

TAGUNGSBAND IMMOBILIENBEWERTUNG SACHVERSTAND AM BAU 2016

BEITRÄGE AUS PRAXIS,
FORSCHUNG UND WEITERBILDUNG



SACHSEN

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

Fraunhofer IRB ■ Verlag

EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage
Immobilienbewertung und Sachverständ am Bau

2016

EIPOS

Tagungsband

der EIPOS-Sachverständigentage Immobilienbewertung und Sachverständ 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 Irle
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: Freiberger Straße 37, D-01067 Dresden
Telefon: (03 51) 4047042-10
Telefax: (03 51) 4047042-20
E-Mail: epos@epos.de
Internet: www.epos.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
Internet: www.baufachinformation.de

Druck und Bindung: Konrad Tritsch GmbH, Ochsenfurt-Hohestadt

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Tobias Irmscher, Uwe Reese	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

Ralf Kröll	7
------------------	---

Erste Erfahrungen mit der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

Jürgen Orth	19
-------------------	----

Bewertung von Dienstbarkeiten – Aktuelle Entschädigungsaufgaben und Lösungsansätze – ein Praxisbericht

Petra Schmökel	27
----------------------	----

Flüchtlingsheime in der Immobilienbewertung

Ullrich Werling	41
-----------------------	----

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

Der Privatsachverständige in der Projektabnahme

Richard Althoff	57
-----------------------	----

Fliesenformate immer größer – welche Konsequenzen?

Heinz-Dieter Altmann	75
----------------------------	----

Treppauf / Treppab

Achim Irle	79
------------------	----

Photovoltaik einfach aufs Dach stellen?

Robert Jahrstorfer	101
--------------------------	-----

Brandschutztechnische Belange zur Abnahme

Andreas Nietzold	113
------------------------	-----

BVS-Standpunkt: Weiße Wannen im Wohnungsbau

Jörg Rautenbach	135
-----------------------	-----

Abdichtungen von Balkonen, Dachterrassen sowie Innenräumen:

Wird mit den neuen Regelwerken alles gut?

Matthias Zöller	151
-----------------------	-----

Garantiert kompetent – Erste Personenzertifizierung im Bereich „Schäden an Gebäuden“

Anja Mai	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 „Sachverständigkeit 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 Abnahmeverurteilungen.

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 Nutzungs-perspektiven 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 Sachverständigkeit leisten. Sachverständigentagé schaffen ein Forum zur Diskussion mit fachkompetenten Referenten und einen aktiven Erfahrungsaustausch unter Fachkollegen.

Der vorliegende Tagungsband dokumentiert die Referate der Tagungen Immobilienbewertung und Sachverständigkeit 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 Irmscher
Vorsitzender BVS Sachsen

Dr. Uwe Reese
Geschäftsführer EIPOS GmbH

