



Gemeinde  
**Karlsfeld**

---

# **Karlsfelder Mietspiegel 2020**

**für nicht preisgebundene Mietwohnungen**

---

Herausgegeben von der Gemeinde Karlsfeld

## Geleitwort des 1. Bürgermeisters

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,**

der Karlsrufer 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 Karlsruhe 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 Karlsruhe 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 Karlsruhe hat deshalb in Zusammenarbeit mit mehreren Kooperationspartnern den qualifizierten Mietspiegel erneut fortgeschrieben. 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.

Karlsruhe, im März 2020



Stefan Kolbe  
1. Bürgermeister

## **Der Karlsfelder Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen**

---

Der Mietspiegel 2018 wurde im Jahr 2018 im Auftrag der Gemeinde Karlsfeld auf Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH neu erstellt. Er wurde vom Gemeinderat am 22. März 2018 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und zum 01.04.2020 der Marktentwicklung angepasst. 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 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 Karlsfeld) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

## **Datengrundlage und Datenauswertung**

---

Beim aktuellen Karlsfelder 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 erfolgt ist. Der letzte Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von Juli 2017 bis November 2017 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Gebiet der Gemeinde Karlsfeld per mündlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten die Angaben zu 488 mietspiegelrelevanten Mietobjekten, die den gesetzlichen Vorgaben entsprachen. Die Auswertungen wurden mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt. Dabei wurde zusätzlich Datenmaterial aus der Stadt Dachau 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,
- ◆ Ein- und Zweifamilienhäuser, 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 2017
	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
25 m <sup>2</sup> bis < 35 m <sup>2</sup>	12,36	12,80	13,83	14,26	15,88
35 m <sup>2</sup> bis < 40 m <sup>2</sup>	11,30	11,70	12,63	13,03	14,51
40 m <sup>2</sup> bis < 45 m <sup>2</sup>	10,91	11,30	12,20	12,59	14,01
45 m <sup>2</sup> bis < 50 m <sup>2</sup>	10,65	11,03	11,92	12,29	13,68
50 m <sup>2</sup> bis < 55 m <sup>2</sup>	10,49	10,86	11,72	12,10	13,46
55 m <sup>2</sup> bis < 60 m <sup>2</sup>	10,36	10,73	11,59	11,96	13,31
60 m <sup>2</sup> bis < 70 m <sup>2</sup>	10,25	10,62	11,47	11,83	13,17
70 m <sup>2</sup> bis < 80 m <sup>2</sup>	10,14	10,51	11,35	11,71	13,03
80 m <sup>2</sup> bis < 90 m <sup>2</sup>	10,04	10,40	11,23	11,59	12,90
90 m <sup>2</sup> bis < 100 m <sup>2</sup>	9,91	10,26	11,07	11,42	12,71
100 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	9,69	10,03	10,84	11,19	12,45

Die durchschnittliche Nettomiete in Karlsfeld unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 11,54 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:**

Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Zu-/Abschlagskriterien in den Erläuterungen heranziehen)	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
<b>Wohnungsausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Wohnungsausstattung (ab 2 Zuschlagsmerkmalen)	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	0 %	
einfache Wohnungsausstattung (1 bis 2 Abschlagsmerkmale)	- 4 %	
sehr einfache Wohnungsausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen)	- 8 %	
<b>Sanitärausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
gehobene Sanitärausstattung (Bad im Nassbereich komplett gefliest und zusätzlich mind. zwei Zuschlagsmerkmale)	+ 5 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	
<b>Besondere Wohnwertmerkmale</b> (mehrere Möglichkeiten können gewählt werden!)		
gehobene Küchenausstattung	+ 6 %	
ausschließlich eigene Gartennutzung (Mindestgröße 12 m <sup>2</sup> )	+ 4 %	
<b>Wohnlage</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
sehr gute Wohnlage (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	+ 5 %	
gute Wohnlage (3 Zuschlagsmerkmale)	+ 2 %	
normale Wohnlage (1 bis 2 Zuschlagsmerkmale)	0 %	
einfache Wohnlage (bei 0 Zu- oder Abschlagsmerkmalen)	- 2 %	
sehr einfache Wohnlage (ab 1 Abschlagsmerkmal)	- 5 %	
	<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 hochwertige Fußböden wie Parkett- oder Korkböden, Holzdielen, Fliesen- oder Kachelböden, Naturstein- oder Marmorböden
- die Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen (Maisonette-Wohnung)

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

Als Abschlagskriterien gelten:

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

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

### **Sanitärausstattung:**

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

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

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

### **Besondere Ausstattungsmerkmale:**

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

Ein Aufschlag für einen **Garten** ist gerechtfertigt, wenn dieser ausschließlich zur eigenen Nutzung zur Verfügung steht und mindestens 12 m<sup>2</sup> groß ist.

### **Wohnlage:**

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

- die Haupträume liegen in Richtung einer Anlieger- oder Tempo-30-Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, eines Gartens oder einer Grünanlage
- die Bebauung ist offen oder aufgelockert (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder freistehende Mehrfamilienhäuser)

- der Grad der Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.) ist sehr gering

Als Abschlagskriterien gelten:

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

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

### **Abschließende Hinweise:**

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

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

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



- Modernisierungen, energetische Beschaffenheit bzw. Ausstattung

## **Berücksichtigung von Spannen**

---

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von  $\pm 18$  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 mietpreisbeeinflussender Merkmale (auf Seite 8 und 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad raumhoch gekachelte mit Fußbodenheizung und zwei Waschbecken; Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich vorhanden; Durchgangszimmer; eigener Kellerraum nicht vorhanden; Warmwasserbereitung über kleinen Boiler; Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche ausgestattet (Herd, Kühlschrank und Einbauschränke vorhanden); Garten zur eigenen Nutzung in Südlage mit 15 m<sup>2</sup> Größe; Wohnlage in offener Bebauung.

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>	11,47 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>eigener Garten</li> <li>normale Wohnlage</li> </ul>	- 4 % + 5 % + 6 % + 4 % 0 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 11 %
4. Schritt : Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	$\text{Basisnettomiete} + \text{Summe der Zu- und Abschläge}$ $11,47 \text{ Euro/m}^2 + 0,11 \times 11,47 \text{ Euro/m}^2 =$	12,73 Euro/m <sup>2</sup>
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	$\text{durchschnittliche Vergleichsmiete pro m}^2 \times \text{Wohnfläche}$ $12,73 \text{ Euro/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 =$	828 Euro
6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	$\text{absolute durchschnittliche Vergleichsmiete} \pm 18 \%$ $828 \text{ Euro} \pm 0,18 \times 828 \text{ Euro} =$ (falls 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)	[679 – 977 Euro]

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von + 11 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 11,47 Euro/m<sup>2</sup> sind damit 11 % (= 0,11 \* 11,47 Euro = 1,26 Euro/m<sup>2</sup>) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 12,73 Euro/m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 828 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 828 Euro ± 18%, das entspricht einem Preisintervall von 679 bis 977 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 Karlsfeld

Damit auch in Fällen von Brutto-, Bruttokalt- bzw. Teilinkludivmiete, 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 2016. Eventuelle aktuelle Kostenänderungseinflüsse (wie z.B. zwischenzeitliche Änderung von Gebühren) müssen bei der Anwendung entsprechend berücksichtigt werden. Zur Erhöhung der Aussagekraft liegt der Tabelle 3 eine gemeinsame Auswertung der Betriebskostenarten in Dachau und Karlsfeld zugrunde.

**Tabelle 3: Mittlere monatliche Betriebskosten in Karlsfeld im Jahr 2016**

Betriebskostenart	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/m <sup>2</sup>	Übertrag für die eigene Betriebskostenberechnung
Wasser / Abwasser	0,28	
Müllabfuhr	0,13	
Straßenreinigung	0,00*	
Versicherung	0,16	
Grundsteuer	0,16	
Schornsteinreinigung	0,05	
Beleuchtung/Allgemeinstrom	0,05	
Aufzug	0,14	
Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	0,15	
Hausmeister / Hauswart	0,39	
Gartenpflege	0,06	
sonstige Betriebskosten	0,07	
Breitbandkabelnetz: (8,60 Euro pro Wohnung) / ( ____ m <sup>2</sup> Wohnfläche) =		
Gemeinschaftsantennenanlage: (7,90 Euro pro Wohnung) / ( ____ m <sup>2</sup> Wohnfläche) =		
Heizung / Warmwasser	0,94	
	<b>Summe:</b>	

\* öffentliche Straßenreinigungsgebühren werden nicht erhoben.

## **Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel**

---

### **Gemeinde Karlsfeld, Hauptamt**

Gartenstraße 7  
85757 Karlsfeld  
Tel.: 08131/99200  
Fax: 08131/99103  
E-Mail: [hauptamt@karlsfeld.de](mailto:hauptamt@karlsfeld.de)  
Homepage: <http://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](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**

---

Der qualifizierte Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt laut Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Karlsfeld vom 25.06.2020 ab dem 01.04.2020 für die Dauer von zwei Jahren.

## **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

### **Erstellung:**

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und Wohnforschung GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
<http://www.gewos.de>