

## Tegernseer Baufach- und Immobilien-sachverständigentage 2018

**15 spannende Vorträge – 15 kompetente Referenten. In Rottach-Egern, der idyllisch gelegenen oberbayerischen Gemeinde im hügeligen Voralpenland, fanden Anfang Mai zum 40. Mal die Tegernseer Baufach- und Immobilien-Sachverständigentage statt.**

Knapp 200 Teilnehmer trafen sich im Seeforum, dem Veranstaltungszentrum am südlichen Tegernsee, um Ihr Fachwissen zu erweitern, Problemstellungen mit Referenten zu diskutieren und Erfahrungen mit Kollegen auszutauschen. Die fachkundige Auswahl der Themen und der Referenten oblag dem wissenschaftliche Beirat der Deutschen Ingenieur- und Architektenakademie.



Nicht einfach war die Aufgabenstellung bei den Bau- fachtagen, denn das übergeordnete Thema „Europäische Regeln und nationale Normung – Fluch oder Segen?“ erschien umfangreich, schwierig und trocken. Dass es am Ende auf einem der Evaluationsbögen hieß „Beste Vortragsreihe seit langem!“ war der Tatsache zuzuordnen, dass die Inhalte von den Vortragenden sehr interessant, verständlich und praxisnah vermittelt wurden. Ein „Weiter so!“ war auch auf den Beurteilungsbögen mehrfach zu lesen.

Dipl.- Ing. Ralf Schumacher, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Wärme-, Feuchte- und Schallschutz, begann die Vortragsreihe mit dem Titel „Eine Flut von Produkten und Regelwerken – Auswirkungen auf die Sachverständigentätigkeit“. Das übergeordnete Thema einleitend stellte er die geschichtliche Entwicklung der europäischen Union, die Entwicklung der nationalen und europäischen Regeln und die Entwicklung von Wärmeschutz- und Energienachweis in einem kurzen zeitlichen Abriss dar. Er spannte einen großen Bogen von der Idee der europäischen Gemeinschaft bis hin zum Detail der europäischen Normung. An Fallbeispielen aus den Bereichen Mauerwerk, Einbau von Türen und Einbau von Fenstern überprüfte er die Anwendung einzelner Normen in der Praxis auch mit Blick auf die Verwendung neuer innovativer Produkte und der Fragestellung, ob diese den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Aufschlussreich war der Beitrag „Die Änderung der technischen Baubestimmungen als Folge der Recht-

sprechung des EuGH“ von RA Michael Halstenberg. Mit dem EuGH Urteil vom 16.10.2014 dürfen an harmonisierte Bauprodukte mit einer CE-Kennzeichnung



keine zusätzlichen nationalen Anforderungen mehr gestellt werden. Für diese Produkte ist eine zusätzliche „Ü-Kennzeichnung“ nicht mehr erlaubt, es sei denn es handelt sich um ein (noch) nicht harmonisiertes Bauprodukt.

RA Halstenberg berichtete allerdings von gut 80 harmonisierten Normen, die zu Sicherheitsproblemen führen können, wenn das CE-gekennzeichnete Bauprodukt die entsprechenden Eigenschaften nicht aufweist und der Hersteller nicht darauf hinweist. Diese 80 Normen bedürfen einer schnellen Überarbeitung durch die europäische Normungsorganisation CEN.

Für das Sicherheitsniveau von Bauwerken sind allerdings allein die Mitgliedsstaaten verantwortlich, die die nicht mehr zulässigen Anforderungen an harmonisierte Bauprodukte nun nach Möglichkeit in Bauwerksanforderungen umwandeln wollen. Die erforderlichen Anpassungen der Bauordnungen mit Einführung der neuen MVV-TB (Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen) sind von den Bundesländern in Angriff genommen worden. Dabei übernimmt die MVV TB inhaltlich die bisherigen Regelungen der BRL und der Liste der technischen Baubestimmungen. Mögliche Lücken werden durch Bauwerksanforderungen geschlossen oder es kommen freiwillige Herstellerempfehlungen in Betracht.

Der Brand des Grenfell Towers in London am 15.06.2017 war für Dr. rer. nat. Jürgen Langenberg der Anlass für seinen Beitrag „Welche Regeln gelten bei Bauprodukten des Brandschutzes? - Fassadenbekleidungen und andere Bauteile“. Thematisch wurden die Arten von Außenwandbekleidungen, die europäischen und nationalen Brandschutzanforderungen an Bauprodukte und die Anforderungen an Außenwände und Außenwandbekleidungen nach nationalem Recht erfasst. Für den Bereich des Brandschutzes stellte Dr. Langenberg hinsichtlich des Fortschrittes der europäischen Normung für brandschutzrelevante Bauprodukte im Regelfall auch ein Wachsen des sicherheitstechnischen Fortschritts fest.

Die Neufassung der DIN 4109:2016 - Schallschutz im Hochbau - liegt seit Juli 2016 als Neufassung vor. Grund für Prof. Dipl.- Ing. Rainer Pohlentz vom ifas Ingenieurbüro für akustische Signalanalyse Aachen sich in seinem Vortrag mit den neuen Anforderungen und Nachweisverfahren zu beschäftigen. Mit den Mindestanforderungen an den Schallschutz wird den Planerinnen und Planern aus Sicht von Herrn Prof. Pohlentz kein rechtssicheres Mittel in die Hand gegeben. In kritischer Auseinandersetzung mit den Luft- und Trittschallschutznachweisen und den Schallschutznachweisen für Wasserinstallationen zeichnete sich im Einzelnen ein differenziertes Bild hinsichtlich der Anwendbarkeit in der Praxis ab.

„Schadstoffe bei Neu- und Altbauten – Handlungsanweisung für Prüfung, Planung und Ausführung“ - war das Thema von Dipl.- Ing. Hans-Dieter Bossemeyer von der WESSLING GmbH aus Altenberge. Besonders ausführlich ging es um die aktuellen Entwicklungen beim Schadstoff Asbest. Bebildert mit vielen Materialien, in denen Asbestpartikel zu finden sind, wurde auch die Probenentnahme bei Verdacht, die Entfernung kontaminierten Materials auf unterschiedlichen Untergründen und der massive Aufwand der Entsorgung dargestellt. Der Umgang mit schwach gebundenen und fest gebundenen Asbestprodukten darf nur durch Sachkundige mit Sachkundenachweis nach TRGS 519 erfolgen bzw. muss durch diese ständig überwacht werden. Erwähnung fanden auch Schadstoffe wie Holzschutzmittel PCP, Radon in Gebäuden, PAK- Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe, wie z.B. Naphthalin, PCB - Chlorierte

Aromatische Kohlenwasserstoffe aus Isolier- und Kühlmitteln oder Fugenmassen, flüchtige organische Verbindungen (VOC) und Formaldehyd. Beim Aufspüren der Schadstoffe geht man bei der WESSLING GmbH mit dem Einsetzen des Geruchssinnes einen analytisch außergewöhnlichen Weg.

Die Eröffnung des zweiten Veranstaltungstages erfolgte durch Prof. Dr.- Ing. Martin Homann, FH Münster, mit dem Thema „Gebäudeenergieeffizienz in Deutschland– EU-Richtlinie, Gebäudeenergiegesetz (GEG), Normen“. Der europäische Plan zur Errichtung von Niedrigstenergiegebäude soll ab 2019 alle Gebäude in öffentlicher Hand betreffen, wenn auch der Begriff Niedrigstenergiegebäude noch nicht abschließend definiert ist. Vorgestellt wurde ein Entwurf des GEG (Gebäudeenergiegesetz) im Entwurf von 2017, welches 2018/2019 voraussichtlich in Kraft treten soll, sowie Komponenten aus der DIN 4108 und der DIN V 18599. Besonders die Regelungen für Niedrigstenergiegebäude stießen bei den Teilnehmern auf Unverständnis hinsichtlich der Umsetzung. Ein Blick über die deutsche Grenze gestattete uns



Referenten der Baufachtage v.l.n.r.: Prof. Dr.-Ing. M. Homann, M.Lenting, Prof. Dipl.-Ing. R. Pohlentz, Dr. rer. nat. J. Langenberg, Dipl.-Ing. G. Klingelhöfer, Dipl.-Ing. R. Schumacher, Dipl.-Ing. H.-D. Bossemeyer

Martin Lenting, B.Eng., M.Sc. von der FH Münster mit seinem Beitrag „Die Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie in verschiedenen EU-Ländern – Was und wie machen es die anderen?“ In seinem anschaulichen Vortrag wurde die Entwicklung und Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie in den letzten Jahren betrachtet. Es wurde gezeigt, dass in allen Staaten der EU die Umsetzung in nationales Recht weit fortgeschritten ist, wenn auch in sehr unterschiedlicher Form. Wie kreativ das Erreichen der Ziele organisiert werden kann, stellte Herr Lenting am Beispiel Großbritanniens dar, wo es ein Refinanzierungsprojekt durch Energieeinsparung gibt. Die Differenz der Einsparung wird zur Tilgung des Kredits genutzt. Die „Zukunftsvision“ ist ein Nullenergiegebäude.

„Euratom-Richtlinie und neues Strahlenschutzgesetz – Bauliche und Lüftungstechnische Maßnahmen zum Radonschutz gem. E DIN SPEC 18117“ hieß der Vortrag von Dipl.- Ing. Gerhard Klingelhöfer, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden. Euratom, die Europäische Atomgemeinschaft, stellt u.a. einheitliche Sicherheitsnormen für den Gesundheitsschutz der Bevölkerung auf. Nach der Erkenntnis, dass 7% der Lungenkrebserkrankungen durch Radon oder seine Zerfallsprodukte hervorgerufen werden, ist ersichtlich, warum dieser Stoff in den Focus des Gesundheitsschutzes gerückt ist. Im neuen Strahlenschutzgesetz - gültig ab 31.12.2018 - werden u.a. Radon(schutz)gebiete festgelegt, dem zuständigen Bundesministerium die Erarbeitung eines Radonmaßnahmenplans auferlegt und der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radonkonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen von  $\leq 300$  Becquerel je Kubikmeter festgelegt. In der zukünftigen DIN SPEC 18117 werden Maßnahmen zum Schutz vor radioaktivem Radongas beschrieben.

Am 2. Tag starteten mittags die Immobilien-Sachverständigentage 2018. Der wissenschaftliche Beirat hatte wohl bei der Auswahl der Themen und Referenten im besonderen Maße das Interesse der Teilnehmer getroffen, denn der Saal des Seeforums in Rottach-Egern war bis auf den letzten Platz besetzt.

Dipl.- Ing. Wolfgang Jahn, Präsident des Bundesverbandes Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS, begrüßte die 145 erwartungsvollen Teilnehmer.

Als Erster ergriff Prof. Dipl.- Ing. Jürgen Simon das Wort mit dem Thema „Einfluss von Baumängeln und Bauschäden auf die Verkehrswertermittlung“. Den Teilnehmern wurde ein Leitfaden im Umgang mit Baumängeln und Bauschäden nach der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien an die Hand gegeben. So sind Abschläge nach Bauteiltabellen vom Richtliniengeber durchaus erlaubt. Allerdings sind bei Anwendung von Schadensabschlägen die Schadensbeseitigungskosten immer durch die dem Gebäude zugeordnete Alterswertminderung zu kürzen. Abschläge nach Erfahrungswerten dürften nur selten anwendbar sein, da Erfahrungswerte schlecht plausibel darstellbar sind. Die Wertminderung darf keinesfalls den Schadensbeseitigungs-

kosten gleichgesetzt werden. Diese können allenfalls ein Anhaltspunkt für die Minderung sein. In jedem Fall gilt: die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden hat marktgerecht nach allgemeiner Marktanpassung zu erfolgen. Der Abschlag ist unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungszeitpunkt herrschenden aktuellen Grundstücksmarktsituation zu schätzen.

„Das Honorar des Sachverständigen – vom Privatauftrag zum JVEG und zurück“ war der Beitrag von Prof. Jürgen Ulrich, Vorsitzender Richter am Landgericht Dortmund a.D., der zum wiederholten Mal Referent der Immobilien-Sachverständigentagen war. In seiner unvergleichlichen authentischen Art und Weise brachte er den anwesenden Sachverständigen nahe wie, wann und in welchem Umfang sie zu ihrem Honorar kommen, dass sie eine angemessene Vorauszahlung verlangen können und wann sie ggf. bei mangelhafter Leistung oder bei erheblicher Überschreitung des Vorschussbetrages ohne vorherige Anzeige auf ihr Entgelt verzichten müssen. Begleitet wurden die Ausführungen von zahlreichen bildhaften Beispielen aus der eigenen Berufspraxis.



Am Samstag begann Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich mit „Logistikimmobilien im Kontext aktueller Trends und Marktentwicklungen“. Umfassend schilderte er die Veränderung im Logistikbereich und den damit verbunden hohen Bedarf an modernen und hochwertigen Logistikflächen und folgerichtig den entsprechend hohen Bedarf an Bewertungen. Nach Ausführungen zur Marktsituation gab er Informationen zu besonderen Lageanforderungen für Logistikimmobilien und wertrelevante Faktoren von Grund-

stücken und Gebäuden. In einem Exkurs gab er Tipps für den Research zum Thema Logistik, um dann in die besonderen wertrelevanten Parameter wie Baukosten (für den Sachwert) und Miete, Fläche, Liegenschaftszinssatz bzw. Renditen, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert (für den Ertragswert) näher zu beleuchten. Die detaillierte und gründliche Darstellung eines komplexen Themas wurde von den Teilnehmern ausgesprochen positiv bewertet.

Dr. Karsten Schröter, Bankdirektor bei der Norddeutschen Landesbank, sprach über „Die kreditwirtschaftliche Bewertung von Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches“. Er stellte klar, dass sich die kreditwirtschaftliche Beachtung von Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II von der Betrachtung bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BGB unterscheidet, denn sie zielt auf den Wert der Immobilien als Sicherheit. Bei der Sicherheitsbewertung geht es in erster Linie um den Wert, der im Falle einer Zwangsversteigerung zu erzielen wäre. Hierzu sind zunächst die Werte zu ermitteln, die frei von Beeinflussungen durch Lasten und Beschränkungen sind - der lastenfreie Marktwert und der lastenfreie Beleihungswert, sodann der Wert der Lasten und Beschränkungen. § 16 Abs. 2 Pfandbriefgesetz, der besagt, dass der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen darf, bezieht sich auf den Vergleich der unbelasteten Werte. Die Rangstelle der Lasten und Beschränkungen ist in Bezug auf die eingetragene Grundschuld wertbestimmend. Im Vortrag wurden beispielhaft ausgewählte Lasten und Beschränkungen betrachtet, wie das Vorkaufsrecht, die Rückauflassungsvormerkung, Wegerechte, die Mieter-Dienstbarkeit, die Contracting-Dienstbarkeit, der Sanierungsvermerk als rangstellenlose Eintragung und Baulasten. Deren Einfluss auf die Wertermittlung wurde dargelegt und mit rechnerischen Beispielen verdeutlicht.

Dem Thema „Over-/Underrents: Sachgerechte Berücksichtigung von Mehr- und Mindererträgen bei der Marktwertermittlung“ widmete sich Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger im folgenden Beitrag. Nach Klärung der Begrifflichkeiten, betrachtete er dabei die Mieterträge, Leerstandszeiträume, Betriebskosten und Zinssatzfragen. Gründe für

Abweichungen wurden dargelegt, Strategien gegen Mehr- und Mindererträge erläutert und zwei Wege zur Berechnung der Sonderwerte aufgezeigt. Inhaltlich berücksichtigt wurde die Investitionsmiete, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltung und Instandhaltung, Betriebskosten, Leerstandskosten.

Auch Prof. Dr. Maik Zeißler, Hochschule Anhalt, war erneut Referent bei den Tegernseer Immobilien-Sachverständigentagen. Er beschäftigte sich in seinem Vortrag mit dem „Umgang mit negativen Liegenschaftszinssätzen“. Die Frage, wie negative Liegenschaftszinssätze entstehen, beantwortete Prof. Dr. Zeißler mit hohen Immobilienpreisen, niedrigen Bodenwertanteilen und geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern (Gesamtnutzungsdauern). Kritisch angemerkt wurde, dass sich trotz marktkonformer Verfahrensergebnisse die Ableitung/Anwendung negativer Zinssätze Marktteilnehmern kaum erklären lässt.

Dipl.-Ing. Wolfgang Dorn schloss die Tagung mit seinem Beitrag „Status Quo versus behördliche Genehmigungen - Der Sachverständige im Spannungsfeld der baulichen Gegebenheiten und des öffentlichen Rechts“ ab. Der Sachverständige kann innerhalb seiner Tätigkeit auf viele Diskrepanzen zwischen Tatsachenfeststellung und behördlichen Genehmigungen bzw. rechtlichen Gegebenheiten treffen, was teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung haben kann. An zahlreiche praxisnahe Beispiele wurde aufgezeigt, wo konkret die Probleme zu finden sind und wie mit ihnen bei der Bewertung umgegangen werden kann. Dabei muss der Sachverständige seine Arbeit immer sorgfältig und gewissenhaft ausführen, im Zweifelsfall zusätzliche Prüfungen durchführen und/oder Unterlagen einsehen. Befundtatsachen sind im Gutachten zu beschreiben, aufzulisten und - auch für den Laien - nachvollziehbar zu bewerten.

**Der Termin für die Baufach- und Immobiliensachverständigentage im Jahr 2019 steht bereits fest. Sie werden vom 9. bis 11. Mai 2019 stattfinden. Save the date!**

