

DER QUALIFIZIERTE  
**MIETSPIEGEL**

2026 FÜR OBERSTAUFEN

gültig vom 01.01.2026 bis 31.12.2027





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Januar 2024 trat erstmals ein „qualifizierter Mietspiegel“ für den Markt Oberstaufen in Kraft.

Um den Mietspiegel weiterhin zu „qualifizieren“, schreibt das Gesetz vor, diesen im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen.

Bei dem vorliegenden aktualisierten Mietspiegel, gültig ab 1. Januar 2026, handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2024. Diese Fortschreibung basiert wesentlich auf dem Mietspiegel 2024.

Der maßgebliche Unterschied zu den Mietspiegeln für Oberstaufen, die im Internet zu finden sind, liegt darin, dass die Erstellung unseres qualifizierten Mietspiegels wissenschaftlich begleitet und vom Marktgemeinderat per Beschluss anerkannt wurde.

Dieser aktuelle Überblick über das Mietniveau in unserer Marktgemeinde hat angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum große Bedeutung. Unerlässlich ist der Mietspiegel als verlässliche Orientierungshilfe für Mieter\*innen und Vermieter\*innen, die nun bei Vertragsabschlüssen und Mietpreisanpassungen eine Vergleichsmöglichkeit haben. Der qualifizierte Mietspiegel kann helfen, auf Basis einer anerkannten und qualifizierten Entwicklung, eine Verständigung beider Vertragsparteien leichter herbeizuführen und langwierige, teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Kernstück des Mietspiegels ist die Mietpreistabelle, in der die ortsüblichen Mieten als Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aufgelistet sind. Hinzu kommen Zu- und Abschläge für Besonderheiten des Wohnraumes, sodass auch Mietpreisspannen ausgewiesen werden. Gleichzeitig haben Nutzer\*innen die Möglichkeit, im integrierten Tool unserer Internetseite selbst eine Berechnung durchzuführen.

Mein herzlicher Dank gilt den vielen Mieterinnen und Mieter in unserem Gemeindegebiet, die sich mit ihren Auskünften an der Erhebung zum ortsüblichen Mietpreis beteiligt haben. Weiterhin danke ich den weiteren teilnehmenden Oberallgäuer Gemeinden, die maßgeblich dazu beigetragen haben, einen eigenen qualifizierten Mietspiegel zu realisieren.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel möchte der Markt Oberstaufen Ihnen eine verlässliche Orientierungshilfe an die Hand geben und somit zu Transparenz und einem fairen Mietwohnungsmarkt beitragen.

Martin Beckel  
Erster Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Informationen</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026   | 4         |
| 1.2      | Funktion des Mietspiegels  | 4         |
| 1.3      | Nettomiete und Nebenkosten   | 5         |
| 1.4      | Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Anwendung des Mietspiegels</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 6              |           |
| 2.2      | Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 7         |
| 2.3      | Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete   | 9         |
| 2.4      | Mietpreisspannen   | 10        |
| <b>3</b> | <b>Anwendungsbeispiel</b>  | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>Information und Beratung</b>  | <b>13</b> |

# 1 Allgemeine Informationen

## 1.1 Mietspiegelerstellung 2024 und Fortschreibung 2026

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag von Oberstaufen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 2.307 Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit Immenstadt im Allgäu, Missen-Wilhams, Oberstdorf, Oy-Mittelberg, Rettenberg, Sonthofen, Waltenhofen, Weitnau und Wertach, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

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

Der Mietspiegel 2026 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Oberstaufen gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 8,78 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Mietspiegel der beteiligten Kommunen wurden in den jeweiligen Stadt- bzw. Gemeinderatssitzungen als qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Sie treten am 1. Januar 2026 in Kraft und gelten bis zum 31. Dezember 2027.

## 1.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Oberstaufen 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 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 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

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

- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)
- Wohnungen, bei denen es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt)

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten) oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (max. 2 Monate, z.B. Ferienwohnung)

### **Zweitwohnungssteuer**

Gemäß § 4 Abs. 3 Zweitwohnungssteuersatzung (ZwStS) ist die Nettokaltmiete für Wohnungen, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder die dem Steuerpflichtigen unentgeltlich oder zu einem Entgelt unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen sind in der ortsüblichen Höhe anzusetzen.

## **1.3 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.

## **1.4 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.

## 2 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 4).

### 2.1 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 in Euro/m<sup>2</sup> und Baujahr 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 dem **Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

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

| Wohnfläche    | Baujahr  |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2017 | 2018 - 2023 |
| 25 - < 30     | 10,74    | 10,43       | 10,56       | 11,13       | 11,64       | 12,27       | 12,91       | 13,40       | 13,79       |
| 30 - < 35     | 9,89     | 9,59        | 9,72        | 10,24       | 10,70       | 11,28       | 11,88       | 12,32       | 12,68       |
| 35 - < 40     | 9,29     | 9,02        | 9,13        | 9,63        | 10,06       | 10,61       | 11,17       | 11,59       | 11,92       |
| 40 - < 45     | 8,87     | 8,61        | 8,72        | 9,19        | 9,60        | 10,13       | 10,66       | 11,05       | 11,38       |
| 45 - < 50     | 8,57     | 8,31        | 8,43        | 8,87        | 9,28        | 9,78        | 10,29       | 10,68       | 10,99       |
| 50 - < 60     | 8,26     | 8,01        | 8,11        | 8,55        | 8,94        | 9,43        | 9,93        | 10,29       | 10,59       |
| 60 - < 70     | 8,01     | 7,78        | 7,87        | 8,30        | 8,68        | 9,15        | 9,63        | 9,99        | 10,28       |
| 70 - < 80     | 7,88     | 7,65        | 7,75        | 8,17        | 8,54        | 9,00        | 9,48        | 9,83        | 10,12       |
| 80 - < 90     | 7,82     | 7,59        | 7,70        | 8,10        | 8,47        | 8,94        | 9,41        | 9,75        | 10,04       |
| 90 - < 100    | 7,80     | 7,57        | 7,68        | 8,08        | 8,45        | 8,91        | 9,37        | 9,73        | 10,01       |
| 100 - < 110   | 7,81     | 7,57        | 7,68        | 8,08        | 8,46        | 8,92        | 9,39        | 9,73        | 10,01       |
| 110 - < 120   | 7,82     | 7,59        | 7,69        | 8,10        | 8,47        | 8,93        | 9,40        | 9,75        | 10,03       |
| 120 - < 130   | 7,84     | 7,60        | 7,71        | 8,12        | 8,49        | 8,95        | 9,42        | 9,77        | 10,05       |
| 130 - < = 140 | 7,85     | 7,62        | 7,73        | 8,13        | 8,51        | 8,97        | 9,44        | 9,79        | 10,08       |

## 2.2 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 4.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale  | %Punkte  |          | Übertrag |          |
|---|----------|----------|----------|----------|
|   | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| <b>Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>   |          |          |          |          |
| keine Einbauküche mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten (Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.  |          | 7        |          |          |
| Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain   |          | 1        |          |          |
| mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung  |          | 1        |          |          |
| Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz   |          | 1        |          |          |
| keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden   |          | 1        |          |          |
| keine zentrale Warmwasserversorgung   |          | 1        |          |          |
| <b>einfache Fußböden</b> (z.B. PVC, Teppich)  |          | 1        |          |          |
| die Wohnung bzw. das Gebäude mit Baujahr vor 1990 wurde seit 2010 <b>nicht</b> durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, welche zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten. (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten) |          | 5        |          |          |
| <b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>  |          |          |          |          |
| <b>Teilmodernisierung Grad 1</b> bei Wohnungen bzw. Gebäuden mit Baujahr vor 1990, durchgeführt seit 2010: 1-2 durchgeführte Modernisierungen aus Tabelle 3   | 2        |          |          |          |
| <b>Teilmodernisierung Grad 2</b> bei Wohnungen bzw. Gebäuden mit Baujahr vor 1990, durchgeführt seit 2010: 3-5 durchgeführte Modernisierungen aus Tabelle 3   | 4        |          |          |          |

|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
| <b>Teilmodernisierung Grad 3</b> bei Wohnungen bzw. Gebäuden mit Baujahr vor 1990, durchgeführt seit 2010: 6-8 durchgeführte Modernisierungen aus Tabelle 3 | 7 |   |  |  |
| <b>gehobene Fußböden</b> (z.B. Parkett-, Keramik-, Steinboden, Vinyl) vom Vermieter verbaut   | 4 |   |  |  |
| Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse vorhanden  | 5 |   |  |  |
| barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)   | 5 |   |  |  |
| Aufzug im Gebäude   | 5 |   |  |  |
| Mietvertrag schließt ausschließlich eigene Gartennutzung mit ein  | 5 |   |  |  |
| Fußbodenheizung im Badezimmer   | 3 |   |  |  |
| Ventilator/Entlüftungsschacht im Badezimmer   | 3 |   |  |  |
| zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden  | 3 |   |  |  |
| <b>Wohnlagekriterien</b>  |   |   |  |  |
| Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) max. 500m fußläufig entfernt  | 1 |   |  |  |
| Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) max. 500m fußläufig entfernt   | 1 |   |  |  |
| Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln max. 500m fußläufig entfernt   | 1 |   |  |  |
| Kindergarten oder Grundschule max. 500m fußläufig entfernt  | 1 |   |  |  |
| Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) max. 500m fußläufig entfernt  | 1 |   |  |  |
| Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) max. 500m fußläufig entfernt   | 1 |   |  |  |
| Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) über 1.000m entfernt  |   | 2 |  |  |
| Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) über 1.000m entfernt   |   | 2 |  |  |
| Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 1.000m entfernt   |   | 2 |  |  |
| Kindergarten oder Grundschule über 1.000m entfernt  |   | 2 |  |  |
| Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke) über 1.000m entfernt  |   | 2 |  |  |
| Freizeiteinrichtungen (z.B. Kino, Theater, Schwimmbad) über 1.000m entfernt   |   | 2 |  |  |
| <b>Punktsumme der Zuschläge:</b>  |   |   |  |  |
| <b>Punktsumme der Abschläge:</b>  |   |   |  |  |

Tabelle 3: Merkmale der Teilmodernisierung

| <b>Merkmal</b>  | <b>Punktwert</b> |
|---|------------------|
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne Duschwanne, Waschbecken) aufgewertet | 1                |
| Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert                                  | 1                |
| Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Gas- statt Ölheizung)                 | 1                |
| Wohnungsböden ganz erneuert   | 1                |
| Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster)     | 1                |
| Dämmung Dach/oberste Decke  | 1                |
| Dämmung der ganzen Außenwand  | 1                |
| sonstige Modernisierungsmaßnahme  | 1                |

## 2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. 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.

## 2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (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 Oberstufen im Schnitt auf  $\pm 22$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (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 weitere 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 abgefragt, erhoben und ausgewertet wurden, aber im Durchschnitt **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 5: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

| Frage lt. Fragebogen   | Antwortmöglichkeit lt. Fragebogen   |
|--|---|
| Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung überwiegend ausgestattet?   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) zentrale Heizungsversorgung</li> <li>2.) Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)</li> </ol>   |
| Welche Eigenschaften weisen die Fenster auf?   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) 3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/ Lärmschutzfenster</li> <li>2.) 2-Scheiben-Isolierfenster (Standard, Verbundglas)</li> </ol>   |
| Fußbodenausstattung (im überwiegenden Teil der Wohnung, vom Vermieter gestellt)  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Standardfußböden (z.B. Linoleum, Laminat)</li> </ol>   |
| Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten liegen vor? (Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein)   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden</li> <li>2.) weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden</li> <li>3.) Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)</li> <li>4.) Breitbandinternet (mind. 2 mb/sec) vorhanden</li> </ol>   |
| Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen)</li> <li>2.) Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)</li> <li>3.) verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen)</li> <li>4.) Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)</li> </ol> |
| Beurteilen Sie bitte die Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung:<br><br>A: Lärmbelästigung durch Straßen- oder Bahnverkehr, Gaststättenlärm oder andere wesentliche Lärmquellen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) sehr gering</li> <li>2.) mittel</li> <li>3.) sehr hoch</li> </ol>  |

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

### 3 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt   | Wohnwertmerkmale                | Konkrete Angaben   | Tabellenwerte            |          |
|---|---------------------------------|--|--------------------------|----------|
| Tabelle 1   | Wohnfläche, Baujahr             | 84 m <sup>2</sup> , 1980                                     | 8,10 Euro/m <sup>2</sup> |          |
|   |                                 |  | Zuschlag                 | Abschlag |
| Tabelle 2   | Art und Ausstattung der Wohnung | Keine Gegensprechanlage<br>Parkettboden<br>Aufzug im Gebäude |                          | 1        |
|   |                                 |  | 4                        |          |
|   |                                 |  | 5                        |          |
|   | Wohnlagekriterien               | Kindergarten über 1.000m entfernt                            |                          | 2        |
| <b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b> |                                 |  | <b>9</b>                 | <b>3</b> |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs   |  |             |                      |                | Ergebnis      |
|-------|---|--|-------------|----------------------|----------------|---------------|
| A     | aus<br>Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche und des Baujahres in Euro/m <sup>2</sup> |             |                      |                | Ergebnis A    |
|       |   |  |             |                      |                | <b>8,10</b>   |
| B     | aus<br>Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | –           | Punktsumme Abschläge | =              | Ergebnis B    |
|       |   | <b>9</b>   | –           | <b>3</b>             | =              | <b>6</b>      |
| C     | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-<br>/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                           |  | Ergebnis A  | x Ergebnis B         |                | Ergebnis C    |
|       |   |  | <b>8,10</b> | x <b>6</b>           | : <b>100</b> = | <b>0,49</b>   |
| D     | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete<br>pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) |  | Ergebnis A  | ± Ergebnis C         |                | Ergebnis D    |
|       |   |  | <b>8,10</b> | ± <b>0,49</b> =      |                | <b>8,59</b>   |
| E     | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro<br>Monat (Euro)                                     |  | Ergebnis D  | x Wohnfläche         |                | Ergebnis E    |
|       |   |  | <b>8,59</b> | x <b>84</b> =        |                | <b>721,56</b> |

## 4 Information und Beratung

Markt Oberstaufen

Schloßstraße 8

87534 Oberstaufen

Telefon: 08386 9300-371 oder -372

E-Mail: [zweitwohnungsamt@oberstaufen.info](mailto:zweitwohnungsamt@oberstaufen.info)

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

### **Impressum:**

#### **Herausgeberin:**

Markt Oberstaufen, Schloßstraße 8, 87534 Oberstaufen

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

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

Das Urheberrecht liegt beim Markt Oberstaufen. 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.