



Mietspiegel 2020

der Gemeinde Kumhausen

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Geleitwort des Bürgermeisters



Die Gemeinde Kumhausen erstellte zusammen mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen zum zweiten Mal einen Mietspiegel.

Durch die Erstellung dieses Mietspiegels wurde eine wichtige Orientierungshilfe für alle Mieter und Vermieter zum Gemeinwohl der Bürgerschaft geschaffen und die Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem Wohnungsmarkt gestärkt.

Anhand einer umfangreichen freiwilligen Befragung der Miethaushalte im Gemeindegebiet über Miete, Nebenkosten, Wohnungsgröße, Baualter u.v.m. konnte ein aufschlussreiches Ergebnis festgestellt werden. Dafür möchte ich mich im Namen der Gemeinde Kumhausen bei allen beteiligten Mietern und bei dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen recht herzlich bedanken. Nur durch Ihre Mithilfe konnte ein umfangreiches und hilfreiches Konzept für Mietangelegenheiten erstellt werden.

Die Gemeinde Kumhausen wird in regelmäßigen Abständen den Mietspiegel an die geänderten Verhältnisse anpassen bzw. aktualisieren.

Kumhausen, März 2020

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'T. Huber'. The signature is fluid and cursive, written over a faint circular stamp.

Thomas Huber
(Erster Bürgermeister)

A. Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Kumhausen unter Beteiligung

- ◆ der Stadtverwaltung Landshut und der Marktverwaltung Altdorf
- ◆ des Haus- und Grundbesitzervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Mietervereins Landshut und Umgebung e.V.

erstellt. Lokale Wohnungsmarktexperten waren im Arbeitskreis Mietspiegel beteiligt. Mit der Datenerhebung und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen 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 in der Gemeinde Kumhausen. Die nach anerkannten statistischen Verfahren ermittelten Vergleichsmieten dienen nicht der Mietpreisfestsetzung, sondern sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen 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 die betrachtete 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 und nicht abgeschlossene Wohnungen.

Datengrundlage

Der Mietspiegel 2020 basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von über 400 Wohnungen im November/Dezember 2019 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Gemeindegebiet von Kumhausen im Rahmen einer schriftlichen Befragung per Post bei Haushalten erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten rund 10 Prozent an mietspiegelrelevanten Mietobjekten nach Maßgabe der Bestimmungen des BGB. Unterstützend und vergleichend wurde auch Datenmaterial, das für die zeitgleiche Erstellung des Landshuter und Altdorfer 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 6. Mit Hilfe der Tabellen wird je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete berechnet.

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 Wohnflächenklassen und Baujahresklassen differenziert. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung.

Die **Tabellen 2 bis 6** enthalten signifikante Zu-/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 verwendet werden. In diesen Tabellen genannte Ausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Bei Tabelle 3 ist anhand einer Punktschätzung, die zuerst berechnet werden muss, der Gesamtzu-/abschlag für die Wohnungsausstattung zu ermitteln. Die Angaben der Tabellen 2 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Gemeinde Kumhausen

Baujahr	bis 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - 2016	ab 2017
Wohnfläche	Euro/m ²								
45 bis < 55 m²	6,80	7,90	8,50	9,10	9,50	9,90	10,40	10,80	11,10
55 bis < 65 m²	6,40	7,40	8,00	8,50	8,90	9,30	9,70	10,10	10,40
65 bis < 75 m²	6,10	7,10	7,60	8,10	8,50	8,90	9,30	9,60	9,90
75 bis < 95 m²	5,70	6,60	7,10	7,60	8,00	8,30	8,70	9,10	9,30
95 bis < 115 m²	5,40	6,20	6,70	7,10	7,50	7,80	8,10	8,50	8,70
115 bis 140 m²	5,00	5,80	6,20	6,60	7,00	7,30	7,60	7,90	8,10

Die durchschnittliche Nettomiete in Kumhausen, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 7,36 Euro/m².

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 45 m² und über 140 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Auswertungstichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren.

Die Basisnettomiete in Tabelle 1 gilt sowohl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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

Heizungsausstattung (maximal eine Möglichkeit wählbar)	Zu-/Abschlag	Übertrag
Gaseinzelöfen	- 4 %	
Elektronachtspeicheröfen	- 11 %	
Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 12 %	
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder Warmwasserversorgung	- 12 %	

Als Standard gilt eine Wohnung mit Zentralheizung.

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

Wohnungsausstattungskriterien	Punktwert		
Fußboden oder Nassbereich im Bad nicht durchgehend gefliest/gekachelte	- 1		
keine zentrale Warmwasserversorgung, nur Einzelboiler/Durchlauferhitzer	- 1		
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	- 3		
Parkett-, Marmor-, Holzdielen-, Fliesen-/Kachel- oder Natursteinboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 1		
seit 2002 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden im überwieg. Teil der Wohnung	- 2		
kein Bodenbelag, nur Rohboden/Estrich im überwiegenden Teil der Wohnung	- 3		
3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+ 1		
Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	+ 2		
Terrasse vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mind. 2 Wohnungen)	+ 1		
Garten vorhanden, der ausschließlich vom Mieter einer Wohnung allein genutzt werden darf (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mind. 2 Wohnungen und ist unabhängig von der Gartenfläche)	+ 1		
weder eigener Kellerraum noch eigener Speicheranteil noch Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden	- 1		
überwiegend hochwertige Rollläden (elektrisch, einbruchssicher)	+ 1		
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden	- 1		
alters-/behindertengerechte Wohnungsausstattung (barrierefrei Wohnen nach DIN 18025, u.a. keine Stufen/Schwellen, Breittüren, bodengleiche Dusche)	+ 3		
Wohnung mit Galerie oder Maisonette-Wohnung	+ 1		
Aufzug vorhanden in Gebäude mit maximal 4 Obergeschossen (EG zählt nicht mit)	+ 1		
Punktsumme für die Wohnungsausstattung:			
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Gesamtzu-/abschlag in Prozent der Basisnettomiete:			
		Zu-/Abschlag	Übertrag
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 6 und mehr	+ 11 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 4 bis + 5	+ 7 %	
gehobene Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 2 bis + 3	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 1 bis + 1	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 2 bis - 3	- 4 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 4 bis - 5	- 7 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 6 u. weniger	- 10 %	

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen

Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen¹⁾	Zu-/Abschlag	Übertrag
Dämmung der Außenwand	+ 2 %	
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1 %	
Dämmung der Kellerdecke	+ 1 %	
Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 1 %	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1 %	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Dusch-tasse, Waschbecken, Toilettenkopf)	+ 1 %	
Erneuerung der Fußböden in der Wohnung	+ 1 %	
Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1 %	
Modernisierung des Treppenhauses samt Eingangstür	+ 1 %	
zeitgemäße Erneuerung der Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsquerschnitts	+ 1 %	
maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses	+ 1 %	
umfassende Erneuerung der Außenanlagen	+ 1 %	

¹⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2002 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2002 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

Tabelle 5: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Kriterien der kleinräumigen Wohnlage

Kriterien der kleinräumigen Wohnlage	Zu-/Abschlag	Übertrag
Im Umkreis von 100 Metern befinden sich größere Wald-, Wiesen- oder Parkflächen (mindestens Fußballfeldgröße) mit Möglichkeiten zum Spaziergehen.	+ 1 %	
Der Grad von Umweltbeeinträchtigungen (z.B. durch Lärm, Rauch, Abgase, Staub, Geruch) ist sehr niedrig.	+ 1 %	
Die Bebauung in der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m ist offen (vorwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser).	+ 3 %	
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) sind mehr als 1.000 Meter fußläufig entfernt.	- 1 %	
Einkaufsmöglichkeiten für den speziellen Bedarf (Ballung von mindestens 5 Geschäften) sind mindestens 1.000 Meter fußläufig entfernt.	- 3 %	
Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe).	- 3 %	

Tabelle 6: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete nach Ortsteilen

Ortsteile	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kumhausen	0 %	
restliche Ortsteile (insb. Hohenecklkofen, Obergangkofen, Preisenberg)	-3 %	

C. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung in einem Zweifamilienhaus mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 m² Wohnfläche, Baujahr 1968, Zentralheizung vorhanden, Parkettböden in fast allen Wohnräumen, gut ausgestattete Einbauküche vom Vermieter gestellt, Außenwände 2005 komplett gedämmt, Brenner der Zentralheizung kürzlich erneuert, im Ortsteil Kumhausen gelegen, sehr ruhige und unbeeinträchtigte Lage in reiner Einfamilienhausumgebung.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	Tab. 1: 80 m ² Wohnfläche Baujahr 1968	6,60 €/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu-/Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6	Tab. 2: Zentralheizung Tab. 3: gehobene Wohnungsausstattung (+ 3 Punkte) Tab. 4: Modernisierungen Tab. 5: im Ortsteil Kumhausen gelegen Tab. 6: kleinräumige Wohnlage	0 % + 4 % + 3 % 0 % + 4 %
3. Summe der Zu-/Abschläge		+ 11 %
4. Durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete + Summe der Zu-/Abschläge (+ 11 %) 6,60 €/m ² + (0,11 x 6,60 €/m ²) =	7,33 €/m ²
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: 7,33 €/m ² x 80 m ² =	586 €

Die Basisnettomiete beträgt 6,60 Euro/m². Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von +11 % zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 7,33 Euro/m² bzw. insgesamt 586 Euro bei einer Wohnfläche von 80 m².

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 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- und Warmwasserkosten sowie weitere Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind Zuschläge (z.B. für Garage oder Pkw-Stellplatz), falls vorhanden.
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren.

Auskunfts- und Beratungsstellen

Gemeinde Kumhausen, Geschäftsstelle

Rathausplatz 1, 84036 Kumhausen

Tel.: 0871 / 94322-12

Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

Geschäftsstelle: Alte Bergstr. 174c, 84028 Landshut

Tel.: 0871 / 25430

Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.

Nikolastr. 17, 84034 Landshut

Tel.: 0871 / 9665290

Impressum:**Herausgeber:**

Gemeinde Kumhausen,
Rathausplatz 1, 84036 Kumhausen

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 15. April 2020