

Sachverständiger trotz Mietspiegel?

Einige Überlegungen von

Dr. Manfred Stelter

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Begründung von Mietanpassungen bei frei-finanzierten Wohnungen durch [§ 558 (2) BGB]

- Bezugnahme auf einen Mietspiegel
- Bezugnahme auf eine Mietdatenbank
- Verweis auf ein Sachverständigengutachten
- Hinweis auf drei vergleichbare Wohnungen

Mietspiegel

ab Mietrechtsreform 2001

Qualifizierte Mietspiegel – Vermutung der ortsüblichen
Vergleichsmiete

Einfache Mietspiegel

Mietspiegel

Berlin, Potsdam und fast alle Mietspiegel in Brandenburg

ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen im
Geschoßwohnungsbau (3 und mehr Wohnungen)

Mietspiegel

- gelten nicht für **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

(Ausnahme: Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow 2010, aber nicht qualifizierter Teil!)

- können für Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern angewendet werden (BGH-Urteil)

- weisen auch **Leerfelder** auf, die nicht durch Bezugnahme auf Nachbarfelder ausgefüllt werden dürfen
- enthalten *nicht*
teilgewerbliche Nutzung, Möblierung u. a. m.

Mietdatenbank

- Seit 2001 Begründungsmittel
- Problem: Gibt es nicht (immer Verweis auf Hannover, aber auch dort jetzt Mietspiegel)

Hinweis auf drei vergleichbare Wohnungen

- Vermieter darf sich auf mind. 3 Vergleichswohnungen (auch von ihm selbst, auch im selben Haus) beziehen
- Vergleichswohnungen müssen genau bezeichnet werden; zur Begründung nicht mittlere Miete, sondern niedrigste Miete
- Vergleichbarkeit wird i. d. R. bestritten

Sachverständigengutachten eines ö.b.u.v. SV

Grundsätzlich:

- ❖ Sachverständiger muss qualifiziert sein
- ❖ Gutachten muss dem Erhöhungsverlangen in vollem Wortlaut beigefügt werden

Mindestanforderungen an Sachverständigengutachten

- begründet und nachvollziehbar
- Erforschung der Mieten vergleichbarer Wohnungen im maßgeblichen örtlichen Bereich bzw.
- Darlegung, dass diese aufgrund sachverständiger Tätigkeit bereits bekannt sind
- Einordnung der Bewertungswohnung in das örtliche Mietgefüge

- Auseinandersetzung mit der Einordnung der Wohnung nach dem Mietspiegel
- Sachverständiger muss die Bewertungswohnung selbst gesehen haben (Ausnahme Typgutachten)
- Gutachten darf nicht älter als 2 Jahre sein

Möglichkeiten der Mietpreisbewertung

- Vergleichswertverfahren mit einer Anzahl von Vergleichsobjekten oder
- Vergleichswertverfahren über einen Vergleichsfaktor

Bewertung der Wohnwertmerkmale

Art

Größe

Ausstattung

Beschaffenheit

Lage

über Nutzwertanalyse => Ergebnis ...€/m²/mtl.

Weit verbreitete Meinung:
Gutachten ist das teuerste und deshalb
auch
seltenste Begründungsmittel der
Mietanpassung

„Mancher suchet eyn pfenning und
verbrinnt darbey drey lichte“

Also die Einladung:

Machen Sie sich beim

*qualifizierten Sachverständigen für Mieten
für Grundstücke und Gebäude*

schlau und finden Sie mit Ihm die für Ihr Mieten-
bewertungsproblem angemessene Lösung!

Ich danke für Ihre
Aufmerksamkeit

[www.mietsachverstaendiger .de](http://www.mietsachverstaendiger.de)