

# Der Wert von Schloss und Bahnhof

**BEWERTUNG** ■ Der diesjährige Deutsche Gutachten Preis würdigte drei herausragende Arbeiten.



FOTO: SPRENGNETTER

Die Preisträger (v.l.n.r.): Uwe Loose, Sabine Mosdzien, Erich Huber.

**S**ie sind unser Auge in den Markt hinein“, rief Jürgen Ulrich den Immobiliensachverständigen im Publikum des Sprengnetter-Jahreskongresses zu. Der Vorsitzende Richter am Landgericht Dortmund brachte damit zum Ausdruck, wie blind und entscheidungsunfähig Gerichte ohne fundierte Gutachten wären. Aber auch die Immobilienwirtschaft selbst wäre ohne Gutachten nicht funktionsfähig. Darauf wies Christof Hardebusch, Chefredakteur und Verlagsleiter des Immobilien Manager Verlags und Schirmherr des Deutschen Gutachten Preises, in seinem Grußwort zur Preisverleihung in Fulda hin.

Der „Deutsche Gutachten Preis“, der auf der Tagung vergeben wurde, will deshalb den Blick auf herausragende Gutachten mit besonderen Schwierigkeitsgraden schärfen. Und damit „das Bewusstsein für das Bewertungswesen stärken und für die Qualität in diesem Bereich sensibilisieren“, wie es Preisgründer Dr. Hans Otto Sprengnetter formulierte.

2015 wurde dieser Preis zum dritten Mal vergeben – und kann drei Preisträ-

ger vorweisen, die dem selbst gesetzten Anspruch, Vorbildliches zu prämiieren, voll und ganz gerecht werden.

In der Kategorie „Besondere wohnwirtschaftliche Immobilie“ setzte sich Sabine Mosdzien durch, und dies übrigens nach 2013 bereits zum zweiten Mal. Sabine Mosdzien ist öffentlich bestellte vereidigte Sachverständige der IHK Mittlerer Niederrhein. Eingereicht hat sie ein Gutachten über eine Wohnimmobilie in Nordrhein-Westfalen. Erstellt wurde das Gutachten im Rahmen eines zivilgerichtlichen Prozesses. Mosdzien hatte die schwierige Frage zu klären, wie viel dieses Objekt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu einem bereits zurückliegenden Stichtag erbracht hätte.

An ihrem Gutachten lobte die Jury nicht nur die „vorbildliche Darstellung“, sondern auch die geleistete Grundlagenarbeit. Durch eine Auswertung regionaler Zwangsversteigerungsstatistiken und wissenschaftlicher Studien gelang es Mosdzien, eine Relation zwischen Marktwerten und den Erlösen von Zwangsversteigerungen zu erstellen.

## DIE FACHJURY DES DEUTSCHEN GUTACHTEN PREISES 2015 BESTAND AUS:

Werner Doetsch, *Managing Director der Westdeutsche Immobilienbank AG*;  
Dipl.-Ing. Rainer Höhn, *ehemaliger Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW*;  
Ulrich Joerß, *Fachanwalt für Immobilienrecht/Maklerrecht*  
Ulf Klingenschmidt, *Immobilienfachverständiger der Deutschen Bausparkasse Badenia AG*  
Mirco Schroeter, *Steuerberater und Wirtschaftsprüfer*  
Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter, *Inhaber der Sprengnetter Gruppe*

In der Kategorie „Spezialimmobilie“ zeichnete die Jury Erich Huber aus. Die von ihm eingereichte Bewertung galt einem tatsächlich sehr speziellen Objekt: einem aus dem zwölften Jahrhundert stammenden Schloss in Bayern. Vergleichskaufpreise stehen für Schlösser und Burgen nicht zur Verfügung.

Huber wandte deshalb das Ertragswertverfahren an. Verkompliziert wurde die Aufgabe durch die Zahl der Nebengebäude sowie durch die Belastung des Verkehrswertes durch einen Nießbrauch, durch Reallasten und ein Wohnrecht. Die Jury lobte die „systematische Auflage der komplexen Rechtslage“ und Hubers Verarbeitung des Themas Denkmalschutz. Huber ist von der IHK Schwaben öffentlich bestellt und vereidigt sowie Vorstand des Sachverständigenforums Augsburg.

## Bahnhof als Bordell

In der Kategorie „Gewerbeimmobilie“ setzte sich ebenfalls ein Sachverständiger durch, der schon eine Trophäe des Deutschen Gutachten Preises im Regal stehen hat: Uwe Loose, Gewinner 2014, hatte diesmal das Gutachten zum Hauptgebäude eines ehemaligen Regionalbahnhofs eingereicht. Das Haus wird gewerblich genutzt: als Bürogebäude sowie für einen Handwerksbetrieb und als Bordell. Es musste im Rahmen einer Zwangsversteigerung bewertet werden. Der ehemalige Bahnhof war noch nicht entwidmet worden, trug also weiterhin das Merkmal „Eisenbahn“. Deshalb waren die Vorschriften des öffentlichen Planungsrechts nicht anwendbar.