

Übung zur Wertermittlung - Sachwert

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wertermittlung.

Hilfsmittel: BauGB, ImmoWertV; SachWertRL

Nr.: 10-50-011

Kopien brauchen Originale!

Die Nutzung der Aufgaben der Immothek24 ist nur zu privaten Übungszwecken zulässig. Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.

Hinweise:

- Bei den folgenden Aufgaben ist jeweils eine lineare Abschreibung zu Grunde zu legen.
- Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf der Basis des Jahres 2010 angegeben. Der Baupreisindex auf der Basis 2015 betrug im Jahr 2010 = 90,2.
- Die NHK entnehmen Sie der Anlage.
- Die Baupreisindizes (BPI) in den Aufgaben sind frei gewählt und dienen nur der Übung.
- In den Sachverhalten ist davon auszugehen, dass 1 m² Wohnfläche 85% eines Quadratmeters Bruttogrundfläche (BGF) entspricht.

1. Aufgabe

Ermitteln Sie die Normalherstellungskosten

Freistehendes Einfamilienhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss. Nicht ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 4

2. Aufgabe

Ermitteln Sie die Normalherstellungskosten

Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Flachdach. Standardstufe 3

3. Aufgabe

Ermitteln Sie die Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut. Standardstufe 3. BPI zum Wertermittlungsstichtag 115,3

4. Aufgabe

Ermitteln Sie die Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Reihenendhaus, nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut. Standardstufe 4. BPI zum Wertermittlungsstichtag 116,2

5. Aufgabe

- a) Die Wohnfläche beträgt 150 m². Wie groß ist dann die BGF (s.o.)?
- b) Nach welcher Vorgabe wird die BGF ermittelt?

6. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Daten
Freistehendes Einfamilienhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist voll ausgebaut
Standardstufe 3
Bruttogrundfläche 220 m ²
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Korrekturfaktor = keine

Restnutzungsdauer 30 Jahre
Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 114,3 (2015 = 100)
Marktanpassungsfaktor 1,1
Schaden am Dach 15.000 €
Grundstücksgröße 600 m ²
Bodenrichtwert 250 €/m ²
Außenanlagen 7.000 € (pauschaler Zeitwert)

7. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Daten
Freistehendes Einfamilienhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Standardstufe 2
Bruttogrundfläche 200 m ²
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Korrekturfaktor = keine
Restnutzungsdauer 60 Jahre
Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 113,1 (2015 = 100)
Marktanpassungsfaktor 1,0
Grundstücksgröße 500 m ²
Bodenrichtwert 200 €/m ²
Außenanlagen 5.000 € (pauschaler Zeitwert)

8. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Daten
Reihenendhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist voll ausgebaut
Standardstufe 4
Wohnfläche 170 m ²
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Korrekturfaktor = keine
Restnutzungsdauer 30 Jahre
Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 112,7 (2015 = 100)
Marktanpassungsfaktor 1,07
Schaden an der Fassade 5.000 €
Grundstücksgröße 300 m ²
Bodenrichtwert 270 €/m ²
Außenanlagen 6.000 € (pauschaler Zeitwert)

9. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Daten
Freistehendes Zweifamilienhaus; nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Standardstufe 2
Wohnfläche 130 m ²
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Korrekturfaktor = siehe Typenblatt

Restnutzungsdauer 50 Jahre
Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 116,7 (2015 =100)
Marktanpassungsfaktor 0,95
Schaden an der Fassade 5.000 €
Grundstücksgröße 800 m ²
Bodenrichtwert 130 €/m ²
Außenanlagen 3.000 € (pauschaler Zeitwert)

10.Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Daten
Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen
Standardstufe 5
Mittlere Wohnungsgröße 50 m ²
Dreispänner
Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre
Korrekturfaktor = siehe Typenblatt
Restnutzungsdauer 80 Jahre
Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 115,5 (2015 =100)
Marktanpassungsfaktor 1,05
Grundstücksgröße 1500 m ²
Bodenrichtwert 600 €/m ²
Außenanlagen 20.000 € (pauschaler Zeitwert)

Anlage: Normalherstellungskosten (NHK)

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360			
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275			
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195			

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285			
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205			
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130			

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775			
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670			
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560			

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach							
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5			
Standardstufe																					
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510			
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415			
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325			

² einschließlich Baubankkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,06

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße
 ca. 35 m² WF/WE = 1,10
 ca. 50 m² WF/WE = 1,00
 ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart
 Einspänner = 1,05
 Zweispänner = 1,00
 Dreispänner = 0,97
 Vierspänner = 0,95

5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser⁷

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{8, 9, 10}	860	1 085	1 375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ¹¹	890	1 375	1 720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1 520	1 900

⁷ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 5.1 18 %
 Gebäudeart 5.2 – 5.3 22 %

⁸ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße
 ca. 35 m² WF/WE = 1,10
 ca. 50 m² WF/WE = 1,00
 ca. 135 m² WF/WE = 0,85

⁹ Korrekturfaktoren für die Grundrissart
 Einspänner = 1,05
 Zweispänner = 1,00
 Dreispänner = 0,97
 Vierspänner = 0,95

¹⁰ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75 %. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

¹¹ Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20 bis 25 %.

6 Bürogebäude¹²

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1 040	1 685	1 900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1 175	1 840	2 090

¹² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 – 6.2 18 %

7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude¹³

		Standardstufe		
		3	4	5
7.1	Gemeindezentren	1 130	1 425	1 905
7.2	Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	1 355	1 595	2 085

¹³ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 – 7.2 18 %