

## **Tagungsband – Holzbau & Holzschutz – Sachverstand am Bau – Immobilien Bewertung 2022**

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

Hrsg.: EIPOS GmbH, Dresden; Sabine Schönherr

2022, 296 S., zahlr. Abb. u. Tab., Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag

ISBN 978-3-7388-0735-6

In vorliegender Publikation sind Beiträge vom 25. EIPOS-Sachverständigentag Holzschutz am 30. Juni 2022, vom 23. EIPOS-Sachverständigentag Bauschadensbewertung/15. Bausymposium »Sachverstand am Bau« am 1. Juli 2022 und vom 22. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 1. Juli 2022 enthalten.

Eine Vielzahl wichtiger Themen werden in dieser Publikation durch kompetente Fachleute abgehandelt, so z. B. Holzfeuchteansprüche von Hausfäulepilzen, konstruktiver Holzschutz, Brandschutz im mehrgeschossigen Holzbau, Bauwerksprüfung von historischen Dachtragwerken, moderner Holzbau, vom Riss zur Ursache, Spritzwasser-Einwirkungen an Fassaden, Innovationen im Bereich der Baustoffe, Lüftung und Luftdichtheit von Gebäuden, der Sachverständige vor Gericht, Immobilienmärkte 2022, Baumängel und Bauschäden aus Sicht der Immobilienbewertung und Sinn oder Unsinn der aktuellen Mieterschutzregelungen.

Tobias Huckfeld stellt in seinem Vortrag über Hausfäulepilze Methoden zur Bestimmung der Feuchtigkeitsansprüche und Stapelversuche zur Untersuchung der Holzfeuchte einschließlich der Holzfeuchte-Grenzen des Wachstums mit eindrucksvollen Abbildungen vor. Zur Gefährlichkeit des Echten Hausschwamms betont er dessen besondere Fähigkeiten, wie versteckt anorganische Materialien zu durchwachsen, Holz unter der Fasersättigung zu bewachsen, ein dichtes Oberflächenmycel zu bilden und in trockenem Holz zu überdauern (»Trockenstarre«). Wenn man jedoch einzelne Fähigkeiten betrachtet, sind andere Pilze deutlich »leistungstärker«, wie der Ausgebreitete Hausporling bei der Mycelbildung und der Dickhäutige Braunsporrindenpilz beim Abbau von Holz mit niedrigeren Holzfeuchten.

Zum Heißluftverfahren gegen den Echten Hausschwamm wird festgestellt, dass die gemessenen Letalttemperaturen 15–20°C höher liegen müssen, als die bisher für das Heißluftverfahren zugrunde gelegten Temperaturen. Bei einer Sanierung sollte deshalb die Mindesttemperatur, die überall im Holz zu erreichen ist, um 20°C nach oben korrigiert werden, um den Pilz sicher abzutöten, d. h., dass an jedem Punkt der Konstruktion Temperaturen von 75–80°C erreicht werden müssen, je nachdem ob man eine Sicherheitsspanne von 5 oder 10°C wählt. Bei Befall mit anderen Pilzen sind zum Teil noch höhere Temperaturen erforderlich, was die Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit des Heißluftverfahrens noch mehr infrage stellt.

In seinem Vortrag »Baumängel und Bauschäden – wie gehe ich damit in der Immobilienbewertung um?« stellt Siegfried Seifert einleitend fest, dass es Baumängel und Bauschäden schon so lange gibt, wie Menschen Gebäude erbauen. Die erste echte Pyramide unter dem Pharao Snofru (2650 vor Chr.) wurde auf einem weichen Tonschieferuntergrund errichtet, wodurch es infolge des Gewichts der Pyramide zur Absenkung und somit Rissen im Mauerwerk der Pyramide kam (Knickpyramide).

Im Codex Hammurabi, der das öffentliche und private Recht in Babylonien ca. 2000 Jahre vor Christus regelte, heißt es: »Baut ein Baumeister ein Haus und macht es zu schwach, so dass es einstürzt und tötet den Bauherrn: dieser Baumeister ist des Todes. Kommt ein Sohn des Bauherrn dabei um, so soll ein Sohn des Baumeisters getötet werden. Kommt ein Sklave dabei um, so gebe der Baumeister einen Sklaven von gleichem Wert. Wird bei dem Einsturz Eigentum zerstört, so ersetze er den Wert und baue das Haus wieder auf.«

Nach einer ausführlichen Diskussion der Marktwert-Problematik kommt der Autor zu dem Fazit, dass der Marktwert durch zahlreiche Parameter beeinflusst wird, die nicht mathematisch bestimmbar sind, d. h. der Marktwert lässt sich nicht berechnen! Solange der »Algorithmus« noch nicht gefunden ist, der nach Eingabe aller Parameter der Immobilie den Marktwert ausweist und alle Einflussfaktoren genau errechnet, bleibt nichts anderes übrig, als den regionalen Immobilienmarkt zu analysieren und einzuschätzen, wie dieser auf die rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie reagiert. Es werden aber nach den dargestellten Untersuchungen Tendenzen aufgezeigt, die bei der Einschätzung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden einer Immobilie genutzt werden können. Die hierzu angestellten Überlegungen zur Einschätzung des Einflusses von Baumängeln und Bauschäden auf den Wert, sollten im Gutachten gut nachvollziehbar dargelegt werden.

Der vorliegende Tagungsband mit seinen Beiträgen aus Praxis, Forschung und Weiterbildung bietet nach aktuellem Wissensstand eine Vielzahl von Anregungen zu der vorgestellten Problematik.

Prof. Dr. med. Klaus Fiedler  
(Wohnmedizin, Nr 3/2022)

**Rezension erschienen in Der Bausachverständige 1/2023**