



Karlsfelder Mietspiegel 2024

Für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von der Gemeinde Karlsfeld

Geleitwort des 1. Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Karlsfelder Wohnungsmarkt ist in Bewegung und wächst ständig weiter. Neue Wohngebiete werden erschlossen und viele Entwicklungsmaßnahmen im Gemeindegebiet werden realisiert. Dabei ergeben sich vielfältige Chancen für das Wohnen in der Gemeinde. Verlässliche und ausgewogene Mieten sind für alle Beteiligten dabei eine wichtige Voraussetzung.



Der Gemeinde Karlsfeld ist es wichtig, dass für alle Einwohner ein geeignetes und bezahlbares Angebot vorhanden ist. Wohnen ist ein unumstrittenes Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürger unabhängig von Alter und Herkunft in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Die Menschen in Karlsfeld sollen sich hier wohlfühlen. Dabei kommt es immer wieder vor, dass sich Mieter und Vermieter nicht einig darüber sind, was eine Wohnung kosten darf. Die Gemeinde Karlsfeld hat deshalb in Zusammenarbeit mit mehreren Kooperationspartnern den qualifizierten Mietspiegel erneut erhoben. Das Werk dient als Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Das Instrument „Mietspiegel“ hat sich in der Vergangenheit bewährt und erwies sich als sinnvolles Hilfsmittel bei der Berechnung von Mieten. Die Erwartung, dass damit die Anzahl der Streitfälle sinkt, hat sich bewahrheitet. Ich wünsche mir, dass dies so bleibt und damit auch ein Beitrag für einen vernünftigen Umgang zwischen Vermietern und Mietern geleistet wird.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass der Mietspiegel allen Bürgerinnen und Bürger behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist und ihnen eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt liefert.

Karlsfeld, im März 2024

Stefan Kolbe
1. Bürgermeister

Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Karlsfelder Mietspiegels 2024 sind:

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 556d BGB darf die Miete in der Gemeinde Karlsfeld 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 **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 558 BGB darf die Miete in der Gemeinde Karlsfeld 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. Dezember 2025

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

Der Karlsfelder Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Der Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Gemeinde Karlsfeld auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen auf Grundlage des Mietspiegels 2022 fortgeschrieben. Die ermittelte Wachstumsrate, auf deren Grundlage der Mietspiegel fortgeschrieben wurde, beträgt 4,2 %. Der Mietspiegel wurde vom Gemeinderat am 21.03.2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.04.2024 in Kraft. Die Fortschreibung des Mietspiegels 2024 wurde vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH durchgeführt. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Gemeinde Karlsfeld, die Stadtverwaltung Dachau, 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 sechs 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 Karlsfeld) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Datengrundlage und Datenauswertung

Beim aktuellen Karlsfelder Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung, 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 von November 2023 bis Dezember 2023 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Gemeindegebiet Karlsfeld per schriftlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Es wurde die durchschnittliche Mietentwicklung im Vergleich zum Mietspiegel 2022 berechnet. Dabei wurde wie beim letzten Mietspiegel zusätzlich Datenmaterial aus der Stadt Dachau 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 35 m² und 120 m². Er **gilt** insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden sind (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)
- Wohnungen für die (teil-)gewerblicher Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes sind (z.B. *Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“*)
- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet sind (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

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

- Wohnungen für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (*gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke*);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*);
- Wohnungen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder Zweifamilienhäusern (*es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse*).

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).

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung noch genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitärausstattung, Modernisierung, 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 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2021
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
35 m ² bis < 40 m ²	13,98	15,20	18,20
40 m ² bis < 45 m ²	13,20	14,36	17,19
45 m ² bis < 50 m ²	12,72	13,84	16,55
50 m ² bis < 55 m ²	12,37	13,45	16,10
55 m ² bis < 60 m ²	12,13	13,19	15,78
60 m ² bis < 70 m ²	11,84	12,87	15,41
70 m ² bis < 80 m ²	11,61	12,62	15,11
80 m ² bis < 90 m ²	11,54	12,54	15,02
90 m ² bis < 100 m ²	11,55	12,55	15,03
100 m ² bis < 110 m ²	11,64	12,65	15,15
110 m ² bis 120 m ²	11,87	12,91	15,45

Die durchschnittliche Nettomiete in Karlsfeld unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 13,15 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. Ab- schlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
Sanitärausstattung (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
Einfache Sanitärausstattung	0 %	
Gute Sanitärausstattung	+ 4 %	
Sehr gute Sanitärausstattung	+ 9 %	
Modernisierungen und Energetik (eine Möglichkeit muss gewählt werden)		
Kein Modernisierungsmerkmal	0 %	
Modernisierungsmerkmal 1	+ 3 %	
Modernisierungsmerkmal 2	+ 7 %	
Besondere Wohnwertmerkmale		
Keine komplette Einbauküche vorhanden	- 9 %	
Wohnlage (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
Einfache Wohnlage	- 3 %	
Durchschnittliche Wohnlage	0 %	
Gute Wohnlage	+ 3 %	
Sehr gute Wohnlage	+ 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.

Sanitärausstattung:

Nachfolgend sind Zu- und Abschlagskriterien die Sanitärausstattung betreffend aufgelistet. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle*)
- Handtuchheizkörper
- Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)
- Fußbodenheizung

Als Abschlagskriterium gilt:

- Weder Bodenfliesen noch gleichwertiger Bodenbelag

Mit Hilfe der errechneten Punktsomme lässt sich in der nachfolgenden Tabelle die Ausstattungs-
klasse ermitteln.

Tabelle 3: Einstufung der Sanitäreinrichtung

Punkte	Ausstattungs-kategorie	Zu-/Abschlag
- 1	einfach	0 %
0	einfach	0 %
1	gut	+ 4 %
2	gut	+ 4 %
3	sehr gut	+ 9 %
4	sehr gut	+ 9 %

Modernisierung und Energetik

Folgende Maßnahmen kommen für die Modernisierungsmerkmale in Frage:
Energetische Maßnahmen nach dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführt:

- Außenwanddämmung
- Fenstertausch (*alle Fenster in der Wohnung*)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)

Modernisierungsmaßnahmen nach dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten:

- Sanitäreinrichtung
- Elektroinstallation

Wenn keine der genannten Maßnahmen durchgeführt wurde, liegt kein Modernisierungsmerkmal vor. Wurden eine oder zwei Maßnahmen durchgeführt, wird das Modernisierungsmerkmal 1 herangezogen, bei mehr als zwei Maßnahmen das Modernisierungsmerkmal 2.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Eine Einbauküche liegt vor, wenn mindestens ein Herd, eine Spüle, Schränke und ein Einbaukühlschrank vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, liegt **keine komplette Einbauküche** vor.

Wohnlage:

Nachfolgend sind Zu- und Abschlagskriterien die Wohnlage betreffend aufgelistet. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- Starke Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes (z.B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) bis unter 300 Meter entfernt
- (S-)Bahnhof bis unter 300 Meter entfernt
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof) oder an/in einer Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich

Als Abschlagskriterien gelten:

- Keine Begrünung oder wenig Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes (*Einzel-pflanze, z.B. Baum/Strauch*)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (*z.B. Nahrungsmittel*) über 1.000 Meter entfernt
- Beurteilung des Lärmpegels (*z.B. Straßen-, Bahn-, Flug-, Industrielärm usw.*) als hoch oder sehr hoch
- Beurteilung des Grades sonstiger Beeinträchtigungen (*z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.*) als hoch oder sehr hoch

Mit Hilfe der errechneten Punktsomme lässt sich in der nachfolgenden Tabelle die Lageklasse ermitteln.

Tabelle 4: Einstufung der Wohnlage

Punkte	Lageklasse	Zu-/Abschlag
-4	einfach	- 3 %
-3	einfach	- 3 %
-2	einfach	- 3 %
- 1	einfach	- 3 %
0	durchschnittlich	0 %
1	gut	+ 3 %
2	gut	+ 3 %
3	sehr gut	+ 5 %
4	sehr gut	+ 5 %

Abschließende Hinweise:

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 der Wohnung (Penthouse-Wohnung, Dachgeschosswohnung, Maisonette-Wohnung)
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und Anzahl der Zimmer
- Art der Heizung
- Art der Fenster
- Zweites WC vorhanden
- Warmwasserversorgung Badezimmer
- Badewanne (*auch wenn Duschmöglichkeit in der Wanne gegeben ist*)
- Dusche (*Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne*)
- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitär-objekte (*Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette*) geschützt, z.B. durch Fliesen
- Heizmöglichkeit im Badezimmer
- Fenster im Badezimmer
- Warmwasserversorgung Küche
- Durch Vermieter gestellter Kabel- oder Satellitenanschluss
- Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner
- Fußbodenbelag
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung

- Freiliegende Installationsleitungen
- Gefangener Raum
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien
- Barrierefreiheit durch stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung oder Türen mit mindestens 80 cm Breite
- Balkone, (Dach-)Terrassen oder Loggien vorhanden
- Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden
- Reservierte Einzel- und Tiefgaragenplätze sowie reservierte Abstellplätze
- Eigener Abstellraum inner- oder außerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellgelegenheiten für Fahrräder, Wäschetrockenraum, Aufzug
- Erreichbarkeit von Grün-, Sportanlage oder Kinderspielplatz
- Nähe zu Gaststättenbetrieb
- Wohnung ist Einliegerwohnung
- Energiekennwert

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 1995 bis 2009, mit einfacher Sanitär-ausstattung 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. Wohn-dauer, 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 mietpreisbeeinflussender Merkmale (auf Seite 8/9)***

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 mit Handtuchheizkörper; komplette Einbauküche vorhanden; Modernisierung der Elektroinstallation im Jahr 2015; starke Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes und S-Bahnhof unter 300 Meter entfernt

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	65 m ²	11,84 €/m ²	
	Baujahr	1979		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierung	Elektroinstallation	3	
	Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	4	
	Wohnlage	Starke Begrünung		
		S-Bahnhof weniger als 300 Meter entfernt	3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			10	0

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ² :					11,84
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge			=
		10	–	0			= 10
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100		=
		11,84	x	10	:	100	1,184
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (€/m ²)	Ergebnis A		+	Ergebnis C		=
		11,84		+	1,184		13,024
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D		x	Wohnfläche		=
		13,024		x	65		846,56

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):

Berechnung der Spannbreite von ± 18 %: Die absolute durchschnittliche Vergleichsmiete liegt zwischen 846,56 € ± 152,38 €, also zwischen 694,18 € und 998,94 €.

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.

Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel

Gemeinde Karlsfeld, Hauptamt

Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
Tel.: 08131/99200
Fax: 08131/99103
E-Mail: hauptamt@karlsfeld.de
Homepage: <https://www.karlsfeld.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: <https://www.mieterverein-dachau.de>

Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

Mittermayerstraße 29
85221 Dachau
Tel.: 08131/29 25 987
E-Mail: info@haus-und-grund-dachau.de
Homepage: <https://www.haus-und-grund-dachau.de>

Gültigkeit

Infolge der Anerkennung durch den Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld am 21.03.2024 ist der Karlsfelder Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gemäß § 558d BGB vom **01.04.2024 bis zum 31.03.2026 als qualifizierter Mietspiegel gültig.**

Sollte zum 01.04.2026 kein neuer (qualifizierter) Mietspiegel in Karlsfeld vorliegen, kann dieser – dann veraltete – Mietspiegel gemäß 558a Abs. 4 Satz 2 BGB trotzdem weiterverwendet werden.

Urheberrechte

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

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Karlsfeld
Gartenstraße 7
85757 Karlsfeld
<https://www.karlsfeld.de>

Erstellung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg
<https://www.alp-institut.de>