



TAGUNGSBAND

Immobilienbewertung

16. EIPOS-Sachverständigentag

Sachverständigentag am Bau

17. EIPOS-Sachverständigentag Bauschadensbewertung
zusammen mit dem 9. Bausymposium des BVS Sachsen

2015

Beiträge aus Praxis, Forschung
und Weiterbildung



SACHSEN

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

EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage
Immobilienbewertung und Sachverständigentage am Bau

2015

EIPOS

Tagungsband

der EIPOS-Sachverständigentage Immobilienbewertung und Sachverständigentage am Bau

2015

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

Autoren:

Dipl.-Ing. Ulrich Homa
Dr. Dipl.-Ing. arg. Dipl.-Ing. Heinz Peter Jennissen
Prof. Roland Kesselring
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Diana Steinbrecher MSc.
Dr.-Ing. Martin Töllner

Dr. rer. nat. Bodo Buecher
Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer
Dr.-Ing. Walter Knaute
Dr. Rainer Koch
Dr.-Ing. Martin Krus
Prof. Dr.-Ing. Jochen Pfau
Dr. Thomas Warscheid

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): 978-3-8167-9413-4

ISBN (E-Book): 978-3-8167-9414-1

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: eipos@eipos.de

Internet: www.eipos.de

Geschäftsführer: Dr. Uwe Reese

Juni 2015

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, 2015

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort *Tobias Irmscher, Uwe Reese* 3

Beiträge vom 16. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 11. Juni 2015

Leitungsrechte in der Immobilienwertermittlung <i>Ulrich Homa</i>	7
Wertermittlung im ländlichen Raum (Auszug aus: Betriebsbewertung unter Berücksichtigung von Altanteilsverpflichtungen) <i>Heinz Peter Jennissen</i>	25
Die gesetzliche „Mietpreisbremse“ 2015: Ein (sinnvoller?) Eingriff in die Vertragsfreiheit <i>Roland Kesselring</i>	55
Schätzungen in der Verkehrswertermittlung – Der Mensch als Einflussfaktor <i>Diana Steinbrecher</i>	63
Bewertung von Schulen in freier Trägerschaft <i>Martin Töllner</i>	79

Neue WDV-Dämmstoffe: Möglichkeiten und Risiken	
<i>Bodo Buecher</i>	93
Unterschätzt und häufig fehlerhaft – Erdseitige Bauwerksabdichtungen	
<i>Gerhard Klingelhöfer</i>	103
Auf die Probe kommt es an	
<i>Walter Knaute</i>	119
Neue Bauweisen und Produkte – Spagat zwischen Haftung und Fortschritt	
<i>Rainer Koch</i>	139
Vermeidung mikrobiellen Bewuchses auf Fassaden	
<i>Martin Krus</i>	153
Trocken eingebaut – alles gut?	
<i>Jochen Pfau</i>	169
Richtlinie zum sachgerechten Umgang mit Schimmelpilzen in Gebäuden	
<i>Thomas Warscheid</i>	183
Vertraue, aber prüfe nach – Kompetenznachweise im Sachverständigenwesen	
<i>Anja Mai, Cordula Böllitz</i>	233

Autorenverzeichnis	239
Publikationsverzeichnis	240

Vorwort

Die Tagung „SACHVERSTAND AM BAU“ findet am 12. Juni 2015 bereits zum dritten Mal als gemeinsame Veranstaltung des BVS Sachsen und der EIPOS GmbH statt. Sie hat sich mittlerweile als überregionales Branchentreffen für Sachverständige, Planer und auch Juristen etabliert.

Auch dieses Jahr steht die Tagung unter dem Leitgedanken „Sachverständigen am Bau – Vom Scheitel bis zur Sohle“. Zum diesjährigen Schwerpunktthema "Neue Bauweisen + Neue Baustoffe = Haftungsrisiko?" stehen interessante Themen aus unterschiedlichen Bereichen des Bauens zur Diskussion.

Bei Trockenbausystemen ist grundsätzlich zwischen genormten Systemen (geregelte Bauart) und geprüften Systemen (nicht geregelte Bauart) zu unterscheiden. Bei nicht sachgerechter Anwendung dieser Systeme können Fehler und Risiken entstehen.

Probenahmen, Prüfungen und Analysen sind Handwerkszeug des Sachverständigen – aber wie erfolgen diese richtig?

Anhand aktueller Praxisbeispiele werden Ursachen und die entsprechende Vermeidung des mikrobiellen Bewuchses auf Fassaden thematisiert.

Bekannte sowie neue WDVS-Dämmstoffe bieten Möglichkeiten, beinhalten aber auch Risiken in der Anwendung. Dargestellt werden Vor- und Nachteile der Materialien.

Teilweise kontrovers diskutiert wird die neue vom BVS und dem Netzwerk Schimmel herausgegebene Richtlinie zum sachgerechten Umgang mit Schimmelpilzschäden in Gebäuden. Der Tagungsbeitrag zeigt Problemlösungen für die Baupraxis auf.

Häufig werden erdseitige Bauwerksabdichtungen fehlerhaft ausgeführt. In einem weiteren Vortrag wird hierzu die neue DIN 18533 vorgestellt.

Aus der Sicht des Juristen wird schließlich die Haftung von Planern und Ausführenden bei Verwendung neuer Baustoffe und -produkte erörtert.

Der 11. Juni 2015 steht ganz im Zeichen der Immobilienbewertung. Dabei gilt es ein Jubiläum zu feiern. Vor nunmehr 20 Jahren begannen die ersten Teilnehmer bei EIPOS eine Weiterbildung zum „Sachverständigen für Wertermittlung und Baukostenplanung – Stufe I“ (heute „Sachverständiger für Immobilienbewertung“). In diesen Jahren war die Bewertungspraxis von ständigen Veränderungen geprägt und weitere Neuerungen werden folgen. Die viel diskutierte und in diesem Tagungsband themisierte Mietpreisbremse wird in diesem Jahr in Kraft treten. Die Einführung der Ertragswertrichtlinie ist nur noch eine Frage der Zeit und auch bei der Ermittlung von Beleihungswerten wird es in naher Zukunft Reformen geben. Alles dies zeigt, dass sich Sachverständige regelmäßig über aktuelle Veränderungen informieren müssen.

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 Sachverständigenarbeit leisten. Sachverständigentag schaffen ein Forum zur Diskussion mit fachkompetenten Referenten und einen aktiven Erfahrungsaustausch unter Fachkollegen.

Der vorliegende Tagungsband dokumentiert die Referate der Tagungen Immobilienbewertung und Sachverständigen am Bau des Jahrganges 2015.

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
Fachbereichsleiter Bau+Holz im BVS Sachsen*

*Dr. Uwe Reese
Geschäftsführer EIPOS GmbH*

Beiträge

16. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung

11. Juni 2015

