

Übungen 1 (Frühjahrsprüfung 2000)

Ein in einem Mischgebiet (MI) gelegenes Grundstück, Größe 1.000 m², voll erschlossen, ist mit einem 3-geschossigen Bürogebäude, Baujahr 1980, nicht unterkellert, Flachdach, bebaut. Das Grundstück ist entsprechend den Bauvorschriften voll ausgenutzt.

Daten:	Bodenrichtwert zum Stichtag:	500 €/m ²
	Bruttogrundfläche:	900 m ²
	Nutzfläche:	700 m ²
	Nettokaltmiete / Monat (nachh. erzielb.):	14 €/m ²
	Bewirtschaftungskosten pauschal:	20%
	Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.200 €/m ²
	Wirtschaftl. Und techn. Restnutzungsd.:	40 Jahre
	Liegenschaftszins:	6 %
	Vervielfältiger:	15,05

- a) Ermitteln Sie den aktuellen Verkehrswert
- b) Begründen Sie das gewählte Verfahren.

Übungen 2 Herbstprüfung 2000

In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt ein voll erschlossenes Grundstück mit einer Größe von 700 m². Auf dieses wurde 1970 ein EFH, voll unterkellert, mit EG und DG gebaut. Das Grst. ist entsprechend den Bauvorschriften voll ausgenutzt.

Daten:

Bodenrichtwert zum Stichtag:	600 €/m ²
Bruttogrundfläche:	400 m ²
Wohnfläche:	200 m ²
NKM / Monat (nachhaltig erzielbar):	1.500 € pauschal
Bewirtschaftungskosten pauschal:	20%
Normalherstellungskosten 2000	1.300 €/m ²
Baukostenindex (2000 = 100)	110 Punkte aktuell
Baunebenkosten:	19 %
Außenanlagen, besondere Bauteile, Zeitwert:	40.000 €
Bauschäden:	20.000 €
Wirtschaftl. u. techn. RND:	50 Jahre (GND = 90 Jahre)
Liegenschaftszins:	3 %

Folie leer

- a) Ermitteln Sie den Verkehrswert.
- b) Begründen Sie das gewählte Verfahren.
- c) Das Objekt repräsentiert in sehr hohem Grad die Individualität/persönliche Note des Erbauers. Ist dieser Umstand zu berücksichtigen? Falls ja, wie und in welcher Form?