



Immobilienbestandsmanagement

Teil: Kaufmännisches Facility Management

Dipl.-Kfm. Manfred Sterlepper

Treuverwaltung STERLEPPER Steuerberatungsgesellschaft mbH
STERLEPPER Sachverständigenbüro GbR
STERLEPPER Rechts- und Steuerberatungssozietät
Frankfurt am Main



Vorlesungen

jeweils 14.00 - 17.15 Uhr

Dienstag, 18.10.2011

Dienstag, 25.10.2011

Sicherstellung der Miet- & Pachteinnahmen

Dienstag, 15.11.2011

Dienstag, 22.11.2011

Dienstag, 13.12.2011

Dienstag, 10.01.2012

Dienstag, 24.01.2012

Dienstag, 07.02.2012 (Reservetermine)

Kontakt: Dipl.-Wirt.-Ing Holger Rathjen, h.rathjen@sterlepper.com
Die Folien werden im ilias zur Verfügung gestellt.
Zugang: „kfm_ws11-12“

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

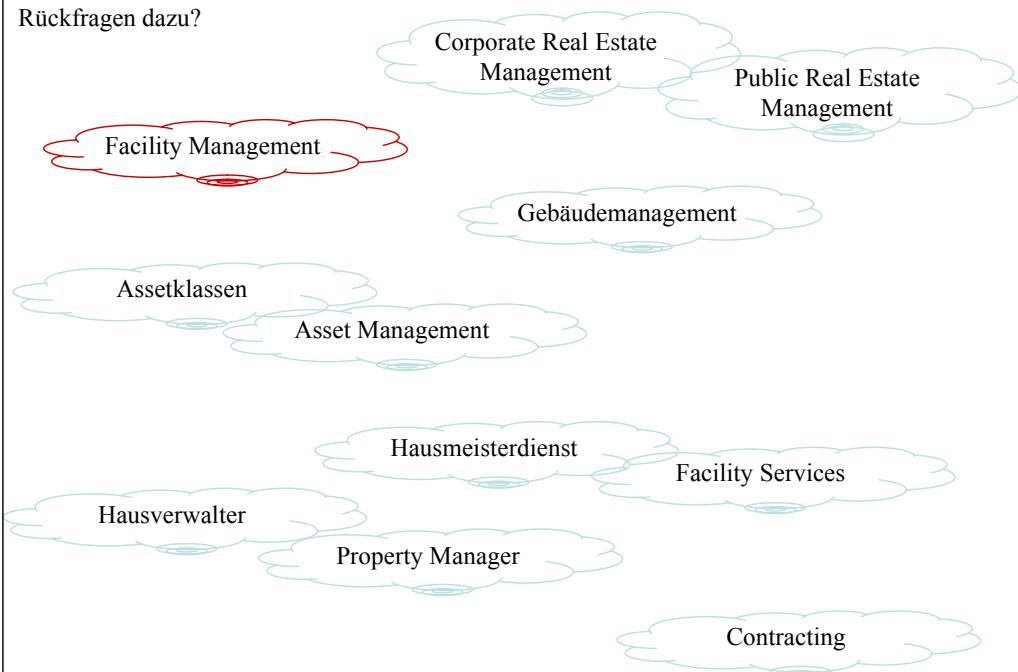
- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

- Miethöhe
 - Mietbegriffe
 - mietpreisbestimmende Faktoren
 - Mietspiegel und Marktberichte
 - Beispiel
 - Wertsicherung
 - Umsatzsteueroption
 - Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Abgrenzung zum Facility Management - Begriffe aus der Immobilienwirtschaft

... und ihre Bedeutung

Rückfragen dazu?



25.10.2011

Facility Management - Definition

FM ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller *kostenrelevanter Vorgänge* rund um ein Gebäude, ein anderes bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-) Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört. [German Facility Management Association]



Ziele:

- Sicherstellung bzw. Steigerung der Miet- und Pachteinnahmen
- Erfassung aller kostenrelevanten Faktoren
- Senkung der Bewirtschaftungskosten
- Steuerliche Optimierung
- Werterhalt der Immobilie
- über den gesamten Lebenszyklus

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

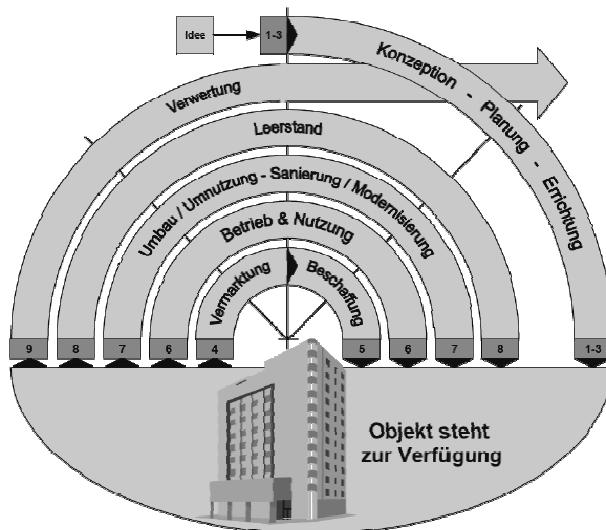
- Miethöhe
 - Mietbegriffe
 - mietpreisbestimmende Faktoren
 - Mietspiegel und Marktberichte
 - Beispiel
 - Wertsicherung
 - Umsatzsteueroption
 - Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Phasenorientiertes Aufgabenspektrum: Lebenszyklusphasen

gem. GEFMA Facility Management Association

Phasen

1. Konzeption
2. Planung
3. Errichtung
4. Vermarktung
5. Beschaffung
6. Betrieb & Nutzung
7. Umbau & Sanierung
8. Leerstand
9. Verwertung



Quelle: GEFMA 100-1, 2004

25.10.2011

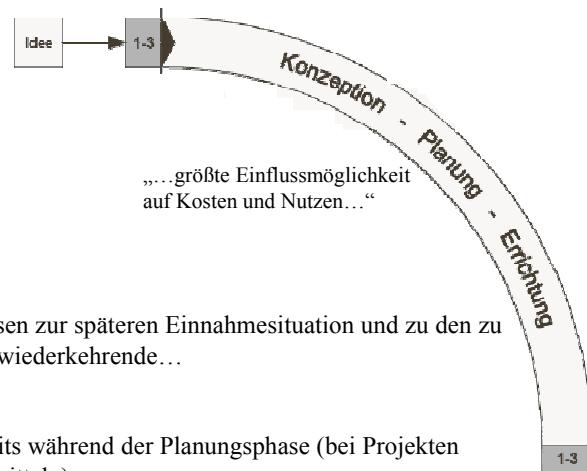
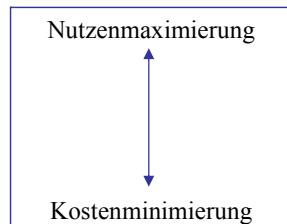
Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

- Miethöhe
 - Mietbegriffe
 - mietpreisbestimmende Faktoren
 - Mietspiegel und Marktberichte
 - Beispiel
 - Wertsicherung
 - Umsatzsteueroption
 - Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Ziele des kaufmännischen Facility Managements



Wichtig:

Grundsteinlegung in diesen frühen Phasen zur späteren Einnahmesituation und zu den zu erwartenden Ausgaben, einmalige und wiederkehrende...

UND:

Vermarktung beginnt in der Regel bereits während der Planungsphase (bei Projekten elementar zur Beschaffung von Fremdmitteln).

Heutige Vorlesung:

Ziel des Facility Managements: Sicherstellung der Miet- und Pachteinnahmen

→ Einnahmeseite

→ Miet- und Pachtverträge und deren Gestaltungsmöglichkeiten

→ Ideen zur Höhe möglicher bzw. erwartbarer Mieten

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Sicherstellung der Miet- und Pachtverträge

→ Grundlage zur Sicherung der Erträge aus einer Immobilie
→ maßgeblich für den Wert einer Immobilie

Woraus leitet sich die Miet- oder Pachteinnahme ab?

Worin liegt der Unterschied zwischen Miete und Pacht?

25.10.2011

Der Miet- oder Pachtvertrag im BGB

Der Mietvertrag im BGB

Buch 1: Allgemeiner Teil

Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse

Buch 3: Sachenrecht

Buch 4: Familienrecht

Buch 5: Erbrecht

Abschnitt 8: Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag

Untertitel 1: Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

Untertitel 2: Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften

Kapitel 2: Miete

Kapitel 3: Pfandrecht des Vermieters

Kapitel 4: Wechsel der Vertragsparteien

Kapitel 5: Beendigung des Mietverhältnisses

Untertitel 3: Mietverhältnisse über andere Sachen

Untertitel 4: Pachtvertrag



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Der Miet- oder Pachtvertrag im BGB

Der Mietvertrag:

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags.

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Der Pachtvertrag:

§ 581 Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag.

- (1) Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren.

Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.

- (2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrags sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.

Pachtverträge können sich nicht nur auf Sachen, sondern auch auf Rechte und alle Vermögensgüter beziehen.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Der Miet- oder Pachtvertrag im BGB

Ableitung des Leasing:

§§ 499 - 508 BGB : Finanzierungshilfen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher
Der Leasingvertrag ist seit 1970 für zahlreiche Wirtschaftsgüter gebräuchlich geworden.

Überlassung einer Sache des Leasinggebers an den Leasingnehmer gegen ein in Raten gezahltes Entgelt, wobei die Gefahr für Instandhaltung, Sachmängel, Haftung, Untergang und Beschädigung den Leasingnehmer trifft.

→ Sale und lease back als Instrument der Unternehmenspolitik, Liquiditätsgewinn

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

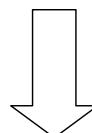
- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Der Miet- oder Pachtvertrag im BGB

Der Mietvertrag:

§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags.

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.



Mieterpflichten:

[...] „Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

Vermieterpflichten:

- ... Gebrauch der Mietsache gewähren
- ... in vertragsgemäßem Zustand überlassen
- ... in vertragsgemäßem Zustand erhalten
- ... die auf der Mietsache ruhenden Lasten tragen

25.10.2011

Wohnraummietvertrag: Unabdingbare Rechte

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- **unabdingbare Rechte**
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

§535 regelt grundsätzlich das Verhältnis von Mieter und Vermieter.

Prinzipiell herrscht aber Vertragsfreiheit.

Durch Rechtsprechung und neue Gesetze wurde zum Schutz des Wohnungsmieters die Vertragsfreiheit eingeschränkt. Bei Gewerbemietern herrscht (noch) weitgehend Vertragsfreiheit.

Alle Vereinbarungen, die gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstößen, sind nichtig. „Unabdingbar“ im Wohnungsmietrecht sind insbesondere folgende Rechte:

- der Kündigungsschutz
- das Recht auf Mängelbeseitigung
- das Recht auf Mietminderung
- die Begrenzung und Verzinsung der Kautions
- das Verbot einer Vertragsstrafe
- sittenwidrige Regelungen



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- **unabdingbare Rechte**
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag - Unabdingbare Rechte: Kündigungsschutz

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern [...]

§ 580a Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, [...] ist die ordentliche Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke [...] jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahrs.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.

(3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen [...]

Bei Gewerbemietverträge sind abweichende Regelungen vereinbar, bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig!
z.B. §573 BGB Abs. (4) „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- **unabdingbare Rechte**
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag - Unabdingbare Rechte: Mängelbeseitigung

§ 536a Schadens- und Aufwendungseratzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 307 Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. [...]

→ AGB - Bei Gewerbe Individualvereinbarungen möglich, bei Wohnraum problematisch.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- **unabdingbare Rechte**
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag - Unabdingbare Rechte: Mietminderung

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsschäden

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

Bei Gewerbemietverträgen sind abweichende Regelungen vereinbar, z.B. „Minderung nur, wenn der Vermieter den Umstand zu vertreten hat“ o.ä.

Da Minderungsquoten der Rechtsprechung entspringen sind solche Vereinbarungen trotz grundsätzlicher Vertragsfreiheit immer problematisch.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- **unabdingbare Rechte**
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag - Unabdingbare Rechte: Kautionspflicht

Zunächst: Vertragsfreiheit, keine einheitliche Regelung vorgegeben.



Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 - 577a):

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag - Unabdingbare Rechte: Vertragsstrafen

Auch hier zunächst Vertragsfreiheit



Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 - 577a):

§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.

Bei Gewerbemietverträge sind abweichende Regelungen vereinbar!



25.10.2011

wertrelevante Gestaltungsmöglichkeiten

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Wohnraummietvertrag	Gewerbemietvertrag
Miethöhe:	
- Grenzen: Ordnungswidrigkeiten, Wucher	- völlig frei verhandelbar
Wertsicherung:	
- Ortsübliche Vergleichsmiete, auch Gleitklauseln möglich, aber problematisch	- Gleitklauseln frei vereinbar und kombinierbar
Mietsicherheit:	
Begrenzung und Anlagevorschriften	- Wahl der Art und Höhe frei verhandelbar
Betriebskosten:	
- Übertragung i.S. der BetrKV möglich	- Übertragung auf den Mieter möglich
- Wahlmöglichkeiten bei Abrechnungsmaßstab	- Abrechnungsmaßstab frei
Instandhaltungskosten:	
- Schönheitsreparaturen übertragbar	- Übertragung auf den Mieter möglich
- Kleinreparaturklauseln zulässig (→ 90€ z.Zt.)	- „Dach und Fach“ problematisch
Mietzweck	
Verwaltungskosten	
Mietdauer bis 30 Jahre befristbar	
Optionen	
Verkehrssicherungspflichten	

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- **Mietbegriffe**
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietbegriffe

Die vertraglich vereinbarten und tatsächlich erzielten Mieteinnahmen sind maßgeblich für die Rendite, die eine Liegenschaft erzielen kann.

Welche Mietbegriffe kennen Sie?

Die **Nettokalmtmiete** ist die Miete, die allein für die Überlassung der Wohnung zu bezahlen ist. In ihr sind keinerlei Nebenkosten enthalten. Die Nettokalmtmiete wird auch Kalmiete oder Nettomiete genannt.

Die **Inklusivmiete** beinhaltet die Nettokalmtmiete und sämtliche Nebenkosten. Andere Begriffe für die Inklusivmiete sind: Bruttomiete, Bruttowarmmiete oder Pauschalmiete.

Die **Teilinklusivmiete** besteht aus der Nettokalmtmiete und einem Teil der anfallenden Betriebskosten, z.B. alle ohne Heizkosten. Der Begriff Warmmiete wird sowohl im Sinne einer Inklusiv- als auch der Teilinklusivmiete gebraucht.

Von einer **Staffelmiete** spricht man, wenn bei einem mehrjährigen Mietvertrag die jeweiligen Mietsteigerungen bereits bei Vertragsbeginn festgelegt (§ 557a BGB) werden.

Von einer **Indexmiete** spricht man, wenn die Miethöhe an die Entwicklung eines Index gekoppelt wird (§ 557b BGB). Zumeist wird der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes dafür herangezogen.

Die **Kostenmiete** ist die Miete für Sozialwohnungen, die nicht höher sein darf als zur Deckung der laufenden Aufwendung erforderlich ist (§ 8 WoBindG).

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- **Mietbegriffe**
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietbegriffe - Das Mietverständnis

Die Warmmiete

Vereinfacht gesagt: Unter dem Begriff Warmmiete versteht man den gesamten Mietbetrag, den ein Mieter an seinen Vermieter zu leisten hat.

Wenn hier von Netto- oder Bruttowarmmiete gesprochen wird, ist auf Steueranteile in der Miete zu achten, um nicht „aneinander vorbei zu reden“.

Aus Mietersicht spielt die Aufteilung der Einzelpositionen an der Warmmiete keine besondere Rolle. Wesentlich ist die Gesamtbelastung aus den Raumkosten. Diese bildet für die meisten Mieter den Rahmen für die Überlegungen, ob eine Fläche gemietet werden kann.

Das bedeutet, dass die Betriebskosten zum Gesamtbild dazugehören, also die realisierbare Nettokalmtmiete limitieren.

Der Rohertrag (Nettokalmtmiete) einer Immobilie ist wertbildend!

Miete und Nebenkosten (Betriebskosten) ergeben die Gesamtbelastung. Kosten von Modernisierungen können dabei neben dem Effekt der Verjüngung der Immobilie (wirkt i.d.R. wertsteigernd) auch die so genannte 2. Miete reduzieren. Damit wird ein Spielraum für Erhöhungen der 1. Miete, die dem Eigentümer zufließt, eröffnet.

Wegen dieser Zusammenspiels können Modernisierungen im Wohnraummietrecht u.U. als Anlass für Modernisierungsmieterhöhungen genutzt werden, um die Kalmiete anzuheben.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- **mietpreisbestimmende Faktoren**
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietpreisbestimmende Faktoren - ortsübliche Vergleichsmiete

Der Gesetzgeber hat die Merkmale *Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage* mietpreisbestimmende Faktoren“ genannt. Die Merkmale können wie folgt beschrieben werden: Die **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart bzw. -klasse (z.B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Einzelhandelsimmobilie, ...) und den Wohnungs- bzw. den Flächentyp.

Die **Größe** bezieht sich auf die Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche in Verbindung mit der Anzahl der (Wohn-) Räume.

Die **Beschaffenheit** bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad) des Gebäudes. In der Regel wird dieses Vergleichsmerkmal über die Ausweisung der Baualtersklassen dargestellt.

Die **Ausstattung** bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsgegenständen (z.B. Heizungsart, sanitäre Einrichtungen, Fenster etc.). Die mietpreisbestimmende Wirkung dieses Vergleichmerkmals hängt sowohl vom ortsüblichen Ausstattungsniveau als auch von den sich im Laufe der Zeit ändernden Wünschen der Mieter ab.

Die **Lage** der Wohnung wird subjektiv von den Nachfragern am Markt bestimmt und kann an Hand von Erfahrungswerten eingeschätzt werden. Gerade für Gewerbeimmobilien ist dieser Punkt der bedeutsamste. Dies beinhaltet Punkte wie die Adresslage, die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen etc.

→ **ortsübliche Vergleichsmiete**

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- **mietpreisbestimmende Faktoren**
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

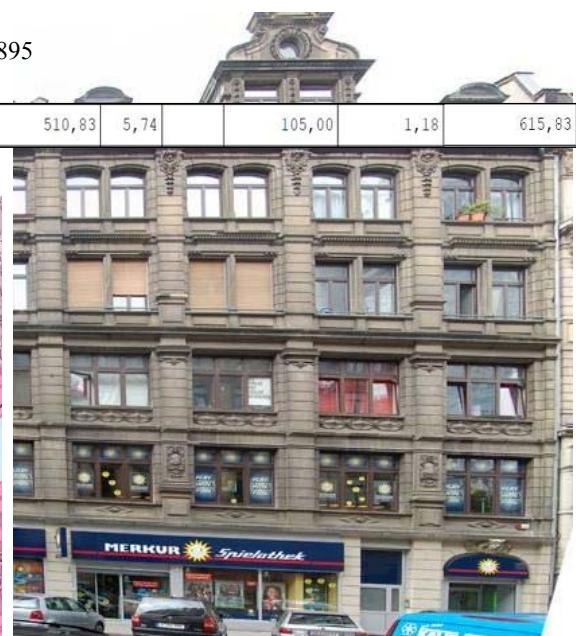
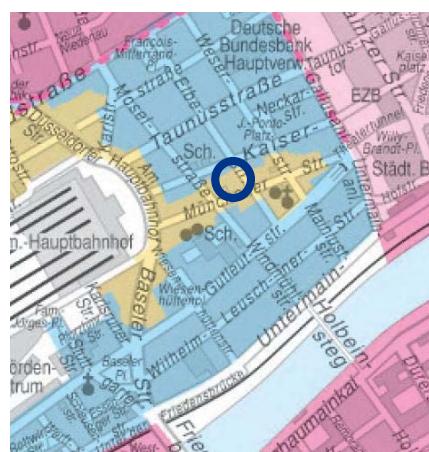
Mietspiegel und Marktberichte

Anhaltspunkte zur Einschätzung von Miethöhen liefern Marktbericht, veröffentlicht von diversen Marktteilnehmern. Für Wohnraum geben die größeren Städte Mietspiegel heraus.

Beispiel:

Wohn- und Geschäftsgebäude, Baujahr 1895

4. OG rechts	01.09.1983	89,00		510,83	5,74		105,00	1,18	615,83
--------------	------------	-------	--	--------	------	--	--------	------	--------



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte

4. OG rechts	01.09.1983	89,00	510,83	5,74		105,00	1,18	615,83
--------------	------------	-------	--------	------	--	--------	------	--------



Durchschnittliche Basis-Nettomiete in € pro m² und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter

WOHNUNGS- GRÖSSE	BAUALTER					
	bis 1918	1919 – 1957	1958 – 1968	1969 – 1984	1985 – 2001	2002 – 2009
20 m ²	14,90 €	14,62 €	14,42 €	15,21 €	16,12 €	17,18 €
25 m ²	12,60 €	12,32 €	12,12 €	12,91 €	13,82 €	14,87 €
30 m ²	11,07 €	10,78 €	10,58 €	11,37 €	12,29 €	13,34 €
35 m ²	9,97 €	9,69 €	9,49 €	10,28 €	11,19 €	12,24 €
40 m ²	9,15 €	8,86 €	8,66 €	9,45 €	10,37 €	11,42 €
45 m ²	8,51 €	8,22 €	8,03 €	8,81 €	9,73 €	10,78 €
50 m ²	8,00 €	7,71 €	7,51 €	8,30 €	9,22 €	10,27 €
55 m ²	7,58 €	7,29 €	7,10 €	7,88 €	8,80 €	9,85 €
60 m ²	7,23 €	6,95 €	6,75 €	7,54 €	8,45 €	9,50 €
* 65 m ²	6,93 €	6,65 €	6,45 €	7,24 €	8,15 €	9,21 €
* 70 m ²	6,68 €	6,40 €	6,20 €	6,99 €	7,90 €	8,95 €
75 m ²	6,46 €	6,18 €	5,98 €	6,77 €	7,68 €	8,73 €
80 m ²	6,27 €	5,99 €	5,79 €	6,58 €	7,49 €	8,54 €
85 m ²	6,10 €	5,82 €	5,62 €	6,41 €	7,32 €	8,37 €
90 m ²	5,95 €	5,67 €	5,47 €	6,26 €	7,17 €	8,22 €
95 m ²	5,82 €	5,53 €	5,33 €	6,12 €	7,04 €	8,09 €
100 m ²	5,69 €	5,41 €	5,21 €	6,00 €	6,92 €	7,97 €
105 m ²	5,58 €	5,30 €	5,10 €	5,89 €	6,81 €	7,86 €
110 m ²	5,49 €	5,20 €	5,00 €	5,79 €	6,71 €	7,76 €
115 m ²	5,39 €	5,11 €	4,91 €	5,70 €	6,61 €	7,67 €
120 m ²	5,31 €	5,03 €	4,83 €	5,62 €	6,53 €	7,58 €
125 m ²	5,23 €	4,95 €	4,75 €	5,54 €	6,45 €	7,51 €
130 m ²	5,16 €	4,88 €	4,68 €	5,47 €	6,38 €	7,44 €
135 m ²	5,10 €	4,81 €	4,62 €	5,40 €	6,32 €	7,37 €
140 m ²	5,04 €	4,75 €	4,55 €	5,34 €	6,26 €	7,31 €
145 m ²	4,98 €	4,70 €	4,50 €	5,29 €	6,20 €	7,25 €
150 m ²	4,93 €	4,64 €	4,44 €	5,23 €	6,15 €	7,20 €

interpoliert:

5,98 €/m²

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte

4. OG rechts	01.09.1983	89,00	510,83	5,74		105,00	1,18	615,83
--------------	------------	-------	--------	------	--	--------	------	--------

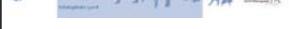


TABELLE 3

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE
zur "Basis-Nettomiete" in € / m²

WONDTYP	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
1-Zimmer-Apartment Wohnung mit einem Wohnraum und einer integrierten Küche (kein eigenständiger Raum), Kochnische oder Kochgelegenheit		- 1,21 €
1-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. 40 m ² oder kleiner		- 1,05 €
2-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. 60 m ² oder kleiner		- 0,44 €
3-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. über 90 m ²	0,58 €	
4-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. über 90 m ²	0,20 €	
Einfamilienreihenhaus größer als 90 m ²	0,91 €	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte 100 m ² oder kleiner	2,00 €	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte größer als 100 m ²	2,30 €	

3-Zimmer-Wohnung,
aber WF <90 m²

Zuschlag: 0,00 €/m²

Raum für die eigene Berechnung

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte

Berechnung des Ortsübliche Vergleichsmiete

gemäß Mietspiegel 2010 des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main
Betrifft Elbestr. 19 in 60329 Frankfurt am Main, Wohnung 4. OG rechts

1. Betriebskosten

2. Durchschnittliche Basis-Nettomiete

5,98 €/m²

Gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels ergibt sich eine Basis-Nettomiete, die aus der Wohnunggröße und dem Baualter abgeleitet wird.

Baualtersklasse:

bis 1918

Wohnungsgröße:

89,00 m²

3. Zu- und Abschläge

I. Wohnungstyp

0,00 €/m²

3-Zimmer-Wohnung mit Küche

0,00 €/m²

II. Grundrissgestaltung

0,27 €/m²

Kleinster Wohnraum 15 m² und größer, der größte Wohnraum ist kleiner als 30 m²

0,27 €/m²

III. Bad- und Sanitärausstattung

0,00 €/m²

IV. Heizung, Warmwasserversorgung, Leitungen über Putz

-0,26 €/m²

Leitungen über Putz: Baualter bis 1945

-0,26 €/m²

V. Bodenbeläge

0,00 €/m²

25.10.2011

Mietspiegel und Marktberichte

VI. Weitere Merkmale

0,00 €/m²

VII. Restaurierter Altbau bei Baualter 1918 und früher

0,56 €/m²

Das Gebäude muss 1918 oder früher errichtet worden sein und eine „Stilfassade“ aufweisen. Außerdem muss die Wohnung mindestens eines der folgenden typischen Merkmale restaurierter Altbauwohnungen aufweisen: Alte Türen mit restaurierten Altbaubeschlägen, Flügeltüren, Stuckverzierungen, Holzzierelemente an den Türen, stilgerechte Heizkörperverkleidungen.

Es ist kein historisches, ursprüngliches Parkett verlegt und keine anderen höherwertigen Böden

0,56 €/m²

VIII. Energetische Merkmale für Gebäude mit Baualter 1984 oder früher

0,19 €/m²

Erneuerung/Modernisierung von Fenstern

0,19 €/m²

IX. Wohnlage

-0,25 €/m²

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen,

Telefon (069) 2 12 - 4 00 45 oder (069) 2 12 - 34703,

oder können dem Kartenwerk des Mietspiegels 2010 entnommen werden.

Einfache oder sehr einfache Wohnlage

-0,25 €/m²

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basis-Nettomiete (s. Pkt. 2)

5,98 €/m²

Zu- und Abschläge (s. Pkt. 3)

0,51 €/m²

Summe (Ortsübliche Vergleichsmiete je m²)

6,49 €/m²

Ortsübliche Verleichsmiete : 89,00 x 6,49 €/m² =

Plus 13% →

577,61 €

4. OG rechts	01.09.1983	89,00		510,83	5,74		105,00	1,18	615,83
--------------	------------	-------	--	--------	------	--	--------	------	--------

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte

Grenzen bei der freien Wahl der Miethöhe für Wohnraum:

- Sittenwidrigkeit § 138 BGB
- Mietwucher § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB, § 138 BGB
- Mietpreisüberhöhung § 5 WiStG

Die Normen gelten in diesem Zusammenhang für:

- alle Neuvermietungen von Wohnraum
- alle Mieterhöhungen
- die Erhöhung von Nutzungsausfallentschädigungen

Sie reglementieren:

- unangemessen hohes Entgelt
 - bei mehr als 20% über der ortüblichen Vergleichsmiete (Ordnungswidrigkeit)
 - bei mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Wucher)
 - nicht unangemessen hoch, wenn Entgelte der Deckung der laufenden Aufwendungen dienen (kein Auffälliges Missverhältnis)
- Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen
 - Angebotsüberhang von 3%- 5% soll ausreichen
 - Mieter hatte keine vernünftigen Alternativen

25.10.2011

Mieten und Pachten

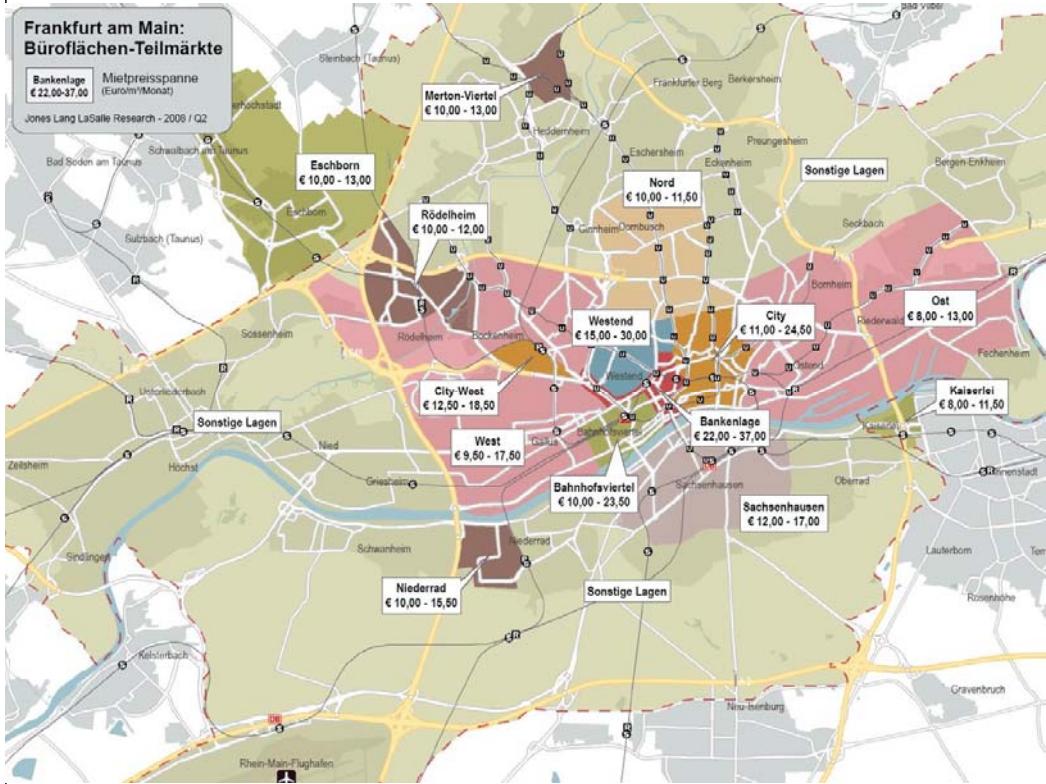
Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte



25.10.2011

Mieten und Pachten

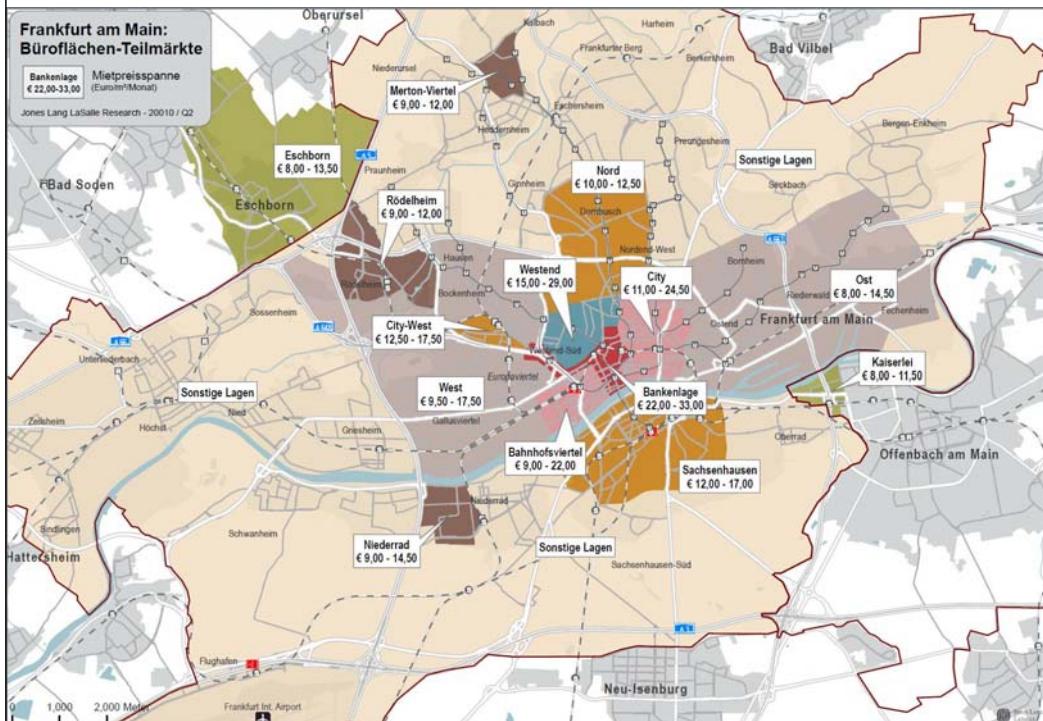
Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Mietspiegel und Marktberichte



25.10.2011

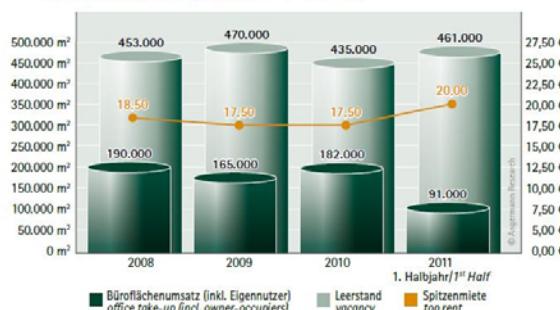
Mietspiegel und Marktberichte

Stuttgarter Büroflächenumsatz steigt um 20 %

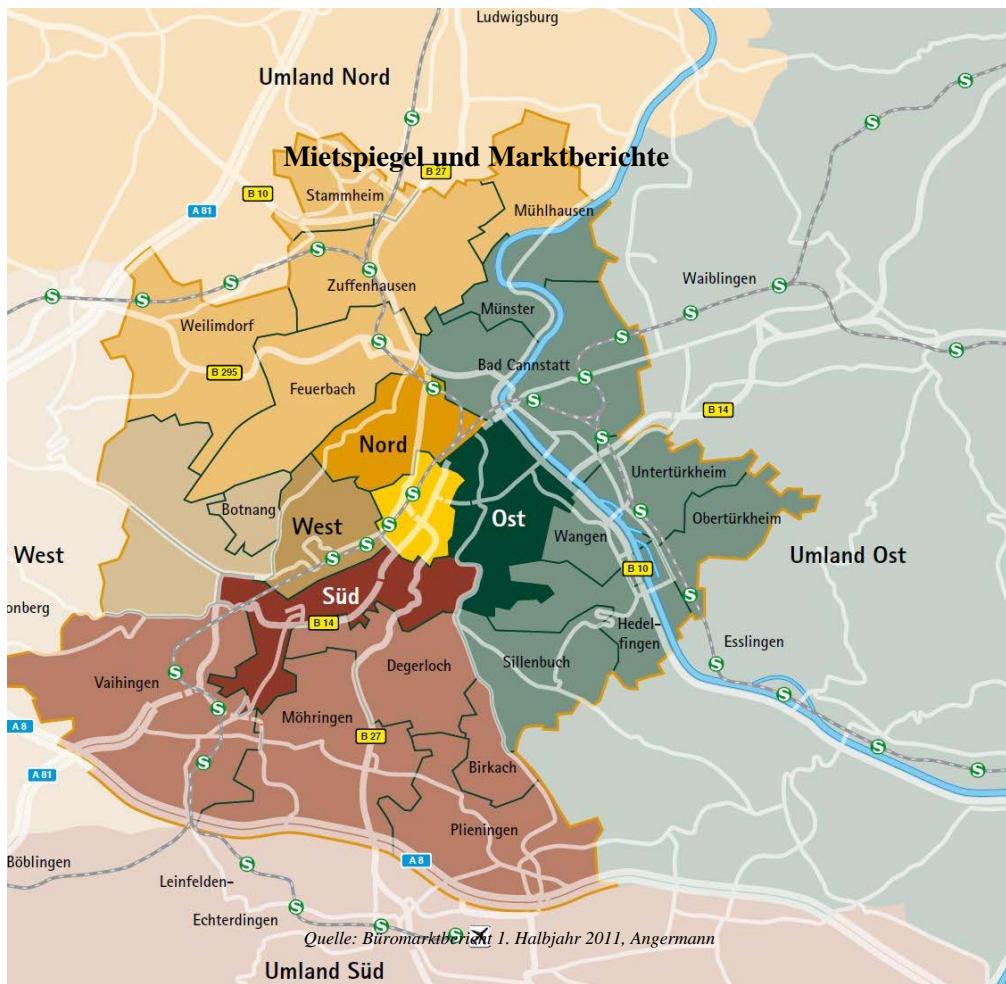
Der Stuttgarter Büроверmietungsmarkt verzeichnet nach dem ersten Halbjahr 2011 einen Flächenumsatz von ca. 91.000 m². Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen deutlichen Anstieg um 20 %. Gemessen am vorhandenen Bedarf wäre sogar ein noch besseres Ergebnis möglich gewesen. Aufgrund der guten Auftragslage konzentrieren sich jedoch viele Unternehmen ausschließlich auf ihr Kerngeschäft.

Geplante und eigentlich notwendige Anmietungsentscheidungen werden dadurch immer wieder vertagt. Für das Gesamtjahr bleibt ein Flächenumsatz zwischen 190.000 m² und 200.000 m² realistisch. Die meiste Nachfrage gab es im ersten Halbjahr im Flächensegment zwischen 500 m² und 1.000 m². Großanmietungen blieben weiter aus, befinden sich jedoch in der Anbahnung. Mit ca. 6.000 m² bleibt der Abschluss der Telekom aus dem ersten Quartal somit die bislang größte getätigte Anmietung 2011 vor den 4.000 m² von Bosch im Fasanenhof aus dem zweiten Quartal. Die begehrtesten Bürolagen sind nach dem zweiten Quartal die City und der Cityrand. Eine wachsende Nachfrage ist in Stuttgart Süd zu beobachten. Neben der guten Anbindung an das Verkehrsnetz sind günstige Mieten und eine gute Verfügbarkeit an freien Flächen Gründe für diese Entwicklung.

Vermietungsleistung, Leerstand und Höchstmieten 2008 – 1. Halbjahr 2011
Take-up, vacancy and top rents 2008 – 1st Half 2011



Quelle: Büromarktbericht 1. Halbjahr 2011, Angermann



ANGERMANN™
S seit 1953.

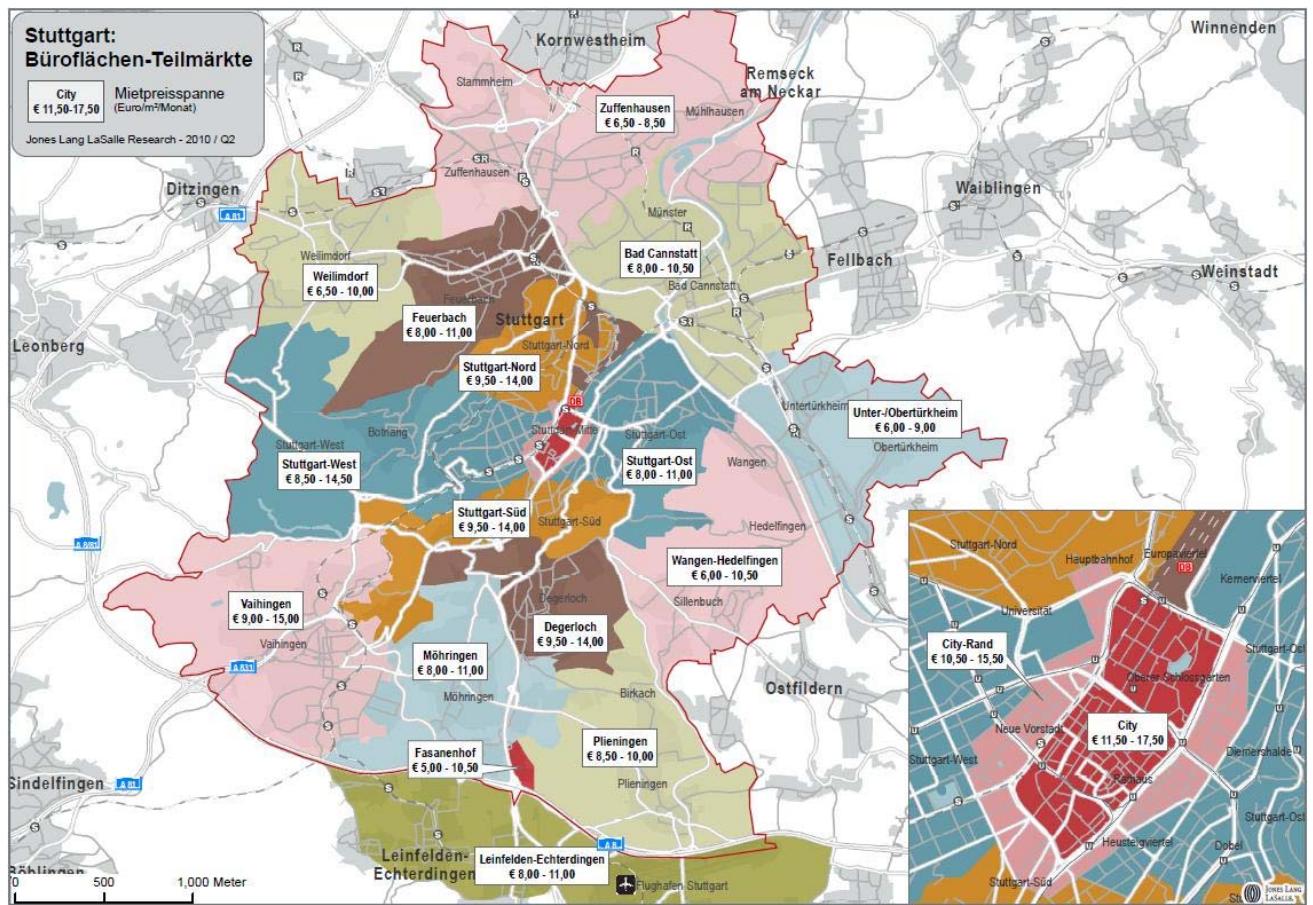
Mietpreiskarte Overview Rents

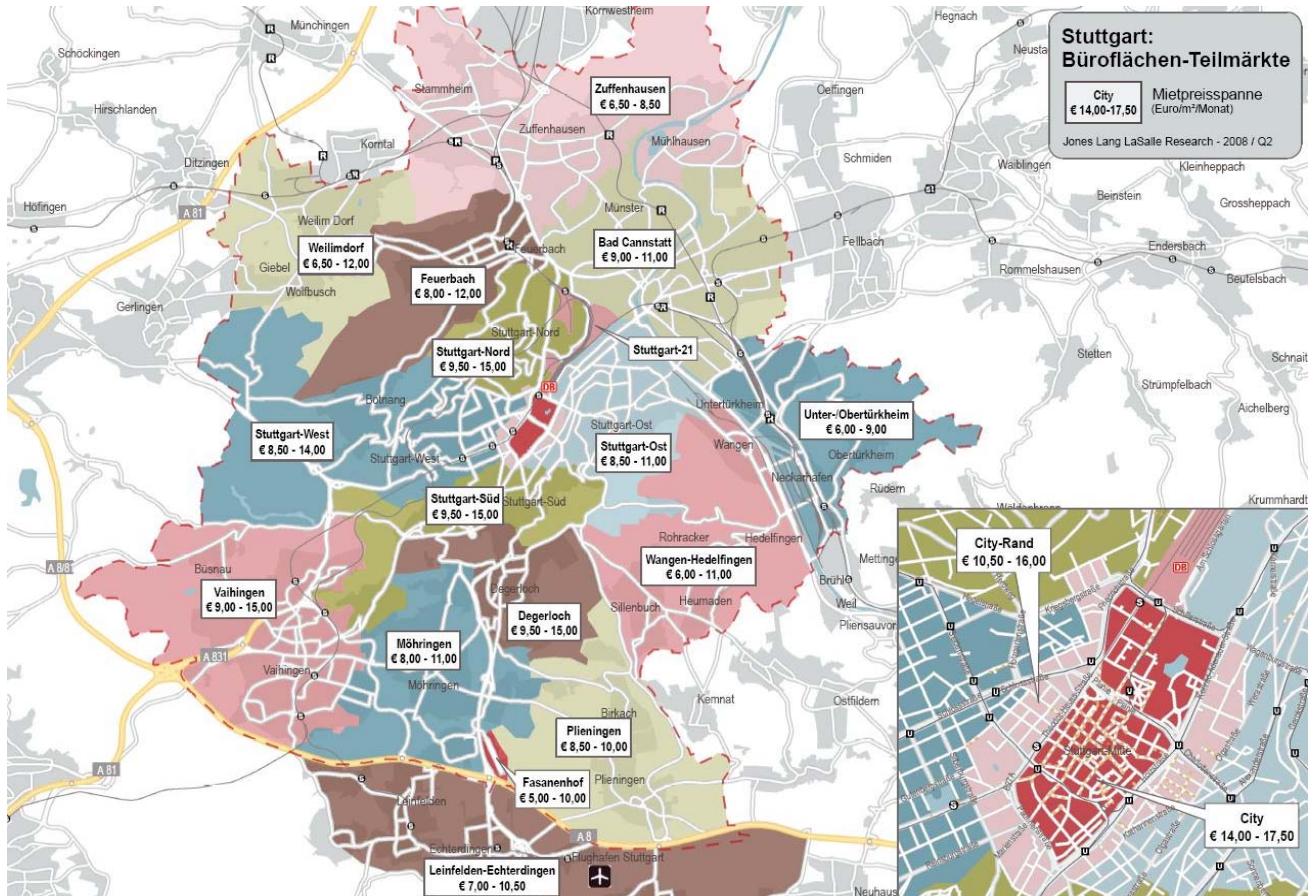
Übersichtskarte: Ausgewählte Bürostandorte in Stuttgart
Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete
Stand: Juli 2011

 Mitte	11,80 - 20,00
 Stuttgart Nord	10,00 - 14,00
 Stuttgart Süd	9,50 - 16,00
 Stuttgart West	10,50 - 14,00
 Stuttgart Ost	8,00 - 10,50
 Stadtgebiet Nord	8,00 - 11,00
 Stadtgebiet Süd	8,00 - 11,50
 Stadtgebiet West	8,00 - 11,00
 Stadtgebiet Ost	7,50 - 9,50

S T E R L E P P E R
Kompetenz in Immobilien

Treuverwaltung STERLEPPER
Steuerberatungsgesellschaft mbH





Kaufmännisches Facility Management – 25.10.2011 – Sicherstellung der Miet- & Pachteinnahmen – 34

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

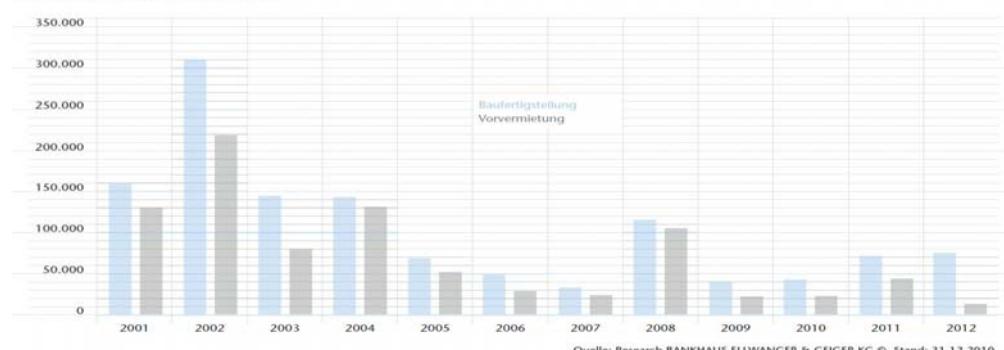
- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungs-
- möglichkeiten

Miethöhe

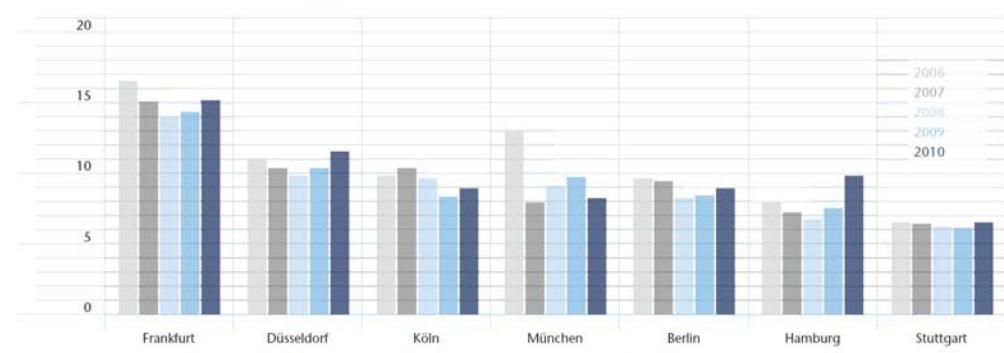
- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteuroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Gewerbe

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN IN M²



LEERSTÄNDE IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH IN %



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

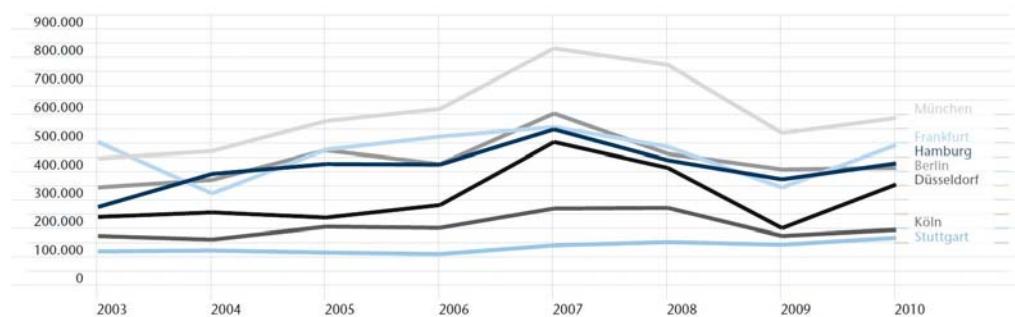
- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Gewerbe

FLÄCHENUMSATZ DER BIG SEVEN 2003–2010 IN M²



Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2010

STUTTGART IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

	Flächenumsatz in m ²		Spitzenmiete in €		Durchschnittsmiete City in €		Leerstandsquote in %	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Berlin	425.000	420.000	20,50	20,20	14,00	15,00	8,9	8,4
Düsseldorf	370.000	232.000	23,50	22,50	16,50	16,50	11,5	10,3
Frankfurt a. M.	500.000	360.000	35,60	35,00	22,00	22,00	15,1	14,3
Hamburg	440.000	387.000	23,00	24,00	13,50	13,50	9,8	7,5
Köln	220.000	200.000	20,00	21,00	11,25	12,50	8,9	8,3
München	590.000	530.000	29,00	13,00	14,20	13,90	8,2	8,1
Stuttgart	194.000	171.000	17,50	18,00	14,30	13,60	6,5	6,5

Quelle: Research BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG ©, Stand: 31.12.2010

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
 - Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

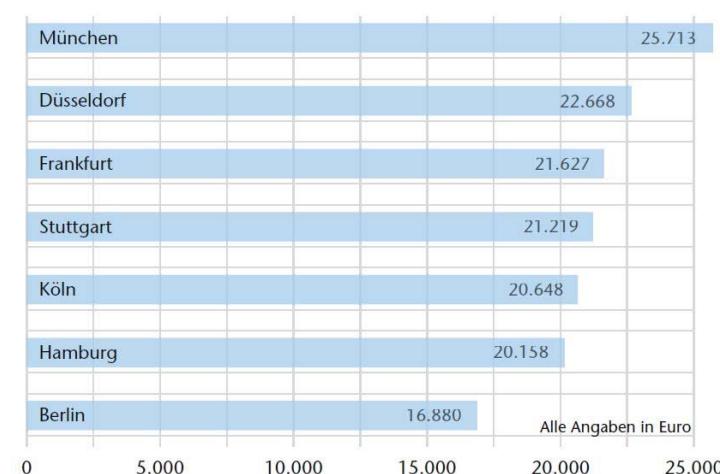
Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Gewerbe

KAUFKRAFT PRO KOPF 2010:

GROSSSTÄDTE ÜBER 500.000 EINWOHNER



Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Stand: Juni 2010

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Gewerbe

Jones Lang LaSalle - Passantenfrequenzzählung 2011
Die 25 meistbesuchten Einkaufsmeilen Deutschlands

Stadt	Einkaufsstraße	Passantenfrequenz		
		Samstag, 16.04.2011, 13.00-14.00 Uhr	2011	Rang bundesweit
Köln	Schildergasse	14.265	1	14.855
München	Neuhauser Straße	13.515	2	k. A.*
Frankfurt	Zeil	13.035	3	13.380
München	Kaufinger Straße	12.975	4	14.070
Stuttgart	Königstraße	12.185	5	11.170
Hamburg	Monckebergstraße	11.730	6	8.760
Hamburg	Spitalerstraße	11.190	7	9.560
Wiesbaden	Kirchgasse	11.100	8	8.130
Dortmund	Westenhellweg	9.905	9	11.400
Köln	Hohe Straße	9.795	10	9.830
Mannheim	Planken, O5,1	8.660	11	9.340
Münster	Ludgeristraße	8.645	12	8.400
Dortmund	Ostentorweg	8.460	13	k. A.*
Bielefeld	Bahnhofstraße	8.400	14	7.050
Bremen	Obernstraße	8.175	15	7.760
Berlin	Kurfürstendamm	8.145	16	7.470
Berlin	Alexanderplatz	8.085	17	5.670
Düsseldorf	Schadowstraße	7.965	18	9.180
Berlin	Tauentzienstraße	7.930	19	8.450
Leipzig	Petersstraße	7.585	20	7.955
Trier	Simeonstraße	7.530	21	6.970
Ulm	Hirschstraße	7.400	22	7.645
Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße	7.380	23	6.060
München	Tal	7.375	24	6.700
München	Weinstraße	7.185	25	7.750

Rang bundesweit: Platzierung von insgesamt 170 untersuchten Einkaufsstraßen
Vergleichswerte: Durchschnitt der Ergebnisse aus den jährlichen Zahlungen der Jahre 2002-2011

* Aufnahme in die Passantenzählung erfolgte nach 2002

Quelle: Jones Lang LaSalle

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- **Mietspiegel und Marktberichte**
- **Beispiel**
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Gewerbe

Weitere Erträge möglich?



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- **Wertsicherung**
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Absicherung gegen Wertverlust

Anpassungsklauseln bei Wohnraum- und Gewerberaum-Mietverträgen

Staffelmietvereinbarungen sind vertragliche Vereinbarungen über Mietzahlungen für vorher festgelegte Zeiträume.

Unter **Gleitklauseln** werden Wertsicherungsklauseln verstanden, die eine automatische Anpassung der Miete ohne Ermessensspielraum für die Parteien beinhalten und deren Wertmesser keine gleichartige oder vergleichbare, sondern eine anders geartete Leistung ist

I.d.R.: Koppelung an den **Verbraucherpreisindex** (Lebenshaltungskostenindex wird seit 01.01.2003 von den statistischen Ämtern nicht mehr geführt, seit 01.01.2008 neue Basis, nicht mehr 2000=100, sondern 2005=100).

Vertragsfreiheit besteht auch darin, wann und bei welchen Veränderungsraten eine Anpassung durchgeführt wird.

Formal genehmigungspflichtig durch das Bundesamt für Wirtschaft gem. § 4 PrKV.

Von **Leistungsvorbehalt** einer Leistungsvorbehaltsklausel spricht man, wenn es sich um eine Wertsicherungsklausel handelt, bei der für die Anpassung der Miete neben der Indexveränderung noch ein entsprechendes Verlangen des Vertragspartners erforderlich ist. Sie ermöglicht die Neuverhandlung der Miete innerhalb des laufenden Mietvertrages.

Eine sog. **Spannungsklausel** ermöglicht eine Mietanpassung auf der Grundlage *vergleichbarer Mietverträge für vergleichbare Mietobjekte*. Diese Verträge dürfen jedoch ihrerseits nicht über Gleitklauseln verfügen, da dadurch der Vertrag bereits nicht mehr als Grundlage (nicht mehr vergleichbar!) geeignet wäre.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- **Wertsicherung**
- Umsatzsteueroption
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Absicherung gegen Wertverlust

Häufigste Klausel in Gewerbemietverträgen: Gleitklausel - Index

Beispiel für die vertragliche Lösung:

Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland seit dem Mietvertragsschluss um mindestens **10%** verändert hat, ist die Grundmiete/Nettomiete entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Beginn des auf diese Änderung folgenden Monats zu **100%** der Indexveränderung, und zwar **ohne, dass es hierzu noch eines besonderes Erhöhungs- oder Verminderungsbegehrens bedürfte**.

Die Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die vorstehend beschriebenen Voraussetzungen auf der Basis der jeweils vorausgegangenen Mietänderung entsprechend vorliegen.

(*Ergänzend juristische Absicherungen:*)

Wenn eine Seite es vergisst, entsprechend der Indexänderung die Grundmiete anzupassen, kann die andere Seite daraus nichts herleiten. Es können dann jeweils Nachzahlungen auch noch über einen längeren Zeitraum verlangt werden.

Auch der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich selbst zur Beobachtung der Indexentwicklungen, sowie der Anpassung der Mietzahlungen. Die aktuellen Indizes sind im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes zu finden.

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Umsatzsteueroption

Die Umsatzsteueroption im Gewerbe-Mietvertrag

Mehrwertsteuer im Mietvertrag

Grundsätzlich hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er zusätzlich zur Miete auch die darauf anfallende Umsatzsteuer gezahlt bekommen möchte. Ist dies der Fall (er verzichtet also auf die gesetzliche Befreiung von Mieten gem. §4 Nr. 12 UStG), muss der Vertrag eine entsprechende Klausel enthalten und die Umsatzsteuer extra ausgewiesen werden. Der Vertrag entspricht dabei einer Dauerrechnung (Rechnungspflichtangaben des § 14 Abs. 4 UStG, z.B. Rechnungsnummer, Steuernummer, Fortlaufende Rechnungsnummer, ...).

Der Mieter ist dann berechtigt, die anfallenden Mehrkosten (Vorsteuer) beim Finanzamt geltend zu machen, vorausgesetzt er ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. Nicht berechtigt sind u.a. Wohnungsmieter (!), Gesundheitsberufe, Banken, Versicherungen, ... (§ 9 UStG)

Gleches gilt dann für den Vermieter, der seinerseits die gezahlte Vorsteuer auf Handwerkerrechnungen etc. gegen die Umsatzsteuererlöse aus den Mietzahlungen von den Mietern rechnen kann.

Grundmiete	75 m ²	x	75,00 €/m ²	5.625,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	75 m ²	x	4,00 €/m ²	300,00 €
Zwischensumme				5.925,00 €
zzgl. 19% Ust.				1.125,75 €
Gesamts umme				7.050,75 €

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Umsatzsteueroption - Beispiel



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Umsatzsteueroption - Beispiel: Voranmeldung

Nicht steuerpflichtige Umsätze

Summe steuerfreier Umsätze	8.431,67
----------------------------	-----------------

Steuerpflichtige Umsätze

Summe steuerpflichtiger Umsätze 19,00 %	14.851,00	2.821,69
---	-----------	-----------------

Gesamtsumme Umsätze	23.282,67	2.821,69
---------------------	------------------	-----------------

Vorsteuer und Kürzungsbeträge voll abzugsfähig

Summe Vorsteuer und Kürzungsbeträge 19,00 %	2.302,80	437,54
---	----------	---------------

Gesamtsumme Vorsteuer voll abzugsfähig	2.302,80	437,54
--	-----------------	---------------

Vorsteuer und Kürzungsbeträge teilweise abzugsfähig

Summe Vorsteuer und Kürzungsbeträge 7,00 % Davon sind abzugsfähig 66,1900 % gleich EUR	103,74	7,26
---	--------	------

Summe Vorsteuer und Kürzungsbeträge 19,00 % Davon sind abzugsfähig 66,1900 % gleich EUR	60.419,59	11.479,71
--	-----------	-----------

Gesamtsumme Vorsteuer teilweise abzugsfähig	60.523,33	11.486,97
---	------------------	------------------

Davon sind insgesamt abzugsfähig	*	7.603,23
----------------------------------	---	-----------------

Gesamtsumme Vorsteuer und Kürzungsbeträge	8.040,77
---	-----------------

Vorsteuer	5.219,08
------------------	-----------------

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Umsatzsteueroption - Beispiel

2009	Jul. 09	Aug. 09	Sep. 09	Okt. 09	Nov. 09	Dez. 09
Einnahmen	37.636,22 €	46.903,55 €	46.442,53 €	43.818,31 €	41.062,08 €	47.356,24 €
Erlöse	26.902,20 €	34.281,19 €	33.472,59 €	31.665,80 €	29.114,11 €	33.900,80 €
Betriebskosten-VZ	7.005,00 €	7.756,00 €	8.006,00 €	7.334,78 €	8.131,00 €	8.406,00 €
Umsatzsteuer	3.729,02 €	4.866,36 €	4.963,94 €	4.817,73 €	3.816,97 €	5.049,44 €
Ausgaben	-119.298,23 €	-58.557,62 €	-77.371,41 €	-77.357,02 €	-22.119,78 €	-110.812,85 €
Betriebskosten	-6.218,82 €	-16.332,85 €	-6.109,25 €	-7.022,16 €	-16.800,34 €	-991,60 €
allg. Instandhaltungskosten	-2.645,80 €	-395,00 €	-1.952,11 €	-498,80 €	-1.287,86 €	-639,30 €
Ausbaukosten 2GR	-70.000 €	-20.091,05 €	-28.596,85 €	-1.558,00 €	-237,00 €	
Ausbaukosten ADTicket Gm	-90.000 €					
Mod. Heizungen 4. OG	-20.000 €					
Treppenhaus KA69	-15.000 €					
<i>Kosten der Fassadenanierung</i>						
Architekt	-44.000 €	-11.529,41 €	-6.491,24 €		-4.621,14 €	
Gerüst*	-11.995 €	-6.022,79 €		-3.796,05 €		
Fassade/Stein*	-138.667 €	-29.400,00 €	-49.000,00 €		-73.820,56 €	
Verblechung, Klemppner*	-49.467 €		-1.260,00 €	-7.000,00 €	-11.113,20 €	
Fenster*	-65.333 €	-8.622,44 €	-11.372,50 €	-736,40 €	-40.986,69 €	-4.848,03 €
Schaufenster	-72.000 €					auf 2011 verschoben
Balkongeländer*	-2.240 €			-1.333,80 €	-980,00 €	
Sonstige*	-3.200 €		-2.328,00 €	-1.305,55 €	-1.715,00 €	-203,45 €
Fassadenanierung Σ	-386.901 €	-55.574,64 €	-14.960,50 €	-58.866,99 €	-53.497,74 €	-5.804,59 €
Vorsteuer	-18.634,59 €	-9.172,33 €	-12.737,76 €	-10.644,54 €	-2.219,12 €	-16.957,29 €
Umsatzsteuer an FA	-988,75 €	10.976,61 €	3.962,40 €	3.608,03 €	4.046,83 €	-2.355,12 €
Verwaltungskosten	-9.490,48 €			-8.926,31 €		
Sonstige Kosten	-5.654,10 €	-76,70 €	-109,70 €	-138,50 €	-54,70 €	-87,75 €
Zuschuss Landesdenkmalamt					15.000,00 €	
Hauskonto nach Einlage	78.402,63 €	66.748,56 €	35.819,68 €	17.280,97 €	36.223,27 €	-27.233,34 €

25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

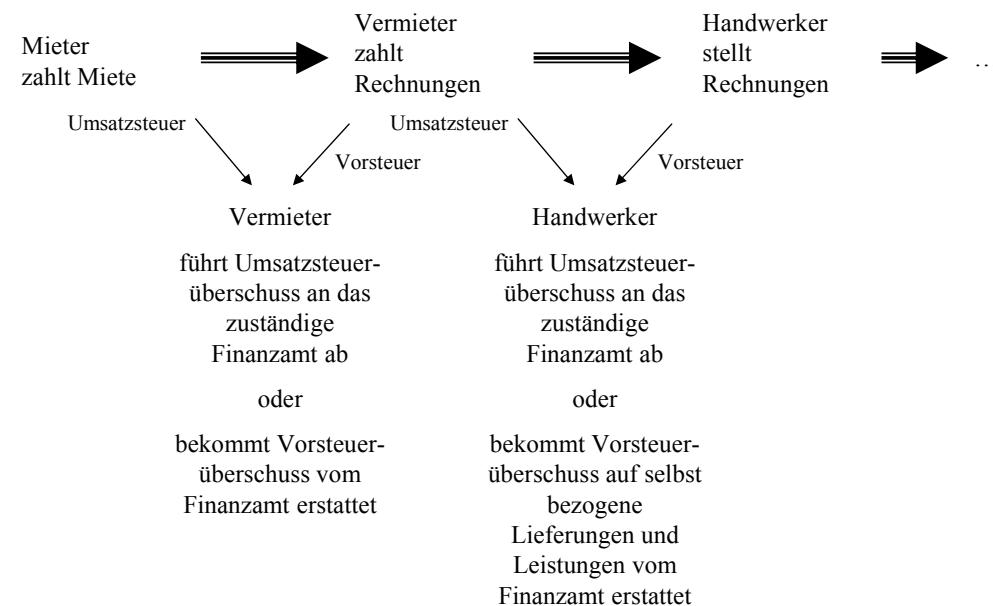
- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Miethöhegestaltung - Umsatzsteueroption

Die Umsatzsteuer dient damit auch als Refinanzierungsinstrument

→ mehr zu den diesbezüglichen Vorschriften/Einschränkungen in der kommenden Vorlesung

Schema der Umsatzsteuer im Gewerbe-Mietvertrag - stark vereinfacht:



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

- Miet-/Pachtvertrag
- Vorschrift
 - unabdingbare Rechte
 - Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- **Umsatzsteueroption**
- **Möglichkeiten zur Mieterhöhung**

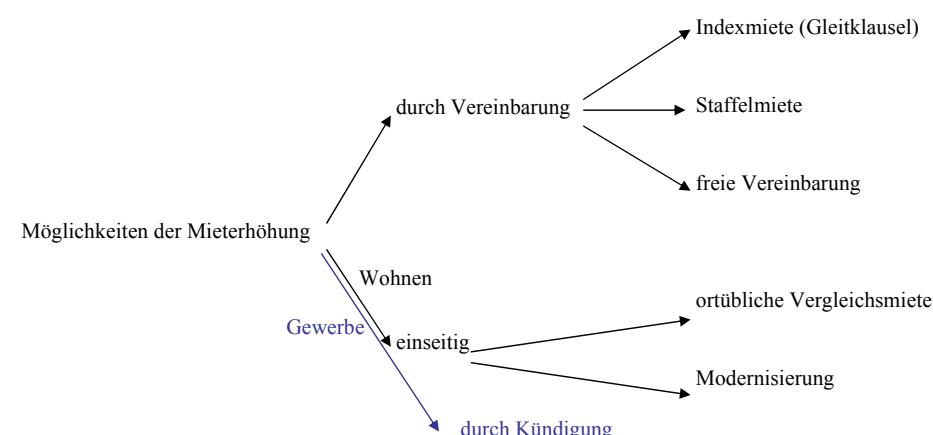
Miethöhegestaltung - nachträgliche Anpassung

Anders als bei Gewerbemietverträgen mit vereinbarten festen Laufzeiten kann ein Wohnraum-Mietvertrag nicht zum Zwecke der Neuverhandlung der Miete gekündigt werden.

Hierzu wird dem Vermieter gesetzlich das (einseitige) Recht zu einer Mieterhöhung eingeräumt, was ihm ermöglichen soll, die Miete an die allgemeine Preissteigerung anzupassen.

Ein abweichender Modus zur Mietanpassung kann vertraglich vereinbart werden, z.B. Gleitklauseln.

Übersicht über die grundsätzlich möglichen Wege:



25.10.2011

Mieten und Pachten

Rückblick

Miet-/Pachtvertrag

- Vorschrift
- unabdingbare Rechte
- Gestaltungsmöglichkeiten

Miethöhe

- Mietbegriffe
- mietpreisbestimmende Faktoren
- Mietspiegel und Marktberichte
- Beispiel
- Wertsicherung
- Umsatzsteueroption
- **Möglichkeiten zur Mieterhöhung**

Miethöhegestaltung - nachträgliche Anpassung bei Wohnraum**BGB § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Die ortsübliche Vergleichsmiete:

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein repräsentativer Querschnitt der Mieten, die für nicht preisgebundenen Wohnraum des allgemeinen Wohnungsmarktes vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten vier Jahren vereinbart worden ist.

Als Begründungsmittel dienen Mietspiegel, Mieterdatenbank, Mietgutachten oder drei Vergleichswohnungen