

Stadt Garching b. München

Mietspiegel 2002

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Information für Mieter und Vermieter

Impressum

Herausgeber:

Stadt Garching b. München

Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

Tel.: 089 / 32089-0

<http://www.garching.de> (Internet)

stadt@garching.bayern.de (eMail)

Der Mietspiegel kann auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter www.garching.de abgerufen werden.

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 1

93161 Sinzing bei Regensburg

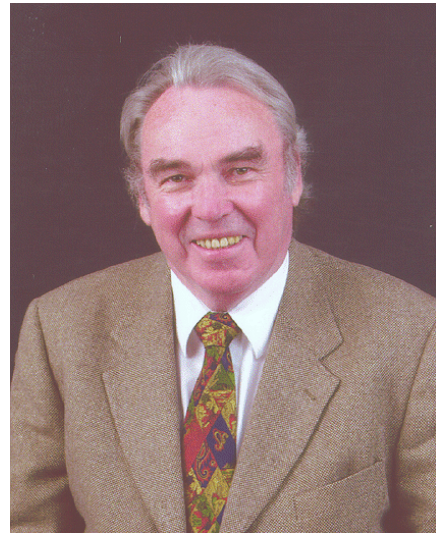
Tel.: 0941 / 380700

<http://www.ema-institut.de> (Internet)

Erstellt im Dezember 2001

V o r w o r t

**des
Ersten Bürgermeisters der
Stadt Garching b. München
Helmut Karl
zum Mietspiegel 2002**



Sehr geehrte Vermieter und Mieter,
liebe Garchingerinnen und Garchinger,

der Garchinger Stadtrat hat vor über 4 Jahren das Startsignal für die Erstellung des Garchinger Mietspiegels gegeben. Mit dieser Entscheidung sollten sowohl für Mieter als auch für Vermieter die ortsüblichen Vergleichsmieten in klarer und übersichtlicher Form dargestellt werden.

Der Garchinger Mietspiegel hat sich in den vergangenen beiden Jahren als ein sinnvolles Instrument bei der Berechnung von Mieten herausgestellt. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage und Ausstattung geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden. Beide Vertragsparteien haben sodann denselben Informationsstand. Diese durch den Mietspiegel geschaffene Markttransparenz ist überhaupt Voraussetzung dafür, daß die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Mit der Neuauflage des Mietspiegels wurde wiederum das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg beauftragt. Bei dieser Fortschreibung wurden Indexzahlen des Statistischen Landesamtes München verwendet, die eine durchschnittliche Mietsteigerung von ca. 2 Prozent über die vergangenen zwei Jahre aufzeigten.

Der Garchinger Mietspiegel hat in den letzten beiden Jahren die in ihm gestellten Erwartungen erfüllt und wird sich hoffentlich auch in Zukunft als ein verlässliches Instrument auf dem Wohnungsmarkt weiter etablieren.

Garching b. München, 13.12.2001

Helmut Karl
Erster Bürgermeister

Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Garching b. München erstellt. Beratend mitgewirkt haben Vertreter

- ◆ der Stadtverwaltung Garching
- ◆ des Mieterschutzvereins Garching-Hochbrück e.V.
- ◆ des Siedler- und Eigenheimbundes e.V.
- ◆ des Bürgerbegehrens.

Der vorliegende Mietspiegel beruht auf der Datenerhebung und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels 2000, mit dessen Erstellung das EMA - Institut für empirische Marktanalysen Regensburg beauftragt war. Er wurde nach 2 Jahren anhand von Indexpunkten fortgeschrieben. Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat den vorliegenden Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d Abs. 1 BGB anerkannt.

Rechtliche Grundlagen

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt Garching (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die nach anerkannten statistischen Verfahren (Regressionsmethode) ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten für verschiedene Wohnraumklassen dienen nicht der Mietpreisfestsetzung, sind also nicht bindend. Die detaillierte Abbildung des Mietniveaus soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden. Der Mietspiegel dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der Mietspiegel zur Begründung einer Mietpreisveränderung herangezogen werden.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt **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 vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen).
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen.

Keine Daten erhoben wurden für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Dienst- oder Werkswohnungen und Wohnungen, die vollständig untervermietet sind.

Datengrundlage

Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die mittels einer Zufallsstichprobe zum Zweck der Mietspiegelerstellung bei ca. 900 Haushalten im Juni/Juli 1999 im Gebiet von Garching und dem Ortsteil Hochbrück durch mündliche Befragung erhoben wurden. Mietwohnungen in Dirnismaning waren in zu geringer Anzahl vertreten, so daß der Mietspiegel dort nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar ist. Diese Mietspiegelergebnisse wurden nach 2 Jahren unter Anwendung ausgewählter Preisindizes fortgeschrieben.

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (Kaltmiete) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als die rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Miete. Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (BV) sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge ist nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, daß von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

Aufbau des Mietspiegels

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 bis 7. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden einflußreichsten Merkmale auf den Mietpreis - Wohnfläche und Baujahr – in Euro und in DM enthalten (= Basisnettomiete). Es wird nach 10 Wohnflächenklassen und 8 Baujahresklassen differenziert. Im Grenzbereich von zwei Klassen ist die Basisnettomiete durch Zwischenwertbildung (Interpolation) zu ermitteln.

Die **Tabellen 2 bis 7** enthalten Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße und signifikant von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen der Tabellen 2 bis 7 betrachtet werden. Erläuterungen zu einzelnen Wohnwertmerkmalen finden sich im Anschluß an jede Tabelle. In den Tabellen genannte Ausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird am Ende des Mietspiegels eine **Berechnungshilfe** bereitgestellt. Sie brauchen nur die in den Tabellen 1 bis 7 ermittelten Werte in die vorgesehenen Felder der Berechnungshilfe einzutragen und anschließend die dort vorgezeichneten Berechnungsschritte durchführen. Unter den Tabellen 1 bis 7 ist jeweils ein Übertragungsfeld mit Kennziffer eingerichtet, um die Übertragung in die Berechnungshilfe zu unterstützen.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Stadt Garching b. München (in Euro/qm und DM/qm)

Baujahr Wohnfläche	bis 1954	1955 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1994	1995 - 1997	1998 - 1999	2000 - 2001
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
25 bis < 35 qm	8,61	9,23	10,22	12,26	13,06	12,62	12,80	13,06
35 bis < 45 qm	7,72	8,29	9,18	11,00	11,73	11,32	11,50	11,73
45 bis < 55 qm	7,04	7,54	8,34	10,01	10,67	10,30	10,46	10,67
55 bis < 65 qm	6,44	6,91	7,64	9,18	9,78	9,44	9,57	9,76
65 bis < 75 qm	5,92	6,36	7,04	8,45	9,00	8,68	8,81	8,99
75 bis < 85 qm	5,65	6,08	6,70	8,06	8,58	8,29	8,42	8,59
85 bis < 95 qm	5,55	5,95	6,60	7,90	8,42	8,14	8,27	8,43
95 bis < 105 qm	5,58	5,97	6,62	7,93	8,47	8,16	8,29	8,46
105 bis < 115 qm	5,68	6,10	6,75	8,11	8,63	8,34	8,47	8,64
115 bis < 140 qm	6,10	6,55	7,25	8,68	9,26	8,94	9,07	9,26

Baujahr Wohnfläche	bis 1954	1955 - 1964	1965 - 1977	1978 - 1987	1988 - 1994	1995 - 1997	1998 - 1999	2000 - 2001
	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
25 bis < 35 qm	16,84	18,05	19,99	23,97	25,55	24,68	25,04	25,54
35 bis < 45 qm	15,10	16,22	17,95	21,52	22,95	22,13	22,49	22,94
45 bis < 55 qm	13,77	14,74	16,32	19,58	20,86	20,15	20,45	20,86
55 bis < 65 qm	12,60	13,52	14,94	17,95	19,13	18,46	18,72	19,09
65 bis < 75 qm	11,57	12,44	13,77	16,52	17,60	16,98	17,24	17,58
75 bis < 85 qm	11,06	11,88	13,11	15,76	16,78	16,22	16,47	16,80
85 bis < 95 qm	10,85	11,63	12,90	15,45	16,47	15,91	16,17	16,49
95 bis < 105 qm	10,91	11,68	12,95	15,50	16,58	15,96	16,22	16,54
105 bis < 115 qm	11,11	11,93	13,21	15,86	16,88	16,32	16,58	16,91
115 bis < 140 qm	11,93	12,80	14,18	16,98	18,11	17,49	17,75	18,10

Übertrag aus Tabelle 1 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T1	_____Euro/qm	_____DM/qm
--------------------------------------------------------------	----------------	--------------	------------

Die durchschnittliche Nettomiete in Garching - unabhängig von Wohnfläche und Baujahr - beträgt 8,14 Euro/qm (15,92 DM/qm). Über die Mietpreise von Wohnungen unter 25 qm und über 140 qm kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Auswertungss Stichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren.

Sanitärausstattung und Küchenräumlichkeit

Tabelle 2: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Sanitärausstattung und Küchenräumlichkeit

Sanitärausstattung und Küchenräumlichkeit	Zu-/Abschlag	Übertrag
gehobene Sanitärausstattung	+ 2 %	
Wohnküche mit mindestens 12 qm (Platz für Eßgelegenheit vorhanden)	+ 2 %	
Kochnische ohne eigene Küchenräumlichkeit	- 6 %	
Übertrag der Summe aus Tabelle 2 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T2	_____

Die **Sanitärausstattung** gilt als **gehoben**, wenn mindestens zwei dieser oder gleichwertiger Merkmale vorliegen:

- Bad raumhoch gekachelt,
- sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden,
- zweites Waschbecken im Bad vorhanden.

Als Standard bei der **Küchenräumlichkeit** gilt eine Kochküche ohne Essgelegenheit. Die Beurteilung der Küchenräumlichkeit ist unabhängig davon, ob eine Kücheneinrichtung vom Vermieter gestellt wird oder nicht.

Allgemeine Wohnungsausstattung

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Wohnungsausstattung

Allgemeine Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	+ 7 %	
gehobene Wohnungsausstattung	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	- 4 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung	- 7 %	
Übertrag aus Tabelle 3 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T3	_____ %

Als Charakteristika für eine **weit überdurchschnittliche** bzw. **gehobene Wohnungsausstattung** gelten:

- offener Kamin,
- Kachelofen,
- mindestens ein Raum größer als 25 qm,
- mehr als 50 Prozent Parkettboden in den Wohnräumen oder
- mehr als 50 Prozent Naturstein- oder Kachelfußböden.

Sind 2 dieser oder gleichwertiger Merkmale vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als gehoben einzustufen. Ab 3 Merkmalen gilt die Wohnungsausstattung als weit überdurchschnittlich.

Als Charakteristika für eine **einfache** (1 Abschlagsmerkmal) bzw. **sehr einfache Wohnungsausstattung** (mindestens 2 Abschlagsmerkmale) gelten:

- keine Sprechanlage vorhanden,
- keine Isolierverglasung vorhanden
- einfache Rollläden bzw. einfache Fensterläden vorhanden.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnungsausstattung** überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale.

Heizungsausstattung

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Heizungsausstattung

Heizungsausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (nur Baujahre vor 1965)	+ 10 %	
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (ab Baujahr 1965)	0 %	
Übertrag aus Tabelle 4 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T4	_____ %

Standardgemäß ist eine nach 1965 gebaute Wohnung mit Zentralheizung ausgestattet. Ältere Wohnungen mit **Zentralheizung** bzw. **zentrale Etagenheizung** erhalten deshalb einen Zuschlag. Der Zuschlag ist gerechtfertigt, wenn die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb der Wohnung für den gesamten Wohnbereich erfolgt.

Besondere Ausstattungsdefizite

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für besondere Ausstattungsdefizite

Besondere Ausstattungsdefizite	Abschlag	Übertrag
ein Defizit vorhanden	- 6 %	
mindestens zwei Defizite vorhanden	- 12 %	
Übertrag aus Tabelle 5 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T5	_____ %

Als **Ausstattungsdefizit** gilt:

- Installation (Gas-, Wasser-, Elektroleitungen) liegt überwiegend über Putz,
- mindestens ein Raum vorhanden, der nur über einen anderen Raum erreichbar ist (Durchgangszimmer),
- mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden.

Lage und Ausstattung im Haus, Gebäudetyp

Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Lage und Ausstattung des Hauses sowie Gebäudetyp:

Lage und Ausstattung im Haus, Gebäudetyp	Zu-/Abschlag	Übertrag
Wohnung in Mehrfamilienhaus mit 2 bis 6 Wohnparteien	+ 2 %	
Wohnung in Mehrfamilienhaus mit mehr als 12 Wohnparteien	- 5 %	
Wohnung im Erdgeschoss (auch Souterrain-Wohnung)	- 4 %	
Wohnung in der ersten bis dritter Etage	0 %	
Wohnung ab vierter Etage ohne Aufzug im Gebäude	- 4 %	
Mansardenwohnung	- 6 %	
weder Garage noch Stellplatz mit der Wohnung bereitgestellt	- 2 %	
Aufzug vorhanden	+ 2 %	
Übertrag der Summe aus Tabelle 6 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T6	_____ %

Der Zuschlag für „**Aufzug vorhanden**“ gilt für jede Wohnung in einem Gebäude mit Aufzug. Ist ein Aufzug vorhanden, darf der Abschlag für „**Wohnung ab vierter Etage ohne Aufzug im Gebäude**“ nicht verwendet werden!

Wohnlage

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Übertrag
Gute Wohnlage	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage	0 %	
Einfache Wohnlage	- 7 %	

Übertrag aus Tabelle 7 zur Vergleichsmietenberechnung	Kennziffer: T7	_____ %
--------------------------------------------------------------	----------------	---------

Die **Wohnlage** ist als **gut** einzustufen, wenn mindestens 3 der aufgelisteten Zuschlagsmerkmale vorliegen:

- Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer leisen Anliegerstraße oder in Richtung eines Gartens/Parks, wodurch der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung niedrig ist.
- Es handelt sich um eine helle Wohnung mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Süden und Westen.
- Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Bei der näheren Umgebung handelt es sich um ein Wohngebiet.

Eine **Wohnlage** wird als **einfach** bezeichnet, wenn mind. 2 der nachfolgend aufgelisteten Abschlagsmerkmale vorliegen:

- Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße mit hoher Lärmbelästigung.
- Es gibt stärkere Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen u.ä.
- Keine gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Es handelt sich um eine dunkle Wohnung mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Norden, so daß tagsüber meist das Licht in den Haupträumen eingeschaltet werden muß.
- Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch zusammenhängende Blockbebauung mit spärlicher Begrünung.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Lagequalitätsmerkmale.

Anmerkungen

Die Angaben der Tabellen 1 bis 7 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

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

Bei der statistischen Auswertung haben sich insbesondere folgende Wohnwertmerkmale als *nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussend* herausgestellt:

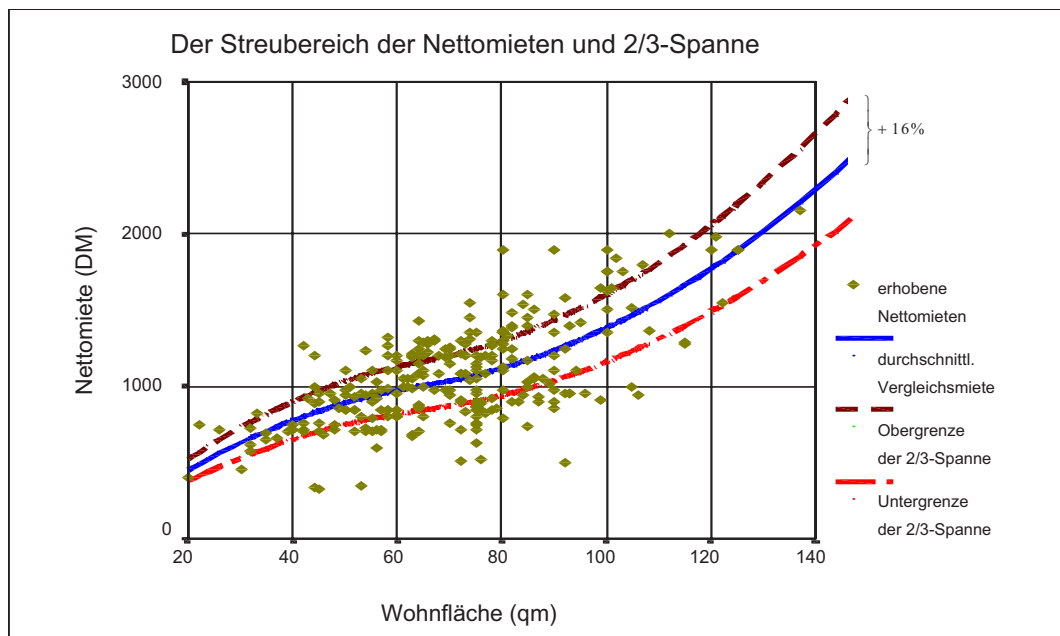
- besondere Heizungsausstattung (Gaseinzelöfen, Elektronachtspeicheröfen, Fußbodenheizung),
- Einbauküche vorhanden,
- Balkon oder Loggia vorhanden,
- Besondere Wohnungstypen wie Maisonette-Wohnung, Appartement-Wohnung, Galeriewohnung,
- Anzahl der Räume in der Wohnung,
- Keller vorhanden,
- Garten vorhanden,
- besondere Gemeinschaftsanlagen wie Fahrradabstellgelegenheit, Wäschetrockenraum oder Waschküche.

Berücksichtigung von Spannen

Bei den durch die Tabellen 1 bis 7 errechneten Mietpreisen handelt es sich um mittlere ortsübliche Vergleichsmieten. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Aber auch die Mietpreise von Wohnungen in gleichen Wohnungsklassen differieren z.T. erheblich. Im Schnitt ergibt sich eine Zwei-Drittel-Spanne in Höhe von ± 16 Prozent. Das heißt: zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 45 und 55 qm der Baujahresklasse 1965 bis 1977, mit gehobener Sanitärausstattung, in guter Wohnlage usw.) liegen innerhalb dieser Mietpreisspanne. Die Abbildung unten verdeutlicht dies grafisch.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den 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 bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand den Tabellen 1 bis 7 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte insbesondere anhand nicht in den Tabellen angeführter Merkmale begründet werden. Dabei ist auch vorstehende Liste nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussender Merkmale zu beachten.



Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 70 qm Wohnfläche, Baujahr 1982, Bad raumhoch gekachelt mit Badewanne und Duschkabine, Zentralheizung, Sprechanlage vorhanden, im 5. Stock eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnparteien gelegen, Aufzug vorhanden, weder Garage noch Stellplatz an die Wohnung gekoppelt, Lage an Hauptverkehrsstraße, die nähere Umgebung ist geprägt durch zusammenhängende Blockbebauung mit spärlicher Begrünung.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	Tab. 1: 70 qm Wohnfläche Baujahr 1982	8,45 Euro/qm (16,52 DM/qm)
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 bis 7	Tab. 2: gehobene Sanitärausstattung Tab. 3: durchschnittliche Wohnungsausstattung Tab. 4: Zentralheizung (ab 1965) Tab. 6: Lage im 5. Stock (Aufzug vorhanden) Aufzug vorhanden weder Garage noch Stellplatz Tab. 7: einfache Wohnlage	+ 2 % 0 % 0 % 0 % + 2 % - 2 % - 7 %
3. Summe der Zu-/Abschläge		- 5 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm	Basisnettomiete + Summe der Zu-/Abschläge: 8,45 Euro/qm - (0,05 x 8,45 Euro/qm) =	8,03 Euro/qm (15,71 DM/qm)
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm) x Wohnfläche: 8,03 Euro/qm x 70 qm =	562 Euro (1099 DM)
6. Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	(durchschnittliche Vergleichsmiete) ± 16 %: 562 Euro ± 0,16 x 562 Euro =	472 - 652 Euro (923 - 1275 DM)

Die Basisnettomiete beträgt 8,45 Euro/qm (16,52 DM/qm). Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -5 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 8,03 Euro/qm (15,71 DM/qm) bzw. insgesamt 562 Euro (1099 DM). Die ortsübliche Spannweite für diese Wohnung liegt im Preisintervall von 472 Euro bis 652 Euro (923 DM bis 1275 DM).

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die eigene Netto(kalt)miete 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- und Warmwasserkosten sowie die weiteren Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV), die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Stellplatz).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren.

Berechnungshilfe zur Ermittlung der eigenen Vergleichsmiete

Bitte übertragen Sie die aus den Tabellen 1 bis 7 dieses Mietspiegels ermittelten Werte in die Berechnungshilfe. Die unter jeder Tabelle bereitgestellten Übertragungsfelder mit Kennziffer erleichtern die Übertragung. Wenn Sie dann die einzelnen Berechnungsschritte sorgfältig durchführen, erhalten Sie die ortsübliche Vergleichsmiete, die Sie mit Ihrer eigenen Nettomiete vergleichen können.

Berechnungsschritte	Details	Kennziffer	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	Tabelle 1: Wohnfläche und Baujahr	T1	_____ Euro/qm _____ DM/qm
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 bis 7	Tabelle 2: Sanitärausstattung und Küchenräumlichkeit	T2	_____ %
	Tabelle 3: Wohnungsausstattung	T3	_____ %
	Tabelle 4: Heizungsausstattung	T4	_____ %
	Tabelle 5: Ausstattungsmängel	T5	_____ %
	Tabelle 6: Gebäudetyp	T6	_____ %
	Tabelle 7: Wohnlage	T7	_____ %
3. Summe der Zu-/Abschläge		ZA	_____ %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm	Basisnettomiete + Summe der Zu-/Abschläge: $T1 \pm (ZA / 100 \times T1) =$	BZA	_____ Euro/qm _____ DM/qm
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm) x Wohnfläche: $BZA \times \text{_____ qm} =$	VM	_____ Euro _____ DM
6. Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	(durchschnittliche Vergleichsmiete) ± 16 %: $VM \pm 0,16 \times VM =$		_____ bis _____ Euro _____ bis _____ DM