Qualifizierter Mietspiegel **2026** für **LANGENAU**

gültig vom 1. Juli 2026 bis 30. Juni 2028

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus, M. Sc.
Inhaber und wissenschaftlicher Leiter

Tel.: +49 941 4636-124
Fax: +49 941 4636-100
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1 Vorwort der Bürgermeisterin 4

2 Allgemeine Hinweise 5

2.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026 5

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 5

2.3 Geltungsbereich 6

2.4 Nettomiete und Nebenkosten 6

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 6

3 Anwendung des Mietspiegels 7

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 7

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 8

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 10

3.4 Mietpreisspannen 11

3.5 Mietpreise für Kfz-Parkflächen 12

4 Anwendungsbeispiel Langenau 13

5 Information und Beratung 14

1 Vorwort der Bürgermeisterin

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Damen und Herren,

In Langenau wurde erstmals im Jahr 2020 ein Qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Der aktuelle Qualifizierte Mietspiegel vom Juni 2024 hat eine Gültigkeitsdauer bis 30. Juni 2026. Dabei wurden vom EMA-Institut die erforderlichen Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben und ausgewertet.

Um den Mietspiegel aktuell zu halten, erfolgte in diesem Jahr eine Fortschreibung des Mietspiegels. Grundlage hierfür ist der vom Statistischem Bundesamt ermittelte Verbraucherindex. Nach dieser Fortschreibung liegt nun der aktualisierte qualifizierte Mietspiegel 2026 vor. Mit der Fortschreibung wurde das EMA-Institut beauftragt, das bereits den ersten Mietspiegel im Jahr 2020 erstellt hat. Der Mietspiegel ist in einem vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Rahmen qualifiziert erstellt worden.

Mit dem aktuellen Mietspiegel wird transparent und rechtssicher Auskunft über die örtlichen Mieten erteilt. Der fortgeschriebene Mietspiegel tritt an die Stelle des Mietspiegels 2024 und gilt ab dem 1. Juli 2026 für 2 Jahre.

Den qualifizierten Mietspiegel 2026 mit einem Onlinerechner finden Sie kostenlos auf der Homepage der Stadt Langenau.

Wir hoffen, dass Sie Ihnen der aktuelle Langenauer Mietspiegel eine verlässliche Orientierung bei Ihrem Mietverhältnis bietet.

Daria Henning
Bürgermeisterin

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Gemeinde Beimerstetten, der Stadt Langenau, der Stadt Blaustein sowie der Gemeinde Dornstadt auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 3.041 Antworten und davon 1.009 auswertbaren Datensätzen, die im Zeitraum Februar bis März 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

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

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

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindexes mit 4,23 % an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Langenau gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 8,83 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Gemeinderats am 1. Juli 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2026 in Kraft und gilt bis zum 30. Juni 2028.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die ortsüblich gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete) im Projektgebiet. 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in **Langenau**

	Baujahr										
	bis 1918	1919 - 1948	1949- 1960	1961- 1977	1978- 1983	1984- 1994	1995- 2001	2002- 2009	2010- 2015	2016- 2019	2020- 2024
Wohnfläche	**Euro/m²**										
30 - < 40	11,30	9,72	8,95	9,33	10,15	11,06	12,31	13,56	14,90	15,86	17,02
40 - < 45	10,37	9,08	8,44	8,76	9,43	10,18	11,19	12,23	13,34	14,12	15,07
45 - < 50	9,95	8,81	8,23	8,51	9,11	9,78	10,69	11,61	12,60	13,31	14,15
50 - < 55	9,64	8,60	8,09	8,33	8,88	9,48	10,31	11,14	12,04	12,67	13,44
55 - < 60	9,40	8,45	7,98	8,20	8,70	9,26	10,01	10,77	11,58	12,16	12,86
60 - < 70	9,13	8,30	7,88	8,08	8,52	9,01	9,67	10,34	11,07	11,58	12,19
70 - < 80	8,90	8,17	7,81	7,98	8,37	8,79	9,36	9,94	10,57	11,02	11,55
80 - < 90	8,74	8,10	7,79	7,94	8,28	8,65	9,15	9,66	10,21	10,61	11,08
90- < 115	8,57	8,04	7,77	7,90	8,17	8,48	8,90	9,33	9,79	10,11	10,50
115 - < 130	8,40	7,95	7,73	7,84	8,07	8,33	8,68	9,04	9,41	9,68	10,01
130-150	8,23	7,85	7,65	7,74	7,95	8,17	8,48	8,79	9,12	9,36	9,64

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag" am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag".
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen				
Wohnung oder Gebäude ist vollsaniert mit Baujahr vor 1990 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	**12**			
Wohnung oder Gebäude ist teilsaniert mit Baujahr vor 1990. Teilsaniert bedeutet hier, dass **mehr als zwei** der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind: • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert • Fußböden überwiegend erneuert • barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) • Innen- und Wohnungstüren erneuert • Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert • Grundriss maßgeblich verbessert • Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster • Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) • Elektroinstallation zeitgemäß erneuert • Dämmung der Außenwand • Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke • sonstige Modernisierungsmaßnahme	**6**			
keine Modernisierung an der Wohnung oder dem Gebäude innerhalb der letzten 10 Jahre, gilt nur für Baujahre vor 1960		**2**		

Wohnlage				
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahnhof) bis 300m	**2**			
unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen	**5**			
offene Bebauung, hoher Begrünungsgrad (überwiegend Ein-/ Zweifamilien-, Reihenhäuser)		**2**		
Kernstadt		**0**		
sonstige Stadtteile (z.B. Hörvelsingen, Albeck, Göttingen)		8		
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung **Hinweis:** Ausstattungsgegenstände müssen stets vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnung verfügt über eine Terrasse mit mehr als 15m^2	**3**			
Wohnung verfügt über einen Balkon mit mehr als 10m^2	**2**			
Wohnungstyp: Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)	**2**			
überwiegend Parkett-, Dielen, Naturstein-, Fliesen- oder Kacheln als Fußbodenbelag im Wohn- und Schlafbereich verbaut	**2**			
schnelle Internetanbindung vorhanden (mind. 20 mb/sec)	**2**			
Stellplatz in Tiefgarage im Rahmen des Mietvertrages anmietbar	**2**			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	**2**			
Lademöglichkeit für E-Auto (nicht öffentlich)	**2**			
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	**6**			
dezentrale Grundheizungsversorgung, d. h. Einzelöfen, insbesondere keine Zentralheizung vorhanden		**2**		
Wohnungstyp: Souterrainwohnung, Wohnung befindet sich im Untergeschoss		**2**		
Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		**2**		
Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster verbaut (nicht gemeint sind 2-Scheiben-Isolierfenster)		**2**		
Wohnungstyp: Dachgeschosswohnung		**2**		
keine Gegensprechanlage vorhanden		**4**		
überwiegend Linoleum-, Teppich- oder PVC-Boden als Fußbodenbelag im Wohn- und Schlafbereich verbaut, welcher in den letzten 10 Jahren nicht modernisiert/saniert wurde.		**8**		
Sanitärausstattung				
separate Einzeldusche (Dusche ist nicht gleich die Badewanne)	**2**			
bodengleiche Dusche	**2**			
eigene Gästetoilette	**2**			
Fenster und/oder Belüftung(sanlage), Ventilator	**2**			
WC im Badezimmer (bei nur einem Badezimmer in der Wohnung)		**3**		
Badewanne (keine separate Einzeldusche vorhanden)		**3**		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=				Ergebnis B
			–		=				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A	x Ergebnis B						Ergebnis C
			x	:	100	=			
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)		Ergebnis A	±	Ergebnis C				Ergebnis D
				±	=				
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x	Wohnfläche				Ergebnis E
				x	=				

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.langenau.de.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten 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. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. 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 nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Langenau im Schnitt auf ± **21 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4: Merkmale ohne signifikanten Mietpreiseinfluss

▪ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
▪ zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
▪ Nachtspeicheröfen
▪ Warmwasserversorgung: zentral oder dezentral
▪ 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster
▪ 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas)
▪ Einscheibenverglasung (einfach verglast)
▪ Garten mit ausschließlich eigener Nutzung
▪ Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung durch mehrere Mietparteien
▪ barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen)
▪ mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume)
▪ Einzelgarage, Carport oder reservierter Stellplatz im Freien
▪ Wäschetrockenraum, Waschküche
▪ gemeinschaftliche Einrichtungen: Fahrradkeller/-raum, Aufzug, Abstellraum außerhalb Wohnung (Keller, Dachboden)

▪ Lagebesonderheiten: schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe), große Grünflächen (z.B. Wald, Wiesen) in maximal 100 m Entfernung oder Ortsrandlage
▪ Lage und Richtung der Hauptwohnräume: Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen, z.B. Bundesstraße, auch Bahnlinie), Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen), Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen), Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
▪ Bebauung im Umkreis von 50m: geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Mehrfamilienhäuser, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen, ▪ aufgelockerte Bebauung, mittlerer Begrünungsgrad, ▪ Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel); Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Ansammlung von mindestens 3 Geschäften, z.B. Apotheke, Drogerie, Kleiderladen, Blumenladen)

3.5 Mietpreise für Kfz-Parkflächen

Tabelle 5: Ortübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze pro Monat

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Min. (€)	Max. (€)	Durchschnitt (€)
Stellplatz Einzelgarage	30	60	46
Stellplatz in Tiefgarage	32	120	62
Carport oder reservierter Stellplatz im Freien	23	80	53

4 Anwendungsbeispiel Langenau

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	8,28 Euro/m²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Sanierung Heizung, Bodenbelag, Treppenhaus samt Eingangstür 2018	6	
	Ausstattung und Beschaffenheit	keine Gegensprechanlage		4
		Terrasse mit mehr als 15m²	3	
		Kastenfenster		2
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**9**	**6**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²						Ergebnis A
								8,28
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		9	–	**6**			=	**3**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		8,28		x **3**	:	**100**	=	**0,25**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				8,28	±	0,25	=	**8,53**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				8,53	x	**84**	=	**716,52**

5 Information und Beratung

Stadt Langenau

Steuer- und Umweltamt

Martin Hofstätter

89129 Langenau

Telefon: 07345/9622-270

E-Mail: martin.hofstaetter@langenau.de

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.langenau.de.

Impressum:

Herausgeberin:

Stadt Langenau, Marktplatz 1, 89129 Langenau

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Langenau. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.