

---

# **Dachauer Mietspiegel 2016**

**für nicht preisgebundene Mietwohnungen**

---

Herausgegeben von der Stadt Dachau

## Geleitwort des Oberbürgermeisters

---

Liebe Dachauerinnen und Dachauer,

was ist eine gerechte Miete für eine Wohnung? In dieser Frage haben Mieter und Vermieter in der Regel ziemlich unterschiedliche Vorstellungen. Da ist ein qualifizierter Mietspiegel mit seiner klaren und übersichtlichen Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten ein sinnvolles Hilfsmittel zur Kalkulation einer realistischen und gerechten Miete - und zwar sowohl für Mietinteressenten als auch für Wohnungseigentümer.

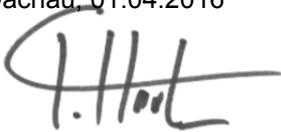


In den vergangenen Jahren erwies sich der Dachauer Mietspiegel als nützliche Hilfe bei der Berechnung von Mieten. Ein weiterer positiver Effekt: Mit der Einführung des Mietspiegels gingen gerichtliche Streitigkeiten in Bezug auf die Miethöhe deutlich zurück. Und sowohl der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. als auch die beiden Eigentümervertretungen Haus- und Grundeigentümer Dachau e.V. und Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V. verzeichneten 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 01.04.2016 fortschreiben.

Ich hoffe, dass die aktuelle Fassung des Mietspiegels wieder auf große Resonanz stoßen wird und sich weiterhin als sinnvolles Hilfsmittel für Mieter und Vermieter etabliert. Ich danke der ebenfalls an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Gemeinde Karlsfeld, den von mir bereits genannten Mieter- und Vermietervereinen sowie der für die Erstellung verantwortlichen GEWOS GmbH für die gute Zusammenarbeit.

Herzliche Grüße

Dachau, 01.04.2016



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

---

### **Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Dachauer Mietspiegels 2016 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 2014 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 08.04.2014 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und am 01.04.2016 der Marktentwicklung angepasst. Die Neuerstellung des Mietspiegels 2014 und die Fortschreibung 2016 wurden 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 der Haus- und Grundeigentümer Dachau und Umgebung e.V. und Ende der 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 Fortschreibung der letzten Neuerstellung, die sowohl in Bezug auf die Datenerhebung als auch in Bezug auf die Datenauswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Der letzte Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von September 2013 bis Februar 2014 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet Dachau per mündlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten die Angaben zu 729 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. Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 2 BGB mit dem deutschen Verbraucherpreisindex.

## Geltungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel **gilt** ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 110 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-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind,
- ◆ Wohnungen, die nur kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen).

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,
- ◆ 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 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 2013
	Euro/m <sup>2</sup>				
25 m <sup>2</sup> bis < 35 m <sup>2</sup>	11,63	10,58	11,38	12,05	12,92
35 m <sup>2</sup> bis < 40 m <sup>2</sup>	10,52	9,58	10,30	10,89	11,68
40 m <sup>2</sup> bis < 45 m <sup>2</sup>	9,99	9,09	9,78	10,34	11,10
45 m <sup>2</sup> bis < 50 m <sup>2</sup>	9,57	8,71	9,36	9,91	10,62
50 m <sup>2</sup> bis < 55 m <sup>2</sup>	9,22	8,40	9,03	9,56	10,25
55 m <sup>2</sup> bis < 60 m <sup>2</sup>	8,95	8,15	8,76	9,27	9,95
60 m <sup>2</sup> bis < 70 m <sup>2</sup>	8,66	7,88	8,48	8,96	9,62
70 m <sup>2</sup> bis < 80 m <sup>2</sup>	8,42	7,66	8,25	8,72	9,35
80 m <sup>2</sup> bis < 90 m <sup>2</sup>	8,35	7,60	8,16	8,64	9,27
90 m <sup>2</sup> bis < 100 m <sup>2</sup>	8,42	7,66	8,24	8,71	9,34
100 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	8,64	7,86	8,46	8,94	9,60

Die durchschnittliche Nettomiete in Dachau unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 9,10 Euro/m<sup>2</sup>.

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 Bezugfertigkeit 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:**

<b>Art des Zu- bzw. Abschlags</b> (bitte Zu-/Abschlagskriterien in den Erläuterungen heranziehen)	<b>Höhe des Zu- bzw. Abschlags</b>	<b>Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals</b>
<b>Wohnungsausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Wohnungsausstattung (ab 2 Zuschlagsmerkmalen)	+ 5 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung (1 Zuschlagsmerkmal)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung (kein oder 1 Abschlagsmerkmal)	- 5 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 2 Abschlagsmerkmalen)	- 11 %	
<b>Sanitärausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Sanitärausstattung (Bad im Nassbereich komplett gefliest und zusätzlich mind. zwei Zuschlagsmerkmale)	+ 6 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	
<b>Besondere Wohnwertmerkmale</b> (mehrere Möglichkeiten können gewählt werden!)		
gehobene Küchenausstattung	+ 6 %	
gehobene Außenfläche (Balkon, Loggia oder Terrasse)	+ 5 %	
<b>Wohnlage</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
sehr gute Wohnlage (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	+ 3 %	
gute Wohnlage (3 Zuschlagsmerkmale)	+ 1 %	
normale Wohnlage (1 bis 2 Zuschlagsmerkmale)	0 %	
einfache Wohnlage (bei 0 Zu- oder Abschlagsmerkmalen)	- 1 %	
sehr einfache Wohnlage (ab 1 Abschlagsmerkmal)	- 3 %	
<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.

#### **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 Parkett-, Laminat- oder Korkböden, Fliesen-, Kachel- bzw. Natursteinböden oder Teppichböden
- zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (z.B. Kachelöfen, offener Kamin oder Schwedenofen),
- 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:

- überwiegend einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden,
- 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 eines der oben genannten Zuschlagsmerkmale verbleibt. Die Wohnungsausstattung gilt als einfach, wenn in der Summe weder ein Zu- noch ein Abschlagskriterium bzw. 1 Abschlagskriterium vorliegt. Eine sehr einfache Wohnungsausstattung liegt vor, wenn in der Summe mindestens 2 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,
- Bidet vorhanden,
- 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 die **Außenfläche** – einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse – ist gerechtfertigt, wenn diese über eine gute Sonnenbelichtung und eine Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> verfügt.

### **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, einer Grünanlage oder einem Park,

- 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 liegt in einem Hinterhaus,
- im Umkreis von 50 Metern befindet sich mindestens regelmäßige Begrünung in Form von vielen Gärten, Straßengrün, Parkanlagen oder altem Baumbestand.

Als Abschlagskriterien gelten:

- die Haupträume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße oder Durchgangsstraße
- die nächstgelegene Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mehr als 1.000 Meter entfernt.

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 einfach, wenn in der Summe weder ein Zu- noch ein Abschlagskriterium verbleiben. Die Wohnlage gilt als sehr einfach, wenn in der Summe mindestens 1 Abschlagskriterium verbleibt. Eine normale Wohnlage liegt vor, wenn weder eine (sehr) gute noch eine (sehr) einfache Wohnlage ermittelt werden kann.

### **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. Maisonettewohnung
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und Anzahl der Zimmer
- Heizungsart außer Vorhandensein von zusätzlicher Heizanlage für feste Brennstoffe
- Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche, integrierte Küche, Kochnische)
- 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
- Einfache bzw. veraltete Holzverkleidungen oder Holzdecken
- Einbauschränke außerhalb des Küchenbereiches
- Durch Vermieter gestellter Kabel- oder Satellitenanschluss
- Möglichkeit der Gartennutzung
- Ausrichtung der Hauptwohnräume ist vorwiegend schattseitig (z.B. nach Norden) bzw. schlechte Belichtung der Räume
- Lage in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutztem Gebiet
- Innenstadtlage und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- 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  $\pm 17$  Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und unter 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad raumhoch gekachelt mit Bidet und Fußbodenheizung; Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich sowie ein Schwedenofen im Wohnzimmer vorhanden; Durchgangszimmer; eigener Kellerraum nicht vorhanden; Warmwasserbereitung über kleinen Boiler; Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche ausgestattet (Herd, Kühlschrank und Einbauschränke vorhanden); Balkon in Südlage mit 8 m<sup>2</sup> Größe; Wohnlage in Wohngegend ohne Durchgangsverkehr, offene Bebauung und Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, jedoch nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs mehr als 1 km entfernt.

Berechnungsschritt	Details	Ergebnis
1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>65 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>Baujahr 1979</li> </ul>	8,48 Euro/m <sup>2</sup>
2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Wohnungsausstattung</li> <li>gehobene Sanitärausstattung</li> <li>gehobene Küchenausstattung</li> <li>gehobene Außenfläche</li> <li>normale Wohnlage</li> </ul>	- 5 % + 6 % + 6 % + 5 % 0 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 12 %
4. Schritt : Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge 8,48 Euro/m <sup>2</sup> + 0,12 x 8,48 Euro/m <sup>2</sup> =	9,50 Euro/m <sup>2</sup>
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	durchschnittliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> * Wohnfläche 9,50 Euro/m <sup>2</sup> * 65 m <sup>2</sup> =	618 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)	absolute durchschnittliche Vergleichsmiete ± 17 % 618 Euro ± 0,17 * 618 Euro =	[513 - 723 Euro]
--	---	------------------

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von + 12 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 8,48 Euro/m<sup>2</sup> sind damit 12 % (= 0,12 \* 8,48 Euro = 1,02 Euro/m<sup>2</sup>) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 9,50 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 618 Euro.

Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 618 Euro ± 17%, das entspricht einem Preisintervall von 513 bis 723 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.

### Durchschnittliche Betriebskosten in Dachau

Damit auch in Fällen von Brutto-, Bruttokalt- bzw. Teilkonsummiete, 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 3 beziehen sich auf das Jahr 2012. Eventuelle aktuelle Kostenänderungseinflüsse (wie z.B. zwischenzeitliche Änderung von Gebühren) müssen bei der Anwendung entsprechend berücksichtigt werden. Zur Erhöhung der Aussagekraft liegt der Tabelle 3 eine gemeinsame Auswertung der Betriebskostenarten in Dachau und Karlsfeld zugrunde.

**Tabelle 3: Mittlere monatliche Betriebskosten in Dachau im Jahr 2012**

Betriebskostenart	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/m <sup>2</sup>	Übertrag für die eigene Betriebskostenberechnung
Wasser / Abwasser	0,32	
Müllabfuhr	0,13	
Straßenreinigung	0,00*	
Versicherung	0,13	
Grundsteuer	0,14	
Schornsteinreinigung	0,02	
Beleuchtung/Allgemeinstrom	0,05	
Aufzug	0,13	
Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	0,18	
Hausmeister / Hauswart	0,33	
Gartenpflege	0,05	
sonstige Betriebskosten	0,05	
Breitbandkabelnetz: (8,60 Euro pro Wohnung) / ( ____ m <sup>2</sup> Wohnfläche) =		
Gemeinschaftsantennenanlage: (7,90 Euro pro Wohnung) / ( ____ m <sup>2</sup> Wohnfläche) =		
Heizung / Warmwasser	1,05	
	<b>Summe:</b>	

\* 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](mailto: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](mailto:Mieterverein-Dachau@t-online.de)

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

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

Münchner Straße 35

85221 Dachau

Tel.: 08131/85933

Fax: 08131/81212

E-Mail: [info@hugd.de](mailto:info@hugd.de)

Homepage: <http://www.hugd.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](mailto: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 01.03.2016 ist der Dachauer Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gemäß § 558d BGB vom **01.04.2016 bis zum 31.03.2018 als qualifizierter Mietspiegel gültig.**

Sollte zum 01.04.2018 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

Maurienstraße 5

22305 Hamburg

<http://www.gewos.de>