

Mietspiegel

Neutraubling 2022



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einführung	3
Geltungsbereich	4
Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete	4
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
Rechenbeispiel	7
Spannbreitenregelung	8
Definitionen zum Thema Mieten	9
1.1 Gesetzliche Grundlagen	9
1.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	9
1.1.2 Mieterschutzverordnung	9
1.2 Mietbegriff/Mietsache	9
1.3 Mieterhöhung	10
1.4 Mietpreisbremse	10
1.5 Kappungsgrenze	11
1.6 Kündigung eines Mietverhältnisses	11
Gültigkeit	11
Impressum	12

VORWORT



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in den vergangenen 70 Jahren konnte sich die Stadt Neutraubling mit aktuell rund 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern von der ursprünglichen Vertriebenengemeinde zur größten Stadt im Landkreis Regensburg mausern. Ein rasches Wachstum, das aber auch Herausforderungen mit sich bringt!

Neutraubling gilt als junge, boomende Stadt, die zurecht ein attraktives Zuzugsziel darstellt und in den vergangenen Jahren immer mehr Menschen anzog. Vor den Toren der Bezirkshauptstadt Regensburg gelegen, verfügt unsere Stadt nicht nur über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine optimale medizinische Versorgung und eine hervorragende Verkehrsanbindung, sondern – mit zahlreichen Branchengrößen vor Ort – auch über einen mehr als vielversprechenden Arbeitsmarkt. Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind durch die reiche Vereinslandschaft und den Guggenberger See zur Genüge gegeben, ebenso wie eine hervorragende Bildungsinfrastruktur, in der alle Schularten vertreten sind. Wohnraum in Neutraubling ist demnach gefragt wie nie. Bezahlbarer Wohnraum noch viel mehr! Vor diesem Hintergrund wurde 2018 erstmals ein Mietspiegel für die Stadt Neutraubling erstellt, der mittels Preisindex im Jahr 2020 und nun – in aktuellster Auflage – 2022 fortgeschrieben wurde. Der hier vorliegende Mietspiegel kann nun für Vermieter und Mieter als verlässliche Quelle bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete helfen und soll als Richtschnur dienen.

Herzlichst, Ihr



Harald Stadler
Erster Bürgermeister

EINFÜHRUNG

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, 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). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern sie geben eine Orientierung bei der Preisgestaltung und liefern Informationen über Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die

eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Dabei wurden im Zeitraum von November 2021 bis Januar 2022 zufällig ausgewählte auswertbare Haushalte anhand eines standardisierten Fragebogens per schriftlicher Erhebung befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen nur mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen.



Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern geben eine Orientierung bei der Preisgestaltung.

GELTUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er **nicht** für:

- › Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus
- › Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich)
- › Wohnungen, die nur vorübergehend – max. 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen, Untermiete)
- › Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und Einbauschränke)
- › Wohnungen, die Teil eines Studenten- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind
- › Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- › Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- › Wohnungen unter 30 m² und über 150 m²



30 m²



150 m²

DEFINITION DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten** (entspricht Kaltmieten) **pro Quadratmeter**. Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung einschließlich energetischer Aspekte eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden. Den Ausgangspunkt des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das Mietniveau in Neutraubling nur in Abhängigkeit

der Wohnfläche in Euro/m², ohne Berücksichtigung von Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, wider. Mit Hilfe der Tabellen 2 bis 4 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahr, Wohnlage, Haustyp, Ausstattung und Kernsanierung des Gebäudes**. Die Ausstattung muss vom Vermieter gestellt sein. Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Neutraubling 7,90 Euro/m².

Tabelle 1: Basismiete einer Wohnung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro / m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro / m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro / m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro / m ²
30-34	9,66	50-54	8,13	70-74	7,87	110-119	7,84
35-39	9,02	55-59	8,01	75-79	7,86	120-129	7,77
40-44	8,59	60-64	7,93	80-89	7,87	130-139	7,66
45-49	8,31	65-69	7,89	90-109	7,88	140-150	7,49

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahresklasse	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1965	-9
1966 - 1982	-5
1983 - 1996	0
1996 - 2013	+6
nach 2013	+13

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag in Prozent
Wohnung liegt in der Gärtnersiedlung:	+4
Die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/ Grünanlage/Park	+4
Die fußläufige Entfernung zur/zum nächsten Wald/ Grünanlage/ Park beträgt mehr als 600 m	-4
Die fußläufige Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (=Lebensmittellade mit >100 m ² Verkaufs-fläche) beträgt mehr als 600 m	-4

Sonstige kleinräumige Wohnlagekriterien wie Begrünungsgrad, Bebauungsart oder Infrastruktureinrichtungen wirken sich nicht signifikant auf die Nettomiete aus.

Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haustyp und Ausstattung

Haustyp und Ausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	+3
Gebäude mit 5 Stockwerken und mehr (inkl. Erdgeschoss)	-7
gehobene Badausstattung	+7
gehobene Küchenausstattung	+7
einfache Fußböden (insbesondere einfacher Holz-, PVC-, Teppich- oder Rohboden)	-7
gehobene Fußböden (insbesondere Parkett-, Vinyl-, Keramik-, Fliesen- oder Steinboden)	+3
(Dach-)Terrasse mit mind. 6 m ² Grundfläche vorhanden (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus)	+3
Aufzug in Gebäuden mit mehr als 3 Etagen inkl. Erdgeschoss	+3

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Standard ist eine Zentralheizung (auch Etagenheizung), wobei die Beheizung von einer zentralen Stelle aus für den gesamten Wohnbereich erfolgt. Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der folgenden sechs Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; zweites Badezimmer in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; barrierefreie Dusche; zweites Waschbecken im Bad. Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn mit mindestens zwei der folgenden Einbaugeräte vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt werden: Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Geschirrspülmaschine.

RECHENBEISPIEL

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 75 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, mit Zentralheizung, überwiegend Parkettböden und großer gestellter 2 Jahre alter Einbauküche. Großer Supermarkt in 200 m Entfernung.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 75 m ² Wohnfläche	7,86 €/ m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1955	-9 %
3. Schritt	Tabelle 3	Wohnräume in Richtung Park	+4 %
4. Schritt	Tabelle 4	gehobene Küchenausstattung Parkettböden	+7 % +3 %

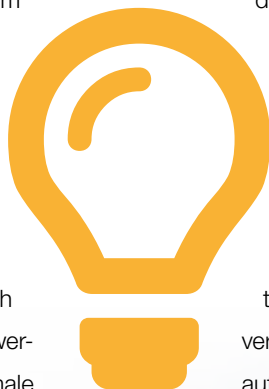
Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **+5 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **7,86 Euro/m² + 5 %**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **8,25 Euro/m²** bzw. insgesamt **619 Euro**.



SPANNBREITENREGELUNG

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z.B. Mietdauer, soziale Verantwortung), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermieter aber dennoch anwendet. Zum anderen können die Spannen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale erklärt werden, denn es können niemals alle Wohnwertmerkmale in einem Mietspiegel abgebildet werden.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 4 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 Prozent.



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich anhand **nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale** zu begründen (vergleiche Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den dargestellten Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht genannte Wohnwertmerkmale können daher nur in begründeter Weise und in begrenztem Umfang im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden. Ein genereller Zuschlag von 20 % auf die Basismiete ist somit ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.



DEFINITIONEN ZUM THEMA MIETEN

 **Hinweis:** Der hier dargestellte Text entspricht nicht dem Wortlaut des Gesetzes.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

1.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558 c und 558 d BGB geregelt.

Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

Ein Mietspiegel ist ein statistisches Werk, das die am örtlichen Wohnungsmarkt existierenden Mieten widerspiegelt. „Qualifiziert“ ist ein Mietspiegel, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Das erfolgt in Neutraubling durch die Fortschreibung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bzw. durch die Neuerhebung von Daten.

1.1.2 Mieterschutzverordnung

In der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 legt die Bayerische Staatsregierung fest, in welchen Gemeinden, kreisfreien Städten oder Landkreisen bundesrechtliche Mieterschutzverordnungen mietrechtliche Besonderheiten gemäß der §§ 556 d (Mietpreisbremse), 558 (Kappungsgrenze) und 577a BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) gelten. Neutraubling ist hiervon nicht betroffen.

1.2 Mietbegriff/Mietsache

Der § 535 BGB beschreibt Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags für beide Vertragsparteien.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Wohnung dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Gegenzug ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.

1.3 Mieterhöhung

Die §§ 557 bis 559 BGB regeln die Mieterhöhung

Vermieter und Mieter können für ihr Mietverhältnis eine Erhöhung der Miete z.B. in der Art einer Staffel- oder Indexmiete vereinbaren (vgl. § 557 BGB). Dies setzt jedoch einvernehmliche Regelungen im Mietvertrag voraus.

Darüber hinaus regelt das Gesetz das Verfahren der Mieterhöhung zur Anpassung an eine „ortsübliche“ Vergleichsmiete (vgl. § 558 ff. BGB). Maßstab für diese Miete ist eine fiktive Miethöhe, die aus Wohnwertkriterien für den lokalen Bereich abgeleitet wird. Diese Kriterien können aus einem Mietspiegel, aus Vergleichsmieten oder Mietdatenbanken hergeleitet werden.

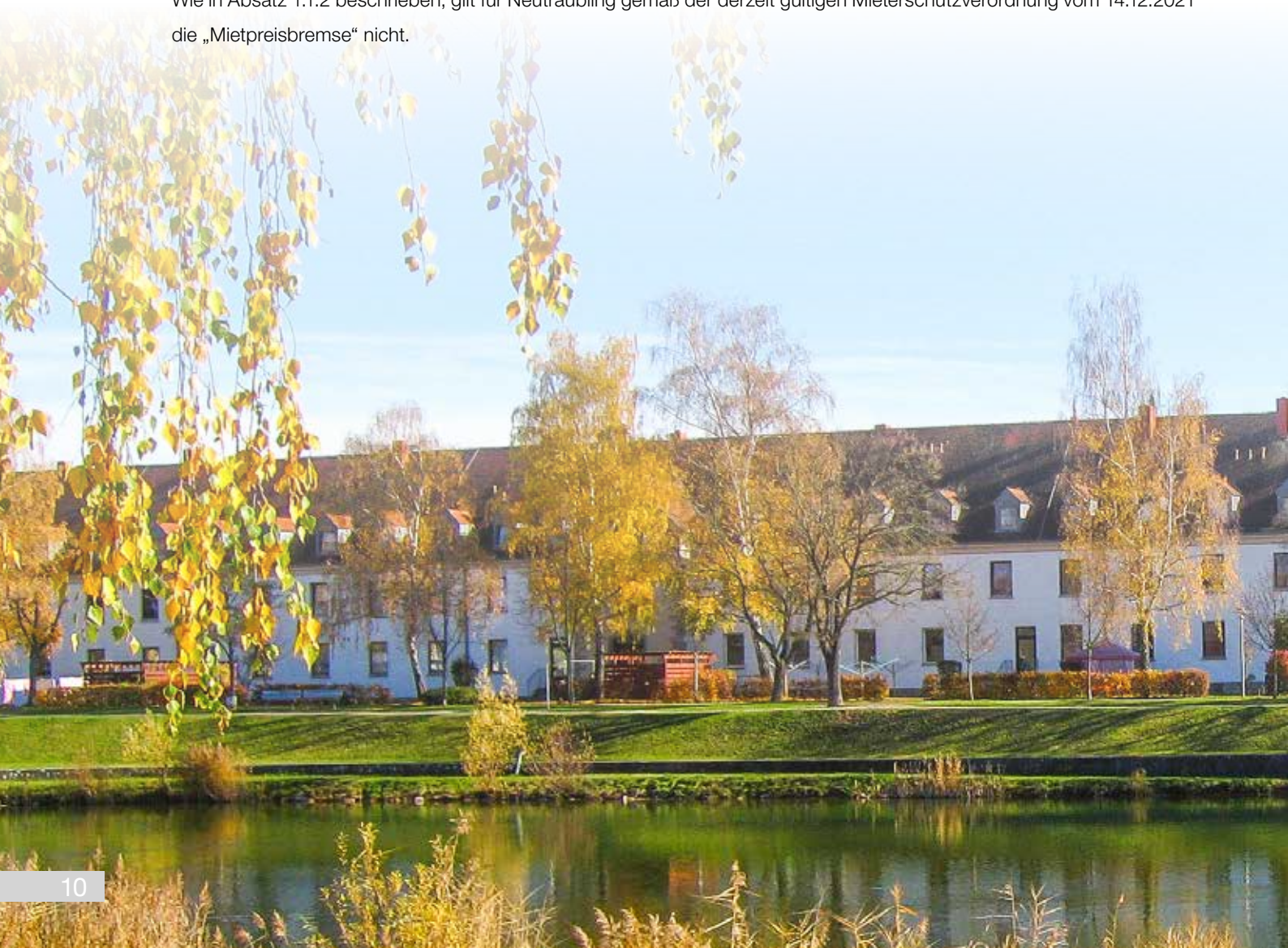
Der Vermieter kann die Miete nicht unbegrenzt und beliebig häufig erhöhen, eine Anpassung bis zur ortsübliche Vergleichsmiete setzt voraus, dass die Miete vorher 15 Monate lang unverändert gewesen ist. Über einen Zeitraum von drei Jahren ist die Erhöhung auf 20% gedeckelt. ➔ **siehe: 1.5 Kappungsgrenze**

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen. Sind die Angaben und Berechnungen korrekt, muss er der Mieterhöhung zustimmen, gegebenenfalls kann er gerichtlich dazu verpflichtet werden.

1.4 Mietpreisbremse

Der § 556 d BGB regelt die „Mietpreisbremse“

Wie in Absatz 1.1.2 beschrieben, gilt für Neutraubling gemäß der derzeit gültigen Mieterschutzverordnung vom 14.12.2021 die „Mietpreisbremse“ nicht.



1.5 Kappungsgrenze

Der § 558 Absatz (3) BGB regelt die „Kappungsgrenze“

Bei Miethöhungen darf sich die Miete Neutraubling innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen.

1.6 Kündigung eines Mietverhältnisses

Der § 573 BGB regelt die „Ordentliche Kündigung des Vermieters“

Dieser kann den Mietvertrag aufkündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, aber nicht, um eine höhere Miete zu verlangen. Verletzt der Mieter seine im Mietvertrag festgesetzten Pflichten erheblich, kann der Vermieter den Mietvertrag ebenfalls kündigen.

Benötigt der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts, liegt eine sogenannte Eigenbedarfskündigung vor. Die Eigenbedarfskündigung muss ordentlich begründet werden. Ob sie wirksam ist, ist davon abhängig, ob der Vermieter den als Kündigungsgrund geltend gemachten Eigenbedarf nachweisen kann.

Der § 577 a BGB regelt eine weitere Form der Kündigung, die „Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“

„Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“. Wohnungen, die während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, können frühestens drei Jahre nach Erwerb wegen Eigenbedarfs gekündigt werden.

Zieht der Mieter jedoch in eine Eigentumswohnung zur Miete ein, gelten die regulären gesetzlichen Kündigungsfristen.

GÜLTIGKEIT

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt **ab dem 06.05.2022**. Er ist bei der Stadt Neutraubling erhältlich und auf den Internetseiten der Stadt Neutraubling abrufbar.





S T A D T

Neutraubling

IMPRESSUM

Herausgeber: © **Stadt Neutraubling | Erster Bürgermeister Harald Stadler**
Regensburger Str. 9, 93073 Neutraubling · Tel. 09401 / 800-0, Fax. 09401 / 800-66
Öffnungszeiten:
Montag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr Donnerstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch: Rathaus geschlossen

Erstellung und Fortschreibung: **EMA-Institut für empirische Marktanalysen** · Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Layout und Satz: **ManhartMedia** GmbH & Co. KG · Mintrachinger Str. 9a, 93073 Neutraubling

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels 2022 waren beteiligt:

Stadtverwaltung Neutraubling, Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V., Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.

Neutraubling, Mai 2022