



Dipl.- Ing. Alexander Kohlhepp
Projektmanagement
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung
Betriebswirt (HWK)
t: +49 (0)30 327 098 38
f: +49 (0)30 310 157 98
m: +49 (0)179 227 34 01
e: a.kohlhepp@ak-bauberatung.com
w: www.ak-bauberatung.com

Die Ausbildung zum Sachverständigen für bebaute und unbebaute
Grundstücke

Ein Erfahrungsbericht

Legaldefinition:

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem **Zeitpunkt**,
auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr**
nach den **rechtlichen** Gegebenheiten und **tatsächlichen** Eigenschaften,
der **sonstigen Beschaffenheit und der Lage** des Grundstücks
oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
ohne **Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche**
Verhältnisse zu erzielen wäre.

Legaldefinition:

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem **Zeitpunkt**, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den **rechtlichen** Gegebenheiten und **tatsächlichen** Eigenschaften, der **sonstigen Beschaffenheit und der Lage** des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne **Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche** Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zeitpunkt: Verkehrswertermittlung beziehen sich immer auf einen geforderten Stichtag

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr: vorhandener Markt zum Zeitpunkt der Wertermittlung

rechtlichen Gegebenheiten: Rechte aus der Bauleitplanung, Baugesetzbuch, Lasten

tatsächlichen Eigenschaften: Vorhandene Beurteilung mit qualitativen und quantitativen Eigenschaften

sonstigen Beschaffenheit und der Lage: Umgebung, Emissionen usw.

ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse: Zum Beispiel Vernachlässigung von :
Steuervorteilen, Zuschüssen, einzelne Liebhaberangeboten u. Vergleichbaren

Zeitpunkt: Verkehrswertermittlung beziehen sich immer auf einen geforderten Stichtag

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr: vorhandener Markt zum Zeitpunkt der Wertermittlung

rechtlichen Gegebenheiten: Rechte aus der Bauleitplanung, Baugesetzbuch, Lasten

tatsächlichen Eigenschaften: Vorhandene Beurteilung mit qualitativen und quantitativen Eigenschaften

sonstigen Beschaffenheit und der Lage: Umgebung, Emissionen usw.

ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche: außer Acht Lassung von Beispielsweise: Steuervorteilen, Zuschüssen, einzelne Liebhaberangeboten u. Vergleichbaren

Der Gutachter hat diese Eigenschaften in nachweisbarer
und für den Laien nachvollziehbarer Art
in Einklang zu bringen und dies schriftlich zu dokumentieren.

Schlussfolgerung:

Um dieses gewünschte Ergebnis (Gutachten oder Beratung) zu erzielen,
müssen in all den genannten Teilbereichen fundierte Kenntnisse vorhanden sein.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?
2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen
3. Fallbeispiel: Auswirkungen verschiedener Restnutzungsdauern bei gleichen Liegenschaftszinssätzen aber unterschiedlichen Bodenwerten auf den ges. Verkehrswert.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

- Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?
- Wie lange dauert die Ausbildung?
- Sollten dies nur Leute machen, die sich mit Gebäuden auskennen?

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Für wen sind welche Kenntnisse erforderlich?:

Berufsgruppe mit Grundkenntnissen	Erweiterte Kenntnisse mit laufender Fortbildung
Steuerberater	Verwaltungsangestellte (Gutachterausschüsse, Vermessungsämter)
Notare, Rechtsanwälte	Makler
Bankkaufleute	Bauträger und Investoren
Berater	Sachverständige

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Fortbildung ja! Aber wie weit steige ich in die Thematik ein?

- Wenn ich als Sachverständiger tätig werde, hört die Ausbildung nie auf.

Exkurs: §16 der Sachverständigenordnung (IHK Berlin Oktober 2001)

... §16 Fortbildungspflicht und Erfahrungsaustausch

Der Sachverständige hat sich auf dem Sachgebiet, für das er öffentlich bestellt und vereidigt ist, im erforderlichen Umfang fortzubilden und den notwendigen Erfahrungsaustausch zu pflegen.

Weitere Pflichten des Sachverständigen sind den Sachverständigenordnungen der Kammern zu entnehmen.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

In welchem Ausmaß der Interessent die Sachverständigenfortbildung betreibt, hängt vom Interesse, seinen Erfahrungen, Kenntnissen und Fortbildungsstand ab.

Der Begriff des Sachverständigen ist nicht geschützt, jedoch:

Exkurs: OLG Köln, Urteil vom 8.08.97 –6 U 208/96

Auszug aus dem Urteil

Ein „Kfz-Sachverständiger ist gem. §8 HandwerksO in die Handwerksrolle eingetragen.

Er hat eine Meisterprüfung für das KFZ Handwerk erfolgreich abgelegt und tritt nun unter der Bezeichnung „Kfz-Sachverständiger“ nach außen auf. Dies wurde ihm vom Gericht unter Bezugnahme auf §3 UWG untersagt.

... es gäbe zwar keinen ausdrücklichen Schutz, aber ...Vorraussetzung sei eine überdurchschnittliche Sachkunde auf dem Gebiet, für das sich der Betreffende als Sachverständiger bezeichnet.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Die eigene Benennung als Sachverständiger obliegt jedem selbst, wenn er über spezielles Wissen verfügt und dies nachweisen kann.

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

- Die selbst ernannten oder verbandsanerkannten Sachverständigen
- Die amtlich anerkannten Sachverständigen
- Die öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen
- Die akkreditierten und zertifizierten Sachverständigen

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

1. Die selbst ernannten oder verbandsanerkannten Sachverständigen

- bedürfen keiner behördlichen Zulassung
- unterliegen keiner behördlichen Überwachung
- haben keine gesetzlichen Privilegien
- Der Titel „ Sachverständiger“ kann sich selbst verliehen werden
- Besondere Sachkunde wird nicht überprüft
- Unterliegen wie jeder Gewerbetreibender oder Freiberufler den einschlägigen Vorschriften, wie beispielsweise dem UWG (Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb)

Ein Teil der selbst ernannten Sachverständigen hat sich in Verbänden organisiert. Diese Verbände haben ähnliche Zugangsvoraussetzungen wie öffentliche oder zertifizierte Stellen. Der Sinn besteht in der Selbstreinigung und der Präsentation qualifizierter Sachverständiger am Gutachtermarkt mit beispielsweise ö.b.u.v Sachverständigen.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

2. Die amtlich anerkannten Sachverständigen

- werden in bestimmten Bereichen hoheitlich tätig in dem Sie periodische Sicherheitsüberprüfungen durchführen Beispiele : KFZ Überprüfung, Aufzüge, Druckbehälter usw. (Bsp. §2 Abs. 2a Gerätesicherheitsgesetz)
- Sie sind meistens Angestellte von staatlich beliehenen Organisationen (TÜV) (DEKRA)
- Sie können auch Selbständige sein, die zusätzlich eine amtl. Anerkennung erhalten haben.
- Sie können priv. und gerichtliche Gutachtenaufträge erledigen.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

3. Die öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen

- sind in einer besonderen Bestimmung gesetzlich geregelt (§ 36 GewO)

§ 36 GewO (Auszug)

Öffentliche Bestellung von Sachverständigen

- (1) Personen, die als Sachverständige auf den Gebieten der Wirtschaft einschließlich der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Garten- und Weinbaues tätig sind oder tätig werden wollen, sind auf Antrag durch die von den Landesregierungen bestimmten oder nach ..., daß sie ihre Sachverständigenaufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und ihre Gutachten entsprechend erstatten werden. Die öffentliche Bestellung kann inhaltlich beschränkt, mit einer Befristung erteilt und mit Auflagen verbunden werden.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von besonders geeigneten Personen, die auf den Gebieten der Wirtschaft
 1. bestimmte Tatsachen in Bezug auf Sachen, insbesondere die Beschaffenheit, Menge, Gewicht oder richtige Verpackung von Waren feststellen oder
 2. die ordnungsmäßige Vornahme bestimmter Tätigkeiten überprüfen.
- (3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die zur Durchführung der Absätze 1 und 2 erforderlichen Vorschriften über die Voraussetzungen für die Bestellung sowie über die Befugnisse und Verpflichtungen der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erlassen, insbesondere über
 1. die persönlichen Voraussetzungen einschließlich altersmäßiger Anforderungen, den Beginn und das Ende der Bestellung,
 2. die in Betracht kommenden Sachgebiete einschließlich der Bestellungsbedingungen,
 3. den Umfang der Verpflichtungen des Sachverständigen bei der Ausübung seiner Tätigkeit, insbesondere über die Verpflichtungen
 4. Zur unabhängigen, weisungsfreien, persönlichen, gewissenhaften und unparteiischen Leistungserbringung,
 5. zum Abschluß einer Berufshaftpflichtversicherung und zum Umfang der Haftung,
 6. zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch,
 7. zur Einhaltung von Mindestanforderungen bei der Erstellung von Gutachten,
 8. bei der Errichtung von Haupt- und Zweigniederlassungen,
 9. zur Aufzeichnung von Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Auftraggeber, und hierbei auch die Stellung des hauptberuflich tätigen Sachverständigen regeln.
- 4) .. können Körperschaften des öffentlichen Rechts, die für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen zuständig sind, durch Satzung die in Absatz 3 genannten Vorschriften erlassen.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

3. Die öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen

- sind in einer besonderen Bestimmung gesetzlich geregelt (§ 36 GewO)
- sind befugt bundesweit tätig zu werden
- sind im Gerichtsverfahren bevorzugt
- verpflichtet Gutachten zu erstatten
- sind zur strikten Einhaltung der gesetzlich geregelten Schweigepflicht verpflichtet
- genießen Bezeichnungsschutz (nur für die Zeit der öffentlichen Bestellung)
- die öffentliche Bestellung kann verloren werden

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Welche Arten von Sachverständigen gibt es:

4. Die akkreditierten und zertifizierten Sachverständigen

Als Einfluss auf die Sachverständigensituation darf der Einfluss der EU nicht außer Acht gelassen werden.

Die Europäische Normensituation hat einheitlich die für alle EU Mitgliedsstaaten geltende Normenreihe 45000 beschlossen.

In der EU-Norm 45013 wird bestimmt, dass akkreditierte Stellen auch Personen zertifizieren können, die dann als Prüfer oder Sachverständige unter bestimmten Voraussetzungen Tätig werden dürfen.

Es kann langfristig dazu kommen, dass sich das EU-System gegen die jeweiligen Landessysteme durchsetzt.

Die Entwicklung ist abzuwarten. Fachlich und sachlich werden sich die Inhalte der Wertermittlungsthematik jedoch nicht ändern.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie weit soll ich mich im Bereich Wertermittlung von Immobilien fortbilden?

Solange es dem Berufsziel bzw. Zweck dient

Die Fortbildung sollte, solange ich keine Sachverständigentätigkeit betreibe meinem Ziel angepasst werden

Sollte ich keine Sachverständigentätigkeit ausüben, sollte der Wissenstand so viel Überblick über die Thematik verschaffen, um den beauftragten Gutachter zu kontrollieren , zu seiner Wahl der Ergebnisse befragen zu können oder die Plausibilität des Gutachtens nach zu vollziehen.

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie lange dauert die Ausbildung?

Grundlagenkurse und Aufbaukurse

3-10 Unterrichtstage

Im Blockverfahren bzw. Wochenendkurse 8 Wochen (mittlerweile auch tlw. akkreditiert)

Kosten: 500 – 2000€

Beispiel: **IFS Institut für Sachverständigenwesen, WF (Wertermittlungsforum)**

Aufbaukurs: 5 Blöcke a 2Tage

Kosten: ca. 2000€ pro Zyklus

Vollständige Kurse mit mehreren Praxisbeispielen und Anteilen
von Selbststudium

15-60 Unterrichtstage Im Blockverfahren bzw. Wochenendkurse

Dauer halbes bis dreiviertel Jahr

Kosten: 3000€ - 15.000€

Auszug der Anbieter:

Kammern: (IHK, Ingenieurkammern)

Abschlüsse: Zertifikate oder anerkannte Titel (z.B

Immobilienfachwirt)

Beispiel: **(IHK Berlin)**

Vorbereitender Zertifikatslehrgang zur öffentlichen Bestellung:

Kosten: ca. 4000€

Dauer: halbes Jahr, jeden Freitag u. Samstag (52Tage)

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Wie lange dauert die Ausbildung?

Verbände, Organisationen, Lehrinstitute:

RICS (Royal Institute for Chartered Surveyors)

In Deutschland erfolgt die Ausbildung durch die European Business School

Dauer: 2 Semester (61 Tage)

Kosten: ca. 15.000€

Beispielabschluss: Immobilienökonom anerkannt von RICS

Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken e.V.

Beispielabschluss: Zertifizierter Sachverständiger oder Immobilienökonom

Kosten ca. 4000€

Dauer: 3 Blöcke a 3 Wochen (4 Tage/Wo)

1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Sollten dies nur Leute machen, die sich mit Gebäuden auskennen?

Sachverständiger für die Grundstücksbewertung ist in Deutschland kein Lehrberuf.

Sachverständige entstammen vor allem den Berufen:

- Architekt
- Bauingenieur
- Vermessungsingenieur
- Immobilienkaufmann
- Wirtschaftsingenieur
- Betriebswirt

Je nach Berufsgruppe müssen Defizite in der Vorbildung aufgearbeitet werden!

Grundstücksbewertung spielt sich zu 40% im wirtschaftlichen und 30% im rechtlichen Bereich ab!

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Legaldefinition:
§ 194

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem **Zeitpunkt**, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den **rechtlichen** Gegebenheiten und **tatsächlichen** Eigenschaften, der sonstigen **Beschaffenheit und der Lage** des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung

ohne **Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.**

TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN, SONSTIGE BESCHAFFENHEIT	Architektur
	Bautechnik
	Städtebau
	Mathematische Grundlagen
RECHT	Bauordnungsrecht
	Bauplanungsrecht
	Bodenordnung u. ä.
	Verwaltungsrecht
	Grundstücksgleiche Rechte
	Rechte und Belastungen
	Beitrags- und Abgabenrecht
GEWÖHNLICHE GESCHÄFTSVERKEHR	Wertermittlung (international)
	Betriebswirtschaftliche Grundlagen
	Grundstückswirtschaft
	Wertermittlungsrecht
	Gutachtenerstellung
	Liegenschaftswesen Bankwesen

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

RICHTLINIEN und VERFAHREN	Sachverständigenwesen
	Beleihungswertermittlung
	Steuerrecht
	Unternehmensbewertung
	Bewertungssonderfälle
	Verkehrswertermittlung
	Mietwertermittlung
	Versicherungswertermittlung
	EDV

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Architektur	Architektonische Formenlehre	Dachformen (Walmdach, Pultdach)
		Begriffe (Laubengang, Fundamentarten, Sparrendach, Pfettendach)
	Baustilkunde	Baustile, Rahmentragwerke, Zuordnung von Stilelementen ihrer Entstehungszeit, (Bsp.:Gründerzeit)
	Gebäudekunde	Kaltdach, Warmdach, Dämmputz, Kratzputz
		Himmelsrichtungen und Ihre Auswirkung auf die Wohnqualität
		Spännertypen, Innenganghaus, Aussenganghaus, Kernerschliessung

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Bautechnik	Bauphysik	Luftschall, Körperschall, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau, Brandschutzgrundkenntnisse, Mauerwerksarten mit Vor- und Nachteilen, Gründungsarten, Haustechnische Standards, Heizungen,
	Bauschadenskunde	Spannungsrisse, Schimmelarten, Kontaminierung (z.B. PCP),
	Baustatik	Ringanker, Skelettbauweise, Wandbauweise, Fachwerk
	Hochbaukonstruktion	Spannbeton, Stahlbeton, Rissbildung, Korrosion von Bewehrungen und ihre Auswirkungen

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Städtebau		Blockbebauung, Zeilenbebauung, Mittelzentren usw.
Mathematische Grundlagen		Geometrie, Kubaturberechnung, Flächenberechnung, Rentenrechnung z.B: - Abzinsungsfaktor: $1/qn$ mit $q=1+p$ · Aufzinsungsfaktor: Kehrwert des Abzinsungsfaktors: $1/(1/qn)$

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Bauordnungsrecht	Inhalte der Landesbauordnungen: Abstandsflächen, Teilung eines Grundstücks, Auflagen über Haustechnische Anlagen (Gefahrstoffe, Aussentanks, Druckbehälter Emissionen), Schallschutzauflagen, Fluchtwege, Brandschutzbestimmungen, Verfahrensregeln, (Bauantragstellung), Kennzeichnungspflichten, Einfriedungen, Bebauung allgemein.
Bauplanungsrecht	BNVO (Baunutzungsverordnung), Planzeichenverordnung, BauGB (Baugesetzbuch),
Bodenordnung u. ä.	Enteignung, Entwicklungsmaßnahmen, Planungsschadenrecht, Sanierung und Umlegung (BauGB)
Verwaltungsrecht	Verwaltungsvorgänge und die sich hieraus ergebenen Rechte und Pflichten
Grundstücksgleiche Rechte	Erbbaurecht, Wohnungs u. Teileigentum
Rechte und Belastungen	Dingliche Rechte, Baulasten, Denkmalschutz, Überbau, Wegerechte, Altenteil
Beitrags- und Abgabenrecht	Erschließungsbeitragsrecht (§128BauGB), § 1a Abs. 3 BauGB (Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen), außerhalb und Innerhalb des Bewertungsgrundstücks

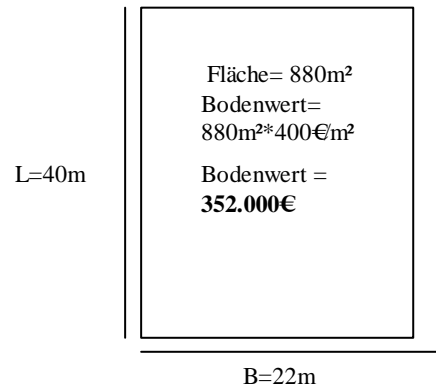
2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Übersicht und Struktur des Baugesetzbuches

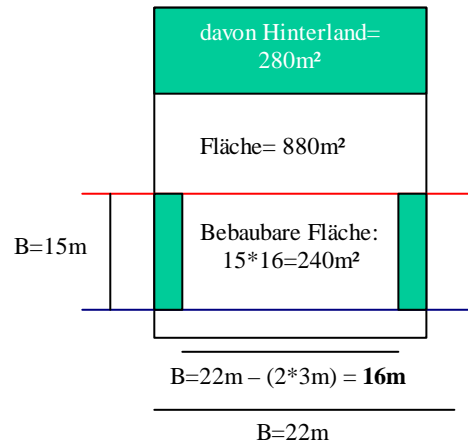
		§30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
		§34 Zulässigkeit von Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile
		§35 Bauen im Aussenbereich
Allgemeines Städtebaurecht (§ 1 - § 135c)		
I	ERSTER TEIL:	Bauleitplanung (§ 1 - § 13)
	ZWEITER TEIL:	Sicherung der Bauleitplanung (§ 14 - § 28)
	DRITTER TEIL:	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung (§ 29 - § 44)
	VIERTER TEIL:	Bodenordnung (§ 45 - § 84)
	FÜNFTER TEIL:	Enteignung (§ 85 - § 122)
	SECHSTER TEIL:	Erschließung (§ 123 - § 135)
	SIEBTER TEIL:	Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135a - § 135c)
Besonderes Städtebaurecht (§ 136 - § 191)		
II	ERSTER TEIL:	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 - § 164)
	ZWEITER TEIL:	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 - § 171)
	DRITTER TEIL:	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote (§ 172 - § 179)
	VIERTER TEIL:	Sozialplan und Härteausgleich (§ 180 - § 181)
	FÜNFTER TEIL:	Miet- und Pachtverhältnisse (§ 182 - § 186)
	SECHSTER TEIL:	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (§ 187 - § 191)
Sonstige Vorschriften (§ 192 - § 232)		
III	ERSTER TEIL:	Wertermittlung (§ 192 - § 199)
	ZWEITER TEIL:	Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung (§ 200 - § 216)
	DRITTER TEIL:	Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen (§ 217 - § 232)
Überleitungs- und Schlußvorschriften (§ 233 - § 247)		
IV	ERSTER TEIL:	Überleitungsvorschriften (§ 233 - § 245b)
	ZWEITER TEIL:	Schlußvorschriften (§ 246 - § 247)

Ausgangsdaten: Ein Bewertungsgebiet hat den Bodenrichtwert von 400 €
 In dem Auswertungsgebiet auf das sich die Statistik der Bodenrichtwertermittlung bezieht, richtet sich die Bebauung zu 85% nach §34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich), für 15% des Gebietes liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
 Bei der Untersuchung der Umgebung stellt der Gutachter fest, dass das gesamte Gebiet überwiegend aus zwei bis dreigeschossiger Bebauung besteht und die Grundstücksgrößen sich ähneln.
 Ausgangssituation: Zwei Grundstücke, gleich groß, die Bodenrichtwertkarte zeigt den gleichen BRW (400€)

Bewertungsgrundstück 1 (§34 BauGB)



Bewertungsgrundstück 2 (§30 BauGB) Bebauungsplan



Bewertungsgrundstück 2:
 Auflagen aus dem Bebauungsplan:
 Max.: 1 Vollgeschosse
 GFZ =0,4
 Bebaubar: 880m²*0,4=352m²
Nicht möglich, da nur 240m² zur Verfügung
 Bebaubar: 240m²
 Erforderliche Baufläche: 240m²/0,4
 Baulanderfordernis: 600m²
 Schlussfolgerung:
 Rest: Gartenland mit dem
 Bewertungsansatz: 880m²-600m²
 (0,25*280m²+600m²)*400€/m²
=268.000€

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Verkehrswertermittlung	Bewertungsverfahren: siehe weitere Ausführungen
Beleihungswertermittlung	Maßgabe der Banken bei der Sicherung Ihrer Ansprüche. Bankengutachten im Vergleich zum §194.
Bewertungs Sonderfälle	Wegerechte, Geh-, Fahr und Leitungsrechte. Fensterrecht, Bewertung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz
Mietwertermittlung	Grundlagen der Mietwertermittlung.
EDV	Anwendung der EDV bei der Erstellung von Gutachten. Bsp.: Excel

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen

Verkehrswertermittlung

Wertermittlungsverordnung WertV

Wertermittlungsrichtlinien

Umgang und Auswirkungen der Eingangswerte in die Verfahren

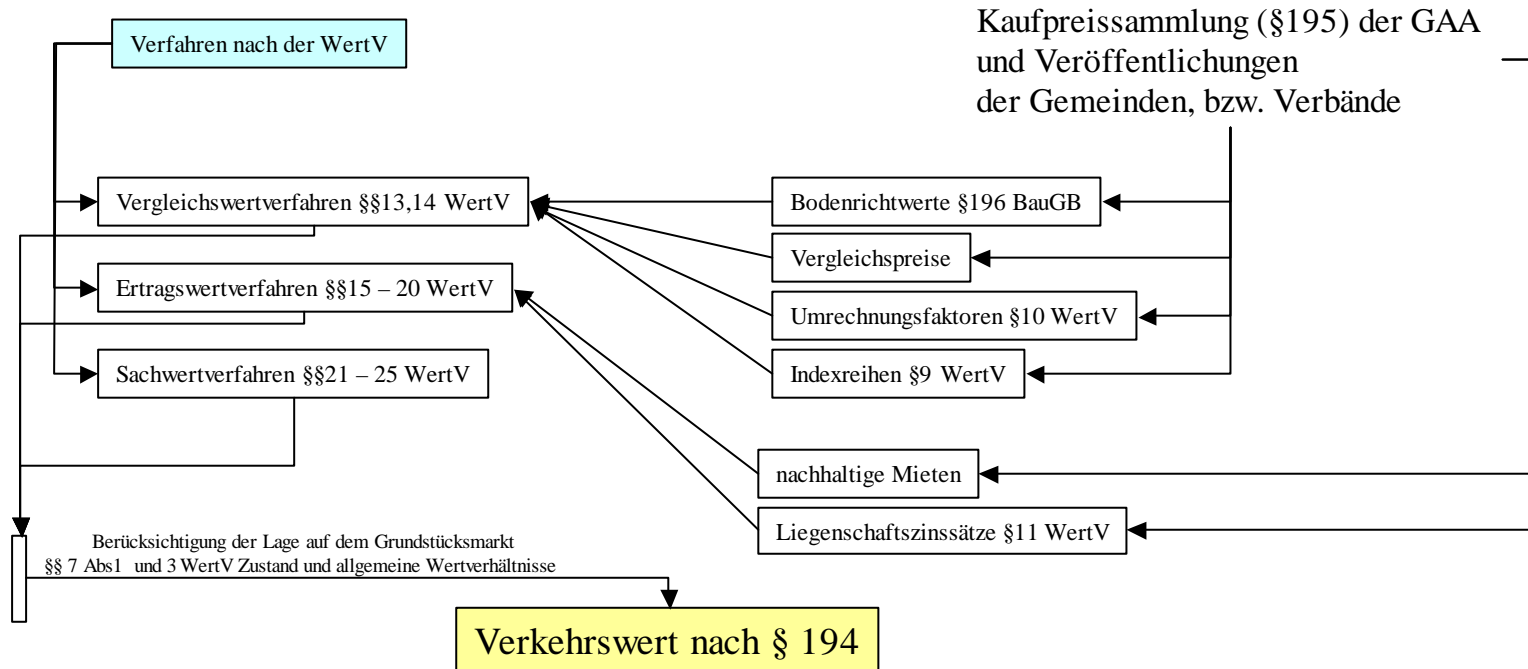
(Beispiel nachfolgend!)

Wertbeschaffung

Sonderfälle und Auslegung der Verfahren

Beispielrechnungen und Sonderfälle

2. Themenschwerpunkte in der Ausbildung zum Sachverständigen



3. Fallbeispiel: Auswirkungen verschiedener Restnutzungsdauern bei gleichen Liegenschaftszinssätzen aber unterschiedlichen Bodenwerten auf den ges. Verkehrswert.

*Umgang und Auswirkungen der Eingangswerte in die Verfahren.
Wertebeschaffung am Beispiel des Liegenschaftszinssatz*

(+) Reinertrag

(-) Bodenwert x Liegenschaftszinssatz

(=) Reinertrag des Gebäudes

(x) Vervielfältiger + Bodenwert = Verkehrswert

Grundstück 1: 400 m² großes Grundstück: Bodenwert [100 €/m²] Gesamtbodenwert: 40.000€

Grundstück 2: 400 m² großes Grundstück: Bodenwert [150 €/m²] Gesamtbodenwert: 60.000€

Versch. Restnutzungsdauern Auswirkung auf den Verkehrswert

3. Fallbeispiel: Auswirkungen verschiedener Restnutzungsdauern bei gleichen Liegenschaftszinssätzen aber unterschiedlichen Bodenwerten auf den ges. Verkehrswert.

Umgang und Auswirkungen der Eingangswerte in die Verfahren bei der Wertebeschaffung am Beispiel des Liegenschaftszinssatz

(+) Reinertrag (-) Bodenwert x Liegenschaftszinssatz (=) Reinertrag des Gebäudes (x) Vervielfältiger + Bodenwert = Verkehrswert

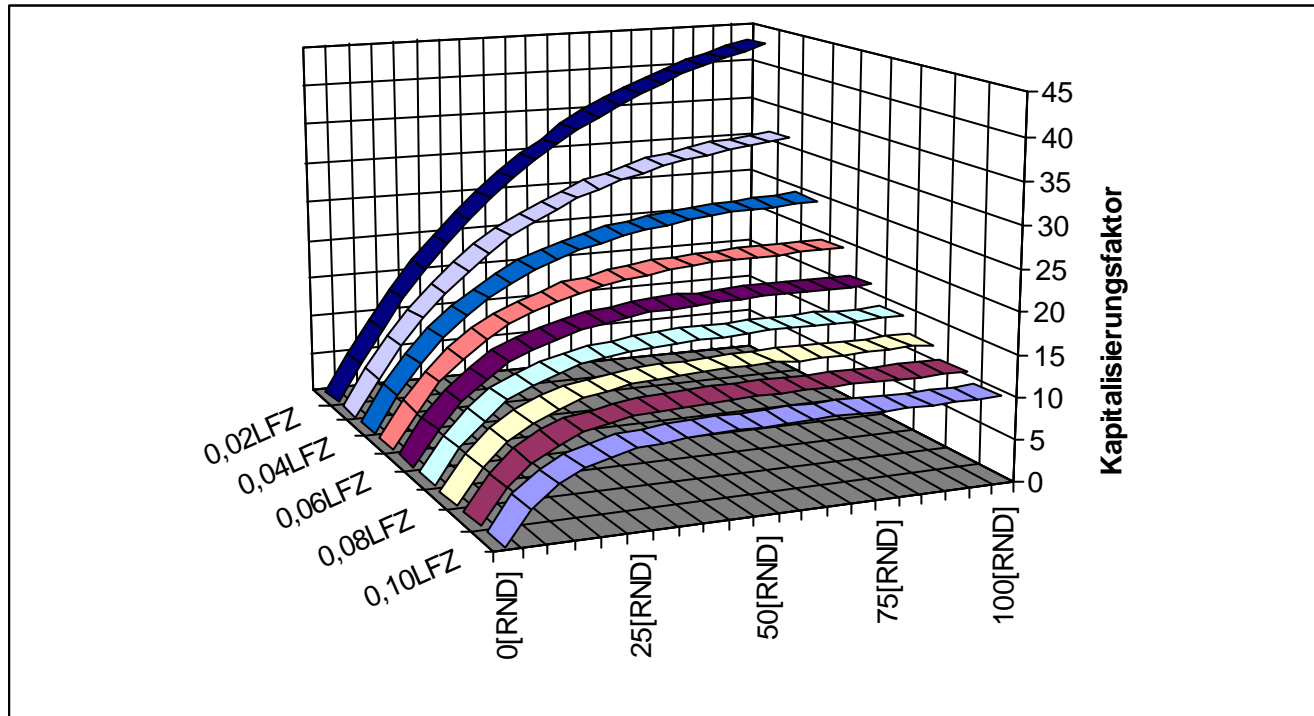
Grundstück 1: 400 m² großes Grundstück: Bodenwert [100 €/m²] Gesamtbodenwert: 40.000€ LZS: 5%, Re.: 12.500€

Grundstück 2: 400 m² großes Grundstück: Bodenwert [150 €/m²] Gesamtbodenwert: 60.000€ LZS 5% Re.: 12.500€

Restnutzungsdauer [RND]	BW 1	BW 2		Restnutzungsdauer [RND]	BW 1	BW 2
90 Jahre		100,00 €		30 Jahre		100,00 €
BW	40.000,00 €	60.000,00 €		BW	40.000,00 €	60.000,00 €
Reinertrag	12.500,00 €	12.500,00 €		Reinertrag	12.500,00 €	12.500,00 €
Bodenwertanteil 5%	2.000,00 €	3.000,00 €		Bodenwertanteil 5%	2.000,00 €	3.000,00 €
Gebäudereinertrag	10.500,00 €	9.500,00 €		Gebäudereinertrag	10.500,00 €	9.500,00 €
Vervielfältiger	19,75			Vervielfältiger	15,37	
Gebäudewert	207.375,00 €	187.625,00 €		Gebäudewert	161.385,00 €	146.015,00 €
Gebäudewert (+) Bodenwert	247.375,00 €	247.625,00 €		Gebäudewert (+) Bodenwert	201.385,00 €	206.015,00 €
Abweichung		-0,10%		Abweichung		-2,30%
		Restnutzungsdauer [RND]	BW 1	BW 2		
		10 Jahre	100,00 €	150,00 €		
		BW	40.000,00 €	60.000,00 €		
		Reinertrag	12.500,00 €	12.500,00 €		
		Bodenwertanteil 5%	2.000,00 €	3.000,00 €		
		Gebäudereinertrag	10.500,00 €	9.500,00 €		
		Vervielfältiger	7,72			
		Gebäudewert	81.060,00 €	73.340,00 €		
		Gebäudewert (+) Bodenwert	121.060,00 €	133.340,00 €		
		Abweichung		-10,14%		

3. Fallbeispiel: Auswirkungen verschiedener Restnutzungsdauern bei gleichen Liegenschaftszinssätzen aber unterschiedlichen Bodenwerten auf den ges. Verkehrswert.

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



1. Reichen Grundkenntnisse für meine Fälle der Wertermittlung aus?

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Gutachten oder die Kenntnisse des Sachverständigen immer dann gebraucht werden, wenn die einfachen Verfahren nicht mehr ausreichen.

Dies ist in 70% meiner Aufträge der Fall!

Mit ungenügenden - oder Grundkenntnissen an die Sachverständigentätigkeit heran zu gehen, kann in manchen Fällen gut gehen.

In Anbetracht, dass sogar öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige schon Ihre Vermögenshaftpflicht bemühen mussten, zeigt, dass die Aus- und Weiterbildung nie vernachlässigt werden darf.



Dipl.- Ing. Alexander Kohlhepp
Projektmanagement
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung
Betriebswirt (HWK)
t: +49 (0)30 327 098 38
f: +49 (0)30 310 157 98
m: +49 (0)179 227 34 01
e: a.kohlhepp@ak-bauberatung.com
w: www.ak-bauberatung.com