

## Übung zur Wertermittlung - Sachwert

Bitte bearbeiten Sie die folgenden Aufgaben zum Thema Wertermittlung.

Hilfsmittel: BauGB, ImmoWertV; ImmoWertA

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](http://www.immothek24.de) registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien im Unterricht berechtigt. Melden Sie Verstöße an [info@immothek24.de](mailto:info@immothek24.de).

### Hinweise:

- Bei den folgenden Aufgaben ist jeweils eine lineare Abschreibung zu Grunde zu legen.
- Runden Sie den Alterswertminderungsfaktor auf zwei Stellen nach dem Komma
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Wie groß ist dann die BGF (s.o.)?
- b) Nach welcher Vorgabe wird die BGF ermittelt?

### 6. Aufgabe

#### Ermitteln Sie den Sachwert:

<b>Daten</b>
Freistehendes Einfamilienhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist voll ausgebaut
Standardstufe 3
Bruttogrundfläche 220 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 250 €/m <sup>2</sup>
Außenanlagen 7.000 € (pauschaler Zeitwert)

**7. Aufgabe**  
**Ermitteln Sie den Sachwert:**

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

**8. Aufgabe**  
**Ermitteln Sie den Sachwert:**

<b>Daten</b>
Reihenendhaus; Keller-, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist voll ausgebaut
Standardstufe 4
Wohnfläche 170 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 270 €/m <sup>2</sup>
Außenanlagen 6.000 € (pauschaler Zeitwert)

**9. Aufgabe**  
**Ermitteln Sie den Sachwert:**

<b>Daten</b>
Freistehendes Zweifamilienhaus; nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss; Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Standardstufe 2
Wohnfläche 130 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 130 €/m <sup>2</sup>
Außenanlagen 3.000 € (pauschaler Zeitwert)




**10.Aufgabe**  
**Ermitteln Sie den Sachwert:**




<b>Daten</b>
Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen
Standardstufe 5
Mittlere Wohnungsgröße 50 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 600 €/m <sup>2</sup>
Außenanlagen 20.000 € (pauschaler Zeitwert)




---




**Anlage: Normalherstellungskosten (NHK)**

**1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>**

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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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			

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

**4 Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup>**

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

<sup>4</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

<sup>5</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße  
 ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10  
 ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00  
 ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85

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

**5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser<sup>7</sup>**

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

<sup>7</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 5.1 18 %  
 Gebäudeart 5.2 – 5.3 22 %

<sup>8</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße  
 ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10  
 ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00  
 ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85

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

<sup>10</sup> 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.

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

**6 Bürogebäude<sup>12</sup>**

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

<sup>12</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 – 6.2 18 %

**7 Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude<sup>13</sup>**

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

<sup>13</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 7.1 – 7.2 18 %