

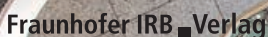
# TAGUNGSBAND IMMOBILIENBEWERTUNG SACHVERSTAND AM BAU 2016

BEITRÄGE AUS PRAXIS,  
FORSCHUNG UND WEITERBILDUNG

 b.v.s

SACHSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

 Fraunhofer IRB Verlag

EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage  
Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2016



EIPOS

## Tagungsband

# der EIPOS-Sachverständigentage Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2016

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

### Autoren:

Dipl.-Ing. Ralf Kröll, MRICS  
Jürgen Orth, CIS HypZert (F)  
Petra Schmökel  
Dipl.-Kfm. (FH) Ullrich Werling, FRICS CIS HypZert (F)

Dr. jur. Richard Althoff  
Dipl.-Chem. Heinz-Dieter Altmann  
Prof. Dr.-Ing. Achim Irlé  
Dipl.-Ing. (FH) Robert Jahrstorfer  
Prof. Dr.-Ing. Andreas Nietzold  
Jörg Rautenbach  
Prof. Dipl.-Ing. Architekt Matthias Zöller

### Herausgeber:

EIPOS GmbH

Dr. Uwe Reese  
Geschäftsführer EIPOS GmbH

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Peter Neumann  
Produktmanager Bauwesen und Immobilienwirtschaft, EIPOS GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Silke Grün  
Produktmanagerin Bauwesen und Immobilienwirtschaft, EIPOS GmbH

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

**ISBN (Print): 978-3-8167-9669-5**  
**ISBN (E-Book): 978-3-8167-9670-1**

Einband und DTP-Satz: EIPOS GmbH

Bei der Erstellung des Buches wurde mit großer Sorgfalt vorgegangen; trotzdem lassen sich Fehler nie vollständig ausschließen. Verlag und Autoren können für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen. Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Fehler sind Verlag und Autoren dankbar.

**EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH**  
Ein Unternehmen der TUDAG Technische Universität Dresden AG

Anschrift: Freiburger Straße 37, D-01067 Dresden  
Telefon: (03 51) 4047042-10  
Telefax: (03 51) 4047042-20  
E-Mail: [eipos@eipos.de](mailto:eipos@eipos.de)  
Internet: [www.eipos.de](http://www.eipos.de)  
Geschäftsführer: Dr. Uwe Reese  
Juni 2016

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des jeweiligen Autors unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

© **Fraunhofer IRB Verlag, 2016**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Anschrift: Postfach 80 04 69, D-70504 Stuttgart  
Telefon: (07 11) 970-25 00  
Telefax: (07 11) 970-25 99  
E-Mail: [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
Internet: [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

Druck und Bindung: Konrad Triltsch GmbH, Ochsenfurt-Hohestadt

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	
<i>Tobias Irmischer, Uwe Reese</i> .....	3

## Beiträge vom 17. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 23. Juni 2016

---

Was macht die Modellkonformität mit der Wertqualität? Über die Auswirkungen des modernen Konformismus auf den Ertragswert	
<i>Ralf Kröll</i> .....	7
Erste Erfahrungen mit der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015	
<i>Jürgen Orth</i> .....	19
Bewertung von Dienstbarkeiten – Aktuelle Entschädigungsaufgaben und Lösungsansätze – ein Praxisbericht	
<i>Petra Schmökel</i> .....	27
Flüchtlingsheime in der Immobilienbewertung	
<i>Ulrich Werling</i> .....	41

## Beiträge vom 18. Sachverständigentag Bauschadensbewertung / 10. Bausymposium „Sachverstand am Bau“ am 24. Juni 2016

---

Der Privatsachverständige in der Projektabnahme	
<i>Richard Althoff</i> .....	57
Fliesenformate immer größer – welche Konsequenzen?	
<i>Heinz-Dieter Altmann</i> .....	75
Treppauf / Treppab	
<i>Achim Irle</i> .....	79
Photovoltaik einfach aufs Dach stellen?	
<i>Robert Jahrstorfer</i> .....	101
Brandschutztechnische Belange zur Abnahme	
<i>Andreas Nietzold</i> .....	113
BVS-Standpunkt: Weiße Wannen im Wohnungsbau	
<i>Jörg Rautenbach</i> .....	135
Abdichtungen von Balkonen, Dachterrassen sowie Innenräumen: Wird mit den neuen Regelwerken alles gut?	
<i>Matthias Zöller</i> .....	151
Garantiert kompetent – Erste Personenzertifizierung im Bereich „Schäden an Gebäuden“	
<i>Anja Mai</i> .....	165
Autorenverzeichnis .....	172
Publikationsverzeichnis .....	173



## Vorwort

Das Dresdner Bausymposium „SACHVERSTAND AM BAU“ findet am 24. Juni 2016 wiederum als gemeinsame Veranstaltung des BVS Sachsen und der EIPOS GmbH statt. Diese Tagung ist eine etablierte Veranstaltung als überregionales Branchentreffen für Sachverständige, Planer, Ausführende und Juristen.

Auch dieses Jahr steht die Tagung unter dem Leitgedanken „Sachverstand am Bau – Vom Scheitel bis zur Sohle“. Zum Schwerpunktthema „Wie sicher ist die Abnahme?“ stehen interessante Themen aus unterschiedlichen Bereichen des Bauens zur Diskussion. Anhand einiger Praxisbeispiele wird die Bauabnahme unter rechtlichen Aspekten betrachtet.

Brandschutztechnische Belange sind ebenfalls Bestandteil des Abnahmeprozesses. Es wird der Frage nachgegangen, welche Rolle dabei der Bausachverständige spielt.

Die Treppennorm DIN 18065 hat Auswirkungen auf Planung und Abnahme. Es soll aufgezeigt werden, wann eine Zulassung erforderlich ist und auf welche Details bei der Abnahme zu achten ist.

Photovoltaikanlagen prägen inzwischen die Dächerlandschaft. Wo sind hier die Schadensschwerpunkte zu sehen, auf welche der Bausachverständige achten muss.

Fliesenformate werden immer größer. Diese Tatsache hat Konsequenzen auf Planung und Abnahmebeurteilungen.

Der BVS hat zur Thematik „Weiße Wannen im Wohnungsbau“ einen Standpunkt erarbeitet. Dieser soll offene Fragen klären, sowie Planungs- und Beurteilungsunsicherheiten beseitigen.

Kritisch werden die neuen Normen zu Abdichtungen von Balkonen, Dachterrassen sowie Innenräumen betrachtet und versucht die Frage zu beantworten, ob mit den neuen Regelwerken alle fachlichen Probleme nun gelöst werden.

Der erste Veranstaltungstag (23. Mai 2016) widmet sich der Immobilienbewertung. In den zurückliegenden Jahren mussten sich die Sachverständigen mit zahlreichen Veränderungen auseinandersetzen. In diesem Jahr steht mit der Ertragswert-Richtlinie die jüngste Novellierung im Fokus. Es ist Zeit, ein Resümee zu ziehen.

Ein in den vergangenen Monaten viel diskutiertes Thema ist die aktuelle Situation von Flüchtlingen in Europa und die Unterbringung dieser Menschen. Die Zahl der Unterkünfte steigt und Sachverständige für Immobilienbewertung müssen sich bei der Bewertung dieser Gebäude unter anderem mit Fragestellungen zu Bau- und Mietrecht sowie den Nutzungsperspektiven beschäftigen. Ein Beitrag dieser Tagung liefert Antworten auf diese Fragen und gibt Ratschläge für die Bewertungsansätze.

Fachmärkte und Fachmarktzentren stehen bei Investoren hoch im Kurs. Die Bewertung dieser Immobilienart und Lösungsansätze für die Bewertung von Dienstbarkeiten sind weitere Themen der Fachtagung.

Mit beiden Tagungen wollen EIPOS und der BVS Sachsen mit Themen aus der Praxis, der angewandten Forschung und der Rechtsprechung einen Beitrag zur Beantwortung aktueller Fragen der Sachverständigentätigkeit leisten. Sachverständigentage schaffen ein Forum zur Diskussion mit fachkompetenten Referenten und einen aktiven Erfahrungsaustausch unter Fachkollegen.

Der vorliegende Tagungsband dokumentiert die Referate der Tagungen Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau des Jahrganges 2016.

Wir danken an dieser Stelle sehr herzlich unseren Referenten und Dozenten sowie den Teilnehmern und Absolventen. Es wird weiterhin unser gemeinsames Ziel sein, Sie in Ihrer beruflichen Tätigkeit zu unterstützen und den Wissenszuwachs in der Bau- und Immobilienbranche zu befördern.

*Dipl.-Ing. Tobias Irmischer*  
*Vorsitzender BVS Sachsen*

*Dr. Uwe Reese*  
*Geschäftsführer EIPOS GmbH*



