

Teilnahmezertifikat

**Herr
Uwe Loose**

hat vom 20.11.2003 bis 21.11.2003 am Vertiefungsseminar
**S 02 „Die häufigsten Bewertungsbesonderheiten
und die häufigsten Bewertungsfehler in der Praxis“**
der WertermittlungsForum Akademie in Hamburg
teilgenommen.

Auszug aus dem Seminarinhalt:

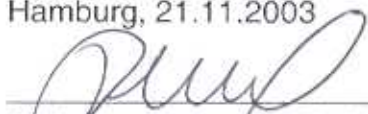
Die häufigsten Bewertungsbesonderheiten:

- Abweichungen von der ortsüblichen Miete:
Minder-/Mehrmiete, Staffelmierte, Gleitklausel, Leerstand, vermietetes Einfamilienwohnhaus, öffentl. gef. Wohnungsbau, Wohnungsrechte, etc.
- Bauschäden, Baumängel:
gefangene Räume, mangelnder Wärmeschutz
- fehlende Fertigstellung
- übergroße Grundstücke:
echte und unechte Übergrößen
- Bodenwert bebauter Grundstücke:
Bodenwertdämpfung oder nicht?
- unrentierliche Grundstücksnutzungen:
Umnutzung oder Liquidation
- Wohn-/Nutzflächen in Nicht-Vollgeschossen:
z.B. Mieten im UG; Berücksichtigung bei NHK
- Restnutzungsdauer-Verlängerung bei nachträglichen Modernisierungen und Anbauten etc.

Die häufigsten Bewertungsfehler:

- Makler: EW-Berechnung mit Abschlussmieten
- Architekten: Es wird nicht zwischen Kosten und Wert unterschieden.
- Banken: falsche Liegenschaftszinssätze (Beleihungswerte anstatt Verkehrswerte)
- Gutachterausschüsse:
veröffentlichte Bodenrichtwerte sind nicht „geeignet“,
zu den veröffentlichten „erforderlichen Daten“ wird das Bewertungsmodell nicht mitgeteilt,
Liegenschaftszinssätze für EFH zu hoch
- Sachverständige allgemein:
Sachwertansätze „in die Vergangenheit“ anstatt „in die Zukunft“,
fehlende Marktanpassungen im Sachwertverfahren,
von tatsächlicher Miete/Nutzung sich blenden lassen

Hamburg, 21.11.2003


Dipl.-Ing. (Assessor) Ralf Kranich
Geschäftsführer und Referent

WF - Akademie

Gesellschaft für die Aus- und
Weiterbildung von Grundstücks-
sachverständigen

Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

Inhaber:
Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (Assessor) Ralf Kranich