

Systematische und marktkonforme Anwendung der boG's

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Das ist oft nicht leicht; genau genommen stellt das erhebliche Anforderungen an das Wissen und Können des Bewertungssachverständigen. Man denke z.B. an den Bereich der Baumängel und Bauschäden oder an das Problem der wirtschaftlichen Überalterung einer Immobilie als auch an die Frage nach dem Umgang mit erheblich von den marktüblichen Erträgen abweichenden Erträgen! Wie geht man diesbezüglich mit Rechten und Belastungen an Grundstücken um oder mit einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, mit wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen oder auch mit anfallenden Freilegungskosten.

Diese boG's haben zudem Auswirkung auf die Bodenwerte, falls die tatsächliche Überbauung eines Grundstücks von der baurechtlich zulässigen Bebauung abweicht. Da die Ermittlung von boG's i.d.R. mangels Masse nicht aus Vergleichen anderer Grundstücke ableitbar ist, müssen diese entweder deduktiv abgeleitet, auf rechnerischem Weg ermittelt oder durch sachgemäße Zu-/ Abschläge berücksichtigt werden. Diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind bei Anwendung unterschiedlicher Wertermittlungsverfahren nicht zwingend in gleicher Höhe anzusetzen. In der Wertermittlungspraxis ist dies dann nicht der Fall, wenn z.B. Bauschäden, Instandhaltungsrückstaus oder eine Wertminderung wegen wirtschaftlicher Überalterung in unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren in Abhängigkeit unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauern anzusetzen sind.

In diesem Seminar wird an vielen Beispielen die systematische Vorgehensweise bei der Berücksichtigung von boG's bei der Verkehrswertermittlung aufgezeigt.

Themenschwerpunkte:

- abweichende Ertragsverhältnisse
- wirtschaftliche Überalterung
- Bodenverunreinigungen
- Merkantiler Minderwert
- Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u.ä.
- erhebliche Abweichungen bei den Bewirtschaftungskosten
- dauerhafter struktureller Leerstand
- Bauschäden, Instandhaltungsrückstau
- Freilegungskosten
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- abweichender beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche

Zielgruppe:

Öffentlich bestellte und vereidigte sowie freie Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Mitarbeiter von Kreditinstituten und sonstige (Bau- und Immobilien-) Sachverständige, die sich mit Bewertungsfragen - wie z. B. der Immobilienwertermittlung – beschäftigen.



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: 30.09.2019 Frankfurt

Uhrzeit: 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Preis: 275,00 € zzgl. 19 % MwSt.