

STARTSEITE	PREIS	PREISTRÄGER	TEILNAHME	PRESSE
------------	-------	-------------	-----------	--------

## GEWINNER "GUTACHTER DES JAHRES"



### Erich Huber

*"Die Bewertung von Immobilien 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 Gutachter Preis“ 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 „Bestes Gutachten des Jahres“ verliehen wird. Der „Deutsche Gutachter Preis“ 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.“*

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich ursprünglich um eine ca. 1908 errichtete Villa am Bodensee. Später wurde die Villa in ein Erholungsheim mit rd. 35 Betten für eine Versicherung umgebaut. Von 1999 bis 2005 stand das Objekt vollständig leer.

Die Immobilie wurde im Jahre 2005 von einer Immobilienfirma gekauft. Hierauf bezieht sich der 1. Wertermittlungsstichtag.

- Im Jahre 2006 wurde ein VEP (vorhabenbezogener Bebauungsplan) rechtskräftig, mit der Auflage zum Bau eines öffentlichen Wellnessbereichs mit Schwimmbad von mindestens 750 m<sup>2</sup>, integriert einen Hotelbereich (vgl. VEP-Satzung).
- Ein Abbruchverbot wurde festgelegt
- Beginn von kleineren vorbereitenden Baumaßnahmen

Die Immobilie wurde daraufhin im Jahre 2007 auf eine andere Immobilienfirma übertragen. Hierauf bezieht sich der 2. Wertermittlungsstichtag.

- Beginn der Entkernung sowie Baubeginn zum Anbau des Schwimmbades; Fenster teilweise erneuert, Keller freigelegt und Beginn der Trockenlegung, Unterfangung der Innen- und Außenwände (statische Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Fundamentierung, Beginn der Erneuerung der Geschosdecken, Entkernung des gesamten Dachbereichs einschließlich statischer Ertüchtigung.

Die Immobilie wurde im Jahre 2009 wieder auf die ursprüngliche Immobilienfirma rückübertragen. Hierauf bezieht sich der 3. Wertermittlungsstichtag.

#### 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

Nachdem das zuständige Finanzamt hier mit enormen Wertsteigerungen zwischen dem 2. Stichtag und dem 3. Stichtag argumentierte, mussten die jeweiligen Verkehrswerte i. S. d. 194 BauGB ermittelt werden.

Die Bearbeitung des 177 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.

Wertrelevante Vorgaben des bereits zum 2. Wertermittlungsstichtag rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Unterstellung eines bereits laufenden Hotelbetriebs im geplanten Endausbau bedingten innovative Wertermittlungsansätze mit Spezialwissen in der Bewertung von Hotel und Gastronomie.

Nachzuweisen waren in diesem Zusammenhang auch die noch zu erwartenden Baukosten bis zur vollständigen Fertigstellung des historischen Objekts sowie eines angrenzenden, neu zu errichtenden Gästehauses. Um einen wirtschaftlichen Betrieb im Sinne eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers unterstellen zu können, standen die angesetzten, marktangepassten Baukosten im Kontext mit den weit nach den Stichtagen liegenden tatsächlichen Baukosten.

Anspruchsvoll gestaltete sich u. a. die Diskussion mit dem örtlichen Gutachterausschuss. Hier wurden Bodenrichtwerte veröffentlicht, die ohne Beachtung des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt wurden. Konkret wurden in einer Bodenrichtwertzone drei unterschiedliche Nutzungen vereint (reine Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, private Grünfläche). Nach ausführlicher schriftlicher Erläuterung wurden die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte rückwirkend geändert; dem Vorschlag des Sachverständigen wurde dabei weitgehend gefolgt.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurden die wertrelevanten Parameter beim zuständigen Finanzamt ausführlich und in großer Runde argumentiert. Die Änderung der Bodenrichtwerte sowie die Gegebenheiten des rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben in Verbindung mit den sachgerechten Bewertungsansätzen sowie den ausführlichen Begründungen zur vollständigen Akzeptanz – sowohl beim Finanzamt als auch beim Auftraggeber – geführt.

## KONTAKT

**Sprengnetter** T 02641 / 9130 0  
**Immobilienbewertung** F 02641 / 9130 1010  
Heerstraße 109 E [info@sprengnetter.de](mailto:info@sprengnetter.de)  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler W [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)  
Germany

## NEWSLETTER FÜR IHREN ERFOLG

Unsere Newsletter informieren Sie regelmäßig über

- aktuelle Rechtsprechungen
- neue Indizes und Marktdaten
- Akquise-Trends
- Termine und Produktneuheiten

[Melden Sie sich gleich hier an.](#)

## SOCIAL MEDIA

**Facebook** **Twitter**  
**Youtube** **XING**

## SPONSOREN 2016/2017

## MEDIENPARTNER 2016/2017