

I.) Ertragswert

Die Nettomieteinnahmen eines Mehrfamilienhauses betragen pro Monat 12.000 €, für Betriebskosten werden zusätzlich 5.000 € eingenommen. Es handelt sich um ein Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung und 2000 m² Wohnfläche und einer BGF von 2.600 m². Das Gebäude hat eine geschätzte Restnutzungsdauer von 55 Jahren. Für den Liegenschaftszinssatz werden 5% ermittelt. Am Dach des Bauwerks liegt ein Schaden vor, dessen Beseitigung ca. 40.000 € kosten wird. Der Bodenrichtwert, des 900m² großen Grundstücks, beträgt 400 €. Die Bewirtschaftungskosten des Gebäudes (*ohne Betriebskosten und Abschreibung*) betragen 2,8 €/m² Wfl./ Monat.

Ermitteln Sie den Ertragswert der Immobilie.

Anlage zu Aufgabe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. I.), Seite 1

Bei einer Restnutzungsdauer von ... Jahren	Bei einem Zinssatz in Höhe von									
	1,0 v. H.	1,5 v. H.	2,0 v. H.	2,5 v. H.	3,0 v. H.	3,5 v. H.	4,0 v. H.	4,5 v. H.	5,0 v. H.	
31	26,54	24,65	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	
32	27,27	25,27	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	
33	27,99	25,88	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	
34	28,70	26,48	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	
37	30,80	28,23	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	
42	34,16	30,99	28,24	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	
46	36,73	33,06	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	
47	37,35	33,55	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	
48	37,97	34,04	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	
49	38,59	34,52	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	
50	39,20	35,00	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	
51	39,80	35,47	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49	
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	22,99	20,16	18,57	
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	
59	44,40	38,97	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	
60	44,96	39,38	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	
61	45,50	39,78	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	
62	46,04	40,18	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	
63	46,57	40,57	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	
64	47,10	40,96	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	
65	47,63	41,34	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	

II.) Sachwert

Sie haben den Verkaufsauftrag für ein Einfamilienhaus angenommen. Im Rahmen der Einwertung erstellen Sie ein Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der folgenden Angaben:

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Keller, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss der Standardstufe 4

Baujahr: 1990
 Restnutzungsdauer: 57 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor: 0,71
 Wohnfläche: 119 m² (85% der BGF)
 Normalherstellungskosten (NHK 2010) = siehe Anlage
 Baunebenkosten sind in den NHK inkludiert
 Regionalfaktor: 1,0
 Grundstücksgröße: 700 m²
 Bodenrichtwert: 250 €/m²
 notwendige Reparaturen am Dach: 15.000 €
 Abschreibungsmethode: linear
 Außenanlagen: Neuwert = 20.000 €; Zeitwert = 7.000 €
 Marktanpassungsfaktor: 1,03

Anlage zu Aufgabe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**
I.),

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		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	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	

Der entsprechende Baupreisindex für 2010 beträgt 90,2 (2015 = 100)

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag beträgt 115,6 (2015 = 100)