

Vorlage Nr.: 1-OW/130/2022  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Ordnungsamt  
Datum: 15.02.2022  
Verfasser: Trier Siegmar

---

### **Neuer Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Garching ab 1.5.2022**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

27.04.2022 Stadtrat

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Seit 1.5.2014 gibt es für die Stadt Garching als einzige Gemeinde im Landkreis München durchgehend einen qualifizierten Mietspiegel. Ein derartiger qualifizierter Mietspiegel gilt maximal 4 Jahre, wobei jeweils nach 2 Jahren eine einfache prozentuale Fortschreibung um 2 Jahre erfolgen kann. Nach Ablauf dieser prozentualen Fortschreibung ist jeweils eine neue Mietspiegel-Befragung durchzuführen. Der Stadtrat hat den aktuellen qualifizierten Mietspiegel zum 01.05.2018 für gültig erklärt, und am 1.5.2020 bis zum 30.04.2022 prozentual fortgeschrieben.

Die Datenauswertung und die gesetzlich vorgeschriebene wissenschaftliche Begleitung für den neuen Mietspiegel 2022 hat das von der Stadtverwaltung beauftragte „EMA-Institut für empirische Marktanalysen“ aus Sinzing/Regensburg übernommen. Unter Beteiligung von Vertretern des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und Umgebung e.V. (Frau Rechtsanwältin Panda) sowie des Siedler- und Eigenheimerbundes Garching e.V. (Herr Solbrig) wurde ein Fragebogen zum Mietspiegel erarbeitet, der letztlich im Dezember 2021 an insgesamt 7.023 Personen aus Garching versendet worden ist. Es sind insgesamt 1.242 Fragebögen an die Stadt zurückgegeben worden (42 % postalisch, 58 % online), wobei letztendlich 608 Fragebögen die Basis für den neuen Mietspiegel darstellen. Die gewonnenen Daten, die vom beauftragten Institut nicht namensbezogen gespeichert und anonym ausgewertet worden sind, stellen die Basis für den vorliegenden Mietspiegelentwurf dar.

Ziel war es, dass der Mietspiegel relativ einfach aufgebaut ist und eine leichte Einordnung der Wohnung bzw. Feststellung der Miete möglich macht, ähnlich wie beim aktuell gültigen Mietspiegel. Wie bereits der letzte Mietspiegel soll auch der neue Mietspiegel kostenlos im Rathaus ausgelegt werden und online (sog. „Online-Rechner“) abgerufen werden können.

Gemäß § 558 d BGB ist ein Mietspiegel „qualifiziert“, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Aufgrund der Erstellung des Mietspiegels durch das beauftragte Institut erfüllt der Mietspiegel das Kriterium der „Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen“. Nach der 2. Arbeitskreissitzung am 03.03.2022 hat die Vertreterin des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und der Vertreter des Siedler- und Eigenheimerbundes Garching e.V. dem Mietspiegelentwurf des neuen Mietspiegels zugestimmt.

Ein Ergebnis des Mietspiegels ist, dass sich die durchschnittliche Nettomiete in Garching seit dem letzten Mietspiegel 2018 von damals 11,68 Euro/m<sup>2</sup> auf jetzt 13,14 Euro/m<sup>2</sup> erhöht hat, was eine

Steigerung von 12,5 Prozent entspricht. Vom Mietspiegel 2014 zum Mietspiegel 2018 lag die Steigerung noch bei 23,2 Prozent (von Durchschnittsmiete 9,48 Euro/m<sup>2</sup> auf 11,68 Euro/m<sup>2</sup>)

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Stadtrat den erstellten Mietspiegel anerkennt und ab 01.05.2022 für gültig erklärt.

Geschäftsführer Dr. Schmidt vom beauftragten EMA-Institut wird in der Stadtratssitzung Erläuterungen zum Mietspiegelentwurf 2022 geben und für Fragen zur Verfügung stehen.

**II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat erkennt entsprechend der Vorschrift des § 558 d Abs. 1 BGB den vorliegenden Mietspiegelentwurf, der im Auftrag der Stadt Garching vom EMA-Institut erstellt worden ist, ab 01.05.2022 an.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlage: Mietspiegelentwurf 1.5.2022

# QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2022 DER STADT GARCHING b. MÜNCHEN

für nicht preisgebundene  
Mietwohnungen



UNIVERSITÄTSSTADT  
**GARCHING.**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort des Ersten Bürgermeisters

2. Erstellung des Mietspiegels

3. Rechtliche Grundlagen

4. Geltungsbereich des Mietspiegels

5. Mietbegriff

6. Aufbau des Mietspiegels

7. Berücksichtigung von Spannen

8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

9. Berechnungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

## VORWORT

### DES ERSTEN BÜRGERMEISTERS

### DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN

### DR. DIETMAR GRUCHMANN

### ZUM QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL 2022



Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter!  
Liebe Garchingerinnen und Garchinger!

Garching ist ein seit Jahren gefragter Wohnstandort. Ob dies aus privaten Gründen geschieht, der guten Verkehrsanbindung wegen oder ob es mit den hervorragenden Arbeitsmarktbedingungen zusammenhängt: Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Universitätsstadt ist ungebrems! Umso wichtiger ist es, dass der nun vorliegende neue Garchinger Mietspiegel 2022 für die Mietpreisgestaltung in unserer Stadt einen wesentlichen Beitrag leistet. Er verschafft Mietern und Vermietern gleichermaßen einen aktuellen und transparenten Überblick über das Mietpreisgefüge im frei finanzierten Wohnungsbestand. Den Mietern dient er als zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor überhöhten Mieten zu schützen. Wohnungseigentümer und Vermieter haben eine repräsentative und rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände.

Zum Zweck der Mietspiegelerstellung führte die Stadt Garching wie bereits vor vier Jahren eine Datenerhebung mittels Fragebogen an 7.300 Garchinger Haushalte bzw. Einzelpersonen durch. Die Datenauswertung und die gesetzlich vorgeschriebene wissenschaftliche Begleitung übernahm ein von der Stadtverwaltung beauftragtes Institut. Dies sichert die Qualität und Objektivität der Ergebnisse. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise werden als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht der gezahlten Entgelte in der Stadt Garching für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar.

Durch die breite Würdigung beteiligter Interessensvertreter („Siedler- und Eigenheimerbund Garching e.V.“ und „Mieterschutzverein Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.“) wird der Stellenwert des Mietspiegels zudem besonders hervorgehoben – ich bedanke mich sehr herzlich bei allen Beteiligten für ihren Einsatz!

Auch der Mietspiegel 2022 wird übrigens mit dem bewährten Onlinerechner auf der Homepage der Stadt Garching unter <https://www.garching.de/Bauen+Wohnen/Wohnen/Qualifizierter+Mietspiegel.html> kostenfrei zur Verfügung stehen. Dieser Service wurde in den vergangenen Jahren beständig in Anspruch genommen, dies zeigt den hohen Gebrauchswert des Mietspiegels als wertvolles Orientierungsmittel.

Um den nach wie vor steigenden Wohnraumbedarf zu decken, trägt die Stadt Garching in naher Zukunft ihren Teil dazu bei, damit zusätzliche Immobilien entstehen und hierdurch auch eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erfolgen kann: Mit unseren zwei großen Baugebieten – der „Kommunikationszone“ im Norden sowie dem Projekt „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ in Hochbrück – werden in den kommenden Jahren neue Sozialwohnungen, Genossenschaftliche Wohnbauprojekte, Wohnraum im Garchinger Wohnmodell sowie privatfinanzierte Einzelhäuser und Geschosswohnungen geschaffen. Insgesamt werden wir im Verlauf des nächsten Jahrzehnts Wohnraum für mehr als 6.000 Menschen ermöglichen. Zusätzlich sollen durch Nachverdichtungen in bereits vorhandenen Baugebieten nochmals einige Hundert neue Miet- und Eigentumswohnungen verwirklicht werden. Gemeinsam mit privaten Investoren, Baugenossenschaften und anderen Akteuren stellt sich die Stadt Garching also der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Ich wünsche nun allen Mietern und Vermietern, dass der Garchinger Mietspiegel sie bei der – für beide Seiten produktiven – Mietpreisgestaltung unterstützt!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dietmar Gruchmann'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Dr. Dietmar Gruchmann

## 2. ERSTELLUNG DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Garching erstellt. Beratend mitgewirkt haben:

- Vertreter der Stadtverwaltung Garching
- Vertreter des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.
- Vertreter des Siedler- und Eigenheimerbundes Garching e.V.

Mit der Konzeption und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (vgl. Impressum, letzte Seite) beauftragt.

## 3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Stadt Garching (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnraumklassen dient nicht der Mietpreisfestsetzung. Die detaillierte Abbildung des Mietniveaus soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden. Der Mietspiegel dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der Mietspiegel zur Begründung einer Mietpreisveränderung herangezogen werden.

Bei einer Mieterhöhung ist auch die im § 558 Abs. 3 BGB festgelegte Kappungsgrenze zu beachten, die normalerweise eine Erhöhung der Miete um maximal 20 % innerhalb von drei Jahren erlaubt. Für die Stadt Garching b. München liegt diese Kappungsgrenze bis 31.12.2025 aufgrund des § 558 Abs. 3 BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern abweichend davon bei 15 %. Die maximal mögliche Mieterhöhung um 15 % innerhalb von drei Jahren muss sich aber immer innerhalb der Grenzen der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen.

Bis 31.12.2025 ist der Mietspiegel der Stadt Garching b. München gemäß § 556d BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern auch bei einer Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also bei einem Mieterwechsel, anzuwenden. Die Miete darf demnach maximal 10 % über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die mittels einer repräsentativen Zufallsstichprobe von rund 7.000 Haushalten nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von November bis Dezember 2021 im Stadtgebiet von Garching und den Ortsteilen Hochbrück und Dirnismaning durch schriftliche und online-Befragung erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 602 mietspiegelrelevante Datensätze. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet, ist von Seiten der beiden beratend mitwirkenden Verbändevertreter (Vermieterseite/Mieterseite) und gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Garching vom 27.04.2022 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem 01. Mai 2022.

## 4. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freifinanzierten, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen einzelne Möbelstücke, Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang bzw. nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Wohnungen, die Teil weiterer Wohnheime, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe).

Über die Mietpreise von Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> kann keine Aussage getroffen werden, da sie in zu geringer Anzahl vertreten waren.

## 5. MIETBEGRIFF

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (Kaltmiete) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als die rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Miete. Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietungskosten einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## 6. AUFBAU DES MIETSPIEGELS

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> enthalten (= Basis-Nettokaltmiete). Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

**Tabelle 2** enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße und signifikant von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen der Tabelle 2 betrachtet werden. Wohnungsausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird am Ende des Mietspiegels eine **Berechnungshilfe** bereitgestellt. Es müssen nur die in den Tabellen 1 und 2 ermittelten Werte in die vorgesehenen Felder der Berechnungshilfe eingetragen und anschließend die vorgezeichneten Berechnungsschritte durchgeführt werden.

**Tabelle 1: Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche für die Stadt Garching b. München (in €/m<sup>2</sup>)**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	19,41	46	14,40	67	12,78	88	12,21	109	12,15	130	12,42
26	18,98	47	14,28	68	12,74	89	12,20	110	12,16	131	12,44
27	18,58	48	14,17	69	12,69	90	12,19	111	12,17	132	12,46
28	18,21	49	14,06	70	12,65	91	12,18	112	12,18	133	12,48
29	17,87	50	13,96	71	12,62	92	12,17	113	12,18	134	12,50
30	17,55	51	13,86	72	12,58	93	12,16	114	12,19	135	12,52
31	17,25	52	13,77	73	12,55	94	12,15	115	12,20	136	12,55
32	16,97	53	13,68	74	12,51	95	12,15	116	12,21	137	12,57
33	16,71	54	13,59	75	12,48	96	12,14	117	12,22	138	12,59
34	16,46	55	13,51	76	12,45	97	12,14	118	12,24	139	12,62
35	16,23	56	13,43	77	12,42	98	12,14	119	12,25	140	12,64
36	16,01	57	13,36	78	12,40	99	12,13	120	12,26	141	12,66
37	15,81	58	13,29	79	12,37	100	12,13	121	12,28	142	12,69
38	15,62	59	13,22	80	12,35	101	12,13	122	12,29	143	12,71
39	15,44	60	13,16	81	12,33	102	12,13	123	12,30	144	12,74
40	15,26	61	13,09	82	12,31	103	12,13	124	12,32	145	12,77
41	15,10	62	13,04	83	12,29	104	12,13	125	12,34	146	12,79
42	14,95	63	12,98	84	12,27	105	12,14	126	12,35	147	12,82
43	14,80	64	12,93	85	12,25	106	12,14	127	12,37	148	12,85
44	14,66	65	12,88	86	12,24	107	12,14	128	12,39	149	12,87
45	14,53	66	12,83	87	12,22	108	12,15	129	12,40	150	12,90

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Garching b. München 13,14 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Baujahr*</b>				
Baujahr bis 1977		10		
Baujahr 1978 bis 1994		7		
Baujahr 1995 bis 2009		5		
Baujahr 2010 bis 2017	5			
Baujahr 2018 bis 2022	16			
<b>Sanitärausstattung</b>				
Folgende vom Vermieter gestellten Merkmale sind für die Bewertung der Sanitärausstattung zu berücksichtigen:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußboden gefliest</li> <li>• Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. durch Fliesen)</li> <li>• Separater WC-Raum vorhanden</li> <li>• Bidet</li> <li>• Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine</li> <li>• Bodengleiche Dusche</li> <li>• Zweites Waschbecken</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Fenster oder mechanische Lüftung (z. B. Lüftungsanlage)</li> <li>• Mindestens 2 Badezimmer in der Wohnung vorhanden</li> <li>• Zweites WC (Gäste-WC)</li> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Dusche, WC) seit 2012 vom Vermieter erneuert</li> </ul>				
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (0 bis 2 der vorherigen Merkmale treffen zu)		3		
durchschnittliche Sanitärausstattung (3 bis 5 der vorherigen Merkmale treffen zu)		± 0		
überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6-8 der vorherigen Merkmale treffen zu)	3			
weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung (mind. 9 der vorherigen Merkmale treffen zu)	5			
<b>Sonstige Ausstattung</b>				
überwiegend Parkett, Dielenholz, Vinylboden, Stein, Marmor, Fußbodenheizung	6			
überwiegend PVC, Linoleum, kein Bodenbelag/Rohboden		13		
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz)	3			
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung, Kastenfenster/ Doppelflügel Fenster		3		
Dachschrägen vorhanden ( <i>nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern</i> )		3		
Einbauküche mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten (z.B. Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	3			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden ( <i>Erdgeschoss gilt als Etage</i> )	9			
<b>Art des Gebäudes</b>				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	10			
Mehrfamilienhaus mit 2 bis 4 Wohnungen pro Hauseingang	6			
Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und mehr Geschossen ( <i>Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen</i> )		7		
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahme seit 2012		8		
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	7			
<b>Wohnlage</b> (bei Entfernungsangaben gilt die Fußläufigkeit von Haustür zu Haustür)				
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. Bekleidung, Drogerie) maximal 500 m entfernt	2			
nächste ärztliche Versorgungseinrichtung maximal 500 m entfernt	2			
nächste weiterführende Schule (Mittelschule, Gymnasium) maximal 500 m entfernt	2			
nächste Grundschule über 1.000 m entfernt		2		
überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel oder Haupträume der Wohnung sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen, z.B. Münchener Straße, Freisinger Landstraße, Schleißheimer Straße) ausgerichtet		4		
<b>Punktsomme der Zuschläge =</b>				
<b>Punktsomme der Abschläge =</b>				

\*) Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

## 7. BERÜCKSICHTIGUNG VON ABWEICHUNGEN NACH OBEN/UNTEN („SPANNEN“)

Bei dem in den Tabelle 1 und 2 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an subjektiven, nicht messbaren Einflüssen (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) und an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Ober- bzw. -Untergrenze beläuft sich in Garching b. München im Schnitt auf  $\pm 21\%$  um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Zwar sind Abweichungen von der in Tabelle 2 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete nach oben (=höhere Mieten) als auch Abweichungen nach unten (=niedrigere Mieten) im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Aber: Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb dieser Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können grundsätzlich nicht die in den Tabellen 1 und 2 ausgewiesene Wohnwertmerkmale herangezogen werden, ebenso wenig wie weitere Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden und im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten. Diese sind folgender Liste zu entnehmen:

- eigener Keller- oder Dachbodenanteil,
- Garten in alleiniger Nutzung oder Mitnutzung gehört zum Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet,
- überwiegend Teppich-, Laminatboden in der Wohnung,
- Einzelöfen mit automatischer Befuerung,
- Art der Warmwasserversorgung,
- Durchgangszimmer,
- Gegensprechanlage/Türöffner,
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf; Nähe zur U-Bahnstation; Nähe zum Rathaus; Nähe zu Grünanlage, Park, Bolz-/Spielplatz.

## 8. BEISPIEL FÜR DIE ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Für eine Mietwohnung in Garching mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

70 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1982; Bad mit folgender Ausstattung: Fußboden gefliest, Wände im Spritzwasserbereich durch Fliesen geschützt, kein zweites WC, Bidet vorhanden, Badewanne und separate Duschkabine, keine bodengleiche Dusche, kein zweites Waschbecken, Handtuchheizkörper; Parkettfußboden; Gebäude mit 6 Geschossen; kein Pkw-Stellplatz; laute Lage an verkehrsreicher Hauptverkehrsstraße;

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	70 m <sup>2</sup> Wohnfläche	12,65 Euro/m <sup>2</sup>
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr 1982</li> <li>• überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6 der in Tabelle 2 genannte Sanitärmerkmale treffen zu)</li> <li>• Parkettböden</li> <li>• Gebäude mit 6 Geschossen</li> <li>• laute Wohnlage an verkehrsreicher Hauptstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 %</li> <li>+ 3 %</li> <li>+ 6 %</li> <li>- 7 %</li> <li>- 4 %</li> </ul>
3. Summe aller Zu-/Abschläge		- 9 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete $\pm$ Summe der Zu-/Abschläge: 12,65 Euro/m <sup>2</sup> - (0,09 x 12,65 Euro/m <sup>2</sup> ) =	11,51 Euro/m <sup>2</sup>
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschn. ortsübl. Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x Wohnfl.: 11,51 Euro/m <sup>2</sup> x 70 m <sup>2</sup> =	805,70 Euro

In diesem Beispiel beträgt die Basisnettomiete 12,65 Euro/m<sup>2</sup>. Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -9 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 11,51 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 805,70 Euro.

## 9. BERECHNUNGSHILFE ZUR ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Bitte übertragen Sie die aus den Tabellen 1 und 2 dieses Mietspiegels ermittelten Werte. Wenn Sie dann die einzelnen Berechnungsschritte durchführen, erhalten Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die Sie mit Ihrer eigenen Nettomiete vergleichen können.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basis-Nettomiete aus Tabelle 1	_____ Wohnfläche	_____ €/m <sup>2</sup>
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
3. Summe der Zu-/Abschläge		_____ %
4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: _____ ± _____ =	_____ €/m <sup>2</sup>
5. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschn. ortsübl. Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x Wohnfl.: _____ x _____ m <sup>2</sup> =	_____ €

Der Garchinger Mietspiegel kann auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter [www.garching.de](http://www.garching.de) abgerufen werden.



UNIVERSITÄTSSTADT  
**GARCHING.**

**Herausgeber:**

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München  
Tel.: 089 / 32089-0  
[www.garching.de](http://www.garching.de)  
[stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)

**Erstellung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing  
Tel.: 0941 / 380700

Erstellt im April 2022