

Tegernseer Baufach- und Immobilien-sachverständigentage 2016

Ende April trafen sich im frühlingshaften Rottach-Egern die Experten zu den jährlich stattfindenden Tegernseer Baufach- und Immobiliensachverständigentagen. Das "Seeforum" war zum wiederholten Male Tagungsort.

Auch in diesem Jahr kamen wieder mehr als 200 Teilnehmer an den Tegernsee, um ihr Fachwissen auszubauen. Die Teilnehmer konnten sich auf 14 aktuelle Vorträge freuen, - vom wissenschaftlichen Beirat der Deutschen Ingenieur- und Architektenkammer mit viel Fachkenntnis und Erfahrung zusammengestellt.

"Innenbauteile - Decken, Fußböden, Treppen" hieß das übergeordnete Thema in diesem Jahr bei den Baufachtagen.

Dipl.-Ing. Wolfgang Limp vom Institut für Baustoffprüfung und Fußbodenforschung (IBF) Troisdorf begann die Vortragsreihe mit dem Thema "Estriche". Im Detail erläuterte er die unterschiedlichen Estricharten, ihre Vor- und Nachteile in der Anwendung und die dabei auftretenden Schadensfälle und deren Vermeidung. Besondere Erwähnung fand auch der aktuelle Trend zur Verwendung von Design-Estrichen, welche aber auch wegen ihrer speziellen Anwendung immer einer Beratung mit dem Auftraggeber bedarf.

Mit der Feststellung "Wasser ist konsequent und hat einen spitzen Kopf" überschrieb **Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer**, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Pohlheim, seinen Vortrag "Abdichtung in Feucht- und Nassräumen". An Hand von zahlreichen anschaulichen Beispielen aus der Praxis ging er auf die bestehenden Regelwerke ein und gab eine Übersicht zur neuen E - DIN 18534 verbunden mit der Aufforderung an Planer, Ausführende und Produkthersteller notwendige Ergänzungen, Klarstellungen und Verbesserungsvorschläge an das DIN in Berlin einzureichen.

Zurück zum Thema Estrich unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes ging es mit Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz, ifas Aachen, mit dem Thema "Estriche - Schallschutzprobleme und -mängel". Zunächst wurden die Schallschutzanforderungen und der Stand des Schallschutzes im Bereich der Decken betrachtet. Neben Schallschutzmängeln, die durch Schallbrücken im Estrich und an den Rändern von Fliesen- und Parkettbelägen verursacht werden, wurde die Ursache des Estrichdröh-



nens behandelt und Empfehlungen zu dessen Vermeidung gegeben. Die Ausführungen von Prof. Pohlenz wurden untermauert von vielen anschaulichen Beispielen aus eigener Praxis.

Prof. Dr. Andreas O. Rapp, Leiter des Instituts für Berufswissenschaften im Bauwesen aus Hannover, bot den Teilnehmern mit seinem Beitrag "Fußböden aus Holz - Lernen aus Schäden" einen lebendigen Vortrag. An Hand von sechs Schadensbeispielen aus dem Bereich der Holzfußböden erläuterte er die wissenschaftlichen Betrachtungsweisen, um der Ursache des Schadens auf die Spur zu kommen. Besonders bemerkenswert war die Darstellung, der in seinem Institut angewandten forensischen Untersuchungsmethoden, die viele nur aus dem Bereich der Kriminaltechnik kennen.

Nach der Betrachtung der Fußböden aus Holz folgten die "Bodenbeläge aus keramischen Fliesen und Naturstein", ein Vortrag von Dipl.-Ing. Detlef Börner, Geschäftsführer der Börner GmbH und ö.b.u.v. Sachverständiger aus Koblenz. Die aktuelle Entwicklung zur Verwendung großformatiger Fliesen bildete den zentralen Schwerpunkt in seinen Ausführungen. Im Einzelnen ging er auf die unterschiedlichen Material- und Fugentoleranzen, die veränderten Fliesendicken und die neuen Oberflächengestaltungsmöglichkeiten ein. In der handwerklichen Ausführung führen die großformatigen Fliesen ebenfalls zu Veränderungen hinsichtlich der Untergrundvorbereitung und der Verlegetechnik. Planung und Ausführung von entkoppelten Belägen im Innenbereich und die



damit verbundene Reduzierung des Risikos bei der Verlegung von Fliesen, Natur- und Betonwerksteinplatten auf kritischen Untergründen ergänzten den Beitrag von Dipl.-Ing. Börner.

Der folgende Tag widmete sich überwiegend dem Thema "Treppen" unter verschiedenen Gesichtspunkten. **Dipl.-Ing. Volker Nees** von Nees Ingenieure, Münster begann mit dem Thema "Decken und Treppen - Vorbeugender Brandschutz". Er stellte den Verlauf eines typischen Feststoffbrandes dar, um dann auf die sich daraus ergebenden Schutzziele für bauliche Anlagen einzugehen. Weiter informierte er über die Feuerwiderstandsklassen von Bauteilen und über die Anforderungen der unterschiedlichen Gebäudeklassen. Besondere

Aufmerksamkeit lenkte er auf den notwendigen Treppenraum nach § 35 MBO und dessen Umsetzung in der bautechnischen Ausführung.

Dipl.-Ing. Ralf Schumacher, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Pogeez/Lübeck, gab einen Überblick über das Thema Treppen. Dazu gehörten die Erläuterung von Fachbegriffen, die baurechtlichen Vorschriften und die bautechnischen Regelwerke. Er informierte ebenfalls über die Treppennorm DIN 18065. Begleitend zum Vortrag gab es viele bebilderte Schadensbeispiele, die den Teilnehmern die Praxisrelevanz vor Augen führte.

"Treppen - Schallschutz", der zweite Beitrag von Prof. Rainer Pohlenz, bildete den Abschluss der Baufachtagung. Beginnend mit einem Fallbeispiel wurden die Anforderungen an den Schallschutz im Treppenbereich betrachtet. Im Einzelnen beschäftigte sich der Beitrag mit typischen Praxisproblemen des Schallschutzes von Treppenpodesten, massiven starr und elastisch gelagerten Treppenläufen und Leichttreppen.

Die Resonanz der Teilnehmer auf die Baufachtagung nach ausgewerteten Fragebogen fiel besonders positiv aus. Gefallen hat die durchgängige Problematik, die Qualität der Vorträge und die Möglichkeit zur Diskussion. Und immer wieder stand bei den Teilnehmern der Bezug zur Praxis in vielen der gehaltenen Vorträge als positives Merkmal an erster Stelle.

Dipl.-Ing. Wolfgang Jahn, Präsident des Bundesverbandes Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS begrüßte zu den Immobiliensachverständigentagen, dem 2. Tagungsteil. Interessierte Teilnehmer, voller Erwartung auf sechs aufschlussreiche Vorträge von angesehenen Referenten, füllten fast vollständig den Saal des Rottacher Seeforums.

Traditionell startete **Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon** die Vortragsreihe. Sein Vortrag "Problempunkte bei den neuen Wertermittlungsrichtlinien" unterwarf die von 2011 bis 2015 von den Bundesresorts herausgegebenen Richtlinien einer kritischen Betrachtung. Die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), die Sachwertrichtlinie (SW-RL), die Vergleichswertrichtlinie

(VW-RL) und die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) wurden nacheinander auf ihre Anwendbarkeit in der Praxis überprüft.

Ein besonders aussagekräftiges Bild zeichnete **Prof. Jürgen Ulrich**, VorsRiLG a.D., Schwerte, aus dem Gerichtsaal. Das Thema "Zur Haftung des Immobiliensachverständigen" beinhaltete Grundlagen für den gerichtlichen Sachverständigen, für den privaten Sachverständigen und haftungsrechtliche Aspekte wie fremde Rechte, Streitverkündung, Wettbewerb, Haftpflichtversicherung und Widerruf der öffentlichen Bestellung. Prof. Ulrich schilderte die Sicht des Richters in Bezug auf den Sachverständigen anhand von vielen Erlebnissen aus seiner langjährigen Tätigkeit als Richter am Oberlandesgericht. So wurde aus einem eher trockenen Thema ein inhaltsreicher und spannender Vortrag, der Richter und Sachverständige vielleicht auch ein wenig füreinander sensibilisiert hat. Die Teilnehmer honorierten diesen Beitrag mit einer besonders guten Bewertung.

"Gutachten im Zusammenhang mit Erbbaurechten für die Zwecke der Zwangsversteigerung", - das war am nächsten Tag das Thema von Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann. Es wurden allgemeine Grundlagen des Erbbaurechts, seine grundbuchliche Sicherung und der Erbbauzins betrachtet, um dann in die Wertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten einzusteigen. Die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wurden herausgearbeitet mit Vorschlag einer Gutachtenstruktur und Auszügen aus einem Beispielgutachten. Untermauert wurden die Ausführungen mit zahlreichen Beispielfällen mit Berechnungen, die die Inhalte des Vortrages verständlich und nachvollziehbar darstellten.

Sind Wertermittlungsrichtlinien Hilfen oder Hürden? Dieser Frage ging **Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger** in seinem Vortrag "Wertermittlung: Modellkonform oder marktkonform" nach. Er kam zu dem Schluss, dass die Anforderungen, die an ein marktkonformes Modell gestellt werden, überhöht sind, denn "der Markt" stellt oft nicht genügend Daten zur Verfügung. Der Sachverständige sollte sich

immer bewusst sein, dass er Parameter nur schätzt und nicht ermittelt. Die Schätzung ist umso individueller, je weniger auswertbare Daten zur Verfügung stehen.

Dipl.-Ing. Wolfgang Dorn forderte in seinem Vortrag "Immobilieninvestitionen - Chancen und Risiken" die Teilnehmer auf, der Frage nachzugehen: Ist der Verkehrswert für Investoren noch ausreichend? Von Herrn Dorn wurde diese Frage eindeutig mit nein beantwortet. Für unternehmerische Entscheidungen werden heute weitergehende Anforderungen wie Stressszenarien, Sensitivitäten, Immobilienkennzahlen, einheitliche Reports und Risikoanalysen erwartet. Dies stellt einerseits eine Herausforderung, andererseits jedoch auch eine Chance für den Immobiliensachverständigen und Verkehrswert-



gutachter dar und sollte dazu dienen, das Tätigkeitsprofil des Gutachterwesens weiter zu schärfen und zu entwickeln.

Der letzte Vortrag von **Prof. Dr. Maik Zeißler** stellte das "Discounted Cash Flow Verfahren" vor, verbunden mit der Frage - eine Methode für jeden Immobiliensachverständigen? Nach den finanzmathematischen Grundlagen, den Grundlagen der Investitionsrechnung, den Ertragswertverfahren mit Sonderwert und den periodischen Ertragswertverfahren nach ImmoWertV / EW-RL beschäftigte er sich intensiv mit GIF-DCF, einem standardisierten Verfahren und ARGUS-DCF, welches über keine Normierung verfügt.

Die Tagung wurde insgesamt sehr positiv bewertet. Von vielen Teilnehmern werden die Austauschmöglichkeiten mit den Kollegen und auch der persönliche Dialog mit den Referenten sehr geschätzt und für ihre Tätigkeit als Sachverständige als überaus sinnvoll betrachtet.