

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
A. Grundlagen für die Bestimmung von Mieten und Pachten	1
I. Gesetzliche Grundlagen	1
1. Das Mietrecht des BGB	1
a) nach § 558 (vormals § 2 MHG)	2
b) nach § 559 (vormals § 3 MHG)	2
c) nach § 560 (vormals § 4 MHG)	2
d) nach § 5 (bis 31. 8. 2001)	2
e) Staffelmiete-Indexmiete	3
2. Das zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz (2. WKSchG, MHG)	3
3. Der preisgebundene Wohnraum	3
a) Neubaumietenverordnung (NMV)	3
b) Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	4
c) Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) – Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	4
d) Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) – Wohnflächenverordnung (WoFlV) – Betriebskostenverordnung (BetrKV)	5
e) Bundesmietengesetze (BMG) – Altbaumietenverordnung (AMV)	5
4. Schranken der Mietpreisbildung – Strafgesetze	5
a) § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung)	6
b) § 291 StGB (vormals § 302 a) (Mietwucher)	7
c) § 26 Wohnungsbindungsgesetz	7
d) § 138 Abs. 2 BGB	7
5. Der Rechtsentscheid – Ersatz durch Zivilprozessreform seit 1. 1. 2002	8
a) Zweck – Geschichtliche Entwicklung	8
b) Vorlagevoraussetzungen	9
c) Wirkung	11
6. Die Gerichtsbarkeit – Aufbau der Justiz	12
a) Das Amtsgericht (AG)	13
b) Das Landgericht (LG)	14
c) Das Oberlandesgericht (OLG)	14
d) Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG)	14
e) Der Bundesgerichtshof (BGH)	15
f) Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG)	15

7.	Die Bedeutung unklarer Rechtsprobleme für den Mietsachverständigen	16
8.	Besondere Bestimmungen für die neuen Bundesländer	16
9.	Interessante Internetadressen	17
II.	Technische Grundlagen	17
1.	Arten und Möglichkeiten der Flächenberechnung	17
a)	Die DIN 283 – die II. BV – die WoFIV	19
b)	Der Begriff Wohnung – Räume von Wohnungen	32
c)	Die DIN 277	35
d)	Die Flächenberechnungsmethoden in der Praxis	38
aa)	Die gebräuchlichen Berechnungsverfahren beim Wohnraum	38
bb)	Probleme bei nicht genehmigten Mietflächen	43
cc)	Gerichtliche Entscheidungen zur Flächenberechnung	43
dd)	Möglichkeiten der Flächenberechnung beim Gewerberaum	49
ee)	Aufmaß und Flächenberechnung unter Berücksichtigung der divergierenden Berechnungsmethoden	57
e)	Die wichtigsten Berechnungsformeln	57
f)	Das örtliche Aufmaß – Problemsituationen	59
2.	Mustergutachten – Flächenberechnung einer Mansardenwohnung	62
3.	Statistische Mittelwerte	65
a)	Medianwert – Zentralwert	66
b)	Häufigster Wert – Mittlerer Bereich	67
c)	Arithmetisches Mittel	67
d)	Die Regressionsanalyse	71
e)	Wichtige statistische Begriffe	73
4.	Bautechnisches Grundlagenwissen	76
III.	Wirtschaftliche Grundlagen	83
1.	Die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, der örtliche Mietmarkt	83
a)	Die wesentlichen Determinanten des Angebots	84
b)	Nachfragebeeinflussende Elemente	85
2.	Indexreihen – Marktbeobachtungen	87
a)	Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes	87
b)	Marktbeobachtungen	88
3.	Datenquellen, ihre Bedeutung und ihre Problematik	88
a)	Die Tätigkeit des Sachverständigen als Gerichts- und Privatgutachter	88
b)	Verkehrswertgutachten über Renditeobjekte und vermietete Eigentumswohnungen	89
c)	Mieterlisten	89
d)	Studien privater Marktforschungsunternehmen und großer Maklerfirmen	89
e)	Mietpreissammlungen der Haus- und Grundbesitzervereine, Mieterverbände und sonstiger offizieller Stellen	90

f) Inseratenteil in den einschlägigen Tageszeitungen	90
g) RDM-Preisspiegel	91
h) Kommunale Mietspiegel für Wohnraummieten	93
4. Die Mietpreissammlung des Sachverständigen	95
5. Das Handwerkszeug des Mietsachverständigen	98
a) Literatur	98
b) Formblätter	99
c) Technische Hilfsmittel	99
aa) Messgeräte wie	99
bb) Dokumentationsmittel	99
cc) Hilfsmittel für Untersuchungen	99
d) Datenmaterial	99
6. Interessante Internetadressen	100
IV. Begriffsdefinitionen	100
1. Miete – Pacht – Leihe	100
2. Mietbegriffe	102
a) Bezeichnungen nach dem Wesensgehalt der Miete	102
b) Begriffe zum wirtschaftlichen Umfang des Mietzinses	102
aa) Netto-/Brutto-/Grund-/Teilinklusiv-/Triple-Net-Miete	102
bb) Nebenkosten/Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten	104
c) Definitionen nach dem Charakter der Miete	105
aa) Neu- und Bestandsmieten	105
bb) Branchenübliche Miete, platzübliche Miete	106
cc) Durchschnittsmiete – Marktmiete	107
dd) Staffelmiete – Eingangsmiete	107
ee) Umsatzmiete	108
ff) Indexmiete	108
gg) Die Kostenmiete – die preisgebundene Miete	108
d) Zusammenfassende Darstellung der gebräuchlichsten Mietbegriffe	109
3. Das Übliche – das Ortsübliche – das Marktübliche	110
4. Verbale, subjektive Begriffsdefinitionen	111
B. Arten und Formen von Mietgutachten	113
I. Zur Person des Mietsachverständigen	113
II. Arten von Mietwertgutachten	116
III. Mögliche Formen der Gutachtenerstattung	119
1. Das schriftliche Gutachten	119
2. Das mündliche Gutachten	119
3. Zusammenarbeit von Richter und Sachverständigen vor Ort	121
4. Muster einer vom Gericht gewünschten Vorabmitteilung	122
5. Die mündliche Erläuterung der schriftlichen Arbeit	124
6. Grundregeln und Verhalten bei der mündlichen Anhörung	125
C. Grundsätzliche Anforderungen an Mietgutachten	129
I. Nachvollziehbarkeit – Begründung	129

II.	Offenlegung der Befundtatsachen – das Urteil des BVerfG vom 11. 10. 1994 – Anschlussurteile	131
	1. Inhalt des Urteils – Kommentierung	132
	2. Urteile des <i>BVerfG</i> v. 16. 10. 96, 7. 4. 97, 16. 7. 97 und vom 7. 10. 2000	136
	3. Auswirkungen, Würdigung und Bedeutung	138
	4. Reaktionen der Betroffenen und offizieller Stellen	142
	5. Mögliche und praktizierte Lösungswege	145
	6. Einschlägige Landgerichtsurteile zu dieser Thematik	148
III.	Persönliche Erstattung des Gutachtens – die Ortsbesichtigung	150
IV.	Das Stichtagsprinzip	158
V.	Die Tätigkeit des Gerichtsgutachters – Verhaltensregeln	160
D.	Die Bestimmung der Wohnraummiete	163
I.	Regelungen des BGB zur Miethöhe	163
	1. Geltungsbereich	163
	2. Erhöhungsmöglichkeiten	165
	a) Nach den §§ 558 bis 560 BGB (bis 31. 8. 2001 §§ 2 bis 5 MHG)	165
	b) Formen und Fristen	170
	c) Begründungsmittel	171
	3. Die mietpreisbildenden Determinanten – die Teilnutzwerte des § 558 BGB	177
	a) Art	177
	b) Größe	178
	c) Ausstattung	178
	d) Beschaffenheit	179
	e) Lage	182
	f) Bedeutung und Einfluss der einzelnen Teilnutzwerte:	185
	4. Sonstige mietpreisbildende Einflussfaktoren	186
	a) Sondermärkte	186
	b) Dauer des Mietverhältnisses	187
	c) Subjektive Einflussfaktoren	188
	d) Einfluss positiver und negativer Eigenschaften	188
	5. Internetadressen	189
II.	Das Sachverständigengutachten als Begründungs- und Beweismittel zur Bestimmung der üblichen Entgelte	189
	1. Denkbare Bewertungsmethoden	189
	a) Das Ertragswertverfahren	189
	b) Die Kostenmiete	190
	c) Das Vergleichswertverfahren	190
	2. Die Mietwertermittlung nach § 558 BGB	191
	a) Der Begriff des üblichen Entgelts	191
	aa) Allgemeine Problematik	191
	bb) Sprachliche Bedeutung – rechtliche Interpretation	192
	cc) Üblich – angemessen	197
	dd) Auslegung in der Literatur	197

ee) Das Urteil des LG München I zum Begriff der üblichen Entgelte	201
ff) Einfluss des Vierjahreszeitraumes	202
gg) Würdigung und Interpretation	206
b) Die Gewichtung von Bestands- und Neumieten	212
aa) Grundlegende Erwägungen	212
bb) Auswirkungen divergierender Zeiträume	217
cc) Meinungen in der Literatur	218
dd) Konsequenzen	220
e) Die Datenauswahl	221
(1) Mietpreisentwicklung	223
(2) Preisdifferenz Bestands- zu Neumieten	225
(3) Einfluss der Wohnqualität	225
(4) Verwendbare Daten – Kontrollfunktion	225
d) Das repräsentative Datenmaterial – Datenmaterial des Sachverständigen	229
e) Einfluss des Mietbegriffs auf die Höhe des üblichen Entgelts	233
3. Das Vergleichswertverfahren	237
a) Mögliche Bewertungsmethoden	239
b) Die Grenzwertmethode nach Töllner	240
c) Zu- und Abschläge bei divergierenden Vergleichsobjekten:	242
aa) Art	244
bb) Größe	244
cc) Ausstattung	247
dd) Beschaffenheit	247
ee) Lage	248
4. Bewertungsmöglichkeiten bei geringem Datenbestand	250
III. Pro und Contra Mietspiegel – Sachverständigengutachten	263
1. Meinungen in der Literatur – Praxis der Gerichte	263
2. Regressionsanalyse – Tabellenmietspiegel	266
3. Die Zufallsstichprobe	272
4. Zielvorgaben für die Entscheidung	275
5. Problematik Mietspiegel / Sachverständigengutachten	276
a) Der Mietspiegel	276
b) Das Sachverständigengutachten	284
c) Vergleichende Gegenüberstellung	287
6. Der objektive Entscheidungsprozess	289
7. Zusammenfassende Würdigung	291
8. Mustergutachten zum Mietspiegel	292
9. Interessante Internetadressen	298
E. Inhalt und Aufbau eines Mietgutachtens in der Praxis	299
I. Auftragsabwicklung	299
1. Annahme und Bestätigung des Auftrages	299
a) Gerichtsgutachten	301
b) Privatgutachten	301
2. Erforderliche Unterlagen	303

a) Mietvertrag	303
b) Grundrisspläne	303
3. Der Aufnahmebogen – Tonband	303
a) Aufnahmebogen für Wohnraum	305
b) Aufnahmebogen für Gewerberaum	310
4. Die Terminierung – Ablauf einer Ortsbesichtigung	318
5. Die Gutachtenerstattung	319
6. Die Kostenrechnung – Honorartabellen	320
7. Die Datenarchivierung	325
8. Die gerichtliche Anhörung – Stellungnahmen – häufig gestellte Fragen	326
a) Fragen zur angemessenen Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten	326
b) Einwendungen gegen verbale Qualitätseinstufungen	327
c) Frage nach der Herkunft und Repräsentativität der Daten	327
d) Forderung nach Offenlegung der Befundtatsachen	328
e) Fragen zur Bewertungsmethode	328
f) Einwendung zur Wohnflächenberechnung	328
g) Polemische und beleidigende Vorhaltungen	329
h) Beispiele von Stellungnahmen	330
aa) Anrechnung von Balkonen	330
bb) Beheizung	330
cc) Betriebskosten	332
dd) Bewertungsmethode	333
ee) Gartennutzungsrecht	340
ff) Gewerbezuschlag	341
gg) Zusätzliches Kellerabteil	342
hh) Küchenausstattung	343
ii) Ortsübliche Vergleichsmiete	344
jj) Lageeinordnung	344
kk) Erdgeschosslage	345
ll) Mangelhafter Wärmeschutz	346
mm) Kontaminierte Böden	347
nn) Lärm durch Klavierspielen – Ausnutzung eines geringen Angebots	347
oo) Offenlegung der Vergleichswohnungen	349
pp) Offenlegung der Befundtatsachen – Nachvollziehbarkeit des Gutachtens	350
qq) Neumieten vom RDM-Preisspiegel abgeleitet	350
rr) Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter	351
ss) Wohnfläche einer Empore	352
tt) Anrechnung der Flurfläche zu einem Bruchteil	353
uu) Untere Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete – Neumieten –	354
II. Mustergutachten zur Wohnraummiete	356
1. Allgemeine Angaben – Bewertungsgegenstand	357
2. Zweck des Gutachtens	359

3.	Mietbegriff	360
4.	Unterlagen und Auskünfte	364
5.	Die Lage	364
	a) Lärmniveau	367
	b) Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel	368
	c) Art der Bebauung und Grünflächen	369
	d) Himmelsrichtung der Haupträume	369
	e) Gesamte Wohnlage	370
6.	Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung	370
7.	Die Raumaufteilung	375
8.	Beurteilung des Bewertungsobjektes	377
9.	Die Mietwertermittlung	377
	a) Mietspiegel	378
	b) Eigene Erfahrungswerte /Vergleichsdaten	380
	c) Sonstige Orientierungshilfen	387
10.	Zusammenfassung	387
11.	Ergebnis	388
12.	Anlagen	388
13.	Beispielgutachten	389
	a) Beispiel 1	389
	b) Beispiel 2	412
III.	Das Kurztgutachten	434
	1. Allgemeine Problematik	434
	2. Beispiel – Mustergutachten	440
IV.	Das Sammelgutachten	450
	1. Die Besichtigung	450
	2. Darstellungsformen	456
	3. Mustergutachten	457
F	Die Bestimmung der Gewerberaumieten	485
I.	Rechtliche Unterschiede zur Wohnraummiete	485
II.	Arten von Gewerberaumieten	486
III.	Die mietpreisbildenden Determinanten	492
	1. Läden	492
	2. Büros/Arztpraxen	498
	3. Lager- und Fabrikationsflächen	501
	4. Betriebskosten einer Gewerbeimmobilie	502
IV.	Mietgutachten über Gewerberäume – Beispiele	503
	1. Büromiete	503
	2. Ladenmiete	509
	3. Halle	519
	4. Lagerplatz	525
V.	Das Schiedsgutachten	531
	1. Mietanpassungsklauseln	531
	a) Wertsicherungsklauseln	532
	b) Spannungsklauseln	533
	c) Staffelmietvereinbarungen	534

d)	Leistungsvorbehalte	534
aa)	Leistungsbestimmung durch den Vermieter	535
bb)	Leistungsbestimmung durch den Schiedsgutachter	535
e)	Gewerbemietverträge ohne Anpassungsklauseln	536
f)	Beispiel für die Umrechnung von Indizes	536
aa)	prozentuale Veränderung (Prozentklausel)	537
bb)	Änderung nach Indexpunkten (Punkteklauseel)	537
2.	Wesen des Schiedsgutachtens	538
3.	Die Tätigkeit des Schiedsgutachters	539
a)	Auftragserteilung	539
b)	Erstattung des Gutachtens	541
c)	Wirkung eines Schiedsgutachtens	544
d)	Haftung des Schiedsgutachters – Honorierung	544
4.	Begriffsdefinitionen	545
a)	Neufestsetzung/Anpassung	546
b)	Ortsüblich – angemessen	547
c)	Das billige Ermessen	548
5.	Praktische Beispiele von Schiedsklauseln	549
6.	Bedeutende Urteile des <i>BGH</i> zum Schiedsgutachten	552
7.	Mustergutachten	555
8.	Interessante Internetadressen	562
G.	Sonderfälle der Mietwertermittlung	563
I.	§ 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung) – § 291 StGB (Mietwucher)	563
1.	Ausgangssituation – Begriffsdefinition	563
2.	Das geringe Angebot	566
a)	Unterschied Mangellage – geringes Angebot	567
b)	Bestimmung des Begriffs »Teilmarkt«	569
c)	Indizien für ein geringes Angebot	572
d)	Definition des Begriffs »geringes Angebot«	576
e)	Aufgabenstellung für den Mietsachverständigen	580
3.	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	582
a)	Ausgangsbasis	582
b)	Die Person des Mieters	586
c)	Bewertung eines Zeitraumes	586
4.	Die laufenden Aufwendungen	587
a)	Gesetzesinterpretation	587
b)	Der Begriff der laufenden Aufwendungen	591
c)	Kapitalkosten – Herstellungskosten – Erwerbskosten	591
d)	Der marktübliche Zins	594
e)	Bewirtschaftungskosten	595
aa)	Die Abschreibung	595
bb)	Die Verwaltungskosten	596
cc)	Die Betriebskosten	597
dd)	Die Instandhaltungskosten	597
ee)	Das Mietausfallwagnis	597
f)	Berechnungsablauf – praktischer Rechengang	599

5.	Aufbau und Gliederung von Mietpreisüberhöhungsgutachten	600
a)	Der Auftrag	600
b)	Das Gutachten zur Angebotssituation	604
c)	Das Gutachten zur Höhe der laufenden Aufwendungen	605
d)	Umfassendes Gutachten zu § 5 WiStG	606
6.	Beispielgutachten	608
II.	Die Mietminderung	636
1.	Wesen der Mietminderung	636
2.	Mietabschläge durch Gerichte – Mietminderungstabelle	638
3.	Mängelfeststellung	641
4.	Die Wertigkeit	643
5.	Soll-Ist-Vergleich	644
6.	Berechnung der Wertminderung	647
7.	Sonderproblem Mobilfunkantenne	647
8.	Beispielgutachten	648
III.	Der Möblierungszuschlag	659
1.	Die freie Schätzung	660
2.	Das Vergleichswertverfahren	660
3.	Berechnung analog § 559 BGB	660
4.	Empfohlene Verfahren in der Fachliteratur	660
a)	Methode <i>Sternel</i>	661
aa)	Überlassung der Möbel in neuwertigem Zustand	661
bb)	Überlassung der Möbel in gebrauchtem Zustand (drei Jahre alt)	661
cc)	Überlassung der Möbel nach wirtschaftlicher Abschreibung	661
b)	Methode <i>Barthelmess</i>	663
5.	Lösungsvorschlag	664
a)	Bestimmung des Wertes der Möblierung	666
b)	Die Restnutzungsdauer	668
c)	Die Abschreibung und die Instandhaltung	669
d)	Kapital- und Risikozins	671
e)	Schlussfolgerung – Lösungsmodell	672
IV.	Die Nutzungsentschädigung	673
V.	Nicht genehmigte Mietflächen	684
VI.	Bewertung von Hobbyräumen u. ä.	686
VII.	Das Mischmietverhältnis – das Mischraummietverhältnis	688
1.	Wesen	688
2.	Folgen einer überwiegenden gewerblichen Nutzung	690
3.	Bedeutung des Mischmietverhältnisses für die Bewertung	691
VIII.	Der Gewerbezuschlag – Mustergutachten	693
H.	Internetadressen	701

Anhang	705
Anhang A	
Rechtsprechungsübersicht	
I. Leitsätze der wichtigsten Rechtsentscheide für die Mietpreisbewertung, einschlägige BGH-Urteile und Urteile des BVerfG	707
II. BVerfG, Beschl. vom 11. 10. 1994 – 1 BvR 1398/93	717
III. BVerfG, Beschl. vom 16. 7. 1997 – 1 BvR 860/97	723
IV. BGH, Beschl. vom 5. 4. 1995 – VIII ARZ 4/94	728
Anhang B	
Gesetzes- und Verordnungstexte	
I. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 134, 138, 317–319, 535–584 b	737
II. Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) (außer Kraft)	770
III. Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts – Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) § 5 a. F., § 5 n. F	781
IV. Strafgesetzbuch (StGB) § 291	782
V. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) §§ 4, 18–31, 42–44, Anlage 3 zu § 27, § 28 a. F	783
VI. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)	802
VII. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	804
VIII. Zivilprozessordnung (ZPO) §§ 287, 355–414	808
IX. Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (JVEG)	826
Anhang C	
DIN 277	
a) Fassung November 1950	847
b) Fassung Mai 1973	850
c) Neueste Fassung, Juni 1987	858
Anhang D	
DIN 283	867
Anhang E	
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume (MF-B)	871
Anhang F	
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Handelsraum (MF-H)	883
Anhang G	
Muster-Sachverständigenordnung des Deutschen Industrie- und Handelstages	901

Anhang H	
Richtlinien zur Anwendung und Auslegung der Mustersachverständigenordnung des Deutschen Industrie- und Handelstages (DIHT)	911
Anhang I	
Inhaltliche Anforderungen an Gutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke des DIHT	947
Anhang J	
Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet »Mieten für Grundstücke und Gebäude«	951
Anhang K	
Auftragsschreiben des Amtsgerichts München nebst Anlagen	957
Anhang L	
Einwilligungserklärung zur Offenlegung der Daten	965
Anhang M	
Arbeitsnachweis	766
Anhang N	
Karteikarte Wohnraum, Gewerberaum	767
Stichwortverzeichnis	969
Verzeichnis der Mustergutachten	
– Flächenberechnung Kap. A II 2.	60
– Vorwegmitteilung Kap. B III 4.	120
– Bei geringem Datenbestand Kap. D II 4.	248
– Zum Mietspiegel Kap. D III 8.	290
– Stellungnahmen Kap. E I 8h	328
– Wohnraummiete Kap E II 13.	387
– Kurzgutachten Kap. E III 2.	438
– Sammelgutachten Kap. E IV 3.	455
– Gewerberäume Kap F IV	501
• Büromiete 1.	501
• Ladenmiete 2.	507

Inhaltsverzeichnis

• Hallenmiete 3.	517
• Lageplatzmiete 4.	523
– Schiedsgutachten Kap. F V 7.	553
– Mietpreisüberhöhung Kap. G I 6.	606
– Mietminderung Kap. G II 8.	646
– Möblierungszuschlag Kap. G III	657
– Nutzungsentschädigung Kap. G IV	671
– Gewerbezuschlag Kap. G VIII	691