
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Leserbrief aus der Immobilien Zeitung Nr. 23 vom 10.6.2010
www.immobilien-zeitung.de

ImmoWertV: Die befürchtete Fehlinterpretation ist eingetreten

Leserbrief „Marktüblich‘ statt ‚nachhaltig‘“, 21/2010, Seite 2

Am 1. Juli 2010 tritt die ImmoWertV in Kraft. Damit treten begrifflich die „marktüblich“ an die Stelle der „nachhaltig“ erzielbaren Erträge. Leider ist der Begriff der „marktüblich erzielbaren Erträge“ in der ImmoWertV nicht definiert. In meinem Beitrag „ImmoWertV führt zu Fehlinterpretationen“ (IZ 2/10) hatte ich deshalb darauf hingewiesen, dass Fehlinterpretationen des Begriffs vorgeplant seien. Der Leserbrief von Christoph Engel zeigt nun, dass die Befürchtungen schon vor dem Inkrafttreten der Verordnung eingetreten sind.

Engel vertritt die Auffassung, dass es sich bei der marktüblich zu erzielenden Miete „um die am Bewertungsstichtag üblicherweise erzielbare Marktmiete“ handelt, also die Miete, die am Bewertungsstichtag für die jeweilige Grundstücksart bei Neuvermietung durchschnittlich am wahrscheinlichsten erzielt werden kann.

Tatsächlich soll durch den begrifflichen Wechsel lediglich der Marktbezug der Verordnung hervorgehoben werden. Wie in der Begründung zur ImmoWertV jedoch betont wird, bedeutet diese begriffliche Änderung keine Änderung der Wertermittlungsmethodik. Marktübliche Erträge sind laut Begründung nachhaltig erzielbar.

Weiter heißt es in der Begründung: Die Formulierung nimmt Bezug auf die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (d.h. marktüblich) maßgeblichen Umstände. Als marktüblich können also nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Grundstücksart in vergleichbaren Objekten durchschnittlich erzielten Erträge zugrunde gelegt werden. Diese können von den mit dem Wertermittlungsobjekt tatsächlich erzielten Erträgen abweichen. Im Rahmen der Wertermittlung bzw. der Kaufpreisauswertung sind die bestehenden Mietverträge auf Marktüblichkeit zu überprüfen. Hierfür kann bei Wohnraum in erster Linie auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) zurückgegriffen werden. Diese ergibt sich aus Mietspiegeln oder anhand von Vergleichsobjekten. Die marktübliche Miete muss auch nach allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zulässig sein. Im gewerblichen Bereich bietet es sich an, entsprechend vorzugehen.

Somit ist die marktübliche Miete als das übliche Entgelt bestimmt, das in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohn- und/oder Gewerberaum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

Jochem Kierig, Leiter der Sprengnetter GmbH, Sinzig/Berlin