

# Internationales Fachseminar Bauwesen für Sachverständige und Juristen 2022

Nachdem die COVID-19-Pandemie die Durchführung der jährlichen „Gasteiner Seminare“ im Jahr 2021 zur Gänze verhinderte und auch ein Versuch einer Präsenzveranstaltung in diesem Jahr fehlschlug, entschlossen sich die Veranstalter schweren Herzens für eine digitale Durchführung via ZOOM. Diese Entscheidung wurde durch die Teilnahme von rund 80 Sachverständigen aus ganz Österreich belohnt.

Nach Grußworten des Präsidenten des LG Salzburg **Dr. Hans RATHGEB**, durch die der Bezug zum traditionellen Tagungsort Bad Hofgastein zum Ausdruck kam, wurde der Reigen der durchwegs hochkarätigen Vorträge durch den Sektionschef im Bundesministerium für Justiz Hon.-Prof. Dr. Georg KATHREIN, die Präsidentin der Vereinigung der Österreichischen Richterinnen und Richter Mag. Sabine MATEJKA, und den Präsidenten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen Vis. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT eröffnet.

**Sektionschef Hon.-Prof. Dr. Georg KATHREIN** betonte einmal mehr, dass sich das österreichische System der zertifizierten Gerichtssachverständigen bestens bewähre. Da Gerichtssachverständige auch nicht unwesentlich am Wirtschaftsleben teilhaben, sei es erforderlich, auf eine marktgerechte Honorierung im gerichtlichen Verfahren bedacht zu sein, wofür sich das Bundesministerium für Justiz auch bemühe. Derzeit befänden sich die gerichtlichen Verfahrensvorschriften in einer Phase digitaler Herausforderungen und ständig steigender Anforderungen der Wirtschaft. 2022/2023 seien daher die „Jahre des Verfahrensrechts“: Die Umstellung auf flächen- und spartendeckende digitale Aktenführung, der Trend zu Videoverhandlungen und die Umsetzung des Instruments der Sammelklage bis hin zur Prüfung von Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung („Fast Track“), dem Verlangen nach Verfahrensführung in englischer Sprache in Prozessen mit internationalem Bezug und Diskussionen über alternative Streitbeilegung (Stichworte: Mediation, Schiedsgerichtsbarkeit) stellten eine Fülle von Herausforderungen für die Justiz dar, die es zu bewältigen gelte.

Die Präsidentin der Vereinigung der Österreichischen Richterinnen und Richter **Mag. Sabine MATEJKA** wies in ihrem Vortrag auf die durch die Digitalisierung auch für Richter und Richterinnen gestiegenen Anforderungen hin. Sie betonte, dass der dadurch geänderte Modus der Zusammenarbeit zwischen Gerichten und Sachverständigen durchaus positiv zu bewerten sei. Natürlich seien dadurch auch zusätzlich neue Bedürfnisse an Aus- und Fortbildung entstanden. Auch sie ging kritisch auf Probleme im Zusammenhang mit der Forderung nach Verfahrensbeschleunigung und fremdsprachige Verfahrensführung ein. Zur Optimierung der Zusammenarbeit mit Sachver-

ständigen wies sie auf das Schweizer Modell einer „Einstiegsphase“ mit dem Sachverständigen am Beginn eines Prozesses hin. Innerhalb der Justiz sei zur Entlastung der Richterinnen und Richter eine verbesserte Aufteilung der Agenden zwischen ihnen und den Beamtinnen der Kanzleien erforderlich, eine Einrichtung juristischer Mitarbeiterinnen ohne richterliche Funktionen könnte eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung bewirken.

In seiner Eröffnung der Seminartage wies der Präsident des Hauptverbandes **Vis. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Matthias RANT** mit Stolz auf die Besonderheiten des österreichischen Systems der gerichtlichen Zertifizierung der Sachverständigen in den Diensten eines unabhängigen und hochwertigen Justizapparats hin. Der ständige Wandel in Gesellschaft, Technik und Wirtschaft vermehre laufend die Anforderungen an eine effiziente Gerichtsbarkeit. Die damit einhergehende steigende Komplexität der Verfahrensabläufe in materieller und formeller Hinsicht erhöhten den Druck auch auf die gerichtlichen Sachverständigen. Für die Bausachverständigen im Speziellen bedeute dies nicht zuletzt eine ständige Verpflichtung, sich mit der progressiv fortschreitenden Digitalisierung der Bauprozesse vertraut zu machen. Den neuen Herausforderungen angepasste Prozessregeln seien notwendig, da insbesondere die Bestimmungen der ZPO schon jetzt an die Grenzen der Möglichkeiten einer effizienten Verfahrensführung stießen. Weiters würden die Überlegungen zur verstärkten Einführung einer Schiedsgerichtsbarkeit, die Forderungen nach fremdsprachiger Verfahrensführung und die latenten Überlegungen über die Möglichkeiten einer Verfahrensbeschleunigung legistischer Lösungsansätze harren.

Der Reigen der Fachvorträge wurde vom Senatspräsidenten des VwGH **Dr. Markus THOMA** eröffnet. In einer umfassenden Betrachtung widmete er sich dem Thema **„Gerichtssachverständige vs. Amtssachverständige – Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Theorie und Praxis“**. Ausgehend von den völker- und unionsrechtlichen Grundlagen stellte er Überlegungen zu den im österreichischen Rechtssystem bestehenden verfahrensrechtlichen Ausgestaltungen des Beweises durch Sachverständige an bis hin zu den Besonderheiten der Haftung für ihre Tätigkeit. Der eineinhalbstündige Vortrag bot einen tiefgehenden Einblick in das Thema. Seiner Bedeutung entsprechend wird er auch in der Zeitschrift „Sachverständige“ veröffentlicht werden.

Dem Thema **„Klimaneutrales Bauen – was sein muss, was sein darf“** widmete sich **Dipl.-Ing. Dr. techn. Peter HOLZER**, der sowohl das Studium des Maschinenbaus als auch ein Doktoratsstudium an der Fakultät für Architektur und Raumplanung absolvierte. Die dabei erworbenen Kenntnisse setzte er sowohl in jahrzehntelanger

praktischer Tätigkeit als auch in Lehre und Forschung an verschiedenen Hohen Schulen und in umfangreicher Fachliteratur um. Er brachte seine Überzeugung zum Ausdruck, dass der Klimawandel nicht mehr drohe, sondern dass er bereits angekommen sei. Gerade das Bauen müsse daher seinen Beitrag zu der in Österreich für 2040 angestrebten Klimaneutralität leisten. Aus eigener Erfahrung in der Gebäudeplanung sowie in der Bauforschung und Politikberatung berichtete er von Hindernissen, Lösungen und aktuellen Entwicklungen im Wechselspiel technischer Innovation und rechtlicher bzw. normativer Satzungen. Dabei erwiesen sich in Wahrheit in manchen Aspekten Planungsansätze jenseits der normativ festgeschriebenen Methodik als zielführender oder gar notwendig. Die Dramatik der Entwicklung wurde klar erkennbar, wenn der Vortragende es auf den Punkt brachte, dass die nächsten 20 Jahre in Wahrheit nicht mehr steuerbar seien, dass in 12 Jahren der Heizbedarf voraussichtlich um 31 % geringer sein werde und dass etwa in den Jahren 2004 bis 2020 in Wien zirka 26.000 fossile Heizsysteme hätten stillgelegt werden müssen, es tatsächlich aber nur 700 gewesen seien.

**Kommerzialrat Georg SPIEGELFELD**, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, auf nationaler und internationaler Ebene tätiger Immobilien-treuhänder und Makler, richtete in seinem Vortrag einen fachkundigen Blick in die **Zukunft der Immobilienwirtschaft** und auf die **Situation am Realitäten- und Immobilienmarkt**. In einer mit umfangreichen Detailinformationen angereicherten Darstellung beleuchtete er die Auswirkungen der Ereignisse der vergangenen zwei Jahre durch die „Jahrhundertkatastrophe“ (Zitat Angela MERKEL) der Pandemie auf den Immobilienmarkt. Obwohl die Krise und ihre Nachwirkungen noch nicht ausgestanden seien, seien bereits deutliche Veränderungen in unserer Art zu leben und zu arbeiten erkennbar, die auch am Immobilienmarkt nicht spurlos vorbeigingen. So sei das Thema der Nachhaltigkeit im Kontext von Immobilien besonders komplex (so zB auch der Klimawandel und die Energiekrise). Die neue Art zu arbeiten („Übersiedlung ins Homeoffice“) wirke sich massiv auf die Planung und Gestaltung der Arbeitsplätze der Zukunft aus; zu den Gewinnern der Krise zählten Nahversorger, Baumärkte, Sportartikel-, Einrichtungs- und Lebensmittelhandel sowie Fachmarktzentren; unschlagbare Spitzenreiter seien Gartencenter. Die Nachfrage nach Wohnraum würde sich langfristig nicht mindern, da seit vielen Jahren der Bedarf in vielen Städten und Regionen das knappe Angebot an Immobilien überstiegen habe. So sei derzeit die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Österreich bereits wieder so hoch wie vor der Krise.

Guter Tradition entsprechend ist es wieder gelungen, einen Vortragenden aus Deutschland zu gewinnen: **Prof. Dipl.-Ing. Dipl.-Holzwirt Dr. Andreas RAPP** vom Institut für Berufswissenschaften im Bauwesen, Leibniz Universität Hannover, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, referierte über die „**Möglichkeiten der Baufo-**

**rensisch zur Aufklärung von Bauschäden**“ durch Einsatz bildgebender Verfahren mittels Geräten und Techniken ähnlich der Spurensuche zur Aufklärung von Gewaltverbrechen (daher: „Forensik“). Er nannte Einsatzgebiete wie die Detektion von Schimmelpilzen, die Feststellung verdeckter Wasserschäden auch nach dem Trocknen, die Ermittlung von Indikatoren für Schadstoffbelastungen, die Ursachenerklärung von Enthaltungen, Ablösungen, Bruchbildanalysen, Differenzierung von Produkten mit Polymeranteil, Abweichungen und Anomalien in Produktion und Verarbeitung, Überprüfung des Behandlungserfolgs bzw. der Vitalität in Organismen. Die dabei zum Einsatz kommenden Techniken und Gerätschaften (wie diverse Lichtfilter für Kameras, forensischer Blitz etc) wurden umfassend vorgestellt. Zum Schluss wies der Vortragende auf die in Österreich angebotenen Lehrgänge hin (nähere Info: <https://www.bv-schimmel.at/lehrgang-bauforensik>).

Der im Kreis der treuen Teilnehmer an den Gasteiner Bauseminaren bestens bekannte Gerichtssachverständige **Kommerzialrat Gerhard FREISINGER**, ständig berichtendes Mitglied mit Vorsitz im Ausschuss für „Dachdeckerarbeiten“ und in insgesamt fünf ÖNORM-Ausschüssen für baugewerbliche Tätigkeiten vertreten, referierte aus seinen umfangreichen praktischen und theoretischen Erfahrungen mit **Flachdächern und den Möglichkeiten eines Monitorings** der Dichte und der Feuchte in der Flachdachkonstruktion. Die von ihm präsentierten Vortragsunterlagen boten ein übersichtliches Bild der technischen Möglichkeiten des angestrebten elektronischen Monitorings. Er vermittelte einen Überblick über die Flachdachsysteme gemäß der ÖNORM B 3691, die Funktion von elektronischen Monitoringsystemen und ihre Unterscheidung von Dichtheitsprüfungssystemen und schließlich auch die möglichen Auswirkungen der ausgelesenen Daten auf die Arbeit des Bausachverständigen. Die Richtlinien Flachdach-Monitoring 2019, Teil 1, der Internationalen Föderation des Dachdeckerhandwerkes e.V. (<https://www.ifd-roof.com>) wurden vorgestellt.

**Dipl.-Ing. Jürgen PREISS** ist Absolvent der Universität für Bodenkultur, Studienrichtung Landschaftsplanung und -pflege, seit 2010 tätig als Sachbearbeiter, leitender Stellvertreter im Bereich Räumliche Entwicklung der Abteilung Wien-Umweltschutz (MA 22) mit den Arbeitsschwerpunkten Urban Heat Islands-Strategieplan Wien und Programm zur Forcierung der Umsetzungen von Bauwerksbegrünungen. Seine umfassende Expertise auf diesen Gebieten konnte er anhand einer 80-seitigen Seminarunterlage darstellen, für die ihm besonders gedankt werden muss. Sie bietet einen hervorragenden Einblick in die theoretischen Grundlagen zu den Themen der **Dach- und Fassadenbegrünung und den damit in Zusammenhang stehenden brandschutztechnischen Anforderungen sowie zur Kombinierbarkeit von Grün und Photovoltaik**. Statistische Daten und praktische Erkenntnisse aus zahlreichen Best-Practice-Beispielen, umgesetzt im Bereich der Stadt Wien, haben auch ihren Niederschlag in mehreren Planungsgrundlagen in Form von Richtlinien und Leitfäden

gefunden. Die von hohem fachlichem Wissen getragenen Ausführungen des Vortragenden regten zu einer lebhaften Diskussion an.

**Ing. Mag. Georg HILLINGER, MRICS CIS ImmoZert**, Gerichtssachverständiger, Vorsitzender des Fachbeirats der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, Vortragender, fachliterarisch tätig auf dem Gebiet der Immobilienbewertung, nahm sich des Themas **„Einfluss der Nutzungsdauer auf die Immobilienbewertung“** an. Unmittelbarer Anlass dafür war die Neuauflage des vom Landesverband der Gerichtssachverständigen Steiermark und Kärnten im Juni 2020 herausgegebenen, von einem Arbeitskreis, bestehend aus 43 Sachverständigen unter der Leitung des Präsidenten Architekt Dipl.-Ing. Klaus DREIER, erarbeiteten Nutzungsdauerkatalogs baulicher Anlagen und Anlagenteile. Das bot dem Vortragenden die Gelegenheit, auf die Bedeutung einer richtigen und nachvollziehbaren Feststellung von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Liegenschaften nach dem LBG und den ÖNORMEN, sei es im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren, einzugehen. Die maßgeblichen Parameter der beiden Verfahren, insbesondere die Wertminderung wegen Alters und der dadurch eintretenden Veränderung der Restnutzungsdauer, wurden ebenso dargestellt wie die Folgen der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung von Gebäuden oder deren Verkürzung durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung, höhere Gewalt, Baumängel und Bauschäden etc. Hervorzuheben sind die ausgezeichneten grafischen Darstellungen und Beispiele in den Vortragsunterlagen. Ein kurzer Ausflug in das Steuerrecht rundete die vollständige Darstellung des Themas ab.

**Architekt Dipl.-Ing. Karlheinz BOIGER**, geschäftsführender Gesellschafter der Hohensinn Architektur ZT GmbH, Graz, referierte zum Thema **„Wood in the City – mehrgeschoßiger Holzbau – Zukunft im Wohnbau“**. Hohensinn Architektur befasst sich mit dem Schwerpunkt im Bauen mit dem Material Holz und wurde bereits siebenmal mit dem Holzbaupreis ausgezeichnet. In Graz wurde das Büro zusammen mit einem weiteren Architekturbüro mit

der Konzeption und Planung des Projekts „Reininghaus Quartier 7“, einem städtebaulichen Großprojekt mit einer Investitionssumme von € 35 Mio, beauftragt. Das gesamte Quartier mit teilweise sechsgeschoßigen Gebäuden wurde als Holzbau geplant und umgesetzt. Ein Teilquartier wurde erstmals zu 100 % aus Holz konstruiert, also auch die tragenden Elemente der Erschließungskerne und Stiegenhäuser wurden in Holz ausgeführt. Der Vortragende schilderte die dabei aufgetretenen technischen und gestalterischen Herausforderungen. Er stellt aber fest, dass ein erhöhter Planungsaufwand nicht entstanden sei. Ein großer Vorteil sei es gewesen, dass man die Stiegenhäuser gleichzeitig mit dem Holzbau und damit viel schneller als ein Betonstiegenhaus habe errichten können. Auch der Brandschutz hätte einwandfrei gelöst werden können. Als weiteren Vorteil hob der Vortragende insbesondere raumklimatische Eigenschaften des Baustoffs Holz und seine besonders guten statischen Fähigkeiten hervor sowie den Umstand, dass es sich um einen sehr präzisen Baustoff handle, der einen hohen Vorfertigungsgrad möglich mache. Das bereits verwirklichte Projekt stelle einen Meilenstein in der Entwicklung mehrgeschoßigen Wohnbaus dar. Ein umfangreiches Bildmaterial bot einen eindrucksvollen Einblick in die Leistungen der Planer.

Zum Schluss konnte der Seminarleiter **Prof. Dr. Jürgen SCHILLER** mit Zufriedenheit feststellen, dass die Veranstaltung dank der ausgezeichneten Planung und des technischen Supports durch Frau **Maria OBERMAIER** des Hauptverbandes und der Damen **Mag. Maren LEYKAUF** und **Elisabeth PIFFL** des Landesverbandes Steiermark und Kärnten pannenfrei abgelaufen ist, wenn auch der persönliche Kontakt der Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch den Wegfall des traditionellen Rahmenprogramms zu kurz kommen musste. Der Seminarleiter wies aber auf die Termine des kommenden Jahres hin (15. bis 20. 1. 2023 in Bad Hofgastein) und verlieh der Hoffnung auf ein gesundes persönliches Wiedersehen Ausdruck.

**Prof. Dr. Jürgen SCHILLER**  
Präsident des LGZ Graz i.R.  
Seminarleiter