

# Mieten und Pachten

Definition des Sachgebiets  
Fachliche Bestellungsbedingungen



Stand: 03/2024  
Revisionsnummer: 5  
Erste Fassung: 1981

## I. Allgemeines

### 1. Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige<sup>1</sup> für „Mieten und Pachten“ (Bestellungstenor) ermitteln insbesondere

- : Marktmieten für Wohnungen und gewerblich genutzte Immobilien,
- : ortsübliche Vergleichsmieten bei Wohnungen im Mieterhöhungsverfahren,
- : Pachten für Wohnobjekte und gewerblich genutzte Objekte,
- : Kostenmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- : Wohn- bzw. Nutzflächen von Immobilien,
- : die angemessene Höhe von Nutzungsentschädigungen,
- : die angemessene Höhe von Mietminderungen.

Das Sachgebiet umfasst Mieten und Pachten aller Art bei bebauten und unbebauten Grundstücken und erfordert vertiefte und langjährige Erfahrungen auf dem Miet- und Pachtmarkt. Die Bestellung für „Mieten und Pachten“ kann separat oder zusätzlich zum Sachgebiet 1400 „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ erfolgen.

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken haben im Bestellungsverfahren fundierte Kenntnisse über Mieten und Pachten nachzuweisen. Der Zusatz „Mieten und Pachten“ im Bestellungstenor wird nur vergeben, wenn in einer zusätzlichen fachlichen Überprüfung der Nachweis der besonderen Sachkunde geführt wurde.

### 2. Vorbildung des Sachverständigen

#### 2.1 Studium und praktische Tätigkeit

Erfolgreich abgeschlossenes Studium an einer Hochschule nach dem Hochschulrahmengesetz einer einschlägigen Fachrichtung, z. B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Immobilienwirtschaft, der Geodäsie, der Geographie, der Wirtschaftswissenschaften, der Rechtswissenschaften,

**und**

eine mindestens fünfjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon drei Jahre in der Ermittlung von Mieten und Pachten innerhalb der letzten acht Jahre vor Antragstellung.

**oder**

#### 2.2 Berufsausbildung und praktische Tätigkeit

Eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung mit Bezug zur Immobilienwirtschaft z. B.

im Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen

- : in der Immobilienwirtschaft
- : in der Kredit- und Versicherungswirtschaft
- : kaufmännische Ausbildungen

**und**

eine mindestens achtjährige immobilienbezogene praktische Tätigkeit, davon 5 Jahre in der Ermittlung von Mieten und Pachten innerhalb der letzten zehn Jahre vor Antragstellung.

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde die männliche Form in den Fällen verwendet, in denen eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und Geschlechteridentitäten.

## 2.3 Quereinsteiger

Ein Antragsteller ohne Hochschul- oder Fachhochschulabschluss kann die Ausbildungsvoraussetzungen erfüllen, wenn Erfahrungen, Aus- und Fortbildungen sowie regelmäßig eine 10-jährige praktische Tätigkeit nachgewiesen werden können, die ihrer Art nach geeignet waren, die erforderlichen dargestellten fachlichen Kenntnisse zu vermitteln.

## 2.4 Nachweis der praktischen Tätigkeit

Die unter 2.1 und 2.2 geforderten Voraussetzungen sind zu belegen. Folgende Tätigkeiten können u.a. dafür geeignet sein:

- : in einem Sachverständigenbüro für die Bewertung von Mieten und Pachten sowie Immobilien
- : bei behördlichen Wertermittlungsstellen oder Gutachterausschüssen
- : als Immobilienmakler
- : als Bauträger oder Projektentwickler
- : in der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft
- : in Wirtschaftsprüfungs- und Wirtschaftsberatungsgesellschaften
- : in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds o. ä.
- : bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung
- : in einem Architektur-, Bauingenieur-, Vermessungsbüro o. ä.

Die Tätigkeit muss direkten Bezug zur Ermittlung von Mieten und Pachten aufweisen.

## 3. Einzureichende Gutachten

Antragsteller haben vier selbstverfasste Gutachten (nicht älter als zwei Jahre) aus folgenden Bereichen vorzulegen:

- : Ortsübliche Vergleichsmiete Wohnraum
- : Marktmiete für Wohnraum
- : Gewerberaummiete
- : Pacht

Mindestens eines der vorgenannten Gutachten muss eine Wohnflächenberechnung enthalten.

## II. Anforderungen an Gutachten

Bei Einreichung der Gutachten ist darauf zu achten, dass die Anonymisierung nicht so weit geht, dass das Objekt in seinen wesentlichen Merkmalen nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist darauf zu achten, dass den Gutachten alle notwendigen Anlagen (z. B. Fotos, Grundrisse etc.) beigelegt sind. Vergleichsobjekte sind in einem Umfang zu beschreiben, dass die wesentlichen Vergleichsmerkmale erkennbar sind.

### 1. Aufbau von Gutachten

Vgl. auch jeweilige Sachverständigenordnung sowie [Hinweise zum Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens](#)

### 2. Beschreibung und Beurteilung

Die nachfolgende Aufzählung ist eine Empfehlung, die nicht abschließend ist. Sie stellt eine Orientierung dar.

#### 2.1 Allgemeine Angaben

#### 2.2 Beschreibung und Beurteilung der Lage

- : Makro- und Mikrolage
  - Angaben zum Ort
  - Geschossigkeit
  - Himmelsrichtung

- Verkehrslage: regionale/überregionale Straßenanbindung, Anbindung an den ÖPNV usw.
- Nachbarschaftslage
- Immissionen
- Qualitative Beurteilung der Wohn- bzw. Geschäftslage

### **2.3 Beschreibung und Beurteilung des Miet- oder Pachtobjektes**

- : Gebäudeart und Baujahr (inkl. Nebengebäude)
- : Rechtliche Situation
- : Vertragliche Vereinbarungen
- : Tatsächliche Nutzung
- : Bauweise, Baukonzeption (z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, Ausbauverhältnis, Belüftung, Belichtung)
- : Baubeschreibung (Rohbau, Innenausbau und Gebäudetechnik)
- : Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden), Hinweise auf nicht untersuchte Bauteile.
- : Energetischer Zustand
- : Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen
- : Ggfs. bewertungsrelevantes Zubehör/Mobiliar

### **2.4 Flächen- und Massenangaben mit Quelle**

- : Angewandte Berechnungsgrundlagen mit Quellenangabe (z. B. gif-Flächenrichtlinien, DIN 277 und 283, II. Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung etc.)
- : Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnungen, örtliches Aufmaß etc.)
- : Wohn-/Nutzfläche
- : Mietfläche
- : Evtl. Ergebnis der Plausibilisierung/Prüfung vorgelegter (nicht selbst erstellter) Berechnungen

### **2.5 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Miet(teil-)märkte**

- : Lokaler Überblick mit Schwerpunkt auf den objektbezogenen Miet(teil-)markt (wohnwirtschaftlich, gewerblich, gemischt)

### **2.6 Zusammenfassung und Beurteilung**

- : Zusammenfassende Beurteilung der Lage- und Objekteigenschaften
- : Einordnung des Bewertungsobjektes in den relevanten Teilmarkt

## **3. Miet- und Pachtwertermittlung**

### **3.1 Wahl der Erkenntnisquelle**

- : Örtlicher Mietspiegel
- : Eigene Vergleichsdaten
- : Andere Erkenntnisquellen
- : Kritische Würdigung der Aussagekraft der Erkenntnisquellen

### **3.2 Vergleichswertverfahren**

- : Vergleich angepasster Abschlusspreise tatsächlicher Vermietungen und Verpachtungen (direktes Vergleichswertverfahren)
- : Anwendung von Mietspiegeln (Richtwerten) (indirektes Vergleichswertverfahren)

## **4. Ergänzende Anlagen (sofern vorhanden und für die Nachvollziehbarkeit erforderlich)**

- : Evtl. Flächenberechnungen
- : Fotodokumentation
- : Grundrisse

**III. Inhalte der fachlichen Begutachtung im Sachgebiet „Mieten und Pachten“**

Entsprechend der am rechten Seitenrand befindlichen Klassifizierung müssen Sachverständige über die aufgeführten Kenntnisse zum Nachweis der besonderen Sachkunde verfügen. Die Nummerierung verschlüsselt den Vertiefungsgrad wie folgt:

- 1 = Grundkenntnisse
- 2 = vertiefte Kenntnisse
- 3 = Detailkenntnisse

**1. Wirtschaftliche Kenntnisse**

<b>1.1</b>	<b>Volkswirtschaftliche Kenntnisse (Struktur und Funktionsweise des Miet- und Pachtmarktes)</b>	
	Räumliche und objektspezifische Teilmärkte	3
	Wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkungsweise : auf Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt : auf das Preisniveau von Mieten und Pachten (Preismechanismus und Komponenten der Preisbildung)	3
	Marktvolumina und Teilnehmergruppen am Immobilienmarkt : Struktur des Immobilienmarktes : Segmentierung des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarktes : Wichtige Marktteilnehmer : Entscheidungskriterien nach Objekttypen und Standorten	3
	Faktoren der Mietpreisentwicklung : Mietpreisbildung sowie deren Entwicklung, differenziert nach räumlichen und artenspezifischen Teilmärkten : Preisbildende Faktoren : Kriterien zur Werthaltigkeit von Bauweisen/Ausstattungsmerkmalen	3
	Aussagekraft und Anwendung von Indexreihen	3
	Einflüsse von sozioökonomischen Faktoren : Auswirkungen von Bevölkerungs- und Haushaltsmerkmalen auf den Miet- und Pachtmarkt : Prognoseinstrumentarium und dessen Grundlagen : Wirkung ökonomischer Faktoren (z. B. konjunkturelle Einflüsse) : Standortfaktoren : Regionale Bestimmungsfaktoren (Lage und räumliche Ordnung)	2
	Kaufkraft und Wirtschaftskraft des Immobilienstandorts	2
	Bedarfseinschätzung einzelner Immobilienarten : Differenzierung des unterschiedlichen Bedarfs (quantitativ und qualitativ) : Anforderungskriterien von Nutzern	2
<b>1.2</b>	<b>Betriebswirtschaftliche Kenntnisse</b>	
	Betriebskosten und Abrechnungsmodalitäten	2
	Betriebswirtschaftliche und bilanzielle Beurteilung von Management-/Betreiberimmobilien wie z. B. Gewerbeparks, Logistikimmobilien, Handelsimmobilien, Gastronomieimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Tankstellen/ Autohöfe etc.	1
<b>1.3</b>	<b>Erkenntnisquellen zum Miet- und Pachtmarkt</b>	
	Mietspiegel, Mietdatenbanken, Miet- und Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Auswertung sonstiger ortsspezifischer Quellen, verfügbare Datenquellen und eigene Datensammlungen sowie ihre Verwendungsfähigkeit	3

	Marktbeobachtung und Marktanalysetechnik : Gutachterausschüsse, deren Funktion und Aufgaben (z. B. Grundstücksmarktberichte, evtl. nicht marktorientierte Mietansätze (Systemkonformität)) : Wichtige amtliche Statistiken bei Bund, Ländern und Kommunen : Datenverfügbarkeit und Einschätzung veröffentlichter Daten (z. B. Immobilienmaklerunternehmen sowie sonstiger Verbände und Organisationen) : Auswertung von Miet- und Pachtverträgen (Indexierung, Vertragslaufzeiten und Bonitätsbeurteilung, Ausbaurückstellungen etc.)	3
<b>1.4</b>	<b>Finanzmathematische Kenntnisse</b>	
	Einschlägige finanzmathematische Rechenverfahren : Zins- und Zinseszinsrechnung : Rentenbarwertberechnung und Verrentung (Zeit-, Leib- und ewige Renten unter Berücksichtigung der Zahlungsweise und der Dynamik) : Analyse, Beurteilung und Berücksichtigung des Einflusses von Wertsicherungsklauseln	3
<b>1.5</b>	<b>Statistische Kenntnisse</b>	
	: Grundbegriffe der Statistik (Grundgesamtheit, Stichprobe, Zufallsvariable, Standardabweichung, Variationskoeffizient, Fehlermaße) : Häufigkeitsverteilung, Mittelwerte, Streuungsmaße : Genauigkeitsanalysen (Sensitivitäts- und Risikoanalyse) : Regressionsanalysen : Korrelationsanalysen	2

## 2. Technische Kenntnisse

<b>2.1</b>	<b>Altlasten, Kontaminationen, ökologische Belastungen</b>	1
<b>2.2</b>	<b>Baukonzeptionen und Grundrissbeurteilung</b>	1
<b>2.3</b>	<b>Bauweisen und Bauverfahren</b>	
	Historische Baukonstruktionen und Bauweisen zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Nutzungspotenzial und Lebensdauer sowie Möglichkeiten denkmalpflegerischer Maßnahmen (z. B. Scheinmauerwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk, Holzbalken-, Träger- oder Massivplattenkonstruktion)	1
<b>2.4</b>	<b>Baustoffe, Eigenschaften und Anwendung</b>	
	Bauphysikalische, akustische, thermische, feuchte- oder brandtechnische Eigenschaften von Baustoffen	1
<b>2.5</b>	<b>Gebäudetechnik</b>	
	Einschätzung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere der Heizungs- und Sanitärtechnik (z. B. Pelletheizung, Solaranlagen, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik-Anlagen, Brennwerttechnik)	1
<b>2.6</b>	<b>Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien</b>	
<b>2.6.1</b>	Nachhaltigkeit : Komponenten, Themenfelder und Kriterien : Zertifizierungssysteme (DGNB, LEED usw.)	1
<b>2.6.2</b>	Energieeffizienz : Aspekte und Kriterien, Energieausweis : Bautechnische Möglichkeiten zur Verbesserung : Nutzung erneuerbarer Energien am/im Gebäude : Energieeffizienz	2
<b>2.7</b>	<b>Normen und technische Vorschriften</b>	
	: DIN 277 : Grundlagen der Wohn- und Nutzflächenberechnung (Zweite Berechnungsverordnung, Wohnflächenverordnung (WoFlV), DIN 283 etc.) : Sonstige Empfehlungen für Flächenberechnungen (z.B. gif, MF-G, MF-W)	3

	: Betriebskostenverordnung (BetrKV)	
<b>2.8</b>	<b>Bauschäden und Baumängel</b>	<b>1</b>

### 3. Rechtliche Kenntnisse

Die „[Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit](#)“ in der jeweils gültigen Fassung

#### Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen

Vgl. Glossar „[Wert- und Kostenbegriffe](#)“ in der jeweils gültigen Fassung

<b>3.1</b>	<b>Kenntnisse des öffentlichen Planungs-, Bau- und Bodenrechts</b>	
<b>3.1.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
	Aufgabe und Grundsätze	1
	Grundlagen zur Wertermittlung nach § 192 - § 198 (z. B. Verkehrs-/Marktwertbegriff § 194, Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, erforderliche Daten §§195 196)	1
	Gutachterausschussverordnung, Verordnung zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung u. a.	1
<b>3.1.2</b>	<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	
	Art der baulichen Nutzung (WR, WA, WS, WB, MI etc.)	1
	Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ etc.)	1
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. ä.	1
<b>3.1.3</b>	<b>Landesbauordnungen (LBO)</b>	
	Begriffe wie Vollgeschoss, Aufenthaltsräume, Wohnung, Abstandsfläche, Stellplatz	2
	Kommunale Satzungen (z. B. Stellplatz- und Gestaltungssatzung)	2
<b>3.1.4</b>	<b>Begriffe Baulasten, Baulastenverzeichnis</b>	1
<b>3.1.5</b>	<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b>	
	Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)	3
<b>3.2</b>	<b>Sonstige bewertungsrechtliche Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</b>	
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Anwendungshinweise zur ImmoWertV, Anwendungsbereiche, Begriffe, erforderliche Daten, Markt- und modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren)	1
	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (z. B. Genehmigungserfordernis von Verträgen mit einer Laufzeit > 1 Jahr)	1
	Bewertungsgesetz (BewG) und –richtlinien in Bezug auf Miet- und Pachtwertermittlung	1
	Genehmigungsbedürftigkeit einzelner Wertsicherungsklauseln (z.B. Währungsgesetz)	2
<b>3.3</b>	<b>Privatrecht</b>	
<b>3.3.1</b>	<b>BGB</b>	
	Personen (natürliche, juristische)	1
	Dienstvertrag (§ 611), Werkvertrag (§ 631)	1
	Mietvertrag, Mangel und Mietminderung	2
	Zwangsvollstreckung in das Grundstück (Kauf bricht nicht Miete; Zwangsversteigerung bricht nicht Miete; diverse Sonderrechte im Rahmen der Zwangsverwertung)	1
	Sachenrecht (wesentliche Bestandteile §§ 93 und 94, Scheinbestandteile § 95 und ihre Bedeutung in der Mietwertermittlung (insbesondere Abgrenzung zur vermietetseitigen Ausstattung), Dienstbarkeiten, Überbau/-rente, Notweg/-rente, Vorkaufsrecht	2
<b>3.3.2</b>	<b>Wohnungsmieten</b>	
<b>3.3.2.1</b>	<b>Mietrecht im frei finanzierten Wohnungsbau</b>	

	: Rechtliche Einordnung von Mietspiegeln	3
	: Mietbegriffe (ortsübliche Vergleichsmiete, Marktmiete, Kostenmiete, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Vergunstmiete etc.)	3
	: Begriffe in Verbindung mit dem Wohnungsmietrecht nach BGB (Kapungsgrenze, Wesentlichkeitsgrenze, Wuchergrenze gem. § 291 StGB, Mietpreisbremse, geringes Angebot etc.)	3
	: Wertsicherungsklauseln ( z.B. Staffelmiete, Indexmiete etc.)	3
	: Werksdienstwohnungen	2
	: Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraummietverträgen (rechtliche Grundlagen, Ablauf)	3
	: Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete, Kündigungsrecht	3
<b>3.3.2.2</b>	<b>Mietrecht im öffentlich geförderten Wohnungsbau</b>	
	: Begriff und Berechnung der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung, Bewirtschaftungskosten, laufende Aufwendungen etc.)	3
	: Belegungsrecht, Fehlbelegungsabgabe etc.	3
<b>3.3.3</b>	<b>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</b>	1
<b>3.4</b>	<b>Gewerbemieten und –pachten</b>	
	Rechtliche Grundlagen und Begriffe	3
	: Begriffe (Marktmiete, branchenübliche Miete, Kostenmiete, Pacht, Bruttomiete, Nettomiete, Grundmiete, Vertragsmiete, Umsatzpacht, Triple-Net-Miete, platzübliche Miete, Sockel-/Basismiete, NOI-Miete etc.)	3
	: Wertsicherungsklauseln (z. B. Staffelmiete, Indexmiete, Spannungsklausel, Leistungsvorbehaltsklausel etc.)	3
<b>3.5</b>	<b>Steuerrecht</b>	
	: Umsatzsteuer (Umsatzsteuerschaden und –kompensation)	2
	: Mietwertermittlung für steuerliche Zwecke z. B. Vergunstmiete an nahe Angehörige	3
<b>3.6</b>	<b>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b>	1
<b>3.7</b>	<b>Datenschutz</b>	
	: Umgang und Schutz von personenbezogenen Daten im Rahmen der Miet- und Pachtwertermittlung	2
	: Zulässigkeit der Datenerhebung, Datennutzung, Datenübermittlung, Anonymisierungs- und Löschpflichten	
	: Offenlegung von Vergleichsdaten unter Berücksichtigung des § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB	
<b>3.8</b>	<b>Kenntnisse zur aktuellen Rechtsprechung</b>	

#### 4. Ermittlung von Mieten und Pachten

<b>4.1</b>	<b>Wohnungswirtschaftliche Mietwertermittlung</b> (ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB und Marktmiete)	
<b>4.1.1</b>	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (i.S.d. § 558 BGB) und der Marktmiete	3
<b>4.1.2</b>	<b>Normativer Rahmen und Anwendungsbereich der ortsüblichen Vergleichsmiete</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>: Wertermittlungsstichtag, relevanter Ermittlungszeitraum und Fristen gemäß § 558 Abs. 2 BGB (synthetischer Wert)</li> <li>: Zu berücksichtigende Ausstattung</li> <li>: 5 Teilnutzwerte</li> <li>: Übliche Entgelte</li> <li>: Vergleichbare Gemeinden</li> <li>: Mischung von Neu- und Bestandsmieten</li> </ul>	3
<b>4.1.3</b>	<b>Mietwertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>: Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren</li> <li>: Prüfung von Vergleichsmieten- und pachten und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung</li> <li>: Anpassung von Mieten und Richtwerten an die Merkmale des Bewertungsobjektes</li> <li>: Beurteilung der Vergleichsdaten</li> </ul>	3
4.1.3.1	Teilmärkte und die jeweiligen mietwertrelevanten Gegebenheiten (Art)	3
4.1.3.2	Wohnflächenberechnungsmethoden, Wirkungsweise von Größenabweichungen auf den Mietwert (Größe)	3
4.1.3.3	Bedeutung unterschiedlicher Ausstattungsmerkmale für den Mietwert (Ausstattung)	3
4.1.3.4	Bedeutung unterschiedlicher Beschaffenheitsmerkmale für den Mietwert z. B. Berücksichtigung behebbarer oder nicht behebbarer Mängel (Beschaffenheit)	3
4.1.3.5	Makro-/Mikro-, Geschosslage, Exposition zu den Himmelsrichtungen, Marktkennntnis des gesamten Gemeindegebietes (Lage)	3
4.1.3.6	Gewichtung der Teilnutzwerte für den Mietwert	3
4.1.3.7	Möglichkeiten und Methoden der Wertbestimmung	3
4.1.3.8	Aussagekraft der herangezogenen unterschiedlichen Datenquellen	3
<b>4.1.4</b>	<b>Einordnung und Einschätzung der Datenlage und sonstige Umstände des Einzelfalls</b>	3
<b>4.1.5</b>	<b>Besonderheiten der wohnungswirtschaftlichen Mietwertermittlung z. B. Möblierungszuschlag, Mietminderung, Nutzungsentschädigungen (Nutzungsverhältnisse ohne Mietvertrag)</b>	3
<b>4.1.6</b>	<b>Grenzen der Mietpreisbildung</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>: § 5 WiStG</li> <li>: § 291 StGB</li> <li>: Mietpreisbremse und Mieterschutzverordnung (MietSchVO)</li> </ul>	3
<b>4.1.7</b>	<b>Auswirkung von speziellen Marktverhältnissen</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>: Geringes Angebot</li> <li>: Struktureller Leerstand</li> </ul>	3

<b>4.2</b>	<b>Gewerbliche Miet- und Pachtwertermittlung</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>Begriffsdefinition z.B.</b>	
	: Neufestsetzung (Marktmiete) : Anpassung (Äquivalenzmiete)	3
<b>4.2.2</b>	<b>Mietwertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens</b>	
	: Verfahrensgang direktes und indirektes Vergleichswertverfahren : Prüfung von Vergleichsmieten- und pachten und Vergleichsfaktoren sowie Richtwerten auf deren Eignung : Anpassung von Mieten und Richtwerten an die Merkmale des Bewertungsobjektes : Beurteilung der Vergleichsdaten und anderer Erkenntnisquellen z.B. regionaler Gewerbemietpiegel, IVD-Mietpreisspiegel etc.	3
<b>4.2.3</b>	Einordnung der 5 Teilnutzwerte (in Analogie zu § 558 BGB) für den gewerblichen Mietwert (unterschiedlicher Nutzungsarten) sowie Vergleichswertverfahren	3
<b>4.2.4</b>	Mietvertragliche Besonderheiten für die gewerbliche Mietwertermittlung (z.B. mietfreie Zeit, Ausbaukostenzuschuss, Wertsicherungsklausel, Laufzeit und Sonderkündigungsrechte, Pönalen, Untervermietungserlaubnis, Nutzungsent-schädigungen (Nutzungsverhältnisse ohne Mietvertrag) etc.)	3
<b>4.2.5</b>	<b>Branchentypische Gegebenheiten</b>	
	: Flächenproduktivität : Tragbarer Umsatzmietanteil : Branchentypische Miete	3
<b>4.2.6</b>	Vertragskonstruktionen und ihre Auswirkung auf den Miet- und Pachtwert (z.B. NOI basierter Mietvertrag)	3
<b>4.2.7</b>	<b>Möglichkeiten und Methoden der Wertbestimmung</b>	
	: Aussagekraft der herangezogenen unterschiedlichen Datenquellen : Plausibilitätsprüfung der Wertermittlungsergebnisse (Marktkennzahlen je nach Objektart, Einordnung des Bewertungsergebnisses in das Marktgeschehen, Beurteilung der Marktgängigkeit in Abhängigkeit vom ermittelten Mietwert etc.)	3
<b>4.2.8</b>	Einordnung und Einschätzung der Datenlage und sonstige Umstände des Einzelfalls	3
<b>4.2.9</b>	Alternative Wertermittlungsmethoden und Beurteilung ihrer Aussagekraft	2
<b>4.2.10</b>	Grenzen der Mietpreisbildung (§ 138 BGB)	2
<b>4.3</b>	<b>Ermittlung einer Mietminderung (z. B. Zielbaumverfahren, Anwendung relevanter Rechtsprechung)</b>	3