



# Dachauer Mietspiegel 2022

Für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von der Stadt Dachau

## Geleitwort des Oberbürgermeisters

---

Liebe Dachauerinnen und Dachauer,

reizvolle Lage, attraktiver Wirtschaftsstandort, Kunst- und Kulturstadt, vielfältige Freizeitmöglichkeiten- seit Jahren entscheiden sich immer mehr Menschen für Dachau als Lebensmittelpunkt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie explodierender und mitunter geradezu aberwitziger Mietpreisforderungen halte ich eine klare und übersichtliche Darstellung ortsüblicher Vergleichsmieten für entscheidend: Mit Hilfe dieses qualifizierten Mietspiegels können Mieter und Vermieter verlässlich feststellen, ob die Höhe der vereinbarten Miete oder Mieterhöhungsverlangen angemessen und realistisch sind.



Keine Frage, der Mietspiegel wirkt: Seit seiner Einführung 1997 gingen gerichtliche Streitigkeiten in Bezug auf die Miethöhe deutlich zurück. Sowohl der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. als auch die Vertretung der Eigentümer Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V. verzeichnen kaum mehr Streitfälle in Sachen Miethöhe. Der Mietspiegel trägt hier erheblich zur Transparenz und Befriedung bei. Da ist es nur konsequent, an diesem bewährten Instrument festzuhalten und den Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der Mietspiegel sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten. Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung dieses Mietspiegels mitgewirkt haben.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Hartmann', written over a light blue circular stamp or watermark.

Florian Hartmann  
Oberbürgermeister  
Dachau, 01.04.2022

---

### **Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Dachauer Mietspiegels 2022 sind:**

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 556d BGB darf die Miete in der Stadt Dachau zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Es gibt allerdings Ausnahmeregelungen: § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung. Nach § 556f BGB sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Regulierung ebenso ausgenommen wie die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. § 556g BGB befasst sich mit den Rechtsfolgen und der Auskunft über die Miete.

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 558 BGB darf die Miete in der Stadt Dachau bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zudem innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 15 % erhöht werden. Diese Regulierungen gelten bis zum 31. Dezember 2025.

**Die obigen Hinweise sind kein Bestandteil dieses gemäß § 558d BGB qualifizierten Mietspiegels!**

## Der Dachauer Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

---

Der Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Stadt Dachau auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen neu erstellt. Er wurde vom Stadtrat am 08.03.2022 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.04.2022 in Kraft. Die Neuerstellung des Mietspiegels 2022 wurde vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH durchgeführt. Unterstützend und beratend beteiligt waren die Stadtverwaltung Dachau, die Gemeinde Karlsfeld, der Mieterverein Dachau und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.

### Rechtliche Grundlagen

---

Ein 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§§ 558c Abs. 1, 558 Abs. 2 BGB). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Vertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der *Mietspiegel* herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kappungsgrenze für Dachau) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

### Datengrundlage und Datenauswertung

---

Beim aktuellen Dachauer Mietspiegel handelt es sich um eine Neuerstellung, die sowohl in Bezug auf die Datenerhebung als auch in Bezug auf die Datenauswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Juni 2021 bis Oktober 2021 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet Dachau per schriftlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Die Auswertungen wurden mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt. Dabei wurde zusätzlich Datenmaterial aus der Gemeinde Karlsfeld herangezogen, das für die gleichzeitige Erstellung des dortigen Mietspiegels erhoben wurde.

### Geltungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel **gilt** ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Er **gilt** insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag mietspreisgebunden sind (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietspreisbindung*)
- Wohnungen für die (teil-)gewerblicher Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes sind (*z.B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“*)
- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet sind (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

Für folgende besondere Wohnungsklassen, über die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar**:

- Wohnungen für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (*gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke*);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*).

Für vermietete Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern werden eigene ortsübliche Vergleichsmieten ausgewiesen (auf Seite 11).

## Mietbegriff

---

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettomiete pro Quadratmeter**. Die Nettomiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## Aufbau des Mietspiegels

---

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden einflussreichsten Merkmale auf den Mietpreis – Wohnfläche und Baujahr – enthalten (= Basisnettomiete).

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung noch genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Sanitärausstattung, Modernisierung, besonderen Wohnwertmerkmalen sowie der Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

**Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

Baujahr \ Wohnfläche	bis 1959	1960 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2015	2016 bis 2021
	Euro/m <sup>2</sup>					
30 m <sup>2</sup> bis < 35 m <sup>2</sup>	12,33	10,81	13,02	13,88	14,96	17,52
35 m <sup>2</sup> bis < 40 m <sup>2</sup>	11,67	10,22	12,32	13,13	14,15	16,58
40 m <sup>2</sup> bis < 45 m <sup>2</sup>	11,18	9,80	11,81	12,59	13,56	15,89
45 m <sup>2</sup> bis < 50 m <sup>2</sup>	10,95	9,60	11,56	12,33	13,28	15,56
50 m <sup>2</sup> bis < 55 m <sup>2</sup>	10,81	9,47	11,41	12,17	13,11	15,36
55 m <sup>2</sup> bis < 60 m <sup>2</sup>	10,75	9,42	11,35	12,10	13,04	15,28
60 m <sup>2</sup> bis < 70 m <sup>2</sup>	10,77	9,44	11,37	12,12	13,06	15,30
70 m <sup>2</sup> bis < 80 m <sup>2</sup>	10,89	9,54	11,49	12,25	13,20	15,47
80 m <sup>2</sup> bis < 90 m <sup>2</sup>	11,04	9,67	11,66	12,43	13,39	15,68
90 m <sup>2</sup> bis < 100 m <sup>2</sup>	11,18	9,80	11,81	12,58	13,56	15,88
100 m <sup>2</sup> bis < 110 m <sup>2</sup>	11,27	9,88	11,90	12,69	13,67	16,02
110 m <sup>2</sup> bis < 120 m <sup>2</sup>	11,29	9,89	11,92	12,71	13,69	16,04
120 m <sup>2</sup> bis 130 m <sup>2</sup>	11,25	9,86	11,88	12,66	13,64	15,99

Die durchschnittliche Nettomiete in Dachau unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 11,66 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen werden nach § 4 Ziffer 4 Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte berücksichtigt.

Das **Baujahr** des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:**

Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Zu-/Abschlagskriterien in den Erläuterungen heranziehen)	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
<b>Sanitärausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
einfache Sanitärausstattung	0 %	
gute Sanitärausstattung	+ 4 %	
sehr gute Sanitärausstattung	+ 9 %	
<b>Modernisierungen und Energetik</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden)		
kein Modernisierungsmerkmal	0 %	
Modernisierungsmerkmal 1	+ 3 %	
Modernisierungsmerkmal 2	+ 7 %	
<b>Besondere Wohnwertmerkmale</b>		
Keine komplette Einbauküche vorhanden	- 9 %	
<b>Wohnlage</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
einfache Wohnlage	- 3 %	
durchschnittliche Wohnlage	0 %	
gute Wohnlage	+ 3 %	
sehr gute Wohnlage	+ 5 %	
		<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>

## **Erläuterungen zu Tabelle 2**

### **Allgemein gilt:**

Tabelle 1 darf bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 betrachtet werden.

Die genannten Ausstattungen müssen **vom Vermieter gestellt** sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Eventuelle Mietpreisminderungen für Eigenleistungen müssen ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

### **Sanitärausstattung:**

Nachfolgend sind Zu- und Abschlagskriterien die Sanitärausstattung betreffend aufgelistet. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle*)
- Handtuchheizkörper
- Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)
- Fußbodenheizung

Als Abschlagskriterium gilt:

- Weder Bodenfliesen noch gleichwertiger Bodenbelag

Mit Hilfe der errechneten Punktsomme lässt sich in der nachfolgenden Tabelle die Ausstattungs-  
klasse ermitteln.

**Tabelle 3: Einstufung der Sanitäreinrichtung**

Punkte	Ausstattungs-klasse	Zu-/Abschlag
- 1	einfach	0 %
0	einfach	0 %
1	gut	+ 4 %
2	gut	+ 4 %
3	sehr gut	+ 9 %
4	sehr gut	+ 9 %

### Modernisierung und Energetik

Folgende Maßnahmen kommen für die Modernisierungsmerkmale in Frage:  
Energetische Maßnahmen nach dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführt:

- Außenwanddämmung
- Fenstertausch (*alle Fenster in der Wohnung*)
- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (*z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme*)

Modernisierungsmaßnahmen nach dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten:

- Sanitäreinrichtung
- Elektroinstallation

Wenn keine der genannten Maßnahmen durchgeführt wurde, liegt kein Modernisierungsmerkmal vor. Wurden eine oder zwei Maßnahmen durchgeführt, wird das Modernisierungsmerkmal 1 herangezogen, bei mehr als zwei Maßnahmen das Modernisierungsmerkmal 2.

### Besondere Ausstattungsmerkmale:

Eine Einbauküche liegt vor, wenn mindestens ein Herd, eine Spüle, Schränke und ein Einbaukühlschrank vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, liegt **keine komplette Einbauküche** vor.

### Wohnlage:

Nachfolgend sind Zu- und Abschlagskriterien die Wohnlage betreffend aufgelistet. Die Anzahl der vorhandenen Zu- und Abschlagskriterien ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Als Zuschlagskriterien gelten:

- Starke Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes (*z.B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen*)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (*z.B. Nahrungsmittel*) bis unter 300 Meter entfernt
- (S-)Bahnhof bis unter 300 Meter entfernt
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (*z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof*) oder an/in einer Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich

Als Abschlagskriterien gelten:

- Keine Begrünung oder wenig Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes (*Einzelpflanze, z.B. Baum/Strauch*)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (*z.B. Nahrungsmittel*) über 1.000 Meter entfernt
- Beurteilung des Lärmpegels (*z.B. Straßen-, Bahn-, Flug-, Industrielärm usw.*) als hoch oder sehr hoch
- Beurteilung des Grades sonstiger Beeinträchtigungen (*z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.*) als hoch oder sehr hoch

Mit Hilfe der errechneten Punktsomme lässt sich in der nachfolgenden Tabelle die Lageklasse ermitteln.

**Tabelle 4: Einstufung der Wohnlage**

Punkte	Lageklasse	Zu-/Abschlag
-4	einfach	- 3 %
-3	einfach	- 3 %
-2	einfach	- 3 %
- 1	einfach	- 3 %
0	durchschnittlich	0 %
1	gut	+ 3 %
2	gut	+ 3 %
3	sehr gut	+ 5 %
4	sehr gut	+ 5 %

### **Abschließende Hinweise:**

Als Hilfe bei der Einordnung und Interpretation der in Tabelle 2 angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale werden anschließend die im Fragebogen erhobenen, aber **nicht unmittelbar mietpreisbeeinflussenden Merkmale** aufgelistet. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt u.a. daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören oder in der Stichprobe zu selten vorkamen, um einen gesicherten Einfluss statistisch feststellen zu können.

- Art der Wohnung (Penthouse-Wohnung, Dachgeschosswohnung, Maisonette-Wohnung)
- Lage der Wohnung im Haus (Stockwerk) und Anzahl der Zimmer
- Art der Heizung
- Art der Fenster
- Zweites WC vorhanden
- Warmwasserversorgung Badezimmer
- Badewanne (*auch wenn Duschkopf in der Wanne gegeben ist*)
- Dusche (*Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne*)
- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitäröbekte (*Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette*) geschützt, z.B. durch Fliesen
- Heizmöglichkeit im Badezimmer
- Fenster im Badezimmer
- Warmwasserversorgung Küche
- Durch Vermieter gestellter Kabel- oder Satellitenanschluss
- Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner
- Fußbodenbelag
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung

- Freiliegende Installationsleitungen
- Gefangener Raum
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien
- Barrierefreiheit durch stufenfreie Erreichbarkeit der Wohnung oder Türen mit mindestens 80 cm Breite
- Balkone, (Dach-)Terrassen oder Loggien vorhanden
- Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden
- Reservierte Einzel- und Tiefgaragenplätze sowie reservierte Abstellplätze
- Eigener Abstellraum inner- oder außerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellgelegenheiten für Fahrräder, Wäschetrockenraum, Aufzug
- Nähe zu Gaststättenbetrieb
- Wohnung ist Einliegerwohnung
- Energiekennwert

## **Berücksichtigung von Spannen**

---

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von +/-18 Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und unter 70 m<sup>2</sup> der Baujahresklasse 1960 bis 1977, mit einfacher Wohnungsausstattung usw.) innerhalb dieser Spannbreite.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

***Ein Abweichen von der anhand Tabelle 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sollte aber insbesondere***

- ***anhand anderer als der in Tabelle 2 angeführter Merkmale und***
- ***anhand anderer als der in der Liste nicht unmittelbar mietspreisbeeinflussender Merkmale (auf Seite 8/9)***

***begründet werden.***

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

## Anwendungsbeispiel

### 1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden:

65 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Baujahr 1979; Bad mit Handtuchheizkörper; komplette Einbauküche vorhanden; Modernisierung der Elektroinstallation im Jahr 2015; starke Begrünung im näheren Umfeld des Gebäudes und S-Bahnhof unter 300 Meter entfernt

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	11,37 €/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1979		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierung	Elektroinstallation	3	
	Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	4	
	Wohnlage	Starke Begrünung S-Bahnhof weniger als 300 Meter entfernt	3	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>10</b>	<b>0</b>

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> :				11,37
B	aus Tabelle 3:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		10	–	0	=	10
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		11,37	x	10	: 100	1,137
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> : (€/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	+	Ergebnis C		=
		11,37	+	1,137		12,507
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
		12,507	x	65		812,96

Nur für den besonderen Fall, dass Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen (siehe auch Erläuterungen auf Seite 9):

Berechnung der Spannweite von ± 18 %: Die absolute durchschnittliche Vergleichsmiete liegt zwischen 812,96 € ± 146,33 €, also zwischen 666,63 € und 959,29 €.

## 2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete 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-, Warmwasser- und Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Untermiete).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.

## Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Da sich der Wohnwert von Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern vom Wohnwert zu Wohnzwecken vermieteter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterscheidet, ist eine Trennung dieser beiden Segmente erforderlich. Im Rahmen des Mietspiegels 2022 wurden Daten von insgesamt 79 mietspiegelrelevanten Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern erhoben und ausgewertet.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden nur in Abhängigkeit vom Baujahr angegeben. Aufgrund der kleinen Fallzahl konnten keine Erkenntnisse zum Einfluss von Wohnfläche, Lage- und Ausstattungsmerkmalen auf die Miethöhe gewonnen werden. Daher stellen die Basisnettomieten in Tabelle 5 nur Anhaltspunkte für die vertragliche Vereinbarung bei Mietobjekten in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern dar. Sie sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Die angegebenen Mietwerte beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

**Tabelle 5: Durchschnittliche Nettokaltmiete der Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Baujahr in €**

Baujahr	bis 1959	1960 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2021
Nettomiete in €/m <sup>2</sup>	10,01	10,77	10,90	11,81	14,31



## **Auskunfts- und Beratungsstellen zum Mietspiegel**

---

### **Stadt Dachau, Abteilung Bürgerbüro**

Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/75-300  
Fax: 08131/75-333  
E-Mail: buergerbuero@dachau.de  
Homepage: <https://www.dachau.de>

### **Mieterverein Dachau und Umgebung e.V.**

Ludwig-Ernst-Straße 48  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/83844  
Fax: 08131/72624  
E-Mail: Mieterverein-Dachau@t-online.de  
Homepage: <https://www.mieterverein-dachau.de>

### **Haus & Grund Stadt und Landkreis Dachau e.V.**

Mittermayerstraße 29  
85221 Dachau  
Tel.: 08131/29 25 987  
E-Mail: info@haus-und-grund-dachau.de  
Homepage: <https://www.haus-und-grund-dachau.de>

## **Gültigkeit**

---

Infolge der Anerkennung durch den Stadtrat der Stadt Dachau am 08.03.2022 ist der Dachauer Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gemäß § 558d BGB vom **01.04.2022 bis zum 31.03.2024 als qualifizierter Mietspiegel gültig.**

Sollte zum 01.04.2024 kein neuer (qualifizierter) Mietspiegel in Dachau vorliegen, kann dieser – dann veraltete - Mietspiegel gemäß 558a Abs. 4 Satz 2 BGB trotzdem weiterverwendet werden.

## **Urheberrechte**

---

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Dachau vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

## **Impressum**

---

### **Herausgeber:**

Stadt Dachau  
Konrad-Adenauer-Str. 2-6  
85221 Dachau  
<https://www.dachau.de>

### **Erstellung:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg  
<https://www.alp-institut.de>