

Inhalt

Abkürzungen	21
Literatur	23

A1 Grundlagenwissen zur Ermittlung von Wohnraummieten

1	Der Sachverständige als Mietgutachter	33
1.1	Allgemeines	33
1.2	Typologie des Sachverständigen	34
1.3	Der Mietsachverständige im Gerichtsauftrag	35
1.3.1	Zusammenarbeit zwischen Richter und Sachverständigem	35
1.3.2	Tätigkeit eines Sachverständigen im Strafprozess	37
1.3.3	Bearbeitungshinweise bei schriftlichem Auftrag	38
1.3.3.1	Eingang der Akten	38
1.3.3.2	Prüfung der Akten	42
1.3.3.2.1	Vollständigkeit der Gerichtsakten	42
1.3.3.2.2	Inhalt des Beweisbeschlusses	42
1.3.3.3	Prüfung von Ablehnungsgründen	42
1.3.3.3.1	Ablehnung des Auftrags wegen Befangenheit	42
1.3.3.3.2	Ablehnung wegen Überlastung	43
1.3.3.3.3	Ablehnung wegen nicht ausreichenden Datenmaterials	43
1.3.3.4	Sonstige Maßnahmen	43
1.3.3.4.1	Abschätzung der Kosten	43
1.3.3.4.2	Einhaltbarkeit des Abgabetermins	44
1.3.3.4.3	Übernahmeerklärung	44
1.3.4	Schriftverkehr mit den Parteien	45
1.3.5	Ortstermin	47
1.3.6	Gutachtenerstellung	60
1.3.7	Vergütung	62
1.3.8	Haftung des Gerichtsgutachters	64
1.3.9	Besonderheiten im Rahmen des Gerichtsauftrags	65
1.3.9.1	Schriftliche Stellungnahme	65
1.3.9.2	Anhörung	66
1.3.9.3	Neues Gutachten	67
1.3.9.4	Selbstständiges Beweisverfahren	68
1.4	Der Mietsachverständige im privaten Auftrag	69
1.4.1	Sachverständigenvertrag	71
1.4.2	Schriftverkehr	71
1.4.3	Ortstermin	71
1.4.4	Gutachtenarten	74
1.4.4.1	Das Kurzgutachten im Privatauftrag	75
1.4.4.2	Mietexposé	75
1.4.4.3	Das mündliche Gutachten	76
1.4.4.4	Sammelgutachten	76

1.4.4.4.1	Ortsbesichtigung	76
1.4.4.4.2	Darstellung in Tabellenform	77
1.4.4.4.3	Weitere Darstellungsformen	77
1.4.4.5	Wohnwertvergleich	79
1.4.5	Honorar	79
1.4.6	Haftung	81
1.4.6.1	Haftung aus Vertrag	81
1.4.6.2	Die wesentlichen Gewährleistungsrechte im Überblick	82
1.4.6.3	Sonderfall Schadensersatzanspruch	84
1.4.6.4	Erfüllungsgehilfen	86
1.4.6.5	Haftung gegenüber Dritten	86
1.4.7	Besonderheiten bei Privataufträgen	87
1.4.8	Weitere Aufgabenbereiche der Sachverständigentätigkeit	88
1.4.8.1	Fortbildung des Sachverständigen	88
1.4.8.2	Archivierung	89
1.4.8.3	Thema Werbung	90
2	Anforderungen an Mietgutachten	92
2.1	Allgemeines	92
2.2	Gutachten über den Mietwert von Wohnraum	92
2.3	Grundsätzliche Anforderungen an ein Mietgutachten	94
2.3.1	Begründung des Lösungsweges	94
2.3.2	Offenlegung der Befundtatsachen	95
2.3.3	Stichtagsprinzip	98
2.3.4	Persönliche Erstattung des Gutachtens	99
3	Rechtliches Grundlagenwissen	101
3.1	Entwicklung des Rechts zur Miethöhe	101
3.2	Abgrenzung der Miete zur Pacht	102
3.3	Mieterhöhung im preisfreiem Wohnraum	103
3.3.1	Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB	103
3.3.2	Mieterhöhung gemäß den §§ 558 ff. BGB	104
3.3.2.1	Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	105
3.3.2.2	Die Begründung des Erhöhungsverlangens	106
3.3.2.2.1	Der einfache Mietspiegel	107
3.3.2.2.2	Der qualifizierte Mietspiegel	108
3.3.2.2.3	Die Mietdatenbank	109
3.3.2.2.4	Das Sachverständigengutachten	110
3.3.2.2.5	Die Vergleichswohnungen	112
3.3.2.2.6	Sonstige Begründungsmittel	113
3.3.2.3	Die Zustimmung des Mieters	114
3.3.2.4	Fristenschema	115
3.3.3	Mieterhöhung gemäß den §§ 559 ff. BGB	115
3.3.4	Mieterhöhung gemäß § 560 BGB	116
3.3.5	§ 557a/§ 557b BGB Staffelmiete – Indexmiete	116
3.4	Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	117
3.4.1	Grundsätzliches	117
3.4.2	Änderungsmöglichkeiten bei der Kostenmiete	118

3.5	Grenzen der Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum	118
3.5.1	§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz	119
3.5.2	Wuchergrenze	120
3.5.3	Übersicht Rechtsfolgen	120
4	Wirtschaftliches Grundlagenwissen	121
4.1	Wohnungsmarkt	121
4.1.1	Ökonomische Besonderheit des Gutes Wohnung	121
4.1.2	Marktsituationen	121
4.1.3	Einflussfaktoren auf die Marktmiete	123
4.1.3.1	Allgemeine Marktlage	123
4.1.3.2	Teilmarktbesonderheiten	124
4.1.3.3	Bedeutung der Einflussfaktoren bei unterschiedlichen Marktlagen	125
4.1.3.4	Dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Märkte	127
4.1.3.5	Wohnlage	129
4.1.3.6	Wohnwertmerkmale	131
4.1.3.7	Instandhaltung	134
4.1.3.8	Marktteilnehmer	135
4.1.3.8.1	Vermieter	135
4.1.3.8.2	Mieter	136
4.1.3.9	Grenzen der finanziellen Belastung	137
4.2	Begriffe zur Wohnungsmiete (frei finanzierter Wohnungsbau)	138
4.2.1	Vergleichbarkeit der Mieten	140
4.2.2	Betriebskosten	140
4.2.3	Ortsübliche Vergleichsmiete	140
4.2.4	Neumiete – Bestandsmiete	141
4.2.5	Sonstige Mietbegriffe	142
5	Technisches Grundlagenwissen	144
5.1	Technische Merkmale eines Gebäudes	144
5.1.1	Wände	144
5.1.1.1	Kellerwände	144
5.1.1.2	Außenwandsysteme	147
5.1.2	Geschossdecken	150
5.1.3	Dächer	151
5.1.4	Treppen	152
5.1.5	Fenster	153
5.1.6	Türen	156
5.1.7	Oberböden	157
5.1.8	Heizungssysteme	157
5.1.9	Elektroinstallationen	159
5.1.10	Trinkwasserversorgung	159
5.1.11	Entwässerungsanlagen	160
5.1.12	Sanitäranlagen Einrichtung + Warmwasser + Lüftung	160
5.2	Bauphysikalische Grundlagen	163
5.2.1	Feuchteschutz	163
5.2.1.1	Problembereich Wärmebrücke	163
5.2.1.2	Problempunkt Raumecken	164

5.2.1.3	Problempunkt Flächen hinter Möbelstücken	164
5.2.1.4	Problempunkt Kondensation in den Wänden	165
5.2.2	Wärmeschutz	165
5.2.3	Schallschutz	168
5.2.4	Energieeinsparverordnung (EnEV)	170
5.3	Begriffsdefinitionen zur Haus- und Wohnungsbeschreibung	173
5.3.1	Wohnung	173
5.3.2	Haus	175
5.4	Beurteilungsmaßstäbe	176

A2

Ermittlung von Wohnraummieten bei Mietgutachten

1	Marktmiete	179
1.1	Die Entwicklung der Angebotsmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	179
1.1.1	Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs	186
1.1.2	Kritik und Anmerkung zum Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten	188
1.2	Marktmietenrecherche	188
1.2.1	Marktmietenanalyse über Wohnpreise.de	188
1.2.2	Immoscout.de	190
1.2.3	Wohnlagenanalyse	190
2	Hilfsverfahren zur Ermittlung der Wohnraummiete	193
2.1	Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus Bodenrichtwerten	193
2.2	Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus Marktmieten	195
3	Ermittlung der Wohnraummiete im Mietspiegelverfahren	203
3.1	Arten von Mietspiegeln	203
3.2	Tabellenmietspiegel am Beispiel der Stadt Köln	205
3.2.1	Städte mit Tabellenmietspiegel	208
3.2.2	Grundsätzliches zur Ableitung der Miete aus einem Tabellenmietspiegel ..	208
3.2.2.1	Wohnfläche	210
3.2.2.2	Baualtersklassen	211
3.2.2.2.1	Randbereich zur nächst höheren oder niedrigeren Baualtersklasse	211
3.2.2.2.2	Wiederaufbau nach Zerstörung im Krieg	212
3.2.2.2.3	Modernisierte Wohnung	212
3.2.2.2.4	Wohnungen in sanierten Gebäuden	215
3.2.2.3	Wohnlage	215
3.2.2.4	Der Mittelwert einer Mietpreisspanne	217
3.2.2.5	Zu- und Abschläge auf den Mietspiegelwert	219
3.2.2.5.1	Merkmale zur Beurteilung der Zu- oder Abschläge	219
3.2.2.5.2	Einflussfaktoren auf die Merkmale	221
3.2.2.5.3	Größenordnung der Zu- und Abschläge	223
3.2.2.5.4	Gewichtung der Zu- und Abschläge	225

3.3	Auslaufmodell Mietspiegel	228
3.4	Regressionsmietspiegel	229
3.4.1	Grundsätzliches zur Ableitung der Wohnungsmiete aus einem Regressionsmietspiegel	234
4	Ermittlung der Wohnraummiete im Vergleichsmietverfahren	237
4.1	Datensammlung von Vergleichsmieten aus dem Wohnbereich	239
4.2	Auswahl der Vergleichsmieten	242
4.2.1	Auswahlkriterien	242
4.2.1.1	Lage	242
4.2.1.2	Art	243
4.2.1.3	Beschaffenheit	243
4.2.1.4	Größe	243
4.2.1.5	Ausstattung	244
4.2.1.6	Mischungsverhältnis	244
4.2.1.7	Vierjahreszeitraum	249
4.2.1.8	Vermietungssituation	249
4.2.1.9	Mietbegriff	250
4.3	Anpassung von ausgewählten Vergleichsmieten aufgrund von Qualitätsunterschieden	251
4.3.1	Anpassung mit Zu- und Abschlägen	252
4.3.2	Anpassung mit Hilfe der Nutzwertanalyse	253
4.4	Statistisch-mathematische Analyse der ausgewählten Vergleichsmieten	254
4.4.1	Deskriptive Verteilungsmaßzahlen	256
4.4.1.1	Lageparameter	256
4.4.1.2	Streuungsparameter	258
4.4.1.3	Formenmaß	261
4.4.2	Ausreißerkennung	261
4.4.2.1	Ausreißerkennung über zentrale Schwankungsintervalle	262
4.4.2.2	Ausreißerkennung über Standardisierung oder z-Transformation	263
4.4.2.3	Ausreißerkennung über den Interquartilabstand	264
4.5	Beispielhafte Anwendung von Vergleichsmieten im Mietgutachten	266
4.6	Ergebnisdarstellung	277
4.7	Analyse von Abhängigkeiten der Nettokaltmiete von unterschiedlichen Einflussfaktoren	277
4.7.1	Regression	277
4.7.1.1	Nichtlineare Regression	280
4.7.1.2	Anmerkungen zum Logarithmus	281
4.7.1.3	Hinweise zur Anwendung	282
4.7.2	Bivariate und multivariate Datenanalyse	282
5	Erläuterungen zum Aufbau eines Mietgutachtens und zur Bewertung der Wohnwertmerkmale	284
5.1	Grundsätzliche Hinweise	284
5.2	Qualitätsanforderungen an Mietgutachten für den Wohnraum	284
5.3	Formulierungen in einem Gutachten	287
5.4	Aufbau eines Mietgutachtens	288
5.4.1	Deckblatt	289

5.4.2	Inhaltsverzeichnis	289
5.4.3	Allgemeine Angaben	289
5.4.3.1	Zweck des Gutachtens	289
5.4.3.2	Zur Verfügung gestellte Unterlagen	290
5.4.3.3	Ortsbesichtigung	290
5.4.3.4	Beschreibung und Bewertung der zu beurteilenden Wohnung	291
5.4.3.5	Mietwertermittlung im Mietspiegelverfahren	291
5.4.3.5.1	Allgemeine Einordnung in einen Tabellenmietspiegel	292
5.5	Bewertung der Wohnwertmerkmale im Mietspiegelverfahren	293
5.5.1	Das Wohnwertmerkmal Lage	293
5.5.1.1	Die Lagebeurteilung im Zielbaumverfahren	296
5.5.2	Wohnwertmerkmal Art	303
5.5.3	Wohnmerkmal Beschaffenheit	306
5.5.4	Wohnwertmerkmal Ausstattung	310
5.5.5	Wohnwertmerkmal Größe	312
5.5.6	Beurteilung von Mängeln	314
5.5.6.1	Undichte Fenster	315
5.5.6.2	Wärmedämmung/Schallsolierung	315
5.5.7	Praktische Beispielbewertung	316
5.6	Bewertung der Wohnwertmerkmale im Mietspiegelverfahren	317
5.6.1	Allgemeine Einordnung von Tabellenmietspiegeln mit Beispiel	317
5.6.2	Einordnung innerhalb der ausgewählten Mietwertspanne	319
5.6.3	Übersicht der wesentlichen Eckdaten und Mietbewertung	324
5.7	Bewertung der Wohnwertmerkmale im Vergleichsmietenverfahren	328
5.7.1	Vorgehensweise	328

A3

Spezialthemen bei der Ermittlung von Wohnraummieten

1	Die Mietminderung	335
1.1	Die rechtlichen Bewertungsvorgaben	335
1.2	Grundlagen zum Bewertungsverfahren der Wohnwertminderung	336
1.2.1	Wohnwertminderung	336
1.2.2	Zielbaumverfahren	337
1.3	Bewertungsablauf	338
1.3.1	Feststellung der Eckdaten	339
1.3.2	Ermittlung des Wohnwertes und der Wohnwertanteile	339
1.3.2.1	Bestimmung der Wertzahl	339
1.3.2.2	Berechnung des Wohnwertanteils	342
1.3.3	Aufteilung der Wertzahl in Funktions- und Geltungswert	344
1.3.3.1	Funktionswert	344
1.3.3.2	Der Geltungswert	345
1.3.3.3	Weitere Unterteilung des Funktionswertanteils	345
1.3.3.4	Unterteilung des Geltungswertanteils an der Wertzahl	346
1.3.4	Bestimmung der Wertminderungsfaktoren	346
1.3.4.1	Beeinträchtigungen des Funktionswertes	346

1.3.4.2	Beeinträchtigungen des Geltungswertes	347
1.3.4.2.1	Grad der optischen Beeinträchtigung	347
1.3.4.2.2	Gewichtung der Beeinträchtigung	348
1.3.4.2.3	Berechnung der Beeinträchtigung	348
1.4	Die Wohnwertminderung – Ergebnisbetrachtung	349
1.4.1	Mietminderungstabelle	349
1.5	Sonderfälle	352
1.5.1	Berücksichtigung von Ausstrahlungseffekten	352
1.5.2	Berücksichtigung von Kumulationseffekten	352
1.5.3	Berücksichtigung von Totalausfalleffekten	353
1.6	Beispiel für die Ermittlung einer Mietminderung	354
2	Der Möblierungszuschlag	365
2.1	Möbliertes Wohnraum	365
2.2	Problematik der Ermittlung von Möblierungszuschlägen	366
2.3	Überschlägliche Verfahren zur Ermittlung des Möblierungszuschlags	369
2.3.1	Berechnung analog § 559 BGB	369
2.3.2	Berechnung mit Erfahrungssätzen	369
2.3.2.1	Wiederbeschaffungswert pauschal für eine Wohnung	369
2.3.2.2	Wiederbeschaffungswert Einzelbeträge	370
2.3.2.3	Abschreibung und Verzinsung	371
2.3.3	Ermittlung über den Barwert einer jährlich wiederkehrenden Leistung	372
2.4	In der Fachliteratur beschriebene Verfahren zur Bewertung eines Möblierungszuschlages	372
2.4.1	Verfahren Sternal	373
2.4.1.1	Ausgangswert	373
2.4.1.2	Abschreibung/Restnutzungsdauer	373
2.4.1.3	Kapitalverzinsung	373
2.4.2	Verfahren Barthelmess	374
2.4.2.1	Ausgangswert	374
2.4.2.2	Abschreibung	374
2.4.2.3	Kapitalzins/Risikozuschlag	374
2.4.3	Verfahren Dröge	375
2.4.3.1	Ausgangswert	375
2.4.3.2	Restnutzungsdauer	375
2.4.3.3	Abschreibung/Instandhaltung	376
2.4.3.4	Kapitalrisiko	376
2.4.4	Vergleichende Beurteilung Ausgangswert der Möblierung	377
2.4.4.1	Restnutzungsdauer	377
2.4.4.2	Kapitalzins/Risikozins	378
2.5	Ein weiterer Lösungsweg	378
2.5.1	Ausgangswert	378
2.5.2	Restnutzungsdauer/Abschreibung/Risikozuschläge	380
2.6	Beispiel für die Ermittlung eines Möblierungszuschlags	380
3	Die Wohnflächenermittlung	384
3.1	Rechtliche Aspekte der Wohnflächenermittlung	384
3.1.1	Fehlende Vereinbarung	384

3.1.2	Vertragliche Vereinbarung	385
3.1.3	Flächenabweichung	385
3.1.4	Fehlerhafte Flächenangabe im Erhöhungsverlangen	386
3.2	Normen und Vorschriften zur Flächenberechnung	386
3.2.1	DIN 283	386
3.2.2	II. Berechnungsverordnung (BV)	388
3.2.3	Unterschiede zwischen der DIN 283 und der II. BV	388
3.2.4	Wohnflächenverordnung (WoFlV)	389
3.2.5	Zusammenfassung	399
3.3	Besonderheiten bei der Wohnflächenberechnung	399
3.3.1	Balkone, Terrassen, Außensitzplätze	399
3.3.2	Räume im Kellergeschoss	401
3.3.3	Nicht genehmigte Flächen	401
3.4	Aufmaß	401
3.4.1	Die Arbeit vor Ort	401
3.4.2	Probleme beim Aufmaß	404
3.4.2.1	Möblierungen, Wandverkleidungen	404
3.4.2.2	Dachschrägen	404
3.5	Berechnung	406
3.5.1	Exaktheit des Ergebnisses	406
3.5.2	Darstellung der Wohnflächenberechnung	407
3.6	Vergleichsberechnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Einfamilienhaus) ..	409
3.7	Beispiel eines Gutachtens für eine Wohnflächenberechnung	412
4	Die Wohnlage – Ein Exkurs	417
4.1	Die Bestimmung der Wohnlage	417
4.1.1	Die Komplexität einer nachvollziehbaren Ermittlung	417
4.1.2	Lagemerkmale, Sozialstrukturen und die Gewichtung	421
4.2	Analyse bestehender Wohnlagenmodelle in deutschen Großstädten	427
4.2.1	Indikatoren	428
4.2.1.1	Das Merkmal „Lärm“	429
4.2.1.2	Räumliche Abgrenzung	432
4.2.1.3	Datenerhebung	433
4.2.2	Transformation der Indikatoren und die Aggregation zur Bestimmung der Wohnlage	434
4.2.2.1	Berlin	437
4.2.2.2	Hamburg	440
4.2.2.3	Hannover	443
4.2.2.4	Bonn, Frankfurt sowie Capital-Immobilienkompass	444
4.2.3	Fazit	447
5	Die Mietbewertung von Einfamilienhäusern	452
5.1	Mietwerte für Einfamilienhäuser in Relation zum Mietspiegel	452
5.1.1	Hinweise in Marktberichten zu Einfamilienhäusern	452
5.1.2	Hinweise in Mietspiegeln zu Einfamilienhausmieten	455
5.2	Das BGH-Urteil zur Anwendung von Mietspiegeln für Geschoss- wohnungen auch für Einfamilienhäuser (Auszug)	457
5.3	Mustergutachten für Einfamilienhausmiete	460

6	Typengutachten	486
6.1	Grundlegendes	486
6.2	Aufbau eines Typengutachtens	486
6.3	Bearbeitung im Gutachten (Mietspiegel vorhanden)	487
6.4	Bewertung im Gutachten (ohne Mietspiegel)	488

B1

Grundlagenwissen zur Mietanwendung

1	Vorbemerkungen zum Thema Mietanwendung	493
2	Finanzmathematische Grundlagen	495
2.1	Einfache Zinsrechnung und die Zinseszinsrechnung	496
2.1.1	Grundbegriffe der Zins- und Zinseszinsrechnung	496
2.1.2	Einfache Zinsrechnung	496
2.1.3	Verzinsung mit Zinseszins (Zinseszinsrechnung)	497
2.1.3.1	Aufzinsung (Wie hoch ist mein Endkapital?)	497
2.1.3.2	Diskontieren (Wie hoch ist der heutige Wert eines künftigen Betrages?)	500
2.2	Rentenrechnung	502
2.2.1	Grundbegriffe der Rentenrechnung	502
2.2.2	Zeitrente	503
2.2.2.1	Barwert einer Zeitrente	503
2.2.2.2	Endwert einer Zeitrente	504
2.2.2.3	Ewige Rente	505
2.3	Finanzmathematik und Ertragswertberechnung	506
2.3.1	Jährlich gleichbleibende Reinerträge	506
2.3.2	Veränderliche Reinerträge	510
2.4	Auswirkungen vor- und nachschüssiger Erträge	510
2.5	Bodenwertbedeutung im Rahmen der Ertragswertberechnung	513
3	Anwendung von Mieten im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV	516
3.1	Von der Mietermittlung zur Mietanwendung	516
3.2	Ertragswertverfahren nach ImmoWertV	519
3.2.1	Determinanten des Ertragswertverfahrens	521
3.2.2	Bedeutung der Determinanten für das Ergebnis der Ertragswertermittlung	522
3.3	Begriffsdefinition des Rohertrags im Ertragswertverfahren	525
3.3.1	Hinweise zum Rohertrag in der ImmoWertV	525
3.3.2	Hinweise zu marktüblich erzielbaren Erträgen in der Fachliteratur	526
3.3.3	Marktübliche Miete im Ertragswertverfahren	528
3.3.3.1	Marktübliche Nettokaltmieten p.a.	530
3.3.3.2	Statische Komponente der marktüblichen Miete p.a.	533
3.3.3.3	Dynamische Komponente der marktüblichen Miete p.a.	534
3.4	Ertragswertermittlung bei gleichbleibenden Beträgen	539
3.5	Verfahren zur Berücksichtigung von Abweichungen tatsächlich gezahlter Mieten von marktüblichen Mieten	541

B2

Mietanwendung bei Mietwohngrundstücken im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV

1	Bedeutung marktüblich erzielbarer Mieten und vertraglich vereinbarter Mieten bei Mietwohngrundstücken	545
2	Vorgehensweise bei Anwendung marktüblicher Mieten sowie vertraglich vereinbarter Mieten	549
3	Allgemeines bzw. vereinfachtes Ertragswertverfahren	550
4	Beurteilungskriterien zur Anwendung von marktüblichen Mieten ..	552
4.1	Marktübliche Miete	555
4.1.1	Wohnwertmerkmale	555
4.1.1.1	Berechnungsbeispiele für fehlerhafte Bewertung von Wohnwert- merkmalen	556
4.1.1.2	Fazit	558
4.1.2	Wohnfläche	559
4.1.2.1	Wohnfläche und Mietspiegel	561
4.1.2.2	Fehlende Wohnflächenangabe	562
4.1.3	Liegenschaftszinssatz	563
4.1.3.1	Allgemeine Darstellung	563
4.1.4	Nettokaltmiete	568
4.1.5	Weitere Bestimmungsgrößen	569
4.1.6	Instandhaltungstau	571
4.2	Dauer der marktüblichen Miethöhe	571
4.2.1	Marktübliche Erträge über die Restnutzungsdauer der Immobilie	572
4.2.1.1	Marktübliche Mieten bei fortbestehender Nutzung	572
4.2.1.2	Marktübliche Mieten bei geänderter Nutzung	572
4.2.2	Sonderfälle der Marktüblichkeit	575
4.2.2.1	Marktüblichkeit von Mietzuschlägen und Nutzungsentgelten, die über die Grundmiete hinausgehen	575
4.2.2.2	Erträge ohne Nachhaltigkeit	577
4.3	Darstellung marktüblicher Mieten im Gutachten	578
4.3.1	Darstellung in Tabellenform	579
4.3.2	Darstellung in Form von Kurzbewertungen	581
5	Beurteilungskriterien zur Anwendung vertraglich vereinbarter Mieten	584
5.1	Vertraglich vereinbarte Miete	585
5.2	Vergleich vertraglich vereinbarter Mieten mit marktüblichen Mieten	585
5.3	Kriterien zur Beurteilung von vertraglich vereinbarten Mieten	586
5.3.1	Vergleich Nettokaltmiete mit vertraglich vereinbarter Miete	586
5.3.1.1	Nebenkostenvereinbarungen	587
5.3.1.2	Vereinbarungen bei Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen	591

5.3.1.3	Vereinbarte Nutzungsentgelte, Vergütungen und Zuschläge	594
5.3.1.4	Berücksichtigung von vertraglichen Vereinbarungen	595
5.3.2	Abweichungen von marktüblichen Ertragssituationen	598
5.3.2.1	Vereinbarte Miethöhe	599
5.3.2.1.1	Vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete > marktübliche Miete	599
5.3.2.1.2	Vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete = marktübliche Miete	603
5.3.2.1.3	Vertraglich vereinbarte Miete < marktübliche Miete	603
5.3.2.1.4	Vereinbarte Miete und Sondervereinbarung	604
5.3.2.1.5	Mischmietverhältnisse	605
5.3.2.2	Mieterhöhungsmöglichkeiten	607
5.3.2.3	Geltendes Mietrecht	609
5.3.2.3.1	Kappungsgrenzen	610
5.3.2.3.2	Fristen der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB	612
5.3.2.4	Objektbezogene Bestimmungsgrößen	612
5.3.2.4.1	Wohnfläche	612
5.3.2.4.2	Unterlassene Instandhaltung	613
5.3.2.4.3	Adäquate Nutzung	614
5.3.2.5	Mietabweichungen zwischen vertraglich vereinbarten Mieten und marktüblichen Mieten	615
5.3.2.5.1	Darstellung der Mietabweichungen im Gutachten	617
5.3.2.5.2	Marktüblichkeit von Mietabweichungen	623
6	Vorgehensweise bei der Anwendung von Mieten	625
6.1	Berechnung auf der Grundlage der Soll-Situation (Normalfall)	625
6.2	Berechnung auf der Grundlage der Ist-Situation	626
7	Beispielrechnung für die Auswirkung auf das Ertragswertergebnis bei unterschiedlichen Mietansätzen	628
7.1	Ertragswertermittlung mit marktüblichen Mieten	628
7.2	Ertragswertermittlung mit vertraglich vereinbarten Mieten	629
8	Fragebogen zur Erfassung der Eckdaten	631

Anhang

1	Rechtsentscheide in Leitsätzen	641
2	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	651
2.1	II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz	651
2.2	BetrKV – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten	691
2.3	BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Auszug –	695
2.4	BGBEG – Einführungsgesetz zum BGB – Auszug –	701
2.5	JVEG – Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – Auszug –	702
2.6	MietNovG – Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz)	708
2.7	SW-RL – Anlage 2 Tabelle 1+2	713
2.8	WiStrG – Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)	718
2.9	WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche	721
2.10	ZPO Zivilprozessordnung – Auszug –	724
3	DIN-Normen	733
3.1	DIN 277 (Fassung Juni 1987) – Auszug –	733
3.2	DIN 283	735
4	Mustersachverständigenverordnung (SVO)	739
5	Berechnungshilfen	792
5.1	Barwertfaktoren für die Kapitalisierung	792
5.2	Barwertfaktoren für die Abzinsung	796
5.3	Verbraucherpreisindex Wohnungsmiete	800
5.4	Durchschnittliche wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer (GND)	802
5.5	Statistik Bewohnte Mietwohnungen	804
6	Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet „Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude“	833
7	Mustergutachten	839
8	Energetischer Zustand von Wohngebäuden im Berliner Mietspiegel	866
	Stichwortverzeichnis	871