

## Tegernseer Baufach- und Immobilien-sachverständigentage 2017

Vom 18.-20. Mai 2017 fanden in diesem Jahr die Tegernseer Baufach- und Immobiliensachverständigentage statt. Gut 230 Bausach- und Immobiliensachverständige trafen sich im Seeforum in Rottach-Egern bei strahlendem Sonnenschein und sommerlichen Temperaturen. Renommiertere und anerkannte Referenten boten in den drei Tagen insgesamt 16 aktuelle, spannende und zum Teil auch kritische Vorträge. Die in den letzten Jahren stetig steigende Zahl der Teilnehmer spricht für das wachsende Interesse an Fort- und Weiterbildung wie auch für die gute Qualität der Tagung.

„Innenbauteile – Innenwände und Türen“ hieß das übergeordnete Thema der Baufachtagung, welches sich an die rund 100 teilnehmenden Bausachverständigen richtete.

Mit Dipl.-Ing. Ralf Schumacher, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Wärme-, Feuchte- und Schallschutz begann die Vortragsreihe mit dem Titel „Innenwände – Risse in Putz- und Mauerwerk“. Zunächst ging es in den Grundlagen der Rissbeurteilung um Rissformen, Dokumentation von Rissen und die Bewertung von Rissen. Besonders gut kamen bei den Zuhörern die praxisnahen Tipps für die Dokumentation von Rissen mit ein-fachen Mitteln an. Zur Veranschaulichung konnte Ralf Schumacher aus seiner eigenen Tätigkeit als Sachverständiger mit einem spektakulären Schadenfall aufwarten. Es hatte ein einjähriges Rissmonitoring stattgefunden, alle Risse am Objekt sind vermessen und kartiert worden. Das mehrbändige Gutachten war mit über 1200 Fotos über mehrere Jahre hinweg erstellt worden.

Prof. Dr.-Ing. Detleff Schermer, Prüfenieur für Standsicherheit – Fachrichtung Massivbau sprach zum Thema „Innenwände“ mit den Attributen „tragend und nicht tragend“. Nach einer kurzen Übersicht widmete er sich den Normen für die Innenwände, wobei das aktuelle Problem hinsichtlich der Einführung europäischer Normen sichtbar wurde, mit dem sich die Sachverständigen in naher Zukunft auseinandersetzen müssen. Der Unterpunkt „Mängel“ an tragenden und nichttragenden Wänden wurde von

Prof. Dr.-Ing. Schermer mit vielen Beispielen aus eigener Erfahrung untermauert und führte bei den Teilnehmern zu einer sehr guten Resonanz.



Als langjähriger Akteur bei den Baufachtagen sprach Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz, ö.b.u.v. Sachverständiger, ifas Aachen, über „Innenwände – Schallschutz“. Der Vortrag beschäftigte sich mit den Anforderungen an den Schallschutz, den üblichen Schallschutz von Wohnungstrennwänden und der Schutzwirkung gegenüber Spracheinwirkung, wobei bemerkenswert war, dass sich die übliche Luftschalldämmung von Wohnungstrennwänden gegenüber den 80er Jahren um 1-2 dB verbessert hat. Auch einschalige Wände einschließlich möglicher Schallschutzmängel nahmen einen umfangreichen Raum des Vortrages ein. Als Möglichkeit zur Verbesserung der Schalldämmung wurden Wände mit Vorsetzschale betrachtet.

Die Innenwände hinsichtlich des Schutzes vor Feuchtigkeit standen im Mittelpunkt des Beitrages „Innenwände – Abdichtung“ von Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Pohlheim. Die Dringlichkeit der Beschäftigung mit dem Thema wurde zu Beginn des Vortrages anhand der neuen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten von Badezimmern und den damit verbundenen Anforderungen dargestellt. Beeindruckende Schadensbilder

und die Recherche nach den Ursachen des Schadens begleiteten auch hier den Vortrag.



Mit wissenschaftlicher Ausrichtung behandelte Prof. Dr.-Ing. Martin Homann, FH Münster, das Thema „Innenbauteile – Abdichtung durch Bauplatten und feuchtechnisches Verhalten bei feuchteempfindlichen Untergründen“. Nach einem kurzen Ausflug zur DIN 18534 „Abdichtung von Innenräumen“, den Ausführungen zu Wandkonstruktionen mit plattenförmigen Abdichtungen, dem Wasserdampftransport durch Wandkonstruktionen erörterte Prof. Dr.-Ing. Homann seine Untersuchungen zur Wasseraufnahme von Holzwerkstoffen unter unterschiedlichen Bedingungen.

Letzer Vortragender am ersten Tag war Markus Weißert, Fachverband der Stuckateure BW aus Stuttgart. Sein Thema waren die „Innenwände – Innenputz und Trockenbau“. Er ging im Einzelnen auf das Herstellen von Anschlüssen bei Materialgleichheit, bei unterschiedlichen Materialien und bei Anschlüssen an angrenzende Bauteile ein und die geltenden Toleranzen. Er verwies dabei mehrfach auf die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Ebenfalls dargelegt wurden die unterschiedlichen Qualitätsstufen für die Verpachtelung von Gipsplatten.

Der zweite Tag der Bauftage war thematisch den Türen gewidmet. So begann Dipl.-Ing. Ingo Leuschner vom ift Rosenheim mit „Türen – Trennen / Verbinden / Sichern. Vorab

gab es für die Teilnehmer eine Definition der unterschiedlichen Arten von Innentüren nach europäischen und deutschen Normen. Ein großes Thema bei den Schäden an Türen sind seit vielen Jahren Verformungen wie Durchbiegung und Verwindung. Dipl.-Ing. Ingo Leuschner stellte die an seinem Institut angewandte Klimadifferenzprüfung vor, die alle am deutschen Markt befindlichen Türen durchlaufen müssen. Die gestiegenen Ansprüche an die Qualität der Innentüren hinsichtlich Sicherheit, Barrierefreiheit, Schallschutz und mit Integration elektronischer Komponenten wurden aufgezeigt und Möglichkeiten zur Umsetzung veranschaulicht. Am Ende erläuterte Leuschner zahlreiche typische Fragestellungen bei Gutachten.

Einen anderen Aspekt zum Thema „Türen“ behandelte der Vortrag „Türen – Brandschutz“. Dipl.-Ing. (FH) Udo Kirchner, Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Brandschutz Halfkann + Kirchner aus Erkelenz, sprach eingangs über die brandschutztechnische Differenzierung und Bezeichnung von Türen, um anschließend intensiv auf die bauaufsichtlichen Anforderungen und Verwendbarkeitsnachweise einzugehen.



Besonders wichtig war ihm der Hinweis auf die europäischen Verwendbarkeitsnachweise nach EN 16 034, die bereits ab September 2016 ihre Gültigkeit haben. Für die Sachverständigen gab es eine Checkliste zur Prüfung des Feuerschutzes und des Rauchschutzes für Drehflügeltüren I und II, die einfach in der

Praxis Anwendung finden kann.

Abgerundet wurde die Vortragsreihe mit „Türen – Schallschutz“ mit Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz. Die schalltechnisch relevanten Teile einer Tür, das Türblatt (einschalige und zweischalige), die Türzarge, die Beschläge, die Fugen und die Dichtungen sind im Einzelnen nach ihrer schalltechnischen Qualifikation untersucht worden. Auftretende Mängel bei den Einzelteilen wurden aufgezeigt. Den Abschluss bildete der schalltechnische Nachweis gemäß DIN 4109 eines betriebsfertigen Türsystems.

Viele Fragen wurden von interessierten Teilnehmern gestellt und sie bekamen kompetente Antworten. In gleicher Qualität soll es auch im nächsten Jahr weitergehen. Unter dem übergeordneten Thema „Europäische Normen – Fluch und Segen?“ sollen die praktischen Anwendungen der zur beachtenden Normen behandelt werden.

Der 2. Teil der Tagung ist regelmäßig mit 1,5 Tagen dem Fachgebiet der Immobilienbewertung gewidmet.

Dipl.-Ing. Wolfgang Jahn, Präsident des Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. – BDGS, übernahm die Moderation und begrüßte die Teilnehmer der Immobiliensachverständigentage.

Sven Voss, Referatsleiter im Hessischen Ministerium der Justiz, eröffnete mit dem Thema „Die E-Akte kommt – der elektronische Rechtsverkehr mit Gerichten“. Dieses Thema betrifft auch Immobiliensachverständige, sofern sie Gerichtsgutachten erstellen. Hilfreich waren deshalb die Informationen von Sven Voss: welche technische Ausstattung wird benötigt?, brauche ich ein zusätzliches Kartenlesegerät? und welche Software kann ich verwenden? Bei den Dokumentenformaten sind zwar mehrere zugelassen, aber die Empfehlung geht eindeutig in Richtung verschlüsseltes pdf. Mehrfach wies der Referent darauf hin, dass Austausch per E-Mail nicht erlaubt ist, da hierbei das Datenschutzgesetz verletzt wird.

Nach diesem grundlegenden Thema für Sachverständige folgte der kritische Beitrag

„Zeitgemäße Ertragswertermittlung – der Sachverständige im Spannungsfeld zwischen Ertragswerttrichtlinie und Praxis“ von Thore Simon, M.Sc. MAI MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Hannover. Die Auseinandersetzung zwischen der Bewertung im Modell und marktadäquater Bewertung stand bei seinem Vortrag im Vordergrund. Besonders die Verwendung von modellbedingt geforderten marktfernen Parametern sieht er als problematisch für das Bewertungsergebnis und fordert daher vom Sachverständigen eine eigene konsequente Marktbeobachtung, um modellbedingte Fehler zu erkennen und zu korrigieren.

„Netzwerken“ hieß es dann am Freitagabend beim Treffen der Immobilienbewerter an der Bar des Parkhotels „Egerner Höfe“. Erfahrungsaustausch mit Kollegen, Diskussion über bereits gehaltene Vorträge oder auch offene Fragen konnten in entspannter Atmosphäre mit den Referenten und Kollegen geklärt werden - Das Treffen am Abend wurde wie immer gern von vielen Teilnehmern in Anspruch genommen.

Am nächsten Morgen begann der 3. Tagungstag mit Prof. Dr. Maik Zeißler, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Potsdam. „Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der Wertermittlung“ war das Thema seines Vortrages. Nach kurzer Einleitung zum Maß der baulichen Nutzung ging er auf die problematische Anwendung der werterelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ein und zeigte den Zuhörern Pro und Kontra auf. Im Detail wurden im weiteren auf die Ableitungen überregionaler Umrechnungskoeffizienten, sowohl für WGFZ als auch für die Grundstücksgröße eingegangen, um dann die Anwendung der Anlage 1 in der VW-RL zu besprechen und letztlich auch den Bodenwert in die Betrachtung mit einzubeziehen.



Dem Thema „Werteeinflüsse wohnnutzung-orientierter Grundstücksbelastungen“ widmete sich anschließend Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Dortmund.

Er erläuterte verschiedene Altersdefinitionen – bezogen auf Personen und Gebäude. Viele Fragen müssen bei der Bewertung der Grundstücksbelastungen beantwortet werden, z.B. Welches ist das Baujahr eines Gebäudes?, Wie alt wird ein Gebäude? und Was passiert nach Ablauf der Restnutzungsdauer?. Im Einzelnen besprach Dr. Tillmann dingliche Rechte, wie das Wegerecht, das Wohn- und Wohnungsrecht (entgeltlich sowie unentgeltlich), Nießbrauch (auch aufgeschoben), Erbbaurecht sowie gesetzliche Beschränkungen des Eigentums wie Notwegrecht und Überbau. Daneben wurde auch das Thema Leibrentenfaktoren ausführlich behandelt, z.B. auch bei einer verbundenen Rente.

Auf ein anderes Thema lenkte Mario Bonet, realUP expertises GmbH Aschaffenburg, das Interesse der Teilnehmer. „Flächenberechnung: Deutsche Normen im internationalen Kontext“ verbunden mit der Frage „Plant die RICS die Verdrängung nationaler Standards durch den IPMS?“ hieß sein Vortrag. Nach Aufzeigen angewandter europäischer Normen und deutscher Standards wurde hierzu im Vergleich der IPMS (International Property Measurement Standard) vorgestellt und zugleich kritische Aspekte skizziert.

In folgendem Vortrag von Carsten Meier, Finanzamt Hannover-Süd, ging es um „Gutachten aus steuerlichem Anlass – Wertermittlung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer“. Er schilderte das Vorgehen seiner Behörde zur Wertermittlung einer Immobilie und wann es für den Steuerpflichtigen sinnvoll ist, ein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen. Dabei führte er auch aus, welche Qualifikation vom Gutachter verlangt wird, welche formalen und inhaltliche Anforderungen ein Gutachten erfüllen muss, sowie was vom Finanzamt überprüft wird. Ein Überblick über die Rechtsprechung in Fällen, in denen die Gutachten vom Finanzamt nicht anerkannt wurden, rundeten seinen Vortrag ab.

Als letzter Referent ergriff Dipl.-Bw. Hans-Joachim Schlimpert, Stb, WP, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Koblenz, zum Thema „Die Haftungsfalle in der Immobilienbewertung bei familienrechtlichen Verfahren“ das Wort. Nach begrifflichen Erklärungen wurde erläutert, wie latente Steuern bei der Bewertung von Immobilien im Rahmen des Zugewinnausgleiches zu berücksichtigen sind. Zu beachten sind hierbei die Spekulationsfrist gem. § 22 EStG, Zu unterscheiden ist die Bewertung von eigengenutzten Immobilien, gewerblichem Grundstückshandel und die Bewertung von Immobilien im Unternehmensvermögen.

Dieses Bewertungsgebiet stellt den Gutachter in der Bewertungspraxis vor erhebliche Schwierigkeiten, deshalb sollte jeder Sachverständige bei der Annahme eines Auftrages im Rahmen des Zugewinns prüfen, ob dieser fachlich abgedeckt werden kann.

Die Themenvielfalt, die Kompetenz der Referenten, die Fachgespräche, die kritische Auseinandersetzung mit aktuellen Themen sowie die gute Atmosphäre am Tagungsort wurden auf den Rückmeldebögen von den Teilnehmern mehrfach genannt - ein Ansporn auch für die Planung der Tagung im kommenden Jahr.

**Der Termin für die Baufach- und Immobiliensachverständigen im Jahr 2018 steht bereits fest.**

**Sie werden vom 3. -5. Mai 2018 stattfinden. Save the date!**