



Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Gemeinde Taufkirchen

Anerkannt von:

Gemeinde Taufkirchen

DMB Mieterverein München e. V.

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Taufkirchen, den 01.08.2024

Grußwort von Ullrich Sander, Erster Bürgermeister

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, sehr geehrte Leserinnen und Leser,
in Ihren Händen halten Sie den Mietspiegel 2024 der Gemeinde Taufkirchen. Es ist der erste qualifizierte Mietspiegel für die Gemeinde. An der Erstellung haben der DMB Mieterverein München e. V. und der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. mitgewirkt.

Der Mietspiegel schafft Markttransparenz und trägt zum Rechtsfrieden in unserer Gemeinde bei. Er gibt das ortsübliche Mietniveau in der Gemeinde wieder und schafft so Orientierung für Mieter und Vermieter. Sie erhalten ein Hilfsmittel, das Ihnen die Mietpreisfindung erleichtert.

Die Mietspiegelbroschüre wurde auch als Online-Rechner auf unserer Homepage <https://www.meintaufkirchen.de> veröffentlicht. Dort lässt sich ein dem Mietspiegel entsprechender Mietpreis einer Wohnung durch die Eingabe weniger Daten ermitteln.

Weitere Informationen zum Mietspiegel und deren Anwendbarkeit erhalten sie im Bereich „Hinweise zum Mietspiegel der Gemeinde Taufkirchen“.

Ihr

Ullrich Sander
Erster Bürgermeister



Gemeinde Taufkirchen
Köglweg 3
82024 Taufkirchen

Tel.: 089 / 666 722 – 0
gemeinde@meintaufkirchen.de
<https://www.meintaufkirchen.de>

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erstellung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Mietbegriff	5
4. Mieterhöhungsverfahren	6
5. Anwendung des Mietspiegels	7
5.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße	8
5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete	9
5.3 Spannweite	11
5.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
6. Anwendungsbeispiel	13
7. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	15

Hinweise zum Mietspiegel der Gemeinde Taufkirchen

1. Erstellung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Fachlich ist die Erstellung des Mietspiegels durch einen Arbeitskreis begleitet worden. An dem Arbeitskreis waren folgende Mitglieder beteiligt:

- Gemeindeverwaltung Taufkirchen
- DMB Mieterverein München e. V.
- Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e. V.

Der Mietspiegel ist eine Neuerstellung basierend auf einer Primärdatenerhebung bei Mieter*innen zum Stichmonat November 2023. Er wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erarbeitet. Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Mieter*innen und Vermieter*innen sowie von der Gemeinde entsprechend § 558c Abs. 1 Satz 1 BGB anerkannt.

2. Geltungsbereich

Der qualifizierte Mietspiegel hat eine Gültigkeitsdauer vom 01.08.2024 bis zum 31.07.2026.

Der Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt auf dem Gebiet der Gemeinde Taufkirchen im Wohnflächenbereich zwischen 29 m² und 150 m².

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 Studierenden- 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 Vertragsabschluss 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:

- Vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder Wohnungen in Zweifamilienhäusern.
- Wohnungen, die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbaumöbel);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ zählt nicht dazu);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Pflegeheim, soziale Wohngruppe, „Betreutes Wohnen“).

3. Mietbegriff

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete ist das Entgelt für die Überlassung der Wohnung zu verstehen, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

4. Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) können Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Vermieter müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mietern gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar können Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall müssen sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht

zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Mieter haben zur Prüfung, ob sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen sollen, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmen die Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, müssen sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung können die Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Nach der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) gilt dies auch für die Gemeinde Taufkirchen.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Taufkirchen nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden bzw. werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

5. Anwendung des Mietspiegels

Details zur Auswertung können der Dokumentation zum Mietspiegel entnommen werden. Die Dokumentation wird auf der Homepage der Gemeinde Taufkirchen veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau pro m² (= Basismiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Gemeinde Taufkirchen ein Online-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

5.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basismiete) für jede Wohnfläche zwischen 29 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche empfiehlt sich die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003. Bei der Einordnung ist auf volle m² auf- oder abzurunden.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basismiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²
29	18,10	56	14,58	90	13,99	124	14,15
30	17,90	57	14,52	91	14,01	125	14,13
31	17,70	58	14,46	92	14,02	126	14,11
32	17,51	59	14,40	93	14,03	127	14,08
33	17,32	60	14,35	94	14,05	128	14,05
34	17,14	61	14,30	95	14,06	129	14,01
35	16,97	62	14,25	96	14,08	130	13,97
36	16,81	63	14,21	97	14,09	131	13,93
37	16,64	64	14,17	98	14,10	132	13,89
38	16,49	65	14,14	99	14,12	133	13,84
39	16,34	66	14,11	100	14,13	134	13,79
40	16,20	67	14,08	101	14,15	135	13,74
41	16,06	68	14,05	102	14,16	136	13,68
42	15,93	69	14,03	103	14,17	137	13,62
43	15,80	70	14,00	104	14,19	138	13,55
44	15,68	71	13,99	105	14,20	139	13,48
45	15,56	72	13,97	106	14,21	140	13,41
46	15,45	73	13,96	107	14,22	141	13,33
47	15,34	74-75	13,94	108-109	14,23	142	13,25
48	15,24	76	13,93	110	14,24	143	13,16
49	15,14	77-82	13,92	111-117	14,25	144	13,07
50	15,05	83-84	13,93	118	14,24	145	12,97
51	14,96	85	13,94	119	14,23	146	12,87
52	14,87	86	13,95	120	14,22	147	12,77
53	14,79	87	13,96	121	14,21	148	12,66
54	14,72	88	13,97	122	14,19	149	12,54
55	14,65	89	13,98	123	14,17	150	12,42

* Bei der Ermittlung der Wohnfläche empfiehlt sich die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003. Bei der Einordnung ist auf volle m² auf- oder abzurunden.

5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Lage des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 angerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die

Auswertung vorlagen. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/ Abschläge in €/m² auf die monatliche Basismiete in €/m².

Die Berücksichtigung der Wohnlage im Mietspiegel erfolgt durch eine Einteilung in Ortsteile. Ein Zuschlag erfolgt für die Ortsteile Am Wald und Winning. Die Einteilung kann entsprechend der Karte im Anhang und der folgenden Abgrenzung erfolgen:

- Ortsteil Am Wald: Gemeindebereich westlich S-Bahngleise
- Ortsteil Winning: Gemeindebereich nördlich Winninger Weg, westlich Tegernseer Landstraße, östlich Entenbach

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die Felder der Spalte „Mietwohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Mietwohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Miet- wohnung
Baujahr¹			
bis 1948	± 0,00 €/m ²		
1949 bis 1977		-1,94 €/m ²	
1978 bis 1994		-1,97 €/m ²	
1995 bis 2001		-1,25 €/m ²	
2002 bis 2015	± 0,00 €/m ²		
ab 2016	+2,33 €/m ²		
Wohnlage			
Ortsteil Am Wald	+1,11 €/m ²		
Ortsteil Westerham und Taufkirchen-Kernort	± 0,00 €/m ²		
Ortsteil Winning	+1,36 €/m ²		
Ortsteil Bergham	± 0,00 €/m ²		
Ortsteil Potzham und Pötting	± 0,00 €/m ²		
Ortsteil Am Birkengarten	± 0,00 €/m ²		
Ausstattungsmerkmale			
Einbauküche vom Vermieter gestellt (min. Kochfeld, Spülbecken und Einbauschränke)	+0,93 €/m ²		
Toilettenspülkasten sichtbar oder Druckspülung (laut)		-1,14 €/m ²	
Der Boden im Wohnbereich besteht überwiegend aus Dielen und Parkett ²	+0,97 €/m ²		

Wohnwertmerkmale	Zuschlag	Abschlag	Miet- wohnung
Modernisierungen			
Die Sanitärausstattung wurde durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert ³	+1,15 €/m ²		
Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert ³	+1,20 €/m ²		
Fußboden im Wohnbereich wurde durch den Mieter selbst verlegt/eingebaut ⁴		-1,99 €/m ²	
Summe der Zu- und Abschläge =			

¹ Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. 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!

² Nicht kombinierbar mit Zuschlagsmerkmal "Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden durch den Vermieter in den letzten 10 Jahren umfassend erneuert".

³ Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind keine Modernisierungsmaßnahmen. Nach § 555b BGB sind Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen, durch die u. a. der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.

⁴ Ansetzbar, soweit die Kosten durch den Vermieter nicht übernommen/erstattet wurden.

5.3 Spannweite

Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete kann daher durch Spannen berücksichtigt werden. Üblicherweise wird hier die Spannweite von Mietpreisen verwendet, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Gemeinde Taufkirchen bei – 3,02 € und + 2,79 € gegenüber dem bestimmten Mittelwert pro m².

Um von dem bestimmten Mittelwert abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Im Zuge der Datenerhebung zum Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind keine ansetzbaren Merkmale und nachfolgend aufgelistet:

- Wohnungstyp: Maisonettewohnung, Gartengeschoss
- Gebäude: Anzahl Stockwerke, Anzahl Wohnungen
- Gebäude: Energieeffizienzklasse
- Aufzug im Gebäude (<5 Stockwerke) ist vorhanden
- Gesonderter Abstellraum für Fahrräder/Kinderwagen ist vorhanden
- Abstellraum außerhalb Wohnung ist vorhanden
- Küche: zum Ess-/Wohnraum offene Küche, Fliesen/Steinboden in Küche, Fußboden in Küche selbst verlegt
- Bad/WC: separates oder zusätzliches WC ist vorhanden, Badausstattung (Dusche und/oder Badewanne, Anzahl Waschbecken, Wände hinter Sanitärgegenständen gefliest, feste Abtrennung zu Dusche/Badewanne, Handtuchwärmer), Fußbodenheizung, Tageslicht
- Warmwasseraufbereitung zentral/dezentral
- Waschmaschinenanschluss in Wohnung ist vorhanden, Wäschetrockenraum ist vorhanden
- Heizungstyp, Energieträger
- Fenstertyp
- (Video)gegensprechanlage mit Türöffner ist vorhanden
- Elektrische Rollläden sind überwiegend vorhanden
- Bodentiefe Fenster sind überwiegend vorhanden
- Freisitz vorhanden (Balkon/ Loggia/ (Dach)Terrasse/ Garten)
- Nutzbarkeit Freisitz hinsichtlich Lärm, Einsehbarkeit, Überdachung
- Wohnlage: Zuordnung zu Wohngebiet/Mischgebiet, Bebauungsdichte/Begrünung, Erreichbarkeit von Infrastruktur/ÖPNV

5.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 3

Zeile A:	Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
Zeile B:	Ermitteln Sie die Summe der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
Zeile C:	Berechnen Sie die monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m ² (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basismiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile B) summieren
Zeile D:	Berechnen Sie den unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m ² , indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren
Zeile E:	Berechnen Sie den oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m ² , indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren

Durch Multiplikation der Werte in €/m² mit der Wohnfläche erhalten Sie die Mietwerte in absoluten Werten in €.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Vorgang		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	
C	A + B	Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ²	
D	C – 3,02 €/m ²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	
E	C + 2,79 €/m ²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	

6. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert.

- Wohnfläche 59 m² (Basismiete 14,40 €/m²)
- Baujahr 1975 (-1,94 €/m²)
- Ortsteil Winning (+1,36 €/m²)
- Einbauküche (vom Vermieter gestellt) (+0,93 €/m²)
- Toilettenspülkasten sichtbar (-1,14 €/m²)

Zeile	Vorgang		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	14,40 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	-0,79 €/m ²
C	A + B	Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ²	13,61 €/m ²
D	C – 3,02 €/m ²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	10,59 €/m ²
E	C + 2,79 €/m ²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	16,40 €/m ²

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt pro Monat somit bei 13,61 €/m² bzw. 802,99 € mit einem unteren Spannenwert bei 10,59 €/m² bzw. 624,81 € und einem oberen Spannenwert bei 16,40 €/m² bzw. 967,60 €.

7. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Für Ihre Mitglieder:



DMB Mieterverein München e.V.

Tel.: 089 / 552143 – 0

mail@mieterverein-muenchen.de

<https://www.mieterverein-muenchen.de>



Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

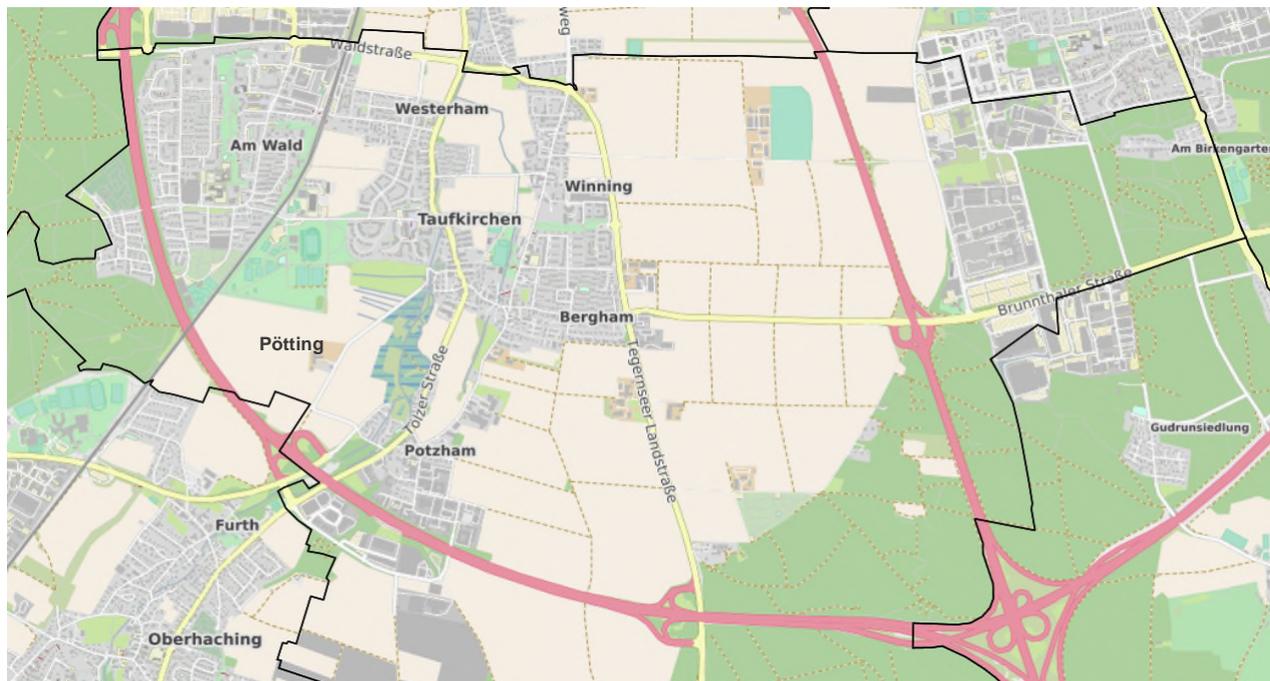
Tel.: 089 / 55141 – 0

info@hug-m.de

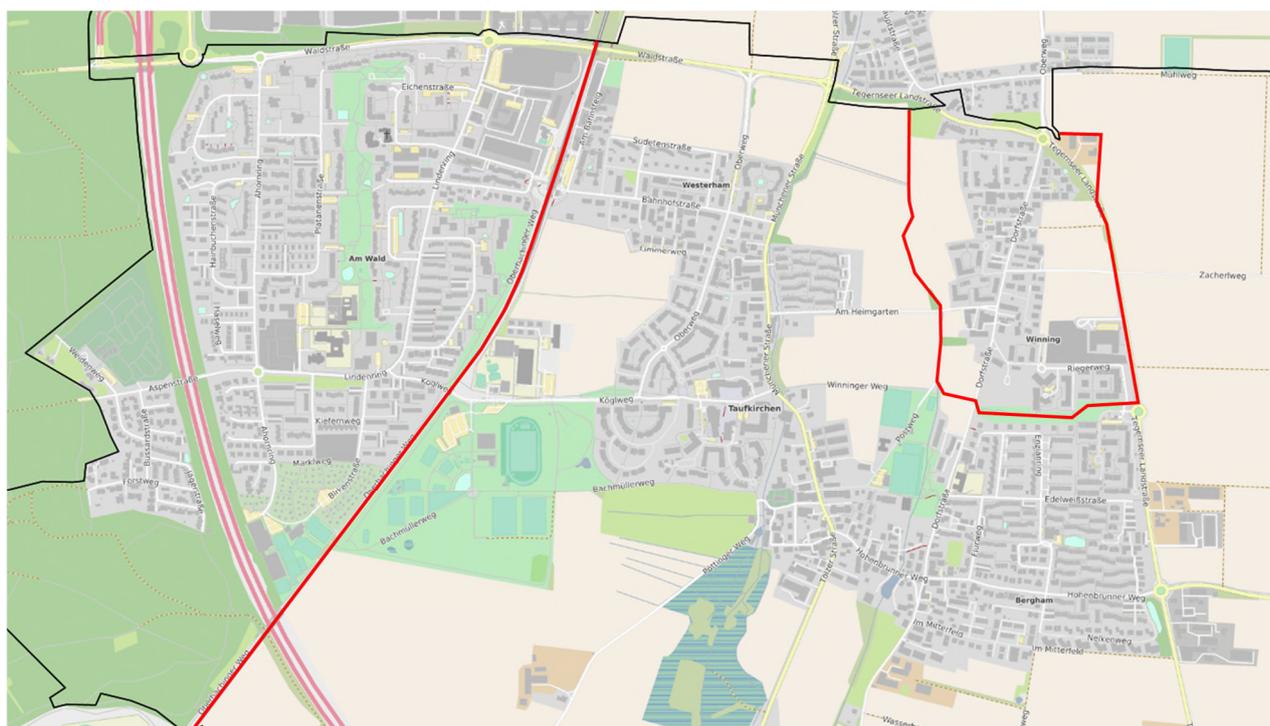
<https://www.haus-und-grund-muenchen.de>

Anhang

Überblick über die Ortsteile



Ortsteile Am Wald und Winning (rot abgegrenzt)



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Taufkirchen

Köglweg 3

82024 Taufkirchen

Verantwortlich im Sinne der Redaktion:

Ullrich Sander

Erster Bürgermeister

Köglweg 3

82024 Taufkirchen

Datenerhebung und Auswertung Mietspiegel 2024:

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Hohenzollernstr. 14

71638 Ludwigsburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Gemeinde Taufkirchen

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.