



Dachauer Mietspiegel 2018

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von der Stadt Dachau

Geleitwort des Oberbürgermeisters

Liebe Dachauerinnen und Dachauer,

reizvolle Lage, attraktiver Wirtschaftsstandort, Kunst- und Kulturstadt, vielfältige Freizeitmöglichkeiten – seit Jahren entscheiden sich immer mehr Menschen für Dachau als Lebensmittelpunkt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie explodierender und mitunter geradezu aberwitziger Mietpreisforderungen halte ich eine klare und übersichtliche Darstellung ortsüblicher Vergleichsmieten für entscheidend: Mit Hilfe dieses aktualisierten qualifizierten Mietspiegels können Mieter und Eigentümer verlässlich feststellen, ob die Höhe der vereinbarten Miete oder Mieterhöhungsforderungen angemessen und realistisch sind.



Keine Frage, der Mietspiegel wirkt: Seit seiner Einführung gingen gerichtliche Streitigkeiten in Bezug auf die Miethöhe deutlich zurück. Sowohl der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. als auch die beiden Eigentümervertretungen Haus- und Grundeigentümer Dachau e.V. und Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V. verzeichnen kaum mehr Streitfälle in Sachen Miethöhe. Da ist es nur konsequent, dass wir an diesem bewährten Instrument festhalten und den Mietspiegel für Dachau zum Stand vom 01.04.2018 neu erstellen.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der neue Mietspiegel sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten. Mein Dank gilt den genannten Mieter- und Vermietervereinen, der Gemeinde Karlsfeld sowie der GEWOS GmbH für die Zusammentragung und Analyse der Daten sowie für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieses Mietspiegels.

Herzliche Grüße

Dachau, 01.04.2018



Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Dachauer Mietspiegels 2018 sind:

Nach der **Mietpreisbremseverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Juli 2015 in Verbindung mit § 556d BGB darf die Miete in der Stadt Dachau zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Es gibt allerdings Ausnahmeregelungen: § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung. Nach § 556f BGB sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Regulierung ebenso ausgenommen wie die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. § 556g BGB befasst sich mit den Rechtsfolgen und der Auskunft über die Miete.

Nach der **Zweiten Kappungsgrenzesenkungsverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 23. Juli 2013 in Verbindung mit § 558 BGB darf die Miete in der Stadt Dachau bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zudem innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 15 % erhöht werden.

Diese Regulierungen gelten bis zum 31. Juli 2020

Die obigen Hinweise sind kein Bestandteil dieses gemäß § 558d BGB qualifizierten Mietspiegels!

Der Dachauer Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Der Mietspiegel 2018 wurde 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 am 06.03.2018 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Neuerstellung des Mietspiegels 2018 wurde vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH durchgeführt. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Stadtverwaltung Dachau, die Gemeinde Karlsfeld, der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 Vertragsparteien 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 Modernisierungsmaßnahmen 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 15 Prozent (Kappungsgrenze für Dachau) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Datengrundlage und Datenauswertung

Beim aktuellen Dachauer Mietspiegel handelt es sich um eine Neuerstellung, die sowohl in Bezug auf die Datenerhebung als auch in Bezug auf die Datenauswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von Juli 2017 bis November 2017 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet Dachau per mündlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten die Angaben zu 488 mietspiegelrelevanten Mietobjekten, die den gesetzlichen Vorgaben entsprachen. Die Auswertungen wurden mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt. Dabei wurde zusätzlich Datenmaterial aus der Gemeinde Karlsfeld herangezogen, das für die gleichzeitige Erstellung des dortigen Mietspiegels erhoben wurde.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt** ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 110 m². Er **gilt** insbesondere **nicht** für:

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus
- ◆ gewerblich und eigengenutzte Wohnungen
- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind
- ◆ Wohnungen, die nur kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen oder Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr)

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

- ◆ Dienst- oder Werkwohnungen, deren Vermietung an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküche oder Einbauschränke)
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind

Für vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern werden eigene ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen (auf Seite 11).

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettomiete pro Quadratmeter**. Die Nettomiete ist definiert als der Preis 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 einflussreichsten Merkmale 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 noch genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitär- und Wohnungsausstattung, besonderen Wohnwertmerkmalen sowie der 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 1978	1979 bis 1994	1995 bis 2008	2009 bis 2017
	Euro/m ²				
25 m ² bis < 35 m ²	10,88	11,27	12,17	12,55	13,97
35 m ² bis < 40 m ²	10,01	10,36	11,19	11,55	12,86
40 m ² bis < 45 m ²	9,66	10,01	10,81	11,15	12,41
45 m ² bis < 50 m ²	9,42	9,75	10,53	10,87	12,10
50 m ² bis < 55 m ²	9,24	9,57	10,33	10,66	11,87
55 m ² bis < 60 m ²	9,11	9,43	10,19	10,51	11,70
60 m ² bis < 70 m ²	8,97	9,29	10,04	10,35	11,52
70 m ² bis < 80 m ²	8,85	9,17	9,90	10,22	11,37
80 m ² bis < 90 m ²	8,77	9,08	9,81	10,12	11,26
90 m ² bis < 100 m ²	8,70	9,01	9,73	10,04	11,17
100 m ² bis 110 m ²	8,62	8,92	9,64	9,94	11,07

Die durchschnittliche Nettomiete in Dachau unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 10,13 Euro/m².

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 und Terrassen werden nach § 4 Ziffer 4 Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte berücksichtigt.

Das **Baujahr** des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen.

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

Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Zu-/Abschlagskriterien in den Erläuterungen heranziehen)	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
Wohnungsausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Wohnungsausstattung (ab 2 Zuschlagsmerkmalen)	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung (1 bis 2 Abschlagsmerkmale)	- 4 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen)	- 8 %	
Sanitärausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Sanitärausstattung (Bad im Nassbereich komplett gefliest und zusätzlich mind. zwei Zuschlagsmerkmale)	+ 5 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	
Besondere Wohnwertmerkmale (mehrere Möglichkeiten können gewählt werden!)		
gehobene Küchenausstattung	+ 6 %	
ausschließlich eigene Gartennutzung (Mindestgröße 12 m ²)	+ 4 %	
Wohnlage (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
sehr gute Wohnlage (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	+ 5 %	
gute Wohnlage (3 Zuschlagsmerkmale)	+ 2 %	
normale Wohnlage (1 bis 2 Zuschlagsmerkmale)	0 %	
einfache Wohnlage (bei 0 Zu- oder Abschlagsmerkmalen)	- 2 %	
sehr einfache Wohnlage (ab 1 Abschlagsmerkmal)	- 5 %	
	Summe der Zu- und Abschläge:	

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.

Wohnungsausstattung:

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

- im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs (abgesehen von Flur und Bad) befinden sich hochwertige Fußböden wie Parkett- oder Korkböden, Holzdielen, Fliesen- oder Kachelböden, Naturstein- oder Marmorböden
- die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen (Maisonette-Wohnung)

- die Wohnung besitzt eine Galerie (balkonartiger offener Vorbau in zweiter Wohnebene)
- elektrische Rollläden vorhanden

Als Abschlagskriterien gelten:

- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
- keine Sprechanlage mit Türöffner vorhanden
- weder eigener Keller- noch Speicheranteil vorhanden
- die Installation (Strom, Wasser, Gas) ist überwiegend sichtbar (die üblichen Zuleitungen für die Heizung fallen nicht darunter)
- Durchgangszimmer vorhanden
- die Warmwasserbereitung erfolgt ausnahmslos über Kleingeräte (Boiler, Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte)

Die Wohnungsausstattung gilt als gehoben, wenn in der Summe mindestens 2 Zuschlagskriterien verbleiben. Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung liegt vor, wenn in der Summe kein oder 1 Zuschlagsmerkmal verbleibt. Die Wohnungsausstattung gilt als einfach, wenn in der Summe 1 bis 2 Abschlagskriterien vorliegen. Eine sehr einfache Wohnungsausstattung liegt vor, wenn in der Summe mindestens 3 Abschlagsmerkmale verbleiben.

Sanitärausstattung:

Eine **Sanitärausstattung** gilt als **gehoben**, wenn zusätzlich zu einem komplett gefliesten Nassbereich **mindestens 2** der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagskriterien zutreffen:

- sowohl Badewanne als auch eine separate Duschkabine vorhanden
- das Bad ist an der schmalen Seite mindestens 2,50 m breit
- Fußbodenheizung im Bad vorhanden
- zweites Waschbecken im Bad vorhanden

Trifft die obige Definition nicht zu, gilt die *Sanitärausstattung* grundsätzlich als *durchschnittlich*.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn in einer Küchenräumlichkeit (Wohn- oder Kochküche, zum Wohnraum offene Küche, integrierte Küche, auch Kochnische) eine Einbauküche zur Verfügung gestellt wird. Die Einbauküche muss neben einem Herd und einem Kühlschrank noch weitere Einbauten aufweisen.

Ein Aufschlag für einen Garten ist gerechtfertigt, wenn dieser ausschließlich zur eigenen Nutzung zur Verfügung steht und mindestens 12 m² groß ist.

Wohnlage:

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

- die Haupträume liegen in Richtung einer Anlieger- oder Tempo-30-Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, eines Gartens oder einer Grünanlage
- die Bebauung ist offen oder aufgelockert (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder freistehende Mehrfamilienhäuser)
- der Grad der Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.) ist sehr gering

- die Wohnung befindet sich in Innenstadtlage (nur in Dachau relevant!)

Als Abschlagskriterium gilt:

- die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/ Gewerbebetrieb, Gaststätte, Disko)

Die Wohnlage gilt als sehr gut, wenn in der Summe mindestens 4 Zuschlagskriterien verbleiben. Die Wohnlage ist gut, wenn in der Summe 3 Zuschlagskriterien verbleiben. Die Wohnlage gilt als normal, wenn 1 bis 2 Zuschlagsmerkmale verbleiben. Eine einfache Wohnlage liegt vor, wenn in der Summe weder ein Zu- noch Abschlagsmerkmal ermittelt werden können. Eine sehr einfache Wohnlage liegt bei mindestens 1 Abschlagsmerkmal vor.

Als Innenstadtlage wird das Gebiet zwischen den Straßen Mittermayerstraße, Augsburgener Straße, Karlsberg und Ludwig-Thoma-Straße gewertet.

Abschließende Hinweise:

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

Als Hilfe bei der Einordnung und Interpretation der in Tabelle 2 angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale werden anschließend die im Fragebogen erhobenen, aber **nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussenden Merkmale** aufgelistet. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt u.a. daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören oder in der Stichprobe zu selten vorkamen, um einen gesicherten Einfluss statistisch feststellen zu können.

- Art des Gebäudes außer Galerie- bzw. Maisonette-Wohnung
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und Anzahl der Zimmer
- Besonderheiten bei der Heizungsausstattung wie z.B. das Vorhandensein einer zusätzlichen Heizanlage für feste Brennstoffe
- Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche, integrierte Küche, Kochnische)
- Bidet oder zweites WC vorhanden
- Einfache bzw. veraltete Holzverkleidungen oder Holzdecken
- Einbauschränke außerhalb des Küchenbereiches
- Durch Vermieter gestellter Kabel- oder Satellitenanschluss
- Balkone, (Dach-)Terrassen oder Loggien vorhanden
- Reservierte Einzel- und Tiefgaragenplätze sowie reservierte Abstellplätze, für die kein separater Mietzuschlag verlangt wird
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie nicht reservierte Parkplätze, Abstellgelegenheiten für Fahrräder/Kinderwagen, Wäschetrockenraum, Waschküche, Hobby- bzw. Werkraum, Aufzug
- Ausrichtung der Hauptwohnräume ist vorwiegend schattseitig (z.B. nach Norden) oder in Richtung einer Hauptverkehrs-/Durchgangsstraße
- Wohnung liegt im Hinterhaus
- Grad der Begrünung im Umkreis von 50 m
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grünanlagen oder Wald und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Wärme-/Schallisolierung der Wohnung, Typ der Fensterverglasung, Wintergarten vorhanden
- Modernisierungen, energetische Beschaffenheit bzw. Ausstattung

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 ± 18 Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und unter 70 m² der Baujahresklasse 1960 bis 1978, mit einfacher Wohnungsausstattung usw.) innerhalb dieser Spannbreite.

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 anderer als der in Tabelle 2 angeführter Merkmale und***
- ***anhand anderer als der in der Liste nicht unmittelbar mietspreisbeeinflussender Merkmale (auf Seite 8 unten)***

begründet werden.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

65 m² Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad raumhoch gekachelte mit Fußbodenheizung und zwei Waschbecken; Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich vorhanden; Durchgangszimmer; eigener Kellerraum nicht vorhanden; Warmwasserbereitung über kleinen Boiler; Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche ausgestattet (Herd, Kühlschrank und Einbauschränke vorhanden); Garten zur eigenen Nutzung in Südlage mit 15 m² Größe; Wohnlage in offener Bebauung.

Berechnungsschritt	Details	Ergebnis
1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> 65 m² Wohnfläche Baujahr 1979 	10,04 Euro/m ²
2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> einfache Wohnungsausstattung gehobene Sanitärausstattung gehobene Küchenausstattung eigener Garten normale Wohnlage 	- 4 % + 5 % + 6 % + 4 % 0 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 11 %
4. Schritt : Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ²	$\text{Basisnettomiete} + \text{Summe der Zu- und Abschläge}$ $10,04 \text{ Euro/m}^2 + 0,11 \times 10,04 \text{ Euro/m}^2 =$	11,14 Euro/m ²
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	$\text{durchschnittliche Vergleichsmiete pro m}^2 \times \text{Wohnfläche}$ $11,14 \text{ Euro/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 =$	724 Euro

Nur für den besonderen Fall, dass Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen (siehe auch Erläuterungen auf Seite 9):

6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	$\text{absolute durchschnittliche Vergleichsmiete} \pm 18 \%$ $724 \text{ Euro} \pm 0,18 \times 724 \text{ Euro} =$	[594 - 854 Euro]
--	---	------------------

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von + 11 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 10,04 Euro/m² sind damit 11 % (= 0,11 * 10,04 Euro = 1,10 Euro/m²) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 11,14 Euro/m² bzw. insgesamt 724 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 724 Euro ± 18%, das entspricht einem Preisintervall von 594 bis 854 Euro.

2. 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.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Da sich der Wohnwert von Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vom Wohnwert zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterscheidet, ist eine Trennung dieser beiden Segmente erforderlich. Es wurden Daten von insgesamt 63 mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben und ausgewertet.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahre angegeben. Aufgrund der kleinen Fallzahl konnten keine Erkenntnisse zum Einfluss von Lage- und Ausstattungsmerkmalen auf die Miethöhe gewonnen werden. Daher stellen die Basisnettomieten in Tabelle 3 nur Anhaltspunkte für die vertragliche Vereinbarung bei Mietobjekten in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern dar. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer mindestens aufgelockerten oder offenen Bebauung.

Tabelle 3: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Baujahr	bis 1959	1960 bis 1978	1979 bis 1994	1995 bis 2008	2009 bis 2017
Wohnfläche	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Unter 80 m²	7,96	9,05	10,18	10,48	11,29
80 m² bis < 120 m²	8,00	9,09	10,22	10,52	11,34
120 m² bis < 140 m²	8,34	9,48	10,66	10,97	11,83
140 m² und mehr	8,38	9,52	10,71	11,02	11,87

Durchschnittliche Betriebskosten in Dachau

Damit auch in Fällen von Brutto-, Bruttokalt- bzw. Teilinklusive miete, 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. Die durchschnittlichen Werte in Tabelle 4 beziehen sich auf das Jahr 2016. Eventuelle aktuelle Kostenänderungseinflüsse (wie z.B. zwischenzeitliche Änderung von Gebühren) müssen bei der Anwendung entsprechend berücksichtigt werden. Zur Erhöhung der Aussagekraft liegt der Tabelle 4 eine gemeinsame Auswertung der Betriebskostenarten in Dachau und Karlsfeld zugrunde.

Tabelle 4: Mittlere monatliche Betriebskosten in Dachau im Jahr 2016

Betriebskostenart	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/m ²	Übertrag für die eigene Betriebskostenberechnung
Wasser / Abwasser	0,28	
Müllabfuhr	0,13	
Straßenreinigung	0,00*	
Versicherung	0,16	
Grundsteuer	0,16	
Schornsteinreinigung	0,05	
Beleuchtung/Allgemeinstrom	0,05	
Aufzug	0,14	
Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	0,15	
Hausmeister / Hauswart	0,39	
Gartenpflege	0,06	
sonstige Betriebskosten	0,07	
Breitbandkabelnetz: (8,77 Euro pro Wohnung) / (____ m ² Wohnfläche) =		
Gemeinschaftsantennenanlage: (7,43 Euro pro Wohnung) / (____ m ² Wohnfläche) =		
Heizung / Warmwasser	0,94	
	Summe:	

* öffentliche Straßenreinigungsgebühren werden nicht erhoben.

Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel

Stadt Dachau, Abteilung Bürgerbüro

Konrad-Adenauer-Straße 2-6

85221 Dachau

Tel.: 08131/75-300

Fax: 08131/75-333

E-Mail: buergerbuero@dachau.de

Homepage: <http://www.dachau.de>

Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.

Ludwig-Ernst-Straße 48

85221 Dachau

Tel.: 08131/83844

Fax: 08131/72624

E-Mail: Mieterverein-Dachau@t-online.de

Homepage: <http://www.mieterverein-dachau.de>

Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

Würmstraße 30

85221 Dachau

Tel.: 08131/29 25 987

E-Mail: info@haus-und-grund-dachau.de

Homepage: <http://www.haus-und-grund-dachau.de>

Gültigkeit

Infolge der Anerkennung durch den Stadtrat der Stadt Dachau am 06.03.2018 ist der Dachauer Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gemäß § 558d BGB vom **01.04.2018 bis zum 31.03.2020 als qualifizierter Mietspiegel gültig.**

Sollte zum 01.04.2020 kein neuer (qualifizierter) Mietspiegel in Dachau vorliegen, kann dieser – dann veraltete - Mietspiegel gemäß 558a Abs. 4 Satz 2 BGB trotzdem weiter verwendet werden.

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

<http://www.dachau.de>

Erstellung:

GEWOS Institut für Stadt-,

Regional- und Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7

20354 Hamburg

<http://www.gewos.de>