



**Dachauer**  
**Mietspiegel**

für nicht  
preisgebundene  
**Mietwohnungen**  
Herausgegeben  
von der  
Stadt Dachau



## Geleitwort des Oberbürgermeisters

---

Mit der vorliegenden Auflage wird der Mietspiegel für Dachau aus dem Jahre 2010 zum Stand 1. Januar 2012 fortgeschrieben.

Im Jahre 1996 legte ein einstimmiger Beschluss des Dachauer Stadtrates den Grundstein für die Erstellung eines Mietspiegels mit dem Ziel, sowohl Mietern als auch Vermietern die ortsüblichen Vergleichsmieten in klarer und übersichtlicher Form darzustellen. Durch einen Stadtratsbeschluss vom 06.12.2011 wurde dieser Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB anerkannt und zum 01.01.2012 fortgeschrieben.

Das Ziel der klaren und übersichtlichen Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten erfüllten die bislang erschienenen Ausgaben des Dachauer Mietspiegels voll und ganz. Der Mietspiegel erwies sich in den vergangenen Jahren als sinnvolles Hilfsmittel bei der Berechnung von Mieten. Die erhoffte Beruhigung auf dem Dachauer Mietwohnungsmarkt, sowie der Rückgang der Mitstreitigkeiten vor dem Dachauer Amtsgericht seien hier nur beispielhaft für die positiven Auswirkungen, die auf den Mietspiegel zurückzuführen sind, genannt. Auch der Mieterverein Dachau und der Haus- und Grundeigentümerverschein stellten im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit weniger Streitfälle fest. Es ist deshalb nur folgerichtig an diesem bewährten Instrument festzuhalten.

Für die Erstellung der Ausgabe 2012 zeichnet wieder das EMA-Institut Regensburg verantwortlich. Dieses legte zur Fortschreibung des Mietspiegels gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Indexzahlen des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden zugrunde. Der Mieterverein Dachau und der Haus- und Grundeigentümerverschein haben diesen Mietspiegel wieder anerkannt.

Ich hoffe, dass die neueste Fassung des Mietspiegels wieder auf große Resonanz stoßen wird und sich als Hilfsmittel auf dem Wohnungsmarkt weiterhin etabliert. Der Gemeinde Karlsfeld, dem EMA-Institut, dem Mieterverein Dachau und dem Haus- und Grundeigentümerverschein danke ich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.

Dachau, im Dezember 2011



Peter Bürgel, Oberbürgermeister



## **Der Dachauer Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen**

---

Im Jahr 2009 wurde der Mietspiegel im Auftrag der Stadt Dachau auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen neu erstellt. Er wurde vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und Ende des Jahres 2011 nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst. Die Mietspiegelerstellung sowie die Fortschreibung wurden vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Stadtverwaltung Dachau, die Gemeinde Karlsfeld, der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. sowie die Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e.V.

### **Rechtliche Grundlagen**

---

Ein Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Mietvertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der *Mietspiegel* herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (Kappungsgrenze) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Mietrechtsreformgesetz. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für eine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

### **Datengrundlage und Datenauswertung**

---

Bei dem aktuellen Dachauer Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung der letzten Neuerstellung. Der letzte Mietspiegel basiert auf knapp 900 mietspiegelrelevanten Daten von Mietobjekten, die den gesetzlichen Vorgaben entsprachen, und die im Rahmen einer Zufallsauswahl von Miethaushalten im Juni bis September 2009 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per persönlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben und regressionsanalytisch ausgewertet wurden. Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 2 S.1 BGB mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.

## Geltungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel *gilt* für nicht preislich gebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Er *gilt* insbesondere *nicht* für

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten- oder sonstigen Heimes sind,
- Wohnungen, die nur kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Für folgende besonderen Wohnungsklassen, über die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel *nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar*:

- Dienst-/Werkwohnungen, deren Vermietung an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist,
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküche oder Einbauschränke),
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind,
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

## Mietbegriff

---

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die *monatliche Nettomiete pro Quadratmeter*. Die Nettomiete ist definiert als der Mietpreis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## Aufbau des Mietspiegels

---

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden wichtigen Einflussfaktoren auf den Mietpreis - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Die ausgewiesene Basisnettomiete pro Baujahres- und Wohnflächenklasse entspricht der jeweiligen Klassenmitte. Die Basisnettomiete für Wohnungen, die nicht genau in der Klassenmitte angesiedelt sind, kann auch durch Zwischenwertbildung (Interpolation) gewonnen werden.

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitär-, Wohnungs- und Heizungsausstattung, Art der Warmwasserversorgung, sonstigen Ausstattungsmerkmalen sowie Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

**Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

Baujahr \ Wohnfläche	bis 1959	1960 bis 1972	1973 bis 1983	1984 bis 1992	1993 bis 1997	1998 bis 2003	2004 bis 2011
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
25 qm bis < 35 qm	9,66	9,97	10,26	10,57	10,83	11,07	11,33
35 qm bis < 40 qm	8,68	8,96	9,22	9,50	9,72	9,94	10,18
40 qm bis < 45 qm	8,29	8,56	8,80	9,07	9,29	9,50	9,71
45 qm bis < 50 qm	8,00	8,26	8,49	8,75	8,96	9,17	9,38
50 qm bis < 55 qm	7,78	8,03	8,27	8,52	8,72	8,92	9,12
55 qm bis < 60 qm	7,62	7,87	8,10	8,35	8,54	8,73	8,94
60 qm bis < 70 qm	7,45	7,69	7,91	8,16	8,35	8,53	8,74
70 qm bis < 80 qm	7,33	7,57	7,80	8,03	8,22	8,41	8,61
80 qm bis < 90 qm	7,29	7,53	7,75	7,99	8,18	8,36	8,56
90 qm bis 120 qm	7,39	7,62	7,85	8,08	8,28	8,46	8,66

Die durchschnittliche Nettomiete in Dachau unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 8,35 Euro/qm.

Bei der Berechnung der *Wohnfläche* gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Terrassen werden gemäß § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung je nach Wohnwert zwischen einem Viertel und maximal der Hälfte der Fläche berücksichtigt.

Das *Baujahr* des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst werden.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:**

<b>Art des Zu- bzw. Abschlags</b> (bitte Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2 beachten!)	<b>Höhe des Zu- bzw. Abschlags</b>	<b>Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals</b>
<b>Sanitärausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung (Bad im Nassbereich komplett gefliest und zusätzlich mind. 2 Zuschlagsmerkmale)	+ 7 %	
gehobene Sanitärausstattung (Bad im Nassbereich komplett gefliest und zusätzlich mind. ein Zuschlagsmerkmal)	+ 3 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	
<b>Wohnungsausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
Weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (ab 3 Zuschlagsmerkmalen)	+ 10 %	
gehobene Wohnungsausstattung (2 Zuschlagsmerkmale)	+ 6 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	0 %	
einfache Wohnungsausstattung (2 Abschlagsmerkmale)	- 6 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen)	- 10 %	
<b>Heizungsausstattung und Warmwasserversorgung</b>		
überwiegend Einzelöfen (Kohle, Holz, Öl) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 4 %	
Warmwasserversorgung ausnahmslos über Kleinboiler und Untertischgeräte	- 6 %	
<b>Besondere Wohnwertmerkmale</b> (mehrere Möglichkeiten können gewählt werden!)		
ganze Wohnung wurde nach 1995 komplett saniert	+ 3 %	
gehobene Küchenausstattung	+ 6 %	
ausschließlich eigengenutzter Garten (Mindestfläche 10 qm)	+ 3 %	
Terrasse/Loggia	+ 2 %	
reservierter (Tief-)Garagenplatz oder PKW-Abstellplatz im Freien mit der Wohnung vorhanden	+ 3 %	
<b>Wohnlage/Wohnqualität</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
sehr gute Wohnlage/Wohnqualität (mind. 5 Zuschlagsmerkmale)	+ 6 %	
gute Wohnlage/Wohnqualität (3 oder 4 Zuschlagsmerkmale)	+ 3 %	
normale Wohnlage/Wohnqualität (0 bis 2 Zuschlagsmerkmale)	0 %	
einfache Wohnlage/Wohnqualität (mind. 1 Abschlagsmerkmal)	- 4 %	
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		

## **Erläuterungen zu Tabelle 2**

---

### **Allgemein gilt:**

Tabelle 1 darf bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 betrachtet werden.

Die genannten Ausstattungen müssen *vom Vermieter gestellt* sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Eventuelle Mietpreisminderungen für Eigenleistungen müssen ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

### **Sanitärausstattung:**

Eine *Sanitärausstattung* gilt als *weit überdurchschnittlich*, wenn *mind. 2* der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen, als *gehoben*, wenn *eines* dieser Zuschlagskriterien zutrifft.

- sowohl Badewanne als auch Duschkabine vorhanden,
- Bidet vorhanden,
- Fußbodenheizung im Bad vorhanden,
- zweite Toilette (Gästetoilette) in der Wohnung vorhanden,
- zweites Waschbecken in der Wohnung vorhanden,
- geräumiges Bad, das an der schmälere Seite mindestens 2,50 Meter breit ist.

In beiden Kategorien ist Voraussetzung, dass das Badezimmer im Nassbereich komplett gefliest sein. Ansonsten gilt die *Sanitärausstattung* als *durchschnittlich*.

### **Wohnungsausstattung:**

Nachfolgend findet man eine Liste von Zu- und Abschlagskriterien betreffend die Wohnungsausstattung. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- im überwiegenden Teil der Wohnung befinden sich Parkett-, Laminat- oder Korkböden, Fliesen-, Kachel- bzw. Natursteinböden oder Teppichböden,
- zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z.B. offener Kamin, Kachelofen oder hochwertiger Schwedenofen),
- die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen (Maisonette-Wohnung),
- die Wohnung besitzt eine Galerie (balkonartiger offener Vorbau in zweiter Wohnebene),
- die Wohnung verfügt über eine gute Wärmedämmung der Außenwand (z.B. nachträgliche Gebäudeisolierung gemäß Wärmeschutzverordnung 1995),
- Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs vorhanden.

Als Abschlagskriterien gelten:

- überwiegend einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden,
- überwiegend einfache Fensterverglasung,
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung,
- kein Balkon vorhanden,
- keine Sprechanlage mit Türöffner vorhanden,
- weder eigener Keller- noch Speicheranteil vorhanden,
- Strom-, Wasser- oder Gasleitungen liegen überwiegend frei sichtbar über dem Putz (nur vor Modernisierungsmaßnahmen!),
- Durchgangszimmer vorhanden oder sonstiger unzureichender Zuschnitt der Wohnung.

Die *Wohnungsausstattung* gilt als *weit überdurchschnittlich*, wenn summarisch mindestens 3 Zuschlagskriterien verbleiben. Eine *gehobene Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn summarisch 2 der oben genannten Zuschlagsmerkmale verbleiben. Die *Wohnungsausstattung* gilt als *einfach*, wenn summarisch 2 Abschlagskriterien verbleiben. Eine *sehr einfache Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn summarisch *mindestens 3* Abschlagsmerkmale verbleiben. Eine *durchschnittliche Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn in der Summe maximal ein Zu- oder ein Abschlagskriterium ermittelt werden kann.

### **Heizungsausstattung und Warmwasserversorgung:**

Grundsätzlich ist bei mehreren Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsarten diejenige heranzuziehen, die überwiegt. Als Standardheizung gilt die Beheizung durch *Elektrospeicheröfen oder Zentralheizung bzw. zentrale Etagenheizung*, wobei bei letzteren die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb der Wohnung für den gesamten Wohnbereich erfolgen muss.

Standard bei der Warmwasserversorgung ist die zentrale Warmwasserversorgung, die auch durch große Durchlauferhitzer erfolgen kann.

### **Besondere Ausstattungsmerkmale:**

Eine *Wohnung gilt als komplett saniert*, wenn Modernisierungsmaßnahmen bei Heizanlage bzw. Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Isolierung, Grundriss, Fenster/Rahmen, Sanitäreinrichtung, Fußböden und Elektroinstallation zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand geführt haben.

Eine *gehobene Küchenausstattung* liegt vor, wenn in einer Küchenräumlichkeit (Wohn- oder Kochküche, zum Wohnraum offene Küche, auch Kochnische) eine Einbauküche zur Verfügung gestellt wird. Die Einbauküche muss zudem mindestens 3 der folgenden 5 Einbauteile enthalten: ausreichend Kücheneinbauschränke, Herd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank/Gefriertruhe, Spülbecken mit Unterschrank.

Ein Zuschlag für einen *Garten* kommt nur in Betracht, wenn der Garten ausschließlich vom Mieter selbst genutzt wird und mindestens 10 qm beträgt.

Der Zuschlag für *Terrasse* oder *Loggia* gilt unabhängig vom Vorhandensein eines *Balkons*.

Ein *reservierter (Tief-)Garagen- bzw. Abstellplatz* ist der Wohnung fest zugewiesen und steht nur dem Wohnungsbesitzer zur Verfügung. Davon unabhängig ist, ob für den Parkplatz ein Zuschlag erhoben wird.

### **Wohnlage/Wohnqualität:**

Nachfolgend findet man eine Liste von Zu- und Abschlagskriterien betreffend die Wohnlage/Wohnqualität. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- die fußläufige Entfernung zu Parks, Grünanlagen oder Waldflächen beträgt maximal 500 m.
- die Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage oder Park bzw. Anliegerstraße,
- die Bebauung ist offen oder aufgelockert (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder freistehende Mehrfamilienhäuser),

- Beeinträchtigungen durch Staub, Rauch, Geruch, Schmutz, Erschütterungen liegen nicht vor,
- die Wohnung liegt in einem Hinterhaus/Rückgebäude,
- die Wohnung liegt in der Innenstadt,
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Umkreis von 300 m.

Als Abschlagskriterien gelten:

- die Ausrichtung der Hauptwohnräume ist vorwiegend schattseitig (z.B. nach Norden),
- die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutztem Gebiet (z.B. Industrie-/Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos).
- die Haupträume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße oder Durchgangsstraße,

Die *Wohnlage/Wohnqualität* gilt als *sehr gut*, wenn summarisch *mindestens 5* Zuschlagskriterien verbleiben. Die *Wohnlage/Wohnqualität* ist *gut*, wenn summarisch *3 oder 4* Zuschlagskriterien verbleiben. Die *Wohnlage/Wohnqualität* gilt als *einfach*, wenn summarisch *mindestens ein* Abschlagskriterium verbleibt. Eine *normale Wohnlage/Wohnqualität* liegt vor, wenn weder eine (sehr) gute noch eine einfache Wohnlage ermittelt werden kann.

### **Abschließende Hinweise:**

*Einzelne Modernisierungsmaßnahmen* werden nicht gesondert berücksichtigt, sondern fließen indirekt in Form von Zuschlägen bzw. fehlenden Abschlägen bei der Wohnungs-, Heizungs- und Sanitärausstattung usw. in die Bewertung mit ein.

Als Hilfe bei der Einordnung und Interpretation der in Tabelle 2 angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im Fragebogen erhobene, aber *nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussende Merkmale* aufgelistet. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt vielfach daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören.

- Art des Gebäudes
- Hochhaus
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk)
- Bestimmte Wohnungsarten (Einliegerwohnung, Appartement)
- Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche, Kochnische)
- Hochwertige Verglasung wie Wärmeschutzfenster
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie nicht reservierte Parkplätze, Kinderspielplatz, Fahrradabstellgelegenheiten, gemeinschaftlich genutzter Garten
- Aufzug
- Erstbezug
- Rollläden oder Fensterläden.

## Berücksichtigung von Spannen

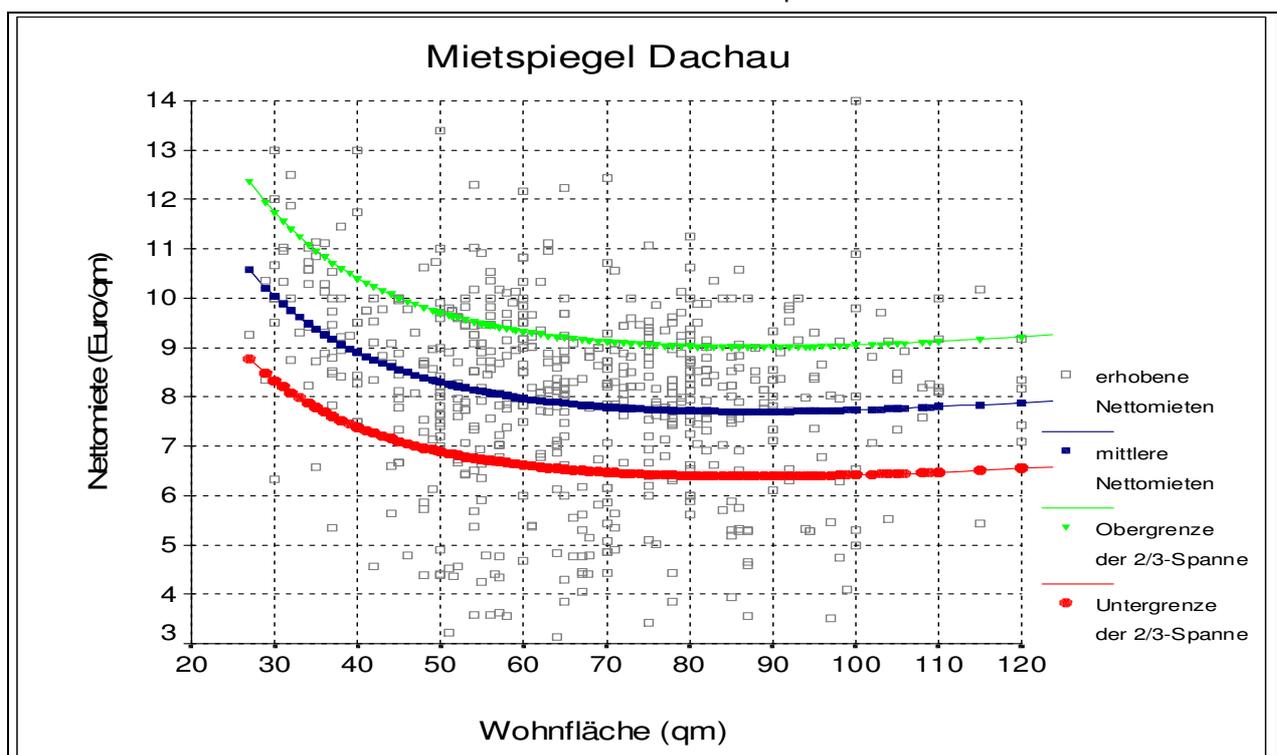
Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von  $\pm 17$  Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und 70 qm der Baujahresklasse 1960 bis 1972, mit durchschnittlicher Sanitärausstattung usw.) innerhalb dieser Spannbreite.

Die nachfolgende Abbildung demonstriert die 2/3-Spanne am Beispiel der erhobenen Wohnungen in Dachau, aus darstellerischen Gründen nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand Tabelle 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte aber insbesondere anhand nicht in Tabelle 2 angeführter Merkmale begründet werden. Dabei ist die oben angegebene Liste nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussender Merkmale zu beachten!

Der Streubereich der Nettomieten in Dachau und die 2/3-Spanne



## Anwendungsbeispiel

### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

65 qm Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad raumhoch gekachelt mit Bidet; Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich sowie ein hochwertiger Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden; unzweckmäßiger Zuschnitt der Wohnung wegen Durchgangszimmer; Elektrospeicheröfen; Warmwasserversorgung mittels großem Durchlauferhitzer; Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche ausgestattet (Herd, Spülmaschine und Einbauschränke vorhanden); kleiner Garten gemeinschaftlich nutzbar mit anderen Mietparteien; Wohnlage in Wohngegend ohne Durchgangsverkehr, aufgelockerte Bebauung und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mehr als 1 km entfernt.

Berechnungsschritt	Details	Ergebnis
1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>65 qm Wohnfläche</li> <li>Baujahr 1979</li> </ul>	7,91 Euro/qm
2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>gehobene Sanitärausstattung</li> <li>durchschnittliche Wohnungsausstattung</li> <li>Heizungsausstattung: Elektrospeicheröfen</li> <li>Warmwasserversorgung: Einzeldurchlauferhitzer</li> <li>gehobene Küchenausstattung</li> <li>gemeinschaftliche Gartennutzung</li> <li>normale Wohnlage</li> </ul>	+ 3 % 0 % 0 % 0 % + 6 % 0 % 0 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 9 %
4. Schritt : Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro qm	$\text{Basisnettomiete} + \text{Summe der Zu- und Abschläge}$ $7,91 \text{ Euro/qm} + 0,09 \times 7,91 \text{ Euro/qm} =$	8,62 Euro/qm
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	$\text{durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm} * \text{Wohnfläche}$ $8,62 \text{ Euro/qm} * 65 \text{ qm} =$	560 Euro
6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	$\text{absolute durchschnittliche Vergleichsmiete} \pm 17 \%$ $560 \text{ Euro} \pm 0,17 * 560 \text{ Euro} =$	[465 –655 Euro]

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von +9 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 7,91 Euro/qm sind damit 9 % zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 8,62 Euro/qm bzw. insgesamt 560 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 560 Euro  $\pm$  17%, das entspricht einem Preisintervall von 465 bis 655 Euro.

## Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist, sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen. Für den Fall unbekannter Betriebskosten sind durchschnittliche Werte in Tabelle 3 angegeben.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Untermiete).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.

## Durchschnittliche Betriebskosten in Dachau

Damit auch in Fällen von Brutto-, Bruttokalt- bzw. Teilklausivmiete, in denen die Höhe der Nettomiete nicht bekannt ist, auf die Nettomiete zurück geschlossen werden kann, wurden durchschnittliche monatliche Kosten für einzelne Betriebskostenpositionen (enthalten in §2 Betriebskostenverordnung) ermittelt und fortgeschrieben. Die durchschnittlichen Werte in Tabelle 3 beziehen sich auf das Jahr 2008. Eventuelle aktuelle Kostenänderungseinflüsse (wie z.B. zwischenzeitliche Änderung von Gebühren) müssen bei der Anwendung entsprechend berücksichtigt werden.

**Tabelle 3: Mittlere monatliche Betriebskosten in Dachau im Jahr 2010**

<b>Betriebskostenart</b>	<b>durchschnittliche Kosten pro Monat</b> Euro/qm	<b>Übertrag für die eigene Betriebskostenberechnung</b>
Heizung / Warmwasser	0,97	
Wasser / Abwasser	0,29	
Müllabfuhr	0,16	
Straßenreinigung	0,00*	
Versicherung	0,11	
Grundsteuer	0,16	
Schornsteinreinigung	0,05	
Beleuchtung/Allgemeinstrom	0,06	
Aufzug	0,09	
Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	0,16	
Hausmeister / Hauswart	0,30	
Gartenpflege	0,06	
sonstige Betriebskosten	0,08	
Breitbandkabelnetz: (9,10 Euro pro Wohnung) / ( ____ qm Wohnfläche) =		
Gemeinschaftsantennenanlage: (5,90 Euro pro Wohnung) / ( ____ qm Wohnfläche) =		
	<b>Summe:</b>	

\* öffentliche Straßenreinigungsgebühren werden nicht erhoben.

## **Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel**

---

### **Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.**

Brunngartenstr. 6a  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/83844  
Fax: 08131/72624

### **Stadt Dachau, Abteilung Bürgerbüro**

Konrad-Adenauer-Str. 2-6  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/75-310  
Fax: 08131/75-333  
E-Mail: buergerbuero@dachau.de

### **Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e.V.**

Münchner Str. 35  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/85933  
Fax: 08131/81212  
E-Mail: info@hugd.de

## **Gültigkeit**

---

Der qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.01.2012 für die Dauer von 2 Jahren.

## **Urheberrechte**

---

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Dachau vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

## **Impressum**

---

### **Herausgeber:**

Stadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Str. 2-6  
85221 Dachau

### **Erstellung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing  
www.ema-institut.de