

Serie Wertermittlungsverfahren

Mietpreisbewertung – wesentliches Moment der Ertragswertermittlung und eigenständiges Wertermittlungsgebiet

Verkehrswert-/Marktwertermittlungen für Renditeimmobilien haben ihren Ausgangspunkt im Jahresreinertrag. Grundlage hierfür ist die Ermittlung der als nachhaltig erzielbar in die Ertragswertermittlung eingeführten Mieten und Pachten, eine Kernkompetenz der Mietpreisbewertung. IZ-Gastautor Manfred Stelter umreißt in seinem Beitrag die Bedeutung der Mietpreisbewertung für die Ertragswertermittlung und zeigt, wie im Sachverständigengutachten marktgerechte Mietpreisbewertungen für Wohn- und Gewerberaum erfolgen.

Für die erfolgreiche Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die marktgerechte Ermittlung von Rohertrag (vornehmlich Miet- und Pächterträge) und Reinertrag (Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten) unerlässlich. Nur mit der genauen Kenntnis ortsüblicher Wohnraum- und marktüblicher Gewerberaumieten sind Aussagen zum nachhaltig erzielbaren Ertrag einer Immobilie möglich. Dies setzt zwingend entsprechende mietgutachterliche Kenntnisse für die Verkehrswert-/Marktwertermittlung voraus.

Mietwertermittlung und Mietrecht

Die Mietwertermittlung ist stets eingebettet in die jeweilige, für das Bewertungsobjekt maßgebliche Mietrecht oder die dieses Schuldrecht betreffenden rechtlichen Regelungen und Rechtsentscheide. In Deutschland trifft man hier auf ein stark reglementierendes Recht für Mietverhältnisse über Wohnraum, während für Mietverhältnisse im gewerblichen Bereich weitgehend Vertragsfreiheit besteht.

Bei der Wohnraummiete ist die im freifinanzierten Wohnungsbau von der im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu unterscheiden. Während für letztere die nach Berechnungsvorschriften zu ermittelnde sogen. Kostenmiete verbindlich ist und für diese Mietverhältnisse wesentlichen wohnwirtschaftliche Regelungen – Betriebskostenverordnung und Wohnflächenverordnung – obligatorisch vorgegeben werden, stellt für die Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau die sogen. ortsübliche Vergleichsmiete die zentrale Kategorie dar. Hinsichtlich der Betriebskosten und der Wohnflächenberechnung erfolgt für freifinanzierte Wohnungen eine Anlehnung an die vorgenannten Regelungen für den geförderten Wohnungsbau.

Wichtig für die Beurteilung der Ertragsfähigkeit eines Renditeobjekts und möglicher Abweichungen der üblichen von den tatsächlichen Erträgen ist die Beachtung der Möglichkeiten der Mietanpassung bei laufenden Wohnmietverhältnissen:

- Erhöhung durch Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete = gesetzliches Mieterhöhungsverfahren (Voraussetzungen – letzte Mietanpassung muss ein Jahr zurück liegen; Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen)
- Staffelmietvereinbarung (Erhöhung höchstens jedes Jahr; betragsmäßige Ausweisung der Erhöhungsbeträge)
- Indexmietvereinbarung (Erhöhung höchstens jedes Jahr; Kopplung an Verbraucherpreisindex nach Angabe des Statistischen Bundesamtes)
- nach Durchführung von Modernisierungen (Erhöhung der Miete um bis zu 11% der aufgewandten Kosten)

Ortsübliche Vergleichsmiete

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“ [§ 558 (2) BGB]

Von ihrer Anlage her ist die ortsübliche Vergleichsmiete eine künstliche, nicht marktorientierte Miete, da in ihre Bildung die neu abgeschlossenen und im Bestand veränderten Mieten der letzten vier Jahre bezogen auf den Wertermittlungstichtag einzubeziehen sind. Damit erfolgt eine Dämpfung der ortsüblichen Vergleichsmiete am Wertermittlungstichtag gegenüber der Marktmiete, wenn ein angespannter Markt mit steigenden Preisen vorliegt; entspannt sich der Mietmarkt im Betrachtungszeitraum, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete möglicherweise über der Marktmiete. Weitere Schwierigkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind mit der geforderten, jedoch nicht klar gestellten Gewichtung von Bestand- und Neumieten verbunden. Eine besondere Schwierigkeit aber ergibt daraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete keine punktgenaue Einzelmiete ist, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, also immer eine Mietwertspanne; für die praktische Anwendung jedoch muss die ortsübliche Vergleichsmiete in dieser Spanne fixiert werden.

Im unbestimmten Rechtsbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die anzuhaltenden Wohnwertmerkmale zwar benannt, jedoch weder in ihrem qualitativen Inhalt noch in ihrem quantitativen Einfluss, d. h. in ihrem Gewicht, in Bezug auf die Miethöhe näher bestimmt.

Aus der Mietbewertungsliteratur und -praxis ist erkennbar, dass die Auffassung darüber, was zu den einzelnen Wohnwertmerkmalen gezählt wird, durchaus unterschiedlich ausfällt und dass die Zuordnungen mitunter fließend erfolgen.

Eine mögliche Zuordnung ist die folgende:

Art

Das Merkmal Art wird hauptsächlich durch die Bauart (Ein-, Zwei- bzw. Mehrfamilienhaus, Großwohnanlage) und die Art der Gebäudenutzung (reine Wohnnutzung, gemischte Nutzung) bestimmt. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist die Geschosslage und auch die Lage der Bewertungswohnung im Gebäude von Bedeutung (Mikrolage).

Größe

Dieses Wohnwertmerkmal ist durch die Einordnung der Wohnfläche der Bewertungswohnung in eine Größenklassen und die Berücksichtigung der zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nebst verfügbarem Anteil von Nebenflächen (Abstell-, Kellerräume, etc.), Gartenflächen u. ä. charakterisiert.

Ausstattung

Unter dem Merkmal Ausstattung wird hauptsächlich die Standardausstattung, also die dem Mieter vermietetseits gebotene Qualität von technischer Ausrüstung und Ausstattung und die Oberflächenqualitäten von Nutz- und Sichtflächen in der Wohnung beurteilt.

Beschaffenheit

Das Merkmal Beschaffenheit ist besonders durch die Bauperiode (Baujahr), den Unterhaltungszustand, die Bauweise und die Ausführungsqualität, den Standard des Wärme- und Schallschutzes, der Entwurfsgestaltung, der Orientierung nach Himmelsrichtungen und der Qualität des unmittelbaren Außenbereiches bestimmt.

Lage

Die Lage (hier Makrolage) ist hauptsächlich gekennzeichnet durch die Umgebungsqualität des Gebietes der Bewertungswohnung (offene bzw. geschlossene Bauweise, Wohnlage einfach, mittel, gut, sehr gut), etwaige Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen, die Straßenart (Haupt-, Durchgangs-, Nebenstraße), und die Entfernungen zu wohnwertbestimmenden Einrichtungen und Anlagen (Einkauf, Schule, öffentliche Nahverkehrsmittel, Naherholung).

Hinsichtlich des Gewichts der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale für die Mietpreisbildung werden im fachlichen Schrifttum von den verschiedenen Autoren unterschiedliche Anrechnungsquoten angeboten. Bei den veröffentlichten Wertungen, die sich zumeist auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen, ist erkennbar, dass dem Merkmal **Ausstattung** und – danach - dem Merkmal **Lage** die größten Gewichte beigemessen werden. Entscheidend ist hier die Ableitung der Verhältnismäßigkeiten des Teils zum Ganzen aus dem Marktgeschehen und dabei auch die Beachtung der Tatsache, dass verschiedene Wohnungsteilmärkte unterschiedliche Gewichtungen der Wohnwertmerkmale erfordern (siehe auch weiter unten).

Mietspiegel, Sachverständigengutachten zur Mietpreisbewertung für Wohnraum

Bei Anpassungen von Mieten für Wohnraum ist der Vermieter verpflichtet, die neue Mietforderung gegenüber dem Mieter zu begründen.

Als Mittel der Begründung von Mieterhöhungsbegehren stehen zur Verfügung:

- Bezugnahme auf Mietspiegel
- Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Benennung von (ausreichend drei) Vergleichswohnungen

Während zur Mietdatenbank auch derzeit wegen geringer Erfahrungen nur schwer Aussagen getroffen werden können, und mit vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen erfahrungsgemäß im Prozess über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete Beweis nicht erhoben werden kann, stellen Mietspiegel und Sachverständigengutachten anerkannte und bewährte Begründungsmittel für Mietanpassungen dar.

Mietspiegel als Übersichten über ortsübliche Vergleichsmieten werden in vielen deutschen Gemeinden regelmäßig aufgestellt; auf Großstädte über 500.000 Einwohnern trifft dies zu mehr als 80% zu. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln existiert für die Gemeinden allerdings nicht. Mit der Mietrechtsreform 2001 werden einfache und qualifizierte Mietspiegel unterschieden, wobei an letztere höhere Anforderungen gestellt werden (Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, Anerkennung von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter, Anpassung an die Marktentwicklung alle zwei Jahre, Neuerstellung nach vier Jahren). Mietspiegel werden entweder als Tabellenmietspiegel oder als Regressionsmietspiegel erstellt. Ohne hier auf das Für und Wider beider Herangehensweisen näher eingehen zu wollen sei doch darauf hingewiesen, dass der Wohnungsmarkt ein unvollkommener Markt ist, auf dem mit unter für merkmalsgleiche Wohnungen unterschiedliche Mieten verlangt und auch gezahlt werden. Zwischen einzelnen Wohnwertmerkmalen bestehen mehr oder weniger enge Interaktionen. Darin liegen die Grenzen der Regressionsmethode, die zwar zu einer mathematisch eleganten Darstellung führt, nicht jedoch zu „der“ Formel für den Mietwert, die stets und überall marktgerechte Ergebnisse zeitigt.

Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, so wird diesem in Deutschland der Rang einer allen anderen Begründungsmitteln überlegenen Erkenntnisquelle, um die ortsüblichen Mieten zu bestimmen, eingeräumt.

Für den Normalfall ist davon auszugehen, dass ein aktueller und anerkannter Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend widerspiegelt.

Vor allem bei Abweichungen vom Normalfall oder für den Ansatz bei Leerfeldern in Tabellenmietspiegeln kommen sachverständige Mietpreisbewertungen der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zuge, so z. B.

- für umfassend modernisierte und instand gesetzte Wohnungen, die über das Baujahr als mietpreisdifferenzierendes Merkmal nicht mehr adäquat mietspiegelmäßig eingruppiert werden und/oder wegen der Bildung der oft angewendeten $2/3$ -Spannen in Größenordnungen aus der vermeintlichen „Üblichkeit“ herausfallen
- für Großwohnungen, die vor allem bei Mietspiegeln mit einer letzten Wohnungsgrößenklasse über 90 m² Wohnflächen keine angemessene Würdigung finden
- für Wohnungsmieten in besonderen oder Kiezlagen, die bei Mietspiegeln mit teilweise nicht marktgerechten oder nur auf einfache, mittlere und gute Wohnlagebereiche verkürzte Lageeinstufungen regelmäßig unzutreffend tabelliert werden
- für gewöhnlich in Mietspiegeln nicht erfassten Wohnungen, etwa in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Probleme der Vergleichsdaten

Der Vergleichsmaßstab bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens im Rahmen von Mietpreisbewertungen ist in der Regel die Miete pro m² Wohnfläche.

In der Regel wird auf die Nettokaltmiete abgestellt, also die Grundmiete ohne Betriebskosten. Ist es notwendig, in das Verfahren Vergleichsmieten mit abweichender Mietstruktur einzubeziehen (etwa Bruttomieten, Teilklausivmieten), so sind diese durch Umrechnungen auf die Mietstruktur des Bewertungsobjekts zu transformieren.

Gleiches gilt für die Berücksichtigung abweichender mietvertraglicher Vereinbarungen (überwiegend wird heute vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt und das eine wirksame Bagatellreparaturklausel Anwendung finden soll). Ist dies nicht der Fall, ist die Nettokaltmiete des betreffenden Vergleichsobjekts um die möglichen Korrekturbeträge an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen (was besonders im niedrigpreisigen Nettokaltmietenbereich zu merklichen Mietpreiskorrekturen führen kann, da die Zuschläge für „Übernahme der Schönheitsreparaturen und der Kosten für kleinere Instandhaltungen durch den Vermieter“ durchaus mit bis zu € 0,80/m²/mtl. zu Buche schlagen).

Notwendig ist ferner eine Prüfung des Berechnungsmodus der Wohnfläche bei Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt, damit der Nenner des Vergleichsmaßstabes stimmig ist bzw. vergleichbar gemacht wird.

Im Sachverständigengutachten wird die ortsübliche Wohnraummiete vorherrschend nach dem Vergleichsverfahren ermittelt.

Dabei muss die Bewertungsmethode (wie aus der WertV und ihrer Begründung bekannt) auf eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten gestützt werden.

In das Verfahren sind geeignete Vergleichsobjekte einbeziehen, an deren Eignung (hier vor allem Abweichungen von den Wohnwertmerkmalen des Bewertungsobjekts) jedoch keine überzogenen Anforderungen gestellt werden dürfen.

Die Merkmalsdifferenzen zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt sind nachvollziehbar zu erfassen, und es ist eine fachgerechte Bewertung der mietpreisbeeinflussenden Divergenzen durchführen.

Zur Vergleichswertanpassung ist es erforderlich, zunächst die Wertigkeit der gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmale zu bestimmen.

Als eine namentlich in Berlin und Brandenburg marktgerecht und auch gerichtsbeständig angehaltene Gewichtsverteilung in Bezug auf die Wohnwertmerkmale bei der Bestimmung der Wohnraummiete kann hier angegeben werden:

Anteilsgewichtung der Wohnwertmerkmale	Wohnungen in	
	Ein- und Zweifamilienhäusern	Geschosswohnungsbauten
• Art	15 %	15 %
• Lage	30 %	10 %
• Größe	10 %	15 %
• Beschaffenheit	20 %	25 %
• Ausstattung	25 %	35 %
<u>zusammen</u>	100 %	100 %

© Finger, Dr. Stelter 2007

Bei abweichenden Merkmalen sind die den Wohnwertmerkmalen zugeordneten Teilnutzwerte in bei den Vergleichsobjekten Bezug auf die Situation der Bewertungswohnung durch angemessene Zu- oder Abschläge auszugleichen, wobei dies gut nachvollziehbar über begründete Zielbaumverfahren und Nutzwertanalysen vollzogen werden kann.

Da auch das in der Mietpreisbewertung angewendete Vergleichsverfahren ein Schätzverfahren ist, das über statistische Mittelwertbildungen durchgeführt wird, sollten entsprechende Sachverständigen-gutachten auch Aussagen über den Zuverlässigkeitsbereich der Ermittlungsergebnisse enthalten und deren Güte etwa durch Berechnung des Variationskoeffizienten würdigen (siehe auch weiter unten).

Mietpreisbewertung für Gewerbeflächen

Die Miethöhe für Gewerbeflächen richtet sich im Allgemeinen nach Angebot und Nachfrage und wird lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäss den Bestimmungen des § 138 BGB.

Die einzelnen Teilmärkte des gewerblichen Vermietungsmarktes unterliegen bei der Mietpreisbildung sowohl allgemeinen als auch besonderen marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten und Regeln.

In der üblichen Bewertungspraxis werden für die Hauptteilmärkte insbesondere folgende mietpreisbildende Faktoren herausgestellt:

Ladenflächen

Die *Lagekomponente* stellt für Läden nach einhelliger Auffassung den wichtigsten Mietpreisfaktor dar. Nach der Lage spielt die *Größe* der Ladenfläche für den Mietpreis die wichtigste Rolle.

In Lagen mit hohen Mietpreisen ist der Sachverständige gehalten, ggf. eine Zonenbildung in Bezug auf die Ladentiefe oder den Zuschnitt des Ladens vorzunehmen. Die Methode kann auch auf die Berücksichtigung unterschiedlicher Geschossebenen angewendet werden.

Weitere Faktoren können der optische Eindruck der Baulichkeit, in der das Ladenobjekt belegen ist, oder die Ausstattung der Geschäftsräume sein. Diese Einflussfaktoren sind jedoch für die Höhe des Mietpreises von nachgeordneter Bedeutung.

Büro- und Praxisflächen

Wesentliche Bedeutung für die Wertigkeit von Büro-/Praxisräumen und damit den Mietpreis haben *Lage- und Standortkriterien* wie Erreichbarkeit, Standort-Image, Pkw-Abstellmöglichkeiten, günstiges Umfeld für den jeweiligen Geschäftsbetrieb (z.B. Kombination von Gesundheitseinrichtung, Apotheke, Arztpraxis) und für die Bürobeschäftigten (z.B. Einkaufsmöglichkeiten).

Ein weiteres Kriterium für die Miethöhe stellt die *Art und Qualität der Ausstattung* der Flächen dar, wie Belichtung und Belüftung, zeitgemäße PC-Vorbereitung, flexible Grundrissgestaltung u. a. m.

Bei den flächendeckenden Datenerhebungen in den IVD-Gewerbepreisspiegeln werden für Büroflächen Nutzwertkategorien definiert, wobei sich der Nutzwert der Gewerbeflächen aus den Komponenten Lage und Qualität zusammensetzt.

Bestimmung der marktüblichen Gewerbemiete

Die ortsübliche/marktübliche Miete für Gewerberäume wird in Anlehnung an den Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB und die mietwertbestimmenden Merkmale des § 558 BGB im fachlichen Schrifttum wie folgt definiert:

Sie wird durch den Preis bestimmt, der aktuell für den Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (= für den jeweiligen Vermietungsmarkt bestimmende Mietwertmerkmale) üblicherweise erzielt und gezahlt wird.

Prinzipiell wird die marktüblichen Gewerbemiete also immer aus Vergleichsmieten bei aktueller Neuvermietung gebildet. In Anbetracht der Gegebenheit am Gewerbevermietungsmarkt, dass ausreichendes Vergleichsmaterial für einen bestimmten Stichtag häufig nicht zur Verfügung steht, können nach einschlägiger Rechtsprechung in die Begutachtung ggf. auch Daten von Mietneuabschlüssen oder marktangepasste Entgelte mit einbezogen werden, die in einem zeitlichen Abstand von einem Jahr vor dem Stichtag bis zu einem Jahr nach dem Stichtag abgeschlossen bzw. angepasst wurden.

Auch die ortsübliche/marktübliche Gewerbemiete ist aus einem Querschnitt von vergleichsgerechten Mietdaten abzuleiten, die aus einem bestimmten, durch die Fragestellung abgegrenzten Gebiet und Marktsegment stammen und unter gewöhnlichen Umständen zeitnah bezogen auf den Bewertungsstichtag als neu abgeschlossene oder marktangepasste Entgelte tatsächlich gezahlt wurden oder werden.

Mathematisch-statistische Prüfung der Güte bei Durchschnittsbildungen

Je nach Datenlage müssen Vergleichswertsamples bei der Berechnung von Durchschnittswerten für die Ableitung von marktüblichen Gewerbemieten auch unter mathematisch-statistischen Gesichtspunkten betrachtet werden. Zu beachten ist vor allem eine möglicherweise erforderliche Extremwertbereinigung. Dabei werden Werte außerhalb einer Spanne von ± 25 bis ± 30 % abweichend vom arithmetischen Mittel ausgeschlossen; danach ist das Mittel – nunmehr extremwertbereinigt - erneut zu berechnen.

Auch für den nicht weiter mathematisch-statistisch geschulten Gutachtennutzer ist eine Aussage über die mathematisch-statistische Güte der Datenauswahl bei genügend großer Datenauswahl von Nutzen. Dies kann über den Variationskoeffizienten $V = \frac{\text{Standardabweichung } S}{\text{arithmetisches Mittel } X}$ erfolgen.

In Anlehnung an Veröffentlichungen zur Verkehrswertermittlung können auch für die Mietpreisbewertung folgende Einschätzungen für das arithmetische Mittel und damit für die mathematisch-statistische Güte der Datenauswahl anhand des Variationskoeffizienten vorgenommen werden:

Spanne des Variationskoeffizienten	Güte des Durchschnitts
$0,00 < V < 0,05$	sehr gut
$0,05 < V < 0,10$	gut
$0,10 < V < 0,15$	noch ordentlich
$0,15 < V < 0,20$	recht bedenklich
$0,20 < V$	absolut zu verwerfen

Quelle: Petersen, zitiert bei Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, S. 71

Probleme des Bewertungsmaßstabes

Die gutachterliche Ermittlung der marktüblichen Gewerbemiete wird der vorherrschenden Rechtsauffassung folgend vorrangig über Vergleichswertverfahren vorgenommen. *Der Bewertungsmaßstab ist dabei der Quadratmetermietpreis der Vergleichsobjekte in €/m² Mietfläche.* Aus Zähler und Nenner dieser Kennzahl ergeben sich in der Bewertungspraxis eine Reihe von Problemen, die eine möglichst sorgfältige Befassung mit den Vergleichsmietdaten erforderlich macht.

So können bei der Vermietung von Gewerbeobjekten unterschiedliche Leistungen vereinbart worden sein, beispielsweise eine Nettokaltmiete, eine Bruttokaltmiete, eine Bruttowarmmiete, eine Teilklausivmiete oder umfassend eine sogen. Triple-Net-Miete (Nettokaltmiete plus „kalte“ Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten, weitere Nebenkosten sowie mit Kosten für den Bauunterhalt der Mietsache und des Gebäudes).

Während bei Wohnraummietverhältnissen regelmäßig nur die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung umgelegt werden können, stellt der mit dieser Verordnung vorliegende Katalog der umlagefähigen Betriebskosten im Fall der Gewerberaumvermietung nur den Sockel umlagefähiger Nebenkosten dar. Er ist vor allem bei der Vermietung herkömmlicher Gewerbeimmobilien anzutreffen. Namentlich im Segment der hochpreisigen Top-Gewerbeimmobilien ist darüber hinaus die Umlage von Verwaltungskosten sowie weiterer Bewirtschaftungskosten marktüblich und bei der Mietenbewertung zu berücksichtigen. Dies macht eine möglichst genaue Analyse der Vergleichsmietunterlagen zwingend erforderlich.

Unter dem Aspekt des Bewertungsmaßstabes Quadratmetermietpreis ist des Weiteren der Verweis auf die Problematik der jeweiligen Mietflächenberechnung wichtig. Zur Wahrung der Einheitlichkeit des Bewertungsmaßstabes sollten die herangezogenen Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt nach derselben Flächenberechnungsmethode aufgemessen worden sein. In der Praxis geschieht dies oft in Anlehnung an die DIN 277, die jedoch den Begriff der vermietbaren Fläche nicht enthält. Zunehmend und besonders bei den hochpreisigen Top-Gewerbeimmobilien erfolgt eine Bezugnahme auf Richtlinien der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), bei denen für Gewerberaum ausgehend von der DIN 277 Berechnungsgrundlagen für Gewerbemietflächen abgeleitet wurden.

Pachtwertverfahren

Bei Bewertungsobjekten, für die regelmäßig keine bzw. kaum Vergleichsmietdaten vorliegen, kann die ortsübliche/marktübliche Gewerbemiete auch nach dem modifizierten Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) ermittelt werden.

Dieses basiert auf Eingangsgrößen, die als Durchschnittswerte (Normalwerten) für Umsätze und Umsatzpachtansätze für verschiedene Betriebstypen z. B. von Branchenorganisationen veröffentlicht werden. Die Vorgehensweise beim Pachtwertverfahren kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

1. (Normalfall) Ermittlung des (Basis)-Umsatzes
2. (Normalfall) Ermittlung des (Basis)-Pachtsatzes
3. (objektbezogen) Anpassung der Normalwerte 1. und 2. durch Zu- und Abschläge unter Berücksichtigung weitere objektimmanenter und ggf. vertragsbedingter Besonderheiten

Schiedsgutachten

Können sich Mietparteien über mietvertraglich vereinbarte Änderungen einer Gewerbemiete nicht einigen, wird mitunter schon im Mietvertrag die Inanspruchnahme eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung der neu festzusetzenden oder anzupassenden Miete, also die Erstellung eines Schiedsgutachtens vereinbart. Dabei hat der Sachverständige vor allem den Parteienwillen hinsichtlich der Mietveränderung festzustellen, ggf. mit den Parteien zu erörtern oder auch zu interpretieren. Erleichtert wird die Tätigkeit des Schiedsgutachters dann, wenn schon im Mietvertrag, spätestens jedoch im Schiedsgutachtervertrag möglichst klar festgeschrieben wird, *wann, in Bezug worauf und wie* die Mietanpassung vorgenommen werden soll.

Mitunter wird von den Mietparteien vereinbart, dass eine Gewerbemiete ab einem bestimmten Zeitpunkt *angemessen* angepasst werden soll. Hier ist zu beachten: Angemessenheit und Orts- bzw. Marktüblichkeit sind nicht identisch. Der Sachverständige hat in diesem Zusammenhang neben der Entwicklung der vergleichsgerechten marktüblichen Entgelte die Veränderung weiterer wirtschaftlicher Bezugsgrößen zu berücksichtigen. Wurden solche Größen in den vertraglichen Unterlagen nicht konkret benannt, greift die übliche Bewertungspraxis neben der Entwicklung der ortsübliche / marktübliche Gewerbemiete auf Lebenshaltungs- und Einkommensindizes zurück. Deren Entwicklung findet dann in bestimmter Gewichtung Eingang in die Feststellung der nachgefragten angemessen angepassten Miete.

Die Nettokaltmiete im Ertragswertverfahren

Gebäudewert (§§ 21-25 WertV)		Bodenwert (§§ 21-25 WertV)
durch		mal
Vervielfältiger (Anl. WertV)		Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)
gleich		gleich
Ertragsanteil Gebäude	plus	Ertragsanteil Grund und Boden
	gleich	
	Reinertrag aus Grundstück RE	
	plus	
	Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)	
	gleich	
	Jahresrohertrag aus Grundstück RoE	
	durch	
	Wohn-/Nutzfläche und 12 Monate	
	gleich	
Nettokaltmiete (Soll) in €/m²/mtl.		

Quelle: Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, S. 1551

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Wohnraummiete)

Ablauf des Vergleichswertverfahrens

0 Mietspiegeldiskussion

Liegt in der Gemeinde ein Mietspiegel in welcher Form vor?
Kann der Mietspiegel auf das Bewertungsobjekt angewendet werden?
Liegen aus vergleichbaren oder benachbarten Gemeinden Mietspiegel in welcher Form vor?
Können diese Mietspiegel auf das Bewertungsobjekt angewendet werden?
Ggf. Anwendung des Mietspiegels auf das Bewertungsobjekt und ggf. Begründung, warum Vergleichswertverfahren angewendet wird.

1 Suche geeigneter Vergleichsmieten

- * vergleichbar nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage
- * veränderte oder neu abgeschlossene Mieten der letzten vier Jahre bezogen auf Wertermittlungsstichtag
- * aus Gemeinde oder aus vergleichbaren Gemeinden
- * Mischungsverhältnis veränderte Bestandsmieten / Neuvermietungen
- * vergleichbar nach Mietstruktur und sonstigen mietvertraglichen Vereinbarungen

2 Darstellung des konkret angewendeten Vergleichswertverfahrens über Zu- und Abschläge und/oder über Zielbaum / Nutzwertanalyse und der bei der Vergleichswertanpassung angehaltenen Gewichtungen

3 Einwertung des Bewertungsobjekts **und** der Vergleichsobjekte mittels geeigneter Vergleichsmethoden

4 Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus der bewertungstechnischen Gegenüberstellung Wertanteile des Bewertungsobjekts (BO) zu durchschnittlichen Wertanteilen der Vergleichsobjekte (VO) bezogen auf die Durchschnittsmiete der Vergleichsobjekte

Durchschnittsmiete VO x Wertanteil BO : Durchschnitt Wertanteile VO

5 Gegebenenfalls Heranziehung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren

6 Abschließende Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete

© Dr. Stelter 2007

Dr. Manfred Stelter

Dipl. Volkswirt, Dr. rer. oec. habil.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Berlin und Potsdam
Koordinator des Wertermittlungsausschusses im IVD Berlin-Brandenburg e.V.
Umfangreiche Lehr- und Vortragstätigkeit auf den Gebieten der Volkswirtschaft und Immobilienwirtschaft
Zahlreiche Publikationen in der Fachpresse

