

Vorlage Nr.: GB I/633/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB I Zentrale Dienste - Bürgerservice
Stichwort: Mietspiegel 2018
Aktenzeichen.: GB1/684-2018
Datum: 01.03.2018
Verfasser: Siegmar Trier

TOP

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Garching ab 01.05.2018

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.04.2018	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 beschlossen, 2014 einen neuen Mietspiegel aufzulegen, welcher am 01.05.2014 als sog. „Qualifizierter Mietspiegel“ in Kraft gesetzt worden ist und bis 30.04.2016 galt. Damit der Mietspiegel aus dem Jahr 2014 das Kriterium „qualifiziert“ nicht verloren hat, konnte einmalig zum 01.05.2016 eine Fortschreibung des Mietspiegels bzw. der darin enthaltenen Mietspiegelwerte mittels Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Diese prozentuale Fortschreibung, ohne eine umfangreiche erneute Befragung und Auswertung, ist aber nur einmal für die Dauer von 2 Jahren möglich. Um auch weiterhin einen qualifizierten Mietspiegel zu erhalten, war zum Ablauf des aktuellen Mietspiegels (=30.04.2018) eine neue Mietspiegel-Befragung durchzuführen.

Die Datenauswertung und die gesetzlich vorgeschriebene wissenschaftliche Begleitung hat die von der Stadtverwaltung beauftragte „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ aus Hamburg übernommen. Unter Beteiligung von Vertretern des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und Umgebung e.V. (Frau Rechtsanwältin Panda) sowie der Siedler- und Eigenheimerbundes Garching e.V. (Herr Solbrig) wurde ein Fragebogen zum Mietspiegel erarbeitet, der letztlich Anfang Februar an insgesamt 7.023 Personen aus Garching versendet worden ist. Es sind insgesamt 1.258 Fragebögen an die Stadt zurückgegeben worden, wobei letztendlich 508 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. Der neue Mietspiegel kann – ähnlich wie der aktuelle Mietspiegel – im Rathaus ausgelegt werden und auch online (mit „Online-Rechner“) abgerufen werden.

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 10.04.2018 hat die Vertreterin des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück und der Vertreter des Siedler- und Eigenheimerbundes Garching e.V. dem Mietspiegelentwurf zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Stadtrat den erstellten Mietspiegel anerkennt und ab 01.05.2018 für gültig erklärt.

Herr Dr. Promann vom beauftragten Institut ALP wird in der Stadtratssitzung Erläuterungen zum Mietspiegelentwurf 2018 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 von der „ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH“ erstellt worden ist, ab 01.05.2018 an.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlage:

Mietspiegelentwurf



UNIVERSITÄTSSTADT
GARCHING.

Entwurf

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2018 DER STADT GARCHING b. MÜNCHEN

für nicht preisgebundene Mietwohnungen



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 2018



Sehr geehrte Vermieter und Mieter,
liebe Garchingerinnen und Garchinger,

der Garchinger Stadtrat hatte zum 1. Mai 2014 seinen ersten qualifizierten Mietspiegel in Kraft treten lassen. Die Geltungskraft eines solchen Mietspiegels beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Daher wurde dieser zum 1. Mai 2016 zunächst auf der Grundlage des deutschen Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des statistischen Bundesamtes rein rechnerisch fortgeschrieben. Damit der Mietspiegel aber auch weiterhin seine volle rechtliche Geltungskraft besitzt, hatte sich die Stadt Garching Anfang diesen Jahres für eine neue Erhebung der aktuellen Kennzahlen entschieden. Mit der Analyse und Neuauflage des Mietspiegels wurde das „ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“ aus Hamburg beauftragt.

Um eine möglichst aussagekräftige Zahlengrundlage zu bekommen, wurden von uns 7023 Garchinger Haushalte angeschrieben und um eine anonymisierte Antwort gebeten. 1258 Garchingerinnen und Garchinger folgten dieser Bitte – ein hervorragendes Ergebnis, für das ich mich an dieser Stelle bei allen Unterstützern ausdrücklich bedanken möchte! 508 Fragebögen sind nun letztendlich in die gültige Auswertung eingeflossen, da für die aktuelle Mietpreisanalyse nur Mietverhältnisse verwendet werden durften, die im Laufe der letzten vier Jahre abgeschlossen oder geändert wurden.

Nicht verwunderlich ist für uns alle wohl das Ergebnis: Die Durchschnittsmiete ist in den letzten zwei Jahren um 22 Prozentpunkte auf nunmehr 11,68 Euro pro Quadratmeter gestiegen! Eine Entwicklung, die auf dem knappen Wohnungsmarkt wohl alle zu spüren bekommen, und die im Wesentlichen auch damit zusammenhängt, dass bei Neuvermietungen meist auch neu gebaute oder sanierte Immobilien zum Zuge kommen, die natürlich auch einen höheren Einrichtungsstandard bieten, der wiederum eine höhere Miete rechtfertigt. Von Seiten der Stadt versuchen wir uns natürlich bei allen kommunalen und geförderten Baumaßnahmen an der unteren Grenze der Mietpreisskala zu orientieren, d.h. bei den jüngsten genossenschaftlichen und staatlich geförderten Neubauprojekten lagen wir im Bereich der 10-Euro-Marke pro Quadratmeter. Daran wollen wir auch zukünftig festhalten, aber der freie Markt folgt ja bekanntlich seinen eigenen Gesetzen – die wir aber mit der Fortschreibung des Garchinger Mietspiegels zumindest in einem rechtssicheren Rahmen halten wollen.

Der ab 01.05.2018 geltende Mietspiegel soll Mietern und Vermietern einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Garching liefern. Auf seiner Grundlage können Mieter Mieterhöhungsforderungen überprüfen, und Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen.

Im neuen Garchinger Mietspiegel ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage und Ausstattung geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden. Damit trägt der Garchinger Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Der aktuelle Garchinger Mietspiegel hat in den letzten vier Jahren die an ihn gestellten Erwartungen gut erfüllt und soll auch zukünftig eine zuverlässige Entscheidungshilfe und Informationsquelle auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Und zuletzt: Wir Garchinger dürfen durchaus stolz darauf sein, dass wir als einzige der 29 Kommunen aus dem Landkreis München unseren Bürgerinnen und Bürgern einen qualifizierten Mietspiegel anbieten können.

Garching b. München, 25.04.2018



Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

2. ERSTELLUNG DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Garching b. München erstellt. Beratend mitgewirkt haben Vertreter

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

Mit der Konzeption und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (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 b. München (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier 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 Mieterhöhung 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 31.07.2020 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 31.07.2020 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 be-

stehenden 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 7.023 Haushalten nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Februar 2018 im Stadtgebiet von Garching b. München inklusive der Ortsteile Hochbrück und Dirnismaning durch schriftliche Befragung erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 508 mietspiegelrelevante Fragebögen. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet, ist von Seiten der Vermieter- und Mieterverbände und gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Garching b. München vom 24.04.2018 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab 01. Mai 2018.

4. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, 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 teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Weitere Heime (etwa Altenpflege-, Obdachlosen- oder sonstige Heime).

Über die Mietpreise von Wohnungen unter 30 m² und über 150 m² 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 Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Die Nettokaltmiete 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 Ver-

gleich 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 €/m² enthalten (= Basis-Nettokaltmiete). Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Die **Tabelle 2** enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettokaltmiete 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 €/m²)

Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
30	14,83	51	12,08	72	11,26	93	11,07	114	11,15	135	11,38
31	14,60	52	12,02	73	11,25	94	11,07	115	11,15	136	11,39
32	14,38	53	11,96	74	11,23	95	11,07	116	11,16	137	11,40
33	14,18	54	11,90	75	11,21	96	11,07	117	11,17	138	11,42
34	13,99	55	11,85	76	11,19	97	11,07	118	11,18	139	11,43
35	13,82	56	11,80	77	11,18	98	11,07	119	11,19	140	11,44
36	13,65	57	11,75	78	11,17	99	11,07	120	11,20	141	11,46
37	13,50	58	11,70	79	11,15	100	11,07	121	11,21	142	11,47
38	13,35	59	11,66	80	11,14	101	11,07	122	11,22	143	11,49
39	13,22	60	11,61	81	11,13	102	11,08	123	11,23	144	11,50
40	13,09	61	11,58	82	11,12	103	11,08	124	11,24	145	11,52
41	12,97	62	11,54	83	11,11	104	11,08	125	11,25	146	11,53
42	12,86	63	11,50	84	11,11	105	11,09	126	11,26	147	11,55
43	12,75	64	11,47	85	11,10	106	11,09	127	11,28	148	11,56
44	12,65	65	11,44	86	11,09	107	11,10	128	11,29	149	11,58
45	12,55	66	11,41	87	11,09	108	11,10	129	11,30	150	11,59
46	12,46	67	11,38	88	11,08	109	11,11	130	11,31		
47	12,38	68	11,35	89	11,08	110	11,12	131	11,32		
48	12,30	69	11,33	90	11,07	111	11,12	132	11,34		
49	12,22	70	11,31	91	11,07	112	11,13	133	11,35		
50	12,15	71	11,28	92	11,07	113	11,14	134	11,36		

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Garching b. München 11,68 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1977		14		
Baujahr 1978 bis 1983		7		
Baujahr 1984 bis 1994		4		
Baujahr 1995 bis 2009		1		
Baujahr 2010 bis 2013	8			
Baujahr 2014 bis 2018	18			
Sanitärausstattung				
Folgende vom Vermieter gestellten Merkmale sind für die Bewertung der Sanitärausstattung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Fußboden gefliest • Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. durch Fliesen) • Zweites WC (Gäste-WC) • Bidet • Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine • Bodengleiche Dusche • Zweites Waschbecken • Handtuchheizkörper • Fußbodenheizung • Fenster oder mechanische Lüftung (z. B. Lüftungsanlage) 				
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (0 bis 2 der vorherigen Merkmale treffen zu)		3		
Leicht unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (3 der vorherigen Merkmale treffen zu)		2		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (4 der vorherigen Merkmale treffen zu)	± 0			
Leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung (5 der vorherigen Merkmale treffen zu)	2			
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6 und mehr der vorherigen Merkmale treffen zu)	3			
Sanitäreinrichtungen wurden seit dem 01.01.2002 vom Vermieter modernisiert (gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2002, wesentliche Gebrauchswerthöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung)	3			
Bodenbelag				
Überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen (vom Vermieter gestellt)				
Parkett, Vinylboden, Kachel, Fliesen, Stein, Marmor	9			
Laminat, Teppichboden	4			
PVC, Linoleum, kein Bodenbelag/Rohboden		4		
Sonstige Ausstattung und Art des Gebäudes				
Zur Wohnung gehöriger Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage auf dem Grundstück	4			
Dachschrägen vorhanden (nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern)		4		
Komplette, vom Vermieter gestellte Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	2			
Garten gehört zu dem Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet: Alleinige Nutzung oder Mitnutzung mit anderen Parteien	3			
Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und mehr Geschossen (Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen)		9		
Wohnlage				
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) oder U-Bahn-Haltestelle zu Fuß über 1.000 m entfernt		7		
Überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel der Wohngegend		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) 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 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. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einem am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

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-Spanne beläuft sich in Garching b. München im Schnitt auf 16 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Angaben der Tabelle 2 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung im Bereich der Spannen modifiziert werden.

8. BEISPIEL FÜR DIE ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

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

70 m² Wohnfläche, Baujahr 1982, Bad: Fußboden gefliest, Wände im Spritzwasserbereich durch Fliesen geschützt, kein zweites WC, kein Bidet, Badewanne und separate Duschkabine, keine bodengleiche Dusche, kein zweites Waschbecken, Handtuchheizkörper, keine Fußbodenheizung, Fenster, überwiegend Parkettböden, Gebäude mit 6 Geschossen, kein Stellplatz, kein Garten, nächste U-Bahn-Haltestelle 1.200 m fußläufig entfernt.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basis-Nettokaltmiete	70 m ² Wohnfläche	11,31 €/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr 1982 • Leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung (5 der in Tabelle 2 genannte Merkmale für die Sanitärausstattung treffen zu) • Parkettböden • Gebäude mit 6 Geschossen • nächste U-Bahn-Haltestelle 1.200 m fußläufig entfernt 	- 7 % + 2 % + 9 % - 9 % - 7 %
3. Summe aller Zu-/Abschläge		- 12 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge: 11,31 €/m ² - (0,12 x 11,31 €/m ²) =	9,9528 €/m ²
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittl. ortsübl. Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: 9,9528 €/m ² x 70 m ² =	696,70 €

In diesem Beispiel beträgt die Basis-Nettokaltmiete 11,31 €/m². Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -12 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 9,9528 €/m² bzw. insgesamt 696,70 €.

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 Nettokaltmiete vergleichen können.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basis-Nettokaltmiete aus Tabelle 1	_____ Wohnfläche	_____ €/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
	_____	_____ %
3. Summe der Zu-/Abschläge		_____ %
4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Basis-Nettokaltmiete ± Summe der Zu-/Abschläge: _____ + _____ =	_____ €/m ²
5. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittl. ortsübl. Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: _____ x _____ m ² =	_____ €

Der Mietspiegel kann auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter 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
stadt@garching.de

Erstellung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Steintwietenhof 2
20459 Hamburg
Tel.: 040 / 8796 9159-0
www.alp-institut.de
info@alp-institut.de

Erstellt im April 2018