



Wolfgang Seibt (Autor)  
**Die Problematik der aktuell gültigen  
Berechnungsregeln für die Ermittlung der  
Verkehrswerte von Immobilien in der Bundesrepublik  
Deutschland**



<https://cuvillier.de/de/shop/publications/9005>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentzsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen,  
Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: [info@cuvillier.de](mailto:info@cuvillier.de), Website: <https://cuvillier.de>

# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT</b> .....	<b>V</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>VI</b>
<b>1 AUSGANGSSITUATION &amp; ZIELE</b> .....	<b>- 1 -</b>
1.1 <i>Ausgangssituation</i> .....	- 1 -
1.2 <i>Ziel</i> .....	- 7 -
1.3 <i>Methode</i> .....	- 8 -
<b>2 HISTORIE DER IMMOBILIENBEWERTUNG</b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>3 DARSTELLUNG UND KRITISCHE WÜRDIGUNG PRAXISRELEVANTER IMMOBILIENBEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	<b>- 18 -</b>
3.1 <i>Bewertung</i> .....	- 18 -
3.1.1 <i>Wertermittlung</i> .....	- 18 -
3.1.2 <i>Gutachterausschüsse</i> .....	- 19 -
3.1.3 <i>Vergleichswertverfahren</i> .....	- 23 -
3.1.4 <i>Ertragswertverfahren</i> .....	- 25 -
3.1.4.1 <i>Rentenbarwert</i> .....	- 27 -
3.1.4.2 <i>Reinertrag</i> .....	- 29 -
3.1.4.3 <i>Liegenschaftszins</i> .....	- 29 -
3.1.4.4 <i>Risiko variierender Liegenschaftszinsen im Ertragswert</i> .....	- 30 -
3.1.4.5 <i>Restnutzungsdauer</i> .....	- 43 -
3.1.5 <i>Sachwertverfahren</i> .....	- 45 -
3.1.5.1 <i>Alterswertminderung</i> .....	- 46 -
3.1.5.2 <i>Resümee</i> : .....	- 48 -
3.1.6 <i>Die Grundsteuer</i> .....	- 49 -
3.2 <i>Bodenwerte</i> .....	- 51 -
3.2.1 <i>Definition der Bodenrichtwerte</i> .....	- 51 -
3.2.2 <i>Anwendung der Bewertungsverfahren zur Bodenwertberechnung</i> .....	- 52 -
3.2.2.1 <i>Vergleichswertverfahren zur Bodenwertberechnung</i> .....	- 53 -
3.2.2.2 <i>Residualwertverfahren zur Bodenwertberechnung</i> .....	- 53 -
3.2.2.3 <i>Sachwertverfahren zur Bodenwertberechnung</i> .....	- 59 -
3.2.2.4 <i>Das Liquidationsverfahren zur Bodenwertermittlung</i> .....	- 67 -
3.2.3 <i>Das Paradoxum der Bodenwertentwicklung aus Ertragswert</i> .....	- 68 -
3.2.3.1.1 <i>Der positive Liegenschaftszins</i> .....	- 73 -
3.2.3.1.2 <i>Der negative Liegenschaftszins</i> .....	- 77 -
<b>4 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DEN AUSGLEICH ERKANNTER SCHWÄCHEN IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG</b> .....	<b>- 79 -</b>
4.1 <i>Lässt sich der Liegenschaftszins auf die Konjunktur anpassen?</i> .....	- 80 -
4.1.1 <i>Der Markt</i> .....	- 83 -
4.1.2 <i>Wie wird der Käufermarkt beurteilt?</i> .....	- 83 -
4.1.3 <i>Die Analyse der Haushaltsnettoeinkommen</i> .....	- 85 -
4.1.4 <i>Die Indifferenzkurve</i> .....	- 86 -
4.2 <i>Die Opportunitätskosten</i> .....	- 88 -
4.3 <i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i> .....	- 89 -
4.4 <i>Wie werden Baukosten ermittelt?</i> .....	- 89 -
4.4.1 <i>Voranfrage</i> .....	- 90 -
4.4.2 <i>Fragebogen</i> .....	- 91 -
4.4.3 <i>Abgrenzung der Anfrage</i> .....	- 91 -
4.4.4 <i>Auswertung der Baukosten</i> .....	- 91 -
4.5 <i>Verwendung der Baukosten</i> .....	- 96 -

4.6	<i>Die Kopplung der Baukosten mit dem Einkommen</i>	- 96 -
4.7	<i>Der Marktkonformitätsfaktor</i>	- 98 -
4.8	<i>Die Zusammensetzung des neuen Ertragswertverfahrens</i>	- 101 -
4.8.1	<i>Verifikation und Modellrechnung</i>	- 101 -
4.8.1.1	Modellrechnung	- 101 -
4.8.1.2	Bestätigung der Hypothese	- 105 -
4.8.1.3	Expertenbefragung	- 105 -
4.8.2	<i>Resümee Teil 1:</i>	- 107 -
<b>5</b>	<b>BODENWERT</b>	<b>- 109 -</b>
5.1	<i>Die Wertbindung</i>	- 109 -
5.1.1	<i>Das Urteil</i>	- 109 -
5.1.2	<i>Das Urteil im nationalen Kontext</i>	- 110 -
5.2	<i>Bodenwertverzinsung</i>	- 112 -
5.3	<i>Expertenbefragung</i>	- 116 -
5.4	<i>Resümee Teil 2:</i>	- 117 -
<b>6</b>	<b>EINSCHRÄNKUNGEN DER ARBEIT UND EMPFEHLUNGEN FÜR ZUKÜNFTIGE FORSCHUNG</b>	<b>- 118 -</b>
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>- 120 -</b>
<b>8</b>	<b>FAZIT</b>	<b>- 121 -</b>
<b>9</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>- 125 -</b>
<b>10</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>- 136 -</b>
<b>11</b>	<b>DANKSAGUNG</b>	<b>- 138 -</b>
<b>12</b>	<b>ANHANG</b>	<b>- 139 -</b>