

1.3. Die Fachbegriffe in der Immobilienbewertung

Immobilienwertermittlung hat sowohl in der Fachwelt als auch unter Laien einige unterschiedliche Namen: *Verkehrswertermittlung*, *Wertermittlung*, *Grundstücksbewertung*, *Grundstückswertermittlung*, *Gebäudewertermittlung*, *Immobilienwert-schätzung*, *Immobilien-Bewertung* oder *Haus-Bewertung* usw.

Im Grunde geht es immer um dasselbe Thema: Was sind das Grundstück und das darauf stehende Gebäude am Immobilienmarkt wert?

Dazu muss man wissen, dass in der Fachwelt der Begriff „Grundstück“ meist nicht nur den Boden, sondern gleich den *Boden einschließlich Gebäuden* bezeichnet! Eine „Grundstücksbewertung“ oder „Grundstückswertermittlung“ bezieht sich also nicht nur auf den Bodenwert, sondern auch auf den Gebäudewert, und zwar gemeinsam.

Den Wert nennt man *Immobilienwert*, *Marktwert*, *Verkehrswert* oder *Verkaufswert*. Diese beziehen sich alle auf den Betrag, den man für den Verkauf erhalten würde, wobei *Verkehrswert* eine gesetzlich definierte und fachlich präzise Bezeichnung ist; *Immobilienwert*, *Marktwert* und *Verkaufswert* sind dagegen eher umgangssprachlich.

Spezialfälle sind der *Beleihungswert*, der nur für Kreditinstitute wie Banken und Versicherungen von Bedeutung ist; und der *steuerliche Wert*, der natürlich für das Finanzamt zählt.

Gleichsam wundert sich manch einer über die Frage, ob denn ein *Immobilien-Sachverständiger* etwas anderes ist als ein *Immobilien-gutachter* oder ein *Immobilien-bewerter*. Und was ist demgegenüber ein *Schätzer* oder ein *Taxator*?

Kurz gesagt sind dies Abstufungen in der Fachkompetenz: Ganz oben steht der *Immobilien-Sachverständige*, darunter kommt laut Bundesgerichtshof der *Immobilien-gutachter*. *Schätzer* und *Taxator* sind eher unübliche, veraltende Begriffe, an die fachlich auch keine hohen Ansprüche gestellt werden.

Und nennt man das, was man von diesem Immobilien-Sachverständigen oder Immobilien-Gutachter bekommt nun *Verkehrswertgutachten*, *Immobilien-gutachten* oder *Immobilien-schätzung*?

Kurz gesagt ist *Verkehrswertgutachten* der treffendste Begriff, *Immobilien-gutachten* – wie sie gleich sehen werden – etwas zu allgemein, und *Immobilien-schätzung* in jedem Falle sehr ehrlich, denn ein guter Sachverständiger wird immer eingestehen, dass sein ermittelter Wert nie punktgenau und hundertprozentig verlässlich sein kann.

Alle diese Begriffe werden wir im Verlaufe dieses Buches genauer anschauen und klären. Wenn Sie nur und speziell danach schauen, springen Sie einfach direkt in das entsprechende Kapitel.

Eine Unterscheidung treffen wir allerdings gleich an dieser Stelle: Die bautechnischen Sachverständigen – auch Bauschadensgutachter oder Schadens-Sachverständige genannt – sind eine *andere* Gruppe von Sachverständigen/Gutachtern, da ihr Zweck nicht die Ermittlung von Verkehrswerten/Marktwerten ist, sondern die Ermittlung von Schadensursachen, Beseitigungskosten etc.