

RDM KOMPAKT

AUGUST 2024

INHALT

Verkehrswert vs. Einzelmarktpreise – Gutachten des Immobiliengutachters in Konfrontation mit den Vorstellungen der Auftraggeber

..... Seite 2

Seminare

Online-Seminar: Ableben des Mieters

..... Seite 3

Lehrgang zum Gutachter und Immobiliensachverständigen

..... Seite 3

Anmeldeformular

..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPACT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Wegner ist nicht Adenauer!

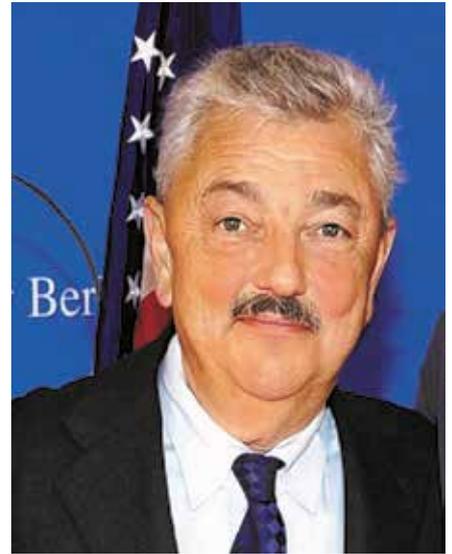
Von Georg Gafron

„Was stört mich mein Geschwätz von gestern“, wischte der legendäre erste Nachkriegskanzler der Bundesrepublik, Konrad Adenauer, Bewertungen von Kritikern zurück, die ihm vorwarfen, das Gegenteil von dem zu machen, was er vorher angekündigt hatte. Nun gut – der Fuchs aus dem Rheinland war schon zu Amtsbeginn mit 74 Jahren eine Person der Zeitgeschichte.

Nach vielen Jahren als Oberbürgermeister der Stadt Köln beugte er sich nicht vor den Nationalsozialisten und ging während der gesamten Nazizeit unter das schützende Dach der katholischen Kirche. Aber wie gesagt, was Hans sich leisten kann, kann Hänchen noch lange nicht.

Das sollte auch Berlins noch relativ junger Regierender Bürgermeister Kai Wegner (CDU) wissen. Denn bei bestimmten Versprechen haben die Wähler eine lange Erinnerung, und umso schlimmer wird es immer dann, wenn diese nicht eingehalten werden. So versprach der Christdemokrat zu seinem Amtsantritt, als Erstes werde er dafür sorgen, dass jeder bedürftige Berliner innerhalb von zwei Wochen einen Termin in einem Bürgeramt bekommen werde. Kenner der Situation sagten damals schon, die Worte höre ich wohl, allein mir fehlt der Glaube. Jetzt musste Wegner erneut eingestehen, dass auch diese Ankündigung ein Fehler gewesen sei. Er habe in seiner Funktion als Chef des Senats gar nicht die Kompetenz, in die Bezirke hineinzuwirken.

Dazu bedürfe es einer Reihe von Gesetzesänderungen, und die dauern bekanntlich ewig. Beispiel: Der Görliitzer Park in Kreuzberg gehört zu den bedrohlichsten Kriminalitätsschwerpunkten unserer Stadt – Drogendealer und ihre Kundschaft, entwurzelte Sozialfälle und auch Gewalttäter tummeln sich hier. Immer wieder kommt



es zu Raubüberfällen und schweren Vergewaltigungen.

Wegner wollte den Spuk beenden und zumindest für die Nacht den Park mittels eines Zaunes unzugänglich machen. Beifall von vielen Seiten! Doch siehe da, wieder legt der grünregierte Bezirk mit Verweis auf seine Zuständigkeit das Vorhaben ab. Jetzt sind erstmal die Gerichte am Zuge. Wer wie ein begossener Pudel dasteht, ist erneut der Regierende Bürgermeister Kai Wegner. Schon Winston Churchill wusste, dass die meisten Probleme immer dann entstehen, wenn ein Gedanke nicht konsequent zu Ende gedacht wird. Die „Berliner Schnauze“ nennt sowas eine „dicke Klatsche“.

Noch wird Kai Wegner vom Schwung des Wahlsieges getragen. Er ist immer gut gelaunt, fast ein Hansdampf in allen Gassen, und gibt fast allen – auf irgendeine Art und Weise – recht. Auch so kommt man gut durch die Tage.

Dennoch ein guter Rat zum Schluss: Asylbewerber zu gemeinnütziger Arbeit heranzuziehen, wie es seine eigene Partei vorgeschlagen hat und in anderen Bundesländern längst praktiziert wird, macht die Berliner SPD nicht mit. Na und, der Wähler wird am Ende schon wissen, wer die Blockierer sind. Die Bereitschaft zum Konflikt gehört freilich dazu.



Verkehrswert vs. Einzelmarktpreise – Gutachten des Immobiliengutachters in Konfrontation mit den Vorstellungen der Auftraggeber

Bei den aktuellen Marktbedingungen sieht sich der Sachverständige in Wertgutachten mit einem Konflikt zwischen real darstellbaren sowie nachweislichen Preisen und Vorstellungen seiner Kunden konfrontiert. Dies führt teilweise zu abweichenden Einschätzungen von Kunden, deren Vorstellung der Sachverständige sachlich nicht immer folgen kann oder darf. Das Problem hierbei ist, dass der Sachverständige im Sinne der gesetzlichen Vorschriften (BauGB, ImmoWertV 2021) einen Nachweis über seine Werteinschätzungen führen und dies fachlich begründen muss.

Leider führt dieser sachliche Nachweis anhand echter und vergleichbarer Verkäufe nebst einer zeitlichen Anpassung anhand des realen Marktverhaltens dazu, dass dem Sachverständigen vereinzelt fehlerhafte Marktbeurteilungen oder „das Leben in der Vergangenheit“ vorgeworfen wird. Ihm werden dabei angebliche Kaufpreise einzelner Angebote genannt, die sich nur bedingt überprüfen lassen oder sich nicht mit den beim Berliner Gutachterausschuss erfassten Verkäufen decken.

Trotz größter Sorgfalt und Abwägen von Informationen aus dem Markt ist es auch für einen noch so kompetenten Sachverständigen kaum möglich, unabhängig vom Begriff eines Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB den real erzielbaren Preis einer Immobilie oder von Wohnungseigentum abzubilden, denn der Verkehrswert nach gesetzlicher Definition ist ein Preis, den in einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Vielzahl von möglichen Interessenten bieten könnten. Es handelt sich bei dem Marktwert (Verkehrswert) eher um einen Schwerpunktwert als einen punktgenauen Marktpreis. Dass dabei unterschiedliche Betrachtungen eines einzelnen Interessenten auf eine Immobilie auch unterschiedliche Beurteilungen und Ergebnisse liefern, lässt sich dabei nicht vermeiden.



Robert Vorreiter
Geschäftsführer und Gesellschafter der VP Value of Property, Vorreiter Sachverständigen GmbH und Vorsitzender des RDM-Bewertungsausschusses

Ein tatsächlich gezahlter Preis für eine Immobilie oder ein Wohneigentum kann damit von dem Marktwert (Verkehrswert) durchaus abweichen, weil ein einzelner Preis eben ein individuell ver- und ausgehandelter Preis zwischen Verkäufer und Käufer ist. Oder es ergeben sich Marktbedingungen, die einen zeitnahen Verkauf zu einem „Vorstell“-Preis verhindern. Dass dann ein Preis in Höhe eines ermittelten Marktwertes nicht sofort erzielbar ist, hat keinesfalls etwas mit der Qualität eines Wertgutachtens zu tun, sondern vorwiegend mit anderen Faktoren. Der Sachverständige ist in seinen Wertgutachten aber gefordert, seine Wertfindung zu einem Stichtag mit Nachweisbarkeit anhand von allgemeinen Informationslagen und Kaufpreisen durchzuführen.

Der Sachverständige ist nicht Erfüllungsgehilfe für Wunschwerte, sondern zur objektiven Darstellung von Marktverhältnissen verpflichtet. Er riskiert ansonsten den Verlust seiner Glaubwürdigkeit, seiner Reputation und im schlimmsten Fall seiner Zulassung.

Online-Seminar über die Videoplattform „Zoom“

Ableben des Mieters



Stirbt der Mieter, stellt sich die Frage nach der Fortsetzung oder Beendigung des Mietverhältnisses. Dabei geht es um Mietzins- und Nebenkostenforderungen, aber auch um Fragen der Abwicklung des Mietverhältnisses, insbesondere um die Durchführung von Renovierungsarbeiten und die Realisierung etwaiger Schadensersatzansprüche. Häufig geht es dem Vermieter auch nur darum, in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

Der Gesetzgeber hat hierzu Regelungen getroffen, die scheinbar Klarheit schaffen sollen. In der Praxis stößt man jedoch an die Grenzen der Durchsetzbarkeit. Guter Rat ist hier wie immer Gold wert. Das Seminar beleuchtet dieses spezielle Thema sowohl mit seinen rechtlichen Komponenten als auch mit praktischen Lösungsansätzen.

Erörtert werden u. a.:

- Eintrittsrechte nach dem Tod des Mieters
- Sonderkündigungsrechte (Mieter/Vermieter)
- Wenn die Erben ausschlagen, was nun?
- Nachlasspflegschaft beantragen
- Aufgaben des Nachlasspflegers
- Rentenversicherung verlangt die Miete zurück
- Schadensersatzansprüche und Forderungen gegen die Erben durchsetzen
- Tipps aus der Praxis
- Mieter unter Betreuung: Was der Vermieter wissen muss

Zielgruppe: Immobilienmakler, Hausverwalter, Vermieter

Referent: RA Tom Martini, Rechtsanwalt und Mediator, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht

Termin: Donnerstag, 10. Oktober, 15 bis 16.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	110,00 €
Externe	180,00 €



Lehrgang zum Gutachter und Immobiliensachverständigen

Der Lehrgang beginnt im Oktober/November 2024, sofern genügend Anmeldungen vorliegen.

Berufsbegleitender Lehrgang der Architektenkammer Berlin in Kooperation mit dem Verband der Vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg e.V. (VVS) und dem Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Die Bewertung von Immobilien ist mit hoher Verantwortung verbunden und setzt daher eingehende fachliche Kenntnisse und Fähigkeiten sowie einschlägige Berufserfahrung voraus. Nur entsprechend qualifizierte Fachleute sind in der Lage, den Wert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie deren Beleihungswert korrekt zu ermitteln.

Der berufsbegleitende Lehrgang vermittelt die Basisqualifikation, die bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen zu einer späteren Bestellung als IHK-Sachverständiger oder zur Personenzertifizierung nach DIN/ISO 9000 ff. führen kann. Die erfolgreiche Teilnahme an dem Lehrgang führt allerdings nicht automatisch zur öffentlichen Bestellung oder Zertifizierung als Sachverständiger; hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen.

Zielgruppe

Die Veranstaltung wendet sich an berufserfahrene Architektinnen und Architekten, Kaufleute, Betriebs- und Volkswirte sowie Maklerinnen und Makler. Anfängliche praktische Erfahrungen in der Erstellung von Gutachten sind zweckmäßig.

Abschluss

Wer an dem Lehrgang regelmäßig teilnimmt (Anwesenheit mindestens 80 %) und die lehrgangsinternen Leistungsnachweise erbringt, erhält nach einem internen Test ein gemeinsames Lehrgangszertifikat von Architektenkammer Berlin, VVS und RDM.

Dozenten/Trainer

Unsere Dozenten sind hervorragend

qualifizierte Fachleute und verfügen über langjährige Erfahrungen im Immobilienbereich.

- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter (öbuv) Sachverständiger, Berlin
- Dipl.-Ing. Steffen Bachmann, öbuv Sachverständiger, Berlin
- Dr. Hubert Geppert, öbuv Sachverständiger, Berlin
- Dipl.-Ing. Elke Hänicke-Hurlin, öbuv Sachverständige, Potsdam
- Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich, öbuv Sachverständige, Berlin
- Dipl.-Ing. Bernd Milke FRICS, zertifizierter Sachverständiger (CIS HypZert F/M), Berlin
- RA Burkhard Mette, Rechtsanwalt, Großenhain
- Dr. Michael Münchehofe, öbuv Sachverständiger, Berlin
- Dipl.-Ing. Joachim Obst, öbuv Sachverständiger, Berlin
- Dipl.-Ing. Johann Graf von Reichenbach, öbuv Sachverständiger, Berlin
- Dipl.-Ing. Thomas Sandner, Vorsitzender des GAA bei der Senatsverwaltung Berlin, Berlin
- Dr. Carsten Brückner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin
- Dr.-Ing. Julia Kaschenz, öbuv Sachverständige, Berlin
- Prof. Dr.-Ing. Dirk Terhechte, Architekt, Rheine

Lehrgangsinhalte

- wirtschaftliche Kenntnisse
- Bautechnik
- Sachverständigenrecht
- Bau- und Planungsrecht
- Wertermittlungsverfahren und ihre Anwendung
- Inhalt, Arten und Aufbau von Gutachten mit praktischen Übungen
- Lehrgangsabschluss: interner Test

Teilnahmegebühren

3.240 € für Mitglieder und 3.500 € für Gäste

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Veranstaltungsort

Die theoretischen Unterrichtseinheiten finden in der Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin statt.

Veranstaltungszeiten

freitags 14.00 bis ca. 19.00 Uhr
samstags 9.00 bis ca. 14.00 Uhr

Ansprechpartnerinnen

Organisatorische Fragen: Janica Bohne, Telefon 030/29 33 07-31

Fachliche und inhaltliche Fragen: Dipl.-Ing. Andrea Lossau, Telefon 030/933 07-11

Der Lehrgang entspricht den besonderen Anforderungen, die eine effiziente berufsbegleitende Weiterbildung stellt. Der theoretische Wissenserwerb wird mit der Bearbeitung praktischer Fälle und Ortsbegehung verbunden. Durch die handlungsorientierte Gestaltung des Unterrichts wird auch schnell der Erfolgszuwachs für Ihre eigene Arbeit erkennbar. Alle Teilnahmeunterlagen werden Ihnen digital zur Verfügung gestellt.

Der Lehrgang beginnt einmal jährlich, sofern genügend Anmeldungen vorliegen.

Ausführliche Informationen erhalten Sie von den genannten Dozenten/Trainern.

Eine Online-Anmeldung zum Lehrgang ist ausschließlich über die Seite der Architektenkammer Berlin möglich: www.ak-berlin.de

Sie suchen einen Immobilienexperten

- egal ob Kauf oder Verkauf, ob Mietverwaltung oder WEG Verwaltung - wenden Sie sich bei diesen wichtigen Entscheidungen an einen geprüften Fachmann. Das RDM Logo ist Synonym für die Markterfahrung, die Kompetenz und die Qualität unserer Mitglieder. Achten Sie bei Ihrer Wahl auf dieses Qualitätszeichen.

Lieber gleich zum RDM-Makler

unabhängig
sachkundig
RDM-geprüft.



RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143 Tel (030) 213 20 89
10783 Berlin Fax (030) 216 36 29
info@rdm-berlin-brandenburg.de www.rdm-berlin-brandenburg.de



Achtung:
Die Mitgliedervergünstigungen gelten auch für Angehörige Ihrer Firma!!!

Anmeldeformular

Ring Deutscher Makler
per Fax (030) 216 36 29
per eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Hiermit melde(n) ich (wir) mich (uns) zu folgender(n) Veranstaltung(en) an:

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

Seminar:			
	Vorname	Name	Teilnahmegebühr(en)
1. Teilnehmer(in)			
2. Teilnehmer(in)			
3. Teilnehmer(in)			
4. Teilnehmer(in)			
5. Teilnehmer(in)			

eMail	
Telefon	
Rechnungs- anschrift	

Die Seminargebühr in Höhe von € bitten wir **nach Eingang der Rechnung** unter Angabe der Rechnungsnummer zu überweisen. Aus ökologischen und administrativen Gründen verzichten wir zukünftig auf den Versand der Rechnungen per Post. Die Rechnung wird per eMail elektronisch im PDF-Format zugestellt.

Dies ist eine rechtsverbindliche Anmeldung. Eine gesonderte Bestätigung wird nicht versandt.

Bei Stornierungen wird stets der volle Seminarpreis berechnet. Ein Ersatzteilnehmer kann jederzeit benannt werden. Beantragt der Teilnehmer während dieser Seminarreihe die Aufnahme in den RING DEUTSCHER MAKLER, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V., zahlt er ab diesem Seminar die ermäßigte Gebühr für Mitglieder. Die Differenz wird mit dem Mitgliedsbeitrag bzw. der Aufnahmegebühr verrechnet.

Ort, Datum: _____

rechtsverbindliche Unterschrift: _____

