

# Gewerbemieten und deren sachverständige Bewertung

Hinweise aus Sicht des Mietensachverständigen von Dr. Manfred Otto Stelter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung
- 2 Faktoren zur Bestimmung des Mietpreises
  - 2.1 Einzelhandel
  - 2.2 Büros/Praxen
  - 2.3 Lager- und Fabrikationsflächen
- 3 Exkurs: Mietpreisbewertung für Spezialimmobilien
- 4 Größe gewerblicher Mietflächen
- 5 Datenquellen für Gewerbemieten
- 6 Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Gewerberaummietverträgen
- 7 Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von Gewerbemieten

## 1 Einleitung

Im Gewerberaummietrecht sind die Parteien bei der Vereinbarung der Miethöhe im Wesentlichen frei, begrenzt jedoch durch den § 138 BGB. Von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung i. S. v. § 138 Abs. 1 BGB kann bei gewerblichen Mietverhältnissen frühestens dann ausgegangen werden, wenn der angemessene Mietzins um ca. 100% überschritten wird. Die Nichtigkeit des Vertrages setzt aber selbst bei einer solchen Überschreitung eine Ausnutzung der wirtschaftlich schwächeren Lage des Mieters durch den Vermieter voraus.

Die Vertragsfreiheit bei Gewerbemietverträgen schlägt sich auch in weiteren von der Wohnraummiete abweichenden Mietstrukturen nieder. So finden sich neben Nettokaltmieten, Bruttokaltmieten und Bruttowarmmieten auch vereinbarte Mietstrukturen mit der Überwälzung weiterer Kosten auf den Gewerbemietler, bis hin zu sog. Triple-Net-Mieten. (Davon wird gesprochen, wenn der Mieter neben den Betriebskosten auch die Instandhaltungskosten an Dach und Fach übernimmt. Dies bezieht sich auf Instandhaltungsmaßnahmen am Dach, an der Fassade, an Fenstern und Außentüren. Ein solcher Mietvertrag ist nur bei Gewerberaummietverträgen möglich. Die Verpflichtung des Mieters aus einem Triple-Net-Mietvertrag entspricht dem englischen Vertragstyp, bei dem der Mieter "Full Repair and Insurance Lease", d.h. volle Reparatur- und Versicherungszahlungen zur Miete übernimmt.)

Nur bei Gewerbe auftretenden Entgeltbegriffe sind Umsatzmiete sowie branchen- und platzübliche Mieten, worauf mitunter bei der Vereinbarung zur Neufestsetzung oder Anpassung in Gewerbemietverträgen Bezug genommen wird:

Umsatzmiete: Bei Abwesenheit einer gesetzlichen Definition ist der Parteienwille für den Inhalt der Umsatzmiete entscheidend. Im Allgemeinen sind Umsatz- und Gewinnbeteiligungsklauseln auch nach dem Indexierungsverbot gemäß § 2 PaPkg genehmigungsfrei. Ausnahmen bilden jedoch nach wie vor Mietverträge über Apotheken. Hier gilt nach § 8 Satz 2 ApothekenG: „...insbesondere auch am Umsatz oder Gewinn ausgerichtete Mietverträge sind unzulässig. Pachtverträge über Apotheken nach § 9, bei denen die Pacht vom Umsatz oder Gewinn abhängig ist, gelten nicht als Vereinbarungen im Sinne des Satzes 2...“. Die Höhe der Umsatzmiete richtet sich regelmäßig nach dem mietvertraglich vereinbarten Prozentanteil am aus der betreffenden Räumlichkeit erzielten und an den Vermieter abzuführenden Monatsumsatz.

Eine branchenübliche Miete bezeichnet eine Miete für eine bestimmte Nutzungsbranche, z. B. für Apotheken, Banken/Bankfilialen o. ä. Wird die zu bewertende Gewerbemiete so spezifiziert, können Vergleichsmieten etwa aus dem weiteren Nutzungsfeld der Ladengeschäfte nicht bzw. nicht ohne weitere Begründung herangezogen werden. Eine platzübliche Miete ist eine Miete, „die z. B. in einer bestimmten Straße, zudem in einem bestimmten Bereich oder an einer bestimmten Straßenseite bezahlt wird oder welche in einem größeren Umfeld von verschiedenen Vermietern einheitlich gefordert wird. Dies können z. B. die Durchschnittsmieten eines abgegrenzten Einkaufszentrums sein.“ (Dröge, Hdb. der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005) Hier gilt das zur branchenüblichen Miete ausgeführte analog. Die Verknüpfung insbesondere von branchen- und örtlichkeitsbezogenen Vorgaben an eine sachverständige Mitpreisbewertung kann bei überdehnten Forderungen der Auftraggeber dazu führen, dass der Bewertungsauftrag praktisch nicht durchgeführt werden kann. Dann sollte der Gutachtenauftrag auf ein Niveau der praktischen (und auch wirtschaftlich vertretbaren) Durchführbarkeit zurückgeführt werden; sollte dies nicht möglich sein ist es angeraten, derartige Aufträge nicht anzunehmen.

Auch in der Gewerbemiete ist die Vereinbarung einer Staffelmiete möglich; ebenso ist es zulässig, einen Gewerberaummietvertrag mit einer Indexklausel zu versehen.

Spezielle Mieterhöhungsvorschriften für die Gewerberaummiete gibt es nicht. Es gilt das allgemeine Schuldrecht. Soweit die Parteien keinen Zeitmietvertrag oder einen Kündigungsausschluss vereinbart haben, sind alle Vertragsveränderungen über eine Änderungskündigung durchzusetzen. Individualvertraglich können aber die Miethöhevorschriften des BGB einschließlich der Mieterhöhung nach Modernisierung auch in der Gewerberaummiete vereinbart werden.

Auf die nach §1 Preisklauselgesetz PrKG zulässigen Spannungsklauseln, Leistungsvorbehalte und Kostenelementeklauseln wird eingegangen unter Pkt. 6 der Hinweise sowie in den Abhandlungen [https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/die-indexklausel-im-gewerberaummietvertrag\\_258\\_415168.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/die-indexklausel-im-gewerberaummietvertrag_258_415168.html)  
[https://www.ihk-koeln.de/upload/Wertsicherungsklauseln\\_9951.pdf](https://www.ihk-koeln.de/upload/Wertsicherungsklauseln_9951.pdf).

## 2 Faktoren zur Bestimmung des Mietpreises

Der Gewerbevermietungsmarkt wird in der allgemeinen Betrachtung wie folgt strukturiert:

- Einzelhandel, Läden, Verkaufsflächen, Andienungsflächen
- Büro-/Praxisflächen
- Hallenflächen
- Lagerplätze
- Spezialimmobilien –Beherbergung/Gastronomie, Kliniken, Freizeit

Die wichtigsten Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten sind die Lage des Standortes, die Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit und Frequentierung sowie die Objektgröße, die vermietetseitige Ausstattung und der bauliche Zustand.

### 2.1 Einzelhandel

Mietpreisdeterminanten Einzelhandel, Läden, Verkaufsflächen, Andienungsflächen:

| Nutzwert  | Bemerkung  |
|---|--|
| Lage  | allgemein anerkannt als wichtigster Nutzwert – siehe unten Unterscheidungen 1A-Lage usw.; bei Mietpreisbewertung genaue Marktrecherche erforderlich, da die Anwendung von Lagestrukturierungen nur in Abhängigkeit vom Einzelfall sinnvoll ist; in praktischer Bewertung ist Einführung von Lagekorrekturen belastbar schwer zu begründen.   |
| Größe   Teilflächenproportionen                                     | allgemein anerkannt nach der Lage wichtiger Nutzwert; bei Mietpreisbewertung Orientierung an den Laden-Größenclustern der örtlichen Verkehrsauffassung sinnvoll; Vergleichsverfahren sollten in einem dieser Größencluster durchgeführt werden; bei Mietpreisbewertung Befassung mit Teilflächenproportionen aus der Empirie des Vergleichsmaterials i. d. R. schwierig; möglicherweise Bezug auf Orientierungswerte – s. u. |
| Schaufensterfront und Ladetiefe   bei mehreren Ebenen Etagenbindung | bei Marktberichten mitunter Angabe von Standards für Fensterfronten und stufenfreie Zugangssituation; Mietpreisdifferenzierung über Zoning-Methode – s. u. – als Hilfskonstruktion und ggf. auch auf Abstufung bei mehreren Nutzungsebenen hilfreich.  |
| Eingangsbereich, Zugangsmöglichkeit, Werbemöglichkeit, Anlieferung  | Sind weitere Faktoren, die bei der Ableitung von Einzelvergleichsmieten ggf. als besondere objektspezifische Ausprägungen von Nutzwertmerkmalen berücksichtigt werden können.  |
| optischer Eindruck der Baulichkeit, Vermieterseitige Ausstattungen  | Einflussfaktoren, die für die Höhe des Mietpreises von eher untergeordneter Bedeutung sind.  |

Die **Lage** wird gemeinhin als ein wichtiges Kriterium einer Immobilie erachtet. Dabei unterscheidet man zwischen Makrolage (Region) und Mikrolage (nähere Umgebung).

Zur Beurteilung einer Gewerbelage werden vor allem die folgenden Merkmale analysiert:

Struktur des Gewerbegebietes, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Anfahrt- und Parkmöglichkeiten, zukünftige Entwicklung der Lage. Die Qualität einer Lage lässt sich mit Hilfe der Standortanalyse und Marktanalyse bestimmen. Danach können Gewerbelagen in vier Hauptgruppen gegliedert werden: 1A-Lage | 2A-Lage | 1B-Lage | 2B-Lage.

Als beste Lage gilt die 1A-Lage. Laut der Definition des GfK-Prisma-Instituts => 1A-Lage = Geschäftslage im Zentrum einer Stadt mit höchster Passantenfrequenz, mit allen in einer Innenstadt gängigen Sortimenten. In dieser Lage dichtester, fast flächendeckender Geschäftsbesatz mit namhaften Kundenmagneten oder überregional agierenden Filialunternehmen. Aber auch ergänzende Dienstleister wie gastronomische Betriebe und Reisebüros, ohne dass die Ladenfronten hierdurch erheblich unterbrochen werden.

B-Lage bilden sich meist in den Nebenstraßen des Zentrums. Diese Lagen befinden sich in der Regel die Gegenden, die direkt an eine 1A-oder 2A-Lage angrenzen, beispielsweise Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen. Während in der 1A-Lage die Gewerbemieten etwa bei 80 bis 100 Prozent der jeweiligen Spitzenmiete einer Stadt liegen, werden in 1B-Lagen rund im Schnitt zwischen 40 und 80 Prozent der Spitzenmiete verlangt. An die B-Lagen grenzen in weiterer Entfernung die Streu- und Nebenlagen an.

Die Standorte von A-Lagen und B-Lagen profitieren von der hohen Passantenfrequenz und generieren entsprechende Mieten. Der außergewöhnlich gute Standort führt dazu, dass diese Einzelhandels-Lagen eine überregionale Versorgungsfunktion erfüllen. Die dortigen Angebote liegen vorrangig in den Bereichen Textilien, Schuhe, Schmuck oder Accessoires. Dadurch binden die A-Lagen und B-Lagen häufig einen Großteil der Kaufkraft einer ganzen Region.

Weitere Erläuterungen zu Shoppingcentern, Fachmärkten siehe auch:

[http://www.jll.de/germany/de-de/Documents/research/pdf/JLL\\_Germany\\_Research\\_Definitionen.pdf](http://www.jll.de/germany/de-de/Documents/research/pdf/JLL_Germany_Research_Definitionen.pdf)

Nach der Lage kommt bei Läden der Größe das nächstgrößte Gewicht als mietpreisbildendem Faktor zu. Mietübersichten gliedern deshalb häufig auch nach Flächenclustern, so z. B. in Mietpreisübersichten des IVD Berlin-Brandenburg mit den Größenklassen 60 - 100 qm | ab 300 qm. Kleinflächige Kiosk- und ähnliche Nutzungen erzielen lageabhängig regelmäßig höhere Mieten als im größer dimensionierten Einzelhandel üblich.

Für die Mietpreisbewertung bei unterschiedlichen Ladentiefen kann schließlich noch auf die Zoning-Methode hingewiesen werden (stets an den örtlichen Gegebenheiten zu prüfenden). Danach könnten eventuellen Mietabstufung nach angenommener abnehmender Umsatzträchtigkeit bei zunehmender Ladentiefe angehalten werden:

| Zone     | Ladentiefe   | Mietpreis |
|----------|--------------|-----------|
| Zone I   | bis 7 m      | 100%      |
| Zone II  | 7 m bis 14 m | 50%       |
| Zone III | ab 14 m      | 25%       |

Zitiert bei Dröge, a. a. O. S. 497

## 2.2 Büros/Praxen

### Mietpreisdeterminanten Büros/Praxen

| Nutzwert                      | Bemerkung  |
|-------------------------------|--|
| Lagewert-/ Standortfaktoren   | Verkehrsanbindung, Adressenlage, Standortimage, Einkaufssituation, Gastronomie, Parkmöglichkeiten und ggf. ein ausreichendes Wohnraumangebot im Umfeld;<br>Befragungen ergaben, dass unterschiedliche Nutzergruppen eine unterschiedliche Gewichtung der Kriterien bei der Standortwahl vornehmen, was ggf. bei der Generierung von Vergleichsmietdaten bei konkreter Mietpreisbewertung zu beachten wäre. |
| Ausstattungen, vermietetseits | ausreichende Belichtung und Belüftung, zukunftsorientierte Medieninfrastruktur, firmeneigene Stellplätze, repräsentativer Zugangsbereich, ggf. Kontroll- und Sicherheitseinrichtungen; auch hier sind unterschiedliche Nutzerpräferenzen festzustellen und bei der Einzelvergleichsmietfeststellungen zu berücksichtigen.  |
| Raumanordnung                 | Möglichkeit flexibler Grundrisse und Raumaufteilung, günstiges Flächenverhältnis pro Arbeitsplatz.   |

Für die Praxis der sachverständigen Mietpreisbewertung sind erfahrungsgemäß Hinweise auf Geschosslage- und Flächennutzungsunterschiede in der relativen Mietwertigkeit von Interesse, können doch in aller Regel diese Unterschiede bei konkreten Bewertungen nicht oder nicht ausreichend mit Vergleichsmaterial empirisch belegt werden:

Anhaltspunkte<sup>1</sup> für

#### Mietpreisunterschiede in % bei Gewerbeflächen

| Geschoss        | Verkaufsfläche | Bürofläche | Sozialfläche | Verkehrsfläche |
|-----------------|----------------|------------|--------------|----------------|
| 2. UG           | 50 bis 70      | 5 bis 20   | 10 bis 20    | 10 bis 30      |
| 1. UG           | 70 bis 80      | 5 bis 25   | 15 bis 25    | 10 bis 30      |
| EG              | 100            | 10 bis 40  | 20 bis 30    | 15 bis 25      |
| EG Schaufenster | 150 bis 300    |            |              |                |
| EG-Passage      | 120 bis 150    |            |              |                |
| 1. OG           | 70 bis 90      | 10 bis 60  | 15 bis 25    | 10 bis 30      |
| 2. OG           | 50 bis 70      | 10 bis 60  | 15 bis 20    | 10 bis 30      |
| 3.-6. OG        | 40 bis 80      | 10 bis 60  | 15 bis 30    | 10 bis 30      |

Voraussetzungen: offene, geschossweise Verbindung der Mietflächen | Klimatisierung der Flächen im UG | Aufzug bei mehr als 2 Geschossen | Sozialfläche = WC-Anlagen, Wasch- und Personalräume

#### Mietpreisunterschiede zu Büro- und Verkaufsflächen in %

| Geschoss | Sozialfläche | Verkehrsfläche |
|----------|--------------|----------------|
| 2. UG    | 90           | 90             |
| 1. UG    | 75           | 90             |
| EG       | 75 bis 90    | 65 bis 85      |
| 3.-8. OG | 70 bis 90    | 70 bis 85      |

#### Einfluss der Stockwerkslage bei Büroräumen (mit Aufzug)

| Geschoss                   | Unterschied in % |
|----------------------------|------------------|
| 2. UG (Archivflächen)      | 15 bis 40        |
| 1. UG (Archiv, Souterrain) | 15 bis 60        |
| EG                         | 75 bis 100       |
| 1. OG                      | 100              |
| 2. OG                      | 100              |
| 3.-8. OG                   | 100 bis 115      |

<sup>1</sup> Zitiert nach verschiedenen Fundstellen bei Dröge, a. a. O., S. 490f.

## 2.3 Lager- und Fabrikationsflächen

### Mietpreisdeterminanten Lager- und Fabrikationsflächen

| Nutzwert                       | Bemerkung   |
|--------------------------------|---|
| Lagewert- / Standortfaktoren   | Verkehrsanbindung an Hauptverkehrsachsen Straße, Schiene, Wasser und Nähe zu Flugplätzen, Parkmöglichkeiten und ggf. ein ausreichendes Wohnraumangebot im Umfeld                                    |
| Beschaffenheit/<br>Ausstattung | i. d. R. mit geringerem Anspruch und fokussiert auf technische Details wie Strapazierfähigkeit der Bodenbeläge, Deckenbelastbarkeit (Tragfähigkeit), innere Erschließung auch mit Aufzügen u. a. m. |
| Raumgröße/<br>Flächenanordnung | Größencluster von Lage und Funktion bestimmt, bedeutsam Raumhöhe für Stapelhöhe und flexible Raumenteilung  |

Beispiel für eine Mietenplausibilisierung (HypZert Studie Bewertung von Industrieimmobilien 10/2016, S. 72): Ausgangspunkt des Vergleichs ist eine modellhafte Standardfläche mit folgenden Eigenschaften:

- 600 bis 1.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF)
- ebenerdig und mit Sattelzügen anfahrbar
- nicht bekränzt
- alle Rettungswege kürzer als 35 m
- Fenster und Lichtkuppeln entsprechen 10 bis 50% der Bodenfläche
- beheizbar, gedämmt
- WC-Anlagen weniger als 100 m entfernt
- vollständig ebener Fußboden ohne Maschinenfundamente
- lichte Höhe 6 bis 7 m, Spannweite 12 – 24 m, Tragfähigkeit 2 – 5 t

Die Mieten dieser Hallen liegen in den meisten Fällen in folgenden Spannen, die nach dem Bodenwert für Gewerbe- und Industriegebiete (baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei) gruppiert sind:

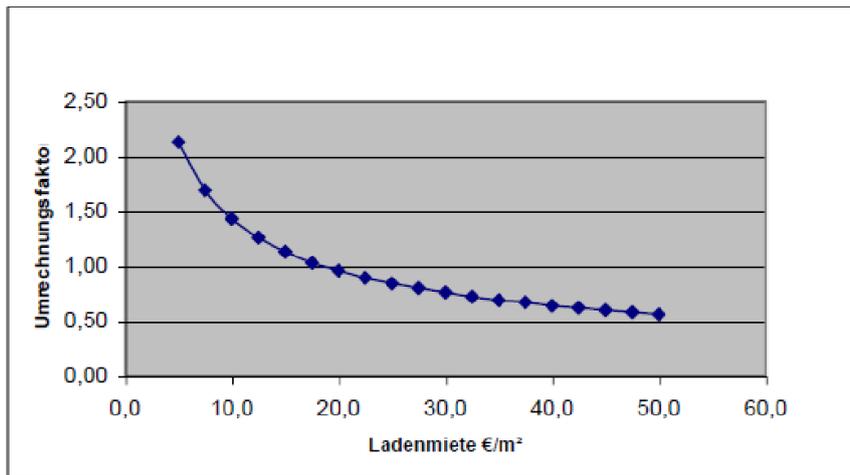
| Bodenwert     | Miete Standardhalle | Lage im Bundesvergleich |
|---------------|---------------------|-------------------------|
| €/qm          | €/qm NF/mtl.        |                         |
| <10           | 1,00 bis 2,00       | mäßig und schlechter    |
| 10 bis 30     | 2,00 bis 4,00       | unterdurchschnittlich   |
| 30 bis 60     | 2,50 bis 5,00       | überdurchschnittlich    |
| 60 bis 90     | 3,00 bis 6,00       | gut                     |
| über 90       | 3,50 bis 7,00       | sehr gut                |
| im Einzelfall | 5,00 bis 8,00       | exzellent               |

„Ausgehend von dieser Standardtabelle müssen alle Abweichungen in den Objektparametern mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere größere Flächen, geringere Spannweiten und Höhen sowie eine schlechtere Ausstattung mit Abschlägen zu berücksichtigen. Zuschläge sind insbesondere bei einer zusätzlichen Rampenandienung sowie einer Bekranung gerechtfertigt.“ (HypZert Studie)

## 3 Exkurs: Mietpreisbewertung für Spezialimmobilien

Die Mietpreisbewertung für Nutzungen wie Beherbergung und Gastronomie und weitere Spezialimmobilien kann häufig nicht im Vergleichswertverfahren erfolgen.

Hilfshinweise bei Mietpreisbewertungen für das Beherbergungsgewerbe: Da i. d. R. keine Vergleichsmieten zur Verfügung stehen, können Wohnraummieten zur Orientierung dienen. Mieten für gastronomische Betriebe: Wenn keine Vergleichsmieten verfügbar sind, könnte geprüft werden, örtliche, durchschnittliche Mieten für vergleichbare Ladenflächen als Anhalt zu nehmen (kritisch dazu die Untersuchungen von Loew aus Bonn, Mainz, Bergisch-Gladbach, im Gegensatz zur Ableitung von Kranich, veröffentlicht bei Sprengnetter und nachfolgend abgebildet).



Bei der Mietpreisbewertung für Spezialimmobilien ohne verfügbare vergleichsgerechte Mieten bedient man sich regelmäßig eines ursprünglich als Ertragswertorientierte Pachtwertfindung (EOP-Methode) bezeichneten, heute unter dem Terminus Pachtwertverfahren firmierenden, modifizierten Vergleichswertverfahrens, das

- von den marktüblichen und ggf. auf den Wertermittlungstichtag gesetzlich zutreffenden Umsätzen (ohne MwSt.) des Bewertungsobjekts ausgeht
- einen Jahrespachtwert aus den Umsätzen unter Anhalt sog. tragbarer Pachtsätze (in % vom jeweiligen Umsatz ohne MwSt.) ermittelt
- diesen Pachtsatz an die objektimmanenten Einflussfaktoren anpasst (Achtung: Die für Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen i. d. R. auf DEHOGA-Veröffentlichungen basierenden Basis-Pachtsätze verstehen sich inkl. Pachtanteil für Mobiliar, wobei der Mobiliaranteil an den angegebenen Pachtsätzen mit bis zu 25% angenommen werden kann.)
- durch Multiplikation der Umsätze mit dem Pachtsatz einen Jahrespachtwert ableiten kann. (Siehe dazu ausführlicher Troff in Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, München, Kap. 4.5.4)

Wichtig: Das Ergebnis einer so gestützten Entgeltermittlung ist immer ein sog. tragbares Entgelt im Rahmen der angesetzten Restriktionen. Dies muss nicht mit einer Marktmiete identisch sein.

## 4 Größe gewerblicher Mietflächen

### Segmentübergreifende Flächendefinitionen<sup>2</sup>

Die Flächenangaben von gewerblich genutzten Immobilien sind zentrale Indikatoren in der Mietpreisbewertung. Zwei Dokumente geben Auskunft über die Definitionen gewerblicher Flächen:

- DIN-277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- MFG (Mietfläche für gewerblichen Raum) der gif.

Die MFG der gif basiert auf der DIN-277 2005<sup>3</sup>, geht aber darüber hinaus, indem sie festlegt, welche dieser Flächen zur Mietfläche zählen und welche nicht. Außerdem wird die anteilige Zuordnung gemeinschaftlich genutzter Flächen geregelt. Aus diesem Grund wird zwischen exklusiv und gemeinschaftlich genutzten Flächen unterschieden. Nach der Richtlinie MFG wird die Mietfläche kleiner als die Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 sein, da bestimmte Flächen, die zur BGF gerechnet werden, nicht zur Mietfläche zählen. Die Bruttogrundfläche (BGF) der DIN-277 wird unterteilt in:

- MF-0 – keine Mietfläche: Dazu zählen alle technischen Funktionsflächen und alle Konstruktionsflächen (außer leichte oder versetzbare Trennwände) sowie ausgewählte Verkehrsflächen (feste und bewegliche Treppenläufe und Rampen und deren Zwischenpodeste (Ausnahme Geschosspodeste), Aufzugsschacht-Grundflächen je Haltepunkt; Fahrzeugverkehrsflächen; Wege, Treppen und Balkone, deren überwiegender Zweck der Flucht und Rettung dient; in Shopping-Centern: Eingangshallen, Ladenstraßen und Atrien)
- MFG – Mietfläche nach gif: Die Grundfläche, die zur Brutto-Grundfläche gehört und nicht der MF-0 zugerechnet wird, ist Mietfläche und heißt MFG. In Abhängigkeit von der Vermietungssituation lässt sich MFG weiter einteilen in: MFG 1 – exklusive Nutzung: Die Flächen sind einem Mieter zugeordnet und der Mieter hat somit das Recht, andere Nutzer auszuschließen. MFG 2 – gemeinschaftliche Nutzung: Die Flächen mehreren oder allen Mietern zugeordnet.

## 5 Datenquellen für Gewerbemieten (Auswahl, Stand 08/2019)

Als Orientierung auf das Marktmietenniveau im jeweiligen Vermietungsmarktsegment:

IHK Berlin Orientierungsrahmen Gewerbemieten 2014

Gewerbemietenverzeichnisse IHK Potsdam Gewerbemieten-Service 2016 | IHK Cottbus Gewerbemietenübersicht für Südbrandenburg 2017 | IHK Ostbrandenburg Gewerbemietenspiegel 2016

RDM Immobilienpreisspiegel Berlin für zurückliegende Stichtag

Immobilienpreisservice IVD Berlin-Brandenburg 2018/19

Marktberichte zu einzelnen Marktsegmenten von Immobiliendienstleistern wie

<sup>2</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/jll-research-definitionen-extern-feb-2012.pdf>

<sup>3</sup> Zur letzten Ausgabe der DIN 277 2016 siehe z. B. <https://www.akbw.de/service/fuer-planerinnen-und-planer/bauplanung-technik-und-baubetrieb/din-277-12016-01.html>

## 6 Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Gewerberaum-Mietverträgen<sup>4</sup>

Die sachverständige Mietpreisbewertung kommt hauptsächlich bei der Begründung von Mieterhöhungen zur Anwendung. Mieterhöhung und Geschäftsraum-Mietvertrag. Auch bei längerfristigen Mietverträgen kann der Vermieter grundsätzlich nur bei entsprechender Vereinbarung während der Mietzeit eine höhere Miete fordern.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Gewerberaummietverträgen

1. Ablauf der vertraglichen Mietzeit führt zu Vertragsneuabschluss i. d. R. mit höherer Miete.
2. Änderungskündigung bei unbefristetem Gewerbemietverhältnis oder bei Bestehen eines Sonderkündigungsrechts § 544 BGB (Mietverhältnis über 30 Jahre) | § 580 BGB (Tod des Mieters) | § 57 a ZVG (Erwerb in der Zwangsversteigerung)
3. Vertragliche Vereinbarung eines Erhöhungsvorbehalts bei beabsichtigter Modernisierung - § 559 BGB ist analog anwendbar. Eine Individualvereinbarung hierfür ist aber notwendig.
4. Vertragliche Vereinbarung einer Staffelmiete - Die Voraussetzungen des § 557 a BGB gelten für Gewerberaum nicht.
5. Vertragliche Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel: So zum Beispiel Orientierung am Lebenshaltungskostenindex. Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln ist seit dem 14.9.2007 im Preisklauselgesetz – PrKG – (BGBl. I 2007, Seite 2246) geregelt. Für gewerbliche Mietverträge sind automatisch wirkende Preis-klauseln nur dann erlaubt, wenn der Vermieter sich – eventuell auch durch eine dem Vertragspartner eingeräumte Option – für zehn Jahre gebunden hat und als Maßstab für die Anpassung ein vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelter Preisindex für die Gesamt-lebenshaltung oder der Verbraucherpreisindex des Statistischen Amtes der Europäische Gemeinschaft herangezogen wird. Die Wertsicherungsklausel darf nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führen. Das ist insbesondere der Fall, wenn die Klausel nur zu einer Erhöhung, nicht auch zu einer Ermäßigung der Geldschuld führen kann, wenn nur eine Vertragspartei eine Anpassung verlangen kann und wenn der geschuldete Betrag sich gegenüber der Entwicklung der Bezugsgröße unverhältnismäßig ändern kann.
6. Vertragliche Vereinbarung einer Spannungsklausel. Bei der Spannungsklausel handelt es sich nach § 1 Nr. 2 Preisklauselgesetz (früher Preisklauselverordnung) um eine Preisklausel, die eine Anpassung nach Maßgabe der Entwicklung von Preisen ermöglicht, bei denen das Verhältnis der zueinander gesetzten Güter oder Leistungen im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind. Es handelt sich um eine der Ausnahmen vom Preisklauselverbot. Es geht es um die Anpassung der Miete an die tatsächlich gezahlten Mieten vergleichbarer Objekte. Wenn die Miete des Mietobjekts vom Mietniveau gleichartiger Objekte abweicht, kann eine Mietanpassung erfolgen. Eine Zustimmung zur Anpassung ist nicht erforderlich. Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn die Vergleichsobjekte im Nahbereich liegen, gleichartig sind und in gleicher Weise genutzt werden. Die Anpassung mit Hilfe eines amtlichen Mietindex zu

---

<sup>4</sup> In Anlehnung auch an: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-81-miete-von-geschäftsraum-und-gewerberaum-die-vertragliche-vereinbarung-ist-entscheidend.htm>

untermauern, ist deshalb auch nicht möglich. Das Mietniveau, mit dem die Miete verglichen werden soll, ist aus den Mieten der bekannt gewordenen Vergleichsobjekte zu berechnen.

7. Vertragliche Vereinbarung eines Leistungsvorbehalts. Vereinbarung, dass nach Eintreten einer Bedingung (zum Beispiel Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex um einen bestimmten Punkt) neu über den Mietzins verhandelt werden muss. Eine Genehmigung durch die Landeszentralbank ist hier nicht erforderlich. Für Einigungsmangel: Schiedsgutachterklausel (zum Beispiel Schiedsstelle der IHK) könnte vereinbart werden.

8. Vertragliche Vereinbarung einer Umsatzklausel. Erhöhung des Mietzinses knüpft an Umsatz oder Gewinn des Mieters an.

9. Vertragsvereinbarung über Erhöhung der Nebenkosten. Es kann frei vereinbart werden, welche Nebenkosten – zum Beispiel Verwaltungskosten – der Mieter zahlen muss und wie diese Kosten abgerechnet oder auf mehrere Mieter umgelegt werden. Sind nach dem Vertrag jedoch keine gesonderten Nebenkosten zu zahlen, so führt die Begleichung von angeforderten Vorauszahlungen nur dann zu einer Änderung des Vertrages, wenn dem Mieter bewusst ist, dass dadurch von dem bisherigen Vertrag abgewichen werden soll.

10. Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB)

Wenn bei langfristigem Mietverhältnis die Möglichkeiten 1 bis 9 nicht vorgesehen sind bzw. nicht durchgesetzt werden können, ist § 242 BGB zu prüfen (ergänzende Vertragsauslegung).

Aber: Der normale Kaufkraftschwund des Euro allein berechtigt den Vermieter bei fehlender Wertsicherungsklausel grundsätzlich noch nicht zu einer einseitigen Mietanhebung. Et vice versa – M. St.

Erst bei Erreichen der „Opfergrenze“ für den Vermieter hat dieser einen Anspruch auf eine angemessene Mietzinserhöhung. Bejaht wird dies erst bei einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 Prozent seit Vertragsabschluss; dies entspricht einer Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex um 150 Prozent.

Die absolute Obergrenze bei allen Mieterhöhungen bildet allein § 138 BGB (Sittenwidrigkeit und Wucher) => (1) Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig. (2) Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen.

## 7 Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von Gewerberaummierten - sachverständige Mietpreisbewertung als Problem der Anwendung statistischer Methoden

### Vergleichsdatenauswahl und deskriptive Statistik

Prinzipiell basiert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der sachverständigen Mietpreisbewertung auf der Generierung einer Vergleichsdatenauswahl, die nicht als Zufallsstichprobe aus einer Grundgesamtheit gezogen werden kann. Die Datengrundlage ist also stets eine nicht nach dem Zufallsprinzip gezogene Stichprobe, mitunter auch als Gelegenheitsstichprobe oder bewusste Auswahl bezeichnet.

Die Konsequenzen dessen sind:

- Die Methoden der beschreibenden Statistik, da bei jeder Art von Stichproben anwendbar, können auch bei den Vergleichswertauswahlen der sachverständigen Mietpreisbewertung zur Anwendung kommen, wohingegen für die Verwendung von Methoden der schließenden Statistik eine Reihe von Voraussetzungen, unter anderem an die Stichprobenziehung, gestellt werden müssen.
- Die beschreibende Statistik macht keine Aussagen zu einer über die untersuchten Fälle hinausgehenden Grundgesamtheit und erlaubt keine Überprüfung von Hypothesen über die Grundgesamtheit. Die beschreibende Statistik verwendet keine wahrscheinlichkeitstheoretischen Modelle (Grundlage der schließenden Statistik), so dass die getroffenen Aussagen nicht durch Fehlerwahrscheinlichkeiten abgesichert sind.
- Mit letzterem ist verbunden, dass die Repräsentativität einer Stichprobe – wenn überhaupt – nur für Zufallsstichproben bei der Beurteilung der Qualität einer Schätzung über den Stichprobenfehler verifiziert werden kann.<sup>5</sup>

Über Methoden der deskriptiven Statistik können bei der Datenanalyse im Rahmen der sachverständigen Mietpreisbewertung folgende Arten von Kenngrößen bestimmt werden:

- Lagemaße als mittleres Niveau einer Häufigkeitsverteilung. Aus der Lage der verschiedenen Werte für die zentrale Tendenz zueinander lassen sich Schiefe und Exzess einer Häufigkeitsverteilung bestimmen.<sup>6</sup>
- Streuungsmaße für die Variabilität einer Häufigkeitsverteilung
- Formenmaße zur Beschreibung der Form der Häufigkeitsverteilung (Symmetrie und Wölbung). Zusätzlich kann man aus dem Vergleich verschiedener Lagemaße Aussagen über die Symmetrie der Häufigkeitsverteilung gewinnen.
- Maße für den Zusammenhang zweier Variablen (auch: Korrelation).

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich ausschließlich auf die in der Mietpreisbewertung als Zielgröße, also abhängige Variable, anzusprechende monatliche Nettokaltmiete pro qm Mietfläche. Diese liegt kardinal bzw. metrisch skaliert vor und kann als stetig angenommen werden.<sup>7</sup>

Aus der Sicht der Praxis der sachverständigen Mietpreisbewertung wird hier die Meinung vertreten, dass man insbesondere bei der Analyse der Mietdatenverteilung – zwar nicht der „reinen“ Lehre folgend, jedoch einfach aus Praktikabilitätsgründen – auch auf Tools der unter die schließende Statistik fallenden Möglichkeiten statistischer Tests bezugnehmen kann. In diesem Fall kommt der „Kunstgriff“, die vorliegende Gelegenheitsstichprobe eben als Zufallsstichprobe zu postulieren.

Wenn also im Weiteren der Terminus Sachverständigenstichprobe verwendet wird, so immer im Sinne einer Nichtzufallsstichprobe.

### Gesetzliche und höchstrichterliche Vorgaben

Anzahl von Vergleichsdatensätzen

Überlegungen zu weiteren Anwendungen der deskriptiven Statistik können nur sinnvoll angestellt werden, wenn eine Mindestgröße an Vergleichsdatensätzen vorliegt. Erfahrungsgemäß sollten 10 bis 30 Datensätze angestrebt werden.

Generelle Festlegungen, wann eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Daten erreicht ist, gibt es in den einschlägigen Vorgaben durch Gesetz oder Verordnungen nicht.

<sup>5</sup> v. d. Lippe /Kladroba, Repräsentativität, Beitrag zu "Marketing", 24 (2002), S. 227 -238.  
<http://www.von-der-lippe.org/dokumente/Repraesentativitaet.pdf>

<sup>6</sup> Näheres hierzu auch bei <https://wissenschafts-thurm.de/grundlagen-der-statistik-schiefe-und-woelbung/>

<sup>7</sup> Näheres hierzu ebenfalls bei <https://wissenschafts-thurm.de/grundlagen-der-statistik-wie-unterscheidet-man-zwischen-nominal-ordinal-und-kardinalskala/>

Auf jeden Fall muss für die Datenanalyse bei der sachverständigen Mietpreisbewertung festgehalten werden:

Liegt eine Sachverständigenstichprobe in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität vor, so kann aus dieser eine Mittelwertbildung vorgenommen werden.

Die Analyse der Verteilung (hinsichtlich Lage, Streuung und Form) der Vergleichsmieten kann über gebräuchliche Kennzahlen der beschreibenden Statistik erfolgen

Ausgehend von der Streubreite der Vergleichsmieten einer Sachverständigenstichprobe beziehungsweise von deren Häufigkeitsverteilung um einen geeigneten Lageparameter kann eine Näherung an das Problem einer Ausreißererkenntnis und ggf. Ausreißerbereinigung erfolgen.

Die Güte dieses Punktwertes hängt maßgeblich von der Streuung der Mietdaten ab.

Und nicht zu vergessen: Die Statistik bietet zwar die Anleitung zur Bildung von Intervallen und der Bestimmung von Wahrscheinlichkeiten für deren Datenbesetzung bei gegebener Datenverteilung. Die konkrete Festlegung dieser Intervalle zur Erkennung von sog. Ausreißermieten und zur Zuweisung einer „üblichen“ Mietenspanne ist jedoch stets eine sog. normative Setzung durch Fachleute, die aus sachlich-empirisch begründeten Erfahrungen resultiert und oft in Form von „Faustregeln“ formuliert wird. Gleiches gilt für die Stufung von Variationskoeffizienten zur Beurteilung der Güte einer Mittelwertbildung.

#### Bewertungspraktische Umsetzungen der Mietpreisbewertung über statistische Methoden

Für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind bei der Mietpreisbewertung in Umsetzung der gesetzlichen und höchstgerichtlichen Vorgaben offensichtlich zwei miteinander verbundene Analyseschritte erforderlich<sup>8</sup>:

- a) Die qualitative zutreffende Auswahl i. S. einer Sachverständigenstichprobe hat
  - sich an den Nutzwertmerkmalen der zu bewertenden Miete für die jeweilige Gewerbenutzung vor dem Hintergrund in der örtlichen Verkehrssitte auszurichten
  - die vorgenannten Merkmale der einbezieharen Entgelte nach Inhalt, Ort und Zeit zu erfassen und zu dokumentieren.
  - Die qualitative Auswahl ist des Weiteren mit bestimmten Normierungen verbunden, die überhaupt erst die Anwendung des Vergleichswertverfahrens möglich machen. (Stichwort Bildung von Clustern vergleichbarer Flächengrößen, vergleichbarer vermietetiger Ausstattungen u. ä.)
- b) Die quantitative Aufbereitung nach statistischen Methoden
  - knüpft an die im Ergebnis der qualitativen Auswahl gewonnenen Vergleichsdaten an;
  - führt die ggf. notwendige Vergleichswertanpassung durch<sup>9</sup>
  - wertet die Vergleichsdatensätze nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik aus, indem die Datensätze mit statistischen Methoden analysiert, die Güte der Mittelwertbildungen untersucht, sowie eine Ausreißererkenntnis durchgeführt werden.
- Dieser Analyseschritt leitet schließlich ein Ermittlungsergebnis als Punktwert und als Spanne einer näher zu bestimmenden „Üblichkeit“ ab.

---

<sup>8</sup> Vgl. Praxis der Grundstücksbewertung, Kapitel 11, Abs. 11.3

<sup>9</sup> Siehe dazu ausführlicher Stelter/Magalashvili, Mietpreisbewertung im Vergleichspreisverfahren als Explorative Datenanalyse, in Der Immobilienbewerter, Köln, 3/2014 und Stelter/Swat/Hühn/Magalashvili, Vergleichswertanpassungen in der sachverständigen Bewertung von Wohnraumieten, in Der Immobilienbewerter, 3/2015 und 4/2015