

LVS - Immobilientag der Sachverständigen 2011

PRESSEMAPPE INHALTSVERZEICHNIS

- V** **Eröffnung**
Anna Maria Tuscher-Sauer,
Vorsitzende Fachbereich Immobilienbewertung, LVS-Bayern
- V** **Grußwort des Haus- und Grundbesitzervereins Bayern**
Dr. Ulrike Kirchhoff, Landesvorsitzende
- V** **Grußwort des Mietervereins München**
Beatrix Zurek, 1. Vorsitzende
- 1** **Das Mietrecht im Spannungsfeld zwischen Mieter und Vermieter**
Andrea Nasemann, Rechtsanwältin
und Immobilienexpertin bei der Süddeutschen Zeitung
- 2** **Mietwertermittlung in der Praxis**
Mietarten und Mietbegriffe, unterschiedliche Mietwertermittlung anhand des Mietspiegels
und eigener Vergleichsdaten des Sachverständigen, Vorstellung eines Mietwertgutachtens

Isolde Gebele, öbuv. Sachverständige für Wohnraummieten, München
- 3** **Mietwertermittlung - Probleme außerhalb Münchens**
Datenlage auf dem Land, die „marktübliche Miete“, Mieten von Einfamilienhäusern

Günther Erdl, öbuv. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Mieten und Pachten, LVS-Bayern, Alling
- 4** **Mieterhöhung nach Sanierung/Modernisierung**
Rechtliche Grundlagen der Umlegung, Zustimmung zur Kostenumlegung,
Mieterhöhung - Mietspiegel

Dr. Kurt Klassen, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, München
- 5** **Mieten im gewerblichen Bereich**
Unterschiede zum Wohnmietmarkt, Definitionen, Datenlage, Anforderungen der Mieter,
marktübliche Verfahrensweisen

Peter Eder, MRICS, LVS Bayern, Consultant für Gewerbeimmobilien, München
- 6** **Datenschutz im Sachverständigenbüro**
Klaus Spädtke, Datenschutzbeauftragter der M-Wert GmbH, München

LVS Bayern e.V. · Arcostraße 5 · 80333 München



Osterriedergasse 5
93326 Abensberg
tel: +49 (0) 9443 / 91490
fax: +49 (0) 9443 / 914921
eMail: post@tuscher-sauer.de
Internet: www.tuscher-sauer.de

LVS-Immobilientag der Sachverständigen 2011 - IHK Akademie München - 15.07.2011

ERÖFFNUNG

Heute haben wir eine ganz besondere Veranstaltung, weil wir viele prominente Gäste begrüßen dürfen. Angefangen bei den Damen, alphabetisch nach Vornamen: Sehr geehrte Frau Beatrix Zurek, es freut mich ganz besonders, dass Sie als erste Vorsitzende des Mietervereins München heute bei uns sind. Sie werden uns berichten aus der Sicht der Mieter. Der Mietmarkt in München ein heiß umkämpftes Feld.

Sehr geehrte Frau Dr. Ulrike Kirchhoff, Sie als Landesvorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins von Bayern werden uns wichtige Einblicke geben in Ihre Arbeit, wobei aktuell eine zukunftsprägende Gesetzesvorlage in Berlin anhängig ist. Ihre Einschätzung dazu interessiert uns sehr. Mit Frau Dr. Kirchhoff und Frau Zurek sind wir beim Hauptthema des Vormittags, dem Mieten und Vermieten.

Wir haben zu diesen Themen namhafte Referenten gewinnen können, die individuell von Kollegin Dr. Schaper und Kollegen Herbert Schlatt vorgestellt werden. Ich darf sie herzlich begrüßen, Frau Andrea Nasemann, Frau Isolde Gebele, Herr Günther Erdl, Herr Dr. Kurt Klassen und Herr Peter Eder.

Der Nachmittag ist geprägt von einem Thema, das für unsere tägliche Arbeit von enormer Bedeutung ist, nämlich zum einen die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht anonymisiert und der Datenschutz im Sachverständigenbüro. Seit einiger Zeit ist leider festzustellen, dass einzelne Gutachterausschüsse dazu übergehen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur noch in anonymisierter Form auch an die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen weiterzugeben. Dies ist insofern unverständlich, als dass wir eine Berufsgruppe sind, die den Datenschutz ganz besonders wichtig nimmt und darauf auch speziell vereidigt ist. Es ist mir eine große Ehre, dass Herr Maximilian Karl, Vermessungsdirektor und Vorsitzender des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte in Bayern aus Landshut, heute zu diesem Thema vortragen wird.

Unsere Kolleginnen und Mitglieder im Leitungsteam Fachbereich Immobilienbewertung, Frau Borgstede-Sauer und Frau Brandau, haben sich detailliert mit der Frage auseinandergesetzt, welche Informationen dürfen in ein Gutachten und welche nicht, damit der Datenschutz in jedem Fall gewährleistet bleibt. Kollege Klaus Spaedtke wird die Anforderungen an den Datenschutz aufzeigen in einem Büro mit mehr als 10 Mitarbeitern.

Der Anspruch dieses Immobilientages ist es, dass Sachverständige mit Marktteilnehmern aus den verschiedensten Bereichen auf der einen Seite und mit Behördenvertretern auf der anderen Seite ins Gespräch kommen

Der Immobilientag bildet den Rahmen für einen Meinungsaustausch in lockerer Atmosphäre.

Deshalb freut es mich besonders, dass Vertreter der Gutachterausschüsse Ebersberg, München, Rosenheim und Schongau heute anwesend sind, ein ganz herzliches Willkommen an sie alle.

Die Ehrengäste und hochkarätigen Referenten bilden die Gewähr dafür, dass heute alle Anwesenden mit einem enormen Mehr an Wissen den Raum verlassen werden und darauf freu ich mich.

Landesverband

öffentlich bestellter
und vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Geschäftsstelle:

Arcostraße 5, 80333 München
Tel.: +49 (0) 89/554595
Fax: +49 (0) 89/5503938
info@lvs-bayern.de

Bankverbindung:

Postbank München
Kto. 3093-808 (BLZ 700 100 80)
Hypo Vereinsbank
Kto. 580-3436306 (BLZ 700 202 70)



Ein herzliches Grüß Gott meine Damen und Herren,

ich freue mich, dass ich Ihnen die Grüße von Haus & Grund Bayern, dem Landesverband der bayerischen Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer überbringen darf. Dieses Grußwort ist mir ein ganz besonderes Anliegen, da die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und die Sachverständigen eng mit einander verbunden sind. Neutrale Gutachten eines vereidigten und geprüften Sachverständigen sind eine gute Richtschnur, um konträre Interessen zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Auch die Hauseigentümer sind bereit, energetische Sanierungen durchzuführen, das bestätigt sich immer wieder in unserer täglichen Beratungs- und Informationstätigkeit. Doch eine ganz große Hürde sind die Kosten, die in dem hohen – notwendigen – Umfang von privaten Eigentümern nicht aus den laufenden Mieten bezahlt werden können. Trotz einer teilweisen Refinanzierung über zinsvergünstigte Darlehen müssen die Investoren auf „reguläre“ Darlehen zurückgreifen. Doch ist eine Modernisierungsmieterhöhung in den meisten Fällen nicht zu vermeiden.

Die Mieterhöhung aufgrund von energetischen Modernisierungen ist in der Regel nur möglich, wenn durch die bauliche Änderung, wie etwa eine Fassadendämmung, **nachhaltig** Energie eingespart wird. Die geplante Mietrechtsänderung will nun rechtssicher normieren, dass auch Maßnahmen, die der Einsparung von Primärenergie dienen, Modernisierungsmaßnahmen sind, für die grundsätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung in Frage kommt. Doch gehen Modernisierungsmieterhöhung mit erheblichen Schwierigkeiten einher.

Zum Beispiel:

- Die energetische Komponente, die die Modernisierungsmieterhöhung rechtfertigt, muss exakt herausgearbeitet und das „Wie“ der Energieeinsparung deutlich dargelegt werden.
- Das Erhöhungsverlangen kann vom Gericht verworfen werden, wenn die unterstellte Energieeinsparung in der Praxis nicht eintritt, was nicht zwangsläufig in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen muss.
- Die Rechtsprechung verlangt eine sehr spezifizierte Kostenaufstellung. Zudem müssen gleichzeitig durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen kostenmäßig getrennt werden, was in der Praxis mit erheblichen Problemen einhergehen kann.
- Die zulässige Mieterhöhung von 11 % der tatsächlich entstandenen und notwendigen Kosten wird in vielen Fällen nicht realisiert, weil der Markt sie nicht hergibt oder weil der Vermieter seine Mieter nicht übermäßig belasten will.

Ihrer Veranstaltung wünsche ich einen guten Verlauf und Ihnen weiterhin viel Erfolg bei Ihrer Arbeit.

Dr. Ulrike Kirchhoff
Haus & Grund Bayern

Grußwort zum LVS- Immobilientag
am 15. Juli 2011 in München



Beatrix Zurek
Mieterverein München e.V.
1. Vorsitzende

Sehr geehrte Damen und Herrn,

herzlichen Dank für Ihre Einladung zu Ihrem LVS Immobilientag 2011, der sich neben u.a. den Fragen des Mietrechts im Spannungsfeld zwischen Mieter und Vermieter der Miet-Wertermittlung in der Praxis widmet.

In welchem Spannungsfeld sich das Mietrecht bewegt, zeigt die Diskussion zu dem aktuellen Referentenentwurf der jetzigen Bundesregierung. Der deutsche Mietertag 2011 in Berlin Ende Juni beschäftigte sich mit der angedachten Reform und formulierte eigene Vorstellungen, die aus meiner Sicht auch Einfluss auf Ihre Tätigkeit haben.

Es geht um Fragen der Mieterhöhung, die Einfluss auf Mietspiegel und Gutachten haben. Im vorhandenen Mieterhöhungssystem sind Systemschwächen zu beseitigen, § 559 BGB, der die einseitige Umlage von Modernisierungskosten vorsieht, ist aus unserer Sicht ersatzlos zu streichen. § 559 BGB ist, um mit den Worten des Deutschen Mietertages 2011 zu sprechen, systemfremd, ungerecht und willkürlich. Nach meiner Auffassung sollten Mieterhöhungen, wenn sie denn zu erfolgen haben, nur noch im Rahmen des Vergleichsmietensystem des § 558 BGB erfolgen und hierbei ist das Merkmal "energetische Zustand" als Wohnwertmerkmal auf zu nehmen.

Klar ist, dass die hierfür erforderlichen Daten im Wesentlichen von der Entwicklung der energetischen Modernisierungen abhängen und heutzutage eine Berücksichtigung des Energiezustandes als Wohnwertmerkmale nur im begrenzten Umfang möglich ist. Derzeit fehlt noch geeignetes Datenmaterial und kann auch nicht im gewünschten Umfang zusammengestellt werden. Man wird daher für einen Übergangszeitraum mit einem Zuschlags- oder Abschlagssystem leben müssen. Wesentlich ist aber, dass der energetische Zustand von Gebäuden sich auf dem Markt als ein Unterscheidungskriterium für den Mietpreis herausbilden wird.

Dementsprechend werden nicht nur die Anforderungen an die Erstellung von Mietspiegeln sich verändern, sondern auch Ihr Datenbestand und Ihre Gutachten hätten dann dem neuen Merkmal Rechnung zu tragen. Und um mögliche Fragen vorwegzunehmen: § 558 a BGB stellt Mietspiegel und Sachverständigengutachten gleichrangig nebeneinander. Nur in Kommunen mit einem qualifizierten Mietspiegel, ist die Berechnung auf jeden Fall auch auf diesen zu stützen. Nach meiner Auffassung hat der Mietspiegel eine Befriedungsfunktion für Mieter und Vermieter, lieferte einen Leitfaden zur Berechnung der Miethöhe, der es beiden Parteien ermöglicht die ortsübliche Miete für eine Wohnung zu berechnen bzw. zu überprüfen.

Sie sollten ihn selbstbewusst nicht als Konkurrenten empfinden, sondern als Hilfe der die Alltagsarbeit abnimmt. Sachverständigengutachten werden neben dem Mietspiegel weiterhin ihre Rolle spielen und notwendig bleiben. Das sie diese nicht in jedem Fall haben, ermöglicht es vielen sich auf einen Rechtsstreit hinsichtlich der Überprüfung der Miete einzulassen. Für den Münchner Mietspiegel 2011 wurde auch der energetische Zustand der Mietwohnungen untersucht und Mieterinnen und Mieter sowie auch Vermieterinnen und Vermieter befragt. Dabei konnte für den Mietspiegel München 2011 nicht festgestellt werden, welche Auswirkungen energiesparende Baumaßnahmen auf der Höhe der ortsüblichen Miete haben. Ein wesentlicher Einfluss der Energieeffizienz von Gebäuden auf den Mietpreis hat sich in München noch nicht gezeigt.

Aber es bedurfte gar nicht dieser Frage, um den Mietspiegel 2011 gleich nach seinem Erscheinen als Streitobjekt zu bezeichnen: von uns wurde er begrüßt, Haus und Grund sah die sich errechnenden Werte als zu niedrig an. Wieder andere verschmähten ihn als Preistreiber.

Obwohl es auch in Bayern in anderen Städten und Gemeinden Mietspiegel gibt, so erfährt doch der Mietspiegel der Landeshauptstadt München die größte Aufmerksamkeit. Er wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von immerhin 3000 Münchner Mietwohnungen erhoben und ausgewertet. Der erhobene und nicht fortgeschriebene Mietspiegel 2011 bildete den Grundpreis der Mieten niedriger ab als der Mietspiegel 2009. Dass die Fortschreibung, die gesetzlich zulässig ist, zu anderen Ergebnissen führte als Sachverständigengutachten, wurde insbesondere vom früheren Vorsitzenden der 14. Kammer Herrn Richter am Landgericht Schuldes thematisiert. Nunmehr wird der Münchner Mietspiegel auf jeden Fall alle zwei Jahre neu erhoben. Dass die Definition der ortsüblichen Miete einer Revision bedarf, da die Bestandsmieten nicht berücksichtigt werden, möchte ich nur am Rande erwähnen.

Aus meiner Sicht werden Mietspiegel und Sachverständigengutachten weiterhin in „friedlicher Koexistenz“ Begründungsmittel bleiben und die Frage, was das bessere Begründungsmittel ist, weitere Juristengenerationen beschäftigen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und informative Tagung und bedanke mich für die Aufmerksamkeit.

RA Andrea Nasemann

**Das Mietrecht im Spannungsfeld
zwischen Mieter und Vermieter**



LVS – Immobilientag der Sachverständigen –
München, 15. Juli 2011

30,5 Millionen private Eigentümer halten 77 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland. Knapp die Hälfte, 14,5 Millionen Eigentümer vermieten ihre Wohnungen. Dabei kann es zwischen Vermietern und Mietern zu vielfältigen Spannungen kommen, da die Interessen beider Seiten unterschiedlich sind. Vermieter und Mieter werden jeweils durch ihre Interessenverbände vertreten. Haus und Grund Deutschland ist der größte Interessenverband für die Vermieter, der Deutsche Mieterbund der größte Interessenverband für die Mieter.

Das Regelwerk, um Interessengegensätze zu lösen, ist das Mietrecht. Es wurde im Lauf der letzten Jahrzehnte immer wieder geändert, weil man mit dem geltenden Mietrecht unzufrieden war. Heute lauten die Hauptkritikpunkte:

- Die Regelungen im Mietrecht sind oft zu kompliziert und für den Laien kaum durchschaubar (Beispiel Modernisierung mit Ankündigungsschreiben und Modernisierungsmieterhöhung).
- Die Regelungen des Mietrechts werden – vor allem von Vermieterseite – oft als ungerecht, manchmal sogar als enteignend empfunden (Beispiel Eigenbedarfskündigung, keine Kündigungsmöglichkeit bei geplantem Verkauf der Wohnung)
- Das Mietrecht wird durch die Rechtsprechung ausgelegt. Dabei hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren viele Klauseln in Mietverträgen für unwirksam erklärt, wodurch eine große Rechtsunsicherheit entstand.

Fazit: Ohne juristische Hilfe sind Konflikte im Mietrecht häufig gar nicht mehr zu lösen.

Probleme können auch auftreten, wenn Regelungen im Mietvertrag mit anderen Regelungen kollidieren, zum Beispiel mit den Regelungen in einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder wenn sie Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft widersprechen.

Klassische Konfliktherde:

- der Mieter kann die Miete nicht mehr bezahlen.
- der Vermieter will selber in die Wohnung ziehen.
- Der Vermieter will die Miete erhöhen.
- Der Vermieter will die Wohnung verkaufen.

Auch energetische Sanierungen bergen Sprengstoff für das Mietverhältnis. Die hohen Investitionskosten könnten beide Seiten zu Verlierern machen. Deshalb sind bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen Kommunikation, Transparenz und klare Absprachen erforderlich (zum Beispiel in Form einer Modernisierungsvereinbarung, wie sie im letzten Jahr zwischen Haus und Grund München und dem Münchner Mieterverein entwickelt wurde).

Der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vom 11.5.2011 zur Änderung des Mietrechts, über den im Herbst entschieden werden soll, will in diesem Punkt, aber auch in anderen Punkten Spannungen abbauen. Die Änderungen könnten ein erster wichtiger Schritt hin zu einer Modernisierung des Mietrechts sein und sich auf einen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter positiv auswirken.



Isolde Gebele

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wohnraumrenten

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten



Mietwertermittlung in der Praxis

Da die marktübliche Miete ein zentrales Thema in der Immobilienwirtschaft darstellt, ist deren sachgerechte Ermittlung auch ein wesentlicher Baustein der Verkehrswertermittlung. Der Wert einer Renditeimmobilie wird wesentlich durch dessen Ertrag (Miete) beeinflusst. Um nun eine marktgerechte Mietwertermittlung durchführen zu können, ist es unabdingbare Voraussetzung, über eine besondere Kenntnis des Mietmarktes in der Region in einem längeren Zeitraum zu verfügen.

Nur wer den – zumindest in Ballungsgebieten – äußerst heterogenen Mietmarkt mit seinen zahlreichen Wechselwirkungen genau kennt, ist in der Lage, eine marktübliche Miete zu ermitteln.

Aufgabe des Sachverständigen ist es hierbei, den Mietmarkt korrekt **abzubilden, nicht darzustellen, wie nach Meinung des Sachverständigen dieser sich hätte verhalten müssen.**

Die Kenntnis über die Abgrenzung der unterschiedlichen Mietarten Neumiete, Bestandsmiete und ortsübliche Vergleichsmiete ist ebenso zwingende Voraussetzung für eine sachgerechte Mietwertermittlung wie die zutreffende Bestimmung des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietbegriffes.

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist zentrales Thema bei der Mietwertermittlung preisfreien Wohnraumes. Sie wird aus Neu- und Bestandsmieten der letzten 4 Jahre gebildet und stellt sowohl die Grenze bei einer möglichen Mieterhöhung als auch die Basis zur Berechnung der Wesentlichkeitsgrenze bei Mietpreisüberhöhung bzw. für den Mietwucher dar. Ausschließlich hier ist ein 4-Jahreszeitraum zu betrachten und zwingend in der Mietwertermittlung zu berücksichtigen. Intention des Gesetzgebers war es, hierdurch eine Dämpfung der Mieten herbei zu führen. Die ortsübliche Vergleichsmiete hat daher (in Phasen steigender Neumieten) in der Regel **keinen aktuellen Marktbezug**. Sie darf daher nicht mit der stichtagsbezogenen aktuellen Marktmiete verwechselt werden, welche meist über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Gerade dies wird in der Praxis oftmals verkannt.

Die Mietwertermittlung nach Mietspiegel und die nach eigenen Vergleichsdaten stellen zwei völlig unterschiedliche Methoden dar, die nicht miteinander verknüpfbar sind. Die in einem qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Daten sollten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt werden. Dem gegenüber resultieren die ermittelten Werte eines Sachverständigengutachtens aus Erfahrungswerten bzw. eigenen, meist persönlich bekannten Vergleichsdaten des Sachverständigen sowie langjähriger, oft Jahrzehnte andauernder Beobachtung und Verfolgung der Wirkungsmechanismen auf den Mietmärkten.

Die Erfahrung eines Sachverständigen ist zwar nicht immer mathematisch exakt darstellbar, steht dennoch der Wissenschaftlichkeit von Mietspiegeln nicht nach.

Ländliche Mietwertgutachten / marktüblicher Mietansatz im Ertragswert

Teil 1:

- Situation bei Mietwertgutachten „am Land“, typische Aufträge, Begriffe, Besonderheiten bei Nebenkosten.
- Erkenntnisquellen,
- weitere Bewertungsthemen, insbesondere Mietpreisüberhöhung, Wertminderungen, Flächenansätze,
- Gliederung der Bewertungen und Argumentationslinien,
- weitere Spezialitäten,
- Hinweise zur zugehörigen BGH-Rechtsprechung

Teil 2:

- kurze Erörterung des Begriffes „marktüblich erzielbare Erträge“ und der möglichen Ansprüche zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Ertragswertverfahren bei vorhandenen Mietverhältnissen von Wohnraum.

Sachverständigenbüro Erdl, Günther Erdl
Roßfeldstr. 1, 82239 Alling bei München

Telefon 08141 889113, Fax 08141 889096, Email erdl@arcor.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden

Dr. Kurt Klassen,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



LVS Immobilientag 2011

Mieterhöhung nach Sanierung / Modernisierung

Es geht um den rechtlichen Rahmen für das Mieterhöhungsverlangen der Vermieter bei der energetischen Sanierung. Das übergreifende Stichwort ist der Klimawandel. Die Mieterverbände warnen vor einer Erhöhung der Mieten und einer einseitigen Abwälzung der Kosten der energetischen Sanierung auf die Mieter. Die Rede ist von der Kostenfalle Klimaschutz. Der Deutsche Mieterbund streitet für eine Dreiteilung der Kosten, je 1/3 sollen Vermieter, der Staat und der Mieter tragen. Die Haus- und Grundbesitzerverbände bleiben abwartend. Aktuell besteht wenig Interesse an der energetischen Sanierung im Bestand, weil die Kosten für Heizung Warmwasser an den Mieter durchgereicht werden können. Die geltenden mietrechtlichen Vorschriften der §§ 554, 559 BGB programmieren den Rechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter wegen der Duldungspflicht bei energetischer Sanierung und der richtigen Mieterhöhung. Die Wissenschaft empfiehlt den Abbau von mietrechtlichen Investitionshemmnissen und eine Reform des Mietrechts. Sie plädiert für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudeausstattung bei der Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Bund stellt Fördermittel über die KfW bereit. Das Antragsverfahren ist aber überbürokratisch.

Die Regierung in Berlin läuft sich noch warm und beklagt sich darüber, dass bislang der Markt versagt habe. Im Mai 2011 wurde der Referentenentwurf für eine Mietrechtsnovelle vorgestellt. Die Neuregelungen erleichtern die Durchsetzung energetischer Sanierungen im Interesse des Klimaschutzes. Indessen stehen auch die geplanten Gesetzesänderungen schon wieder in der Kritik.

München, 11.7.2011

Dr. Kurt Klassen
- Rechtsanwalt -

Rechtsanwälte Dr. Klassen ■ Müller
Partnerschaftsgesellschaft
Pienzenauerstr. 10 - D-81679 München
Postfach 860540 - D-81632 München
fon: (0049) 89 982563
fax: (0049) 89 9827640
Amtsgericht München - Registergericht - PR 718
mail: kanzlei@klassen-mueller.de



Peter E. Eder MRICS
Immobilienbewertung und Beratung

LVS-Immobilientag der Sachverständigen 2011

Mieten im gewerblichen Bereich

Grundlage einer jeden Anmietung und eines dazugehörigen Mietvertrages sind Flächen und Mietpreis. Gerade auch diesen Parametern sollte bei der Bewertung einer Immobilie große Aufmerksamkeit geschenkt werden. Denn „Fläche ist nicht gleich Fläche“ und „Mietpreis ist nicht gleich Mietpreis“, wie die Praxis zeigt.

Generell sind exakte Definitionen und ein Verständnis der Marktgegebenheiten wichtig für die Analyse eines Objektes. Dabei spielen die rechtlichen Grundlagen eine wichtige Rolle für Vereinbarungen über Flächen, Miethöhe und Indexierungen.

Im Unterschied zur Wohnraummiete gibt es im Bereich der Gewerberaummiete keine sozialen Schutzvorschriften, keinen Mietspiegel, unterschiedliche Abrechnungsarten der Nebenkosten und Mietanpassungen nur über mietvertraglich vereinbarte Regelungen.

Mieten und Mietanpassungen unterliegen deshalb genauen Vereinbarungen im Mietvertrag. Diese beinhalten unter anderem Themen wie Festlegung der Miete nach Flächenart, Umsatzsteuer und Optionsklauseln.

Anders als bei Wohnraum ist im gewerblichen Bereich eine gesetzliche Regelung für eine Mietanpassung nicht vorhanden. Deshalb muss der Vermieter grundsätzlich eine vertragliche Regelung treffen, wenn er Mieterhöhungen durchsetzen will.

Formen der Wertsicherung sind z.B. Wertsicherungsklauseln (Preisklauseln) – oft auch als Indexklauseln bezeichnet (automatische Erhöhung oder Ermäßigung) -, Leistungsvorbehaltsklauseln, Spannungsklauseln und Staffelmieten. Hierbei sind bestimmte Voraussetzungen zu beachten. Auch eine Modernisierung rechtfertigt – anders als im Wohnungsbereich - keine Mieterhöhung. Vereinbarte Mieten bzw. Mietregelungen sind i.d.R. feste Grundlagen.

Nebenkosten werden häufig als „zweite Miete“ bezeichnet, wobei die Umlagefähigkeit der Nebenkosten von der vertraglichen Vereinbarung abhängt. Üblicherweise umgelegt werden im Gewerbebereich die Positionen der Betriebskostenverordnung und ggfs. weitere Nebenkostenarten (z.B. Kosten der Hausverwaltung). Üblicherweise nicht umgelegt werden Kosten für „Dach und Fach“ (konstruktive Instandhaltungen und Instandsetzungen). Kennzahlen für Nebenkosten ist z.B. die OSCAR – Büronebenkostenanalyse von Jones Lang LaSalle.

Quellen für Gewerbemieten sind u.a. die Marktberichte der Gewerbetmakler, der Gewerbeimmobilienmarktbericht der IHK und Jahresberichte der Gutachterausschüsse.

Diese Berichte sind anonymisiert, fassen Einzelwerte aus Mietvertragsabschlüssen zusammen und zeigen i.d.R. Mietpreisspannen der einzelnen Teilmärkte auf. Einzelne Daten sind – auch aus Datenschutzgründen – nicht erhältlich.

Bei der Betrachtung der Gewerbemieten sind die Flächendefinitionen der ausgewiesenen Werte wichtig. Die Erhebungen der Gewerbemakler stimmen in wesentlichen Punkten mit den Definitionen der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) überein. Erfasst werden eigene Transaktionen der Gewerbemakler; es erfolgt ein Datenaustausch (von der gif gesteuert).

Flächenangaben sind dabei zentrale Indikatoren der Marktberichterstattung; so z.B. die DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau sowie die MF-G (Mietfläche für gewerblichen Raum) der gif. Ergänzend ist hierbei anzumerken, dass die Geschossflächen nach der Definition des Gutachterausschusses von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung abweichen.

Flächendefinitionen sind von Markt zu Markt unterschiedlich und basieren auf der Flächenart und der marktüblichen Definition. In München werden im Bürobereich i.d.R. BGF (Bruttogrundflächen) – Angaben verwendet; es „rutschen“ aber auch auf anderen Flächengrundlagen abgeschlossene Mietverträge mit hinein (Mischgrößen). Hier besteht grundsätzlich das Problem der Erfassung der Flächendefinition, die dem jeweiligen Abschluss zugrunde liegt.

Umrechnungsfaktoren zwischen den einzelnen Flächendefinitionen können ca. wie folgt angesetzt werden („Faustregeln“):

- BGF = 100 %
- NGF = ca. 85 – 90 % der BGF
- MF-G = ca. 80 – 85 % der BGF

Im Logistikbereich wird nach Aussage von Gewerbemaklern i.d.R. bundesweit auf BGF vermietet; im Einzelhandel: i.d.R. nach gif (MF-G).

Erfasst werden i.d. R. vermietete und eigen genutzte Flächen (wenn bekannt), Vermietungen von Flächen in Neubauten, Vermietungen von Flächen in Bestandsbauten, Umnutzungen von Flächen, Untervermietungen (aber vernachlässigbar wegen i.d.R. geringen Flächenumsatzes), wobei eine gewisse (aber vernachlässigbare) Dunkelziffer besteht.

Definition und Abgrenzung von Büroflächen: als Büroflächen gelten diejenigen Flächen, in denen typische Schreibtischaktivitäten durchgeführt werden und die eine abgeschlossene Einheit bilden. Hier sind die Nebenflächen eingeschlossen (Verkehrs- und Funktionsflächen).

Mietbegriffe in Marktberichten:

Nominalmiete ist die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete ohne Berücksichtigung von Incentives, Nebenkosten und lokalen Steuern.

Die Effektivmiete berücksichtigt Incentives wie mietfreie Zeiten, Ausbaurückstellungen, Staffelmietvereinbarungen. Diese sind allerdings i.d.R. nicht erfassbar oder werden nicht erfasst.

Spitzenmieten geben die nominale Miete für eine hochwertige Vermietungsfläche von mindestens 500 qm im besten Teilmarkt der Stadt wieder. In der Praxis ist die Basis der Datenerhebung jedoch breiter (Marktanteil mindestens 3%); d.h. einzelne „Ausreißer“ werden i.d.R. nicht gezählt.

Durchschnittsmieten basieren auf der Erfassung der neuen Mietvertragsabschlüsse; Gewichtung und Errechnung eines Mittelwertes über einen Zeitraum der letzten 12 Monate.

Anforderungen der Mieter an gewerbliche Flächen (Büroflächen)

Wichtige Kriterien sind u.a. Lage, Infrastruktur, Image, Beschaffenheit / Ausstattung; Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit der Büroimmobilie.

Dabei ist in jüngerer Zeit im Bereich „Green Building“ die Entwicklung im Neubaubereich vom Nischensegment zunehmend zum Marktstandard zu beobachten. Das Bewusstsein der Investoren zu diesem Thema ist stark gestiegen; im Mietbereich insbesondere bei deutschen und internationalen Großunternehmen. Der „Marketing“-Aspekt intern (CSR Corporate Social Responsibility) wie extern (Außenwirkung) ist dabei nicht zu unterschätzen.

Kosten und Mietertrag kann man i.d.R. noch nicht als „äquivalent“ bezeichnen; aber die Differenzierungsmerkmale der „grünen“ Objekte rechtfertigen doch oft eine bessere Miete als in einem „normalen“ Objekt. Die Wettbewerbsfähigkeit bleibt im Gegensatz zu anderen nicht „grünen“ Gebäuden und zu älteren Bestandsgebäuden erhalten. Zentrale „Gradmesser“ sind dabei die sog. Zertifizierungs-Labels; z.B. DGNB, LEED, BREEAM etc.

Quellen: Jones Lang LaSalle; gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung; Prof. Dr. Frank Stellmann, Gewerberaummiete

München, im Juli 2011

Peter E. Eder MRICS
Immobilienbewertung und Beratung
Kaiser-Ludwig-Platz 5
80336 München
Tel.: 089-61372050
E-Mail: eder.p@t-online.de

Klaus Spädtke

Datenschutzbeauftragter der M-Wert GmbH München

Tel.: 089 5387- 442

Klaus.Spaedtke@m-wert.de



Datenschutz ist für alle Firmen ein Thema, das nicht unterschätzt werden darf. Dabei sollte für Sachverständigenbüros der Begriff „Daten-Schutz“ möglichst umfassend gesehen werden, denn nicht nur die besondere Verpflichtung zur Verschwiegenheit, sowie die rechtssichere Handhabung von Lizenzen und Urheberrechten stehen im Vordergrund, sondern es müssen auch zunehmend Belange des Bundesdatenschutzgesetzes berücksichtigt werden.

Mittlerweile dürfte es unstrittig sein, dass selbst bei einer völlig sachlichen Wertermittlung einer Immobilie eine Fülle von persönlichen Daten automatisiert erhoben, verarbeitet und genutzt werden, weshalb eine Vielzahl von Bestimmungen nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) zu beachten ist. Vor dem Hintergrund, dass „personenbezogene Daten“ auch Einzelangaben über sachliche Verhältnisse einer bestimmbaren natürlichen Person“ sind (§ 3, BDSG), können im Gutachten getroffene Aussagen z.B. über Mieteinnahmen und Mieterstruktur, zur Ausstattung wie „behindertengerecht“, zum Objektzustand wie „reparaturbedürftig“ usw. durchaus datenschutzrechtliche Brisanz erlangen. Auch die Hereinnahme von Innenraumfotos muss unter dem Aspekt des Schutzes der Privatsphäre sensibel gehandhabt werden.

Nicht zuletzt kann sogar die Ausweisung des Immobilienwertes als bloße Zahl schon heikel werden, wenn sie im Verlaufe von weiteren Verknüpfungsketten ein Bild über die Vermögensstruktur des Eigentümers liefert.

In diesem Spannungsfeld stellt das Bundesdatenschutzgesetz, als eines von mehreren relevanten Gesetzen, umfangreiche Anforderungen an private Wirtschaftsunternehmen, freiberuflich Tätige, Vereine und Verbände. Es weist sogar bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeiten aus und schreibt unter Umständen die Bestellung eines innerbetrieblichen Datenschutzbeauftragten vor. In erster Linie setzt es aber auf Eigenverantwortung und Eigenkontrolle der Unternehmen und liefert dazu eine Vielzahl von Anleitungen, die sich auch als Checklisten lesen lassen.

Besonders die Prinzipien des Datenschutzes, wie Datenvermeidung und Datensparsamkeit, Erforderlichkeit und Zweckbindung, Datensicherheit und Anonymisierung lassen sich auf die Gutachtertätigkeit ebenso gut übertragen wie die Liste der technisch-organisatorischen Maßnahmen nach § 9 mit Anlage oder die Verpflichtung der Mitarbeiter auf das Datengeheimnis nach § 5 in die Büroorganisation, nur um einige Beispiele zu nennen.

Vielleicht sollte auch überlegt werden, ob nicht Elemente einer Einwilligungserklärung nach § 4 BDSG Eingang in Werkverträge und Bevollmächtigungen finden können.

Auch wenn letztlich die Geschäftsführung die Gesamtverantwortung für den Datenschutz trägt, ist ein innerbetrieblich Beauftragter mit seiner Fachkunde hilfreich und in bestimmten Fällen sogar vorgeschrieben. Er soll die Unternehmensleitung unterstützen, die Mitarbeiter schulen und auf die Einhaltung des Datenschutzes hinwirken, auch wenn er selbst kein Weisungsrecht hat. Nicht zuletzt nimmt er auch Belange des Arbeitnehmerdatenschutzes wahr. In Verträgen mit Auftraggebern muss häufig die Nennung eines Datenschutzbeauftragter nachgewiesen werden. Dieser muss nicht unbedingt dem eigenen Betrieb angehören, es kann auch ein externer Dienstleister beauftragt werden.

Für die alltägliche Arbeit innerhalb einer Büroorganisation achtet er auf die Einhaltung eigentlich selbstverständlicher Regeln wie bei der Trennung und Vernichtung von Akten, IT-Sicherheit, Heimarbeit, Outsourcing von Sekretariatsarbeiten und vieles mehr. Ganz wichtig ist die Verpflichtung der bei der Datenverarbeitung beschäftigten Mitarbeiter auf das Datengeheimnis (§ 5 BDSG).

Nicht ganz so einfach ist die Behandlung bekannter Spannungsfelder wie gemeinsame Berufsausübung in einer Bürogemeinschaft, Sozietät, GmbH und mit freien Mitarbeitern. Auch bei der Löschung von Daten und Aufbewahrungsfristen, bei der Nachvollziehbarkeit und Anonymisierung, Bezug von Daten (zunehmend kosten-trächtig) und Weitergabe an Dritte, E-Mail-Verkehr mit Verschlüsselungstechnik und vieles mehr, tauchen immer wieder Fragen auf, für die auch ein Datenschützer nur im kollegialen Zusammenwirken aller eine Lösung weiß.

München, im Juli 2011