

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25
69190 Walldorf
06227/6989772
kontakt@heid-immobilienbewertung.de



Mietwertgutachten

– über den Mietwert nach § 558 (2) BGB –

Zusammenfassung

Adresse: Musterstraße XX
PLZ Musterstadt
Wohnung OG

Besichtigungstag 25.10.2023

Wertermittlungsstichtag: 25.10.2023

Qualitätsstichtag: 25.10.2023



Mietwert je m² kalt:	9,80 €/m² p. M.
Umfang:	50 Seiten inkl. Anlagen

Auftraggeber

Herr Mustermann
Musterstraße XX, PLZ
Musterstadt

Auftrag vom: 24.08.2023

Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner: Frau Mustermann

Aufgabenstellung

Ermittlung des Mietwertes nach § 558 (2) BGB.



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	5
2.	Allgemeine Angaben	6
3.	Mietbegriffe	9
4.	Grundstücksbeschreibung	12
4.1	Lagebeschreibung	12
5.	Beschreibung der baulichen Anlagen	18
5.1	Vorbemerkung	18
5.2	Gebäudebeschreibung	18
6.	Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes	21
7.	Flächen	22
7.1	Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2016-01	22
7.2	Wohnfläche	24
7.3	Wohnflächenverordnung (WoFlV)	24
7.4	Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	25
7.5	DIN 283, Wohnungen, Teil 1, Teil 2	26
7.6	Gegenüberstellung der Grundflächenberechnungen	27
8.	Ermittlung des Mietwertes der Wohnung	28
8.1	Vorbemerkungen	28
8.2	Verfahren zur Bestimmung des Mietwerts	29
8.2.1	Mietspiegel	29
8.2.2	Mietvergleich	29
8.2.3	Angebotsmieten	30
9.	Wertrelevante Eigenschaften des Bewertungsobjekts	31
10.	Mietspiegel	32
11.	Mietdatenbank	32
12.	Mietvergleich	32
12.1	Herkunft der Daten	32
12.2	Offenlegung der Daten	33



12.3 Erläuterung zu den Wertansätzen des Mietvergleichs.....	34
12.4 Durchführung des Mietvergleichs.....	37
12.4.1 Vergleichsmieten.....	37
12.4.2 Anpassung der Vergleichsmieten.....	37
12.4.3 Ergebnis Mietvergleich	39
12.5 Angebotsmieten	39
12.6 Recherche Gutachterausschuss	41
12.7 Recherche in Mietdatenbanken (keine Mietdatenbank i.S.d. § 558e BGB)	43
12.8 Zusammenfassung.....	43
13. Mietwert	44



1. Zusammenstellung der Ergebnisse

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Objektadresse:	Musterstraße XX
	1.OG-Wohnung
	PLZ Musterstadt
Wohnung (EG):	117,48 m ²
Miete aktuell:	700,00 € (5,96 €/m ²)
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2023
Mietwert aus Vergleichsmiete:	9,20 €/m ²
Mietwert aus Angebotsmiete:	10,07 €/m ²
Mietwert aus Marktbericht	8,17 €/m ²
Mietwert aus Mietrecherche:	11,77 €/m ²
Miete festgelegt:	9,80 €/m ²
Mietwert Wohnung (OG):	Rd. 1.151 € (bei einer Größe von 117,48 m ²)



2. Allgemeine Angaben

Vorbemerkung:	Bei dem zu bewertenden Mietobjekt handelt es sich um Wohnraum, der keiner individuellen Mietpreisbindung unterliegt.
Art des Bewertungsobjektes:	
Objektadresse:	Musterstraße XX, PLZ Musterstadt
Auftraggeber:	Herr Mustermann Musterstraße XX PLZ Musterstadt
Mieter/in:	Frau Mustermann und Herr Mustermann
Zweck des Gutachtens:	Feststellung der ortsüblichen Miete für eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB
Auftragsdatum:	25.08.2023
Datum der Ortsbesichtigung:	25.10.2023
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjektvolumfänglich von außen und innen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Mustermann, Sachverständige Frau Mustermann und Herr Mustermann, Mieter
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2023
Qualitätsstichtag:	25.10.2023
Zur Verfügung gestellte Wertermittlungsunterlagen:	Liegenschaftskarte Mietverträge Bauakte Energieausweis Grundbuchauszug Teilungserklärung

- Wertermittlungsgrundlagen:** Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256))
- Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))
- WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962))
- Baunutzungsverordnung - (BauNVO)
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))
- Wohnflächenverordnung - WoFlV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- Immobilienwertermittlungsverordnung -
ImmoWertV (Ausfertigungsdatum: 14. Juli 2021
(BGBl. I S. 639))
- Sachwertrichtlinie – SW-RL
(i.d.F. vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012))
- Vergleichswertrichtlinie – VW-RL
(i.d.F. vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014))
- Ertragswertrichtlinie – EW-RL
(i.d.F. vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015))
- Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL
(i.d.F. vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015))
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen –Teil 1: Hochbau (i.d.F. vom Januar 2016)



Urheberrecht:

Vorliegendes Mietwertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen derschriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird in der Mietwertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.



3. Mietbegriffe

Grundstücksmiete: Zur Grundstücksmiete i.S.d. § 578 BGB zählen Mietverträge über Grundstücke oder Grundstücksteile.

Wohnraummiete: Wohnraummiete liegt vor, wenn Räumlichkeiten nach dem Zweck der Vereinbarung entgeltlich zum Zweck des privaten Aufenthalts und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses überlassen werden.

Mischmiete: Ein Mischmietverhältnis ist gegeben, wenn in einem einheitlichen Vertrag sowohl Wohn- als auch Gewerberaum angemietet wird.

Kostenmiete/ Preisgebundene Wohnraummiete: Sofern der Mietraum mittels öffentlicher Förderung errichtet wurde, verdrängen die einschlägigen Preisbindungs-Vorschriften die §§ 557 - 561 BGB. Die Kostenmiete ist die Höchstmiete, die bei mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnraum erhoben werden kann. Grundlage ist das II. Wohnungsbauigesetz.

Preisfreie Wohnraummiete: Die preisfreie Wohnraummiete kann bei nicht mit öffentlichen Mitteln gefördertem Wohnraum erhoben werden. Liegt keine Preisbindung vor, gelten die §§ 557 - 561 BGB entsprechend.

Bruttowarmmiete: In der Bruttowarmmiete sind sämtliche kalten Betriebskosten und Heizkosten enthalten. Die Bruttowarmmiete wird auch Inklusivmiete genannt.

Bruttokaltmiete: Die Bruttokaltmiete enthält sämtliche Positionen der Bruttowarmmiete, nicht jedoch die durch die Heizkostenverordnung vorgeschriebenen verbrauchsabhängig zu berechnenden Heiz- und Warmwasserkosten.



Nettokalmtmiete:

In der Nettokalmtmiete sind kalte Betriebskosten nach § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV) nicht enthalten. Heizkosten werden zusätzlich bezahlt. Es handelt sich demnach um ein Entgelt, welches allein als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache zu zahlen ist. Die Nettokalmtmiete wird auch Grundmiete genannt.

Nettowarmmiete:

Vergleichbar mit der Nettokalmtmiete, jedoch sind Heizkosten in der Miete enthalten, nicht jedoch die umlegbaren Betriebskosten.

Teilinklusivmiete:

Es sind einige, jedoch nicht alle kalten Betriebskosten in der Miete enthalten.

Ortsübliche

Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 BGB definiert. Demnach wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten ermittelt, welche in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Dabei bleiben Erhöhungen gemäß veränderten Betriebskosten (§ 560 BGB) unberücksichtigt. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Marktübliche

Vergleichsmiete:

Sofern zusätzlich zu der "Ortsüblichkeit" die Verhältnisse, welche exakt zu dem Zeitpunkt der Betrachtung vorlagen, zu untersuchen sind, ist darunter das "Marktübliche" zu verstehen.



- Neumiete:** Mietentgelte, welche zwischen Mieter und Vermieter erstmalsvereinbart wurden.
- Bestandsmiete:** Bestandsmieten sind die Mieten in bestehenden Mietverträgen.
- Vertragsmiete:** Die im Vertrag ausgewiesene Miete ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten und sonstigen Leistungen wird als Vertragsmiete bezeichnet.
- Durchschnittsmiete:** Unter der Durchschnittsmiete ist eine Miete zu verstehen, welche sich aus der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Mietverhältnisse ergibt.
- Staffelmiete:** Zur Staffelmiete i. S. d. § 557a BGB zählen Mietvereinbarungen, welche für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe getroffen wurden. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
- Indexmiete:** Zur Indexmiete i. S. d. § 557b BGB zählen Mietvereinbarungen, welche an den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) gekoppelt sind.



4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	musterbundesland
Stadt:	Musterstadt
Einwohnerzahl und Prognose:	XX.XXX (31. Dezember 2022), Schätzung für 2030 XX.XXX ¹
Umliegende Städte / Gemeinden:	Musterstadt A, Musterstadt B, Musterstadt C,
Kaufkraftindex:	XXX,X (bundesweit = 100)
Arbeitslosenquote:	X,X % (10/23 LK Musterstraße)
Mikrlage des Bewertungsobjekts:	In der direkten Umgebung befinden sich Wohn- und Gewerbeobjekte Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung nur eingeschränkt vorhanden.
Entferungen zu den nächstgrößeren Stadtzentren:	Musterstadt: rd. XX km entfernt
Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none">- Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs: im Radius von rd. XXX m- Entfernung zur Medizinischen Nahversorgung: rd. XXX m- Entfernung ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle: rd. XXX m- Entfernung Autobahnanschluss A67: rd. X,X km
Umgebende Bebauung:	Überwiegend offene Bauweise Wohnhäuser und Gewerbeobjekte 1- bis 2-geschossig Wohn- und Gewerbenutzung

¹ Quelle Wegweiser Kommune

Immissionen:

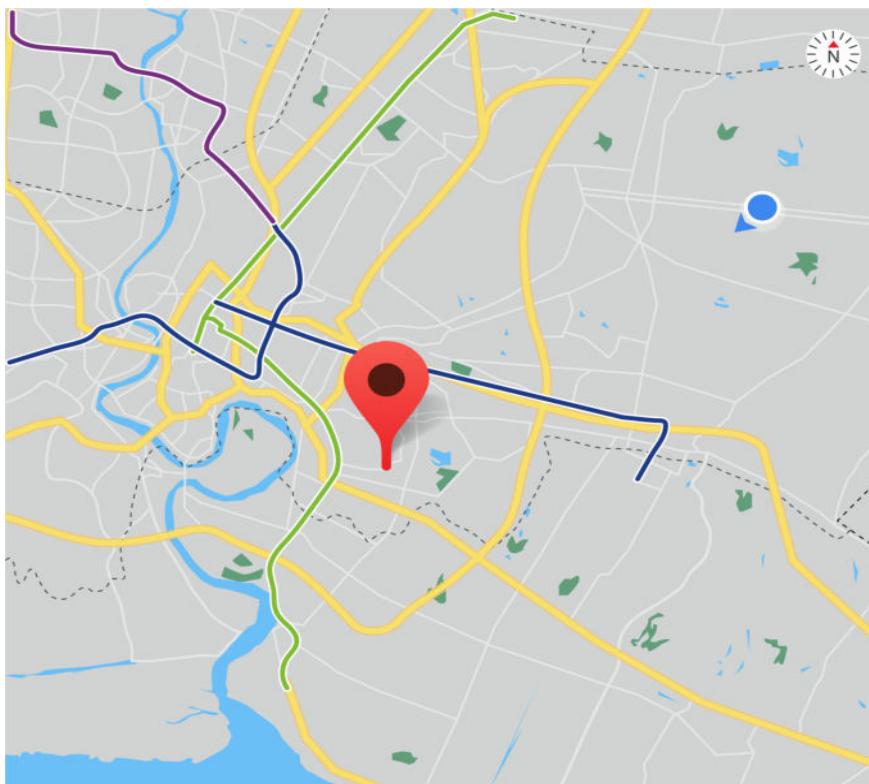
Am Besichtigungstag waren keine, über das übliche Maß hinausgehende, Immissionen festzustellen.

Marktsituation für Immobilien:

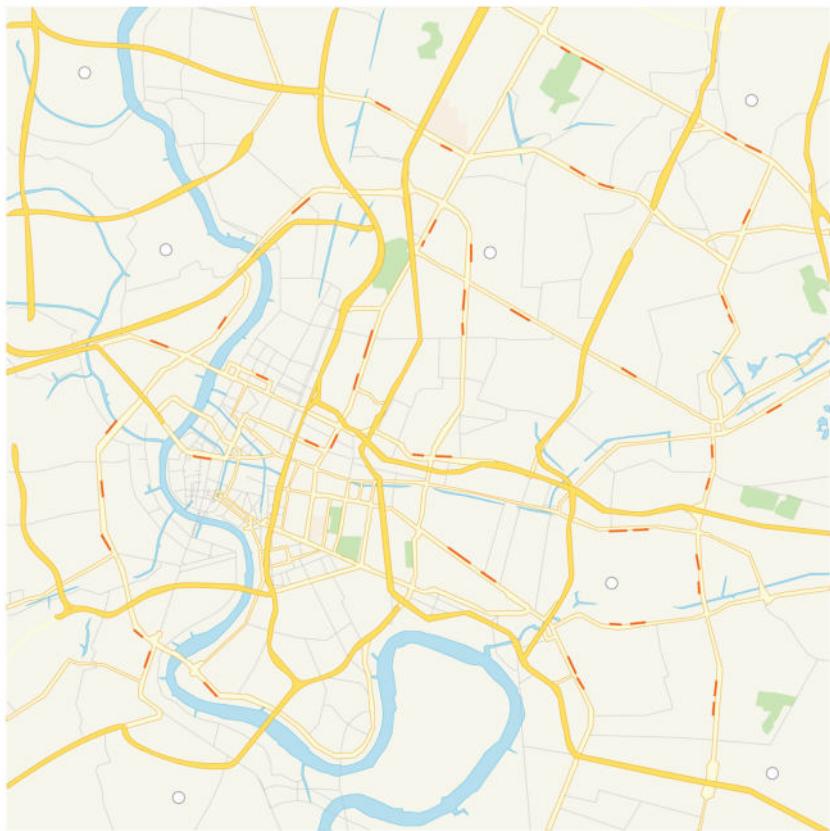
Es bestehen derzeit wenig Angebote für partiell vergleichbaren Wohnraum im Umkreis von X km auf Immobilienportalen zum Abrufdatum 22.11.2023

Einschätzung der Wohnlage:

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Kriterien - aus Makro- und Mikroperspektive - handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage.



Musterfoto



Musterfoto

4.2 Topographie/ Gestalt

Topographische Lage:	eben
Grundstücksform:	rechteckig
Grenzverhältnisse:	Angrenzende Wohngrundstücke in der Umgebung
Eckgrundstück:	Nein

4.3 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungsstand:	Baureifes Land i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.
Erschließungszustand:	Das Objekt ist voll erschlossen.

4.4 Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Eine Auskunft hinsichtlich des abgaben- und beitragsrechtlichen Zustands lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem abgaben- und beitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.5 Altlasten

Eine Auskunft hinsichtlich Altlasten, der Erfassung des Wertermittlungsobjektes als Altlastenverdachtsfläche sowie Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz liegen nicht vor. Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.



4.6 Baurechtliche Situation

Laut Abfrage des geografischen Informationssystems befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Vorgaben wurde im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher, insbesondere bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen.

4.7 Baulasten

Eine Baulastenauskunft liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Im Rahmen des Gutachtens wird von Baulastenfreiheit ausgegangen.

4.8 Denkmalschutz

Das Objekt steht gemäß einer Abfrage der Kulturdenkmäler in Musterbundesland nicht unter Denkmalschutz.



4.9 Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

4.10 Immissionsbelastung

Die Straße Am Forstbann ist hauptsächlich durch Anwohner frequentiert. Daher wurden bei der Besichtigung keine Immissionen festgestellt, welche über das übliche Maß hinausgehen.



5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen sowie die mietpreisbestimmenden Charakteristika wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibung bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Wertermittlungsunterlagen sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht mietpreisbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Konstruktion / Technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes: Wohnhaus

Geschosse: 2 Vollgeschosse

Wohneinheit: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 117,48 m² (gem. Auskunft)

Hinweis: Die Flächenangabe wurde bei der Besichtigung mitgeteilt. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Baujahr:	1996
Nutzung:	Wohnen
Bauart:	Massivbau
Fundamente:	Keine Angaben
Keller / UG:	Keine Angaben
Fassade:	Putz und Anstrich
Dach:	Satteldach
Wände:	Außenwände sowie nicht tragende und tragende Innenwände massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Treppenstufen mit Natursteinbelag, Geländer mit einseitigem Handlauf
Heizungsanlage:	Öl, 2022 saniert
Lüftung:	Fensterlüftung
Raumaufteilung:	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Flur, Essen, Kind 1, Kind2, Gäste WC
Raumaufteilung, Raumgrößen, Belichtung, Besonnung:	Die Raumaufteilung ist funktional, Raumgrößen entsprechen einem üblichen Schnitt, Belichtung und Besonnung ist in geeignetem Maße vorhanden.
Fenster:	Doppelverglaste Holzrahmenfenster mit manuellem Rollladen, Baujahr 1989
Türen:	Holztüren
Fußböden:	Stäbchenparket, Fliesen
Decken:	abgehängte Holzdecken
Wände:	Raufasertapete, teilweise Fliesenspiegel
Bäder/Sanitär:	Raumhoch gefliest, Badewanne, Dusche WC, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Sichtschutzfenster
Gäste WC:	Raumhoch gefliest, WC, Unterputzspülkasten,



Handwaschbecken

Heizkörper: Gliederheizkörper

Elektroinstallationen: Installationen unter Putz, aus Baujahr

Küche: Fliesenspiegel halbhoch, Einbauküche ist Eigentum des Mieters

Balkon/Terrasse: Balkon

Ausstattungsstandard: Das Objekt verfügt über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard

Energetischer Zustand: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein gültiger Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vor. Der Endenergieverbrauch wurde mit 111,5 kWh/(m²*a) ermittelt. Das Objekt ist somit der Klasse D zuzuordnen.

**Modernisierungen/
Renovierungen:** Keine außer Schönheitsreparaturen durch Mieter

Aufzugsanlage(n): Nicht vorhanden

Bauliche Außenanlagen: Grünfläche mit gepflasterter Zuwegung, gepflasterte Stellplätze

Sonstige Anlagen: Verschließbares Kellerabteil

Baumängel/ Lichtschalter im Wohnzimmer defekt

Bauschäden/ Spülkaten im Badezimmer laut Mieter undicht

**Instandsetzungs-
rückstau:** Laut Mieter Probleme mit Kondenswasser an Fensterbank



Beurteilung des baulichen Zustands: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten und altersentsprechenden guten Zustand.

Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Zusammenfassend handelt es sich – mit Blick auf die Wohnnutzung – um eine „durchschnittliche“ Mikrolage. Die Makrolage wird aufgrund der infrastrukturellen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Lage als „durchschnittlich“ eingestuft. Die Wohnlage auf der Mikroebene stellt sich aus sachverständiger Sicht ebenfalls als „durchschnittlich“ dar. Das Gebäude weist eine durchschnittliche Ausstattungsqualität auf. Die Beschaffenheit ist unter Beachtung des Gebäudealters als „gut bis durchschnittlich“ einzustufen.

Insgesamt genügt das Bewertungsobjekt aus sachverständiger Sicht gut den Wohnansprüchen.



6. Flächen

Art des Bewertungsobjektes: Eigentumswohnung

Wohnfläche d. Wohnung 301: 117,48 m²

Derzeitige Miete: 700,00 €

Letzte Mieterhöhung: -

In diesem Kapitel folgen Erläuterungen zu einzelnen Flächenbezeichnungen (nicht abschließend).

6.1 Bruttogrundfläche nach DIN 277-1: 2016-01

Zweck und Anwendungsgebiet der DIN 277 ist in erster Linie, für Baukostenkalkulationen i.S.d. DIN 276 einheitliche und vergleichbare Grundlagen zu schaffen.

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277- 1 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“ bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die BGF wird in die nutzbare Netto-Raumfläche (NRF) und die Konstruktions-Grundfläche (KGF) unterteilt. Die NRF wiederum setzt sich aus der reinen Nutzungsfläche (NUF), der Technikfläche (TF) und der Verkehrsfläche (VF) zusammen.

Die Grundfläche unterscheidet sich – in Anlehnung an die DIN 277-1 – in die drei Bereiche a, b und c. Diese drei Bereiche sind wie folgt definiert:



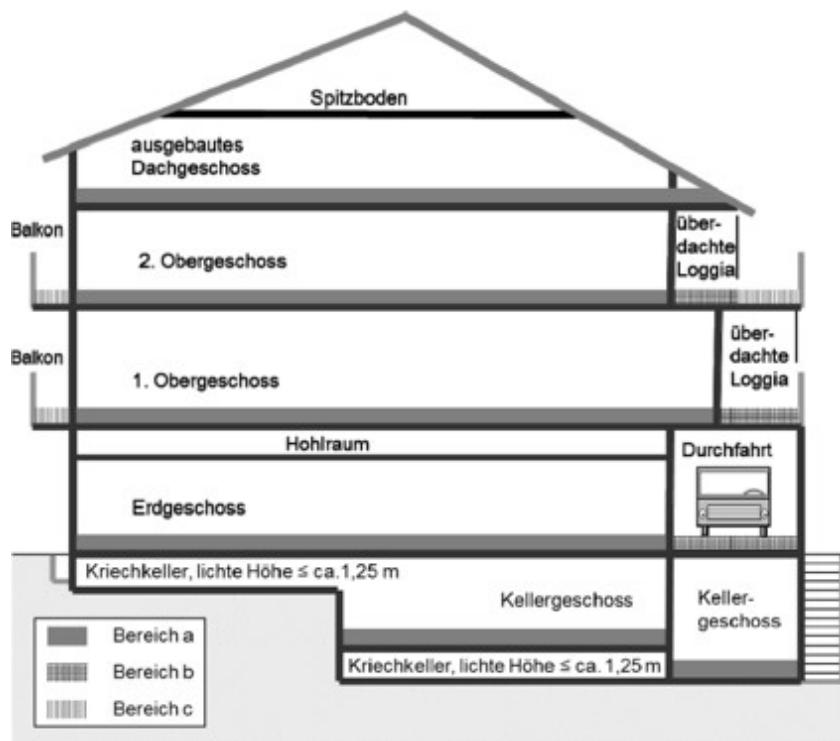


Abbildung 1: Schaubild BGF (Bildquelle: Sachwertrichtlinie – SW-RL (i.d.F. vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012))

Bereich a: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.

Bereich b: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Bereich c: Nicht überdeckte Bereiche.

Dabei sind die äußereren Maße der Bauteile in Fußbodenhöhe, einschließlich ihrer Bekleidung wie z. B. Putz, anzusetzen.

Nicht berücksichtigt werden:

- Konstruktiv oder gestalterisch bedingte Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen
- Kriechkeller
- Kellerschächte
- Außentreppen
- nicht nutzbare Dachflächen oder konstruktiv bedingte Hohlräume.

Somit umfasst die BGF im Gegensatz zur Geschoßfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschoß geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Als Konstruktions-Grundfläche (KGF) versteht man die Summe der Grundflächen aller aufgehenden Bauteile. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile in Fußbodenhöhe, einschließlich Putz und raumhoher Bekleidungen anzusetzen. Die KGF darf auch als Differenz aus BGF und NRF ermittelt werden. DIN 277-1: 2016-01 gliedert die KGF ferner in Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKF), Innenwand- Konstruktions-Grundfläche (IKF), und Trennwand-Grundfläche (TGF).

Unter Netto-Raumfläche (NRF) versteht man die Summe der nutzbaren Grundflächen eines Gebäudes. Zur Berechnung wird sie nochmals in Nutzungsgruppen unterteilt in:

- die Nutzungsfläche (NUF) als zum sinngemäßen Gebrauch eines Gebäudes effektiv nutzbare Grundfläche.
- die Technikfläche (TF), die zur Unterbringung von zentralen haustechnischen Anlagen dient (z.B. Heizung, Maschinenraum für den Aufzug, Raum für Betrieb von Klimaanlagen).
- die Verkehrsfläche (VF), die dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb von Gebäuden oder zum Verlassen im Notfall dient.

6.2 Wohnfläche

Für den Begriff der Wohnfläche existiert derzeit weder eine allgemeingültige Definition noch ein einheitliches Berechnungsschema. Zwar kann die Wohnfläche für den öffentlich geförderten Wohnraum nach der Wohnflächenverordnung ermittelt werden, es fehlt jedoch eine verbindliche Regelung für die Wohnflächenberechnung im frei finanzierten Wohnungsbau.

Daraus resultieren erhebliche Unterschiede bei den Berechnungsgrundlagen und dem Ergebnis einer Wohnflächenermittlung, insbesondere bei Balkonen sowie bei Räumen mit einer geringen Raumhöhe.

6.3 Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Aktualität: Die WoFIV wurde am 25. November 2003 verkündet, trat am 01. Januar 2004 in Kraft und ersetzt die II. BV, die bis dahin Grundlage für Wohnflächenberechnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbau war.

Zweck und Anwendungsgebiet: Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) dient der Wohnflächenermittlung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Zur Wohnfläche gehören demnach folgende Grundflächen:

- die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.



- Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume, wenn sie ausschließlich zu einer Wohnung gehören.
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Nicht zur Wohnfläche gehören die Grundflächen folgender Räume:

- Zubehörräume wie Kellerräume, Abstellräume u. Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung.
- Garagen.
- Räume, die bezüglich ihrer Nutzung nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen.
- Geschäftsräume.

6.4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Aktualität: Die neue Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV) hat die II. BV am 01.01.2004 abgelöst. Aber für alte Verträge und für freifinanzierte Wohnungen ist die II. BV weiterhin gültig.

Zweck und Anwendungsbereich: Die Anwendungsbereiche der II. BV sind zunächst der soziale Wohnungsbau und der steuerbegünstigte freie Wohnungsbau. Auch der freifinanzierte Wohnungsbau setzt diese Verordnung zugrunde.

Die II. BV war, bis zur Ablösung durch die WoFlV im Januar 2004, die gültige Verordnung für die Wohnflächenermittlung bei öffentlich geförderten Wohngebäuden.

Zur Wohnfläche gehören demnach folgende Grundflächen:

- Die Grundflächen der Räume, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.
- Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zur Wohnung gehören.

Nicht zur Wohnfläche gehören die Grundflächen folgender Räume:

- Zubehörräume wie Kellerräume, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume.
- Wirtschaftsräume wie Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume.
- Räume, die bezüglich ihrer Nutzung nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen.
- Geschäftsräume.

Die zweite Berechnungsverordnung setzte sich bei der Wohnflächenberechnung immer mehr durch, obwohl sie gar nicht für den Einfamilienhausbau gedacht war. Sie dient als Grundlage



für die Beantragung von öffentlichen Baudarlehen der Länder. Jedoch sind die Bedingungen für diese Baudarlehen von Bundesland zu Bundesland verschieden. Häufig wird bei diesen Darlehen auch von öffentlichen Fördermitteln gesprochen. Daher wurde diese Berechnungsverordnung auch im Rahmen der Wohnungsförderung geschaffen. Bei dieser Verordnung werden lichte Raumhöhen ab 2 Meter vollauf die Fläche angerechnet und Flächen mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1 und 2 Meter zu 50%.

6.5 DIN 283, Wohnungen, Teil 1, Teil 2

Aktualität: Die DIN 283 wurde im Oktober 1983 zurückgezogen und durch die II. BV ersetzt.

Zweck und Anwendungsgebiet: Die DIN 283 dient der Berechnung von Wohnflächen

Art der ermittelten Flächen:

Wohn/ Schlafräume (auch Wohndielen und ausreichend beheizbare Wintergärten). Abhängig von der Größe wird unterschieden in Wohn- und Schlafzimmer (mind. 10 m²) und Wohn- und Schlafkammern (mind. 6 m² und weniger als 10 m²).

Küchen, die in Wohnküchen (mind. 12 m²) und Kochküchen unterteilt werden.

Nebenräume, z.B. Dielen, Schrankräume, Abstellräume, Windfänge, Vorräume, Flure, Treppen innerhalb der Wohnung einschließlich Treppenabsätze, Galerien, Aborte, Wasch-, Dusch- und Baderäume, Spülküchen, Speisekammern, Besenkammern und dergleichen, Veranden, nichtausreichend beheizbare Wintergärten, Hauslauben (Loggien), Balkone und gedeckte Freisitze.

Die DIN 283 wird nur noch sehr selten verwendet, da Sie bereits ungültig ist. Eine alternative Berechnung zur DIN 283 gibt es nicht. Sie hat jedoch inhaltlich eine große Nähe zur II. Berechnungsverordnung.



6.6 Gegenüberstellung der Grundflächenberechnungen

Grundfläche von:	Anrechenbare Grundfläche zur Wohnfläche:			
	WoflV	II. BV	DIN 283	DIN 277
Räume allgemein mit einer lichten Höhe von mind. 2 m.	100 %	100 %	100 %	100 %
Räume allgemein mit einer lichten Höhe von mind. 1 m.	50 %	50 %	50 %	100 %
Kriechkeller, nicht begehbarer Hohlräume mit einer Höhe von weniger als 1,20 m.	0 %	0 %	0 %	0 %
Allseits umschlossene ausreichend beheizbare Wintergärten	100 %	50 %	100 %	100 %
Allseits umschlossene nicht beheizbare Wintergärten	50 %	Keine Regelung	Keine Regelung	100 %
Gedeckte Loggien, Terrassen, Balkone	25 bis 50 %	bis zu 50 %	25 %	100 %
Nicht gedeckte Loggien, Terrassen, Balkone	25 bis 50 %	bis zu 50 %	0 %	100 %
Dachgärten	25 bis 50 %	bis zu 50 %	keine Regelung	100 %
Flächenanteile unter Treppen	50 % bei lichter Höhe mind. 1 m. 100 % bei lichter Höhe mind. 2 m.	100 % bei lichter Höhe mind. 2 m. Sonst: 0 %	100 % bei lichter Höhe mind. 2 m. Sonst: 0 %	100 %

7. Ermittlung des Mietwertes der Wohnung

7.1 Vorbemerkungen

Die in diesem Gutachten zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete wird nach den Vorschriften des § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde. Sie ist als der für vergleichbare Wohnungen am Markt tatsächlich durchschnittlich gezahlte Mietzins definiert. In diesem Gutachten wird die ortsübliche Vergleichsmiete als sog. "Netto-Kaltmiete" (Grundmiete ohne jegliche umlagefähigen Nebenkosten und Mehrwertsteuer) ermittelt.

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter folgenden Prämissen verlangen:

- Die Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein.
- Frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung kann ein nächstes Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht werden.
- Beachtung der Kappungsgrenze, welche besagt, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 abgesehen, um höchstens 20 Prozent (bzw. 15 Prozent in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) erhöhen darf.

Bei Anpassungen von Mieten für Wohnraum ist der Vermieter verpflichtet, die neue Mietforderung gegenüber dem Mieter in Texform zu erklären und zu begründen. Gemäß § 558a BGB existieren vier Formen der Begründung für eine Mieterhöhung:

- Mietspiegel (§§ 558c, 558d)
- Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e)
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Benennung von mindestens drei Vergleichsmieten

Der Sachverständige muss das zu begutachtende Mietobjekt in das Mietpreisgefüge der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einordnen und diese Einordnung begründen. Die Einordnung kann im Rahmen eines bestehenden Mietpreisspiegels und/oder durch Vergleich mit Mietpreisen für vergleichbare Mietobjekte, d.h. mittels sogenannter Vergleichsmieten, erfolgen.



7.2 Verfahren zur Bestimmung des Mietwerts

7.2.1 Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist nach § 558c BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (Mieter- und Vermieterverbände, Immobilienmakler usw.) gemeinsam erstellt und/oder anerkannt worden ist. Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln existiert nicht. Es werden einfache und qualifizierte Mietspiegel unterschieden, wobei an letztere höhere Anforderungen gestellt werden. Diese müssen gemäß § 558d BGB etwa nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden, Anerkennung von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter finden, alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden und alle vier Jahre neu erstellt werden. Mietspiegel werden entweder als Tabellenmietspiegel oder als Regressionsmietspiegel erstellt. Sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, wird diesem hinsichtlich Aussagekraft für die ortsübliche Vergleichsmiete Vorrang vor anderen Erkenntnisquellen gegeben. Mietspiegel sind nicht einheitlich aufgebaut. In der Regel enthält ein Mietspiegel verschiedene Kategorien mit unterschiedlichen Ausprägungen, mit deren Hilfe aus den Eigenschaften einer Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels eine Abschätzung des üblichen Mietzinses möglich ist. Solche Kategorien und mögliche Ausprägungen sind z. B. Lage, Baujahr des Hauses, Zustand und Qualität der Ausstattung.

7.2.2 Mietvergleich

Existiert eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Mietobjekten (Mietdatenbank, § 558e BGB), so kann ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Mietpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen einzelner Merkmale der Mietobjekte sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



7.2.3 Angebotsmieten

Existiert eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Mietobjekten auf dem Mietmarkt, so kann ein Vergleich mit den Angebotsmieten durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

Der Vergleich der Angebotsmieten kann nur zur Ergebnisunterstützung dienen. Die ausschließliche Ermittlung des Mietwerts eines Objekts über Angebotsmieten ist nicht belastbar.

Als alleiniges Verfahren werden Angebotsmieten nur dann verwendet, wenn für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, dem Sachverständigen weder ein zum Stichtag gültiger Mietspiegel noch eine ausreichende Anzahl an Vergleichsmieten vorliegen.



8. Wertrelevante Eigenschaften des Bewertungsobjekts

Gebäudetyp:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	Wohnen
Derzeitige Miete:	700,00 €
Wohnfläche des Bewertungsobjektes:	117,48 m ²
Baujahr oder Jahr der letzten Kernsanierung:	1989
Lage:	Durchschnittlich
Ausstattung:	Durchschnittlich
Ausstattungselement Heizung:	Öl-Zentralheizung
Bewertung Heizung:	Durchschnittlich
Ausstattungselement Sanitär:	Durchschnittlich
Bewertung Sanitär:	Durchschnittlich



9. Mietspiegel

Für den Bereich der Stadt *Musterstadt* liegt kein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB vor. Es existiert auch kein unqualifizierter Mietspiegel. Somit kann kein Mietansatz aus einem Mietspiegel für das Bewertungsobjekt abgeleitet werden.

10. Mietdatenbank

Für den Bereich der Stadt *Musterstadt* liegt keine Mietdatenbank i.S.d. § 558e BGB vor.

11. Mietvergleich

11.1 Herkunft der Daten

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens berücksichtigten Mieten/Daten entstammen folgenden Quellen:

- a) Tätigkeit als Mietwertgutachter im privaten Auftrag
- b) Tätigkeit als Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien (insb. ertragswertorientierter Objekte sowie Ein- und Zweifamilienhäuser und vermieteter Eigentumswohnungen)
- c) regelmäßige Marktbeobachtung durch Studium der Tageszeitungen und Internetrecherche, wobei bewusst ist, dass es sich hier um Mietpreisforderungen handelt
- d) IVD (RDM und VDM) - Preisspiegel, wobei bekannt ist, dass es sich hierbei um Durchschnittsmieten aus Neuabschlüssen handelt
- e) Gespräche mit regionalen Maklern, Hausverwaltern und Miatern
- f) Kontakte zu Bestandshaltern/Vermietern in der Region

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.



11.2 Offenlegung der Daten

Zu einer Offenlegung der Vergleichsdaten durch Bekanntgabe der Adressen der einbezogenen Objekte ist meine Person aus folgenden Gründen nicht bereit:

Bisher wurde noch von keiner offiziellen Stelle bestätigt, dass ohne Folgen bzw. ohne strafrechtliche Konsequenzen gegen das Datenschutzgesetz verstoßen werden kann.

- a) § 203 Abs. 2 Ziffer 5 StGB in dem der Sachverständige die Bekanntgabe von Daten, die er durch seine Tätigkeit in Erfahrung gebracht hat, unter Strafe gestellt wird, außer Acht lassen kann
- b) die Sachverständigenordnung, nach der erlangte Kenntnisse nicht unbefugt weitergegeben werden dürfen, außer Acht gelassen werden darf.

Außerdem besteht gemäß § 383 Abs. 1, Ziffer 6 in Verbindung mit § 402 ZPO ein Zeugnisverweigerungsrecht für Personen, denen Kraft ihres Amtes Tatsachen anvertraut sind, deren Geheimhaltung u.a. durch gesetzliche Vorschriften geboten ist.

Unabhängig von den gesetzlichen Verbots ist meine Person aus existenziellen Gründen nicht bereit, die mir bekannt gewordenen Vergleichsdaten offen zu legen, da hier die Privatsphäre der Informanten berührt wird, die bei einer Offenlage ihrer Daten kaum noch bereit wären in Zukunft Auskünfte zu erteilen. Somit wäre eine Berufsausübung meinerseits nicht mehr gewährleistet.

Insoweit befindet sich meine Person im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und deren Urteilen vom 11.10.94 und 16.07.97. In der Begründung des Urteils aus 1994 wird ausgeführt, dass je umfassender der Tatsachenstoff ist, der Nutzen des Kenntnisstandes, umso mehr abnimmt. Ferner wird daraufhin gewiesen, dass eine Offenlegung der Befundtatsachen entbehrlich ist, sofern erwartet werden kann, dass auch bei einer Überprüfung das Gutachten nicht in Frage gestellt wird.

In einem weiteren Beschluss vom 16.07.97 (1BvR 860/97) wurde zudem unmissverständlich darauf hingewiesen, dass es verfassungsrechtlich unbedenklich ist, wenn ein Sachverständiger die Adressen der Vergleichsobjekte mangels Zustimmung der Betroffenen nicht bekannt gibt.

Dem Sachverständigen liegen ausreichend Vergleichsmieten vor. Daher werden diese zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.



11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen des Mietvergleichs

Beschreibung der Lagemarkmale

Zentrum:

Das Zentrum umfasst hauptsächlich Lagen in Fußgängerzonen und vergleichbare Lagen. Es bezieht sich nicht auf Dorfzentren oder Ähnliches. Die Beschreibung für gute bzw. einfache Wohnlage gilt auch für Zentrumslagen.

Sehr gute Wohnlage:

Eine sehr gute Wohnlage liegt dann vor, wenn die Hauptwohnräume in Lagen mit schönem Blick auf z.B. Seen, Garten/Grünanlage/Park und ohne Verkehrsbelästigung liegen oder im Umkreis von 200 m die Bebauung offen ist (hauptsächlich freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser). Zusätzliche Indikatoren für eine sehr gute Wohnlage sind u.a.: historisch/architektonisch besondere Bauwerke, sonnenseitige Ausrichtung der Hauptwohnräume, Wohnung unmittelbar am Flussufer oder Seeufer, Freizeiteinrichtungen (z. B. Bad, Sporteinrichtungen) sowie Einkaufsläden, Ärzte und Apotheken sind weniger als 500 m entfernt, schöner Blick auf historische Bauten, Parkmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Gute Wohnlage:

Eine gute Wohnlage liegt insbesondere dann vor, wenn die Hauptwohnräume in Richtung Garten/Grünanlage/Park, möglichst ohne oder mit geringer Verkehrsbelästigung liegen oder im Umkreis von 200 m die Bebauung offen ist (hauptsächlich Ein-/Zweifamilienhäuser) und gleichzeitig der Grad an Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz oder Erschütterungen gering ist. Zusätzliche Indikatoren für eine gute Wohnlage sind: sonnenseitige Ausrichtung der Hauptwohnräume, die Wohnung liegt unmittelbar in der Nähe von Grünanlagen, Freizeiteinrichtungen (z. B. Bad, Sporteinrichtungen) sind weniger als 1.000 m entfernt, schöner Blick auf historische Bauten.

Mittlere Wohnlage:

Bei einer mittleren Wohnlage überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale.

Einfache Wohnlage:

Eine einfache Wohnlage liegt insbesondere dann vor, wenn z. B. Hauptwohnräume starken Belastungen durch Lärm (z.B. Einflugschneise von Flughafen, Hauptverkehrsstraße oder Be- und Entladung von Lkwo. Ä.) ausgesetzt, die Art der Bebauung als „geschlossen ohne Freiflächen“ zu bezeichnen ist und die direkte Umgebung keinerlei Begrünung aufweist. Weitere Indikatoren für eine einfache



Wohnlage sind: Die Wohnung liegt in einem negativ behafteten sozialen Umfeld, die Wohnung ist schlecht belichtet (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich), die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist über 1.000 m entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) sind über 1.000 m entfernt, die Zentralität der Wohnlage insgesamt (z. B. hinsichtlich öffentlicher und privater Infrastruktur, Nähe zu Schulen/Kindergärten) ist schlecht, Grünanlagen bzw. Kinderspielplätze sind über 1.000 m entfernt, die Wohnung ist überschwemmungsgefährdet, die Wohnung liegt im Hinterhaus bzw. Rückgebäude.

Sonstige Lagen / Nicht-Wohnlagen:

Sonstige Lagen liegen insbesondere dann vor, wenn sich die Wohneinheiten in Lagen befinden, die nicht typischerweise für Wohnzwecke angeordnet sind (z. B. Wohnung im Gewerbegebiet).

Beschreibung der Ausstattungsmerkmale

Einfache Ausstattung:

Unter einer „einfachen Ausstattung“ versteht man: Wohnungen ohne Zentralheizung, mit Bodenbelägen in einfachster Ausführung oder ohne Belag (kein Teppich/Parkett-Fußboden), ohne doppelverglaste Fenster sowie Küche/Bad (Dusche) ohne Fliesen. In Wohnungen mit „einfacher Ausstattung“ sind die Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend auf Putz verlegt. Weitere Kriterien kommen hinzu: schlechter Zuschnitt der Wohnung und Toilette außerhalb der Wohnung.

Mittlere Ausstattung:

Unter einer „mittleren Ausstattung“ versteht man: Wohnungen mit einem Bad (mit Dusche) oder Zentralheizung sowie Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher bis bessere Art und Ausführung. Weiter ist bei der mittleren Ausstattung anzunehmen, dass Dusche und/oder Küche teilweise oder raumhoch gefliest sind und Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz liegen. Außerdem sollte eine solche Wohnung über Fenster mit Zweifachverglasung und manuelle Rollläden verfügen und einen gut nutzbaren Zuschnitt haben.

Gute Ausstattung:

Wohnungen mit ein bis zwei Bädern mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/Urinal, einem Gäste-WC, bodengleicher Dusche sowie Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität und Zentralheizung werden unter dem Merkmal „gute



Ausstattung" eingeordnet. Sie verfügen des Weiteren über hochwertigere Fußbodenbeläge wie Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Teppich- oder Parkettböden. In der Regel sind die Versorgungsleitungen unter Putz verlegt, die Wohnungen sind mit zweifach- oder dreifachverglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden ausgestattet sowie mit einem guten Zuschnitt versehen. Die Wohnungen mit „guter Ausstattung“ entsprechen neuesten Ansprüchendes zeitgerechten Wohnens.

Sehr gute Ausstattung:

Unter einer „sehr guten“ Ausstattung versteht man: Wohnungen mit großen feststehenden Fensterflächen, Spezial- (Schall- und Sonnenschutz) oder Dreifachverglasung. Die Fußbodenbeläge sind in der Regel hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten oder hochwertige Edelholzböden auf einer gedämmten Unterkonstruktion. Die Wohnungen verfügen über mehrere großzügige, hochwertige Bäder, ein Gäste-WC sowie hochwertige oberflächenstrukturierte Wand- und Bodenplatten. Wohnungen mit „sehr guter“ Ausstattung sind mit Fußbodenheizung und teilweise zusätzlich einer aufwendigen Kaminanlage ausgestattet.

Sonstige Ausstattung:

Sonstige Ausstattung berücksichtigt z.B. ob ein Objekt bzw. ein Vergleichsobjekt über folgende Merkmale verfügt: Balkon/Terrasse, gehobene Wohnungs- und Küchenausstattung oder große wohnungseigene Freifläche. Außerdem wird hier auch berücksichtigt, ob eine Wohnung saniert wurde oder nicht.



11.4 Durchführung des Mietvergleichs

11.4.1 Vergleichsmieten

Als Vergleichsmieten konnten 3 Datensätze herangezogen werden. Da diese nicht alle in hinreichendem Maße mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, sind diese mittels Anpassungsfaktoren anzupassen.

Nr.	Fläche	Preis	Ausstattung	Umkreis	Erhebung
1	190,00 m ²	9,47 €/m ²	gehoben, unsaniert	PLZ Musterstadt	2019
2	89,64 m ²	7,59 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2019
3	125,00 m ²	10,00 €/m ²	durchschnittlich, saniert	PLZ Musterstadt	2023

11.4.2 Anpassung der Vergleichsmieten

Um eine angemessene Vergleichbarkeit der Vergleichsobjekte mit den Bewertungsobjekten herzustellen, werden Anpassungsfaktoren für verschiedene Merkmale ermittelt und angewandt.

Für die Vergleichsobjekte werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Wohnfläche

Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Mietpreis.

Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmetermieten als größere Wohneinheiten.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 47 m² bis ca. 115 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekten vergleichbar dar.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

20,0 m ²	= ca. 1,15
30,0 m ²	= ca. 1,10
40,0 m ²	= ca. 1,06
50,0 m ²	= ca. 1,04
60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96



100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89
> 190,0 m ²	= k.A.

Der jeweilige Faktor berechnet sich aus dem Faktor des Wertermittlungsobjektes geteilt durch den Umrechnungskoeffizienten des Vergleichsobjektes. Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Homogenität des Portfolios, eine komprimierte Fassung dieser Umrechnungskoeffizienten in Ansatz gebracht.

Lage:

Bessere Lagekriterien werden eine höhere Relevanz beigemessen. Entsprechend werden die folgenden vier Einstufungen mit angemessenen Faktoren berücksichtigt:

Sehr gut	→ Faktor: 1,20
Gut	→ Faktor: 1,10
Durchschnittlich	→ Faktor: 1,00
Unterdurchschnittlich	→ Faktor: 0,90

Heizung, Sanitär und Sonstiges

Diese Kriterien werden anhand der folgenden vier Einstufungen mit angemessenen Faktoren berücksichtigt:

Sehr gut	→ Faktor: 1,10
Gut	→ Faktor: 1,05
Durchschnittlich	→ Faktor: 1,00
Unterdurchschnittlich	→ Faktor: 0,95



Marktentwicklung

Um die zeitliche Entwicklung zu berücksichtigen, werden die Werte mithilfe eines Index auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Destatis hat einen Index veröffentlicht (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi044a.html>), welche die Entwicklung der Nettokaltmiete darstellt. Für die Anpassung der Werte scheint dieser Index geeignet und wird daher verwendet.

11.4.3 Ergebnis Mietvergleich

Nach Anpassung der Datensätze ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,20€/m².

Nr.	Fläche	Preis	Ausstattung	Erhebung	Anpassungsfaktor	Angepasster Mietpreis
1	190,00 m ²	9,47 €/m ²	gehoben, unsaniert	2019	1,01	9,56 €/m ²
2	89,64 m ²	7,59 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2019	1,02	7,74 €/m ²
3	125,00 m ²	10,00 €/m ²	durchschnittlich, saniert	2023	1,03	10,30 €/m ²
	Σ					9,20 €/m ²

Bei einer ermittelten durchschnittlichen Miete (ohne Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen) von 9,20 €/m² ergibt sich bei einer Wohnfläche von 117,48 m² eine monatliche Kaltmiete von

rd. 1.081 €.

11.5 Angebotsmieten

Dem Sachverständigen liegen ausreichende Mietangebote vor.

Ort:	<i>Musterort A, Musterort B, Musterort C, Musterort D, Musterort E, Musterort F, Musterort G</i>
Ermittelte mittlere (angepasste) Angebotsmiete:	10,07 €/m ²
Spanne (angepasst):	7,77 – 11,70 €/m ²
Quelle:	ImmoScout24, Immowelt
Stichtag:	15.12.2023



Folgende Angebotsmieten wurden für vergleichbare Wohnungen recherchiert:

Nr.	Mietpreis	Fläche	Preis	Ausstattung	Umkreis	Erhebung
1	990,00 €	100 m ²	9,90 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
2	1.300,00 €	115 m ²	11,30 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
3	1.280,00 €	120 m ²	10,67 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
4	1.560,00 €	128 m ²	12,19 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
5	900,00 €	110 m ²	8,18 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
6	1.150,00 €	127 m ²	9,06 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
7	1.350,00 €	110 m ²	12,27 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023
8	1.200,00 €	113 m ²	10,62 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	PLZ Musterstadt	2023

Die unterschiedlichen Lagen werden durch eine Anpassung berücksichtigt. Die Anpassung orientiert sich an den oben genannten Faktoren für Lage.

Nr.	Mietpreis	Fläche	Preis	Ausstattung	Erhebung	Anpassungsfaktor	Angepasster Mietpreis
1	990,00 €	100 m ²	9,90 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,98	9,70 €/m ²
2	1.300,00 €	115 m ²	11,30 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,90	10,17 €/m ²
3	1.280,00 €	120 m ²	10,67 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,90	9,60 €/m ²
4	1.560,00 €	128 m ²	12,19 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,96	11,70 €/m ²
5	900,00 €	110 m ²	8,18 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,95	7,77 €/m ²
6	1.150,00 €	127 m ²	9,06 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,96	8,69 €/m ²
7	1.350,00 €	110 m ²	12,27 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	0,95	11,66 €/m ²
8	1.200,00 €	113 m ²	10,62 €/m ²	durchschnittlich, unsaniert	2023	1,06	11,26 €/m ²
					Σ		10,07 €/m ²

**Durchschnittliche Angebotsmiete aus den obigen 10,07
Portalen €/m²**

Bei einer ermittelten durchschnittlichen Miete (ohne Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen) von 10,07 €/m² ergibt sich bei einer Wohnfläche von 117,48 m² eine monatliche Kaltmiete von

rd. 1.183 €.



11.6 Recherche Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise *Mustername*, *Musterstadt A*, *Musterstadt B*, *Musterstadt C* und des *Musterlandkreis* hat einen Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht. In diesem ist eine Mietwertübersicht enthalten. Die Daten wurden durch eine Umfrage gewonnen.

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 90 m ² Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
1965	6,36	6,71	7,18	7,65	8,12
1970	6,49	6,85	7,32	7,79	8,26
1975	6,63	6,98	7,45	7,92	8,39
1980	6,77	7,12	7,59	8,06	8,53
1985	6,90	7,26	7,73	8,20	8,67
1990	7,04	7,39	7,86	8,33	8,80
1995	7,18	7,53	8,00	8,47	8,94
2000	7,31	7,66	8,14	8,61	9,08
2005	7,45	7,80	8,27	8,74	9,21
2010	7,58	7,94	8,41	8,88	9,35
2015	7,72	8,07	8,54	9,02	9,49
2020	7,86	8,21	8,68	9,15	9,62

Der Bodenrichtwert für das Objekt liegt bei 370 €/m² und das Baujahr ist 1989. Für das Baujahr des Objekts wurden keine Werte veröffentlicht. Interpoliert wurde für das Baujahr 1989 ein Mietpreis von 8,30 €/m² berechnet. Dieser kann noch angepasst werden, dafür wurden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.



Wohnfläche	Umrechnungsfaktor
70 m ²	1,03
80 m ²	1,02
90 m ²	1,00
100 m ²	0,98
110 m ²	0,97
120 m ²	0,95
130 m ²	0,93
140 m ²	0,92
150 m ²	0,90
160 m ²	0,88

Der Mietwert wurde für eine Wohnung mit 90 m² Wohnfläche veröffentlicht. Die Wohnung hat jedoch eine Größe von 117,48 m², bzw. gerundet 120 m². Dementsprechend wird der Mietwert von 8,30 €/m² auf 7,89 €/m² angepasst.

Standardstufe -Ausstattung-	Umrechnungsfaktor
1,5 -einfach-	0,92
2,5 -zeitgemäß-	1,00
3,5 -gehoben u. modern-	1,08
4,5 -stark gehoben u. luxuriös-	1,16

Eine Anpassung aufgrund der Standardstufe wird nicht vorgenommen. Die Mietwerte wurden für eine Wohnung mit einer zeitgemäßen Ausstattung veröffentlicht, dass trifft auf die Wohnung zu.

Die im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Mietpreise haben den Stichtag 01.01.2022, der Bewertungsstichtag ist der 25.10.2023. Um die zeitliche Entwicklung zu berücksichtigen, muss der ermittelte Mietpreis angepasst werden. Destatis hat in einer Veröffentlichung den Verbraucherpreisindex aufgeschlüsselt und Indexwerte für die Nettokaltmiete veröffentlicht. Der Index für die Nettokaltmiete lag im Januar 2022 bei 102,0, im Oktober 2023 lag er bei 105,6. Die Steigerung beträgt also 3,5 %, daher wird der Mietwert mit einem Faktor von 1,035 angepasst. Der angepasste Mietwert liegt bei 8,17 €/m²

Bei einer ermittelten durchschnittlichen Miete (ohne Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen) von 8,17 €/m² ergibt sich bei einer Wohnfläche von 117,48 m² eine monatliche Kaltmiete von

rd. 960 €

11.7 Recherche in Mietdatenbanken (keine Mietdatenbank i.S.d. § 558e BGB)

Folgende Mietpreisspannen und durchschnittliche Mietpreise wurden aus den folgenden Mietdatenbanken entnommen:

Quelle	Mietpreisspanne Ø Mietpreis		Erklärungen
	[€/m ²]	[€/m ²]	
Engel&Völkers	-	12,86	Angebotspreise auf Immobilienportalen, Stand 12. September 2023
Wohnungsboerse	-	11,57	Für eine 100 m ² Wohnung, bei einer 60 m ² Wohnung liegt der Preis bei 11,25 €/m ²
Miete-Aktuell	-	11,28	Für 100-120 m ² große Wohnungen
Mietpreis.Info	7,54 - 21,05	12,15	Aus Angebotsmieten für Bestandsimmobilien berechnet
Homeday	8,40 - 14,30	11,00	Daten wurden für das Q 3 2023 berechnet
Mittelwert		11,77	

Bei einer ermittelten durchschnittlichen Miete (ohne Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen) von 11,77 €/m² ergibt sich bei einer Wohnfläche von 117,48 m² eine monatliche Kaltmiete von

rd. 1.383 €.

11.8 Zusammenfassung

Es ergeben sich folgende ermittelte/recherchierte Mietwerte:

	Wohnung (117,48 m ²)	
Mietvergleich:	9,20 €/m ²	Rd. 1.081 €
Gutachterausschuss:	8,17 €/m ²	Rd. 960 €
Angebotsmieten:	10,07 €/m ²	Rd. 1.183 €
Mietdatenbanken:	11,77 €/m ²	Rd. 1.383 €
Durchschnitt	9,80 €/m ²	Rd. 1.151 €



12. Mietwert

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in *Musterstadt* sowie der ermittelten/recherchierten Mieten wird der Mietwert des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 sachverständig geschätzt auf

9,80 €/m²

(9,80 – 11,76 €/m²)

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird zum Bewertungsstichtag 23.10.2023 in *PLZ Musterstadt* bei einer Mietfläche von 117,48 m² mit monatlich

rd. 1.151 €

ermittelt.

Diese Mietwerte wurden entsprechend der Grundsätze für die Ermittlung der Mietwerte von Grundstücken ermittelt. Die weitere Nutzung, wie Garage, Garten, etc., wurde bei den Mietwerten ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Musterstadt, 21.12.2023

(Stempel)

(Stempel)

(Stempel)

Herr Mustermann

Frau Mustermann



Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

