

1. Einführung

1.1. Wie Sie dieses Buch kapieren werden: Aufbau und Fachbegriffe

Immobilienwertermittlung ist ein Fachgebiet, das – wie die meisten Fachgebiete – sehr viel Terminologie, also spezielle Fachbegriffe beinhaltet.

Dieses Buch ist so aufgebaut, dass Sie sinnvoll anfangend von den Grundlagen bis zu den schwierigeren Gebieten auch gleich immer die Fachbegriffe erklärt bekommen. Folglich könnte es sehr verwirrend und unverständlich werden, wenn Sie den Anfang auslassen und direkt in ein späteres Kapitel springen, falls Sie sich mit den Fachbegriffen nicht sowieso schon auskennen.

Trotzdem habe ich auch spätere Kapitel so aufgebaut, dass Sie möglichst einfach verständlich sind. Wenn Sie also direkt in weiter hinten gelegene Kapitel springen wollen, dann schauen Sie zumindest an den passenden Stellen nach, was die Fachbegriffe bedeuten, die Sie noch nicht kennen bzw. verstehen, dann sollte sich auch ein fortgeschrittener Teil für Sie erschließen.

1.2. Die Entstehung dieses Buches und für wen es gedacht ist

Von 1991 bis 1999 war ich zunächst in Stuttgart, dann in Berlin als Immobilien-Berater und Immobilien-Makler tätig, ab 1999 bis 2007 als Immobilien-Sachverständiger in Berlin. Deshalb finden Sie sehr viele Beispiele im gesamten Buch, die sich auf den Raum Berlin und Brandenburg beziehen.

Im Verlaufe dieser Jahre bildete ich mehrere Mitarbeiter in dem mit meinem Partner gemeinsam geführten Immobilien-Wertermittlungs-Büro aus. Da diese Mitarbeiter zumeist Quereinsteiger waren, schrieb ich die Ausbildungstexte so, dass sie für den interessierten Laien verständlich wären und er lernen könnte, was Immobilien-Wertermittlung ist.

Nachdem ich 2007 aus Berlin wegzog und das gemeinsame Immobilien-Wertermittlungs-Büro verließ, kam mir später die Idee, die über die Jahre zum Thema Immobilien-Gutachten geschriebenen Texte so zu verwenden, dass sie für den Immobilien-Eigentümer, der mit dem Thema Sachverständige, Immobilien und Immobilienwertermittlung zu tun hat, von Nutzen sein würden.

Daher richtet sich dieses Buch nicht wirklich an werdende Immobilien-Sachverständige (dafür gibt es weitaus geeignetere und tiefer gehende Werke), sondern vor allem an solche Leute, die verstehen wollen, wie die Immobilien-Wertermittlung funktioniert und was ein Immobilien-Sachverständiger tut, wenn er ein Wertermittlungs-Gutachten erstellt.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Der Form halber muss ich an dieser Stelle darauf hinweisen, dass für die Richtigkeit der in diesem Buch gemachten Angaben keine Gewähr oder Garantie übernommen werden kann. Ich habe mich selbstverständlich bemüht, alle Informationen so gut es geht zu prüfen und korrekt wiederzugeben, aber alleine durch den Umstand ständiger Veränderungen ist es schwer damit Schritt zu halten. Für etwaige Vermögensentscheidungen müssen Sie daher unbedingt von den zuständigen Stellen die jeweils aktuellen Daten einholen und für konkrete Kauf- oder Verkaufsentscheidungen bezüglich Immobilien empfehle ich selbstverständlich, einen (möglichst lokal) tätigen Sachverständigen zu Rate zu ziehen. Mit dem Wissen aus diesem Buch werden Sie dann viel besser in der Lage sein, dessen Aussagen und Gutachten selbst zu beurteilen.