

Mieten für Grundstücke und Gebäude

- Fachliche Bestellungs Voraussetzungen
- Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen

Stand: Februar 1992

Fachliche Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet "Mieten für Grundstücke und Gebäude"

1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 Mitgliedschaft in der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.
- 1.2 Der Bewerber muss nachweisen, dass er sich mindestens in den letzten drei Jahren vor Antragstellung auf dem Sachgebiet "Mieten für Grundstücke und Gebäude" intensiv praktisch betätigt und Gutachten erstattet hat.

2. Wirtschaftliche Kenntnisse

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

3. Rechtliche Kenntnisse

Einschlägige Kenntnisse des Miet- und Mietpreisrechts und der hierzu ergangenen Rechtsprechung.

4. Begriffsdefinitionen wie

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

5. Technische Grundkenntnisse

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

6. Genaue Kenntnis der Bewertungsmethoden und ihrer Anwendung

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

7. Vergleichsmaterial zur Feststellung von Mieten Nachweis zur Verfügung stehender Unterlagen zur Feststellung von Mieten (Mietpreissammlung)

8. Aufbau und Abfassung von Gutachten

Besondere Kenntnisse über Aufbau und Abfassung von Gutachten.

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

Zu 1.: Vorbildung des Sachverständigen

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

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

Zu 2.: Wirtschaftliche Kenntnisse

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

Zu 3.: Rechtliche Kenntnisse

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

Zu 4.: Begriffsdefinition

Der Sachverständige muss die genannten Begriffe definieren können und verstehen.

Zu 5.:
Technische Grundkenntnisse

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

In diesem Zusammenhang wird auf das Literaturverzeichnis hingewiesen.

Zu 6.:
Genau Kenntnis der Bewertungsmethoden und ihrer Anwendung

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

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

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

Zu 7.:
Vergleichsmaterial zur Feststellung von Mieten

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

Zu 8.:
Aufbau und Abfassung von Gutachten

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