

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2024  
DER STADT GARCHING b. MÜNCHEN  
für nicht preisgebundene Mietwohnungen



UNIVERSITÄTSSTADT  
**GARCHING.**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort des Ersten Bürgermeisters
2. Erstellung des Mietspiegels
3. Rechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich des Mietspiegels
5. Mietbegriff
6. Aufbau des Mietspiegels
7. Berücksichtigung von Spannen
8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels
9. Berechnungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

VORWORT  
DES ERSTEN BÜRGERMEISTERS  
DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN  
DR. DIETMAR GRUCHMANN  
ZUM QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL 2024



Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter!  
Liebe Garchingerinnen und Garchinger!

Garching ist ein seit Jahren gefragter Wohnstandort. Ob dies aus privaten Gründen geschieht, der guten Verkehrsanbindung wegen oder ob es mit den hervorragenden Arbeitsmarktbedingungen zusammenhängt: Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Universitätsstadt ist ungebremst!

Umso wichtiger ist es, dass mit dem qualifizierten Mietspiegel 2024 nun die Fortschreibung der im Jahr 2022 erhobenen Daten vorliegt. Denn für die Mietpreisgestaltung in unserer Stadt wird damit ein wesentlicher Beitrag geleistet. Der Mietspiegel verschafft Mietern und Vermietern gleichermaßen einen aktuellen und transparenten Überblick über das Mietpreisgefüge im frei finanzierten Wohnungsbestand. Den Mietern dient er als zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor überhöhten Mieten zu schützen. Wohnungseigentümer und Vermieter haben eine repräsentative und rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände.

Das „EMA - Institut für empirische Marktanalysen“ hat die Fortschreibung der Daten durchgeführt. Der „Siedler und Eigenheimerverbund Garching e.V.“, der „Mieterschutzverein Garching-Hochbrück und Umgebung e.V.“ sowie die Stadt Garching haben den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Durch diese breite Würdigung beteiligter Interessensvertreter wird der Stellenwert des Mietspiegels besonders hervorgehoben. Ich bedanke mich herzlich bei allen Beteiligten für ihren Einsatz.

Auch der Mietspiegel 2024 wird mit dem Onlinerechner unter <https://www.garching.de/Qualifizierter-Mietspiegel> kostenfrei zur Verfügung stehen. Dieser Service wurde in den vergangenen Jahren beständig in Anspruch genommen; dies zeigt den hohen Gebrauchswert des Mietspiegels als wertvolles Orientierungsmittel.

Durch veränderte Materialverfügbarkeiten und verteuerte Finanzierungskosten ist die Baubranche zwar jetzt zum Jahreswechsel 2024 nahezu zum Erliegen gekommen, aber die Stadt Garching trägt trotzdem und zuversichtlich ihren Teil dazu bei, dass zusätzliche Immobilien entstehen und hierdurch auch eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erfolgen könnte: Mit dem Abschluss der Genehmigungsverfahren für neue Baugebiete können in den kommenden Jahren neue Sozialwohnungen, Genossenschaftliche Wohnbauprojekte, Wohnraum im Garchinger Wohnmodell sowie privatfinanzierte Einzelhäuser und Geschosswohnungen geschaffen werden. Werden diese Projekte alle umgesetzt, entsteht im Verlauf des nächsten Jahrzehnts Wohnraum für mehr als 6.000 Menschen. Zusätzlich sollen durch Nachverdichtungen in bereits vorhandenen Baugebieten nochmals einige Hundert neue Miet- und Eigentumswohnungen verwirklicht werden. Gemeinsam mit privaten Investoren, Baugenossenschaften und anderen Akteuren stellt sich die Stadt Garching also der Herausforderung, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Ich wünsche nun allen Mietern und Vermietern, dass der Garchinger Mietspiegel sie bei der – für beide Seiten produktiven – Mietpreisgestaltung unterstützt!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dietmar Gruchmann'. The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Dr. Dietmar Gruchmann

## 2. ERSTELLUNG DES MIETSPIEGELS IM JAHRE 2022 UND SEINE FORTSCHREIBUNG 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Garching auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf 602 Datensätzen, die im Dezember 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde 2024 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

## 3. 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnraumklassen dient nicht der Mietpreisfestsetzung. 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.

Bei einer Mieterhöhung ist auch die im § 558 Abs. 3 BGB festgelegte Kappungsgrenze zu beachten, die normalerweise eine Erhöhung der Miete um maximal 20 % innerhalb von drei Jahren erlaubt. Für die Stadt Garching b. München liegt diese Kappungsgrenze bis 31.12.2025 aufgrund des § 558 Abs. 3 BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern abweichend davon bei 15 %. Die maximal mögliche Mieterhöhung um 15 % innerhalb von drei Jahren muss sich aber immer innerhalb der Grenzen der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen.

Bis 31.12.2025 ist der Mietspiegel der Stadt Garching b. München gemäß § 556d BGB i. V. m. § 1 und der Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern auch bei einer Wiedervermietung einer bestehenden Wohnung, also bei einem Mieterwechsel, anzuwenden. Die Miete darf demnach maximal 10 % über dem Niveau der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter als auch der Vermieter und des Stadtrats der Stadt Garching als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab dem 01. Mai 2024.

#### 4. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freifinanzierten, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen einzelne Möbelstücke, Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang bzw. nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Wohnungen, die Teil weiterer Wohnheime, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe).

Über die Mietpreise von Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> kann keine Aussage getroffen werden, da sie in zu geringer Anzahl vertreten waren.

#### 5. 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 der Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietungskosten einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind 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.

## 6. AUFBAU DES MIETSPIEGELS

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 und 2. 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 Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> enthalten (= Basis-Nettokaltmiete). Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

**Tabelle 2** enthält 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 Tabelle 2 betrachtet werden. Wohnungsausstattungen 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. Es müssen nur die in den Tabellen 1 und 2 ermittelten Werte in die vorgesehenen Felder der Berechnungshilfe eingetragen und anschließend die vorgezeichneten Berechnungsschritte durchgeführt werden.

**Tabelle 1: Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche für die Stadt Garching b. München (in €/m<sup>2</sup>)**

| Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> | Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 25                           | 21,76                 | 46                           | 16,15                              | 67                           | 14,33                              | 88                           | 13,69                              | 109                          | 13,62                              | 130                          | 13,93                              |
| 26                           | 21,28                 | 47                           | 16,01                              | 68                           | 14,29                              | 89                           | 13,68                              | 110                          | 13,63                              | 131                          | 13,95                              |
| 27                           | 20,83                 | 48                           | 15,89                              | 69                           | 14,23                              | 90                           | 13,67                              | 111                          | 13,65                              | 132                          | 13,97                              |
| 28                           | 20,42                 | 49                           | 15,77                              | 70                           | 14,18                              | 91                           | 13,66                              | 112                          | 13,66                              | 133                          | 13,99                              |
| 29                           | 20,04                 | 50                           | 15,65                              | 71                           | 14,15                              | 92                           | 13,65                              | 113                          | 13,66                              | 134                          | 14,02                              |
| 30                           | 19,68                 | 51                           | 15,54                              | 72                           | 14,11                              | 93                           | 13,63                              | 114                          | 13,67                              | 135                          | 14,04                              |
| 31                           | 19,34                 | 52                           | 15,44                              | 73                           | 14,07                              | 94                           | 13,62                              | 115                          | 13,68                              | 136                          | 14,07                              |
| 32                           | 19,03                 | 53                           | 15,34                              | 74                           | 14,03                              | 95                           | 13,62                              | 116                          | 13,69                              | 137                          | 14,09                              |
| 33                           | 18,74                 | 54                           | 15,24                              | 75                           | 13,99                              | 96                           | 13,61                              | 117                          | 13,70                              | 138                          | 14,12                              |
| 34                           | 18,46                 | 55                           | 15,15                              | 76                           | 13,96                              | 97                           | 13,61                              | 118                          | 13,72                              | 139                          | 14,15                              |
| 35                           | 18,20                 | 56                           | 15,06                              | 77                           | 13,93                              | 98                           | 13,61                              | 119                          | 13,74                              | 140                          | 14,17                              |
| 36                           | 17,95                 | 57                           | 14,98                              | 78                           | 13,90                              | 99                           | 13,60                              | 120                          | 13,75                              | 141                          | 14,20                              |
| 37                           | 17,73                 | 58                           | 14,90                              | 79                           | 13,87                              | 100                          | 13,60                              | 121                          | 13,77                              | 142                          | 14,23                              |
| 38                           | 17,51                 | 59                           | 14,82                              | 80                           | 13,85                              | 101                          | 13,60                              | 122                          | 13,78                              | 143                          | 14,25                              |
| 39                           | 17,31                 | 60                           | 14,76                              | 81                           | 13,83                              | 102                          | 13,60                              | 123                          | 13,79                              | 144                          | 14,29                              |
| 40                           | 17,11                 | 61                           | 14,68                              | 82                           | 13,80                              | 103                          | 13,60                              | 124                          | 13,81                              | 145                          | 14,32                              |
| 41                           | 16,93                 | 62                           | 14,62                              | 83                           | 13,78                              | 104                          | 13,60                              | 125                          | 13,84                              | 146                          | 14,34                              |
| 42                           | 16,76                 | 63                           | 14,55                              | 84                           | 13,76                              | 105                          | 13,61                              | 126                          | 13,85                              | 147                          | 14,38                              |
| 43                           | 16,60                 | 64                           | 14,50                              | 85                           | 13,74                              | 106                          | 13,61                              | 127                          | 13,87                              | 148                          | 14,41                              |
| 44                           | 16,44                 | 65                           | 14,44                              | 86                           | 13,72                              | 107                          | 13,61                              | 128                          | 13,89                              | 149                          | 14,43                              |
| 45                           | 16,29                 | 66                           | 14,39                              | 87                           | 13,70                              | 108                          | 13,62                              | 129                          | 13,90                              | 150                          | 14,46                              |

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Garching b. München 14,73 €/m<sup>2</sup> zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

**Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

|   | Punktwert     |               | Konkrete Wohnung |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
|   | Zu-<br>schlag | Ab-<br>schlag | Zu-<br>schlag    | Ab-<br>schlag |
| <b>Baujahr*</b>   |               |               |                  |               |
| Baujahr bis 1977  |               | 10            |                  |               |
| Baujahr 1978 bis 1994   |               | 7             |                  |               |
| Baujahr 1995 bis 2009   |               | 5             |                  |               |
| Baujahr 2010 bis 2017   | 5             |               |                  |               |
| Baujahr 2018 bis 2022   | 16            |               |                  |               |
| <b>Sanitärausstattung</b>   |               |               |                  |               |
| Folgende vom Vermieter gestellten Merkmale sind für die Bewertung der Sanitärausstattung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußboden gefliest</li> <li>• Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z. B. durch Fliesen)</li> <li>• Separater WC-Raum vorhanden</li> <li>• Bidet</li> <li>• Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine</li> <li>• Bodengleiche Dusche</li> <li>• Zweites Waschbecken</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Fenster oder mechanische Lüftung (z. B. Lüftungsanlage)</li> <li>• Mindestens 2 Badezimmer in der Wohnung vorhanden</li> <li>• Zweites WC (Gäste-WC)</li> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Dusche, WC) seit 2012 vom Vermieter erneuert</li> </ul> |               |               |                  |               |
| unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (0 bis 2 der vorherigen Merkmale treffen zu)  |               | 3             |                  |               |
| durchschnittliche Sanitärausstattung (3 bis 5 der vorherigen Merkmale treffen zu)   | ± 0           |               |                  |               |
| überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6-8 der vorherigen Merkmale treffen zu)   | 3             |               |                  |               |
| weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung (mind. 9 der vorherigen Merkmale treffen zu)  | 5             |               |                  |               |
| <b>Sonstige Ausstattung</b>   |               |               |                  |               |
| überwiegend Parkett, Dielenholz, Vinylboden, Stein, Marmor, Fußbodenheizung   | 6             |               |                  |               |
| überwiegend PVC, Linoleum, kein Bodenbelag/Rohboden   |               | 13            |                  |               |
| Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz)  | 3             |               |                  |               |
| überwiegend Fenster mit Einfachverglasung, Kastenfenster/ Doppelflügel Fenster  |               | 3             |                  |               |
| Dachschrägen vorhanden ( <i>nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern</i> )   |               | 3             |                  |               |
| Einbauküche mit mind. zwei Elektroeinbaugeräten (z.B. Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt   | 5             |               |                  |               |
| barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)  | 3             |               |                  |               |
| Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden ( <i>Erdgeschoss gilt als Etage</i> )  | 9             |               |                  |               |

| <b>Art des Gebäudes</b>  |    |   |  |  |
|--|----|---|--|--|
| Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus  | 10 |   |  |  |
| Mehrfamilienhaus mit 2 bis 4 Wohnungen pro Hauseingang   | 6  |   |  |  |
| Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 6 und mehr Geschossen ( <i>Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen</i> )   |    | 7 |  |  |
| <b>Modernisierungsmaßnahmen</b>  |    |   |  |  |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahme seit 2012  |    | 8 |  |  |
| Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)   | 7  |   |  |  |
| <b>Wohnlage</b> (bei Entfernungsangaben gilt die Fußläufigkeit von Haustür zu Haustür)   |    |   |  |  |
| nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z. B. <i>Bekleidung, Drogerie</i> ) maximal 500 m entfernt  | 2  |   |  |  |
| nächste ärztliche Versorgungseinrichtung maximal 500 m entfernt  | 2  |   |  |  |
| nächste weiterführende Schule (Mittelschule, Gymnasium) maximal 500 m entfernt   | 2  |   |  |  |
| nächste Grundschule über 1.000 m entfernt  |    | 2 |  |  |
| überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel oder Hauptträume der Wohnung sind in Richtung Hauptverkehrsstraße (mit starkem Verkehrsaufkommen, z.B. Münchener Straße, Freisinger Landstraße, Schleißheimer Straße) ausgerichtet |    | 4 |  |  |
| <b>Punktsumme der Zuschläge =</b>  |    |   |  |  |
| <b>Punktsumme der Abschläge =</b>  |    |   |  |  |

\*) Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

## 7. BERÜCKSICHTIGUNG VON ABWEICHUNGEN NACH OBEN/UNTEN („SPANNEN“)

Bei dem in den Tabelle 1 und 2 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an subjektiven, nicht messbaren Einflüssen (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) und an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Ober- bzw. -Untergrenze beläuft sich in Garching b. München im Schnitt auf 21 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Zwar sind Abweichungen von der in Tabelle 2 ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Miete nach oben (=höhere Mieten) als auch Abweichungen nach unten (=niedrigere Mieten) im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Aber: Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb dieser Spannweite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können grundsätzlich nicht die in den Tabellen 1 und 2 ausgewiesene Wohnwertmerkmale herangezogen werden, ebenso wenig wie weitere Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden und im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten. Diese sind folgender Liste zu entnehmen:



- eigener Keller- oder Dachbodenanteil,
- Garten in alleiniger Nutzung oder Mitnutzung gehört zum Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet,
- überwiegend Teppich-, Laminatboden in der Wohnung,
- Einzelöfen mit automatischer Befuerung,
- Art der Warmwasserversorgung,
- Durchgangszimmer,
- Gegensprechanlage/Türöffner,
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf; Nähe zur U-Bahnstation; Nähe zum Rathaus; Nähe zu Grünanlage, Park, Bolz-/Spielplatz.

## 8. BEISPIEL FÜR DIE ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

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

70 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1982; Bad mit folgender Ausstattung: Fußboden gefliest, Wände im Spritzwasserbereich durch Fliesen geschützt, kein zweites WC, Bidet vorhanden, Badewanne und separate Duschkabine, bodengleiche Dusche, kein zweites Waschbecken, Handtuchheizkörper; Parkettfußboden; Gebäude mit 6 Geschossen; kein Pkw-Stellplatz; laute Lage an verkehrsreicher Hauptverkehrsstraße.

| Berechnungsschritte   | Details  | Ergebnis                                      |
|---|--|---|
| 1. Ermittlung der Basisnettomiete                                   | 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche   | 14,18<br>Euro/m <sup>2</sup>                  |
| 2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr 1982</li> <li>• überdurchschnittliche Sanitärausstattung (6 der in Tabelle 2 genannte Sanitärmerkmale treffen zu)</li> <li>• Parkettböden</li> <li>• Gebäude mit 6 Geschossen</li> <li>• laute Wohnlage an verkehrsreicher Hauptstraße</li> </ul> | - 7 %<br>+ 3 %<br><br>+ 6 %<br>- 7 %<br>- 4 % |
| 3. Summe aller Zu-/Abschläge  |  | - 9 %   |
| 4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge:<br>14,18 Euro/m <sup>2</sup> - (0,09 x 14,18 Euro/m <sup>2</sup> ) =  | 12,90<br>Euro/m <sup>2</sup>                  |
| 5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete                    | (durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x Wohnfläche:<br>12,90 Euro/m <sup>2</sup> x 70 m <sup>2</sup> =  | 903,50 Euro                                   |

In diesem Beispiel beträgt die Basisnettomiete 14,18 Euro/m<sup>2</sup>. Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von -9 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat beträgt damit 12,90 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 903,50 Euro.

## 9. BERECHNUNGSHILFE ZUR ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Bitte übertragen Sie die aus den Tabellen 1 und 2 dieses Mietspiegels ermittelten Werte. Wenn Sie dann die einzelnen Berechnungsschritte durchführen, erhalten Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die Sie mit Ihrer eigenen Nettomiete vergleichen können.

| Berechnungsschritte   | Details  | Ergebnis   |
|---|--|--|
| 1. Ermittlung der Basis-Nettomiete aus Tabelle 1                    | _____<br>Wohnfläche  | _____ €/m <sup>2</sup>   |
| 2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus der Tabelle 2       | _____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____                                | _____%<br>_____%<br>_____%<br>_____%<br>_____%<br>_____%<br>_____%<br>_____%<br>_____% |
| 3. Summe der Zu-/Abschläge  |  | _____%   |
| 4. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | Basisnettomiete ± Summe der Zu-/Abschläge:<br>_____ ± _____ =  | _____ €/m <sup>2</sup>   |
| 5. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete                    | (durchschn. ortsübl. Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> ) x<br>Wohnfl.:<br>_____ x _____<br>m <sup>2</sup> = | _____ €  |

Hinweis: Der Garchinger Mietspiegel kann auch über die Homepage der Stadt Garching b. München unter [www.garching.de](http://www.garching.de) abgerufen werden.



**Herausgeber:**

Stadt Garching b. München  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München  
Tel.: 089 / 32089-0  
[www.garching.de](http://www.garching.de)  
[stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)

**Erstellung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg

Erstellt im April 2024