

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 2/10 vom 14.1.2010
www.immobilien-zeitung.de

MARKTÜBLICHE MIETE

ImmoWertV führt zu Fehlinterpertationen

Kleine Änderung, große Wirkung: In der voraussichtlich in diesem Frühjahr in Kraft tretenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) treten an die Stelle der nachhaltigen Erträge die marktüblichen Erträge. Beileibe nicht nur eine marginale Formulierung, meint Gastautor Jochem Kierig. Er zeigt, welche zum Teil erheblichen Auswirkungen diese Änderung auf die Wertermittlung hat, weshalb sie eher eine Verschlechterung bedeutet und welche Konsequenzen sich damit für die Arbeit des Sachverständigen ergeben.

Die Frage, ob zur Wertermittlung die nachhaltig erzielbaren oder die marktüblich erzielbaren Erträge herangezogen werden, hat hierzulande vor allem durch die Novelle der WertV 88 an Aktualität gewonnen: Die voraussichtlich ab Frühjahr 2010 geltende ImmoWertV bestimmt, dass der Ertragswert künftig auf der Basis der marktüblich erzielbaren Erträge zu bestimmen ist, während die alte WertV 88 noch von nachhaltig erzielbaren Erträgen ausgegangen war. In der amtlichen Begründung zum ImmoWertV-Entwurf heißt es dazu noch: „Mit dieser (durchgängigen, Anmerkung des Verfassers) Formulierung (marktüblich anstelle von nachhaltig, Anmerkung des Verfassers) wird deutlicher ausgedrückt, dass Ausgangspunkt im Ertragswertverfahren die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Grundstücksart durchschnittlich erzielbaren Erträge sind.“ Damit schien sich der Gesetzgeber die Kritik an der „Marktkferne“ der bisherigen Vorgehensweise deutscher Sachverständiger, die kürzlich von Vertretern des britischen Interessenverbands RICS geäußert worden war, zumindest partiell zu eigen gemacht zu haben.

Eines der Hauptprobleme der ImmoWertV besteht nun darin, dass ein Kriterium, nämlich das der Nachhaltigkeit, durch ein anderes Kriterium (das der Marktüblichkeit) ersetzt wurde. Zugleich aber wird darauf verzichtet, die marktübliche Miete näher zu definieren. Die bisherige Begründung zur ImmoWertV ließ vermuten, es handle sich bei der marktüblichen Miete um die Marktmiete, also die am Wertermittlungstichtag für die Immobilien bei einer Neuvermietung durchschnittlich erzielte bzw. am wahrscheinlichsten erzielbare Miete. In der Begründung zum aktuellen Entwurf der ImmoWertV wird jetzt jedoch klargestellt, dass die begriffliche Änderung keine Änderung der Wertermittlungsmethodik bedeuten soll. Vielmehr entsprechen die marktüblichen Erträge

den nachhaltigen Erträgen. Leider wird auf eine entsprechende Klarstellung innerhalb der Verordnung verzichtet. Fehlinterpertationen sind somit vorprogrammiert.

Konsequenz: Weniger Transparenz und extreme Schwankungen

Was geschieht, wenn fälschlicherweise die Marktmiete an die Stelle der nachhaltig erzielbaren Miete rückt? Die Marktmiete unterliegt deutlich höheren Schwankungen als die nachhaltig erzielbare Miete. Das wirkt sich auch auf den zur Ertragswertbestimmung wichtigen Liegenschaftszinssatz aus, der in etwa dem Verhältnis Reinertrag (Rohertrag bzw. Miete minus Bewirtschaftungskosten) dividiert durch Kaufpreis entspricht. Je höher die Miete bzw. je niedriger der Kaufpreis, desto höher der Zinssatz. Eine großen Schwankungen unterliegende Miete führt somit zwangsläufig zu sehr volatilen Liegenschaftszinssätzen. Die Volatilität wiederum erschwert die sichere Ableitung der Liegenschaftszinssätze deutlich.

Genauso gravierend dürfte sich die mangelnde Transparenz infolge der Neuregelung auswirken. Da der Gesetzgeber auf eine Definition der marktüblichen Miete verzichtet hat, werden sich in der Praxis unterschiedliche Modelle herausbilden. Einige Gutachterausschüsse werden mit Blick auf den Verordnungstext und entgegen der Begründung bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze von den Marktmieten ausgehen, andere Gutachterausschüsse werden auf andere Kriterien wie beispielsweise die Nachhaltigkeit zurückgreifen. Damit sind die aus unterschiedlichen Modellen abgeleiteten Zinssätze nicht mehr miteinander vergleichbar.

„Es ist dringend geboten, den Begriff der marktüblich erzielbaren Miete im Verordnungstext der ImmoWertV eindeutig zu definieren.“

Jochem Kierig



BILD: SPRENGNETTER

Ein Beispiel verdeutlicht dies: In Esslingen, wo bislang zur Bestimmung der Liegenschaftszinssätze mit den Marktmieten operiert wurde, war der Zinssatz extremen Schwankungen unterworfen – die Folge sehr volatiler Marktmieten. So soll er zwischen 1981 und 2004 zwischen 2,8% und 7,2% geschwankt haben. Im Landkreis Ahrweiler, wo das Nachhaltigkeitskriterium angewendet wurde, fielen die Schwankungen mit 4,0% bzw. 4,8% deutlich geringer aus. Die Folgen dieser Schwankungen sind insbesondere für die Finanzämter, aber auch für die Erben teils erheblich. Denn die Finanzämter greifen zur Erhebung der Erbschaftsteuer bei der Grundbesitzbewertung auf die Daten der Gutachterausschüsse zurück – ohne aber die unterschiedlichen Modelle eben dieser Gutachterausschüsse zu berücksichtigen. Damit ergeben sich leicht Fehlbewertungen von 10%, 20% oder mehr. Der Verzicht auf eine klare Definition von Marktüblichkeit dürfte sich an dieser Stelle als besonders problematisch erweisen.

Fehlinterpretationen bei der Beleihungswertermittlung

Hinzu kommt, dass bisher sowohl die Marktwertermittlung (nach WertV 88) als auch die Beleihungswertermittlung (nach BelWertV) denselben Mietbegriff, nämlich die nachhaltig erzielbare Miete, zugrunde legten. Mit der ImmoWertV, die von der marktüblichen Miete ausgeht, laufen die Mietbegriffe auseinander. Diese scheinbare Differenzierung dürfte in vielen Fällen Fehlinterpretationen zur Folge haben. Da jedoch gerade bei der Beleihungswertermittlung ein besonderes Augenmerk der Nachhaltigkeit der Investition gilt, ist nicht zu erwarten, dass die BelWertV begrifflich nachziehen wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Die Neuregelung der ImmoWertV, die scheinbar anstelle des Kriteriums der Nachhaltigkeit das der Marktüblichkeit setzt, ist in diesem Punkt keine Verbesserung gegenüber der bisher geltenden WertV 88. Sie führt zu einer Fehlinterpretation, einer geringeren Transparenz und Vergleichbarkeit der ermittelten Liegenschaftszinssätze und zum Teil zu unsicheren Ertragswerten. Hier ist der Gesetzgeber gefordert, noch vor der tatsächlich in Kraft tretenden Novellierung die notwendigen Klarstellungen in der Verordnung selbst vorzunehmen. (nik)

Der Autor: Jochem Kierig ist Geschäftsführer der Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig. Neben Bewertungsdienstleistungen bietet das Unternehmen Aus- und Weiterbildungen an und zählt sich zu einem der führenden Anbieter von Bewertungssoftware.

Erläuterung der verschiedenen Mietbegriffe

Marktmiete

Die Marktmiete ist als der zum Wertermittlungstichtag gegebene Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohn- oder Gewerberaum definiert. Das heißt, es handelt sich hierbei um die am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Grundstücksart bei Neuvermietung durchschnittlich erzielte bzw. am wahrscheinlichsten erzielbare Miete. Bei Wohnraum kann die zulässige Abschlussmiete durch die so genannte Wesentlichkeitsgrenze begrenzt sein. Diese beträgt in der Regel 120% der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Gewerberaum begrenzen die Wuchervorschriften (u.a. § 138 BGB) die zulässige (Abschluss-) Miete (i.d.R. 200% der Marktmiete). Die Marktmiete wird beim Gewerberaum auch als ortsübliche Miete oder als marktübliche Miete bezeichnet.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum. Gemäß § 558 Abs. 1 BGB kann eine Bestandsmiete bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Sie ist gemäß § 558 Abs. 2 BGB als das übliche Entgelt bestimmt, das „in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (...) geändert worden ist“. Wegen dieser Definition ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Wesentlichen kurzperiodisch vergangenheitsorientiert und enthält neben Abschlussmieten ebenso angepasste Bestandsmieten.

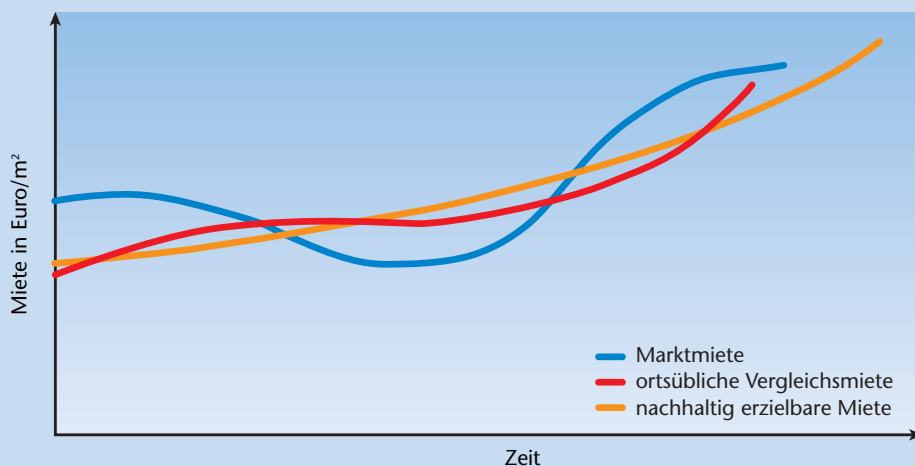
Nachhaltig erzielbare Miete

Die nachhaltig erzielbare Miete ist die Formulierung, die in § 16 Abs. 1 WertV 88 (nachhaltig erzielbarer jährlicher Reinertrag) und § 17 Abs. 1 WertV 88 (nachhaltig erzielbare Einnahmen) verwendet wird.

© Immobilien Zeitung; Quelle: Sprengnetter

Mietarten im Vergleich:

Marktmiete ist am volatilsten



© Immobilien Zeitung; Quelle: Sprengnetter