

# Vorträge im Detail

## 27. Jahreskongress Immobilienbewertung 2019

### Tag 1: Donnerstag, 17.01.2019

#### Vorträge

---

12:30 **Empfang und Begrüßung der Kongressteilnehmer**

---

12:45 **Gestern, heute, morgen - Neues aus der Immobilienbewertung**

Dipl.-Ing. (Ass.) Sebastian Driessen,  
Sprengnetter, Bad Neuenahr

Was hat sich im vergangenen Jahr in der Immobilienbranche getan? Auf welche Neuerungen müssen Sie sich im nächsten Jahr einstellen? Welche neuen rechtlichen Rahmenbedingungen sind für Sie wichtig und welche Trends führen die Branche im neuen Jahr an?

---

13:45 **DSGVO - Erste Erfahrungen und praktische Anwendungstipps**

Dr. Oliver Buss LL.M.,  
DRES. RUGE PURRUCKER MAKOWSKI, Kiel

Der Vortrag zeigt erste Erfahrungen seit dem endgültigen Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) auf und gibt praktische Anwendungstipps, wie die DSGVO mit Augenmaß betrachtet werden kann, ohne den Geschäftsbetrieb des Immobilienprofis unnötig zu beeinträchtigen und gleichzeitig die weiterhin bestehenden rechtlichen Risiken zu beherrschen.

---

15:15 **Ableitung von Marktanpassungsfaktoren im deduktiven Modell für mit Einfamilienhäusern bebaute Erbbaurechte**

Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp,  
Landesamt für Vermessung und Geoinformationen  
Rheinland-Pfalz, Koblenz

Die ImmoWertV bringt in § 8 Abs. 2 zum Ausdruck, dass ein Verfahren nur dann als Wertermittlungsverfahren eingestuft werden darf, wenn es die Möglichkeit zur Marktanpassung bietet. In Rheinland-Pfalz sind bisher weder für unbebaute noch für bebaute Erbbaurechte Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Für die Objektgruppe „mit Ein(Zwei)familienhäusern bebaute Erbbaurechte“ ist in Rheinland-Pfalz erstmals begonnen worden, diese Lücke zu schließen. In diesem Vortrag wird die in der Regel „hochgenaue“ Ableitung der diesbezüglichen Marktanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung der meist nur geringen Fallzahlen an Kaufpreisen aufgezeigt.

---

16:15 **Sachverständigenwerbung: Chancen und Risiken**

Dr. Andreas Ottofülling,  
Mitglied der Geschäftsleitung der Wettbewerbszentrale  
Büro München, München

- Trennungsgebot – aktuell oder veraltet?
- Bezeichnungsschutz Sachverständiger: frei und selbsternannt, geprüft, anerkannt, zertifiziert, öffentlich bestellt und vereidigt!
- Urheberrechtsverletzungen – was nun?
- Auftragsgewinnung mit unlauteren Mitteln – Schmiergelder, Provisionen, Geschenke & Co.!
- und weitere Fallbeispiele aus der Praxis.

---

17:15 **Aktuelle Entwicklungen im Immobiliensteuerrecht**

Michael Roscher,  
Dipl.-Finanzwirt (FH) und Sachverständiger für  
Immobilienbewertung, Berlin

- Quo Vadis – Reform der Grundsteuer? – Aktueller Sachstand und mögliche Chancen für Sachverständige
- Grundbesitzbewertung – Bedeutende Finanzrechtsprechung im Kontext zur Verkehrswertermittlung
- Weitere aktuelle Entwicklungen – Neue Erbschaftsteuerrichtlinien

### Tag 2: Freitag, 18.01.2019

---

09:00 **Sachstandsbericht zur Zusammenführung der neuen Richtlinien zur Marktwertermittlung**

Ulrike Mennig,  
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und  
Reaktorsicherheit, Berlin

Seit einiger Zeit arbeitet der Arbeitskreis „ImmoWertR“ nunmehr an der von Anfang an geplanten Zusammenführung der in den letzten Jahren veröffentlichten Einzelrichtlinien (Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie) sowie der Regelungen der WertR 2006, die bisher noch nicht von den neuen Richtlinien erfasst wurden. Welche wesentlichen gesetzlichen Änderungen der letzten Jahre bilden letztlich die Grundlage der jetzt anstehenden Aufgabe? Vor welchen Herausforderungen steht die amtliche Wertermittlung? Welche Anforderungen und Erwartungen werden von den Beteiligten mit der Zusammenführung der Richtlinien verbunden? Wo ergaben und ergeben sich vor allem Diskussionspunkte?

---

10:00	<b>Wenig Geld, viel Wirkung – wie Sie mit einfachen Marketingmitteln Neukunden gewinnen</b> Carsten Nessler, ImmoWert Hessen, Wiesbaden	Wenn Menschen heute Informationen suchen oder Fragen haben, nutzen sie das Internet. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Sie im Netz gefunden werden müssen. Potenzielle Kunden erwarten mehr als nur eine Kontaktadresse. Ist Ihr Webauftritt kundenorientiert gestaltet? Wie steigern Sie Ihre "Auffindbarkeit" im Netz ohne hohe Kosten? Was bringen Blogbeiträge und Flyer?
11:30	<b>Hallenimmobilien - Wertermittlung und aktuelle Trends</b> Peter Salostowitz, IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG, Idstein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Worin unterscheiden sich Hallen von anderen Gebäudeklassen und wie unterscheiden sich Hallen untereinander?</li> <li>- Was sind die wesentlichen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung bzgl. des Standortes?</li> <li>- Was sind die wesentlichen Einflussfaktoren bei der Wertermittlung bzgl. des Gebäudes?</li> <li>- Wie lassen sich Werte von Hallen ermitteln, wenn es scheinbar keine Vergleichswerte gibt?</li> </ul>
14:00	<b>Live-Hacking</b> Christoph Ritter, Senior IT Security Consultant & Live-Hacker, SySS GmbH, Tübingen	<p>Unser Mobiltelefon glauben wir geschützt durch einen Pin-Code. Auch unseren Computer versuchen wir mit Antivirensoftware vor dem Einschleusen schädlicher Software zu schützen. Doch Angriffe auf Computersysteme, Datenausspähung und Datenklau sind allgegenwärtig. Die eingesetzten Hacking-Techniken werden stetig weiterentwickelt: Aus Sicht eines Hackers zeigt Christoph Ritter, wie erschütternd einfach es ist, Einsicht in fremde Daten zu bekommen.</p> <p>Eine unsichere IT-Landschaft kann ein Unternehmen erheblich gefährden. IT-Infrastrukturen können hochwertig und robust konzipiert sein und dennoch Schwachstellen aufweisen, über die digitale Angreifer ins interne Netzwerk gelangen. Um diesen auf die Spur zu kommen, eignet sich der Penetrationstest hervorragend als Kontrollinstrument. Denn auf diese Weise können IT-Netze effektiv auf Sicherheitslücken hin untersucht werden, um diese zu schließen: Damit es Hacker nicht so leicht haben, wie Christoph Ritter als Live-Hacker auf der Bühne.</p>
15:00	<b>Zur Nachhaltigkeit des Beleihungswertes in aggressiven Märkten</b> Dr. Karsten Schröter, NORD/LB Norddeutsche Landesbank, Hannover	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwicklung des Marktes und seine Abbildung im Marktwert</li> <li>- Risikoabbildung im Sicherheitenwert – Normierung des Beleihungswertes</li> <li>- Zur Entwicklung der Differenz zwischen Marktwert und Beleihungswert</li> <li>- Zum Verlust der Wahrnehmung des tatsächlichen Risikos in Immobilienmärkten</li> </ul> <p>Die Marktentwicklung ist unterschiedlich zu interpretieren. Während einerseits in Ballungszentren der Markt seit langem überhitzt, ist in anderen Regionen noch ein ausgeglichener Markt zu konstatieren. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Marktwerten wider. Aber wie sieht es bei der Beleihungswertermittlung aus? Werden in aggressiven Märkten weiterhin die Grundprinzipien der Beleihungswertermittlung – einen nachhaltigen Wert zu bestimmen, der dem Gläubigerschutz des Pfandbriefanlegers genügt – hoch gehalten? Gegenwärtig weiß niemand, wie sich die Märkte entwickeln. Der Zyklus ist jedoch bekannt. Ist dem nachhaltigen Beleihungswert genüge getan, wenn der aufsichtlich vorgegebene Spielraum so ausgenutzt wird, dass der höchstmögliche Beleihungswert ermittelt wird? Ist das Risikoprofil des Immobilienmarktes in ganz Hamburg einheitlich oder ist das Risiko der Immobilienfinanzierung in Wolfsburg genauso niedrig wie im Centrum von München?</p>
16:30	<b>Flächen in der Wertermittlung - ein unterschätztes Thema?</b> Dipl.-Ing. Wolfgang Glunz, Dr. Brauer & Glunz, Ratingen	<p>Wenn über Flächen diskutiert wird, werden leider häufig Äpfel mit Birnen verwechselt. Ein Wertgutachten hängt im Wesentlichen von der Qualität der Eingangsdaten ab. So ist auch die sachgemäße Ermittlung der relevanten Flächen für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung. Nicht zuletzt kann die ungeprüfte Übernahme von Flächen zu einer Haftung des Sachverständigen führen. Der Vortrag zeigt Fallstricke auf und versucht, die Zuhörer für das wichtige Thema mit vielen Beispielen zu sensibilisieren.</p>
17:30	<b>Bewertung landwirtschaftlicher Resthofstellen im Außenbereich</b> Prof. Dr. Harald Müller, Technische Hochschule Mittelhessen, Friedberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungsanlässe: Steuerliche Entnahme aus dem Betriebsvermögen, Verkehrswertermittlung, etc.</li> <li>- Baurechtliche Rahmenbedingungen der Außenbereichs (§ 35 BauGB)</li> <li>- Nutzungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sowie Mieten und Pachten</li> <li>- Bewertungsverfahren und Marktanpassung im Überblick ( regionale Ansätze und Erfahrungen aus der Praxis )</li> </ul>

Tag 3: Samstag 19.01.2019

---

10:00 <b>Mietrecht bei Gewerbeimmobilien</b> Thomas Herb, Rechtsanwalt und zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Lorsch	<p>Der Verkehrswert einer Immobilie, die gewerblich vermietet ist, wird erheblich von der Qualität des abgeschlossenen Mietverhältnisses beeinflusst. Unter „Qualität“ ist jedoch bei weitem nicht nur die Höhe des vereinbarten Mietzinses oder die gleichermaßen geschätzte Bonität des Mieters zu verstehen. Welchen Wert hat der Gewerbemietvertrag mit hoher Miete und solventem Mieter, wenn das Mietverhältnis durch inhaltliche oder konstruktive Mängel aus dem Gleichgewicht gerät oder gar der Bestand des Mietverhältnisses gefährdet ist?</p> <p>Sowohl die nicht unerheblichen Anforderungen des (gewerblichen) Mietrechts, als auch die immer wieder und laufend eingreifende Rechtsprechung sind stete Herausforderungen, die das mit dem Abschluss des Mietvertrages angestrebte wirtschaftliche Ergebnis, sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter erheblich belasten oder gar zerstören können.</p> <p>Mit dem Vortrag soll ein kleiner Einblick in die Herausforderungen des Gewerberaum-Mietrechts gegeben und die Sensibilisierung für Gefahren und Risiken gestärkt werden.</p>
11:30 <b>Neue Gutachtenaufträge durch aktuelle BGH-Rechtsprechung</b> Uwe Loose, Inhaber Immobilienbewertung Uwe Loose, Hamburg	<ul style="list-style-type: none"><li>- Welche Bedeutung hat das neue BGH-Urteil für Wertermittler</li><li>- <input checked="" type="checkbox"/> Wie können Wertermittler davon profitieren?</li><li>- <input checked="" type="checkbox"/> Wer sind geeignete neue Auftraggeber?</li><li>- Berechnungsbeispiele</li></ul>

---







