

Tegernseer Baufach- und Immobiliensachverständigentage 2021

Aufgrund der besonderen Umstände in diesem Jahr konnte die Tagung trotz erster Planung in hybrider Form für Rottach-Egern nur im Online-Format durchgeführt werden.

Tegernseer
Baufachtage

DIAA

Deutsche Ingenieur- und
Architekten-Akademie e.V.

2021 ONLINE

Immobilien-
Sachverständigentage

Die Organisatoren unternahmen im Vorfeld alles, um eine gute technische Umsetzung und eine lebendige Veranstaltung zu gewährleisten. Aufgrund des neuen Formats wurden für die Referenten und Teilnehmer*innen im Vorfeld Testmeetings durchgeführt. Bei der Tagung gab es für die Teilnehmer die Möglichkeit Fragen im Chat zu stellen oder persönlich mit den Referenten zu diskutieren, sowohl während der Vortragszeit als auch in den Pausen.

So konnte eine für alle Beteiligten lohnenswerte Tagung stattfinden. In der anschließenden Bewertung der Veranstaltung erkannten die Teilnehmer auch Vorteile der Online-Durchführung, freuen sich aber in der Mehrzahl auf die kommenden Tagungen, die hoffentlich wieder am Tegernsee starten können.

Baufachtage

Die Hauptfrage der diesjährigen Baufachtage „Sind Regelwerke praxistauglich?“ gab den Referenten die Aufgabe jeweils eine bestimmte bautechnische Regel nach Aktualität, Anwendbarkeit, Richtigkeit oder Akzeptanz zu untersuchen und zu bewerten. Dies erschien sinnvoll, weil es den Normausschüssen, Verbänden und Herstellern nicht immer gelingt, die Normen und Regeln auf neuestem Stand zu halten. Auch unterschiedliche Bewertungen von bautechnischen Lösungen innerhalb der Normenausschüsse führen teilweise zu Regeln, die zumindest auch von der praktischen Anwendbarkeit her diskutierbar sind. Eine

kritische Auseinandersetzung sollte auch dem Anwenderkreis den Blick öffnen.

Als erster Referent beschäftigte sich **Dr.-Ing. Heiko Winkler** mit dem Thema „**Sommerlicher Wärmeschutz“ und den Nachweisverfahren nach DIN 4108-2**. Die DIN 4108.2 ist in den Technischen Baubestimmungen der Bundesländer aufgeführt. Diese dienen der Konkretisierung von Anforderungen der Landesbauordnungen und stellen damit bauaufsichtliche Vorgaben dar. Als solche gilt die DIN 4108-2 nur für den Neubau. Bei Sanierungen im Bestand kann deshalb von den Anforderungen abgewichen werden. Nach Vorstellung der beiden Nachweisverfahren nach DIN 4108-2, dem Kennwertverfahren und dem Nachweis mittels thermischer Simulation, stellte der Dr. Winkler Sonderfälle aus eigener Praxis vor. Die kritische Betrachtung beider Nachweisverfahren und die klimatische Entwicklung in den letzten Jahren führte zu seiner Einschätzung, dass gerade in Nichtwohngebäuden ein sommerlicher Wärmeschutz nicht einfach prognostizierbar ist. Es muss oft auf eine aufwendige thermische Simulation zurückgegriffen werden. Passive Sonnenschutzmaßnahmen sind seiner Ansicht nach aus Gründen des Klimaschutzes und der thermischen Behaglichkeit das Mittel der Wahl, sollten aber als weitere gleichberechtigte Maßnahme durch den vorrangigen Einsatz passiver Kälte (vor aktiv erzeugter Kälte) ausführlicher ergänzt werden. Hierzu könnten konkrete Ansätze und Planungshinweise für diverse Arten von passiver Kälte (Geothermie, adiabate Zuluft- und Abluftkühlung, nächtliche passive Kühlung über Rückkühlwerke) in die DIN 4108-2 aufgenommen werden.

Den „**Winterlichen Wärmeschutz“ nach DIN 4108-2** betrachtete **Dr.-Ing. habil. Kai Schild**.

Damit eine bauteilspezifische und detaillierte Berechnung für den Nachweis des Mindestwärmeschutzes im Rahmen von Wärmebrückenberechnungen entfallen kann, werden in DIN 4108-2 Mindestwärmedurchlasswiderstände für Bauteilregelquerschnitte angegeben werden, bei deren Einhaltung ein detaillierter Nachweis entfallen kann. Nach Darstellung der historischen Entwicklung des Mindestwärmeschutzes und der in der aktuellen Norm gefassten

Anforderungen, begründete er seine Einschätzung, dass die aktuellen Mindestanforderungen nicht ausreichend sind, um eine Schimmelpilzbildung auf Innenoberflächen sicher zu vermeiden.

Eine Weiterentwicklung des Mindestwärmeschutzes unter Berücksichtigung von drei unterschiedliche Winterklimaregionen in Deutschland hält er für erforderlich. Auch die Raumlufffeuchte in Abhängigkeit von der Außenlufttemperatur spielt eine Rolle. Hierzu stellte er auf Grundlage von Berechnungen eine Abschätzung der notwendigen Mindest-Wärmedurchlasswiderstände unter Berücksichtigung zusätzlicher geometrischer und konstruktiver Effekte vor, wie auch eine exemplarische Darstellung von Mindest-Bauteilqualitäten.



Die **DIN 4108-3** und der **klimabedingte Feuchteschutz** war Gegenstand des Vortrages von **Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann**. In der DIN 4108-3 sind die Möglichkeiten zum Nachweis der Tauwasserunbedenklichkeit im Inneren von Bauteilen festgelegt. Der Referent stellte die drei Stufen der Nachweismöglichkeiten vor. Die Stufe 1 in Form einer Liste von nachweisfreien Konstruktionen als Ergebnis aus Praxiserfahrung sei die einfachste und sicherste Nachweismöglichkeit. In der Stufe 2 erfolgt der Nachweis durch Berechnungen nach dem Periodenbilanzverfahren (= Glaserverfahren). Für diesen Nachweis wurden in Bezug auf die Unwägbarkeiten im Baugeschehen entsprechende Sicherheiten vorgesehen. Bauteile, die unter normalen Randbedingungen den Anforderungen genügen, haben sich bei diesem Nachweis als unkritisch erwiesen. Die Nachweise durch hygrothermische Simulation als Stufe 3 wurden von ihm jedoch als problematisch

angesehen. Bei der Erstellung dieser Nachweise sei ein hohes Maß an Sachkenntnissen erforderlich. Die Rechenrandbedingungen nach DIN-3:2018-10 seien seiner Ansicht nach derzeit zu unpräzise, um auf ihrer Basis baurechtliche belastbare Nachweise führen zu können.

Dr.-Ing Scheffler behandelte den **Schlagregen-schutz in DIN 4108-3**. Hier stand besonders die Frage im Raum, ob der in der Norm geforderte Schutz für innengedämmte Außenwände ausreichend ist. Nach einer kurzen Darstellung der in der Norm enthaltenen Regelungen machte er an Beispielen die Auswirkung von Feuchte, verschiedenen Bauweisen, Außenputz, Innendämmung, Beheizung deutlich. Seiner Auffassung nach sind die Regelungen der DIN 4108-3 sind bei innen gedämmten Außenwänden ausreichend, da eine klare Zuordnung der Belastung zum Widerstand erfolgt, das Vorgehen plausibel und sinnvoll ist und die Maßnahmen geeignet sind. Auf besondere Anforderungen bei einer Innendämmung wird in der Norm hingewiesen, wenn auch leider etwas versteckt. Die in der Literatur empfohlenen Werte, auf die lediglich in einer Fußnote verwiesen wird, sollten in Tabelle 6 der Norm aufgeführt werden. Dazu gehöre ein deutlicher Hinweis auf besondere Anforderungen bei Innendämmung insbesondere bei Sichtmauerwerkskonstruktionen.

Der erste Tag wurde mit zwei Vorträgen von Prof. **Dr.-Ing. Martin Homann** beschlossen. Er beschäftigte sich in seinem Vortrag zunächst mit dem **DIN 4108 Beiblatt 2 I Wärmebrücken** und der Frage, ob die dort enthaltenen Regelungen verpflichtend einzuhalten sind.

Seine Ergebnisse: Hinsichtlich der Berechnung von Transmissionswärmeverlusten u.a. im Bereich von Wärmebrücken verweist das Gebäudeenergiegesetz GEG auf DIN V 18599-2. Nach DIN V 18599-2 können Transmissionswärmeverluste im Bereich von Wärmebrücken ohne oder mit Bezug auf DIN 4108 Beiblatt 2 berechnet werden.

Wird nicht Bezug auf DIN 4108 Beiblatt 2 genommen, werden Transmissionswärmeverluste projektbezogen (genau) oder für bestimmte Fälle pauschal mit Hilfe von Wärmebrückenzuschlagswerten berechnet.

Weitere pauschale Bewertungen mit Hilfe von reduzierten Wärmebrückenzuschlagswerten können mit Bezug auf DIN 4108 Beiblatt 2 vorgenommen werden; dabei ist die

Gleichwertigkeit von projektierten Details zu Referenzwerten aus der Norm bildlich oder rechnerisch nachzuweisen.

Der Mindestwärmeschutz im Bereich von Wärmebrücken kann mit Hilfe von DIN 4108 Beiblatt 2 nachgewiesen werden, da fast alle dort gezeigten Details die Mindestanforderung der DIN 4108-2 an den Temperaturfaktor erfüllen.

Im anschließenden Beitrag zum Gebäudeenergiegesetz GEG wurden von Prof. Homann die wesentlichen Neuerungen gegenüber EnEV 2014/2016 und EEWärmeG 2011 vorgestellt. Er befasste sich mit den Anforderungen an zu errichtende Gebäude, Berechnungsgrundlagen, der Nutzung erneuerbarer Energien und Ersatzmaßnahmen, besonderen Anforderungen an bestehende Gebäude, der Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie dem Vollzug des Gesetzes durch Erfüllungserklärung und darin enthaltenen Pflichtangaben.

Dipl.-Ing. Ralf Schumacher war erster Referent des 2. Tagungsabschnitts; sein Thema „**Fachregeln des DDH – Hilfreich, aber nicht immer ausreichend**“. Er gab einen Überblick über das gesamte Regelwerk, welches aus Grundregeln, Fachregeln, Hinweisen, Merkblättern, Produktdatenblättern und Planungshilfen besteht. Es müssen alle Schriften berücksichtigt werden. Sein Tipp auch alte Versionen der verschiedenen Regeln und Blätter sollte der Sachverständige gut aufheben. Wenn bei älteren Bauwerken die Erfüllung der anerkannten Regel der Technik zu beurteilen ist, sind die Vorgaben der Regelwerke zum Zeitpunkt der Ausführung heranzuziehen.

An sieben Bauschadensfällen aus eigener Praxis beschrieb Schumacher das anzuwendende Regelwerk und die aufgetretenen bauseitigen Problematiken. In einigen Fällen wurde deutlich, dass fälschlicherweise noch alte Regelungen Gültigkeit haben, obwohl die Fachwelt schon zu anderen Erkenntnis gekommen ist. In anderen Fällen wären Ergänzungen des Regelwerkes mit wichtigen Hinweisen oder Korrekturen von Abbildungen notwendig, die ohne Korrektur mitverantwortlich für Bauschäden werden können. Sein Fazit: Der Inhalt des Regelwerkes des DDH ist eine wichtige Erkenntnisquelle, die Beachtung aller geltenden Schriften ist wichtig. Es werden immer wieder einzelne Regelwerksteile aktualisiert. Deshalb können Hinweise und Fachinformationen aktueller sein

als die DDH-Fachregeln. Bei Anwendung und Auslegung ist der Sachverständige im eigenen Interesse verpflichtet Regelwerke auch sorgfältig zu prüfen und zu hinterfragen. Die Anwendung von Regeln ersetzt nicht das eigene Denken und schützt nicht vor Schadensersatzansprüchen.



Zum Thema **“DIN 4109 / VDI 4100 / DIN SPEC 91314 / DEGA 103 – anerkannte Regeln der Technik“** kam **Prof. Dipl.-Ing. Rainer Pohlenz** zu Wort.

Er betrachtete die DIN 4109-1 und -5 sowie das Beiblatt 2 zu DIN 4109 hinsichtlich der Mindest- und erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. Schutzziele, Geltungsbereich, Bewertung von Luftschall- und Trittschalldämmung wurden untersucht. Auch er stellte in seinem Vortrag nach umfassender Erörterung der benannten Normen die Frage: Sind das anerkannte Regeln der Technik? Differenziert war seine Einschätzung. Während er die DIN 4109-1 aufgrund von immanenten Widersprüchen aber vieler richtiger Ansätze nur eingeschränkt als a.R.d.T. sah, fiel seine Untersuchung für die DIN 4109-5 aufgrund der einfachen und nachvollziehbaren Regelung positiv aus. Beim Beiblatt 2 zu DIN 4109 sah er Probleme für eine „in Gänze“ anerkannte Regelung der Technik, die DIN SPEC 91314 habe nur einen Übergangstatus und sei aufgrund zu geringer Anhebung des Luftschallschutzes von Wohnungstrennbauteilen keine a.R.d.T.

Die Beurteilung der VDI 4100 für Wohnungen war nach seiner begründeten Untersuchung aufgrund klarer Abstufung der Schallschutzklassen positiv zu bewerten. Aufgrund einiger missverständlicher Beschreibungen der Wertigkeit der

Schallschutzstufen stuft Prof. Pohlenz jedoch die VDI 4100 nicht als uneingeschränkt rechtssichere Vertragsgrundlage ein.

Die DEGA-Empfehlung 103 wurde von ihm aufgrund der dort enthaltenden differenzierten Schallschutzempfehlungen als gut brauchbar bewertet – allerdings auch hier nicht ganz uneingeschränkt, da die Empfehlung aufgrund des hohen Planungsaufwandes bisher nicht allzu häufig angewendet wird.

Prof. Pohlenz kam zum Ergebnis, dass es aus den unterschiedlichsten Gründen derzeit kein Schallschutzregelwerk gibt, das in jeder Hinsicht als .a.R.d.T. bezeichnet werden kann. Für den Nachweis eines vorgeschriebenen oder vereinbarten Schallschutzes seien alle hierzu bekannten Regeln anwendbar. Dabei sollten Planer mit Bauherren und Investoren im Vorfeld Klarheit schaffen, welches Schallschutzniveau erreicht werden soll.

Mit den **anerkannten Regeln der Technik und ihrer Bedeutung in der Rechtsprechung** beschäftigte sich **RA Michael Halstenberg**. Nicht nur Richter, sondern auch der Gesetzgeber behelfen sich an vielen Stellen damit, auf die technischen Regelungen in Form der „anerkannten Regeln der Technik“ zu verweisen. Die a.R.d.T. werden herangezogen für das Schließen von Lücken und Ungenauigkeiten in Bauverträgen oder auch als Merkmal der Mangelfreiheit eines Bauwerkes ohne Schäden unter Beachtung erprobter und bewährter Regeln für die Herstellung eines dauerhaften Bauwerkes.

Die Definition von anerkannten Regeln der Technik ist nicht normiert, aber unstrittig und wird als allgemein bekannt von der Rechtsordnung vorausgesetzt. Es sind bautechnische Anforderungen an die tatsächliche Ausführung baulicher Anlagen, die in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt werden und die sich in der Baupraxis überwiegend als technisch geeignet bewährt und durchgesetzt haben. Die a.R.d.T. sind grundsätzlich nur das Mindestmaß dessen, was zu beachten ist. Gesetzliche (z.B. die Technischen Baubestimmungen) und vertragliche Regelungen können mehr erfordern. Anzuwendende Regeln können sich aus vielen Regelwerken ergeben (DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Arbeitsblätter des DVGW, Merkblätter des ZDB oder des ZVDH, Richtlinien des DAfSTb oder auch der Energieeinsparverordnung, u.a.).

In seinem Vortrag ging RA Halstenberg auf die wichtige Frage ein, welche Fassung einer anerkannten Regel der Technik zu beachten ist. Zur Frage auf welchen Zeitpunkt (Vertragsschluss, Baugenehmigung, Abnahme) abzustellen ist, gibt es eine Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen. Er wies auch auf besondere Problematiken hin, wenn Normen und Regeln überholt sind, sich widersprechen, oder erst neu sind, dem Stand der Technik zwar entsprechen, sich aber noch nicht durchgesetzt haben, um als a.R.d.T. zu gelten.



Immobiliensachverständigentage

Die Immobiliensachverständigentage starteten als zweiter Teil der Gesamttagung mit dem Beitrag von **Prof. Dr. Andreas Link** zum Thema **„Tendenzen in der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“**. Nach einem Überblick über den Investmentmarkt in Deutschland stellte Prof. Link fest, im Ergebnis sind die Zahlen zum Einzelhandelsinvestment nicht so schlecht, im Gegensatz zur Anlage in Büro- und Hotelimmobilien. Investiert wurde vor allen Dingen in Fachmarktzentren/Supermärkte und Discounter. Er stellte die Ergebnisse einer Umfrage zur Einschätzung der Entwicklung für den stationären Handel durch die Pandemie vor: Der Handel war sehr unterschiedlich betroffen. Das Konsumverhalten entwickelt sich wieder positiv. Bei Untersuchung der verschiedenen Assetklassen Highstreet, Shopping-Center, Fachmarktzentren und Fachmärkte wurden einige Veränderungen deutlich: Spitzenmieten für Geschäftshäuser in Zentren gehen zurück. Die Innenstädte können ihre zentrale Funktion als Verkaufsstätte nicht mehr ausfüllen. Eine Neuausrichtung und -belebung ist notwendig. Aufgrund der systemrelevanten Funktion der Innenstädte muss die Politik unterstützen mit

Förderprogrammen, Machbarkeitsstudien, gutes City-Management (Sicherheit und Sauberkeit). Durch die sinkenden Spitzenmieten gibt es Chancen für die Gewinnung neuer Mieter (z.B. Lebensmitteleinzelhandel), in ehemaligen Kaufhäusern könnten Mixed-Used Konzepte unter Einbeziehung von Büros, Freizeit/Entertainment, Wohnungen, Soziale Infrastruktur (z.B. Kita, Schule), Arztpraxen, Hotels helfen. Shopping-Center sind besonders gefordert durch den Online-Handel und Corona-Krise. Besonders insolvenzgefährdet ist der Einzelhandel (Textil), Gastronomie, Touristik, Entertainment. Auf lange Sicht wird ein Wegfall potentieller Mieter erwartet. Lösungsansätze wurden aufgezeigt. Fachmarktprodukte sind die „Gewinner der Krise“ – insbes. mit Lebensmittelanker. ESG – Nachhaltigkeit gewinnt für Investoren an Bedeutung.

Ein Fazit des Referenten: Gutachter sind gefordert, mehr in die Analyse der genauen Gegebenheiten zu gehen, z.B. durch Ermittlung der Wettbewerber im Einzugsgebiet und deren Einfluss auf ein Bewertungsobjekt oder z.B. mit Modellrechnungen zu Kaufkraftabschöpfung und Umsatzpotentialen oder auch Beurteilung der Nachhaltigkeit von Unternehmen.

Der Beitrag von **Prof. Dr. Sven Bienert „Bewertung von Villen, Herrenhäusern und Schlössern“** war ein Themenwunsch aus dem Teilnehmerkreis der letzten Tagung. Nach Erläuterung der Rahmenbedingungen zum Luxusimmobilienmarkt, wie befürchteter Immobilienblase in bestimmten Märkten, Bevölkerungsentwicklung mit regionalen Unterschieden, Baupreissteigerungen, Käufergruppen betrachtete Prof. Bienert verschiedene Bewertungsaspekte von Luxusimmobilien. Er zeigte die Grenzen der Wertermittlungsverfahren auf. Eine Rolle spielen die Residualwertberechnung und die Kriterien, die besondere Relevanz für den Wert von Spezialimmobilien haben, wie Drittverwendungsfähigkeit, Handelbarkeit, Einbauten, Zubehör - auch technische Ausstattung, Unterhalt- und Revitalisierungsaufwand, Renommee. Beispielhafte Fälle machten einzelne Bewertungseinflüsse deutlich.

Zusammenfassend prognostizierte Prof. Bienert aufgrund der ungleichen Vermögensverteilung in der Gesellschaft ein Wachstum des Marktes für Luxusobjekte. Auf Themen wie Unterhalt, Renommee und Sachwertfaktoren muss strikt geachtet werden. Die Herausforderungen der Bewertung sind nach seiner Erfahrung immer

ähnlich: Umnutzungspotentiale, spezielle Methodik, Datenproblematik, Grenzbereich zur Projektentwicklung oder technisch, gute aber wirtschaftlich überalterte Ausstattung.



Die „EU-DSGVO im Sachverständigenbüro“ war das Thema von **RA Wilfried Reiners**.

Einführend gab er einen historischen Überblick zum Datenschutz im Vergleich USA/Europa und betrachtete kritisch den Datenschutz in Deutschland, der aufgrund der notwendigen europäischen Vereinbarkeit einen Kompromiss darstellt. Es folgten Beispiele für die Relevanz der DSGVO in der Immobilienbranche. Auch für Sachverständige gelten Art.12 bis 23 DSGVO, wonach Unternehmen verpflichtet sind, den Personen, deren personenbezogene Daten genutzt werden, bestimmte Angaben über Art, Zweck und Umfang der Verarbeitung zu machen. Da Sachverständige in der Regel nicht sofort Kontakt zu den Parteien haben, wurde empfohlen, im Bestätigungsschreiben über die Gutachtenannahme an den Auftraggeber, einen Hinweis auf den Datenschutz einzufügen mit dem Zusatz, dass ggf. die Parteien darüber zu informieren sind.

Bei Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger muss eine Information zur Datenerhebung gem. Art. 14 DSGVO erfolgen. Anzugeben sind Zweck der Datenverarbeitung z.B. zur Erstellung einer Sachverständigenleistung, Rechtsgrundlage ggf. Art. 6 Absatz 1 Buchst.c.) DSGVO i.V.m § 36 GewO und der Sachverständigenordnung der IHK XY. Anzugeben seien, welche Daten von Personen erhoben und gespeichert werden, für welchen Zweck, ob ggf. befugte Personen Einsicht haben und wie lange die Daten aufbewahrt werden (10 Jahre Aufbewahrungs-

frist bei Sachverständigen-leistungen – Beginn mit Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde). Der Referent wies darauf hin, dass zur Einsicht befugte Personen zur Geheimhaltung verpflichtet werden sollten und - *ganz wichtig* - ein Löschkonzept für die gespeicherten Daten mit Personenbezug erstellt werden sollte. Im Löschkonzept wird ein Regelprozess beschrieben, wo, wann und welche personenbezogenen Daten gelöscht werden.

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich, der schon zum Stammkreis der Referenten gehört, äußerte sich in seinem Vortrag zur **„Immobilienbewertung in Zeiten des Niedrigzins“**. Globale Finanzkrise und europäische Schuldenkrise führten zur europäischen Niedrigzinspolitik, die auch aufgrund der Coronapandemie und der neuen Schulden vieler Staaten in absehbarer Zeit so weiter prognostiziert wird. Dadurch stiegen die Vermögenswerte Gold, Aktien und Immobilien um ein Vielfaches. Er untersuchte die gesellschaftlichen Megatrends Globalisierung, Demographie, Urbanisierung, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Regulierung in Bezug auf ihre Wirkung auf Immobilienhandel und Immobilienmarkt. Im Folgenden betrachtete er die Entwicklung in Bezug auf die Bewertung von Immobilien. Gilich hält aufgrund der schwer einschätzbaren Entwicklungen in allen Bereichen eine sehr differenzierte Betrachtung von Immobilien für notwendig. Er zeigte dabei bewertungsrelevante Problemfelder auf, die in Gutachten identifiziert werden müssen. Auf Risiken sollte hingewiesen werden. Eine Einschätzung und Anpassung von Bodenwert, Sachwert, marktüblich erzielbarer Miete, Liegenschaftszinssatz ist mit Begründung vorzunehmen, um marktgerechte Ergebnisse zu erzielen. Zur weiteren Vertiefung der Problemfelder gab der Referent zahlreiche Quellen bekannt.

Auch nach dem Urteil vom BVerfG zum Berliner Mietendeckel müssen sich Sachverständige mit der **Wohnimmobilienbewertung vor dem Hintergrund von „Mietendeckeln“** beschäftigen. Dies war die Einschätzung des folgenden Experten **Prof. Dr. Maik Zeißler**, denn das Urteil könnte ein Startschuss für eine bundesweite Verschärfung und bundesweiten Mietendeckel sein. Prof. Zeißler kam nach der Betrachtung der Mieten nach BGB mit dort geregelter Mietpreisbremse zur Darstellung des sog.

„Mietendeckels“. Er erläuterte Mietenstopp, MOG – Obergrenze bei Neuvermietung, Mietentabellen, die Miete nach Modernisierung, die Absenkung im Bestand und mögliche Folgen bei Verstößen gegen geltenden Regelungen. Anhand zahlreicher Beispiele folgte die finanzmathematische Berücksichtigung des Mietendeckels. Am Ende gab Prof. Zeißler Tipps zum Vorgehen in Gutachten. Auf jeden Fall sollte der Gutachter die möglichen Verluste im Gutachten ausweisen und finanzmathematisch berechnen. Auch die „Modellkonformität“ mit dem Gutachterausschuss muss gewährleistet sein.



Der **Beitrag „Beleihungswertermittlung auf der Höhe der Zeit – Kühler Kopf in heißen Märkten?!“** von **Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber** bildete den Schluss der Veranstaltung.

Er betrachtete die Entwicklung der Beleihungswerte nach dem Vergleichswert- und Ertragswertverfahren unter der besonderen Berücksichtigung stark steigender Immobilienpreise in vielen Regionen. Nach Schätzung der Bundesbank liegen die Wohnimmobilienpreise in Deutschland nach wie vor zwischen 15 und 30 % über dem Wert, der durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Nach § 19 BeWertV sind im Vergleichswertverfahren mindestens 10 % Sicherheitsabschlag in Abzug zu bringen. Es wird allerdings für die Bewertung empfohlen die Marktzyklen zu

berücksichtigen. Ein über die Konjunkturzyklen gleich hoher Sicherheitsabschlag würde dem Nachhaltigkeitspostulat des Beleihungswertes nicht gerecht. Der in der Praxis häufig grundsätzlich gewählte Mindestsatz ist in überbewerteten Immobilien nicht ausreichend. Es gibt Kreditinstitute, die deshalb einen höheren Ansatz wählen, was zu einer Uneinheitlichkeit der Bewertung des gleichen Objektes bei verschiedenen Kreditinstituten führt sowie zu Wettbewerbsdruck unter den Kreditinstituten. Sodann untersuchte Prof. Staiber den Verkehrs- vs. Beleihungswert im Ertragswertverfahren bei unterschiedlichen Liegenschaftszinssatzniveaus. Ziel sollte es sein, den Beleihungswert auf gleichem Niveau nach BelWertV zu halten, auch um die Vergleichbarkeit zwischen den Kreditinstituten zu gewährleisten.

Sein Fazit: Durch das Sinken der Liegenschaftszinssätze in zahlreichen Regionen unter die Mindestkapitalisierungszinssätze ergeben sich verschiedene Vorteile: - Markt- und Beleihungswert sind je nach Konjunkturzyklus unterschiedlich weit voneinander entfernt, - dem Nachhaltigkeitsgedanken wird hierdurch besonders Rechnung getragen, - es gibt weniger direkten/indirekten Druck, dem Marktwert nahezukommen und – zwischen den Kreditinstituten gibt es einen geringeren Wettbewerb über die Immobilienbewertung.

Auch die Online-Variante der Veranstaltung wurde von den Teilnehmern sehr positiv bewertet. Die Teilnehmer erkannten durchaus auch Vorteile der Online-Durchführung, freuen sich aber in der Mehrzahl auf die kommenden Tagungen, die hoffentlich wieder am Tegernsee starten können.



Wir freuen uns auf ein Wiedersehen im nächsten Jahr.

TERMIN IM NÄCHSTEN JAHR

TEGERNSEER BAUFACH- UND IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGENTAGE

12. – 14. Mai 2022