

# Veranstaltung "Basisseminar Immobilienbewertung"

<b>Seminarnummer</b>	C02-0005
<b>Termin 1</b>	Montag, den 27.01.2020 bis Mittwoch, den 29.01.2020
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	, Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz, Vordere Synagogenstr. 2, 55116 Mainz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
<b>Termin 2</b>	Montag, den 17.02.2020
- Zeit	09:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz, Vordere Synagogenstr. 2, 55116 Mainz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
<b>Termin 3</b>	Dienstag, den 18.02.2020
- Zeit	09:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz, Vordere Synagogenstr. 2, 55116 Mainz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
<b>Termin 4</b>	Montag, den 30.03.2020
- Zeit	10:00 Uhr bis 15:30 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz, Vordere Synagogenstr. 2, 55116 Mainz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
<b>Zielgruppen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aktivgeschäft</li><li>• Firmenkunden</li><li>• ImmobilienCenter</li><li>• Marktfolge</li></ul>
<b>Zielsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Zuordnung einzelner Mitarbeiter/-innen zu einer der drei Stufen erfolgt grundsätzlich nach den durch diese/-n Mitarbeiter/-in in ihrer/seiner täglichen Praxis zu begutachtenden Objektarten</li><li>• Die weniger strengen Anforderungen an Mitarbeiter/-innen, deren zu bewertende Objekte sich innerhalb der Kleindarlehensgrenze von 400.000 € bewegen, sind im Konzept berücksichtigt</li><li>• Durch die Möglichkeit der Prüfung am Ende der Qualifizierungsbausteine dokumentieren Sie, dass die Mitarbeiter/-innen ihr Wissen nicht nur erworben haben, sondern auch anwenden können</li><li>• Prüfung und Rezertifizierung dienen somit zur Sicherheit Ihrer Sparkasse, die Umsetzung ihres hohen Qualitätsmaßstabes nach innen und außen dokumentieren zu können</li><li>• Das Konzept steht im Einklang mit den fachlichen Anforderungen an einen Wertermittler im Sinne der Beleihungswertermittlungsverordnung.</li></ul>
<b>Inhalte</b>	<p><b>1. Tag</b> Einführung in die Wertermittlung/Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufgabe und Systematik der Wertermittlung von Immobilien</li><li>• Rechtlicher Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere Definition und</li></ul>

- Bedeutung des Beleihungswerts in der Kreditwirtschaft, insbesondere BelWertV, PfandBG, KWG, Solvabilitätsverordnung
- Verkehrs-/Marktwert nach BauGB

Das Grundstück und seine Bebaubarkeit:

- Bauplanungs- und baurechtliche Aspekte der Grundstücksbewertung
- Maß der baulichen Nutzung GRZ und GFZ
- Bodenrichtwerte richtig anwenden und anpassen
- Berücksichtigung der Lagequalität sowie von Über- und Unterausnutzungen des Grundstücks

### **2. Tag**

Sachwertverfahren - Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern:

- Bewertungssystematik des Sachwertverfahrens
- Überblick über Baustoffe und Baukonstruktionen, Gebäudebeschreibung
- Anwendung der Normalherstellungskosten NHK 2010
- Ermittlung der Bruttogrundfläche gem. DIN 277/NEU als Basis der Baukostenkalkulation
- Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung und Berücksichtigung von Modernisierungen
- Umgang mit Marktanpassungsfaktoren in der Marktwertermittlung
- Inhalt und Aufbau von Beleihungswertgutachten
- Darstellung der Befundtatsachen
- Notwendigkeit und Umfang der Begründung der Wertansätze
- Praktische Übung zur Gutachtenerstellung

### **3. Tag**

Bewertung von Eigentumswohnungen

- Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts
- Bedeutung von Teilungserklärung und Teilungsplan für die Immobilienbewertung
- Bewertung im Vergleichswertverfahren
- Auswahl geeigneter Vergleichswerte
- Anpassung an die zu bewertende Wohnung
- Berücksichtigung von Mietverhältnissen
- Besonderheiten bei Aufteilungsobjekten

Ertragswertverfahren:

- Bedeutung des Ertragswertverfahrens in der Beleihungswertermittlung
- Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieterträge, insbesondere Auswertung von Mietspiegeln
- Anforderung an Nachhaltigkeit und Zulässigkeit der Erträge
- Bewirtschaftungskosten, Definitionen und Ansatz:
- Unter besonderer Berücksichtigung der Anlage 1BelWertV
- Bedeutung und Auswirkung der Bodenwertverzinsung
- Der Kapitalisierungszinssatz als wesentliches Element der Beleihungswertermittlung
- Kapitalisierungszinssatz versus Liegenschaftszinssatz

Es schließt sich eine Vertiefungsphase und Zeit zur Erstellung des Gutachtens an.

### **4. Tag**

Fortsetzung Ertragswertverfahren:

- Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen

- Vorgehensweise bei Restnutzungsdauern unter 30 Jahren (§ 13 Abs. 2 BelWertV)
- Berücksichtigung anteiliger, gewerblicher Mieterträge
- Umgang mit Over- und Underrent

Besprechung der von den Teilnehmer(n)/-innen erstellten Gutachten (Klärung zwischenzeitlich aufgetretener Fragen, stichwortartige Wiederholung der Tage 1-3).

Berücksichtigung von dokumentierten Baumängel und Bauschäden bei der Beleihungswertermittlung

- Repetitorium anhand von Praxisbeispielen und Übungsaufgaben/Prüfungsvorbereitung

### **5. Tag (optional)**

Erbbaurecht:

- Erscheinungsformen und wirtschaftliche Bedeutungen des Erbbaurechts
- Grundzüge des Erbbaurechts/Erbbaurechtsvertrag lesen und verstehen
- Gesetzlicher und vertraglicher Inhalt des Erbbaurechtsvertrages
- Der Erbbauzins:
- Bestimmtheitsgrundsatz des Erbbauzinses
- Berücksichtigung von Wertsicherungsklauseln
- Ermittlung des gesetzlich und vertraglich geschuldeten Erbbauzinses
- Der Erbbauzins als Vorlast:
- Auswirkungen von Stillhaltererklärungen auf den Beleihungswert
- Das Bewertungsmodell der WertR06
- Grundzüge zur Bewertung des Erbbaurechts und des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
- Das Münchener Modell nach Werth als Ausgangspunkt der Beleihungswertermittlung für bebaute Erbbaurechte unter Berücksichtigung des BaFiN Rundschreibens 13/2009
- Praxisbeispiele und Übungen zur Anpassung des Erbbauzinses und zur Ermittlung des Beleihungswertes des Erbbaurechts

### **6. Tag**

Schriftliche Prüfung

#### **Voraussetzungen**

Wir raten, sich anhand des Buches "Die Bewertung von Standardrendite-Immobilien " von Achim Lenzen auf das Seminar vorzubereiten. Das Buch kann unter [pfandbriefbuero@dsgv.de](mailto:pfandbriefbuero@dsgv.de) bezogen werden.

#### **Hinweis**

Bausteine des Spezialseminars:

- Modul 1: 27.-29. Januar 2020
- Modul 2: 17. Februar 2020
- Modul 3 (optional): 18. Februar 2020 (Erbbaurecht)
- Lernerfolgskontrolle (Klausur): 30.03.2020

Folgende Arbeitsmaterialien bringen Sie bitte zum Seminar mit:

- die neueste komplette Textausgabe des BauGB (Beck-Texte Nr. 5018) mit allen relevanten Normen
- die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

kostenfreier Download unter:

[http://rlp.juris.de/rlp/gesamt/BauO\\_RP.htm#BauO\\_RP\\_rahmen](http://rlp.juris.de/rlp/gesamt/BauO_RP.htm#BauO_RP_rahmen)

- Taschenrechner
- Lineal

Für Teilnehmer/-innen, die eine Qualifizierung zum/zur Gutachter/-in anstreben gilt:  
Die Zulassung zur Gutachterprüfung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass der Teil Erbaurecht im Basisseminar besucht und die Prüfungen (zum Sachverständigen und die Zusatzprüfung Erbaurecht) jeweils mit mindestens 70 % bestanden wurden.

**Die Veranstaltung wird in Kooperation mit der Sparkassenakademie Schloß Waldthausen angeboten.**

**Bitte melden Sie Ihre TeilnehmerInnen für dieses Seminar direkt bei der Sparkassenakademie Schloß Waldthausen an.**

[Sparkassenakademie Schloß Waldthausen](#)

**Meldeschluss**

Montag, den 06.01.2020