

MIETSPIEGEL

STADT GERMERING

STAND 01.07.2026



Herausgegeben von:

Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter sowie den Germeringer Stadtrat.

Gültig ab 1. Juli 2026.



Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

für die Erstellung des aktuellen Mietspiegels hat im Herbst 2025 wieder die nötige, schriftliche Befragung der Mieterinnen und Mieter in Germering stattgefunden. Herzlichen Dank für die gute Beteiligung!

Anschließend wurden die Daten von der Fa. ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, die wir mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt haben, ausgewertet und aufbereitet. Das Ergebnis ist ein qualifizierter Mietspiegel, nach dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen ermitteln lässt (§558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Mit Hilfe des alle zwei Jahre erstellten Mietspiegels tragen wir sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und somit auch hoffentlich zum Rechtsfrieden bei. Denn die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist entscheidend für die Antwort auf die Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig ist. Da im Streitfall der Mietspiegel von den zuständigen Gerichten angewendet wird, lassen sich aufwändige und teure Sachverständigengutachten in der Regel vermeiden und die allermeisten Streitigkeiten um die Miethöhe außergerichtlich lösen. Zurückliegend hatten wir für das Jahr 2024 eine Indexanpassung vorgenommen.

Mein Dank gilt allen, die die Neuerstellung des Mietspiegels begleitet haben. Den Vermieterinnen und Vermietern sowie allen Mieterinnen und Mietern in Germering wünsche ich eine konfliktfreie Partnerschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Liebetruth
Oberbürgermeister

1. Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen 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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen, welche kein WC oder kein Badezimmer in der Wohnung oder keine vermietetseitig gestellte Heizung haben. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom/von Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- über Einbauküche und/oder Einbauschränke hinaus teil-(möblierten) Wohnraum
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z. B. Pflegeheim)

2. Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) können Vermieter:innen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht. In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf die Landesregierung per Verordnung die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % festsetzen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter:in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter:in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretungen von Vermieter:innen und Mieter:innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann ein/e Vermieter:in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hingewiesen werden.

Der/die Mieter:in hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter:in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die

¹ Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Dezember 2025 (GVBl. S. 718, Bayers 400-6-J)

Vermieter:in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Germering ist in der entsprechenden Verordnung der Bayerischen Staatsregierung, die bis zum 31. Dezember 2029 gilt, aufgeführt.

Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem/der vorherigen Mieter:in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. November 2025. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Germering 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation wird auf der Homepage der Stadt Germering veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für die individuelle Wohnung zu berechnen.

4.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m² in m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt 6 aufgeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe im Abschnitt 6.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
25	13,99	53	13,05	81	12,33	109	11,83	137	11,55
26	13,95	54	13,02	82	12,30	110	11,81	138	11,55
27	13,91	55	12,99	83	12,28	111	11,80	139	11,54
28	13,87	56	12,96	84	12,26	112	11,79	140	11,53
29	13,84	57	12,93	85	12,24	113	11,77	141	11,53
30	13,80	58	12,90	86	12,22	114	11,76	142	11,53
31	13,77	59	12,87	87	12,20	115	11,75	143	11,52
32	13,73	60	12,84	88	12,18	116	11,74	144	11,52
33	13,69	61	12,82	89	12,16	117	11,73	145	11,51
34	13,66	62	12,79	90	12,14	118	11,71	146	11,51
35	13,62	63	12,76	91	12,12	119	11,70	147	11,51
36	13,59	64	12,74	92	12,10	120	11,69	148	11,50
37	13,56	65	12,71	93	12,09	121	11,68	149	11,50
38	13,52	66	12,68	94	12,07	122	11,67	150	11,50
39	13,49	67	12,66	95	12,05	123	11,66		
40	13,45	68	12,63	96	12,03	124	11,65		
41	13,42	69	12,61	97	12,01	125	11,64		
42	13,39	70	12,58	98	12,00	126	11,63		
43	13,36	71	12,56	99	11,98	127	11,62		
44	13,32	72	12,53	100	11,96	128	11,62		
45	13,29	73	12,51	101	11,95	129	11,61		
46	13,26	74	12,48	102	11,93	130	11,60		
47	13,23	75	12,46	103	11,92	131	11,59		
48	13,20	76	12,44	104	11,90	132	11,58		
49	13,17	77	12,41	105	11,89	133	11,58		
50	13,14	78	12,39	106	11,87	134	11,57		
51	13,10	79	12,37	107	11,86	135	11,56		
52	13,07	80	12,35	108	11,84	136	11,56		

4.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 hinzugerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom/von der Vermieter:in gestellt werden. Haben Mieter:innen einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom/von der Vermieter:in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in Euro auf die monatliche Basis-Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Bis 1983	±0,00 €		
1984-2001	+0,62 €		
2002-2015	+0,65 €		
2016-2019	+2,18 €		
2020-2025	+3,55 €		
Ausstattung der Wohnung			
Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden	+0,61 €		
Handtuchheizkörper im Bad (<i>bei mehreren Badezimmern im am besten ausgestatteten Badezimmer</i>)	+0,70 €		
Einbauküche (<i>mind. Schränke, Arbeitsplatte und Spüle</i>) 10 Jahre oder jünger, mit mindestens 4 der folgenden 5 Ausstattungen: Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, Spülmaschine)	+1,43 €		
Aufzug vorhanden in Gebäuden mit höchstens 5 Geschossen	+0,51 €		
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,86 €		
Kein zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden) (nur in Mehrfamilienhäusern)		-0,68 €	
Überwiegend 3-Scheiben-Verbundglasfenster in der Wohnung	+0,57 €		
Modernisierungen			
Anzahl der durch Vermieter:in durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2002 . Die Maßnahme wurde ab 2010 durchgeführt . Zu den Modernisierungen zählen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) • Elektroinstallationen (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Innentüren erneuert • Wohnungseingangstür erneuert 			
1 Maßnahme ab 2010	+0,30 €		
2 Maßnahmen ab 2010	+0,60 €		
3 Maßnahmen ab 2010	+0,90 €		
4 Maßnahmen ab 2010	+1,20 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

*Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr

4.3 Spannweite

Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete kann daher durch Spannen berücksichtigt werden. 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 befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Germering bei **-15 %** und **+14 %**.

Um von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich vom ortsüblichen Standard ab

4.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²** (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren.
- Zeile F: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis F), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile G: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile G), indem Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile D) mit der Wohnfläche multiplizieren.
- Zeile H: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile H), indem Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile E) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m ²	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m ²	
D	C x 0,85	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	
E	C x 1,14	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	

5. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²		12,63 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Baujahr 1965: +0,00 €/m ² Einbauküche mit Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug, 5 Jahre alt: 1,43 €/m ² Garten zur alleinigen Nutzung: +0,86 €/m ²	+2,29 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	12,63 €/m ² + 2,29 €/m ²	14,92 €/m ²
D	C x 0,85	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	14,92 €/m ² x 0,85	12,68 €/m ²
E	C x 1,14	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	14,92 €/m ² x 1,14	17,01 €/m ²
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	14,92 €/m ² x 68 m ²	1.014,56 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	12,68 €/m ² x 68 m ²	862,24 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	17,01 €/m ² x 68 m ²	1.156,68 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 862,24 € und 1.156,68 € im Monat, mit einem Mittelwert von 1.014,56 €.

6. Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.**
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 - 1. Zuhilfenahme, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 - 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 - 3. Geschäftsräume.**

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 - 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 - 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 - 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 - 4. freiliegenden Installationen,*
 - 5. Einbaumöbeln und*
 - 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.**

(3) *Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von*

1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
3. *Türnischen und*
4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

(4) *Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese*

1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und*
2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden

Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Haus und Grund Germering e.V.

Untere Bahnhofstraße 38A

82110 Germering

Tel: 089 32 49 69 06

E-Mail: info@haus-und-grund-germering.de

Mieterverein München

Sonnenstraße 10

80331 München

Tel: 089 55 21 430

E-Mail: mail@mieterverein-muenchen.de

Eigenheimerverein Germering e.V.

Widmannstr. 14

82110 Germering

Tel: 0176 2017 2608

E-Mail: info@eigenheimerverein-germering.de

Stadt Germering

Liegenschaftsabteilung

Rathausplatz 1

82110 Germering

Tel: 089 89 419 214

Bitte beachten Sie:

Die Stadt Germering darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.