

Zur Bewältigung der vielen Ungereimtheiten der Sachwertrichtlinie

Seit dem 18.10.2012 ist die somit nicht mehr ganz neue Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in Kraft. Sie wird aber immer noch sehr kontrovers diskutiert, da ihre Anwendung die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen soll und mit der Einführung der NHK 2010 auch eine Neuausrichtung des Sachwertverfahrens zum Tragen kommt. Dementsprechend wird die SW-RL allen in der Grundstücks-wertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen. Insoweit der Bewertungssachverständige bei der Sachwertermittlung auf die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Sachwertfaktoren zurückgreift, ist er an die neue Sachwertrichtlinie gebunden.

Die neue Sachwertrichtlinie hat nun zwischenzeitlich in vielen Gutachterausschüssen Einzug gehalten, denn diese stehen in der Pflicht, Sachwertfaktoren abzuleiten, damit Sachverständige in die Lage versetzt werden, die Sachwertrichtlinie mit den neuen Normalherstellungskosten 2010 anzuwenden. Deshalb liegen jetzt auch die ersten belastbaren Praxiserfahrungen vor, was wiederum die notwendige Grundlage für einen ergiebigen Erfahrungsaustausch zwischen den Anwendern ist.

Manche Teilbereiche der neuen Richtlinie beschränken sich in problematischer Weise darauf hinzuweisen, dass der Immobilienwert-ermittler die Aufgabe nach „sachverständigem Ermessen“ zu lösen hat.

Dies führt in der Wertermittlungspraxis oftmals dann zu Problemen, wenn verschiedene Gutachter zu völlig unterschiedlichen Auffassungen neigen. Da der Referent über einen großen Erfahrungsschatz verfügt und auf Grund der bundesweiten Durchführung einer NHK 2010-Grundlagen-Seminarreihe viel Teilnehmererfahrungen aus allen Teilen des Bundesgebietes aufnehmen konnte, ist er bestens in der Lage, bei vielen Anlässen, in denen der Sachverständige mit seinem sachverständigen Ermessen gefragt ist, vielfältige konkrete Lösungsansätze anbieten.

Themenschwerpunkte:

- Die praktische Anwendung der Sachwertrichtlinie mit Wertermittlungsbeispielen aus der Praxis - Sachwertfaktoren 2010 / 2000 im Vergleich
- Auswertung eines Kaufvertrages über ein bebautes Grundstück mittels der NHK 2010 und Ableitung des Sachwertfaktors
- Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei Anwendung der Zweisäulenmethode
- Hilfsmittel/Berechnungen zur Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- 13 Unklarheiten im Zusammenhang mit der Sachwertrichtlinie mit Vorschlägen zur Normierung
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße bei Mehrfamilienhausgrundstücken / praktikable Anwendung
- Auswirkungen des Ausstattungsstandards von Gebäuden auf den Bodenwert bzw. den vorläufigen Sachwert
- Auswirkung des Bodenwerts auf die Sachwertfaktoren
- Beispiele für abweichende Gebäudearten (Mischobjekte)
- Berücksichtigung der Alterswertminderung bei Bauschäden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- Erarbeitung eines Fragebogens nach § 197 BauGB als Grundlage für die Bearbeitung von Anlage 2 der Sachwertrichtlinie mit Erfahrungsaustausch
- Untersuchung der Wägungsanteile von unterschiedlichen Gewerken bei Mehrfamilienhäusern; /Lassen sich die Wägungsanteile der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf MFH übertragen?
- Auswirkung abweichender Ansätze bei den NHK 2010 gegenüber anderen Wertermittlungsverfahren (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze)

Zielgruppe:

Das Seminar richtet sich an gestandene und angehende Sachverständige für die Ermittlung von Grundstückswerten, an MitarbeiterInnen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sowie Mitglieder der Gutachterausschüsse, an Wertermittler in Immobilienabteilungen von Kreditinstituten, Versicherungen, privaten, kommunalen und kirchlichen Immobilien- bzw. Liegenschaftsverwaltungen, an Vertreter der Immobilienwirtschaft sowie an MitarbeiterInnen in öffentlichen Verwaltungen und Immobilienmakler.

Referent:



Gerhard Abele
Dipl.-Ing. (FH),
VermOAR
Leiter der
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
der Stadt Esslingen am
Neckar a.D.



Weitere Informationen

Alle unsere Seminare finden Sie in unserem Seminarprogramm unter www.ifbsv.de

Kontakt:

Telefon: 03471-316333

E-Mail: bewertungssachverstaendige@ifkb.de

Auf einen Blick:

Termin: 05.09.2019 Hannover

Uhrzeit: 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Preis: 275,00 € zzgl. 19 % MwSt.