



# TAGUNGSBAND

# der EIPOS-Sachverständigentage **Bauschadensbewertung** und **Immobilienbewertung**

2012

## Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage  
Bauschadensbewertung und Immobilienbewertung

2012



# Tagungsband

## der EIPOS-Sachverständigentage Bauschadensbewertung und Immobilienbewertung

2012

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

### Autoren:

Dr. Richard Althoff  
PD Dipl.-Ing. Dietrich Hinz  
Dr.-Ing. Hartwig M. Künzel  
Dr.-Ing. Wolfgang Lorenz  
PD Dr.-Ing. habil. Stefan Wirth

Dr. Clemens Clemente  
Dr. oec. Dipl.-Ing. Herbert Sattler  
Dr.-Ing. Architekt DWB Martin Töllner

Prof. Dr.-Ing., M.Sc. Hans-Joachim Bargstädt  
Dr.-Ing., M.Sc. Antje Hegewald  
Dr.-Ing. Ronald Schäfer

### Herausgeber:

EIPOS GmbH

Dr. Uwe Reese, Dr. Reinhard Kretzschmar  
Geschäftsführer EIPOS GmbH

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

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Peter Neumann  
Produktmanager 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) 978-3-8167-8693-1**  
**ISBN (E-Book) 978-3-8167-8694-8**

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: Goetheallee 24, D-01309 Dresden

Telefon: (03 51) 44072-10

Telefax: (03 51) 44072-20

E-Mail: [eipos@eipos.de](mailto:epos@eipos.de)

Internet: [www.eipos.de](http://www.eipos.de)

Geschäftsführer: Dr. Uwe Reese, Dr. Reinhard Kretzschmar

Mai 2012

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, 2012**

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)

# Vorwort des Herausgebers

## Sachverständige gefragt

Der Umfang unseres Wissens und der verfügbaren Informationen nehmen stetig zu – seien es naturwissenschaftliche Grundlagen oder anwendungsorientierte Praktiken. Fachlich korrekte und wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen aber können immer nur dann und am besten getroffen werden, wenn besondere Sachkunde und überdurchschnittliche fachliche Expertise zum Gegenstand die Grundlagen der Entscheidung sind. Sachverständige und damit Sachverständige sind gefragt – mehr denn je.

EIPOS ist seit 20 Jahren in der Weiterbildung für Sachverständige aktiv. Mehr als 10.000 Fachleute, insbesondere aus der Bauwirtschaft, haben in dieser Zeit auf der Basis einer soliden Erstausbildung und mehrjähriger Berufserfahrung ihre besondere Sachkunde in den Fachfortbildungen des Institutes erworben. Sachverständige zeichnen sich aber auch ganz besonders dadurch aus, dass sie ihr Wissen stets aktuell zu halten haben.

Die EIPOS-Sachverständigentage bieten dazu jährlich ebenso Gelegenheit wie die vielfältigen Update-Seminare des Institutes. Die Teilnahme an diesen Veranstaltungen soll helfen, neue Erkenntnisse, Regelungen und Erfahrungen in die eigene Sachverständigtätigkeit einzubringen und nutzen zu lernen. Weiter sind es die Gespräche mit Fachkollegen, die Verabredung von Kooperationen oder einfach nur das Wiedersehen von ehemaligen Mitstudienten, die eine Reise nach Dresden stets attraktiv machen.

Mit dem **14. Sachverständigentag Bauschadensbewertung** und dem **13. Sachverständigentag Immobilienbewertung** setzen wir diese gute Tradition fort.

Im Mittelpunkt des Sachverständigentages Bauschadensbewertung stehen in diesem Jahr unter anderem neue DIN-Regelungen für den Feuchteschutz von Flachdächern, aktuelle Rechtsprechungen zu diesem Thema sowie Schäden an und durch Anlagen der Solarthermie, Wärmepumpen und anderen modernen Einrichtungen zur Wärmeerzeugung.

Mit Vorträgen zur Sachwert-Richtlinie, zur Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, zu Auswirkungen energetischer Maßnahmen auf den Verkehrswert und zur Rechtsprechung bei Gutachtenfehlern widmet sich der Sachverständigentag Immobilienbewertung ebenfalls aktuellen und relevanten Themen für die Sachverständigenpraxis.

Erstmalig erscheint unser Tagungsband im Fraunhofer IRB Verlag. Als einer der führenden Verlage des Planens und Bauens wird er dem spezifischen Informationsbedürfnis u. a. von Sachverständigen in besonderer Weise gerecht und der vorliegende Tagungsband wird auf diesem Weg einer breiteren Fachöffentlichkeit zugänglich.

Wir danken sehr herzlich den Autoren, Dozenten und Referenten, welche durch ihr Engagement den Erfolg unserer Weiterbildungen erst möglich machen.

Dresden, 5. Juni 2012

Dr. Uwe Reese  
Geschäftsführer EIPOS GmbH



# Inhaltsverzeichnis

## Beiträge vom 14. EIPOS-Sachverständigentag Bauschadensbewertung am 5. Juni 2012

---

Vorwort: Zur Tätigkeit der Sachverständigen <i>Werner Haupt</i> .....	3
Dächer und Dichtungen vor den Schranken der Gerichte <i>Richard Althoff</i> .....	5
Über die Verwendung von PE-Folien in Fußbodenkonstruktionen gegen Erdreich bei reiner Bodenfeuchte <i>Dietrich Hinz</i> .....	18
Feuchteschutz von Flachdächern in Holzbauweise unter Berücksichtigung von konvektionsbedingten Feuchteeinträgen gemäß Holzschutznorm DIN 68800-2 <i>Hartwig M. Künzel</i> .....	31
Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden – Ursachenklärung durch Vorortuntersuchungen in der täglichen Sachverständigenpraxis <i>Wolfgang Lorenz</i> .....	46
Schäden an und durch moderne Anlagen zur Wärmeerzeugung <i>Stefan Wirth</i> .....	67

## Beiträge vom 13. Sachverständigentag Immobilienbewertung am 6. Juni 2012

---

Vorwort: Sachverständige für Immobilienbewertung vor neuen Herausforderungen <i>Andreas Kunze</i> .....	91
Fehlerhafte Gutachten im Spiegel der Rechtsprechung <i>Clemens Clemente</i> .....	93
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde <i>Herbert Sattler</i> .....	101
Auswirkungen energetischer Maßnahmen auf den Verkehrswert von Immobilien <i>Martin Töllner</i> .....	142

## Exkurs Immobilienwirtschaft

---

Bewirtschaftungskosten von Wohnungsbeständen – eine empirische Analyse der Kosten von Bestandsmaßnahmen <i>Antje Hegewald, Hans-Joachim Bargstädt, Ronald Schäfer</i> .....	161
Autorenverzeichnis .....	177
Publikationsverzeichnis .....	179

