

Zur Bestimmung der „nachhaltig erzielbaren Miete“ für zurückliegende Stichtage¹⁾

(unter Berücksichtigung deren spezifischen Problematik in den neuen Bundesländern)

von Lutz Schneider

Anhand von Mietpreisindizes soll die Bestimmung von nachhaltig erzielbaren Mieten für zurückliegende Stichtage erläutert werden. Dabei finden auch die Besonderheiten in den neuen Bundesländern sowie die Behandlung von Abweichungen zwischen der nachhaltig erzielbaren sowie der tatsächlichen Miete bei Verkehrswertermittlungen Berücksichtigung.

1 Sachverhalt

Es ist für ein bebautes Grundstück zu einem weit (z.B. 10 Jahre) zurückliegenden Stichtag der Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsanlass für eine solche Aufgabe kann eine Erbauseinandersetzung (Bestimmung eines Pflichtteilsanspruches zum Todestag des Erblassers) oder eine Ehescheidung (im Rahmen des Zugewinnausgleichs ist der Wert des Anfangsvermögens zum Stichtag „Eintritt Güterstand“ zu ermitteln) sein.

Es liegen dem Sachverständigen für den (weit) zurückliegenden Stichtag keine Erfahrungswerte zu den damals ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten vor. Zudem ist zu beachten, dass zu diesem Zeitpunkt in den neuen Bundesländern noch „gebundene“ Mieten (z.B. infolge der Grundmietenverordnungen) bestanden.

2 Aufgabe

- Bestimmen Sie zur Verwendung im Ertragswertverfahren die nachhaltig erzielbare Miete für den zurückliegenden Stichtag! Welche Besonderheiten bestehen in den neuen Bundesländern?
- Wie werden Abweichungen zwischen der nachhaltig erzielbaren Miete und tatsächlichen Miete berücksichtigt?

3 Lösung

Antwort zu a:

Dem praktisch tätigen Sachverständigen stehen regelmäßig aktuelle Daten zu den ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten (n.e.M.) in seinem Tätigkeitsbereich zur Verfügung. Sofern ihm keine gesicherten Erkenntnisse zu n.e.M. an zurückliegenden Stichtagen vorliegen, empfiehlt sich eine Rückrechnung der aktuellen n.e.M. auf den zurückliegenden Stichtag. Dazu kann auf Preisindizes für Wohnungsmieten zurückgegriffen werden, die vom Statistischen Bundesamt²⁾ herausgegeben werden und auch in Spreng-

netter³⁾ abgedruckt sind. Dabei handelt es sich i.d.R. um Jahreswerte, die sich auf die jeweiligen Jahresmitten beziehen.

Für die Jahre vor 1990 stehen Wohnungsmietenindizes nur für das frühere Bundesgebiet zur Verfügung. Ab 1991 hat das Statistische Bundesamt dann die Indizes getrennt für das frühere Bundesgebiet und die neuen Bundesländer veröffentlicht. Im Rahmen der Umbasierung auf das Basisjahr 1995 stellte das statistische Bundesamt jedoch die getrennte Berichterstattung für die Gebietsstände ein. Fortgeführt werden nur noch die neu gegliederten Indizes für Deutschland (insgesamt). Es liegen somit für vor 1995 zu ermittelnde Stichtage keine zusammenhängenden Indexreihen mehr vor. Deshalb werden die vorliegenden Indexreihen im Basisjahr 1995=100 verknüpft und die Indizes für die davor liegenden Zeiträume auf die Basis 1995=100 umgerechnet. Anhand dieser Daten können dann die aktuellen n.e.M. auf den zurückliegenden Stichtag rückgerechnet werden. Für Stichtage, die nicht in der Jahresmitte liegen, reicht es i.d.R. aus, wenn zwischen den Jahreswerten linear interpoliert wird.

Früheres Bundesgebiet			
Rückrechnung von 2000 bis auf 1990			
Beispiel: aktuelle n.e.M. im Jahr 2000 = 10,00 DM/m ²			
	Jahr	Index	Miete in DM/m ²
Früheres Bundesgebiet 1991=100 umger. auf 1995=100 (insgesamt d.h. Alt+Neubau)	1990	79,06	7,23
	1991	82,44	7,54
	1992	86,89	7,94
	1993	92,00	8,41
	1994	96,21	8,79
Gesamtdeutschland Index 1995=100 (Nettokalmmiete)	1995	100,00	9,14
	1996	103,20	9,43
	1997	105,80	9,67
	1998	107,00	9,78
	1999	108,10	9,88
	2000	109,40	10,00

Abb. 1: Mietpreisentwicklung im früheren Bundesgebiet

1) Es handelt sich hierbei um eine häufig gestellte Hotline-Frage. Da dem WertermittlungsForum bekannt war, dass diese Lösung bereits vom Sachverständigen Schneider in einem Gutachten bearbeitet worden war, wird die dort ausgearbeitete Lösung hier mitgeteilt.

2) Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Eilberichte.

3) Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Kapitel 4.02.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten zwischen 1990 und 2000 (1990 bis 1994 früheres Bundesgebiet und 1995 bis 2000 Gesamtdeutschland) entspricht dabei einer durchschnittlichen Mietsteigerung von rd. 3,3 % pro Jahr¹⁾.

Die Mietpreisentwicklung in den neuen Bundesländern stellt sich im Gegensatz zum früheren Bundesgebiet wesentlich steiler dar. Sie ist insbesondere Anfang der neunziger Jahre davon geprägt, dass die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen den gesetzlichen Mietpreisbindungen (Grundmietenverordnungen, Mietenüberleitungsgesetz etc.) unterlagen und es sich bei der sehr steilen Entwicklung im Wesentlichen um den normierten Anstieg innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens handelte. Auch Auswirkungen auf den Kurvenverlauf hatte der Umstand, dass sich die Anzahl der Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterlagen, stetig verringerte.

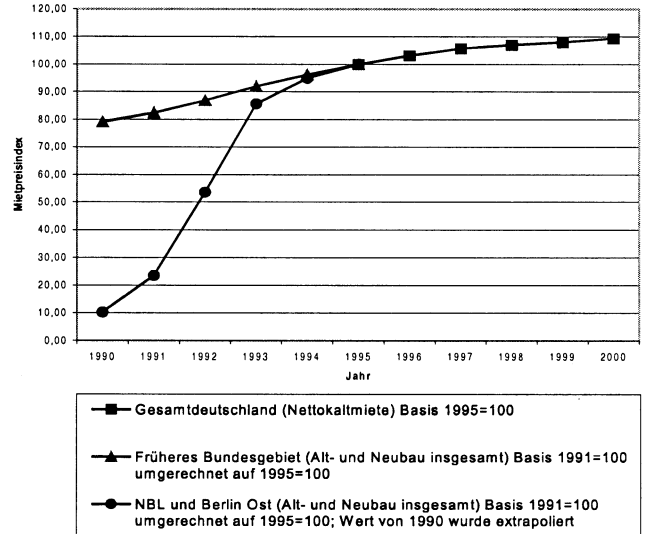


Abb. 3: Mietpreisentwicklung

Auf der Grundlage der vorgenannten Daten kann für einen zurückliegenden Stichtag die nachhaltig erzielbare Miete aus der aktuellen nachhaltig erzielbaren Miete abgeleitet werden.

Neue Bundesländer			
Rückrechnung von 2000 bis auf 1990			
Beispiel: aktuelle n.e.M. im Jahr 2000 = 10,00 DM/m²			
	Jahr	Index	Miete in DM/m²
NBL und Berlin-Ost 1991=100 umger. auf 1995=100 (insgesamt d.h. Alt+Neubau) 1990 extrapoliert	1990	10,28	0,94
	1991	23,47	2,15
	1992	53,58	4,90
	1993	85,71	7,83
	1994	94,93	8,68
Gesamtdeutschland 1995=100 (Nettokaltrmiete)	1995	100,00	9,14
	1996	103,20	9,43
	1997	105,80	9,67
	1998	107,00	9,78
	1999	108,10	9,88
	2000	109,40	10,00

Abb. 2: Mietpreisentwicklung in den neuen Bundesländern

Zusammenfassend lassen sich die vorgenannten Mietpreisentwicklungen wie folgt graphisch darstellen:

Beispiel 1 Ableitung der n.e.M. für einen zurückliegenden Stichtag – alte Bundesländer

Es handelt sich um ein Objekt in den alten Bundesländern. Die nachhaltig erzielbare Miete beträgt zum 30.06.2000 für ein vergleichbares Objekt 12,00 DM/m². Es ist die n.e.M. zum Stichtag 30.06.1990 zu ermitteln. Dazu werden die in Abbildung 1 aufgeführten Indizes herangezogen:

Index 30.06.2000: 109,40
 Index 30.06.1990: 79,06
 n.e.M. am 30.06.2000: 12,00 DM/m²

$$\text{n.e.M. am 30.06.1990} = \frac{12,00 \text{ DM/m}^2}{109,40} \times 79,06 = 8,67 \text{ DM/m}^2$$

Als Grundlage für die Ertragswertermittlung beträgt die n.e.M. zum Stichtag 30.06.1990 rd. 8,70 DM/m².

Beispiel 2 Ableitung der n.e.M. für einen zurückliegenden Stichtag – neue Bundesländer

Es handelt sich um ein Objekt in den neuen Bundesländern. Die nachhaltig erzielbare Miete beträgt zum Stichtag 28.04.2001 für ein vergleichbares Objekt 9,00 DM/m². Es ist die n.e.M. zum Stichtag 03.10.1990 zu ermitteln.

Bei der Bewertung in den neuen Bundesländern ist zu beachten: Aufgrund des maßgeblichen Einflusses der gesetzlichen Mietpreisbindungen auf den Indexverlauf kann **nicht** von den Indizes der neuen Bundesländer

1) Vgl. auch Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Band II, Kapitel 4.08.

(Abb. 2) ausgegangen werden, da im Ertragswertverfahren die n.e.M. über die gesamte Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Die n.e.M. zum Stichtag 28.04.2001 wird deshalb zunächst anhand der Indizes (Abb. 1) der gesamtdeutschen bzw. für Stichtage vor 1995 der Entwicklung in den alten Bundesländern an den zurückliegenden Stichtag angepasst. Bestanden zwischen der so ermittelten n.e.M. und den tatsächlichen Mieteinnahmen Differenzen, so sind diese Gegebenheiten noch zusätzlich als besonderer wertbeeinflussender Umstand zu berücksichtigen (vgl. Lösung zu b).

Zu der im Beispiel 1 aufgeführten Berechnungsmethode mittels Indexanpassung soll noch ein zweiter Lösungsweg aufgezeigt werden. Wie bereits vorbeschrieben betrug die durchschnittliche Mietsteigerung in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 3,3 % pro Jahr. Auf dieser Grundlage kann die am Stichtag 28.04.2001 nachhaltig erzielbare Miete auf den Wertermittlungsstichtag 03.10.1990 umgerechnet (abgezinst) werden.

Berechnungsformel:

$$AK = \frac{EK}{\left(1 + \frac{p}{100}\right)^{\frac{t}{360}}}$$

darin bedeuten:

- AK = n.e.M. zum Stichtag 03.10.1990 (Anfangskapital)
- EK = n.e.M. zum Stichtag 28.04.2001 (Endkapital)
- p = durchschnittlicher Mietanstieg pro Jahr
- t = Tage zwischen den Stichtagen auf der Basis von 360 Tagen pro Jahr¹⁾

$$AK = \frac{9,00 \text{ DM/m}^2}{1,033^{\frac{3805}{360}}}$$

$$AK = 6,39 \text{ DM/m}^2$$

Als Grundlage für die Ertragswertermittlung beträgt die n.e.M. zum Stichtag 03.10.1990 somit rd. 6,40 DM/m².

Antwort zu b:

Besteht zwischen der n.e.M. und der tatsächlichen Miete eine Abweichung, so ist die Ertragswertermittlung gemäß § 17 Abs. 2 WertV zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Miete durchzuführen. Abweichungen zwischen der tatsächlichen und

der nachhaltig erzielbaren Miete sind als „sonstige wertbeeinflussende Umstände“ zusätzlich sowohl im Ertrags- (§ 19 WertV) als auch im Sachwertverfahren (§ 25 WertV) zu berücksichtigen²⁾.

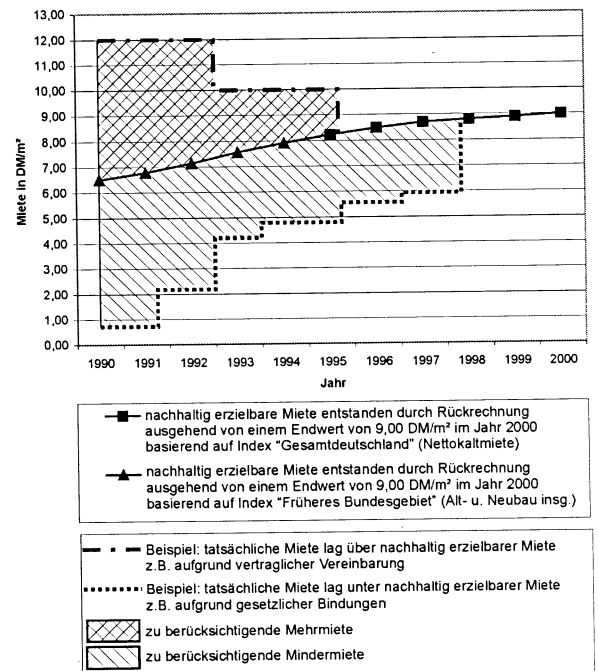


Abb. 4: Abweichungen zwischen tatsächlicher und nachhaltig erzielbarer Miete

Wie werden die Werteinflüsse solcher Abweichungen in der Praxis ermittelt? Für jeden einzelnen Monat, in dem eine Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der n.e.M. besteht, wird unter Berücksichtigung des jährlichen Anstiegs der nachhaltig erzielbaren Miete zunächst die Differenz gebildet. Die so ermittelten Mehr- oder Mindermieten je Monat werden je einzeln mit einem Dynamikzinssatz (zwischen Mietanstieg und Kapitalzinssatz) auf den Wertermittlungsstichtag monatlich vorschüssig abgezinst (d.h. durch Abzinsung auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) und zur Summe der Barwerte der Einzeldifferenzen zusammengefasst.

Diese Berechnungen gestalten sich „per Hand“ recht aufwändig. Sie sind jedoch durch Verwendung einer Tabellenkalkulation oder von EDV-Programmen³⁾ ohne Problem in kurzer Zeit zu bewältigen.

Lutz Schneider, Sachverständigenbüro Schneider,
Zittauer Straße 12, 02681 Wilthen,
lutz.schneider@wertermittlung-schneider.de

1) Diese Basis wurde gewählt, um auf einfache Art und Weise mit der Funktion „Tage360“ des Tabellenkalkulationsprogramms „EXCEL“ die Anzahl der Tage zwischen den Stichtagen zu ermitteln. Diese Funktion berechnet, ausgehend von einem Jahr welches 360 Tage umfasst, die Anzahl der zwischen zwei Tagesdaten liegenden Tage.

2) Vgl. auch Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Teil 6 (Ertragswertermittlung), Kapitel 3.3 (Berücksichtigung von besonderen Rechten und Belastungen).
3) Z.B. mit dem Modul Mietabweichungen zum Wertermittlungsprogramm WF-ProSa, welcher jedoch nur für die Version ProSa 5.0 und noch nicht für die aktuelle Version ProSa 2000 vorliegt.