

Übung zur Wertermittlung

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wertermittlung.

Hilfsmittel: BauGB, WertR, WertV

Nr.: 10-50-008

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.

1. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Wertermittlungstichtag Dezember 2004

Einfamilienhaus mit 200 m² BGF. Baujahr: 1995 NHK 550 €/ m² (2000). Baunebenkosten 15%. Lebensdauer 80 Jahre (lineare Abschreibung). Der Bodenwert beträgt am Stichtag 200 €/m². Grundstücksgröße 500 m². Lage: Berlin, Baupreisindex 2000 = 100, IV 2004 = 101,7

Außenanlagen: Zeitwert = 5.000 €

2. Aufgabe

Ermitteln Sie den Sachwert:

Wertermittlungstichtag Dezember 2004

Einfamilienhaus mit 250 m² BGF, Baujahr: 1964, NHK 490 €/ m² (2000), Baunebenkosten 15 %. Lebensdauer 100 Jahre (lineare Abschreibung). Der Bodenwert beträgt am Stichtag 350 €/m². Grundstücksgröße 700 m². Lage: Berlin, Baupreisindex 2000 = 100, IV 2004 = 101,7

Außenanlagen: „buchhalterischer“ Zeitwert = 0,-- €

3. Aufgabe

Ermitteln Sie den Ertragswert:

Mietwohngrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 200.000 €. Bewirtschaftungskosten 96.000 €. Baujahr 1922, Restnutzungsdauer 30 Jahre. Bodenwert 400.000 €. Bauschäden 100.000 €.

4. Aufgabe

Ermitteln Sie den Ertragswert:

Mietwohngrundstück und Gewerbegrundstück mit einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag von 180.000 €. Betriebskosten werden als Umlage erhoben (70.000 €), weitere Bewirtschaftungskosten = 39.600,-- €. Zentralheizung, Aufzug, Bad sind vorhanden. Bodenwert 500.000 €. Baujahr 1967. Der Gewerbeanteil liegt bei 30%. Restnutzungsdauer: 70 Jahre.

Reparaturstau: 30.000 €.

5. Aufgabe

Ermitteln Sie den Vergleichswert:

Ein Grundstück mit 325 m² soll auf den 01.08.2002 bewertet werden. Art und Maß der baulichen Nutzung für folgende Vergleichsgrundstücke ist gleich. Der Preisindex für den 01.08.2002 beträgt 423.

Nr.	Lage	Kaufjahr	Indexzahl ¹	Kaufpreis €/m ²	umgerechneter Vergleichswert
1	Bergstraße	1965/2	140	80	
2	Bergstraße	1965/7	148	83	
3	Bergstraße	1967/10	177	100	
4	Bergstraße	1968/5	184	90	
5	Bergstraße	1968/7	191	110	
6	Bergstraße	1968/12	195	112	
7	Bergstraße	1970/1	202	110	
8	Bergstraße	1970/4	206	108	
9	Bergstraße	1970/7	211	117	
10	Bergstraße	1971/8	226	130	

6. Aufgabe

Ermitteln Sie den Vergleichswert:

Die zu vergleichenden Grundstücke sind unbebaute Grundstücke von unterschiedlicher Größe. Sie liegen in einem reinen Wohngebiet im Vorort ein Großstadt. Die Lageverhältnisse sind gleich. Unterschiede bestehen jedoch im Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Der Kaufpreis für das Vergleichsgrundstück beträgt 72.000 €.

	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück
Grundstücksgröße:	600 m ²	500 m ²
Zahl der Vollgeschosse:	2	2
GRZ	0,2	0,4
GFZ	0,4	0,8
Bodenwert je m ²	120 €	
	Bodenwert je m ² maximal	
	Bodenwert je m ² minimal	
	Bodenwert je m ² nach Koeffizient	

7. Aufgabe

Entscheiden Sie, ob folgende Sachverhalte sich jeweils auswirken:

	Kaufpreis	Verkehrswert
Hypotheken		
Grundschulden		
Mietpreisbindung		
Hammerschlags- und Leiterrecht		
Nutzungsbeschränkung		
Wegerecht		
Baubeschränkung		

¹ Der Index wurde frei gewählt !