



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, Website: <https://cuvillier.de>

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VI
1 AUSGANGSSITUATION & ZIELE	- 1 -
1.1 <i>Ausgangssituation</i>	- 1 -
1.2 <i>Ziel</i>	- 7 -
1.3 <i>Methode</i>	- 8 -
2 HISTORIE DER IMMOBILIENBEWERTUNG	- 9 -
3 DARSTELLUNG UND KRITISCHE WÜRDIGUNG PRAXISRELEVANTER IMMOBILIENBEWERTUNGSMETHODEN	- 18 -
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 -
4 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DEN AUSGLEICH ERKANNTER SCHWÄCHEN IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG	- 79 -
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	<i>Modellrechnung</i>	- 101 -
4.8.1.2	<i>Bestätigung der Hypothese</i>	- 105 -
4.8.1.3	<i>Expertenbefragung</i>	- 105 -
4.8.2	<i>Resümee Teil 1:</i>	- 107 -
5	BODENWERT	- 109 -
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 -
6	EINSCHRÄNKUNGEN DER ARBEIT UND EMPFEHLUNGEN FÜR ZUKÜNFTIGE FORSCHUNG	- 118 -
7	ZUSAMMENFASSUNG	- 120 -
8	FAZIT	- 121 -
9	LITERATURVERZEICHNIS	- 125 -
10	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	- 136 -
11	DANKSAGUNG	- 138 -
12	ANHANG	- 139 -