

# Dipl.-Geol. Björn Jansen

Von der Industrie- und Handelskammer zu  
Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Monopolstraße 45, D-12109 Berlin

## Sachverständigengutachten versus Mietspiegel

Als Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude treffe ich oft auf Hausverwaltungen, die folgendes Problem haben: Sie besitzen Immobilien in nachgefragter Lage in denen die Neuvermietungs-mieten deutlich höher liegen als die Bestandsmieten.

So lag auch der Sachverhalt bei einem von mir kürzlich erstellten Gutachten für das Amtsgericht Mitte. Streitgegenständliches Objekt war ein sehr repräsentatives Mehrfamilienhaus in der Linienstraße, nördlich des Hackeschen Marktes, im sogenannten Scheunenviertel, laut Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel nur als mittlere Lage einzustufen. Erzielt werden derzeit bei Neuvermietung in diesem Objekt Mieten von über 9,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt, obwohl der aktuelle Mietspiegel 2009 für das einschlägige Feld nur 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt als Oberwert ausweist.

Vorteilhaft bei der Vereinbarung von Neuvermietungs-mieten ist allerdings, dass das Mietrecht nicht so restriktiv ist wie bei der Erhöhung von Bestandsmieten. So gilt die Kappungsgrenze von 20 % nur für Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete). Bei Neuvermietungen ist in der Regel nur die Einschränkung des § 291 StGB (Mietwucher – Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 50 %) zu beachten.<sup>1</sup> Im vorliegenden Fall sollte die Bestandsmiete von rd. 8,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt erhöht werden.

Bei einem Oberwert von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt lt. Mietspiegel war eine Erhöhung mit diesem nicht möglich. Daher wurden vom Vermieter zunächst drei Vergleichsmieten aus dem Haus benannt, die über der geforderten Miete von 8,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt lagen. Des Weiteren wurde ein Beweisantrag zur Einholung eines Sachverständigengutachtens gestellt. Das Gericht hielt sich daraufhin nach eigenen Angaben nicht für befugt, dem Kläger den möglichen Beweis, dass die ortsübliche Miete für die streitgegenständliche Wohnung höher ist, als eine Schätzung auf der Grundlage des Mietspiegels ergeben würde, abzuschneiden. Ein Mietspiegel ist eben kein Gesetz, das grundsätzlich für alle bindend ist.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dittert: Berliner Mietspiegel 2005, Der Praxisleitfaden für die Mieterhöhung, Grundeigentum-Verlag GmbH 2005

<sup>2</sup> Beuermann: Mieterhöhung mit dem Mietspiegel und Verwertung im Prozess, Grundeigentum-Verlag GmbH 1995

Des Weiteren wirkte sich positiv für die Notwendigkeit der Einholung eines Sachverständigengutachtens der in den Mietvertrag aufgenommen Zusatz aus, dass die vereinbarte Miete bei Neuvermietung über dem Oberwert des zutreffenden Feldes des Berliner Mietspiegels liegt und dieser daher nicht auf das Mietverhältnis anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall wiesen die von mir recherchierten Mieten für sanierte Altbauten bzw. Neubauten nach 1990 im Scheunenviertel eine Spanne von 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt auf. Am häufigsten war ein Bereich in einer Spanne von etwa 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt besetzt.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte einem einheitlichen bewertungstheoretischen Berechnungsmodell, der Multifaktorenanalyse, unterzogen. Als Ergebnis hieraus resultiert für beide Größen ein Nutzwert, der eine theoretische Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt ermöglicht.

Die in einem Sachverständigengutachten durchgeführte Multifaktorenanalyse oder Nutzwertanalyse ähnelt der Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels. Allerdings kann in einem Gutachten eine auf das Bewertungsobjekt zugeschnittene Nutzwertanalyse angewandt werden, während der Mietspiegel aus Gründen der Praktikabilität alle Bewertungsfälle mit einer Analyse abdecken muss. Hier liegt eindeutig der Vorteil eines Sachverständigengutachtens gegenüber dem Mietspiegel. Die vorgenommene Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist durch die individuelle Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale des Bewertungsobjektes wesentlich präziser als die Grobbewertung anhand der Spanneneinordnung.

So wird z. B. die moderne Isolierverglasung für einen Neubau nicht wohnwerterhöhend oder bei der Bewertung einer ofenbeheizten Wohnung das üblicherweise unbeheizte oder nur mit einer Kohleheizung ausgestattete Bad nicht wohnwertmindernd berücksichtigt. Auf meiner Web-Seite **[www.berlinermietdatenbank.de](http://www.berlinermietdatenbank.de)** kann unter der Rubrik Mustergutachten das erwähnte Gutachten mit der Multifaktorenanalyse eingesehen werden.

Durch die Vermutungswirkung, dass ein qualifizierter Mietspiegel – wie jener in Berlin – die ortsüblichen Vergleichsmieten wiedergibt, werden immer weniger Sachverständigengutachten eingeholt. Für Teilmärkte des Wohnwohnungsmarktes werden von Gerichten aber diese auch immer wieder eingeholt. Dabei kann es sich z. B. um überdurchschnittlich ausgestattete Altbauwohnungen handeln, aber auch um Plattenbauten in nachgefragter Lage. In diesen Fällen sind die Vermieter, deren Rechtsvertreter oder auch Sachverständige gefragt, darzulegen, dass diese Wohnungstypen nicht in den üblichen Wohnungsmarkt einzuordnen sind.

Daher kann neben der Vorlage von Vergleichswohnungen auch ein privates Sachverständigengutachten zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens dienen und zur Einholung eines gerichtlichen Gutachtens führen. Dieses muss sich aber mit den Mietspiegelwerten und der Methodik des Mietspiegels auseinandersetzen und zum Ergebnis kommen, dass die im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesene Miete tatsächlich nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Zusammenfassend kann man als Sachverständiger nach jahrelanger Erfahrung bestätigen, dass Mietspiegel für durchschnittlich ausgestattete Wohnungen in durchschnittlichen Lagen die ortsüblichen Mieten zutreffend wiedergeben. Für nachgefragte Lagen oder überdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen trifft dies allerdings **nicht** zu, da durch das zwanghafte Pressen der Erhebungsdaten des Mietspiegels in vorgegebene Felder nur eine beschränkte Auswertung der Daten möglich ist und viele Informationen verloren gehen.<sup>3</sup> Trotzdem bestehen zwischen Mietspiegeln und Sachverständigengutachten keine Gegensätze, sie ergänzen sich.

---

<sup>3</sup> So auch Martina Hummel: Der Streit um den Frankfurter Mietspiegel, WM 11/1993, S. 637