

## Strahlende Gewinner beim Deutschen Gutachten Preis 2015

zum dritten Mal wurde der Deutsche Gutachten Preis für besondere Leistungen im Zusammenhang mit der Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten verliehen. Im Rahmen des Sprengnetter Jahreskongresses wurden die drei glücklichen Gewinner ausgezeichnet.



v.l.: Sabine Mosdzien (Gewinnerin Wohnimmobilie), Dr. Hans Otto Sprengnetter (Initiator des Deutschen Gutachten Preises), Uwe Loose (Gewinner Gewerbeimmobilie), Erich Huber (Gewinner Spezialimmobilie)



Auch in diesem Jahr wurden aus der Vielzahl der eingereichten Gutachten in den Kategorien "besondere wohnwirtschaftliche Immobilie", "Gewerbeimmobilie" und "Spezialimmobilie" die drei besten Gutachten gekürt. Dabei berücksichtigte die unabhängige Fachjury neben Besonderheiten der Objektart und dem Schwierigkeitsgrad der Immobilie vor allem die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens und die Herangehensweise an die Bewertung.

Unter der Schirmherrschaft des immobilienmanager, vertreten durch Chefredakteur Christof Hardebusch, wurden in einer feierlichen Abendveranstaltung den drei glücklichen Gewinnern der Award, ihre Urkunden und das Preisgeld von jeweils 1.750 Euro verliehen. Zusätzlich wurden die Gewinner mit der kostenfreien Teilnahme am Jahreskongress belohnt.

In der Kategorie „Besondere wohnwirtschaftliche Immobilie“ setzte sich **Sabine Mosdzien, zertifizierte Sachverständige ZIS Sprengnetter Zert (AI)**, durch. Bewertungsobjekt war eine Dachgeschoss/Penthousewohnung, bei der im Rahmen eines Zivilprozesses der Zwangsversteigerungserlös ermittelt werden musste. Das Gutachten überzeugte die Jury und somit konnte Frau Mosdzien bereits zum zweiten Mal die angesehene Trophäe entgegennehmen.

**Uwe Loose, zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (WG)**, wurde in der Kategorie „Gewerbeimmobilie“ für seine besonderen Leistungen prämiert und konnte sich nach 2014 zum zweiten Mal in Folge den Deutschen Gutachten Preis sichern. Zu bewerten war das Hauptgebäude eines ehemaligen Regionalbahnhofs, der inzwischen als Gewerbeimmobilie genutzt wird. Besonders komplex war die Bewertung vor allem durch den Faktor "Eisenbahn".

Herr Loose freute sich sehr über die erneute Auszeichnung, berichtete, wie nachhaltig sich der Gewinn des Deutschen Gutachten Preises 2014 auf seine Sachverständigentätigkeit ausgewirkt hat und empfahl allen Sachverständigen, sich im nächsten Jahr ebenfalls mit einem Gutachten zu bewerben.

Auf den ersten Platz in der Kategorie „Spezialimmobilie“ wählte die Fachjury den **zertifizierten Sachverständigen (TASZERT) Erich Huber**. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Schloss aus dem 12. Jahrhundert, bei dessen Bewertung neben zahlreichen Rechten und statischen Einflüssen auch der Denkmalschutz berücksichtigt werden musste.

Gesponsert wurde der Deutsche Gutachten Preis in diesem Jahr von der Immonet GmbH, der Deutschen Bausparkasse Badenia AG, der novitas Versicherungsmakler GmbH & Co. KG, der IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH, dem BANKMAGAZIN und dem Immobilien Manager Verlag GmbH.

## GEWINNER "SPEZIALIMMOBILIE"



### Erich Huber

*„Die Bewertung von „Spezialimmobilien“ stellt auch an qualifizierte und erfahrene Sachverständige immer wieder eine besondere Herausforderung sowie ein besonders hohes Maß an Verantwortung dar. Eine häufig sehr „dünne“ - in der Natur der Sache liegende - Datenlage“, verbunden mit teilweise sich widersprechenden Literaturmeinungen lässt die Bewertungsaufgabe nicht selten als zunächst unlösbar erscheinen. Akribische Recherchen in Datenbanken, Bauakten, Grundbüchern, etc. sowie ungewöhnliche und keineswegs immer normierte Denkansätze gepaart mit einer ordentlichen Portion gesundem Menschenverstand schaffen letztendlich Lösungsansätze, die im Ergebnis durch Vertrauen und Akzeptanz des Gutachtenwerks belohnen. Der „Deutsche Gutachtenpreis“ bietet hier eine ganz besondere Plattform zur Überprüfung des eigenen gutachterlichen Wissenstandes auf höchster Fachebene. Umso erfreulicher ist es, wenn von einer bundesweit geschätzten Fachjury der 1. Preis in der Kategorie „Spezialimmobilie“ verliehen wird.*

*Der „Deutsche Gutachtenpreis“ ist Ausdruck von Wertschätzung und fachlicher Anerkennung; dafür ganz herzlichen Dank. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass ohne die vielen Kolleginnen und Kollegen und die damit verbundenen zahlreichen Fachgespräche, kein „breites Band an unterschiedlichsten Denk- und Bewertungsansätzen“ der eigenen „Struktur“ zugänglich wird. Man wird selbst nur „GUT“ mit „ANDEREN“. Dieser Preis ist somit auch der Verdienst von Kolleginnen und Kollegen, hervorragender Ausbildung sowie von informativen Fachkongressen, wie sie jährlich in Fulda stattfinden.“*

Das zu bewertende Schloss stammt aus dem 12. Jahrhundert und wird in Teilbereichen heute noch bewohnt. Im Zuge einer Erbauseinandersetzung waren folgende bewertungsrelevante Gegebenheiten zu beachten:

- Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
- Denkmalschutz
- Nießbrauch gemäß § 1030 BGB (privatrechtlich und schuldrechtlich unterschiedlich)
- Wohnungs- und Mitbenützungsrecht nach § 1093 BGB (aufgeschoben, bedingt)
- 2 Reallasten aus dem Jahre 1898 zugunsten einer Stadt
- Berücksichtigung von statischen Einflüssen auf die Bausubstanz nach vorliegendem Gutachten
- Berücksichtigung einer beschädigten, aber provisorisch reparierten, historischen Zufahrtsbrücke
- Berücksichtigung von anstehenden Reparaturen an historischer Substanz
- Berücksichtigung von zwei neu eingebauten, aber noch nicht fertig gestellten Ferienwohnungen
- Nicht abgemarkte Grundstücksflächen

Die Bearbeitung des 128 Seiten starken Verkehrswertgutachtens i.S. d. § 194 BauGB nahm mehrere Wochen Zeit in Anspruch; die ausführlichen Begründungen und Recherchearbeiten waren u. a. notwendig, um auch den Ansprüchen des zuständigen Finanzamtes zum Nachweis des gemeinen niedrigen Werts zu genügen.

Vergleichskaufpreise von Schlössern, welche in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt waren, lagen praktisch nicht vor. Schlösser und Burgen zeichnen sich nach eingehenden Recherchen als jeweils stark individuell aus. Ausschließlich museale Nutzungen beschleunigen erfahrungsgemäß den Verfall solcher Gebäude und scheiden deshalb aus; somit waren ausschließlich Überlegungen eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers unter ertragsorientierten Gesichtspunkten (Ertragswertverfahren) ausschlaggebend für die Ableitung des mit Reallasten, einem Nießbrauch und einem Wohnungsrecht belasteten Verkehrswerts des Grundstücks ausschlaggebend.

#### VITA

**2014** Rezertifizierung von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG nach DIN EN ISO/IEC 17024:2009 zertifizierter Sachverständigen für die Immobilienbewertung (DIA) - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-183 (W+G)

**2009** Rezertifizierung von TASZERT nach DIN EN ISO/IEC 17024

**2008** Von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**2005** Mitglied im GAA der Stadt Augsburg und des Landkreises Augsburg

**2004** Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, zertifiziert von der FH Kaiserslautern ZW 2004-07-41

**2004** Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2003 - Nr. Z2Wa-2005.03-004, TASZERT

**2004** Abschluss Fachhochschule Kaiserslautern, Dipl.-Wirtschaftsingenieur FH, "Wissenschaftliche Arbeit über die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren für die Stadt Augsburg (Juni 2004), veröffentlicht im Marktbericht des Gutachterausschusses"

**2004** Lehraufträge bei der Handwerkskammer Ingolstadt für Spezialgebiete der VOB und des BGB

**2002** Vorstand des Sachverständigenforums Augsburg / Schwaben e.V.

**1991-2014** Gesellschafter und Geschäftsführer der "plan-quadrat Immobilien-Management GmbH & Co. KG" mit den Schwerpunkten Vermietung und Realisation von Mobilfunk-Standorten, Corporate Real Estate Management und Projektentwicklung sowie Projektsteuerung im Bereich Wohn- und Gewerbebau

**1984-2014** Freischaffender Architekt, Planung und Bau von zahlreichen Bauten im privaten und gewerblichen Bereich

**1987** Mitglied der bayerischen Architektenkammer

**1984** Abschluss Fachhochschule Augsburg, Dipl.-Ing. FH, Architekt