



# Qualifizierter Mietspiegel 2020 für **LANGENAU**

gültig vom 01. 07.2020 bis 30. 06.2022

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

Dr. Bernhard Schmidt  
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [schmidt@ema-institut.de](mailto:schmidt@ema-institut.de)

Oliver Trinkaus (M.Sc.)  
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [trinkaus@ema-institut.de](mailto:trinkaus@ema-institut.de)

<b>1</b>	<b>Vorwort des Bürgermeisters</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>5</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion des Mietspiegels	5
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>7</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	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	9
3.4	Mietpreisspannen	10
3.5	Zusatzinformation Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze	11
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>13</b>

## **1 Vorwort des Bürgermeisters**

Liebe Langenauerinnen und Langenauer,

wir freuen uns Ihnen den ersten qualifizierten Mietspiegel für Langenau vorstellen zu können.

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurden 4.000 Haushalte um Teilnahme gebeten. Das EMA-Institut führte die Erhebung und Auswertung der Daten im Auftrag der Stadt Langenau nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durch. Vom Gemeinderat der Stadt Langenau wurde der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Nicht immer sind sich Mieter und Vermieter einig, was eine Wohnung kosten darf. Mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels trägt die Stadt Langenau dazu bei, den Wohnungsmarkt transparent zu machen und zur Sicherheit des Rechtsfriedens beizutragen. Der Mietspiegel gibt Mietern und Vermietern eine verlässliche Auskunft über die örtlichen Mieten und ist eine gute Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Unser besonderer Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die freiwillig Angaben zu ihren Wohnungen gemacht und so die maßgeblichen Grundlagen für die Erschaffung des Mietspiegels geschaffen haben. Darüber hinaus bedanken wir uns beim EMA-Institut für die gute Zusammenarbeit.

Den qualifizierten Mietspiegel 2020 mit einem Onlinerechner finden Sie kostenlos auf der Homepage der Stadt Langenau.

Wir hoffen, dass der qualifizierte Mietspiegel Ihnen bei der positiven Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist.

Daniel Salemi  
Bürgermeister

## Allgemeine Informationen

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Langenau auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 785 Datensätzen, die im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit der Stadt Blaustein und der Gemeinde Dornstadt, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, 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 drei Kommunen mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde von der Stadtverwaltung durch Beschluss des Gemeinderats am 19.06.2020 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.07.2020 in Kraft und gilt bis zum 30.06.2022.

### 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Langenau gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier 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, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen 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).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Pflege)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

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

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

## **2.3 Nettomiete und Nebenkosten**

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

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.

## **2.4 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 Baualter 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

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 in Euro/m<sup>2</sup> und 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** 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

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete Euro/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete Euro/m <sup>2</sup>
30	9,35	45	7,88	64-66	7,27
31	9,20	46	7,83	67-69	7,24
32	9,05	47	7,78	70-74	7,20
33	8,92	48	7,73	75-95	7,17
34	8,79	49	7,69	96-99	7,20
35	8,68	50	7,64	100-103	7,21
36	8,57	51	7,61	104-107	7,23
37	8,47	52	7,57	108-111	7,25
38	8,38	53	7,54	112-115	7,28
39	8,29	54	7,51	116-119	7,30
40	8,21	55	7,48	120-123	7,32
41	8,14	56	7,45	124-127	7,35
42	8,06	57-58	7,41	128-132	7,37
43	8,00	59-60	7,37	133-136	7,39
44	7,94	61-63	7,32	137-140	7,41

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Langenau zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,34 Euro/m<sup>2</sup>.

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

Neben Wohnfläche und Baualter 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: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Baujahr</b>				
bis 1918		3		
1919 bis 1948		10		
1949 bis 1960		9		
1961 bis 1974		7		
1975 bis 1984		4		
1985 bis 1994	0	0		
1995 bis 2005	5			
2006 bis 2013	10			
2014 bis 2019	14			
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>				
Wohnung liegt in einem vollsanierten Gebäude mit Baujahr vor 1980 (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	15			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen		4		
<b>Wohnlage</b>				
Kernstadt	0	0		
sonstige Stadtteile (z.B. Hörvelsing, Albeck, Göttingen)		2		



Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
keine vom Vermieter gestellte Heizung		28		
Einzelöfen		8		
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Haupträumen vorhanden	6			
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist nicht beheizbar (nicht zu berücksichtigen sind Heizstrahler, Heizlüfter o.ä.)		2		
Parkett-, Vinylboden	2			
einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)		5		
einfache Sanitärausstattung (mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: Fußboden nicht durchgehend gefliest im Bad, keine Lüftungsmöglichkeit vorhanden, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch mehrere Boiler oder Durchlauferhitzer, WC ausschließlich im Badezimmer vorhanden)		5		
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	3			
barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen einschließlich Wohnungszugang) vorhanden	6			
weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
Untergeschoss-/Souterrain-Wohnung		2		
3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Schallschutzverglasung vorhanden	2			
mindestens ein Durchgangszimmer (Hauptwohnzimmer) vorhanden		2		
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
Erstinstallation in Gebäude mit Baujahr vor 1970 (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz,		2		
Fahrradkeller/-raum vorhanden	2			
		<b>Punktsumme der Zuschläge</b>		
		<b>Punktsumme der Abschläge</b>		

### 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
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x	:	100 =	
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
<b>E</b>	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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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](http://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 Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Langenau im Schnitt auf  $\pm 19$  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:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Ein-Zimmer-Apartment mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin)
- zweites Bad oder zweite Gästetoilette in der Wohnung
- Einscheibenverglasung oder einfache Doppelfenster
- eigener Keller- oder Dachbodenanteil
- überwiegend Naturstein-/Kachel-/Fliesenboden in der Wohnung
- Garten vorhanden, unabhängig von der Nutzungsmöglichkeit (alleine oder gemeinschaftlich durch Mieter)
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche
- mit der Wohnung vom Vermieter bereitgestellte oder anmietbare Parkplätze oder (Tief-) Garagen
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: Wohnung grenzt unmittelbar an gewerblich genutztes Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet), schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), unverbaute Weitsicht, Grad der Begrünung der Umgebung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen und speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. fünf Geschäften), Nähe zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln oder Bahnhöfen.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannweitemaßnahme nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

### 3.5 Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch Mietpreise für verschiedene Kategorien von PKW-Stellplätzen erfasst. Die Tabelle 4 gibt informativ die ortsüblichen Preisspannen wieder. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit Wohnraummietverhältnissen ermittelt wurden.

Tabelle 4: Ortsübliche Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Langenau pro Monat:

Art der Garage bzw. des Stellplatzes	Preisspanne		
Einzelgarage	30 €	bis	50 €
Stellplatz in Tiefgarage	38 €	bis	50 €
Reservierter PKW-Abstellplatz im Freien oder Carport	14 €	bis	43 €

Bei der Preisspanne handelt es sich um eine 2/3-Spanne, das bedeutet, nach einer Ausreißer Bereinigung befindet sich die Hälfte der erfassten Preise einer Kategorie innerhalb dieser Bandbreite.

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
<b>Tabelle 1</b>	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	7,17 Euro/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
<b>Tabelle 2</b>	Baujahr	1980		4
	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt, Parkettboden, weder Balkon noch Terrasse	3 2	2
	Modernisierungsmaßnahmen	---	--	--
	Stadtteil	Kernstadt	--	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			<b>5</b>	<b>6</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
						<b>7,17</b>
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>5</b>	–	<b>6</b>	=	<b>-1</b>
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		<b>7,17</b>	x	<b>-1</b>	: 100 =	<b>-0,07</b>
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>7,17</b>	±	<b>-0,07</b>	=	<b>7,10</b>
<b>E</b>	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>7,10</b>	x	<b>84</b>	=	<b>596,40</b>

## 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](http://www.langenau.de).

### **Impressum:**

### **Herausgeberin:**

Stadt Langenau, Marktplatz 1, 89129 Langenau

### **Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt 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.