

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 %