

Mietspiegel 2020

Stadt Puchheim

Für nicht preisgebundenen Wohnraum

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Puchheim bietet ein attraktives Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsumfeld und genießt alle Vorteile des Ballungsraumes München. Folglich ist die Nachfrage nach Wohnraum groß und unser Wohnungsmarkt in steter Bewegung. In der öffentlichen Diskussion nehmen die Wohnraumversorgung und angemessene Mietpreise breiten Raum ein.

In diesem Zusammenhang ist der qualifizierte Mietspiegel, den die Stadt Puchheim in der vorliegenden aktualisierten Version herausgibt, von großer Bedeutung.

Als ausgewogene Orientierungshilfe dient er Mietvertragspartnern als Grundlage für eine faire Übereinkunft zur Miethöhe und sorgt für Transparenz im Mietwohnungsmarkt. Er liefert ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Puchheimer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass er Ihnen behilflich ist bei der einvernehmlichen Gestaltung der Mietverhältnisse. Das Ziel des Stadtrates und der Verwaltung, nämlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens in unserer Stadt beizutragen, wäre damit erreicht.

Bei allen Beteiligten, die bei der Erstellung des Mietspiegels geholfen haben, bedanke ich mich herzlich.

**Ihr
Norbert Seidl
Erster Bürgermeister**

Herausgeber: Stadt Puchheim, Poststraße 2. 82178 Puchheim, Tel: 089 / 80 09 8 – 0,
Fax: 089 / 80 09 8 – 222, www.puchheim.de, Stand: Oktober 2020

Auswertung: Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber: 2020 Stadt Puchheim. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht	4
MIETSPIEGELERSTELLUNG	4
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	5
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	5
BEGRIFFSDEFINITIONEN	6
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	7
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS	8
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN	10
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	12
Berechnungshilfe und Beratungsstellen	15
ANWENDUNGSBEISPIEL	15
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL	16

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

MIETSPIEGELERSTELLUNG

Der qualifizierte Mietspiegel Puchheim 2020 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Puchheim erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juni 2020 bis August 2020 bei 1.500 Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Puchheim eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der von der Stadtverwaltung Puchheim geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Gröbenzell, Puchheim und Umgebung e. V.
- Mieterverein München e. V.
- im Stadtrat vertretene Fraktionen SPD, CSU, FW, ubp, Bündnis 90/Die Grünen
- Vertreter der Stadtverwaltung

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde dem Arbeitskreis am 19. Oktober 2020 vorgestellt. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Puchheim vom 27. Oktober 2020 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat am 1. November 2020 in Kraft.

Mit seinem Inkrafttreten zum 01. November 2020 verliert der Mietspiegel 2018 seine Gültigkeit.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Puchheim gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich, entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen, aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Puchheim, die bis zum 01.06.2020 bezugsfertig geworden sind. Der Mietspiegel gilt auch für vermietete Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer 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,
- 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,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

BEGRIFFSDEFINITIONEN

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten.

Möbliering

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom **Vermieter** gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattung (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit“ wird im Mietspiegel durch das **Baujahr** dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)

kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

In der Stadt Puchheim gilt gemäß der Mietschutzverordnung vom 16. Juli 2019, zunächst zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2021, dass der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 15 von Hundert erhöht (sog. „Abgesenkte Kappungsgrenze“) und, dass bei Neuvermietungen die Miete höchstens um 10 von Hundert über der ortsüblichen Miete liegen darf (sog. „Mietpreisbremse“).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es das Instrument des **„qualifizierten Mietspiegels“**. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen

hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“).

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

Im Schritt 1 wird das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr bestimmt.

Im Schritt 2 werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das Mietniveau insbesondere aufgrund von Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.

Im Schritt 3 werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat, ohne Berücksichtigung der Merkmale Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in der das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr						
	vor 1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	ab 2011
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
25 - 28	8,18	9,92	9,09	9,66	9,45	10,63	11,12
29 - 32	8,13	9,86	9,04	9,60	9,40	10,57	11,06
33 - 36	8,09	9,81	8,99	9,55	9,35	10,52	11,00
37 - 40	8,05	9,77	8,95	9,51	9,31	10,47	10,95
41 - 44	8,02	9,73	8,91	9,47	9,27	10,42	10,90
45 - 48	7,99	9,69	8,88	9,43	9,23	10,39	10,86
49 - 52	7,96	9,66	8,85	9,40	9,20	10,35	10,83
53 - 56	7,94	9,63	8,82	9,37	9,17	10,32	10,79
57 - 60	7,91	9,60	8,79	9,34	9,15	10,29	10,76
61 - 65	7,89	9,57	8,77	9,32	9,12	10,26	10,73
66 - 70	7,86	9,54	8,74	9,29	9,09	10,22	10,69
71 - 75	7,84	9,51	8,71	9,26	9,06	10,19	10,66
76 - 80	7,82	9,49	8,69	9,23	9,04	10,16	10,63
81 - 85	7,80	9,46	8,67	9,21	9,01	10,14	10,60
86 - 90	7,78	9,44	8,65	9,19	8,99	10,11	10,58
91 - 95	7,76	9,42	8,63	9,17	8,97	10,09	10,55
96 - 100	7,74	9,40	8,61	9,15	8,95	10,07	10,53
101 - 105	7,73	9,38	8,59	9,13	8,93	10,05	10,51
106 - 110	7,71	9,36	8,57	9,11	8,92	10,03	10,49
111 - 120	7,69	9,33	8,55	9,08	8,89	10,00	10,46
121 - 130	7,66	9,30	8,52	9,05	8,86	9,97	10,42
131 - 140	7,64	9,27	8,49	9,02	8,83	9,93	10,39
141 - 150	7,62	9,24	8,47	9,00	8,81	9,90	10,36
151 - 160	7,60	9,22	8,44	8,97	8,78	9,88	10,33
161 - 170	7,58	9,19	8,42	8,95	8,76	9,85	10,30
171 - 180	7,56	9,17	8,40	8,93	8,74	9,83	10,28
181 - 190	7,54	9,15	8,38	8,91	8,72	9,81	10,26
191 - 200	7,52	9,13	8,36	8,89	8,70	9,78	10,23

SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das Mietniveau für Wohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an. Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Kein Bad und WC innerhalb der Wohnung	- 10,4 %	
Kein Fenster im Bad	- 5,8 %	
Einbauküche (vom Vermieter gestellt mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank)	+ 5,8 %	
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Fliesen-/Kachelboden, Vinyl (hochwertig), Naturstein- oder Marmorboden) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung	+ 3,5 %	
Wäschetrockenraum	+ 5,9 %	
Dachterrasse, Terrasse oder Wintergarten	+ 3,8 %	
Kategorie 2) Modernisierung (durchgeführt nach 1990)		
Kellerdeckendämmung	+ 1,2 %	
Außenwanddämmung aller Wände	+ 1,2 %	
Dachdämmung / oberste Geschossdecke	+ 1,2 %	
Austausch des Wärme-Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	+ 1,2 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Badewanne / Duschtasse, Waschbecken und WC)	+ 1,2 %	
Erneuerung der Wohnungseingangstür	+ 1,2 %	
Austausch der Fenster (mind. 75 % aller Fenster)	+ 1,2 %	
Komplette Erneuerung der Elektroinstallationen	+ 1,2 %	
Kategorie 3) Wohnlage		
Wohnlage mit Vorteilen <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung liegt in einem Bereich mit keinem Verkehrsaufkommen (z. B. Innenhof, Grünfläche) - Die fußläufige Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Supermarkt) liegt unter 250m - Die fußläufige Entfernung zu Gaststätten, Restaurants, Cafés liegt unter 250m 	ein Merkmal trifft zu: + 4,2 % Zwei oder drei Merkmale treffen zu: + 8,4 %	
Wohnlage mit Nachteilen <ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung liegt in einem Bereich mit starkem Verkehrsaufkommen (z. B. Hauptverkehrsstraße oder Bahnlinie) - Die fußläufige Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. Bäcker, Supermarkt) liegt über 750m - Die fußläufige Entfernung zu Gaststätten, Restaurants, Cafés liegt über 750m 	ein Merkmal trifft zu: - 3,1 % Zwei oder drei Merkmale treffen zu: - 6,2 %	
Summe aller Zu -/Abschläge von Tabelle 2:		

SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 3 Kategorien Wohnungsausstattung, Modernisierung und Wohnlage der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe. Übertragen Sie die Summe in das Feld B. Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

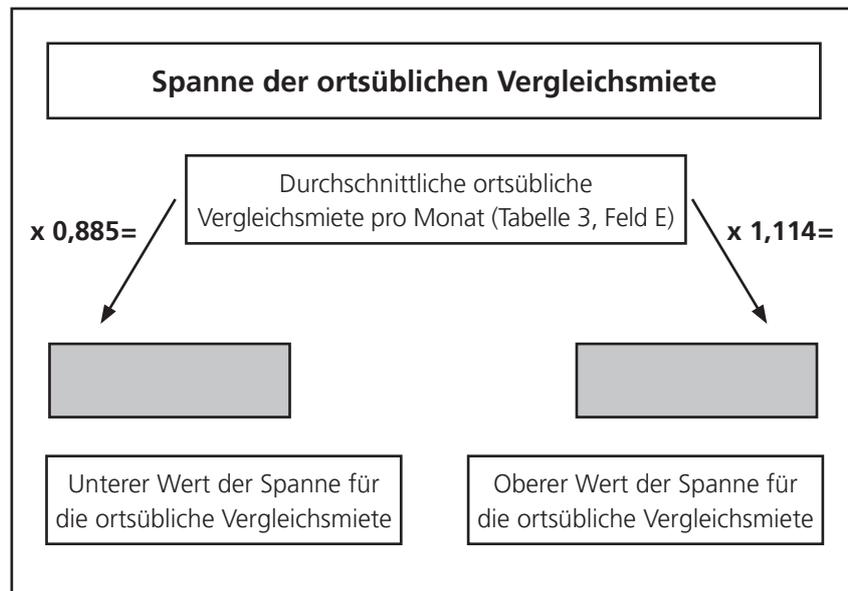
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			A	
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 2) Modernisierung				
	Kategorie 3) Wohnlage				
	Summe der Zu -/Abschläge:			B	
Umrechnung der Summe der Zu -/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C		=	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche		=	E

Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (z. B. Aufzüge, Durchgangszimmer oder andere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Puchheim von +11,4 % bis - 11,5 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe und Beratungsstellen

ANWENDUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	67 m ²	9,29 Euro/m ²
	Baujahr	1982	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Wohnungsausstattung	Einbauküche	+ 5,8 %
	Kat. 2) Modernisierung	Dachdämmung (Jahr 1999)	+ 1,2 %
		Außenwanddämmung (Jahr 20 12)	+ 1,2 %
Kat. 3) Wohnlage	Direkte Lage an der Bahnlinie	- 3,1 %	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			9,29	A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung		+ 5,8 %		
	Kategorie 2) Modernisierung		+ 2,4 %		
	Kategorie 4) Wohnlage		- 3,1 %		
Summe der Zu -/Abschläge:			+ 5,1 %		B
Umrechnung der Summe der Zu -/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
	9,29	: 100	* 5,1 %	= 0,47	
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	=	D
		9,29	0,47	= 9,76	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E
		9,76	* 67	= 653,92	

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 9,76 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um +11,4 % bis - 11,5 % um 9,76 Euro/m² befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 8,64 und 10,87 Euro/m².

AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL

Stadt Puchheim

Liegenschaftsamt

Poststraße 2

82178 Puchheim

Tel: 089 / 80098-116

Fax: 089 / 80098-222

E-Mail: liegenschaften@puchheim.de

DMB Mieterverein München e.V.

Sonnenstraße 10

80331 München

Tel: 089 / 55 21 43-0

Fax: 089 / 55 45 54

E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de



Stadt Puchheim
Poststraße 2
82178 Puchheim
www.puchheim.de