

# Fachseminare

März 2019

## ► Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) – systematische und richtige Berücksichtigung im Rahmen der Immobilienbewertung

## ► Bewertung von nicht marktgängigen Objekten – Was tun, wenn kein Markt vorhanden ist?

Die Deutsche Ingenieur- und Architekten-Akademie e.V. - DIAA und der Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS laden ein:

### ► Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB kommt der Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale eine besondere Bedeutung zu. Zu den BoG zählt eine Vielzahl sachlich wie fachlich unterschiedlicher Einflüsse, deren Erfassung häufig aufgrund von Unklarheiten fehlerhaft ist. Die Seminarteilnehmer werden nach Abschluss des Seminars in der Lage sein, den Einfluss der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale systematisch richtig und vollständig mit ihrer Auswirkung auf den (Verkehrs-) Wert einer Immobilie beurteilen zu können. Neben den bewertungsrechtlichen Grundlagen der BoG werden auch die erforderlichen bautechnischen wie immobilienwirtschaftlichen Kenntnisse zur Beurteilung von Mängeln und Schäden, der wirtschaftlichen Überalterung, wohnungs-

und mietrechtlicher Bindungen, von Rechten und Belastungen an Grundstücken, eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes, temporärer Mehr- und Mindererinnahmen sowie weiterer Grundstücksmerkmale dargestellt.

#### Themenschwerpunkte:

##### 1. Rechtliche Grundlagen

- Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Rechtsprechung
- Mangel- und Schadensbegriff im Kaufrecht
- Anerkannte Regeln der Technik und die Verkehrssitte

##### 2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Baumängel und Bauschäden
- Grundlegendes zur Bautechnik und Baukonstruktionslehre, Bauphysik, Bauchemie und Baubiologie

• Hinweise und Bezüge für die Praxis der Immobilienbewertung

- Feststellung von Mängeln und Schäden sowie deren Ursachen
- Ermittlung der Schadenshöhe und von Minderungen

##### • Anlässe für Wertminderungen

- wirtschaftliche Überalterung (Grundriss, Raumhöhen etc.)
- Konzeption (Architektur, Gestaltung)
- wohnungswirtschaftliche und mietrechtliche Bindungen
- Belastungen und Rechte
- temporäre Mindereinnahmen u. a.
- Anlässe für Werterhöhungen
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- temporäre Mehreinnahmen u. a.

##### 3. Beispiele aus der Bewertungspraxis und dem Teilnehmerkreis

Referent: Prof. Dr.-Ing. Thomas Wedemeier

München

Mittwoch

20. März 2019

09.30 – 16.30 Uhr

Anmeldung bis  
15. Februar 2019  
erbeten



### ► Bewertung von nicht marktgängigen Objekten

Die Wertermittlung von Immobilien baut üblicherweise auf der Annahme auf, dass ein funktionierender Markt vorhanden ist, also eine Angebots- und Nachfrageseite im Sinne eines Polypols bestehen würde. In zunehmendem Maße verlieren die tatsächlich vorhandenen Immobilienmärkte diese idealtypische Eigenschaft. Es bilden sich vermehrt Oligopole, Monopole oder gar „Märkte“ heraus, die lediglich aus einer Angebotsseite bestehen. Somit stellt sich im Rahmen der Bewertung die Frage, wie in derartigen Fällen in der Bewertungspraxis zu verfahren ist und wel-

che Methoden und Verfahren geeignet und anwendbar sind, um belastbare, marktorientierte Bewertungsergebnisse erzielen zu können.

Das Ziel dieses Seminars ist daher, systematische Wege der Bewertung von nicht marktgängigen Immobilien darzustellen. Die Teilnehmer werden nach Abschluss der Veranstaltung in der Lage sein, selbst derartige Sonderfälle der Wertermittlung rechtssicher bearbeiten zu können.

#### Themenschwerpunkte:

- Märkte – Preisbildung am Markt
- Wertbegriffe
- standardisierte und nicht standardisierte Bewertungsmethoden
- grundsätzliche Möglichkeiten der Behandlung nicht marktgängiger Immobilien
- Bewertungsbeispiele und Sonderfälle

Referent: Prof. Dr.-Ing. Thomas Wedemeier

München

Donnerstag

21. März 2019

09.30 – 16.30 Uhr

Anmeldung bis  
15. Februar 2019  
erbeten



## Referent

### Prof. Dr.-Ing. Dr. rer. pol. Thomas Wedemeier, Stadthagen,

ist Hochschullehrer an der Fakultät Bauwesen der HAWK Hildesheim/Holzminden/Göttingen. Seit 1994 ist er Beratender Ingenieur für das Bauwesen. Nach dem Studium war Prof. Wedemeier ca. fünf Jahre bis 1994 in der Bauindustrie tätig, insbesondere im Projektmanagement internationaler Bauvorhaben. Schwerpunkte seiner Tätigkeit als Hochschullehrer und Beratender Ingenieur sind das Projektmanagement am Bau, das Qualitätsmanagement am Bau, der Konstruktive Ingenieurbau, die Begutachtung von Mängeln und Schäden, die Wertermittlung von Immobilien sowie die Baubetriebswirtschaft.

*Wir bitten um Verständnis, dass wir uns Programmänderung, Referenten- oder Ortswechsel oder u. U. auch die Absage des Seminars vorbehalten müssen. Im Falle einer Absage erhalten Sie die gezahlte Teilnahmegebühr zurück. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.*

## Anmeldung

Hiermit melde ich mich verbindlich an für das Fachseminar

Betrag (netto):

### ► Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

am 20. März 2019... in München ...

### ► Bewertung von nicht marktgängigen Objekten

am 21. März 2019... in München ...

#### Seminarträger

Deutsche Ingenieur- und Architekten-Akademie e.V. - DIAA

#### Veranstalter

DCI-Seminar GmbH  
Edelsbergstraße 8 • D-80686 München

Telefon 089/57007244 • Fax 089/57007271  
E-Mail: [info@dci-seminar-gmbh.de](mailto:info@dci-seminar-gmbh.de)

Bankverbindung: DCI-Seminar GmbH  
IBAN DE78 7002 0270 0046 9059 97  
BIC HYVEDEMMXXX

#### Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung

Mit meiner Anmeldung willige ich ein, dass die hier angegebenen personenbezogenen Daten gespeichert und für folgende Zwecke verarbeitet und genutzt werden:

- 1) das Veranstaltungsmanagement durch die DCI-Seminar-GmbH (Teilnahmebestätigung, Teilnahmeurkunde etc.)
- 2) für weitere Information über das laufende Seminarprogramm der DIAA.

Ich möchte zukünftig nicht über das Seminarprogramm der DIAA informiert werden.

Diese Einwilligung kann ich jederzeit widerrufen per E-Mail an: [info@dci-seminar-gmbh.de](mailto:info@dci-seminar-gmbh.de)

Mitglied eines Trägerverbandes (s. u.)

Nichtmitglied

Gutachter/-in HypZert

Titel

Vorname / Name

Firma

↳ Stempel

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail (für Anmeldebestätigung und Rechnungsstellung)

ggf. abweichende Rechnungsadresse

Ort / Datum

Unterschrift

Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der DCI-Seminar GmbH als Vertragsbestandteil an. Diese können Sie unter [www.diaa-akademie.de/agb/](http://www.diaa-akademie.de/agb/) einsehen oder anfordern.

#### \* Die Trägerverbände der DIAA:

Berufsverband Freischaffender Ingenieure und Architekten - BFIA • Bundesingenieur- und Architektenverband - BIAV • Bundesverband Deutscher Baukoordinatoren - BDK • Bundesverband Deutscher Bausachverständiger - BBauSV • Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger - BDGS  
Bundesverband Deutscher Ingenieur-, Architektur- und Planungsbüros - IAP • Union Beratender Ingenieure - U.B.I.-D. • Union Freier Berufe - UFB  
Union Freier Sachverständiger - UFS • Verband Deutscher Architekten - VDA • Zentralverband Deutscher Ingenieure - ZDI