

# Qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Kumhausen 2025

Gültig von 01.03.2025 bis 28.02.2027



Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Bürgermeisters	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
4	Anwendungsbeispiel	15
5	Durchschnittliche Betriebskosten, Parkplatzkosten und Kosten für Einbauküchen (sofern ein gesonderter Preis vereinbart wurde)	16
6	Information und Beratung	19

## 1 Vorwort des Bürgermeisters



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Kumhausen erstellte zusammen mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen zum dritten 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 Mieterinnen und Mietern sowie 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 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Huber', written in a cursive style.

Thomas Huber  
(Erster Bürgermeister)

## 2 Allgemeine Hinweise

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Landshut in Kooperation mit den Gemeinden Altdorf und Kumhausen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 1.227 Antworten und 518 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis November 2024 bei zufällig ausgewählten Haushalten im Projektgebiet der beteiligten Kommunen schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup>, über alle in Kumhausen gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,63 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 Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt. Der Mietspiegel wurde durch die Mieter-/Vermieterseite (Mieterverein Landshut und Umgebung e.V. und Haus & Grundbesitzerverein Landshut und Umgebung e.V.) als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Der Mietspiegel hat eine Gültigkeit von 4 Jahren und wird nach 2 Jahren fortgeschrieben. Er tritt am 01.03.2025 in Kraft und gilt bis zum 28.02.2027.

### 2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Kumhausen gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= 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, bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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).

---

<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.

## 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 und 135 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

## 2.4 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.

## 2.5 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.

### 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 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 3).

#### 3.1 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 und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> 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 **Wohnfläche und Baujahr** 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 und dem Baujahr für Kumhausen

Wohnfläche	Baujahr											
	bis 1918	1919 - 1947	1948 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2011	2012 - 2015	2016 - 2019	2020 - 2024
35 - < 40	10,58	8,98	8,10	8,29	8,84	9,65	10,54	11,48	12,84	14,22	15,09	16,13
40 - < 45	9,91	8,50	7,72	7,89	8,38	9,09	9,87	10,70	11,90	13,12	13,88	14,80
45 - < 50	9,42	8,16	7,46	7,61	8,05	8,68	9,38	10,12	11,19	12,28	12,97	13,79
50 - < 55	9,05	7,91	7,28	7,42	7,81	8,38	9,02	9,68	10,65	11,64	12,26	13,00
55 - < 65	8,66	7,66	7,11	7,23	7,57	8,07	8,63	9,21	10,06	10,92	11,46	12,11
65 - < 75	8,41	7,55	7,07	7,17	7,47	7,90	8,38	8,89	9,62	10,36	10,83	11,39
75 - < 95	8,08	7,37	6,99	7,07	7,31	7,66	8,06	8,47	9,06	9,67	10,05	10,51
95 - < 115	7,95	7,38	7,07	7,14	7,33	7,62	7,93	8,26	8,75	9,24	9,54	9,91
115 - <= 135	7,91	7,43	7,17	7,23	7,39	7,63	7,90	8,18	8,58	8,99	9,25	9,56



### 3.2 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 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Vollmodernisierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 2000, durchgeführt seit 01.01.2009</b>				
Hinweis: Definition „vollsaniert“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.	11			
Hinweis: Die hier verwendete Definition der Vollsanierung ist nicht gleich der Definition einer Kernsanierung. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.				
<b>Teilmodernisierung bzw.-sanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 2000, durchgeführt seit 01.01.2014</b>				
<b>Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten</b>				
<b>Mindestens 3</b> der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen müssen vorliegen:	5			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne und Waschbecken) modernisiert</li> <li>• Fußböden überwiegend erneuert</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Hauseingangstür und/oder Briefkastenanlage</li> </ul>				

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster</li> <li>Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)</li> <li>Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)</li> <li>Grundriss maßgeblich verbessert</li> <li>Dämmung der Außenwand</li> <li>Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke</li> <li>Dämmung der Kellerdecke</li> </ul>				
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnungstyp: Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe) oder Galerie (balkonartiger Vorbau in 2. Etage)	11			
Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken	6			
(Dach-)Terrasse	6			
Balkon oder Loggia	2			
reservierte Einzelgarage, absperrbare Tiefgarage	5			
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden		9		
kein Bodenbelag (Rohboden/Estrich) vom Vermieter gestellt		9		
keine vom Vermieter gestellte Heizung		9		
Gaseinzelöfen oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung		9		
separate Dusche im Badezimmer vorhanden (Badewanne zählt nicht als separate Dusche)	2			
Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)	1			
zentrale Heizungsversorgung ab Baujahr 2000 <b>oder</b>	1			
Zentralheizung ab Baujahr 2000 wird beheizt mittels Pellets oder Wärmepumpe	2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Vollgeschossen	2			
Lüftungsanlage im Wohnraum	1			
Ausschließlich eigene Gartennutzung oder gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien (lt. Mietvertrag)	1			
Abstellraum außerhalb der Wohnung (nicht gemeint sind eigenes Kellerabteil, eigener Speicheranteil)	1			
überwiegend manuell oder elektrisch bedienbare Rollläden/Fensterläden	1			
Warmwasserversorgung erfolgt mittels Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom) welcher seit 2014 nicht modernisiert wurde		4		
seit 2014 nicht modernisierte Teppich-/PVC-/Linoleumböden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs		4		
weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss (vom Vermieter gestellt)		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)		4		

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)</b>				
Distanz zum nächsten Spielplatz kleiner oder gleich 300m	1			
Distanz zur nächsten Kita beträgt mehr als 700m		3		
Distanz zur nächsten öffentlichen E-Ladestation für das KFZ beträgt mehr als 700m		3		
Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel beträgt mehr als 60 (Db)		3		
Gilt nur für Landshut: Distanz zum Rathaus 1 beträgt mehr als 2.000m		5		
	<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>			
	<b>Punktsumme der Abschläge:</b>			

### 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 <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B	:	100 = Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche	=	Ergebnis E

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/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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter <https://online-mietspiegel.de/kumhausen/>.

### 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, 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 Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Landshut im Schnitt auf  $\pm 22$  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 signifikanten Einfluss hinsichtlich der **Nettokaltmiete** 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 Einfluss auf die Nettokaltmiete** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen. Sie können im Rahmen der Ausnutzung der Mietpreisspanne nicht verwendet werden.

Tabelle 4: nicht-signifikanten Merkmale innerhalb der Datenerhebung zum Mietspiegel

▪ Gebäudetyp ist ein freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus
▪ Wohnungstyp: Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
▪ zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
▪ Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden
▪ Bodenbelag: Parkettboden; Fliesen-/Kachelboden
▪ 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster oder Isolierfenster (z.B. Passivhaus); Kastenfenster/Doppelfenster; 2-Scheiben-Isolierverglasung (Isolierfenster);
▪ Sanitäräumlichkeiten bzw- Sanitärgegenstände: zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden, separates WC vorhanden; Badewanne, Fußbodenheizung, Waschmaschinenanschluss, Belüftungs(anlage), Ventilator, zweites Waschbecken, Fenster im Bad, WC nur im Badezimmer
▪ Ausstattungsbesonderheiten: Gegensprechanlage (mit beidseitiger Sprechmöglichkeit); Türöffner
▪ alters-/behindertengerechte Ausstattung (barrierearme Wohnung, insb. keine Stufen bei Wohnung/ Wohnungszugang, Breittüren, bodengleiche Dusche)
▪ schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer)
▪ eigener Kellerraum, eigener Speicheranteil außerhalb der Wohnung, E-Ladestation für Kfz, offener Tiefgaragenparkplatz, Carport oder reservierter Parkplatz im Freien, abschließbare Fahrradabstellmöglichkeit
▪ Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel

- Lärm durch Luftverkehr in Dezibel
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Gewerbegebiet entfernt
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einem Industriegebiet entfernt
- Adresse ist nicht weiter als 100m von einer größeren Grünfläche entfernt
- Distanz zum nächsten Gewerbegebiet in Metern
- Distanz zum nächsten Industriegebiet in Metern
- Distanz zur nächsten größeren Grünfläche in Metern
- Distanz zur nächsten Schule in Metern
- Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern
- Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern
- Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern
- Bodenrichtwert (Maximalwert, kein Acker)

**Hinweis:** Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. 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	84 m <sup>2</sup>	7,31 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	11	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Separate Dusche im Badezimmer	2	
		Balkon oder Loggia	2	
		Lüftungsanlage im Wohnraum	1	
Lage	Distanz zur nächsten Kita beträgt mehr als 700m		3	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>16</b>	<b>3</b>

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 <sup>2</sup>			Ergebnis A	
					<b>7,31</b>	
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	-	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B	
		<b>16</b>	-	<b>3</b>	=	<b>13</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C	
		<b>7,31</b>	x	<b>13</b>	:	<b>100 =</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A		±	Ergebnis C	Ergebnis D
		<b>7,31</b>		±	<b>0,95 =</b>	<b>8,28</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D		x	Wohnfläche	Ergebnis E
		<b>8,26</b>		x	<b>84 =</b>	<b>693,84</b>

## **5 Durchschnittliche Betriebskosten, Parkplatzkosten und Kosten für Einbauküchen (sofern ein gesonderter Preis vereinbart wurde)**

Die nachfolgenden durchschnittlichen Betriebskosten sind nicht teil des qualifizierten Mietspiegels. Die Daten wurden innerhalb der Befragung zum qualifizierten Mietspiegel auf freiwilliger Basis erhoben. Im Rahmen der Mietspiegelerhebung 2024 wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von Parkmöglichkeiten für PKW's sowie Mietpreise für Einbauküchen erfasst. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit einem Wohnungsmietvertrag sowie Mietpreise, die unabhängig von einem Wohnungsmietvertrag ermittelt wurden. Es handelt sich ebenfalls um Durchschnittswerte welche nicht teil des qualifizierten Mietspiegels sind.



Abbildung 1: Betriebskostenarten

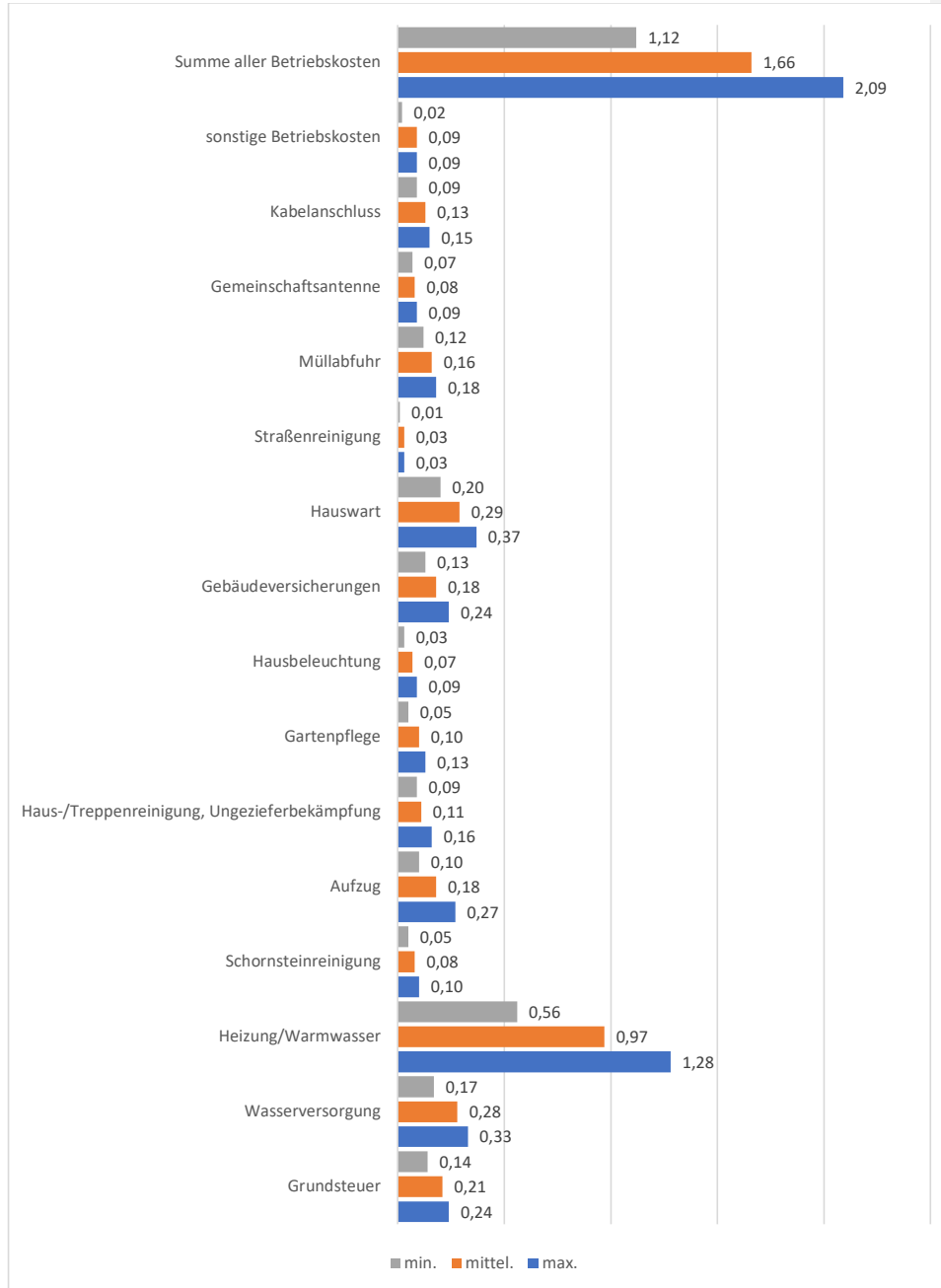
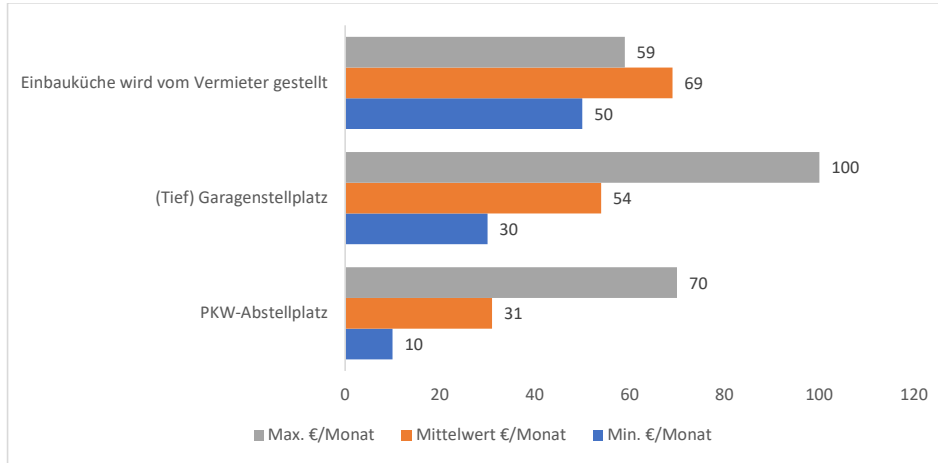


Abbildung 2: Mietpreise Garagen und Stellplätze sowie Einbauküchen



## 6 Information und Beratung

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

### **Gemeinde Kumhausen, Geschäftsstelle**

Rathausplatz 1, 84036 Kumhausen

Tel.: 0871 / 94322-12

### **Haus & Grundbesitzerverein Landshut und Umgebung e.V.**

Geschäftsstelle: Alte Bergstraße 174 c, 84028 Landshut

Tel.: 0871 / 25430

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

Savignystraße 20, 84034 Landshut

Tel.: 0871 / 9665290

**Kommentiert [JH1]:** @Gemeinde Kumhausen: Bitte überprüfen Sie das Impressum

Den kostenlosen Online - Mietenberechner finden Sie unter

<https://online-mietspiegel.de/kumhausen>

### **Impressum:**

#### **Herausgeberin:**

Gemeinde Kumhausen,  
Rathausplatz 1, 84036 Kumhausen

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

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

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Kumhausen. 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.