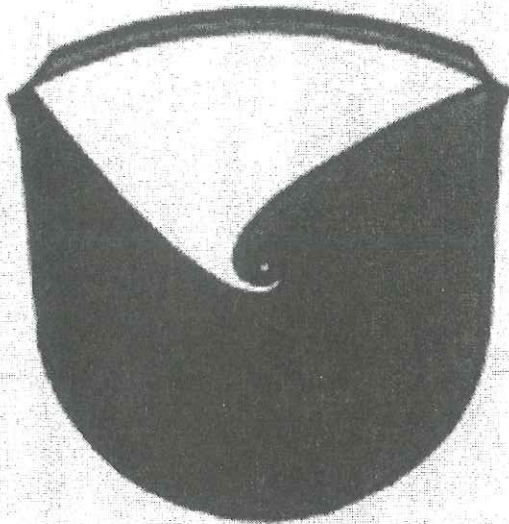


Markt Altdorf



Mietspiegel 2008

**für nicht preisgebundene
Mietwohnungen**

Auskunfts- und Beratungsstellen

Markt Altdorf, Hauptamt
 Dekan-Wagner-Str. 13
 84032 Altdorf
 Tel.: 0871/303-10 oder 303-13 oder 303-50

Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.
 Nikolastr. 17
 84034 Landshut
 Tel.: 0871 / 25430

Haus- und Grundbesitzerverein Landshut und Umgebung e.V.
 Alte Bergstr. 174c
 84028 Landshut
 Tel.: 0871 / 96 65 290

Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.01.2008

Impressum

Herausgeber:
 Markt Altdorf
 Dekan-Wagner-Str. 13
 84032 Altdorf

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

A. Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag des Marktes Altdorf unter Beteiligung

- ◆ der Verwaltung des Marktes Altdorf
- ◆ der Stadtverwaltung Landshut
- ◆ des Mietervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Haus- und Grundbesitzervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Amtsgerichts Landshut und
- ◆ lokaler Wohnungsmarktexterten

erstellt. Mit der Datenerhebung und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen Regensburg beauftragt.

Rechtliche Grundlagen

Der 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 in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Er gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge im Markt Altdorf. Die nach anerkannten statistischen Verfahren ermittelten Vergleichsmieten dienen nicht der Mietpreisfestsetzung, sondern sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisausinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der qualifizierte Mietspiegel neben Vergleichsobjekten und Sachverständigengutachten zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden, enthält aber gleichzeitig die Vermutung, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für eine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt insbesondere *nicht* für

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- ◆ großteils oder ganz gewerblich genutzte Wohnungen,
- ◆ selbst genutzte Wohnungen,

- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder sonstigen Heimes sind,
- ◆ Wohnungen, die nur vorübergehend – maximal 6 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen).
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind,
- ◆ Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- ◆ nicht abgeschlossene Wohnungen.

Datengrundlage

Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 500 Wohnungen im Juni/Juli 2007 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Bereich von Altdorf durch eine mündliche Befragung bei Haushalten erhoben wurden. Unterstützend und vergleichend wurde Datenmaterial, das für die zeitgleiche Erstellung des Landshuter Mietspiegels gewonnen wurde, herangezogen.

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (kalt) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als der rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Mietpreis. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes ist nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen, falls solche in der Vertragsmiete enthalten sind.

B) Aufbau des Mietspiegels

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 bis 8. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**. Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit von den beiden einflussreichsten Merkmalen auf den Mietpreis - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Es wird nach Wohnflächen- und Baujahresklassen differenziert. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung.

Die **Tabellen 2 bis 6** enthalten Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang

mit den Zu- und Abschlägen der Tabellen 2 bis 6 betrachtet werden. In den Tabellen genannte Ausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Bei Tabelle 3 und 6 ist anhand einer Punktsomme, die zuerst berechnet werden muss, der Gesamtzu-/abschlag für Wohnungsausstattung bzw. kleinräumige Wohnlage zu ermitteln.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Marktgemeinde Altdorf

Baujahr	bis	1948 -	1961 -	1971 -	1981 -	1989 -	1996 -	ab
	1947	1960	1970	1980	1988	1995	2001	2002
Wohnfläche	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
40 bis < 55 qm	3,90	4,56	4,91	5,23	5,51	5,74	5,94	6,11
55 bis < 65 qm	3,73	4,35	4,70	4,99	5,26	5,48	5,68	5,84
65 bis < 75 qm	3,66	4,27	4,61	4,90	5,17	5,38	5,57	5,73
75 bis < 85 qm	3,62	4,23	4,56	4,85	5,11	5,33	5,52	5,68
85 bis < 95 qm	3,64	4,24	4,58	4,87	5,13	5,35	5,53	5,69
95 bis < 115 qm	3,71	4,33	4,67	4,96	5,23	5,45	5,64	5,81
115 bis < 135 qm	3,86	4,51	4,86	5,17	5,45	5,68	5,88	6,05
135 bis 150 qm	4,02	4,69	5,06	5,38	5,67	5,91	6,12	6,29

Der durchschnittliche Nettomietpreis in Altdorf, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 5,04 €/qm. Über die Mietpreise von Wohnungen unter 40 und über 150 qm kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Auswertungstichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Heizungsausstattung

Heizungsausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (nur Baujahre vor 1948)	+ 4 %	
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (ab Baujahr 1948)	0 %	
Gaseinzelöfen, Elektronachtspeicheröfen	- 5 %	
überwiegend Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 10 %	
keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 18 %	

Als Standard gilt eine nach 1947 gebaute Wohnung mit Zentralheizung. Liegen mehrere Heizungsarten (wie z.B. Zentralheizung und Kachelöfen) vor, ist diejenige Heizungsart heranzuziehen, welche überwiegt. Der Zuschlag für *Zentralheizung, zentrale Etagenheizung* für Wohnungen mit Baujahr vor 1948 ist nur gerechtfertigt, wenn die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb der Wohnung für den ganzen Wohnbereich erfolgt.

Tabelle 3: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnungsausstattung

Wohnungsausstattungskriterien	Punktwert
im Badezimmer ist der ganze Nassbereich gekachelte	+ 1
kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung	- 1
Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest	- 1
kein Fenster im Badezimmer	- 1
gesamte Warmwasserversorgung nur über Kleinboiler oder Untertischgeräte	- 2
Parkett-, Kork-, Laminatboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 1
Marmor-, Kachel-, Natursteinboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 2
einfache PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 2
einfache Holzdielenböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 1
überwiegend einfach verglaste Fenster, Doppel-/Kastenfenster oder Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 2
überwiegend Rollläden oder Fensterläden an den Wohnungsfenstern	+ 1
Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	+ 1
Loggia vorhanden	+ 1
Terrasse vorhanden	+ 1
Garten vorhanden, der ausschließlich vom Mieter einer Wohnung allein genutzt werden darf (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mindestens zwei Wohnungen und ist unabhängig von der Gartenfläche)	+ 1
kein Balkon vorhanden	- 1
zusätzliche Feuerungsanlage (offener Kamin, Kachelofen, Schwedenofen)	+ 1
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden	- 1
Gebäudedämmung nachträglich montiert (Gebäudeisolierung entspricht mindestens Wärmeschutzverordnung 1995, Gebäude muss vor 1990 erbaut worden sein)	+ 3
schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer)	- 1
Wohnung mit Galerie	+ 1
keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden	- 1
Punktsumme für die Wohnungsausstattung:	
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basismiete:	
	Zu-/Abschlag Übertrag
Gehobene Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 6 und mehr + 14 %
	Punktsumme: + 5 oder + 4 + 9 %
	Punktsumme: + 3 oder + 2 + 5 %
Mittlere Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 1 bis + 1 0 %
Einfache Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 3 oder - 2 - 5 %
	Punktsumme: - 5 oder - 4 - 9 %
	Punktsumme: ab - 6 - 14 %

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für besondere Haustypen

Besondere Haustypen	Zu-/Abschlag	Übertrag
Einfamilienhaus	+ 9 %	
Doppelhaushälfte, Reihenhaus	+ 5 %	

Tabelle 5: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Ortsteil

Ortsteil	Zu-/Abschlag	Übertrag
Pfettrach	- 8 %	

In dem Ortsteil Pfettrach liegt das Mietniveau im Vergleich zu den Ortsteilen Altdorf und Eugench niedriger, was zu einem entsprechenden Abschlag führt. Die Kriterien für beste, gute, durchschnittliche und einfache Wohnlage (Tabelle 6) gelten jedoch in allen Ortsteilen.

Tabelle 6: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Kriterien der direkten Wohnumgebung

Kriterien der direkten Wohnumgebung		Punktwert	
Der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung ist äußerst niedrig.		+ 1	
Die Wohnung liegt in einem Hinterhaus/Rückgebäude.		+ 1	
Es gibt keine Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen u.ä.		+ 1	
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße bzw. der Lärmpegel in der Umgebung ist als besonders hoch einzustufen.		- 1	
Es besteht ein hoher Belästigungsgrad wegen der Nähe zu Kneipen, Gaststätten, Kino usw.		- 1	
Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet mit Industrie-/Gewerbebetrieben.		- 1	
Im Umkreis von 100 Metern befinden sich größere Wald-, Wiesen- oder Parkflächen (mindestens Fußballfeldgröße) mit Möglichkeiten zum Spaziergehen.		+ 1	
Die Bebauung im Umkreis von 50 Metern ist sehr dicht bis geschlossen.		- 1	
Es gibt im Umkreis von 50 Metern keine oder nur punktuelle Begrünung.		- 1	
Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (maximal bis 300 m Entfernung).		+ 1	
Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für spezielleren Bedarf (maximal bis 300 m Entfernung).		+ 1	
Einkaufsmöglichkeiten für den spezielleren Bedarf sind mehr als 1.000 Meter entfernt.		- 1	
Öffentliche Verkehrsmittel sind nicht innerhalb von 300 Metern zu Fuß erreichbar.		- 1	
Es handelt sich um eine helle, gut belichtete Wohnung mit vorwiegend sonnenseitiger Ausrichtung der Haupträume (insbesondere nach Süden und Westen).		+ 1	
Punktsumme für die kleinräumige Wohnlage:			
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basismiete:			
		Zu-/Abschlag	Übertrag
Beste Wohnlage	Punktsumme: +6 und mehr	+ 3 %	
Gute Wohnlage	Punktsumme: +4 oder +5	+ 2 %	
Durchschnittliche Wohnlage	Punktsumme: zwischen -3 und +3	0 %	
Einfache Wohnlage	Punktsumme: -4 und weniger	- 2 %	

Anmerkungen

Die Angaben der Tabellen 1 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

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

Bei der statistischen Auswertung haben sich insbesondere folgende Wohnwertmerkmale als *nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussend* herausgestellt:

- Art des Mehrfamilienhauses
- Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche)
- Besondere Wohnungstypen wie Mansardenwohnung, Maisonette-Wohnung, Appartement-Wohnung
- Garage oder Stellplatz vorhanden
- Keller- oder Speicherräumlichkeiten vorhanden.

C. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung in Eugenbach mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 qm Wohnfläche, Baujahr 1962, Zentralheizung, Bad raumhoch gekachelt mit Badewanne, einfache PVC-Böden und einfache Doppelfenster, ein Durchgangszimmer, sehr ruhige Umgebung.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	Tab. 1: 80 qm Wohnfläche Baujahr 1962	4,56 €/qm
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6	Tab. 2: Zentralheizung (Baujahr 1962!)	0 %
	Tab. 3: einfache Wohnungsausstattung (- 2 Punkte)	- 5 %
	Tab. 4: kein besonderer Haustyp	0 %
	Tab. 5: nicht im Ortsteil Pfettrach gelegen!	0 %
	Tab. 6: durchschnittliche kleinräumige Wohnlage (+ 1 Punkte)	0 %
3. Summe der Zu-/Abschläge		- 5 %
4. Durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm	Basisnettomiete - Summe der Zu-/Abschläge (- 5 %) 4,56 €/qm - (0,05 x 4,56 €/qm) =	4,33 €/qm
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm) * Wohnfläche: 4,33 €/qm x 80 qm =	346 €

Die Basisnettomiete beträgt 4,56 €/qm). Davon ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von - 5 % abzuziehen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 4,33 €/qm) bzw. insgesamt 346 Euro bei einer Wohnfläche von 80 m².

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die eigene Netto(kalt)miete 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- und Warmwasserkosten sowie die weiteren Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Stellplatz).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren.