2008: (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	3,80	3,90	4,00
Abweichung in %:	➔ 1,33 %	➔ 1,30 %	➔ 1,27 %

Quelle: GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

Aktualität: Stichtag 01.03.2009

Auswertung Immoscout:

Wohnungsmieten im PLZ-Bezirk 77777:

Wohnungsgröße	Angebote (Basis: 13 Angebote)			Gesuche (Basis: 69 Gesuche)		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)
bis 30 qm	0 (0,0 %)			0 (0,0 %)		
31 – 60 qm	5 (38,5 %)	4,54 €	4,19 € - 4,94 €	17 (24,6 %)	6,57 €	4,00 € - 11,11 €
61 – 90 qm	3 (23,1 %)	4,81 €	3,89 € - 6,35 €	21 (30,4 %)	5,09 €	4,06 € - 6,55 €
91 – 120 qm	5 (38,5 %)	4,48 €	3,87 € - 6,27 €	20 (29,0 %)	4,37 €	2,08 € - 6,16 €
größer 120 qm	0 (0,0 %)			11 (15,9 %)	5,82 €	4,42 € - 6,79 €

Wohnungsmieten im Kreis Schwarzwald-Baar-Kreis:

Wohnungsgröße	Angebote (Basis: 414 Angebote)			Gesuche (Basis: 339 Gesuche)		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)
bis 30 qm	15 (3,6 %)	7,09 €	2,67 € - 10,87 €	5 (1,5 %)	7,20 €	5,17 € - 10,00 €
31 – 60 qm	127 (30,7 %)	5,92 €	4,49 € - 7,71 €	110 (32,4 %)	6,17 €	4,11 € - 8,75 €
61 – 90 qm	155 (37,4 %)	5,54 €	4,12 € - 7,05 €	122 (36,0 %)	5,42 €	3,84 € - 7,50 €
91 – 120 qm	90 (21,7 %)	5,44 €	3,95 € - 7,00 €	54 (15,9 %)	4,75 €	2,86 € - 7,00 €
größer 120 qm	27 (6,5 %)	5,08 €	3,92 € - 6,25 €	48 (14,2 %)	5,27 €	3,51 € - 7,66 €

Quelle: Wohnmieten von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: September 2008

Verwenden Sie für die Wertermittlung folgende Baukostendaten (alternativ):

- BKI¹ Baukosten 930 €/m² BGF. Regionalfaktor ist 0,8
- Oder:
NHK Kosten Typ 3.22: Korrekturfaktor Land 1,02, Ortsgröße 0,95
Baupreisindex (Basis 2000) 116,1.

Aufgabe

(50 Punkte):

Ermitteln Sie den Beleihungswert nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes.

Hinweise:

- Gehen Sie gemäß der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vor und kommentieren Sie das Ergebnis kurz.
- Ansätze sind kurz zu erläutern. Ohne Erläuterung (Nachvollziehbarkeit) werden keine Punkte vergeben.

Antwortbogen

¹ Baukosteninformationszentrum der Architektenkammer



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



*DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de*

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



*DIAZert – Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG • Eisenbahnstraße 56 • D-79098 Freiburg
Tel. 0761/211 069-41 • Fax 0761/211 069-99 • zertifizierung@dia-consulting.de*

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____
