

13.4. Mietabweichungen

Im Ertragswertverfahren geht man üblicherweise von der *ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete* aus.⁶⁰

Dies tut man deshalb, weil die *tatsächliche* Miete, wenn sie nach oben davon abweicht, evtl. nicht langfristig erzielbar sein wird (weil bei nächster Gelegenheit die Mieter ausziehen oder eine Mietminderung verhandeln, je nach Marktlage), oder eine zu niedrige Miete durch Mieterhöhungen steigerbar ist.

Die *ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete* hingegen ist etwas, womit ein Käufer kalkulieren kann, denn sie ist an diesem Ort wirklich *nachhaltig*, also *langfristig* erzielbar und damit etwas, worauf er bauen kann.

Die im Augenblick vielleicht erzielte *Mehrmiete* für die eine oder andere Mieteneinheit kann nächstes Jahr schon wieder vorbei sein, wenn der Mieter merkt, dass er im Verhältnis zu anderen Wohnungen oder Gewerbeeinheiten zu viel bezahlt und deshalb auszieht.

13.4.1. Rechtliche Grenzen der Mieterhöhung

Eine im Verhältnis zur *ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete* zu *niedrige* Miete wird man, so schnell es rechtlich möglich ist, anheben. Die Beschränkungen diesbezüglich werden dem Wohnungs- (nicht dem Gewerbe-)vermieter durch das *Miethöhengesetz* auferlegt, wonach *Erhöhungen* erstens nur bis zur *ortsüblichen Miete* und zweitens nur um 20 % alle drei Jahre möglich sind.

Insofern kann man eine Miete von € 3.- nicht sofort auf eine Miete von € 6.- anheben, auch wenn diese € 6.- ortsüblich wären (z.B. gemäß einem sachgemäß ermittelten Mietspiegel). Insofern ist mancher Vermieter nicht traurig, wenn Mieter aus einem unterpreisigen Mietverhältnis kündigen, da er anschließend marktgerecht neu vermieten kann. Hier erhält er nämlich viel schneller die jetzt ortsübliche Miete, als durch die gesetzlich begrenzten Mieterhöhungen.

13.4.2. Welchen Einfluss haben Mehr- oder Mindermieten im wirklichen Leben?

Eine Mehrmiete (*Mehr-* im Sinne von: *über* der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete) bewirkt, dass der Vermieter über einen gewissen, evtl. unbekanntem Zeitraum *mehr* Geld einnimmt, als er durchschnittlich erwarten darf.

Dieser Zeitraum wird aufgrund zweier Möglichkeiten begrenzt:

⁶⁰ Manche Gutachterausschüsse benutzen bei der Datenableitung Modelle, die von der tatsächlichen Miete ausgehen. Dann muss man bei der Wertermittlung natürlich diesem Modell folgen und ebenfalls mit der tatsächlichen Miete rechnen.

- entweder dieser Mieter zieht aus oder verhandelt die Miete neu (natürlich nach unten)
- oder die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete entwickelt sich bis zu der Mehrmiete hin, wodurch es in diesem Moment keine Mehrmiete mehr ist.

Den ersten Umstand kann man zeitlich nicht präzise vorhersagen, daher nimmt man eine gewisse Dauer dafür an. Je größer die Differenz zwischen der *ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete* und der tatsächlichen Mehrmiete, umso kürzer nimmt man den Zeitraum an, denn umso höher ist der Druck auf den Mieter, sich für eine dieser Möglichkeiten zu entscheiden.

Den zweiten Umstand kann man exakt berechnen, denn es ist bekannt, wie sich Mieten durchschnittlich entwickeln. Also kann man ausrechnen, in wie viel Jahren die *ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete* sich durch Mieterhöhungen an die tatsächliche Miete heranentwickelt haben wird.

DA DER ERSTE DIESER BEIDEN UMSTÄNDE ABER IN SEINER UNBERECHENBARKEIT FÜR EINEN POTENTIELLEN KÄUFER DES OBJEKTES ÜBERWIEGT, GEHEN WIR DAVON AUS, DASS EINE MEHRMIETE NUR ETWA EIN ODER ZWEI JAHRE BESTEHEN WIRD.⁶¹

Eine Mindermiete (*Minder-* im Sinne von: *unter* der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete) bewirkt, dass der Vermieter über einen gewissen, evtl. unbekanntem Zeitraum *weniger* Geld einnimmt, als er durchschnittlich erwarten darf.

Dieser Zeitraum wird aufgrund zweier Möglichkeiten begrenzt:

- entweder dieser Mieter zieht aus und dadurch kann neu vermietet werden
- oder die Mindermiete entwickelt sich bis zu der ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete hin, wodurch es in diesem Moment keine Mindermiete mehr ist.

Den ersten Umstand kann man vernachlässigen, denn ein Mieter wird im Normalfall bemüht sein, eine billige Wohnung zu behalten.

Den zweiten Umstand kann man berechnen, denn es ist bekannt, wie sich Mieten durchschnittlich entwickeln, und um wie viel die Miete aufgrund der Regelungen des Miethöhegesetzes (MHG) erhöht werden darf. Also kann man ausrechnen, in wie viel Jahren die tatsächliche Miete durch Mieterhöhungen bis zur *ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete* angehoben sein wird.

13.4.3. Wie berechnet man die Mehr- oder Mindereinnahmen?

Grundsatz: Man ermittelt die Gesamtsumme der Mehr- oder Mindereinnahmen (also bis zu deren Zusammentreffen mit der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete) und zinst diese auf den Wertermittlungsstichtag ab (denn die Mehr- bzw. Mindereinnahme wird ja erst über eine gewisse, wie oben gezeigte Zeit hinweg gemacht).

⁶¹ Bei Mietverträgen mit fester Laufzeit hingegen natürlich bis zu deren Vertragsende.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Man benötigt dazu folgende Faktoren für die Berechnung:

Ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete	Diese ermittelt man aus dem Mietspiegel, eigenen Mietdatenbanken und/oder sachverständiger Einschätzung.
Tatsächliche Miete	Diese erhält man vom Auftraggeber, der Hausverwaltung oder dem Mieter.
Dynamikzinssatz der ortsüblichen Miete	Das ist die durchschnittliche Entwicklung der Mieten; beträgt üblicherweise 3 % pro Jahr.
Dynamikzinssatz der tatsächlichen Miete	Das ist die durch rechtliche Beschränkungen mögliche Anhebung einer Mindermiete; beträgt üblicherweise 6,6 % pro Jahr (→ rd. 20 % in drei Jahren gemäß MHG).
Dauer der Mietabweichung	Bei Mehrmiete: 1-2 Jahre, je nach Differenz zur <i>ortsüblich nachhaltig erzielbaren Miete</i> . Bei Mindermiete: Entsprechend Differenz zur ortsübliche nachhaltig erzielbaren Miete berechnen..
Abzinsungzinssatz	Der für das Objekt gültige Liegenschaftszinssatz oder ein anderer Kapitalisierungszinssatz.
Zahlungsweise der Miete	Mieten werden üblicherweise <i>unterjährig</i> (sprich: monatlich) <i>vorschüssig</i> (sprich: am Anfang des Monats) bezahlt.

Wie werden die abgezinsten, kapitalisierten Mehr- oder Mindereinnahmen im Verfahren berücksichtigt? Als *sonstige wertbeeinflussende Umstände*, und zwar in jedem Verfahren.