

TAGUNGSBAND IMMOBILIENBEWERTUNG SACHVERSTAND AM BAU 2017

BEITRÄGE AUS PRAXIS,
FORSCHUNG UND WEITERBILDUNG

b.v.s.
Sachverständige

Landesverband
Sachsen
Ehemalige Betriebsrat und Gewerkschaft
Qualifizierung Sachverständige e. V.



EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage
Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2017

EIPOS

Tagungsband

der EIPOS-Sachverständigentage Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2017

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

Autoren:

Carsten Weber, CIS HypZert (F)
Dipl.-Ing. Architekt Hagen Schmidt-Bleker
Uwe Loose, ZIS Sprengnetter Zert (WG)
Dipl.-Finanzwirt Michael Roscher
Brigitte Adam, FRICS

Dipl.-Ing. Burkhard Prechel
Dipl.-Ing. Ammar Al-Jamous
Dipl.-Ing. Dieter Rudat
Dipl.-Ing. Thomas Platts
Dr.-Ing. Jörg Wildoer
Dr. h.c. Ernst J. Baumann
Dr. Katrin Seidel

Herausgeber:

EIPOS GmbH

Dr. paed. 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): 978-3-8167-9898-9
ISBN (E-Book): 978-3-8167-9924-5

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 2017

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, 2017**

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: BELTZ Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Tobias Irscher, Uwe Reese 7

Beiträge vom 18. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 15. Juni 2017

Bewertung von Familiensachen und Erbschaftsfragen – oder muss es immer die ImmoWertV sein? <i>Carsten Weber</i>	11
Die digitalisierte Immobilie – Was wird durch neue Technologie möglich? <i>Hagen Schmidt-Bleker</i>	19
Richtiger Umgang mit Schwarzbau und Schwarznutzung in der Wertermittlung <i>Uwe Loose</i>	27
Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen – ein unterschätztes Aufgabengebiet für Immobiliensachverständige? <i>Michael Roscher</i>	50
Der Plutoniumskandal oder Bewertung eines merkantilen Minderwerts aufgrund ehemaliger radioaktiver Verstrahlung <i>Brigitte Adam</i>	73

Beiträge vom 19. Sachverständigentag Bauschadensbewertung / 11. Bausymposium „Sachverstand am Bau“ am 16. Juni 2017

Verlegung von Keramik- und Natursteinbelägen auf Systembodenkonstruktionen <i>Burkhard Prechel</i>	91
Betonbewehrung ohne Stahl – Der neue Trend? <i>Ammar Al-Jamous</i>	103
Tiefgaragen: Betonpflastervarianten, Chloridschutz und Oberflächenschutzsysteme <i>Dieter Rudat</i>	113
Der häusliche „Wellnesstempel“ – Nach neuer Regel mit Verbundabdichtungen abdichten und entwässern <i>Thomas Platts</i>	139
Wieviel Schallschutz kann oder muss sein? <i>Jörg Wildoer</i>	169
Technische Trocknung und Schimmelpilzschäden <i>Ernst J. Baumann</i>	191
Gericht und Sachverständiger – Von der Beauftragung bis zur mündlichen Gutachtenerläuterung <i>Katrin Seidel</i>	207
EIPOSCERT als erste akkreditierte Zertifizierungsstelle im Gebiet „Schäden an Gebäuden“ <i>Anja Mai</i>	221
Autorenverzeichnis	223
Publikationsverzeichnis	224

Vorwort

Mit den jährlich stattfindenden Sachverständigentagen Immobilienbewertung und Bauschadensbewertung laden wir regelmäßig interessierte Fachleute ein, sich über aktuelle Themen zu informieren sowie besondere Probleme aus der Praxis zu diskutieren. Die Sachverständigentage sind sowohl wichtige Fachforen für den aktiven Erfahrungsaustausch, als auch eine Alumni-Plattform für EIPOS-Absolventen. Die bereits mehrjährige Durchführung und die zunehmende Teilnehmerzahl zeigen, dass die Sachverständigentage für die beiden Veranstalter als auch die Teilnehmer eine „Institution“ geworden sind.

Die zweitägige Veranstaltung beginnt wie gewohnt mit dem Sachverständigentag Immobilienbewertung. Auch in diesem Jahr bietet die Tagung einen breiten Themenmix aus der alltäglichen Bewertungspraxis aber auch etwas abseits davon. Ständen Sie beispielsweise schon einmal vor dem Problem eine Immobilie bewerten zu müssen, die nicht rechtmäßig errichtet oder genutzt wurde? Lösungsansätze zur richtigen Herangehensweise werden in einem Beitrag vorgestellt. Die Bewertung von Familiensachen und in Erbschaftsfragen sowie aus steuerlichen Anlässen stellt besondere Anforderungen an den Sachverständigen, bietet aber auch die Möglichkeit das Aufgabengebiet zu erweitern und sich von Mitbewerbern abzuheben. An dem Thema Digitalisierung kommt man in der jetzigen Zeit nicht mehr vorbei. Ein Beitrag hierzu und zum merkantilen Minderwert runden die Tagung ab.

Bereits zum 5. Mal führen EIPOS und der BVS Sachsen das Dresdner Bausymposium „Sachverstand am Bau“ durch. Die überaus erfolgreiche Zusammenarbeit bei Vorbereitung und Durchführung vereint EIPOS-Absolventen, -dozenten und Sachverständige aus der gesamten Bundesrepublik zu dieser anerkannten Tagung. Die Themen sind für recht unterschiedliche Sachgebiete von Interesse.

Welche besonderen planerischen Maßnahmen sind für die Ausführung von Naturwerksteinbelägen auf Systemböden erforderlich? „Leicht Bauen“ und „Beton“ sind kein Widerspruch mehr, sondern das Konzept der Zukunft. Mit der Verwendung von Carbonbeton wird das möglich. Die Grenzen und Möglichkeiten einer fachgerechten Sanierung von Wasser- und Feuchteschäden stellen auch unter dem Aspekt der Sanierung von Schimmelpilzschäden Trocknungsunternehmen und Sachverständige vor immer komplexere Aufgaben. Abdichtungen im Verbund mit Bekleidungen und Belägen aus Fliesen und Platten haben sich in Innenräumen in den meisten Fällen gegenüber einer Ausführung mit traditionellen bahnenförmigen Abdichtungen nach DIN 18195 durchgesetzt und auch bewährt. Dies wird nun in der neuen DIN 18534 verankert.

Das Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ des DBV befindet sich z. Zt. in der Aktualisierung. Der Beitrag fasst die wesentlichen neuen Erkenntnisse und Änderungen zusammen. Am Gebäude hat der bauliche Schallschutz immer große Bedeutung. Die unterschiedlichen Baukonstruktionen weisen dabei Stärken und Schwächen auf. Der letzte Beitrag des Tages befasst sich mit den verschiedenen Phasen der Zusammenarbeit zwischen dem Gericht und dem (Bau-)Sachverständigen und geht dabei auf typische Problemstellungen in der aktuellen Rechtsprechung ein.

Der vorliegende Tagungsband dokumentiert die Referate der Tagungen Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau des Jahrganges 2017.

Wir danken an dieser Stelle sehr herzlich unseren Referenten und Dozenten sowie den Teilnehmern und Absolventen. Auch künftig wird es unser gemeinsames Ziel sein, Sie in Ihrer beruflichen Tätigkeit zu unterstützen und den Wissenszuwachs in der Bau- und Immobilienbranche zu befördern.

Dipl.-Ing. Tobias Irmischer
Vorsitzender BVS Sachsen

Dr. paed. Uwe Reese
Geschäftsführer EIPOS GmbH

Beiträge

18. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung

15. Juni 2017

Bewertung von Familiensachen und Erbschaftsfragen – oder muss es immer die ImmoWertV sein?

Carsten Weber

*Ich bräuchte nur mal eben einen Wert ...
Können Sie nicht mal eben ...
Ich bräuchte auch nichts Schriftliches ...
Bräuchte ich spätestens nächste Woche ...
Aber belastbar sollte es schon sein ...
(und bitte mit Rabatt als Dank für den Auftrag ...)*

Diese Sätze und Fragen kennen Sie alle. Aber wie gehen Sie damit um? Und dann gibt es noch die Fälle (Erbschaft, Erbstreitigkeiten, Scheidung etc.), bei denen „der Ärger quasi vorprogrammiert ist“ – oder?

Stellen wir uns zunächst folgende Frage: Was passiert, wenn Werte ermittelt werden?

Es gibt Auftraggeber, Auftragnehmer, es gibt Empfänger und es gibt Leser einer Wertermittlung. Der Auftraggeber erwartet in der Regel, dass der Auftrag gemäß seiner (Wert?)-Vorstellungen abgearbeitet wird. Der Auftragnehmer bewertet nach bestem Wissen und Gewissen. Aber der Empfänger / der Leser kommt ggf. auf die Idee, dass es sich bei der Wertermittlung um eine partiische Wertermittlung handeln könnte.

Nur erstellen Wertermittler kein(e) Parteigutachten. Oder ist es ggf. doch denkbar, dass, bezogen auf den Empfänger / den Zweck der Wertermittlung, der ermittelte Wert im oberen oder unteren Bereich einer marktüblichen Spanne liegt? Bestimmt der Auftrag / der Zweck somit den ermittelten Wert? Ich hoffe es nicht!

Macht man sich jedoch über das Thema „Wert-Spannen“ Gedanken, hierzu zwei Gerichtsurteile:

„Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung wird im Extremfall mit +/- 20 % bis 25 % angegeben ...“

Quelle: OLG München, VersR 59, 1017; OLG Schleswig, VersR 54, 506

„... bei Abweichungen, die in einer Größenordnung von 15 % liegen, ist die Erheblichkeit regelmäßig zu vereinen ...“

Quelle: BGH, Urt. vom 26. 04. 1991, NJW 1991, 2761

Und wie tickt der „Markt“?

Was denken also Empfänger oder Leser über die Wertermittlung, über den dort ausgewiesenen Wert? Oder auch über den Wertermittler? Natürlich – der Wertermittler ist Partei und die Wertermittlung / der ausgewiesene Wert ist anzuzweifeln.

Was tun, wenn man z. B. im Scheidungsfall mit einer Wertermittlung beauftragt wird? Empfehlen, dass die Wertermittlung direkt durch den Gutachterausschuss erstellt wird (denn der Gutachterausschuss ist neutral)? Erfahrungsgemäß werden auch die Wertermittlungen vom Gutachterausschuss angezweifelt, wenn der Bewertungsauftrag von einer Partei erfolgt. Wichtiger ist jedoch, dass nicht ich das Gutachten erstellt habe und mir somit Umsatz fehlt.

Welche Folgen kann es haben, wenn die „gegnerische“ Partei die ermittelten Werte und Vorgehensweisen anzweifelt? Zunächst einmal keine, denn die Wertermittlung ist ja korrekt. Glaubt Ihnen die „andere Seite“ nur dummerweise nicht, also wird die „andere Seite“ Punkte finden, die nicht korrekt angesetzt, abgeleitet oder begründet worden sind.

Man wird also gebeten, etwas zu der Wertermittlung zu sagen / zu schreiben und das wieso und warum zu erläutern – das wird von uns erwartet. Es wird allerdings oftmals auch erwartet, dass diese Stellungnahme / der Aufwand für ein Telefonat etc. bereits im Honorar für das Gutachten enthalten ist. Und dass kann so nicht sein und damit ist oftmals weiterer Ärger vorprogrammiert. Dann jedoch zusätzlich mit unserem Auftraggeber (und diesen zusätzlichen Konflikt können wir eigentlich nicht gebrauchen).

Wird die „Gegenseite“ bereits durch einen Anwalt vertreten, wird dieser mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit etwas finden, was im Rahmen der Wertermittlung „falsch“ gemacht wurde (muss er auch, denn sonst wäre er ja nutzlos).

Das Resultat: Der Wertermittler / die Wertermittlerin ist gezwungen, Stellung zu nehmen. Im Idealfall zweifelt der eigene Auftraggeber dann noch die Korrektheit der gewählten Vorgehensweise / des ermittelten Wertes an – und schon haben Sie den Salat.

Was kann man also tun, wenn man die Anfrage zu einer Wertermittlung erhält?

Fragen Sie, worum es geht und wofür die Werte/die Wertermittlung benötigt werden. Sollten die Antworten in Richtung Erbschaft, Scheidung etc. gehen, kann auch die Frage gestellt werden:

Reden (in Form von nicht streiten/anschreien) die beiden „Parteien“ noch miteinander?

Oftmals kommt dann vom Gegenüber erst einmal nichts, denn diese Frage wird i.d.R. nicht erwartet. Und warum? Weil die wenigsten Kollegen / Kolleginnen diese Frage stellen!

Erläutern Sie den Sachverhalt einfach:

So lange beide Parteien sich noch unterhalten (können) und bestrebt sind, sich (gütlich) zu einigen, besteht noch eine reelle Chance, die Angelegenheit im Sinne beider Parteien zu regeln.

Warum ist das möglich?

Weil man den Vorschlag macht, dass beide Parteien die Wertermittlung gemeinsam in Auftrag geben.

In der Regel hört man danach wieder etwas länger nichts von seinem Gegenüber. Also hinterherschoben:

Wenn beide Parteien beauftragen, kann neutral agiert werden. Die Wertermittlung erfolgt neutral, die Arbeit in Anlehnung an die eines Mediators. Ein Mediator vermittelt. Ziel ist es Konflikte zu vermeiden bzw. nicht eskalieren lassen. Natürlich sagt der Mediator aber auch den Parteien seine Meinung.

Was sind oftmals die Intentionen zweier Parteien, wenn es um Immobilien geht? Es geht um Werte, also um Geld (und das ist prinzipiell erst einmal schlecht...). Im Falle einer Scheidung ist man häufig mit dem Sachverhalt konfrontiert, dass die eine Partei im Objekt bleiben will und die andere Partei nicht.

Bildlich kann man es auch so sehen:



Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Penrose-Dreieck>, 20.09.2013

Abb. 2: Penrose-Dreieck

Und daraus resultiert z. B. im Scheidungsfall? Die Partei, die auszieht, möchte möglichst viel Geld ausbezahlt bekommen und die im Objekt verbleibende Partei möchte möglichst wenig bezahlen. Hier sollte dann doch vorsichtshalber auf den § 194 BauGB verwiesen werden. Diese beiden Intentionen sind zwar normal und nachvollziehbar, entsprechen jedoch nicht der „Verkehrswertdefinition“. Wertvorstellungen werden hier oft von Emotionen gesteuert, der „richtige Wert“ wird dann vermutlich in der Mitte der beiden Vorstellungen liegen.

Natürlich kann auch angesprochen werden, was passieren kann, wenn beide Parteien sich nicht einigen bzw. sich anfangen zu streiten. Dann kommen i.d.R. die Anwälte ins Spiel und es wird teuer. Jede Partei lässt ein Gutachten anfertigen (vermutlich nicht mit identischen Ergebnissen), keine Partei erkennt das Gutachten der anderen Partei an. In der Mitte treffen geht schon gar nicht. Am Ende lässt das Gericht ein Schiedsgutachten erstellen, welches dann vermutlich in die Nähe des „Mittelwertes“ kommt (siehe oben „richtiger Wert“). Diese Wertfindung wäre vermutlich auch ohne den erhöhten Kostenaufwand möglich gewesen.

Nach meiner Erfahrung ist diese Argumentationskette nachvollziehbar und oft erhalte ich dadurch den gemeinsamen Auftrag beider Parteien. Ich kann grundsätzlich in Ruhe arbeiten. Bitte klären Sie jedoch im Vorfeld, wer abschließend die Rechnung zahlt. Das Wichtigste hier ist, dass die Neutralität gewahrt bleibt. Also nach Möglichkeit keine Gespräche nur mit einer Partei führen und wenn es nicht anders geht, umgehend die andere Partei darüber informieren. Dass der Ortstermin und ein anschließendes Gespräch mit beiden Parteien gemeinsam stattfinden, versteht sich von selbst. Hilfreich sind hier ggf. auch die Vorgehensweisen, wie sie z. B. im Rahmen der Bewertung bei Zwangsversteigerungen stattfinden.

Aber was macht man, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist? Sie sollten sich schlichtweg die Frage stellen, ob Sie den Auftrag / das Honorar benötigen und ob Sie sich auf die potentiellen „Schwierigkeiten“ einlassen wollen. Ich für mich habe überhaupt kein Problem damit, direkt die Beauftragung des Gutachterausschusses zu empfehlen. Und dieses nicht nur aus dem Grund, dass man vernünftig beraten möchte, sondern insbesondere auch, weil man manche Aufträge besser nicht annimmt. Manche Aufträge machen einfach keinen Spaß (zumal wenn der „Fragen stellende Anwalt“ nach Stundenaufwand abrechnet).

Ein anderes Thema:

Wie gehen Sie damit um, wenn die Parteien sich einig sind, die Immobilie verkaufen? Wenn ich hier die Anfrage zu einer Wertermittlung erhalten, versuche ich recht schnell zu klären, ob das Objekt selbst verkauft werden oder der Verkauf durch einen Makler begleitet werden soll.

Wenn selbst verkauft werden soll, helfe und berate ich gerne. Wenn jedoch ein Makler eingeschaltet werden soll, frage ich schon nach, warum die Parteien dann meine Wertermittlung benötigen. Der Makler kennt den Wert des Objektes. In diesem Fall benötigen die Parteien meine Arbeit nicht und sparen Geld.

Und jetzt:

Muss die Wertermittlung eigentlich immer per Gutachten erfolgen? Und noch viel interessanter: Muss es denn immer nach ImmoWertV sein?

Spontan würde ich beide Fragen mal mit nein beantworten. Allerdings bin ich Sachverständiger, somit kann die logische Antwort nur lauten: Es kommt darauf an!

Natürlich habe ich versucht, den Sachverhalt mal zu „googlen“: Etwas wirklich Stichtahliges/Belastbares zu diesem Thema habe ich dabei jedoch nicht gefunden.

Ist der Empfänger des Gutachtens das Gericht, das Finanzamt etc., stellt sich die Frage nicht. Es wird eine Wertermittlung nach ImmoWertV benötigt (siehe hierzu auch Checklisten u. a. von A. KUNZE oder A. JARDIN in GuG 1/2015).

Aber wie oft haben Sie schon die Bitte gehört: „Ich brauche eigentlich nur einen Wert!“

Mir geht es ja genauso, wenn ich schnelle Hilfe benötige – ich kann die Frage verstehen! Es wird eben „nur ein Wert gebraucht“ und keine 50 Seiten Wiedergabe von Gesetztestexten etc. Also was tun?

Hier ein Auszug aus den Richtlinien zur DIHK- Mustersachverständigenordnung (MSVO):

§ 8 Unabhängige, weisungsfreie, gewissenhafte und unparteiische Aufgabenerfüllung

8.3.7, Gutachten sind systematisch aufzubauen, übersichtlich zu gliedern, nachvollziehbar zu begründen und auf das Wesentliche zu beschränken.

Diese Punkte funktionieren auch ohne eine Ableitung nach ImmoWertV. Oder vielleicht funktionieren sie sogar besser?

Der „Markt“ macht es uns insbesondere bei Ertragswertobjekten tagtäglich vor. Renditeobjektes werden nahezu ausschließlich über die Maklerformel / die erwartete Rendite gehandelt!

Und den „Markt“ interessiert es nicht, wie hoch der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist oder welchen Instandhaltungskostenansatz die Ertragswertrichtlinie vorgibt.

Es werden Objekte auf Basis von €/m²-Werten gehandelt, weil man den Markt kennt und auch hier per einfacher Multiplikation zu einem Marktwert kommt. Eine Ableitung über Vergleichswerte und eine SWOT-Analyse ist sofort auch für Laien verständlich.

Dazu auch ein Zitat aus einem Rechtsforum (www.baurecht.de/forum/):

Ob er schriftlich oder mündlich seine Angaben macht, spielt dabei nicht die Rolle. Er würde so oder so, ob nun schriftlich oder auch mündlich vereinbart, für seine Angaben haften.

Es empfiehlt sich natürlich – aus Gründen der Beweisbarkeit – den Vertrag und das Gutachten – wenn Sie denn ein Gutachten beauftragen wollen – schriftlich zu vereinbaren.

Es muss aber ja nicht immer ein perfekt ausgearbeitetes Gutachten sein. Eine gutachterliche Stellungnahme reicht doch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch aus oder etwa nicht. Es kommt natürlich darauf an, wozu Sie denn die Angaben benötigen.

Der Unterschied zwischen Gutachten und einer kurzen, knappen gutachterlichen Stellungnahme ist der, dass eine Stellungnahme nicht so perfekt und bis in die Tiefe ausgearbeitet ist.

Diese Antwort macht jedoch die Grundprobleme in der Arbeit eines Sachverständigen bzw. bei der Ermittlung von Werten deutlich:

1. Sie haften immer!
2. Wer schreibt der bleibt!

An dieser Stelle bitte noch einmal an die Eingangsfragen mit: „Nur mal eben ...“ und „nichts schriftlich ...“ und dann „am besten schnell und günstig“ erinnern. Spätestens jetzt sollten folgende Frage gestellt werden: Was mache ich da, was mache ich jetzt und wie hoch ist mein Haftungsrisiko? Ist das Honorar nicht nur meiner Arbeitsleistung entsprechend, sondern auch Risikoadäquat?

Also was tun?

Ermitteln Sie Werte so wenig kosten- und zeitaufwendig wie möglich. Aber bitte so „sicher“ und „nachvollziehbar“ wie notwendig.

Dazu gehört zunächst einmal, klar, die Ortsbesichtigung sowie belastbare Unterlagen. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung sollte immer angefordert werden, denn es gibt nichts „offiziell Belastbareres“. Und dann ermitteln Sie den Wert auch für Laien nachvollziehbar!

Checkliste / Tipps:

1. Besteht die Möglichkeit, dass beide Parteien Auftraggeber sind?
2. Klären, wer Rechnungsempfänger ist!
3. Schriftlicher Auftrag, von beiden Parteien unterzeichnet!
4. Im Auftrag festlegen, wie mit Zusatzarbeiten (Stellungnahme, telefonische Erläuterungen etc.) verfahren wird!
5. Wenn beide Parteien beauftragen, keine Gespräche / Schriftwechsel nur mit einer Partei führen (manchmal etwas schwierig)!
6. Steigt eine Partei aus (weshalb auch immer), nicht für die andere Partei weiterarbeiten. Bisher Geleistetes abrechnen und den Fall abschließen!

Zusammenfassung

Immobilienwerte werden tagtäglich auch außerhalb der ImmoWertV ermittelt. Insbesondere der Markt für Renditeobjekte funktioniert ohne Liegenschaftszinssätze und Vorgaben der unterschiedlichen Richtlinien. Denken Sie für Ihre tägliche Arbeit immer wieder darüber nach und vergessen Sie nicht das Haftungsrisiko.

Quellen/Literatur

OLG München, VersR 59, 1017; OLG Schleswig, VersR 54, 506
BGH, Urt. vom 26. 04. 1991, NJW 1991, 2761
www.baurecht.de



Weber, Carsten
CIS HypZert (F)

seit 2008: Immobilienbewerter IfS
seit 2008: Mitglied im BfIS e.V.
seit 2010: Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
seit 2011: eigenes Sachverständigenbüro
seit 2013: Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Essen



Alter Bau mit neuem Standard

Sanieren, Renovieren, Modernisieren – mit den Multipor Mineraldämmsystemen erreichen Sie energetische Standards, die Sie sonst nur von Neubauten kennen.

Multipor – Natürlich dämmen mit System

www.multipor.de

multipor

Die digitalisierte Immobilie – Was wird durch neue Technologie möglich?

Hagen Schmidt-Bleker

1 Einleitung

Die Digitalisierung hat einen Veränderungsprozess in der Bauwirtschaft angestoßen, der ganz praktische Auswirkungen auf alle Beteiligten rund um die Immobilie hat.

Die Baubranche hat – nach Jahren der Untätigkeit – verstanden, dass sie durch die Digitalisierung gewinnen kann und das Thema Building Information Modeling weiter ausbauen muss, um national wie international konkurrenzfähig zu bleiben. Wer demnach auch in Zukunft eine Rolle in der Branche spielen möchte, muss sich entsprechend digitalisieren. Auch die Politik unterstützt dies und gibt BIM einen deutlichen An Schub. Abstimmungsprozesse können mittels technischer Möglichkeiten wie z. B. virtueller oder erweiterter Realität (VR/AR) vereinfacht und beschleunigt werden, Fehler werden minimiert. Transparente und lückenlose Kommunikation aller Bauteiligen ist wichtiger als je zuvor. Die zunehmend komplexer werdenden Projekte – u. a. durch einen immer höheren Grad an Technisierung – bedingen somit zwingend digitale Unterstützung. Hierdurch entstehen derzeit spannende und völlig neue Dienstleistungen.

2 BIM: Grundlage einer durchgängigen Beschreibung der Immobilie

Vor circa zwei Jahren wurde ein gewaltiger Veränderungsprozess im deutschen Bauwesen eingeleitet, zumindest politisch. Ausgelöst durch verschiedene misslungenen Projekte in Berlin, Stuttgart und Hamburg – so die Begründung – wäre es nun notwendig, endlich digitale Prozesse einzuführen. Die Politik sah sich in der Pflicht, die Qualität der deutschen Bauwirtschaft gegenüber der internationalen Konkurrenz abzusichern.

Auch heute noch ist die Verwunderung groß, wenn man versucht, branchenfremden Personen zu erläutern, weshalb Building Information Modeling (BIM) „jetzt aber wirklich“ die Baubranche voranbringen soll. Weshalb wird nicht, wie in anderen Industrien üblich, dreidimensional geplant, was anschließend dreidimensional erstellt wird? Weshalb werden Daten nicht digital verknüpft und über alle Phasen hinweg genutzt?



Abb. 1: Digitales BIM-Modell als Basis aller Leistungsphasen bis in den Betrieb eines Gebäudes

Tatsächlich ist es auch heute noch so, dass man auf Veranstaltungen rund um BIM jede Menge Beteiligte am Bau findet, die zweidimensional und mit nahezu völlig nicht digitalisierten Prozessen arbeiten. Besonders beliebt: analoge Prozesse einfach digital abbilden. Dies hat allerdings mit echter Digitalisierung wenig zu tun.

3 Die Baubranche im Industrie 4.0-Zeitalter

Andere Wirtschaftsbereiche kreieren unter dem Schlagwort Industrie 4.0 ganz neue Services und erfinden ihre Geschäftsmodelle quasi neu. Herstellungsprozesse werden ebenso automatisiert wie Dienstleistungen gegenüber dem Kunden und die Vernetzung bis in die Wartung und den Betrieb.

Weshalb ist das in der Baubranche anders? Ist diese komplexer oder sind die technischen Gegebenheiten einfach nicht vorhanden? Aus meiner Sicht ist dem nicht so. Schon seit mehr als zehn Jahren ist es möglich, dreidimensionale Gebäudemodelle zu erstellen und darüber hinaus sogar in der virtuellen Realität zu begehen. Das Thema und auch die Möglichkeiten sind nicht neu – auch wenn am Markt derzeit der Eindruck entstehen könnte, es sei so.

Wenn das also nicht neu ist, wo liegt dann das Problem?

Der Knackpunkt ist – wie so häufig: Veränderungsprozesse bei Menschen brauchen Zeit.

Die Baubranche hat es sich nun zur Aufgabe gemacht, alle auf den Weg in Richtung Building Information Modeling mitzunehmen. Das Ziel ist ein kooperativer und transparenter Prozess für alle Beteiligten. Das kann jetzt auch wirklich gelingen, denn sicherlich sind auch die Einstiegshürden niedriger geworden, das Know-how breiter gestreut und die Technik wurde verbessert.



Abb. 2: Moderne Software unterstützt mit Kollisionsprüfungen sowie simulierten Montageabläufen

4 Transparente Kommunikation

Der BIM-Prozess ist aus verschiedenen Gründen von Natur aus kooperativ. Bereits in kleinen Teams zahlt sich das aus, die Teamleistung wird transparent und das – ggf. unerwartete – Ergebnis nicht erst auf der Baustelle deutlich. Darüber hinaus ist es aber auch möglich, über Unternehmensgrenzen hinweg besser zu kooperieren und sogar auf der Zeitachse Informationen von Phase zu Phase über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu übergeben. Erst durch diese nahezu vollständige Digitalisierung ist es erst möglich, ein Abbild für alle Beteiligten zu schaffen, das es ermöglicht, intuitiv und gemeinsam am Werk zu arbeiten.

In gescheiterten Großprojekten kann man vor allen Dingen den Mangel an transparenter Kommunikation und unstrukturierten Datenaustausch feststellen. Dies wird mitunter aber auch schon in kleinen Projekten ein Problem, wenn man konsequent auf moderne Plattform gestützte Kommunikationsmittel und auf die Möglichkeiten von BIM verzichtet.

Entscheidend ist auf der einen Seite, dass jeder weiß, an welcher Stelle er seine Informationen digital abliefern und wo er die von anderen Beteiligten finden kann.

Auf der anderen Seite ist Building Information Modeling so mächtig, da es eine eigene Sprache (Semantik) für ein Bauwerk bietet. D. h. also, dass das Bauwerk aus vielen einzelnen Objekten zusammengesetzt wird, die digital beschrieben sind und so-

mit verarbeitet werden können. Dadurch werden Missverständnisse reduziert und bestenfalls vermieden.

5 Intuitiv besser

Darüber hinaus schafft die dreidimensionale Darstellung einen intuitiven Zugang zu komplexen Zusammenhängen im Gebäude oder auf der Baustelle. Man muss sich das nur am Unterschied zwischen einem zweidimensionalen Plan und der dreidimensionalen 1:1 Darstellung in der virtuellen Realität deutlich machen: Der Abstraktionsgrad eines Planes ist wesentlich höher, sodass das Gehirn des Betrachters eine wesentlich komplexere Leistung erbringen muss, um die Zusammenhänge verstehen zu können. Die virtuelle Realität ist der gewohnten Umgebung näher, das Gehirn muss die Abstraktion nicht leisten.

Für die Bauwirtschaft sind solche Technologien deshalb so spannend, da sie Planungsbesprechungen oder Abstimmungen mit Bauherren und Nutzern verbessern sowie die Planung in Städtebauprojekten wesentlich beschleunigen können – durch den einfacheren Zugang zu allen relevanten Informationen.

Auf der Baustelle oder im Betrieb von Gebäuden hat man die Möglichkeit, digitalen Modelle weiter zu verwenden und die Realität zu überlagern. Der Blick durch die Kamera eines Smartphones wird beispielsweise angereichert durch dreidimensionale Darstellung aus der Planung, wodurch ein Soll-Ist-Abgleich möglich wird.

Eine weitere Beschleunigung bekommt die Entwicklung der Digitalisierung dadurch, dass Consumer Produkte zum Beispiel rund um Virtual Reality und Augmented Reality für den breiten Markt zu überschaubaren Preisen zu Verfügung stehen.



Abb. 3: Virtuelle Realität hilft durch einen intuitiven Zugang zum komplexen Projekt