Tegernseer Baufach- und Immobilien-Sachverständigentage 2019

Am 09. bis 11. Mai 2019 trafen sich im Seeforum Rottach-Egern Ingenieure, Architekten, Bausachverständige und Immobilienbewerter zur fachlichen Weiterbildung und zum fachlichen Austausch mit namhaften Referenten. Insgesamt fast 240 Teilnehmer, damit noch deutlich mehr als im Vorjahr, folgten dem anspruchsvoll gestalteten Programm des wissenschaftlichen Beirates der DEUTSCHEN INGENIEUR- UND ARCHITEKTEN-AKADEMIE.

Der inhaltliche Schwerpunkt bei den **Tegernseer Baufachtagen** lag beim Thema „Feuchteschäden bei neuen Bauprodukten und Bauarten“. Feuchteverhältnisse an Fenstern, metallgedeckten Flachdächern, hochgedämmten Bauteilen und feuchte variable Dampfbremsen wurden untersucht, sowie die rechtliche Problematik der gesamtschuldnerischen Haftung bei Verwendung von Bauprodukten.

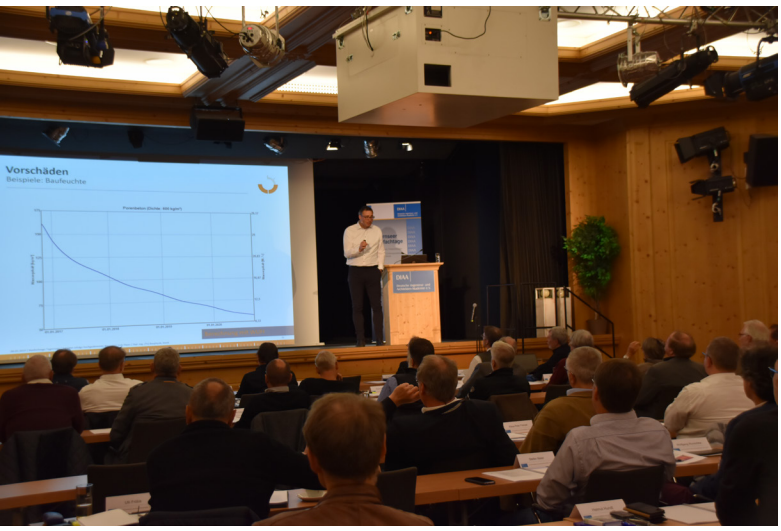
Ausgangspunkt für den ersten Vortrag von **Dipl.-Ing. Ralf Schumacher** „Holzfenster und Porenbetonaußenwände mit EPS – Geht das gut?“ war ein Fall aus seiner eigenen Praxis. Beim Neubau eines Passivhauses mit einer Dreifachverglasung kam es nach dem ersten Winter auf der Außenseite der Fensterrahmen aus Holz zu vereinzelten Hohllagen und Blasenbildungen in der Farbbeschichtung, die mit der Zeit zunahmen. In Folge ließ sich die Farbbeschichtung filmartig und rückstandsfrei abziehen. Dipl.-Ing. Ralf Schumacher nahm die Zuhörer mit auf die Suche nach den Schadensursachen, stellte Hypothesen auf und wandte unterschiedlichste Untersuchungsmethoden an, die er in seinem Vortrag präsentierte. Vortragsbegleitend gab es viele Meinungsäußerungen und fachkompetente Fragen seitens der Teilnehmer, die auch eigene Erfahrungen mit der Problematik widerspiegelten.

Dreifachverglasung – auch ein Themenschwerpunkt in **Dr.-Ing. Benjamin Krick** Beitrag „Feuchteerscheinungen an Fenstern in hochgedämmten und hochdichten Gebäuden“ vom Passivhaus Institut Darmstadt. In seinem Plädoyer für hochgedämmte und hochdichte Gebäude stellte er die positiven Merkmale des Passivhauses im Hinblick auf die Energieeffizienz dar. Neben neu gewonnenen theoretischen Erkenntnissen seines Instituts zu Raumklima, Raumluftfeuchte, Kondensat und Schimmel präsentierte er auch drei Schadensfälle aus der Praxis. Deutlich wurde hierbei, wie unentbehrlich zur Schadensvermeidung eine fachgerechte Planung und genaue, fehlerfreie Umsetzung ist. Es wurde in zwei Beispielen festgestellt, dass es hilfreich ist, in der Bautrocknungsphase zusätzlich über die Fenster zu lüften. Dennoch waren auch kritische Stimmen aus dem Publikum zu hören, besonders als es um den Punkt „Wirtschaftlichkeit“ von Fenstern mit Dreifachverglasung ging.

Dr. Dirk Lukowsky

In einem sehr anschaulichen Vortrag beschäftigte sich **Dr. Dirk Lukowsky** vom Fraunhofer-Institut für Holzforschung, Braunschweig, mit dem Thema „Feuchteschäden an Holzfenstern – Ursachen und Untersuchungsmethoden“. Große Beachtung schenkte er der Eckverbindung von Holzfenstern sowohl in ihrer Konstruktion als auch in den Varianten ihrer Verleimungen und den daraus resultierenden Schadenserscheinungen. Er berichtete über mögliche Schäden durch Feuchte von außen bei unterschiedlicher Bewitterung (Regen, Hagel, UV) und Feuchte von innen durch Kondensation und Tauwasser mit den möglichen Auswirkungen wie Verfärbungen, Quellungen, Gängigkeit, Beschichtungsschäden, Pilzbefall und Fäulnis. Er wies dabei auch auf geeignete mögliche Untersuchungsmethoden hin.

Mit „Mythen der Bauphysik“ unternahm Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz erfolgreich den Versuch bisher „bekannte“ Erkenntnisse der Bauphysik wissenschaftlich zu widerlegen. Worum ging es? – um Tauwasserbildung an Innenoberflächen in Verbindung mit Schimmelpilzbildung, um Schimmelpilzvermeidung bei ausreichendem Wärmedurchlasswiderstand, um Wasserdampftransport durch Bauteile aufgrund Diffusion, um Sorptions- und Desorptionsverhalten von Baustoffen, um die Frage, ob Fensterscheiben die Luftfeuchte regulieren können und um atmende Wände – aber Wände können nicht atmen und wenn, dann nur sehr, sehr wenig! – so das Resümee aus diesem Vortrag.



Dipl.-Ing. Thees

Eine Vielzahl von Schäden aus seiner eigenen Gutachtertätigkeit hatte **Dipl.-Ing. Thees** von ISSTAS+THEES Ingenieursgesellschaft aus Trier unter der Überschrift „Schäden an hochgedämmten Bauteilen – Schadensbeispiele und Vermeidung“ für die Zuhörer präsentabel aufbereitet. So wurde am Beispiel eines Fensteranschlusses deutlich, dass Standardfensteranschlüsse, wie sie seit Jahren verwendet wurden, durchaus bei zusätzlichen Aufbringen von dicken Dämmpaketen und dem daraus resultierenden geringen Wärmeverlust plötzlich massive Probleme verursachen können. Ein anderes Fallbeispiel beschäftigte sich mit vollausgedämmten Balkenlagen bei Flachdächern. Auch hier traten bisher nicht bekannte Schäden durch ein Zusammenspiel verschiedener Ursachen auf, welche von Herrn Thees im Detail betrachtet, untersucht und für die Zuhörer nachvollziehbar dargelegt wurden. Die Teilnehmer honorierten diese Praxisnähe mit sehr viel positiver Resonanz.

Am 2. Veranstaltungstag nahm **Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz** das Thema Flachdach wieder auf. Das metallgedeckte Flachdach eines Kirchengebäudes wies Schäden auf und bei der Recherche zur Schadensursache stellte sich für Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz die Frage: „Sind Feuchteverhältnisse in metallgedeckten Flachdächern berechenbar?“ – Vortragsüberschrift auch zum folgenden Thema von Prof. Dr.-Ing. Martin Homann.
Eine Studie vermittelte Erkenntnisse zur Beantwortung dieser Frage. Feststellen muss man, dass sich im Laufe der Jahre die Falzvielfalt bei der Verarbeitung von Metallen zur Deckung des Daches deutlich erhöht hat und sich damit die Feuchteverhältnisse sehr unterschiedlich darstellen. Auch der prinzipielle Dachaufbau kann sehr variieren und muss daher unter verschiedenen Bedingungen betrachtet werden. So kommen viele Komponenten zusammen, die für die Berechnung wichtig sind. Das Ergebnis der Studie führte zu Kennzahlen zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung, Tauwasserausfall, Holzzerstörung, Frostschäden und zur Vermeidung von Korrosion.

„Feuchtevariable Dampfbremsen – Freiheit und Grenzen“ war das Thema von **Dipl.-Ing. Christoph Böhringer** von der Fa. Moll Bauökologische Produkte aus Schwetzingen. Im Vergleich zu anderen konstruktiven Baustoffen sind Luftdichtigkeits- und Dampfbremsbahnen eine relativ junge Baugruppe. Entwickelt wurden sie in den 80er Jahren. Herr Böhringer ging auf die dazu in Verbindung stehenden DIN Normen DIN 4108-7:2011-01 zur Luftdichtigkeit, DIN 4108-3:2018-10 zum Wärmeschutz und klimabedingter Feuchteschutz und DIN 68800-2:2012-02 zum Holzschutz, konstruktiv ein und zeigte an bebilderten Fallbeispielen wie der Alltag auf der Baustelle aussieht. Aufbau, Zusammensetzung und Wirkungsweise der feuchtevariablen Dampfbremsen waren weiterhin Thema. Eingegangen wurde auf das in den 50er Jahren entwickelte Glaserverfahren mit konstanten Klimafaktoren und der Entwicklung hin zum numerischen Simulationsverfahren WuFi (Wärme und Feuchte instationär) unter Berücksichtigung von realen Rand- und Klimabedingungen. Die Bemessung durch numerische Simulation wurde an Beispielen zur Feststellung des Bauschadensfreiheitspotentials und zur Gebrauchstauglichkeit an unterschiedlichen Dachkonstruktionen aufgezeigt.

Dipl.-Ing. Christoph Böhringer

Das rechtliche Thema „Gesamtschuldnerische Haftung der am Bau Beteiligten in Bezug auf die Verwendung von Bauprodukten“ von **RA Michael Halstenberg**, Kopp-Assenmacher & Nusser Rechtsanwälte mbB, Düsseldorf bildete den Abschluss der Tegernseer Baufachtage. Offen gelegt wurde das vertragliche Beziehungsgeflecht zwischen allen am Bau Beteiligten und der damit verbundenen rechtlichen Regelungen. Die Leistungspflichten und Haftung/Gesamthaftung der Bauunternehmer und Planer wurden den Zuhörern nahegebracht.

Insbesondere auch für die Auswahl von Bauprodukten ist zu prüfen, wer für die Auswahl die Verantwortung trägt. Der Planer schuldet mangelfreie Vorgaben, d.h. die Bauprodukte müssen geeignet sein, die Anforderungen an das Bauwerk einzuhalten, sowohl im Hinblick auf die Vorgaben des Bauordnungsrechtes als auch auf die vertraglichen Vorgaben der Bauherren. Auf fehlerhafte Vorgaben eines anderen Planers darf ein Architekt mit Gesamtverantwortung nicht vertrauen, auf offensichtliche Fehler bei der Produktauswahl, die auch einem durchschnittlichen Planer mit Standardwissen auffallen müssten, muss er hinweisen. Dies gilt auch für den Architekten, der die Objektüberwachung übernommen hat. Auch er muss vorbeugend einschreiten, wenn vorgegebene Bauprodukte nicht verwendet werden oder ungeeignete Produkte Verwendung finden. Umgekehrt darf auch der Bauunternehmer einen erkennbar fehlerhaften Plan oder mangelfreie Ausschreibung nicht ohne Bedenkenhinweis ausführen. Überlässt der Planer dem Bauunternehmer die Produktwahl, muss er zumindest stichprobenartig, die Geeignetheit prüfen, und ebenso darauf achten, dass die ggf. erforderlichen bautechnischen Nachweise für die Verwendung bestimmter Produkte vorliegen.
Auch über die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Verwendung von Bauprodukten hinsichtlich anerkannter Regeln der Technik, Verwendung von Produkten mit CE-Kennzeichnung bei harmonisierten Bauprodukten, bzw. zusätzlich erforderlicher „freiwilliger“ Herstellererklärung und Verwendung von Produkten mit „Ü-Zeichen“ klärte der Referent auf.

Thore Simon

Auftakt zu den **Tegernseer Immobiliensachverständigentagen**, dem zweiten Teil der Tagung, bildete der Vortrag von **Thore Simon**, M.Sc., MAI FRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Hannover, „Vergleichswertverfahren – Mathematische Statistik versus Praxistauglichkeit“. Konfrontiert wurden die Zuhörer zu Beginn mit wichtigen Grundlagen der Statistik, um sie im weiteren Verständnis für die Anwendung im Vergleichswertverfahren zu entwickeln.

Zu Beispiel 1, einer unsanierten Eigentumswohnung, Beispiel 2, einer Eigentumswohnung und Beispiel 3, einem Einfamilienhaus im Außenbereich bei dürftiger Datengrundlage, wurden unter dem Gesichtspunkt statistischer Bewertungsmerkmale Vergleichswertanalysen erstellt. Als Resultat gab Herr Simon den Teilnehmern mit auf den Weg, dass bei der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren die Nutzung statistischer Verfahren grundsätzlich sinnvoll erscheinen, aber den Sachverstand eines Wertermittlers nicht ersetzen. Kausalbeziehungen zwischen den untersuchten wertrelevanten Merkmalen sind stets sorgfältig auszuwählen und im Gutachten zu begründen, - auch was nicht statistisch erfasst ist, kann wertrelevant sein.

„Welche Anlässe gibt es für eine steuerliche „Bedarfsbewertung“?“ Mit der Beantwortung dieser Frage startete der Beitrag „Mitwirkung der Sachverständigen bei der steuerlichen Bedarfsbewertung“ von Oberregierungsrat und Diplom-Finanzwirt Wilfried Mannek aus Düsseldorf. Anhand zahlreicher Beispiele zeigte er auf, welche Bewertungsverfahren bei der steuerlichen Bewertung zum Einsatz kommen. Eingegangen wurde auch auf die Problematik der pauschalen Wertansätze des BewG und den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Besonders zu erwähnen gilt, dass unter der Voraussetzung des Kaufes innerhalb eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Kaufpreis durchaus das Gutachten ersetzen kann.
Da der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 verpflichtet ist, die Grundsteuer zu reformieren, widmete Herr Mannek den letzten Teil seines Vortrages diesem Thema. Diskutiert wurden dabei ein wertabhängiges Modell des Bundesministeriums für Finanzen und ein wertunabhängiges Modell (Aquivalenzmodell). Gewinner und Verlierer wird es jeder Art der Reform geben, rechnerisch kann dies aber nicht seriös bestimmt werden, so das Urteil von Oberregierungsrat Wilfried Mannek.

Den zweiten Tag der Tegernseer Immobiliensachverständigentage eröffnete **Dipl.-Ing. Ulrike Mennig** vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin, mit dem Thema „Stand der Zusammenführung der neuen Richtlinien zur ImmoWertV“. Mit der Betrachtungsweise aus Sicht des gesetzgebenden Ministeriums konnte Frau Mennig Verständnis bei den zuhörenden Sachverständigen gewinnen. Sie zeigte auf, in welchem Spannungsfeld sich die Verordnung befindet, denn sie muss den Anforderungen der Sachverständigen, der Finanzverwaltung und der Gutachterausschüsse gerecht werden.
Nach einem Rückblick auf die in den letzten Jahren erfolgten Änderungen im BauGB und in den zusammenzuführenden Richtlinien (EW-RL, VW-RL, SW-RL, BRW-RL, WertR) gab Frau Mennig einen Aus-

blick auf die geplanten neuen Veränderungen und die damit verbunden Herausforderungen und Probleme. Es soll keine bloße Aneinanderreihung der neuen Richtlinien erfolgen, sondern eine neue ganzheitliche Konzeption, die bisher von den neuen Richtlinien nicht erfasste Sachverhalte insbesondere der WertR einbezieht. Es soll eine Zusammenfassung von allgemeingültigen Grundsätzen bzw. Aussagen und Definitionen in einem einleitenden Teil geben. Die „Spezialregelungen“ sollen bei den Regelungen zu den einzelnen Verfahren bleiben. Anhand von Beispielen erklärte Frau Mennig einige Schwierigkeiten im Detail. Wesentliche Diskussionspunkte gibt es auch bei den Themen NHK, Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und GFZ/WGFZ.

„Gerechnet? Geschätzt? Gedämpft? Gebraucht? – Bodenwerte im bebauten Grundstücksmarkt“ hieß der folgende Beitrag von Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger, FRICS MAI, von Dr. Leopoldsberger + Partner Grundstücksgesellschaft, Frankfurt am Main. In kritischer Auseinandersetzung mit dem Thema stellt der Referent dar, warum und wie die Bodenwerte ermittelt werden und inwiefern diese Werte als realistisch angenommen werden können. Untermauert wurden seine Ausführungen mit Beispielen, die die angewandten Verfahrensweisen in Zweifel ziehen. Er kommt zu dem Schluss, dass Bodenrichtwerte Schätzungen auf mehr oder weniger breiter Datengrundlage sind, dass Bodenrichtwerte festgesetzt werden und man als Sachverständiger auch sehr deutlich davon abweichen kann und darf. Theoretisch wäre in seinen Augen auch eine Wertermittlung ohne Bodenwerte möglich.

Gabriele Hohenner

Gabriele Hohenner, Hauptgeschäftsführerin der IHK für Oberfranken Bayreuth, richtete mit „Die Zustandsfeststellung als neue Aufgabe – für alle Bausachverständigen? Auch für Wertermittler?“ den Blick auf ein neues Betätigungsfeld auch für Immobiliensachverständige. Das am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Bauvertragsrecht im BGB regelt unter
§ 650g die Zustandsfeststellung, eine schriftliche Dokumentation des Zustandes einer bauvertraglichen Leistung.
Die neue Aufgabenstellung, die Voraussetzungen und deren Zweck wurden näher beschrieben. Die einseitige Zustandsfeststellung ist eine rein technische Dokumentation eines Befundes über einen Mangel ohne Ursachenfeststellung und hat vor allem Beweisfunktion, ersetzt aber keine Abnahme. Nach der herrschenden Meinung in der gesichteten Literatur sollte der Unternehmer „seine“ Zustandsfeststellung – sofern er gut beraten ist - nicht ohne einen Sachverständigen durchführen. In Frage kommen hier Sachverständige für „Schäden an Gebäuden“, bei zusätzlicher Beauftragung durch den Unternehmer mit der qualitativen und quantitativen Erfassung des tatsächlichen Leistungsstandes auch Sachverständige für das Sachgebiet „Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieursbau“ i.V.m. „Bauablaufstörungen“, aber auch an Sachverständige mit dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ ist zu denken. Die Bestellungsvoraussetzungen für dieses Sachgebiet sehen für die Anforderungen an Gutachten eine „Beschreibung und Beurteilung“ der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes vor. Auch der „Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile oder vermutete Schäden“ werden explizit als Aufgabe formuliert. Daraus wird geschlossen, dass auch Bewertungssachverständige für diese Aufgabe in Frage kommen. Die Referentin gibt Praxistipps für die Sachverständigen. Es handelt bei der Beauftragung mit einer Zustandsfeststellung um einen Privatauftrag, deshalb „Augen auf“ bei der Vertragsgestaltung, Aufgabe klar fixieren, Zuständigkeit/Fähigkeiten selbstkritisch prüfen, vor allem bei Zusatzleistungen, Rechts- und Tatsachenfeststellungen auseinanderhalten, Auftrag sauber formulieren, Vergütungsfrage klären.

Mit dem letzten Vortrag richtete sich **Dipl.-Ing. Wolfgang Jahn**, ö.b. u.v. Sachverständiger in Hannover, an die Immobilienbewerter von Pflegeimmobilien; sein Thema „Hat das Pflegestärkungsgesetz (PSG II) Auswirkungen auf die Wertermittlung von Alten- und Pflegeheimen? – Neue Trends bei Seniorenimmobilien“.
Die statistischen Daten der erwartenden Bevölkerungsentwicklung sind für die Beurteilung des langfristigen Bedarfs von Pflegeeinrichtungen entscheidend. So gab Herr Wolfgang Jahn zunächst eine Übersicht über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der sich daraus entwickelnden prozentuale Pflegebedürftigkeit nach Alter, Geschlecht und Unterbringung. Die Veränderungen im Pflegestärkungsgesetz II beinhalten eine Einstufung in 5 Pflegegrade auch unter Berücksichtigung demenzieller Erkran-

kungen, was zu einer Verschiebung der Kostenverteilung führt. Untere Pflegegrade werden auf Kosten oberer Pflegegrade überproportional belastet, was dazu führt, dass untere Pflegegrade eher zu Hause gepflegt werden. Jedoch betreffen sämtlich Änderungen des Pflegestärkungsgesetz II ausschließlich den Pflegebetrieb und nicht die Pflegeimmobilie selbst. Die Pflegeimmobilie ist nach wie vor unter Zugrundelegung der auf der Basis der nach § 75 SGB XII bewilligten Entgelte für Investitionskosten zu bewerten. Weitere Grundlage ist die Zahl der im Versorgungsvertrag vereinbarten Pflegeplätze. Die Verwendung von Beträgen aus Pflege bzw. Unterkunft und Verpflegung für artfremde Leistungen (d.h. z.B. Miete oder Instandhaltung) ist im Sinne des § 82 (2) SGB XI nicht zulässig. Herr Jahn folgerte letztendlich: Da die neuen Regelungen des PSG II ausschließlich den Pflegebetrieb betreffen, bestehen keine direkten Auswirkungen auf die Bewertung der Pflegeimmobilien.

Im kommenden Jahr finden die Baufach- und Immobiliensachverständigentage am **14., 15. und 16. Mai 2020** statt. Merken Sie sich gerne den Termin vor!