

Der Mietspiegel 2021 für die Gemeinde Görisried



Gültig ab dem 27.10.2021

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: 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

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

1	Vorwort des Bürgermeisters	4
2	Allgemeine Informationen	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion des Mietspiegels	5
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	6
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	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
3.4	Mietpreisspannen	10
4	Anwendungsbeispiel	11
5	Information und Beratung	12

1 Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Gemeinde Görisried vorstellen zu dürfen.

Der Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument. Mit Hilfe des Mietspiegels können Sie sich über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren. So ist z. B. für die Beantwortung der Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig oder angemessen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete entscheidend.

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt. Er basiert auf einer repräsentativen Umfrage unter 250 Görisrieder Vermietern und Mietern. Diese wurden zu Miethöhe, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit ihrer Wohnung befragt. Mit Hilfe des Mietspiegels können Bürger die ortsübliche Vergleichsmiete für ihre Wohnung berechnen. Dadurch können beispielsweise teure Gutachten vermieden werden und sich etwaige Streitigkeiten über einen fairen Mietpreis auch außergerichtlich lösen lassen. Schließlich ist es der Gemeinde außerdem möglich, aufgrund der Daten des Mietspiegels die Höhe der zu zahlenden Zweitwohnungssteuer zu ermitteln.



Ich bedanke mich sehr herzlich beim EMA-Institut für empirische Marktanalysen, welches die Umfrage durchgeführt und die Daten ausgewertet hat. Ganz besonders möchte ich mich auch bei allen Vermietern und Mietern bedanken, welche bei der Umfrage teilgenommen haben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Stephan Bea". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Stephan Bea

Erster Bürgermeister der Gemeinde Görisried

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung

Die Gemeinde Görisried hat im Jahr 2021 einen eigenen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf Datensätzen, die im Juli/August 2021 bei allen mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche und Online-Befragung im Gemeindegebiet erhoben wurden.

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt im Gemeindegebiet von Görisried. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommunalverwaltung mitgewirkt.

Bei dem Mietspiegel in der vorliegenden Form handelt es sich um einen (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB. Er gilt ab dem 27.10.2021.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Aspekte und Lage (= 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 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 WiStG).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich von 35 bis 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preislich gebundene Wohnungen oder Sozialwohnungen, für die eine Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss;
- Wohnraum, der gewerblich oder nur zu vorübergehendem Gebrauch (max. 2 Monate) genutzt wird (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen, Sammelunterkünften oder Wohnraum, bei dem die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung).

2.3 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.

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

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 bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei Baualter, Art und Ausstattung einer Wohnung werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 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/m² 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 ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
35 - <40	7,58	55 - <60	7,02	90 - <100	6,61
40 - <45	7,39	60 - <70	6,90	100 - <110	6,55
45 - <50	7,24	70 - <80	6,78	110 - <130	6,48
50 - <55	7,12	80 - <90	6,68	130 - 160	6,39

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Görtsried zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,81 Euro/m².

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

Neben der Wohnfläche beeinflussen in Görtsried auch das Baualter und Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung und der Ausstattung den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu-/Abschläge für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter z.B. 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 Werte 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 Prozentwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der prozentualen 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
Baujahr				
bis 1949		-7		
1950 bis 1975		-10		
1976 bis 1995		-4		
1996 bis 2010	3			
2011 bis 2021	11			
Besondere Gebäude-/Wohnungstypen				
Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte	6			
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
überwiegend gehobener Fußbodenbelag (z.B. Parkett-, Vinyl-, Keramik- oder Steinboden vorhanden)	6			
Balkon/Loggia oder (Dach-)Terrasse vorhanden	6			
gehobene Sanitärausstattung (insb. mind. zwei Badezimmer)	6			
Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle, Holz, Stromspeicher) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung		6		
überwiegend einfacher Fußbodenbelag (z.B. PVC-, Teppichböden)		6		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist nicht beheizbar (nicht zu berücksichtigen sind Heizstrahler, Heizlüfter o.ä.)		6		
überwiegend Einfachverglasung		6		
Warmwasserversorgung dezentral über mehrere Einzelgeräte, Klein-Boiler		6		
einfache Sanitärausstattung (insb. keine Fliesen im Nassbereich)		6		
Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		6		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		6		
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 in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- /Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x	:	100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	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.

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 und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen dennoch 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 Wohnwert- und/oder Lagemerkmalen.

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 Görisried im Schnitt auf ± 25 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:

- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt
- einzelne Wohnlagemerkmale: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen oder speziellen Bedarf oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln

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

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	74 m ²	6,78 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1982		4
	Art und Ausstattung der Wohnung	Balkon	6	
		Parkettboden	6	
		Ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung		6
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			12	10

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						6,78
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		12	–	10	=	+2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,78	x	+2	: 100 =	+0,14
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,78	±	+0,14	=	6,92
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		6,92	x	74	=	512,08

5 Information und Beratung

Gemeinde Görisried

Kirchplatz 8

87657 Görisried

Tel.: 08302-9723

www.goerisried.de

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

Impressum:

Herausgeberin:

Gemeinde Görisried

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

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

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Görisried. 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.