

## Marktgerechte Beachtung der boG's im Rahmen der Verkehrswertermittlung

Oft ist die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB entsprechend § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) streitbefangen, denn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise nach der Marktanpassung berücksichtigt. Zu den BoG's zählen insbesondere Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge u.a.m. Insbesondere die „marktgerechte“ Feststellung der Werteeinflüsse der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ob beispielsweise die vollen Kosten zur Beseitigung eines Bauschadens berücksichtigt werden sollen oder dürfen, wird oft kontrovers diskutiert. In dem Seminar wird die Vorgehensweise zur Darlegung des Werteeinflusses von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen so aufgezeigt, dass mögliche kontroverse Diskussionen hierzu reduziert werden.

### Themenschwerpunkte:

- Rechtliche Grundlagen
- Grundsätze für die Berücksichtigung der boG
- Fallarten zur Berücksichtigung der boG
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
  - vom Üblichen abweichende Merkmale des Bodens oder der baulichen Anlagen
  - besondere Rechte und Belastungen
  - übrige Besonderheiten
- Bewertung von boG
  - Zielbaumethode/Grenzwertmethode
- Verifizierung der Methode
  - anhand Kaufpreisen
  - mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise (z.B. Intersubjektive Einschätzung)
- Fazit und Ausblick



### Referent:

**Dipl.-Ing. Andreas Jardin**

Architekt und Immobilienökonom (ebs), Fachaufsicht des Bausachverständigenwesens im Bereich der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen

### 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



### Weitere Informationen:

Alle unsere Seminare finden Sie in unserem Seminarprogramm unter

[www.ifbsv.de](http://www.ifbsv.de)

### Kontakt:

Telefon: **03471-316333**

E-Mail: [bewertungssachverstaendige@ifbsv.de](mailto:bewertungssachverstaendige@ifbsv.de)

### Auf einen Blick:

Termine: **Online-Seminar**

**12.06.2023 und 13.06.2023**

Uhrzeit: **jeweils von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr**

Preis: **290,00 € zzgl. 19 % MwSt.**