



LEHRGANG / SEMINARREIHE

## **Basislehrgang Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Immobilien**

**5-tägige Seminarreihe\* zum Einstieg in die in die Wertermittlung und Sachverständigentätigkeit im Bestellsgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Immobilien“**

### **Termin**

Donnerstag, 06.02.2025 bis Donnerstag, 03.04.2025, jeweils 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

### **Ort**

Laveshaus / Ateliergebäude  
Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

### **Referenten**

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Ruzyzka-Schwob, Dezent für Wertermittlung und Bodenordnung der Regionaldirektion Sulingen-Verden und stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Sulingen-Verden

Ministerialrat Dipl.-Ing. René Käker, Hannover

Dipl.-Ing. Andreas Ostermann, FRICS, Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R), Hannover

Architekt Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/Immobilien, Hannover

### **Veranstaltungsablauf**

Siehe Einzeltage

### **Zielgruppen**

Architektinnen und Architekten mit Interesse an der öffentlichen Bestellung und Vereidigung im Bestellsgebiet "Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Immobilien" zur Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung

Planende mit Interesse an der Gutachter- und Sachverständigentätigkeit im Themengebiet

Sachverständige und Gutachter, die ihre Kenntnisse zum Thema vertiefen, erweitern oder "updaten" wollen

*\* Die fünftägige Reihe ist eine Zusammenstellung von Seminaren zur Grundlagenvermittlung, die in den Folgehalbjahren mit Seminaren zu Vertiefungs- und Sonderthemen ergänzt werden kann.*

LEHRGANG / SEMINARREIHE

# Grundlagen der Wertermittlung

## Termin

Donnerstag, 06.02.2025, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

## Ort

Laveshaus / Ateliergebäude  
Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

## Referent

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Ruzyzka-Schwob, Dezernent für Wertermittlung und Bodenordnung der Regionaldirektion Sulingen-Verden und stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Sulingen-Verden

## Seminarinhalte

### Wertbegriffe

- Verkehrswert/Marktwert, Beleihungswert, Versicherungswert, etc.
- § 194 BauGB

### Gutachterausschüsse

- Aufgaben, Zusammensetzung, etc.

### Bewertungsrelevante Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BauGB, (Immo) WertV, WertR

### PfandBG, BelWertV

- BauNVO
- LBauO
- KAG
- BGB
- ErbbauG
- WEG

### Gegenstand der Wertermittlung

- Grundstück, grundstücksgleiche Rechte, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile

### Inhalt und Bedeutung des Grundbuchs

- GBO
- Aufbau des Grundbuchs
- Rangstellenproblematik
- Öffentlicher Glaube

### Grundsätze der Wertermittlungsverfahren

- SW, EW, VW
- Verfahrenswahl

## Veranstaltungsablauf

09.30 bis 11.00 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.15 bis 12.45 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

13.45 bis 15.15 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 2. Unterrichtsblock



LEHRGANG / SEMINARREIHE

## Erforderliche Daten der Wertermittlung / Vergleichswertverfahren

### Termin

Dienstag, 18.02.2025, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

### Ort

Laveshaus / Ateliergebäude  
Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

### Referent

Dipl.-Ing. (FH) Gerd Ruzyzka-Schwob, Dezernent für Wertermittlung und Bodenordnung der Regionaldirektion Sulingen-Verden und stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses Sulingen-Verden

Architekt Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/Immobilien, Hannover

### Seminarinhalte

- Vergleichswerte – woher?
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Wertermittlungsinformationssystem Niedersachsen, Daten aus Marktbereichen
- Vertiefung Vergleichswertverfahren
- Auswertung von Stichproben
- Grundlagen der mathematischen Statistik
- Auswertung von Vergleichsdaten
- Übung zur Auswertung von Stichproben und zur Umrechnung von Vergleichsdaten in Gruppen mit Besprechung
- Übung zur Auswertung von Stichproben und zur Umrechnung von Vergleichsdaten in Gruppen mit Besprechung
- Beispiele aus Gutachten
- Unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Mietgutachten, bebaute Grundstücke
- Alternative Wertermittlungsverfahren, Liquidationsverfahren und deduktive Bodenwertermittlung

### Veranstaltungsablauf

09.30 bis 11.00 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.15 bis 12.45 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

13.45 bis 15.15 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 2. Unterrichtsblock



LEHRGANG / SEMINARREIHE

# Bewertung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

## Termin

Donnerstag, 06.03.2025, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

## Ort

Laveshaus / Ateliergebäude  
Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

## Referent

MR Dipl.-Ing. René Käker, Hannover

## Seminarinhalte

Werte von Rechten an Grundstücken und Verkehrswerte von mit Rechten belasteten Grundstücken

- Systematik der Rechte
- Bewertungsgrundlagen (z.B. Kapitalisierungszinssätze, Rentenarten, Barwerte)

Bewertung von Nießbrauch und Wohnungsrecht

- Normierte Verfahren der WertR
- Werte der Rechte
- Wert der mit den Rechten belasteten Grundstücke
- Alternative Verfahrensweisen
- Marktanpassung/Risikoabschlag
- Bewertungsbeispiele

## Veranstaltungsablauf

09.30 bis 11.00 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.15 bis 12.45 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

13.45 bis 15.15 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 2. Unterrichtsblock



LEHRGANG / SEMINARREIHE

## Sach- und Ertragswertverfahren

### Termin

Dienstag, 25.03.2025, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

### Ort

Laveshaus / Ateliergebäude  
Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

### Referent

Dipl.-Ing. Andreas Ostermann, FRICS, Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M/R),  
Hannover

### Seminarinhalte

#### Sachwertverfahren

- Verfahrensablauf
- Bodenwertermittlung
- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Wertminderung wg. Alters
- Marktanpassung
- SW-RL 2012 / NHK 2010

#### Ertragswertverfahren

- Verfahrensablauf
- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Restnutzungsdauer (RND)
- Sonderfälle
- etc.

### Veranstaltungsablauf

09.30 bis 11.00 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.15 bis 12.45 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

13.45 bis 15.15 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 2. Unterrichtsblock



LEHRGANG / SEMINARREIHE

## Workshop Wertermittlung

### TERMIN

Donnerstag, 03.04.2025, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr

### ORT

Architektenkammer Niedersachsen / Ateliergebäude  
Friedrichswall 5, 30159 Hannover

### REFERENTEN

MR Dipl.-Ing. René Käker, Hannover

### SEMINARINHALTE

Inhalt und Aufbau von Wertermittlungsgutachten

- Grundsätze der Gutachtenerstattung
- Inhaltliche Gutachtenbestandteile
- Plausibilitätsprüfung von Wertermittlungsgutachten
- Aufgaben und Lösungen zur Grundstückswertermittlung
- Bewertungsbeispiele mit ausführlicher Diskussion

### VERANSTALTUNGSABLAUF

09.30 bis 11.00 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

11.15 bis 12.45 Uhr: 2. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

13.45 bis 15.15 Uhr: 1. Unterrichtsblock

*Kaffeepause*

15.30 bis 17.00 Uhr: 2. Unterrichtsblock