Akademie der
Sparkassen-Finanzgruppe Saar

Veranstaltung "Basisseminar Immobilienbewertung"

Seminarnummer	C02-0005
Termin 1	Montag, den 27.01.2020 bis Mittwoch, den 29.01.2020
- Zeit	09:30 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	, Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 2	Montag, den 17.02.2020
- Zeit	09:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 3	Dienstag, den 18.02.2020
- Zeit	09:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller
Termin 4	Montag, den 30.03.2020
- Zeit	10:00 Uhr bis 15:30 Uhr
- Ort	Sparkassenakademie Rheinland-Pfalz
- Referent/in	Viktor-Hermann Müller

Zielgruppen

- Aktivgeschäft
- Firmenkunden
- ImmobilienCenter
- Marktfolge

Zielsetzung

- 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
- Die weniger strengen Anforderungen an Mitarbeiter/-innen, deren zu bewertende Objekte sich innerhalb der Kleindarlehensgrenze von 400.000 € bewegen, sind im Konzept berücksichtigt
- 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
- Prüfung und Rezertifizierung dienen somit zur Sicherheit Ihrer Sparkasse, die Umsetzung ihres hohen Qualitätsmaßstabes nach innen und außen dokumentieren zu können
- Das Konzept steht im Einklang mit den fachlichen Anforderungen an einen Wertermittler im Sinne der Beleihungswertermittlungsverordnung.

Inhalte

1. Tag
Einführung in die Wertermittlung/Grundlagen:

- Aufgabe und Systematik der Wertermittlung von Immobilien
- Rechtlicher Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere Definition und

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 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:

Akademie der
Sparkassen-Finanzgruppe Saar

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 Erbbaurecht im Basisseminar besucht und die Prüfungen (zum Sachverständigen und die Zusatzprüfung Erbbaurecht) 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 Waldhausen

Meldeschluss Montag, den 06.01.2020