

# Geprüfter Immobilienfachwirt Geprüfte Immobilienfachwirtin

Übungsklausur vom 22.3.2010  
Lösungsvorschläge

Dozent: Manfred Günther  
Grundstückssachverständiger öbuv

Fachbereiche:

- Marktorientierung und Vertrieb
  - Übertragung von Grundbesitz
  - Teilmärkte
  - Marktpreisbildung
  - Bewertung von Immobilien
- Bauprojektmanagement

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

## Aufgabe 1:

Erläutern Sie drei mögliche Vorgehensweisen bei der Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren.

3 Punkte

### Lösungsvorschlag

---

1. Der direkte Preisvergleich.

Es muss eine ausreichende Zahl an Verkaufsfällen vorliegen, die mit dem Bewertungsobjekt in seinen wertbeeinflussenden bzw. wohnwertbestimmenden Merkmalen unmittelbar vergleichbar sind.

2. Der indirekte Preisvergleich unter Verwendung von Bodenrichtwerten oder Kaufpreisspannen, die vom Gutachterausschuss ermittelt wurden.

3. Der indirekte Preisvergleich mit Objekten, die nur in einigen wertbeeinflussenden bzw. wohnwertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, und die mit einem geeigneten Verfahren an die Verhältnisse des Wertermittlungsgegenstandes anzupassen sind.

(Regressionsanalyse oder andere geeignete Anpassungsverfahren der Einzelmerkmale wie Kriterienanalyse, Zielbaumverfahren etc.)

---

## Aufgabe 2:

a) Erläutern Sie den Unterschied zwischen dem Bodenrichtwert und dem Verkehrswert eines unbebauten Grundstückes.

2 Punkte

b) Nennen Sie mindestens 4 Argumente, warum der Verkehrswert vom Bodenrichtwert abweichen kann.

4 Punkte

### Lösungsvorschlag

---

a) Der Bodenrichtwert ist ein vom Gutachterausschuss statistisch ermittelter Mittelwert. Der Verkehrswert ist der Wert der zum Stichtag unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände gezahlt werden würde. Er wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. (§ 194 BauGB).

b) Der Bodenrichtwert wird angepasst hinsichtlich....

1. Qualität der Mikrolage (ÖPNV, MIV, Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, etc.)
  2. Ausrichtung/Belichtung/Besonnung
  3. Baugrundverhältnisse
  4. Grad der Erschließung
  5. Bodenverunreinigung
  6. Art der baulichen Nutzung
  7. Maß der baulichen Ausnutzung
  8. Sonstige wertbeeinflussende Umstände
  9. Marktlage
-

**Aufgabe 3:**

**Teil 1**

Sie beabsichtigen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 familiengerechten Wohnungen, für das Sie ein geeignetes Grundstück suchen. Sie wollen ein erfolgreiches Projekt wiederholen, das Sie kürzlich an einen Einzelanleger verkaufen konnten.

Nennen und beschreiben Sie mindestens 6 Kriterien der Standortanalyse, auf deren Ausprägung Sie die angebotenen Grundstücke untersuchen müssen.

12 Punkte

**Lösungsvorschlag**

---

1. Demografische Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnbevölkerung
  2. Sozioökonomische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
  3. Mindestens mittlere stadträumliche Wohnlage (passend zum Qualitätsstandard)
  4. Einkommensstruktur der Wohnbevölkerung
  5. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
  6. Bei Familienwohnungen ist die Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen wichtig.
  7. Freizeitwert (mit besonderer Blickrichtung auf Spielplätze, Sportanlagen und Jugendfreizeiteinrichtungen).
  8. Angenehmes Wohnumfeld
  9. Verkehrsaufkommen am Mikrostandort (Gefährdungspotential für Kinder)
- 

**Teil 2**

Bei Ihrer Grundstückssuche wird Ihnen das in Brandenburg unweit der Stadtgrenze zu Berlin gelegene Flurstück 225/13 angeboten. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und es hat volle Südausrichtung. In etwa 400 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Berliner Verkehrsbetriebe. In rund 3 km Luftlinie befindet sich ein Bahnhof der Berliner S-Bahn. Im Ort befinden sich 2 Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der etwa 5 km entfernten Kreisstadt.

Der Bodenrichtwert wurde von mir in die Flurkarte eingetragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der den Bereich des Grundstückes als Wohnbaufläche ausweist. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Ortssatzung enthält jedoch einige Festsetzungen, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die Abstände zu allen Grundstücksgrenzen sollen mindestens 5 m betragen. Eine Bebauung in 2. Reihe soll künftig nicht mehr genehmigungsfähig sein. Von der Straßenfront aus gemessen soll die maximale Bebauungstiefe auf 20 m begrenzt werden.

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

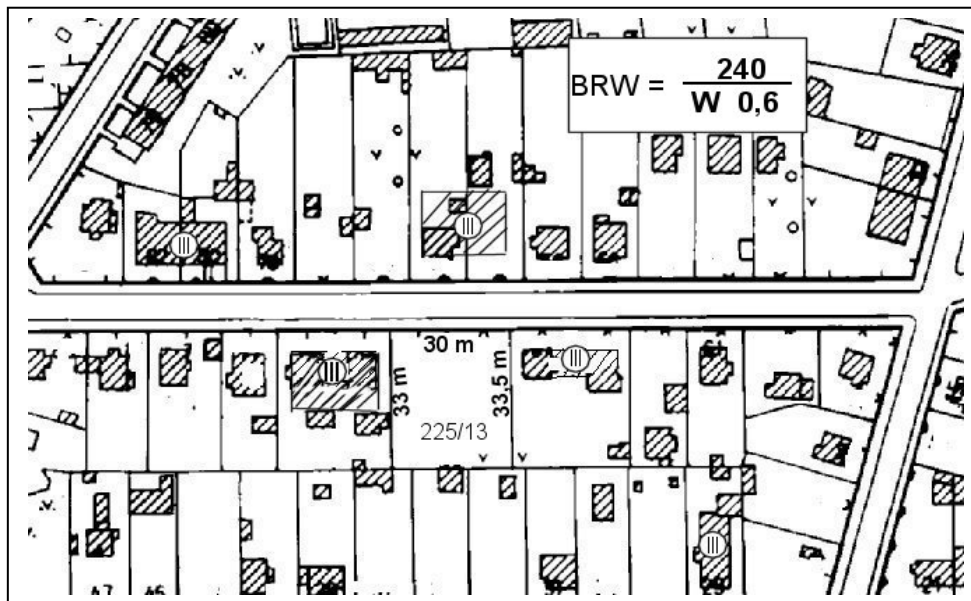
Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

Zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen Baukörper über ein Satteldach mit seitlicher Giebelausrichtung und 45° Dachneigung verfügen.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup>. Der Boden ist tragfest, jedoch befindet sich in der Bauzone des Grundstücks eine wasserführende Schicht, die bei der Kellerabdichtung einen Mehraufwand von *aktuell* 30.000,00 Euro auslöst.

Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsüblich), der Bodenrichtwert ist zeitnah ermittelt und muss nicht mehr marktmäßig angepasst werden.



- a) Benennen und erläutern Sie die planungsrechtliche Grundlage für die Bebaubarkeit des Grundstücks.

2 Punkte

## Lösungsvorschlag

In § 34 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines FNP und steht im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es ist erschlossen und kann somit bebaut werden.

Zur Straße und zu den Seiten müssen jeweils 5 m Abstand eingehalten werden. Die hintere Baugrenze liegt bei 20 m. Der Baukörper darf maximal 20 m breit und 15 m tief sein. Die Nachbargrundstücke sind mit drei Vollgeschossen bebaut (III – Planzeichnungsverordnung)

b) Ermitteln Sie die Bebaubarkeit des Grundstücks, und berechnen Sie bezogen auf den maximal möglichen Baukörper...

- ...die Bruttogrundfläche 2 Punkte
- ...den Bruttorauminhalt 2 Punkte
- ...die Wohnfläche (Wohnflächenfaktor 0,8) 1 Punkte
- ...die GRZ 1 Punkte
- ...die GFZ 1 Punkte

Lösungsvorschlag

---

**Berechnung der Bruttogrundfläche**

Bebaute Fläche:  $20\text{ m} \times 15\text{ m} = 300\text{ m}^2$   
 KG und drei Vollgeschosse  
 $300\text{ m}^2 \times 4 = 1.200\text{ m}^2$   
 Das Dachgeschoss wird ausbaufähig  $300\text{ m}^2$   
 Die BGF insgesamt beträgt: **1.500 m<sup>2</sup>**

**Berechnung des Bruttorauminhalts**

KG:  $300\text{ m}^2 \times 2,70\text{ m} = 810\text{ m}^3$   
 EG – 2.OG  $300\text{ m}^2 \times 3,00\text{ m} \times 3 = 2.700\text{ m}^3$   
 DG: Giebel ist seitlich über die Gebäudetiefe  
 (15 m) angelegt.  
 Giebelfläche:  $(15\text{ m} \times 15\text{ m}) / 4 = 56,25\text{ m}^2$   
 Multipliziert mit der Gebäudebreite  $\times 20\text{ m} = 1.125\text{ m}^3$   
 Bruttorauminhalt insgesamt: **4.635 m<sup>3</sup>**

**Berechnung der Wohnfläche**

Die Geschossfläche bei 3 VG's beträgt  
 $300\text{ m}^2 \times 3 = 900\text{ m}^2$   
 Der Wohnflächenfaktor Ihres Projekttyps beträgt 0,8  
 $900\text{ m}^2 \times 0,8 = \mathbf{720\text{ m}^2}$

**Berechnung der GRZ**

GRZ = bebaute Fläche / Grundstücksgröße  
 $300\text{ m}^2 / 1.000\text{ m}^2 = 0,3$

**Berechnung der GFZ**

GFZ = Geschossfläche / Grundstücksgröße  
 $900\text{ m}^2 / 1.000\text{ m}^2 = 0,9$

---

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

- c) Ermitteln Sie den Verkehrswert des Grundstücks. 4 Punkte  
Runden Sie dabei kaufmännisch auf volle 1.000 €

## Lösungsvorschlag

---

### Berechnung des Verkehrswerts

Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 240,00 Euro pro m<sup>2</sup> bei reiner Wohnnutzung und einer GFZ von 0,6. Die Baugrundqualität führt zu Mehrkosten von 30.000,00 Euro. Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen.

$$1.000 \text{ m}^2 \times 240,00 \text{ €} = 240.000,00 \text{ €}$$

Die GFZ des Bewertungsgegenstandes beträgt 0,9

GFZ – Anpassungsfaktor

Tabellenwert 1,22

Oder Berechnung:  $0,95 / 0,78 = 1,2179$ , gerundet 1,22

Verkehrswert:	240.000,00 € x 1,22 = 292.800,00 €
Abzüglich Mehraufwand	./ 30.000,00 €
	<u>= 262.800,00 €</u>
gerundet	<u>263.000,00 €</u>

---

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

d) Entscheiden Sie, ob Sie die Machbarkeitsanalyse fortsetzen wollen.

Führen Sie zu diesem Zweck eine Nutzwertanalyse durch. Bewerten Sie zunächst nur zwei Teilziele. Die Standorteignung und die Daten der Grundstücksanalyse mit dem Teilziel Eignung für die Wiederholung des bereits durchgeführten Vorprojekts.

Verwenden Sie für Ihre Analyse das beigefügte Analyseschema.

10 Punkte

Lösungsvorschlag (auch andere Lösungen für den Nutzwert sind möglich)

<b>Nutzwertanalyse</b>						
Variante 1: Die Lagekriterien unter Berücksichtigung des Nutzerbedarfs sind wichtiger						
Variante 2: Die Eignung des Grundstücks für das bereits realisierte Projekt sind wichtiger						
		<b>Zielerfüllungsgrad</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Teilnutzen</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Teilnutzen</b>
		<b>skaliert von 1 - 10</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 2</b>
<b>Teilziel A: Lage</b>						
A1	Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen	7	0,20	1,40	0,15	1,05
A2	Anbindung an ÖPNV	6	0,25	1,50	0,15	0,90
A3	Verkehrsaufkommen am Mikrostandort/wenig Verkehr	10	0,15	1,50	0,10	1,00
<b>Summen Teilziel A</b>			<b>0,60</b>	<b>4,40</b>	<b>0,40</b>	<b>2,95</b>
<b>Teilziel B: Eignung des Grundstücks</b>						
B1	Für 6-8 familiengerechte Wohnungen geeignet	8	0,15	1,20	0,25	2,00
B2	Terrassen/Balkone nach hinten / sonnig?	9	0,15	1,35	0,20	1,80
B3	Freizeitwert (Grst ist groß genug für Spielplatz)	6	0,10	0,60	0,15	0,90
<b>Summen Teilziel B</b>			<b>0,40</b>	<b>3,15</b>	<b>0,60</b>	<b>4,70</b>
<b>Gesamter Nutzwert</b>			<b>1,00</b>	<b>7,55</b>	<b>1,00</b>	<b>7,65</b>
<b>Maximal erreichbarer Nutzwert</b>				<b>10,00</b>		<b>10,00</b>
<b>Der Nutzwert ist vorteilhaft ab einem Wert von</b>				<b>5,00</b>		<b>5,00</b>
<b>Das Projekt wird fortgesetzt</b>						

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

- e) Sie können sich mit Verkäufer auf einen Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 250.000,00 Euro einigen.

Neben der üblichen Grunderwerbssteuer fallen Nebenerwerbskosten von 1,5% an.

Berechnen Sie die Grundstücks- und die Baukosten (vergessen Sie nicht die Mehrkosten für den Keller). Schlagen Sie anschließend 15% für Zwischenfinanzierung sowie Wagnis und Gewinn auf.

Baupreis nach NHK 2000 pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche = 600 Euro

Der aktuelle Baupreisindex beträgt 97,5 %

Die Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten betragen 14%.

Die technische und wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Kalkulieren Sie die Außenanlagen pauschal mit *aktuell* 40.000,--Euro.

Regionale und technische Korrekturfaktoren sind nicht zu verwenden.

12 Punkte

## Lösungsvorschlag

Gebäudeteile	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	Preis pro m <sup>2</sup> NHK2000	Kosten insgesamt (Euro)
	1.500,00	600,00 €	900.000,00
<b>Zwischensumme 1</b>			<b>900.000,00</b>
Baupreisindex		<b>97,50%</b>	877.500,00
Außenanlagen			40.000,00
Mehraufwand Keller			30.000,00
<b>Zwischensumme 2</b>			<b>947.500,00</b>
Baunebenkosten		<b>14,00%</b>	132.650,00
<b>Baukosten gesamt ohne Finanzierung</b>			<b>1.080.150,00</b>
		<b>Gerundet angesetzt mit:</b>	<b>1.080.000,00</b>
<b>Grundstückskosten</b>			
		<b>Kaufpreis</b>	<b>250.000,00 €</b>
		<b>Grunderwerbssteuer 3,5%</b>	<b>8.750,00 €</b>
		<b>Sonst.Nebenerw.K 1,5%</b>	<b>3.750,00 €</b>
		<b>Summe Grundstück</b>	<b>262.500,00 €</b>
<b>Zwischensumme</b>		<b>Grundstück + Baukosten</b>	<b>1.342.500,00 €</b>
		<b>ZwiFi, Wagnis, Gewinn 15%</b>	<b>201.375,00 €</b>
		<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.543.875,00 €</b>
		<b>Gerundet</b>	<b>1.544.000,00 €</b>

**Aufgabe 4:**

Bei der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten ab einer gewissen Größenordnung sind der Bauherr und der Fachplaner (Architekt) oft überfordert. Der Bauherr kann in diesem Fall einen Projektentwickler bzw. einen Projektsteuerer einschalten.

Wird ein Projektentwickler beauftragt, übernimmt er Funktionen des Bauherren bei der Entwicklung und der Steuerung von Projekten.

Ab welchem Bauvolumen wird in der Regel ein Projektentwickler eingeschaltet, wie hoch ist üblicherweise sein Honorar und woran wird dieses Honorar bemessen?

4 Punkte

Lösungsvorschlag

In der Regel wird ein externer Projektentwickler bei Projekten eingeschaltet, die voraussichtlich ein Bauvolumen von 2,5 MIO € überschreiten. Je nach Projektart kann es aber schon sinnvoll sein, ein externes Projektmanagement bei kleineren Projekten einzuschalten.

Das Honorar bemisst sich in der Regel nach den Baukosten, Kostengruppe 3 und 4 der DIN 276.

Grundsätzlich ist das Honorar frei verhandelbar. Es kann wie bei kleineren Objekten analog zur Architektenleistung nach der HOAI abgerechnet werden, üblich ist ein Prozentsatz von der Kostengruppe 3 und 4 der DIN 276 (oft 5%), es kann aber auch nach Stunden abgerechnet oder ein Pauschalbetrag vereinbart werden.

**Aufgabe 5:**

Ein externes Projektentwicklungsunternehmen muss nicht nur die Projektentwicklung im engeren Sinne durchführen, sondern auch Projektmanagement- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Benennen Sie die vier Hauptbereiche des Projektmanagements.

4 Punkte

Lösungsvorschlag

Die 4 Hauptbereiche des Projektmanagements sind:

- Projektorganisations- und Dokumentationsmanagement
- Qualitätsmanagement
- Kostenmanagement
- Terminmanagement

## Aufgabe 6:

Ein Investor ist Eigentümer eines Grundstücks im Innenstadtbereich, das er bebauen möchte. Er möchte Sie als Projektentwickler mit der schlüsselfertigen Durchführung des Projekts beauftragen.

Das innerstädtisch gelegene Grundstück hat eine Größe von 370 m<sup>2</sup>. Der mit der vorläufigen Projektskizze beauftragte Architekt hat ein Gebäude mit folgenden Merkmalen skizziert:

1. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse haben mit jeweils 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, darüber ein traufenständiges Satteldach, das nicht ausgebaut werden soll. Das Haus soll voll unterkellert werden.
2. Die Geschosshöhen sollen in Anlehnung an die gründerzeitlichen Prachtbauten jeweils 4 m betragen.
3. Die Fassade ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aus gestalterischen Gründen um 2 m zurückgesetzt.
4. Zu den Nachbarhäusern soll ebenfalls ein Abstand von je 2 m eingehalten werden.
5. Alle Geschosse sollen der Wohnnutzung dienen.

Der B-Plan beinhaltet die folgenden Festsetzungen:

1. MK-Gebiet
2. GRZ 0,6 / GFZ 1,8 max 3 VG, das Grundstück liegt insgesamt im Bauland.
3. Die Straßenbegrenzungslinie ist als Baulinie festgesetzt.
4. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
5. Die Traufhöhe ist zwingend mit 9 m über dem Geländeniveau (Gehweg) festgesetzt.
6. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen trifft der B-Plan keine Aussagen die über die Vorschriften der BauNVO hinausgehen.

Beurteilen Sie die Zulässigkeit der Planskizze des Architekten.

18 Punkte

## Lösungsvorschlag

---

- Die zulässige GRZ beträgt 0,6.  
 $370 \text{ m}^2 \text{ Grst.} \times 0,6 = 222 \text{ m}^2$   
Geplant sind 200 m<sup>2</sup>, insofern ist der Bau zulässig
  - Die zulässige GFZ beträgt 1,8.  
 $370 \text{ m}^2 \text{ Grst.} \times 1,8 = 666 \text{ m}^2$   
Geplant sind  $200 \text{ m}^2 \times 3 = 600 \text{ m}^2$ , insofern ist der Bau zulässig.
  - Die Baulinie fordert den Anbau an diese Linie. Ein Zurückweichen von 2 m ist nicht zulässig.
  - Die geschlossene Bauweise erfordert den Anbau an die Nachbargebäude. Ein Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.
  - Mit der geplanten Geschosshöhe wird die maximal zulässige Traufhöhe von 9 m um insgesamt 3 m überschritten.
  - Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (§7 BauNVO). Ein Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung ist ohne textliche Festsetzung im B-Plan unzulässig.
-

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

## Aufgabe 7:

Versuchen Sie den Kunden optimal bei der Finanzierung seines Reihenhauses zu beraten.

- Kaufpreis: 150.000,00 €
- Grunderwerbssteuer 3,5 %
- Gericht und Notar 2.000,00 €
- Sonderwünsche 10.000,00 €  
Werden direkt abgerechnet
- Zinsen während der Bauzeit 2.750,00 €
- Monatliche Betriebskosten des Hauses 200,00 €

In die Finanzierung bringt der Kunde ein:

- Bausparvertrag 1:
  - Guthaben: 20.000,00 €
  - Ansparsumme: 40%
  - Zuteilung bereits zugeteilt
  - Rückführungsquote: 6 ‰
- Bausparvertrag 2:
  - Bausparsumme: 20.000,00 €
  - Angespart 40%
  - Zuteilung: in 2 Jahren
- Eigenkapital insgesamt: 40.000,00 €
- Eigenleistung: 8.000,00 €

Bankkonditionen:

- Zinssatz (nominal) 5,45%
  - Tilgung 1,00%
  - Auszahlung 96,00%
- Das Damnum ist durch Erhöhung des Darlehens auszugleichen
- Zinssatz für Zwischenfinanz./Festdarlehen 5,75%

Aufgabe

1. Ermitteln Sie die Kosten.
2. Stellen Sie den Finanzierungsplan auf.
3. Stellen Sie eine Lastenberechnung auf.

18 Punkte

# Geprüfter Immobilienfachwirt / Geprüfte Immobilienfachwirtin

Testklausur vom 22.3.2010

Lösungsvorschläge

Lösungsvorschlag

Kostenzusammenstellung	
1. Kaufpreis	150.000,00 €
2. Grunderw.St.	5.250,00 €
3. Bauzeitzinsen	2.750,00 €
4. Notar / Gericht	2.000,00 €
5. Sonderwünsche	10.000,00 €
Gesamtkosten:	170.000,00 €

## Finanzierung

Darlehen	Zins	Tilgung	Auszahlung	brutto	netto	Belastung
	%	%	%	€	€	€
Kapitalmarktmittel	5,45	1	96	54.167	52.000	291
Bausparvertrag 1	<b>(5)</b>	<b>(7)</b>	100	50.000	50.000	300
Bausparvertrag 2	5,75	0	100	20.000	20.000	96
Betriebskosten						200
Eigenmittel						
a. Eigenkapital				40.000	40.000	
b. Eigenleistung				8.000	8.000	
Gesamt				172.167	170.000	887

Hinweis: In der Musterlösung waren zum BSV 1 die Sätze für Zins und Tilgung angegeben, obwohl die Aufgabenstellung keinen Hinweis enthält, der darauf schließen lässt.