

## Seminar

# Das Zweifamilienhaus als Spezialimmobilie

Rechtliche Gestaltungen und ihre Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie  
HypZert anerkannt für CIS HypZert (S)

### Dozent:

Oliver Holz, Holz,  
Schäfer & Partner

### Termin:

27.11.2013

NEU

*Ihr Erfolg ist unsere Motivation.*

### Diese Veranstaltung richtet sich an:

Führungskräfte und Spezialisten aus den Bereichen Immobilienfinanzierung und Marktfolge Aktiv sowie Immobiliengutachter HypZert

### Individuelle Regelungen und deren Auswirkungen auf die Wertbeständigkeit

Zweifamilienhäuser sind schnell bewertet – denkt man zumindest. Oft sind diese Objekte in Familienbesitz. Nicht selten sind diese Wohnhäuser nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und mit jeweils separaten Grundpfandrechten belastet. Dabei sind einerseits sehr individuelle Regelungen anzutreffen oder gar keine, was zur Folge hat, dass die gesetzlichen Vorschriften voll zur Geltung kommen. Diese rechtlichen Gestaltungen sind wesentlicher Bestandteil einer Immobilie (§ 96 BGB) und daher bei der Bewertung mit zu berücksichtigen.

Diese Rechtskonstrukte sind nicht zwingend in Abteilung II des Grundbuchs oder im Baulastenverzeichnis zu finden. Im Rahmen unseres Seminars werden Sie für mögliche Probleme, die manche rechtliche Gestaltungen mit sich bringen, sensibilisiert, ohne dass wir uns dabei im Paragraphenschwermel deutscher Gesetze verirren. Wir betrachten einige grundlegende rechtliche Sachverhalte und untersuchen Lösungsmöglichkeiten, um den Sicherheitenwert für die Bank zu erhalten. Außerdem werden weitere wohnwirtschaftliche Objektarten und deren Beleihbarkeit in unserer Veranstaltung näher beleuchtet und zahlreiche Praxisfälle besprochen.

### Ihr Nutzen:

- Sie erhalten ein Gespür für Probleme bei der Immobilienart „Zweifamilienhaus“. Gängige Problematiken werden anhand von Praxisfällen transparent gemacht.
- Sie werden in die Lage versetzt, die Bedeutung typischer Sachverhalte für die Beleihungswertermittlung zu erkennen.
- Die Teilnehmer haben die Gelegenheit auch eigene Praxisfälle in die Diskussion einzubringen.

### Inhaltsschwerpunkte:

*Einordnen des Themas in den Gesamtzusammenhang  
Wohnungseigentumsgesetz in Kürze*

- Abgrenzung Sonder-/Gemeinschaftseigentum

- der Teilungsplan (Analyse, Relevanz, Änderungsmöglichkeiten)
- Praxisfälle

### Gesamt-/Einzelgrundschuld

- Vollstreckungsmöglichkeiten und mögliche Auswirkungen auf den Versteigerungserlös
- verwertungsschädliche Teilungen erkennen
- Vorsicht bei Pfandentlassungen
- Praxisfälle

### Exkurs: Haustechnik

- Kosten einer Heizanlage
- Nachträgliche Verbrauchserfassung – Möglichkeiten und Kosten

### Wärme-Contracting

- Formen
- Rechtsnatur des Contracting
- unvorteilhafte Verträge erkennen
- Was geschieht nach einer Vollstreckung?

### Verträge und Sachverhalte, die die Verwertung einer Immobilie erschweren

- Baukostenzuschüsse
- Mieterdarlehen
- Mietvorauszahlungen

### Manipulationen

- Möglichkeiten
- negative Vertragsgestaltungen
- Aushöhlen einer Grundschuld
- Gefälschte Unterlagen

### Praxisumsetzung in der Bank

- Konsequenzen für die tägliche Arbeit
- Diskussion und Vorschläge

Zahlreiche Fälle aus der Praxis und der aktuellen BGH-Rechtsprechung gestalten die Veranstaltung anschaulich und abwechslungsreich.

### Hinweis:

Die Veranstaltung ist terminlich kombinierbar mit „Verkehrswertermittlung - Aktuelle Anforderungen an die Gutachtenpraxis“ 25.11.2013 (SB113-2096) und „Die NHK 2010 und Sachwertrichtlinie in die Gutachterpraxis umsetzen“ am 26.11.2013 (SB113-2097).

## ORGANISATORISCHES

### Ihr Dozent:

Herr Holz ist zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert F und Geschäftsführer der Holz, Schäfer & Partner freie Sachverständige für Immobilienbewertung. Außerdem ist er seit über 10 Jahren in der Unternehmensfinanzierung einer Genossenschaftsbank tätig. Damit kann er als Gutachter optimal auf die Bedürfnisse der Bank nach rechtsbeständigen Sicherheiten im Portfolio eingehen und die Seminarinhalte praxisnah und anschaulich vermitteln.

### Preise:

EUR 490,- für Mitglieder der ADG/des Fördervereins  
EUR 615,- für Nichtmitglieder der ADG/des Fördervereins

### Termin:

27.11.2013

### Anmelde-Nr.:

SB113-218

# Das Zweifamilienhaus als Spezialimmobilie

Rechtliche Gestaltungen und ihre Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie  
HypZert anerkannt für CIS HypZert (S)

Institut	Position
Bankleitzahl Ihres Institutes	E-Mail
Name, Vorname	Telefon
Straße/Postfach	Telefax
PLZ/Ort	Datum    Unterschrift und Stempel

Wir buchen Ihnen automatisch ab dem Vorabend der Veranstaltung ein Zimmer im Hotel inklusive aller zusätzlichen Leistungen. Wenn Sie nicht am Vorabend anreisen oder gar keine Übernachtung benötigen, kreuzen Sie bitte an:  keine Vorabendreise  keine Übernachtung  
Mit welchem Verkehrsmittel werden Sie anreisen?  Bahn  PKW  PKW-Mitfahrer

## ANSPRECHPARTNER FÜR INHALTLICHE FRAGEN

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne für weitergehende Fragen oder Informationen zur Verfügung.

B.A.

**Eugenie Schatz**

**Produktmanagerin**

T: 02602 14-145

F: 02602-1495-145

eugenie\_schatz@adgonline.de

## ANMELDUNG/ORGANISATORISCHE FRAGEN

**Servicecenter Seminare**

T: 02602 14-500

F: 02602 1495-500

service@adgonline.de

Akademie Deutscher Genossenschaften ADG

Schloss Montabaur | 56410 Montabaur

www.adgonline.de

Ein Angebot im Rahmen des ADG-Jahresprogramms 2013

**Produktionsbank: Marktfolge, Betriebsbereich,  
Kosten- und Prozessmanagement**

