

Mieten für Grundstücke und Gebäude

- Fachliche Bestellungsvoraussetzungen
- Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen

Erstmals: 1981
Stand: 07/1993
Rev.: 2

Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet
„Mieten für Grundstücke und Gebäude“

1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 Zehnjährige praktische Tätigkeit auf dem Gebiet der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse unter 2. - 8. zu vermitteln.
- 1.2 Die praktische Tätigkeit vermindert sich auf 5 Jahre, wenn der Bewerber ein abgeschlossenes Studium einer einschlägigen Fachrichtung an einer Hochschule oder Fachhochschule oder Wirtschaftsakademie nachweisen kann.
- 1.3 Der Bewerber muß nachweisen, daß er sich mindestens in den letzten drei Jahren vor Antragstellung auf dem Sachgebiet „Mieten für Grundstücke und Gebäude“ intensiv praktisch betätigt und Gutachten erstattet hat.

2. Wirtschaftliche Kenntnisse

- 2.1 Der Bewerber muß über folgende besondere Kenntnisse verfügen:
 - 2.1.1 Wohn- und Gewerberaummieten, auch aus früheren Jahren, insbesondere über Mieten für
 - 2.1.1.1. Wohnungen (Alt- und Neubau)
 2. Büros
 3. Läden
 4. Industrie- und Lagerhallen
 5. unbebaute Grundstücke
 6. sonstige Gewerberäume
 - 2.1.2 Indexreihen z.B. für Mietpreise und Lebenshaltungskosten
 - 2.1.3 Bewirtschaftungskosten einschließlich Betriebskosten
 - 2.1.4 Mietspiegel und dessen Fortschreibungen
 - 2.1.5 Standortkriterien und Beurteilung örtlicher Verhältnisse
- 2.2 Der Bewerber muß die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks- und Mietmarktes kennen und insbesondere die örtliche Angebots- und Nachfragesituation sowie die Entwicklungstendenz beurteilen können.

3. Rechtliche Kenntnisse

- 3.1 Einschlägige Kenntnisse des Miet- und Mietpreisrechts und der hierzu ergangenen Rechtsprechung, wie insbesondere
 - 3.1.1 §§ 535 - 580 Bürgerliches Gesetzbuch
 - 3.1.2 2. Wohnraum-Kündigungs-Schutzgesetz
 - 3.1.3 Gesetz zur Regelung der Miethöhe
 - 3.1.4 Wohnungs-Bindungsgesetz
 - 3.1.5 Wohnungsbaugesetz
 - 3.1.6 Berechnungsverordnungen
 - 3.1.7 Neubaumieten-Verordnungen
 - 3.1.8 Bundesmietengesetz, Altbaumieten-Verordnungen
 - 3.1.9 einschlägige Teile der Zivil-Prozeßordnung
 - 3.1.10 § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
 - 3.1.11 einschlägige Rechtsprechung über Inhalt von Sachverständigengutachten.
- 3.2 Einschlägige Kenntnisse der Baunutzungsverordnung und der Bauordnungen der Länder, in denen der Sachverständige Gutachten erstattet.

4. Begriffsdefinitionen wie

- 4.1 ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe
 - ortsübliche Miete
 - Marktmiete
 - branchenübliche Miete
 - platzübliche Miete
 - Kostenmiete.
- 4.2 Mietbegriffe (z.B. Brutto-, Netto-, Grundmiete).

5. Technische Grundkenntnisse

- 5.1 Baukonstruktionen.
- 5.2 Baukonzeptionen und Grundrißbeurteilung.
- 5.3 Einschlägige Schutzmaßnahmen (Wärme- und Schallschutz).
- 5.4 Grundkenntnisse über Feuchtigkeit an den Innenseiten von Außenwänden.
- 5.5 Baustoffe und Bauteile, insbesondere im Ausbaubereich.
- 5.6 Haustechnik (Sanitär, Elektro, Heizung).
- 5.7 Grundkenntnisse der DIN 277.
- 5.8 Wohn- und Nutzflächenberechnungen nach DIN 283 und den Berechnungsverordnungen.

6. Genaue Kenntnis der Bewertungsmethoden und ihrer Anwendung

- 6.1 beim sozialen Wohnungsbau (die Ermittlung der Kostenmiete, Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Anpassung der Miete aufgrund gestiegener Kosten oder aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen);
- 6.2 beim freifinanzierten Wohnungsbau;
- 6.3 bei gewerblichen Objekten;
- 6.4 bei Schiedsgutachten;
- 6.5 bei Mietminderungsgutachten.

7. Vergleichsmaterial zur Feststellung von Mieten, Nachweis zur Verfügung stehender Unterlagen zur Feststellung von Mieten (Mietpreissammlung).**8. Aufbau und Abfassung von Gutachten**

Besondere Kenntnisse über Aufbau und Abfassung von Gutachten

Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen
auf dem Sachgebiet
„Mieten für Grundstücke und Gebäude“

1. Vorbildung des Sachverständigen

Zu diesem Sachbereich gibt es noch keine Ausbildungsordnung für eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit, die sich ausschließlich mit der Bewertung von Mieten befaßt. Darüber hinaus fehlt ein einschlägiges Berufsbild mit entsprechender Aus- und Vorbildung. Die Feststellung der „besonderen Sachkunde“ im Sinne des § 36 Gewerbeordnung kann daher nicht bei einem bestimmten Beruf ansetzen, sondern muß an gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten anknüpfen, die ihrer Art nach geeignet sind, zumindest einige der unter 2 - 8 der Bestellungs Voraussetzungen geforderte Kenntnisse zu vermitteln. Hierfür kommt in erster Linie eine langjährige praktische Tätigkeit in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Betracht. Aus diesem Grunde schreibt 1.1 eine zehnjährige praktische Tätigkeit auf diesen Gebieten vor.

Für Bewerber, die Sachgebietsbezogene Kenntnisse durch den erfolgreichen Abschluß eines einschlägigen Studiums z.B. der Architektur, der Betriebswirtschaft oder eine abgeschlossene Ausbildung als Grundstücks- und Wohnungswirt nachweisen können, vermindert sich die praktische Tätigkeit nach 1.2 auf fünf Jahre.

In allen Fällen ist jedoch eine langjährige Praxis bei der einschlägigen Gutachtenerstattung unabdingbare Voraussetzung für eine qualifizierte Sachverständigentätigkeit. Daher wird in 1.3 gefordert, daß sich ein Bewerber unmittelbar vor Antragstellung mindestens drei Jahre lang sachgebietsbezogen intensiv betätigt und Gutachten auf dem Sachgebiet erstattet hat. Es ist erforderlich, daß diese Tätigkeit im Zeitpunkt der Antragstellung noch ausgeübt wird, um die Aktualität des Wissens sicherzustellen.

2. Wirtschaftliche Kenntnisse

Neben der langjährigen Praxis sind die wirtschaftlichen Kenntnisse wesentliche Voraussetzung, um ein qualifiziertes Gutachten erstatten zu können. Der Bewerber muß laufend über die Entwicklung und den neuesten Stand des Immobilien- und Baumarktes unterrichtet sein. Die für die Bewertung anzuwendenden Kosten und Werte, Mieten und Preise muß der Bewerber ermitteln und richtig in das Gutachten einführen können. Hierzu gehört auch die richtige Anwendung der einschlägigen Indexreihen.

3. Rechtliche Kenntnisse

Der Sachverständige muß die genannten Gesetze und Verordnungen sowie die Rechtsprechung, die bei der Erstattung mit Mietgutachten relevant werden können, kennen, um sie entsprechend berücksichtigen zu können.

4. Begriffsdefinitionen

Der Sachverständige muß die genannten Begriffe definieren können und verstehen.

5. Technische Grundkenntnisse

Die genannten technischen Kenntnisse sind für die ordnungsgemäße Erstattung von Mietgutachten erforderlich, allerdings ist ein überschlägiges Wissen in Grundzügen ausreichend.

In diesem Zusammenhang wird auf das Literaturverzeichnis hingewiesen.

6. Genaue Kenntnis der Bewertungsmethoden und ihrer Anwendung

Die genaue Kenntnis der Bewertungsmethoden, wie z.B. das Vergleichswertverfahren, Kostenmietverfahren (Wirtschaftlichkeitsberechnung) und deren Anwendung ist eine weitere Grundvoraussetzung für die Erstellung von Gutachten auf diesem Sachgebiet.

Die Wohnwertbestimmung durch fünf Teilnutzwerte (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) muß beherrscht werden.

Auf die Literatur, insbesondere den Kompaß für Mietgutachten, wird hingewiesen.

7. Vergleichsmaterial zur Feststellung von Mieten

Der Sachverständige muß über eigenes Vergleichsmaterial zur Feststellung von Mieten verfügen, um das Gutachten ausreichend und nachvollziehbar begründen zu können. Fremde Mieterlisten und Mietspiegel reichen hierfür nicht aus.

8. Aufbau und Abfassung von Gutachten

Der Bewerber muß in der Lage sein, sein fachliches Wissen in der einem Gutachten entsprechenden Form darzulegen. Dies bedeutet insbesondere, daß alle für das Gutachten und das Verständnis bedeutsamen Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter, zum Ergebnis hinführender Weise dargestellt werden. Diese Darstellung muß insbesondere so erfolgen, daß der Fachmann alle Daten und Gedankengänge, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die gedankliche Ableitung nachvollziehen kann. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt der Industrie- und Handelskammer für den gerichtlichen Sachverständigen hingewiesen, das auch bei der Erstellung von Privatgutachten entsprechende Gültigkeit hat.