

Häufig gestellte Fragen im Bereich Miethöhegutachten für Wohnraum

Was bedeutet „Gutachten“?

In einem Gutachten erfolgt die nachvollziehbare und mit Gründen versehene Prognose oder Beschreibung eines Ereignisses. Dies kann im Hinblick auf Grundstücke ein Verkehrswert oder ein Mietwert zu einem Stichtag sein.

Was setzt die Prognose voraus?

Die Analyse

Welche Bedeutung hat der Begriff „Analyse“ im Zusammenhang mit Miethöhegutachten?

Bei Miethöhegutachten bedeutet „Analyse“ die Untersuchung des Marktes für Wohnraummieten. Konkret ist damit eine möglichst umfassende Sammlung von Wohnraummieten gemeint.

Sie dazu auch: wesentliche Unterschiede

An wen richtet der Sachverständige sein Gutachten in inhaltlicher und sprachlicher Sicht?

An den tatsächlichen oder potentiellen Nutzer des Gutachtens. Das sind entweder der Auftraggeber oder die Beteiligten eines Rechtstreites (in den wenigsten Fällen sind das Fachleute oder Sachverständige).

Welche wesentlichen Unterschiede gibt es zwischen Mietwertermittlung und Verkehrswertermittlung?

Bei der Mietwertermittlung geht es um relativ kleine Beträge.

Allgemein verbindliche Richtlinien, wie zum Beispiel die Wertermittlungsverordnung oder Wertermittlungsrichtlinie sind für den Bereich der Mietwertermittlung nicht vorhanden. Die Grundlagen dafür sind einerseits der Paragraph 558 BGB und andererseits die Rechtsprechung.

Die so genannten Befundtatsachen, also hier die Vergleichsmieten, sind vom Sachverständigen selbst zu beschaffen. Allgemein zugängliche Informationen bieten eine Orientierungshilfe, sind jedoch zur Begründung eines Gutachtens kaum geeignet.

Im gerichtlichen Auftrag werden Mietwertgutachten mit einem niedrigeren Stundensatz entschädigt als Verkehrswertgutachten.

Mietwertgutachten sind jedoch durch die notwendigen Recherchen zur Feststellung der Befundtatsachen in der Regel sehr zeitaufwändig und damit entsprechend zu honorieren.

Wie sind Mietpreisspiegel zu berücksichtigen?

Sofern in der Gemeinde ein Mietpreisspiegel vorliegt, ist dieser sachverständig zu würdigen und gegebenenfalls, auch stützend, bei der Erstellung des Gutachtens zu berücksichtigen.

Wie sind fiskalische Mietpreisspiegel zu berücksichtigen?

Fiskalische Mietpreisspiegel sind ein Instrument der Finanzverwaltung und nicht dazu angelegt, die üblichen Entgelte im Sinne des Paragraphen 558 BGB zu bestimmen. Zur Begründung der ortsüblichen Höhe sind sie nur sehr eingeschränkt geeignet.

Was ist unter der so genannten ortsüblichen Miete zu verstehen?

Die ortsübliche Miete ist der umgangssprachliche Begriff für die "üblichen Entgelte" des Paragraphen 558 BGB. Es handelt sich dabei um Mietverhältnisse über Wohnraum,

- in der Gemeinde des Bewertungsobjektes oder vergleichbaren Gemeinden die nach
- Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage
- in den letzten vier Jahren vor Stichtag des Gutachtens
- neu vereinbart oder geändert wurden.

Wie ist der Zusammenhang zwischen den Begriffen „übliches Entgelt“, „Niveau der Neuvermietungen“ und „Niveau der Mietänderungen?“

Neuvermietungen sind üblicherweise die am Markt gängigen Mietpreise für die Vermietung von Wohnraum.

Mietänderungen werden umgangssprachlich als „Mieterhöhungen“ bezeichnet. In Zeiten steigender Mieten ist deren Niveau niedriger als das der Neuvermietungen.

Das übliche Entgelt für vergleichbaren Wohnraum ist aus Neuvermietungen und Mietänderungen nach deren Vorkommen im örtlichen Wohnungsmarkt zu bestimmen. Daraus folgt, dass die üblichen Entgelte zwischen dem Niveau für Mietänderungen und dem Niveau für Neuvermietungen zu finden sind. Aktuelle Untersuchungen dazu sind nicht bekannt.

Sind der Rohertrag nach § 16 WertV und die üblichen Entgelte nach § 558 BGB identische Begriffe?

Der Rohertrag wird sich stärker an den neu vereinbarten Mieten orientieren, aber auch die Möglichkeiten der Mieten, die noch geändert werden können,

berücksichtigen. Ein Vierjahreszeitraum besteht somit nur für die zu ändernden Mieten, nicht für die neu vereinbarten Mieten.

In Zeiten steigender Mieten werden die „üblichen Entgelte“ unterhalb des Rohertrages liegen.

Was versteht man unter „Typ der Miete“?

Nettokaltmiete

Miete ohne Betriebs-, Heizungs- und/oder Warmwasserkostenanteile

Bruttokaltmiete

Miete, in der umlagefähige Betriebskostenanteile, aber keine Heizungs- und/oder Warmwasserkostenanteile enthalten sind.

Bruttowarmmiete

Miete, in der umlagefähige Betriebskostenanteile, Heizungs- und/oder Warmwasserkostenanteile enthalten sind.

Wie werden Mängel innerhalb der Mietpreisbewertung berücksichtigt?

Für so genannte „behebbar Mängel“ besteht ein Mietminderungsrecht. Zur Vermeidung von Doppelberücksichtigungen haben so genannte „behebbar Mängel“ keinen Einfluss auf die ortsübliche Miete¹.

Wie wirken mehrere Mängel nebeneinander?

Mehrere Mängel nebeneinander wirken nicht kumulativ, sondern assoziativ.

Das bedeutet, dass der Wohnungsmarkt die Faktoren insgesamt berücksichtigt, jedoch nicht so stark, wie dies bei der Betrachtung jedes einzelnen Merkmals für sich alleine geschehen würde.

Zu welchem Anteil geht die Grundfläche eines Balkons in die Wohnflächenberechnung ein?

Es gibt unterschiedliche Normen zur Berechnung von Wohnflächen, aber keine aktuelle Norm zur Berechnung von Wohnflächen freifinanzierten Wohnraums.

Nach einer Rechtsentscheid des bayerischen Obersten Landesgerichtes vom 20.07.1983 ist die Wohnfläche weder nach DIN 283 noch nach (der damaligen; der Verfasser) II. Berechnungsverordnung, sondern nach den besonderen Umständen des Einzelfalles zu berechnen. Balkone und dergleichen sind mit maximal 1/2 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

¹ Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 07.07.1981

Verkehrssitte beachten!

Wie werden die Sockelleisten bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt?

Das Aufmaß erfolgt immer von Wand zu Wand in Bodennähe. Sockelleisten werden übermessen und damit nicht berücksichtigt.

Was versteht man unter einer Wohnung?

Eine Wohnung stellt die Summe der Räume dar, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen.

Was versteht man unter einem Berichtszeitraum?

In bestimmten Fällen hat der Sachverständige die ortsübliche Miete zwischen zwei vorgegebenen Terminen zu ermitteln. Die Zeitspanne zwischen diesen beiden Terminen heißt Berichtszeitraum.

Der Vierjahreszeitraum nach Paragraph 558 BGB beginnt vier Jahre vor dem ersten Stichtag. Es sind also die Mieten zu berücksichtigen, die vier Jahre rückwirkend vor dem ersten Stichtag bis zum zweiten Stichtag neu vereinbart oder geändert wurden.

Beispiel: Berichtszeitraum 15.2.2000 bis 13.09.2007

Es sind Vergleichswohnungen heranzuziehen, die zwischen dem 15.2.1996 (vom 15.02.2000 an vier Jahre rückwärts gerechnet) und 13.09.2007 (jüngster Stichtag) neu vereinbart oder geändert wurden.

Was versteht man unter dem „Stichtagsprinzip“

Zu einem Wertgutachten gehört zwingend ein Bewertungsstichtag beziehungsweise ein Berichtszeitraum (siehe oben). Informationen, die nach diesem Stichtag zugänglich werden, dürfen bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt werden.

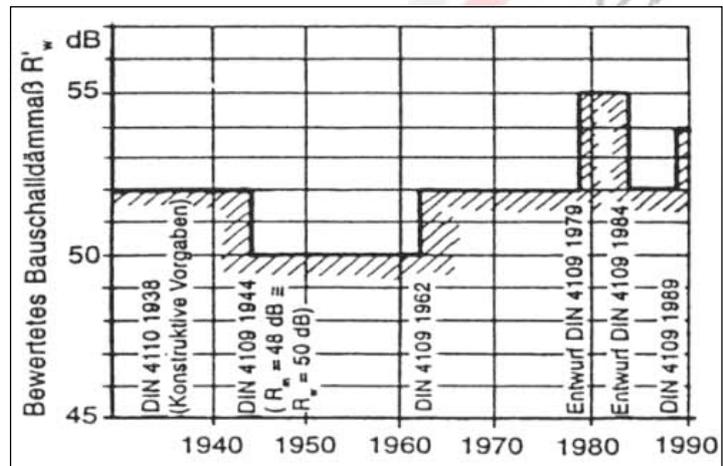
Darf der Sachverständige im Zivilprozess eigenmächtig ein Aufmaß der prozessanhängigen Mietsache durchführen?

Zur Feststellung der ortsüblichen Mieter einer Wohnung ist die Kenntnis ihrer Größe notwendig. Der Sachverständige wird bestrebt sein, beim Ortstermin zwischen den Parteien Einigkeit über die Wohnfläche zu erzielen. Misst er die Mietsache eigenmächtig auf und verwendet er diese Informationen in seinem Gutachten, kann eine Partei dem Sachverständigen als befangen erklären. Er stellt nämlich ohne Gerichtsauftrag Befundtatsachen fest. In der Regel wird

deshalb eine Rückfrage an das Gericht und gegebenenfalls ein zweiter Orts-termin notwendig, zu dem dann das Aufmaß erfolgt.

Sind Neubauten hellhöriger als Altbauten?

In der Regel nicht. Die einschlägigen Vorschriften zeigen, dass bei Nachkriegsgebäuden die geringsten Anforderungen an den Schallschutz gestellt wurden.



von der Industrie und schlagempfindlich sein. Günstig sind verbleibende für die Natur und unter Umständen schwer