

Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

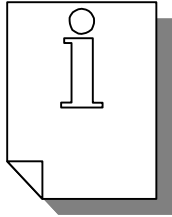
Schriftliche Zertifizierungsprüfung 27. April 2009

Fachgebiet: Immobilienbewertung, Wohnen und Gewerbe (W+G)

Teilklausur 1: Wertermittlungsfälle

Bearbeitungszeit: 120 Minuten

Hinweise:



- Lassen Sie auf der rechten Seite einen ca. 6 cm breiten Korrekturrand!
- Sie können in dieser Teilklausur insgesamt maximal 100 Punkte erreichen. Die Verteilung auf die beiden Fälle stellt sich wie folgt dar:

Fall 1 (50 Punkte)

Fall 2 (50 Punkte).

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)
Fall 1:	von 50	von 50
Fall 2:	von 50	von 50
Gesamtpunktezahl:	von 100	von 100
Unterschrift:		

1. Fall: Bewertung Mietwohnhaus

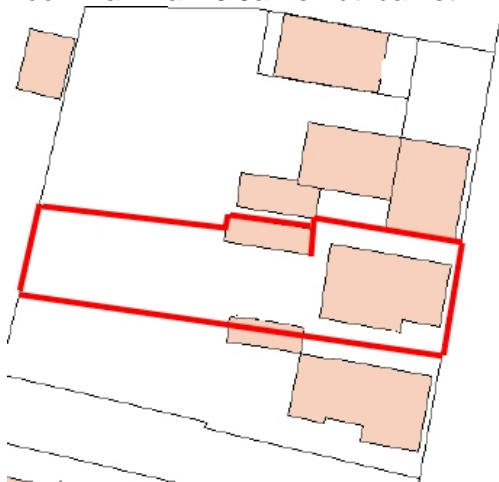
Sachverhalt

Ein Wohngebiet in guter Vorortlage einer Großstadt besteht aus einer geschlossenen, viergeschossigen Bebauung mit Mietwohnhäusern aus dem Jahre 1929.

Der gültige Bodenrichtwert ist wie folgt gekennzeichnet:

$$\frac{550}{\text{WA GFZ}=0,8}$$

Das zu bewertende Objekt in diesem Gebiet hat eine Grundstücksgröße von 990 m². Die aufstehenden Vollgeschosse der massiven Bebauung Baujahr 1929 (zu unterstellende Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre) wurden im Zweiten Weltkrieg zerstört und mit zwei Vollgeschossen nur behelfsmäßig (zu unterstellende Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre) im Jahre 1959 wieder aufgebaut. Das Gebäude enthält vier gleichartige Wohnungen mit je 80 m² Wohnfläche (je zwei Wohnungen pro Geschoss) und ist voll unterkellert (Keller ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung). Der Eigentümer ist der Meinung, dass das Gebäude noch maximal 13 Jahre nutzbar ist.



Der Mietzins (Nettokaltmiete) für drei Einheiten beträgt 4,00 €/m² und ist angesichts des vorhandenen Wohnwertes auch nachhaltig erzielbar. Eine der Wohnungen ist noch auf 5 Jahre mit einer Festmiete von 3,50 €/m² Wohnfläche vermietet.

Eine Aufstockung des Gebäudes ist aufgrund der Bausubstanz nicht machbar. Der Gutachterausschuss gibt für diese Gegend Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude in Höhe von 4,5 bis 5,0 % an.

Im Jahr 2008 wurde ein Teil des benachbarten Garagengebäudes unrechtmäßig auf dem Bewertungsgrundstück errichtet (siehe Lageplan, südliche Grundstücksgrenze). Diesem unbeabsichtigten und vom Nachbarn entschuldigte Überbau kann aufgrund eines Gerichtsurteils kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unterstellt werden, jedoch ist der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks seit dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung mit einer Geldrente in Höhe von 240 Euro jährlich zu entschädigen, die vertraglich gesichert ist und jährlich im Voraus zu entrichten ist. Eine Beseitigung des Überbaus oder der Abkauf der überbauten Grundstücksfläche kann in diesem Fall nicht unterstellt werden.

Aufgabe

(50 Punkte):

Ermitteln Sie den Verkehrswert des Mietwohnhauses zum Bewertungsstichtag 01.04.2009.

Hinweise:

- Gehen Sie systematisch vor und kommentieren Sie das Ergebnis kurz.
- Fehlende Angaben sind durch plausible Annahmen zu ersetzen und zu erläutern. Ohne Erläuterung (Nachvollziehbarkeit) werden keine Punkte vergeben.
- Keine Sachwertberechnung, da Marktanpassungsfaktoren für diesen Fall nicht vorliegen.
- Setzen Sie die Gesamtbewirtschaftungskosten ausnahmsweise pauschal in % an.

Formelsammlung

Rentenrechnung

K_0 : Anfangskapital

K_n : Kapital nach n Jahren

R: Rate

$$q = 1 + \frac{p}{100}$$

Jährliche Ratenzahlung

nachschüssig

vorschüssig

Barwert einer Rente auf
Zeit

$$K_0 = \frac{R(q^n - 1)}{q^n(q - 1)}$$

$$K_0 = \frac{R \cdot q \cdot (q^n - 1)}{q^n(q - 1)}$$

Barwert einer ewigen Rente

$$K_0 = \frac{100 \cdot R}{p} = \frac{R}{q - 1}$$

$$K_0 = \frac{100 \cdot R \cdot q}{p} = \frac{R \cdot q}{q - 1}$$

2. Fall: Bewertung unbebautes Grundstück

Sachverhalt

Der Eigentümer eines unbebauten Grundstücks (Gewerbegrundstück) in einer mittelgroßen, süddeutschen Stadt möchte verkaufen und bittet Sie um die Erstattung einer Verkehrswertermittlung. Es liegen Ihnen folgende Angaben vor:

Zustandsmerkmale des zu wertenden Grundstücks Flurstück Nr. 2704/9:

- Planungsrecht: eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e)
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei (ebf)
- Grundstücksgröße: 9.000 m²; trapezförmiger Zuschnitt (ca. 90 m x 110 m)
- Altlasten sind keine vorhanden
- Immissionen/Beeinträchtigungen: Keine Immissionen erkennbar.
- Es fallen keine Erschließungsbeträge mehr an. Das Grundstück ist erschlossen.
- Es befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze zwei allseitig offene Freilagerüberdachungen.

Der Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Sommerstadt weist die Umgebung des Grundstücks als Gewerbegebiet aus.

Das Flst. Nr. 2704/9 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „am Sommersteig“ vom 18.07.1990 und kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden bis zu einer GRZ 0,6 und einer GFZ 1,8 bebaut werden. Für Hallen ist weiter eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Entlang der „West-Straße“ verläuft mit einem Abstand von 7,0 m eine Baugrenze und entlang der „Süd-Straße“ eine Baugrenze mit einem Abstand von 13,0 m.

Durch die Anbindung an die „West-Straße“ im Westen und die „Süd-Straße“ im Süden ist das Grundstück in mehrere Teilgrundstücke teilbar.

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Sommerstadt beträgt der Bodenrichtwert zum 01.01.2007 für unbebaute und voll erschlossene, gemischt genutzte Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertzone 135) € 125/m², ohne Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

Der Bodenrichtwert im naheliegenden Gewerbegebiet „Süd“ (Bodenrichtwertzone 155) am südlichen Stadtrand von Sommerstadt beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses € 75/m² für rein gewerblich genutzte Grundstücke.

Nach Anfrage beim Gutachterausschuss gab es in den vergangenen 12 Jahren 4 vergleichbare Kauffälle. Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich von den Zustandsmerkmalen insbesondere bezüglich Grundstücksgröße, Baurechtlicher Festsetzung (GFZ) und des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands.

Im Einzelnen ergeben sich die Zustandsmerkmale aus Abbildung 1 bis 3. Weitere Recherhebemühungen ergaben keine weiteren Erkenntnisse.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht im Marktbericht 2008 Umrechnungskoeffizienten und eine Bodenpreisindexreihe, die ein Beratungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde abgeleitet hat.

Die Lagerüberdachungen müssen im Falle einer Neubebauung des Grundstücks abgebrochen werden. Die voraussichtlichen Freilegungskosten betragen insgesamt 19.000 Euro.

Abb. 1: Lagepläne (Teil der Bodenrichtwertzone 135)

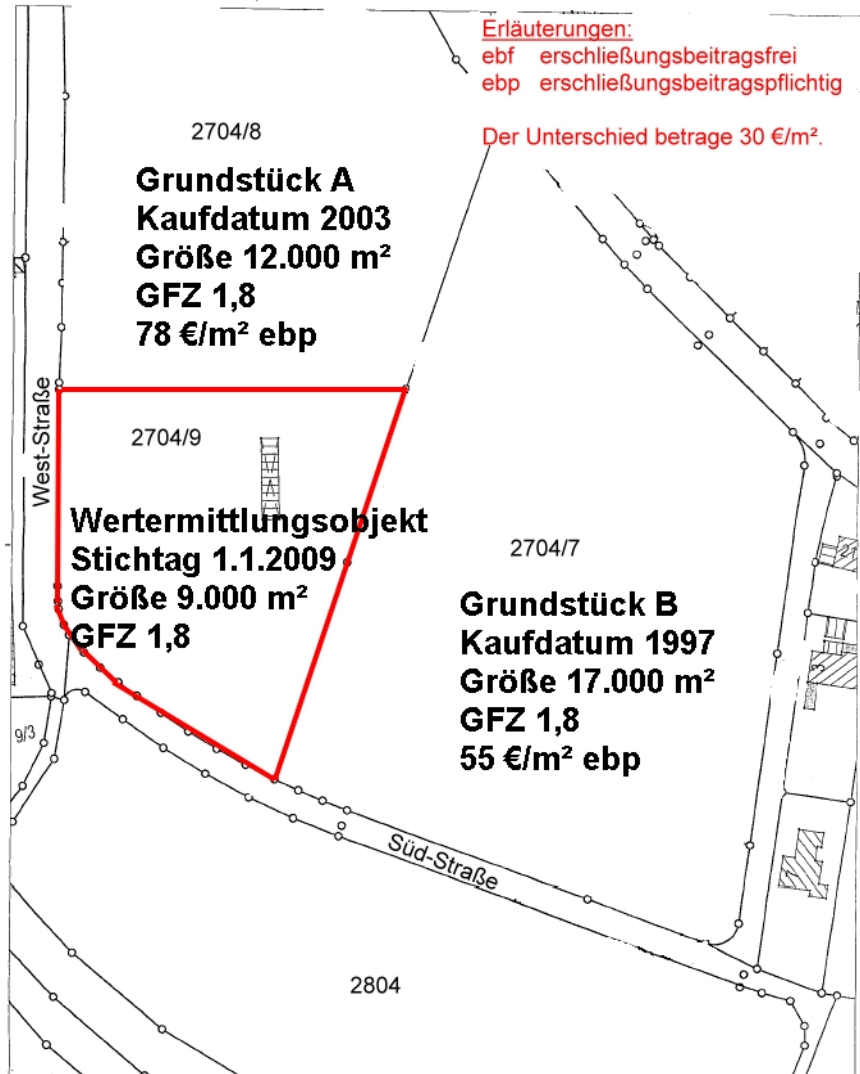


Abb. 2: Lagepläne (Teil der Bodenrichtwertzone 155)

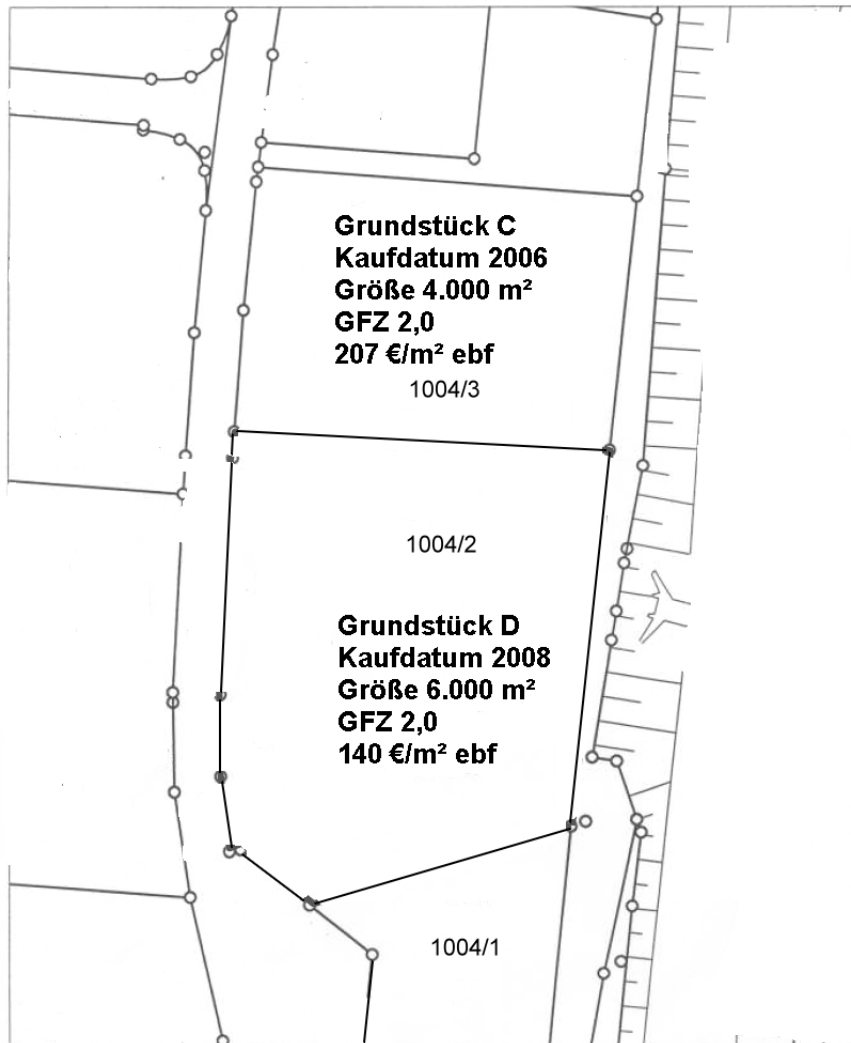


Abb. 3: Stadtplan (vereinfachte Darstellung)

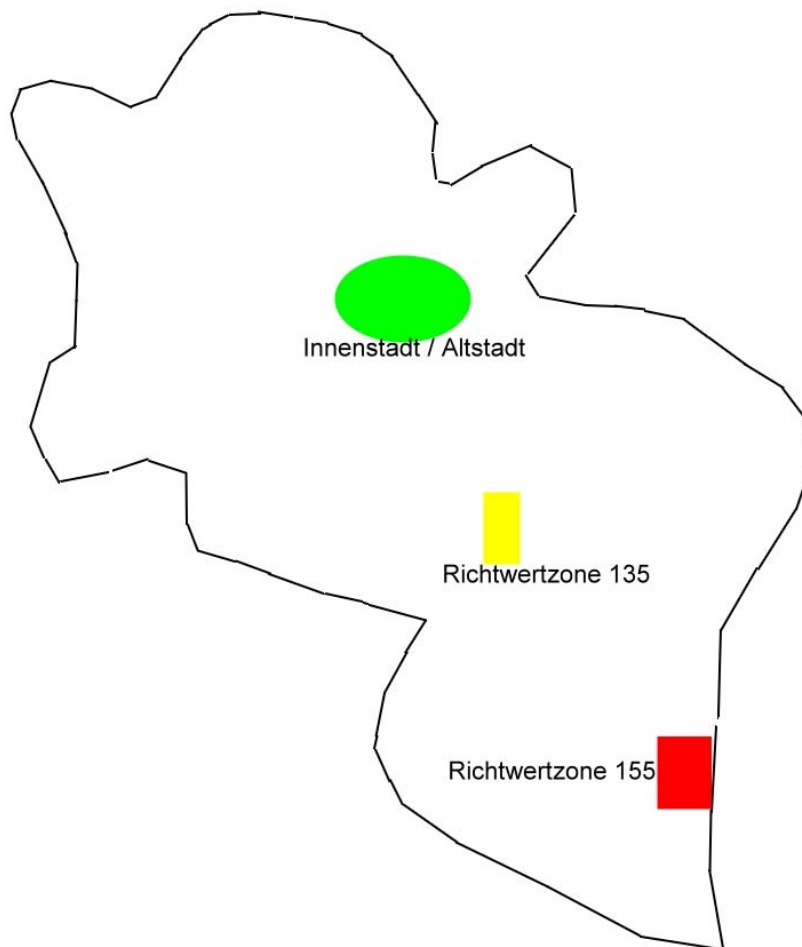


Tabelle: Umrechnungskoeffizienten (UK) und Bodenpreisindexreihe

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße		Umrechnungskoeffiziente n GFZ		Bodenpreisindexreihe	
Fläche (m ²)	UK	GFZ	UK	Jahr	Indexzahl
4.000	1,10	1,0	1,02	1990	100
5.000	1,08	1,1	1,08	1991	107
6.000	1,06	1,2	1,14	1992	115
7.000	1,04	1,3	1,20	1993	123
8.000	1,02	1,4	1,26	1994	130
9.000	1,00	1,5	1,32	1995	152
10.000	0,98	1,6	1,38	1996	155
11.000	0,96	1,7	1,44	1997	160
12.000	0,94	1,8	1,50	1998	170
13.000	0,92	1,9	1,56	1999	175
14.000	0,90	2,0	1,62	2000	179
15.000	0,88			2001	180
16.000	0,86			2002	185
17.000	0,84			2003	188
				2004	191
				2005	195
				2006	198
				2007	202
				2008	205

Quelle: Marktbericht 2008: Gutachterausschuss "Sommerstadt"

Aufgabe

- Ermitteln Sie den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2009 anhand dieser Daten. Führen Sie dabei die Bodenwertermittlung mittels der Vergleichspreise durch. (35 Punkte)
- Kommentieren Sie zum Schluss diesen Verkehrswert mit Bezug zu den Bodenrichtwerten und den sonstigen Gegebenheiten. (15 Punkte)

Hinweis:

- Fehlende Angaben sind durch plausible Annahmen zu ersetzen.
- Kommentieren Sie Ihr Vorgehen (knapp).
- Rechnen Sie ohne Nachkommazahlen. Runden Sie entsprechend alle Zwischenergebnisse auf oder ab und rechnen Sie mit diesen Zahlen weiter.

Formelsammlung

Arithmetischer Mittelwert

$$\bar{X} = \frac{X_{i1} + X_{i2} + X_{i3} + \dots}{n}$$

\bar{X} = Arithmetischer Mittelwert
 X_{ix} = Werte
 n = Anzahl der Werte

Standardabweichung

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} * \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

s = Standardabweichung
 n = Anzahl der Werte

$(x_i - \bar{x})$ = Abweichung des jeweiligen Kaufpreises zum Mittelwert

$(x_i - \bar{x})^2$ = Quadrat der Abweichung des jeweiligen Kaufpreises zum Mittelwert

$\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$ = Summe der einzelnen $(x_i - \bar{x})^2$

Sigma Werte

Bereichsgrenzen

1 s = Einfache Standardabweichung = Einfacher mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels

2 s = Doppelte Standardabweichung = Doppelter mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



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



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



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen



Zertifizierungsnummer des Kandidaten: _____

Antwortbogen