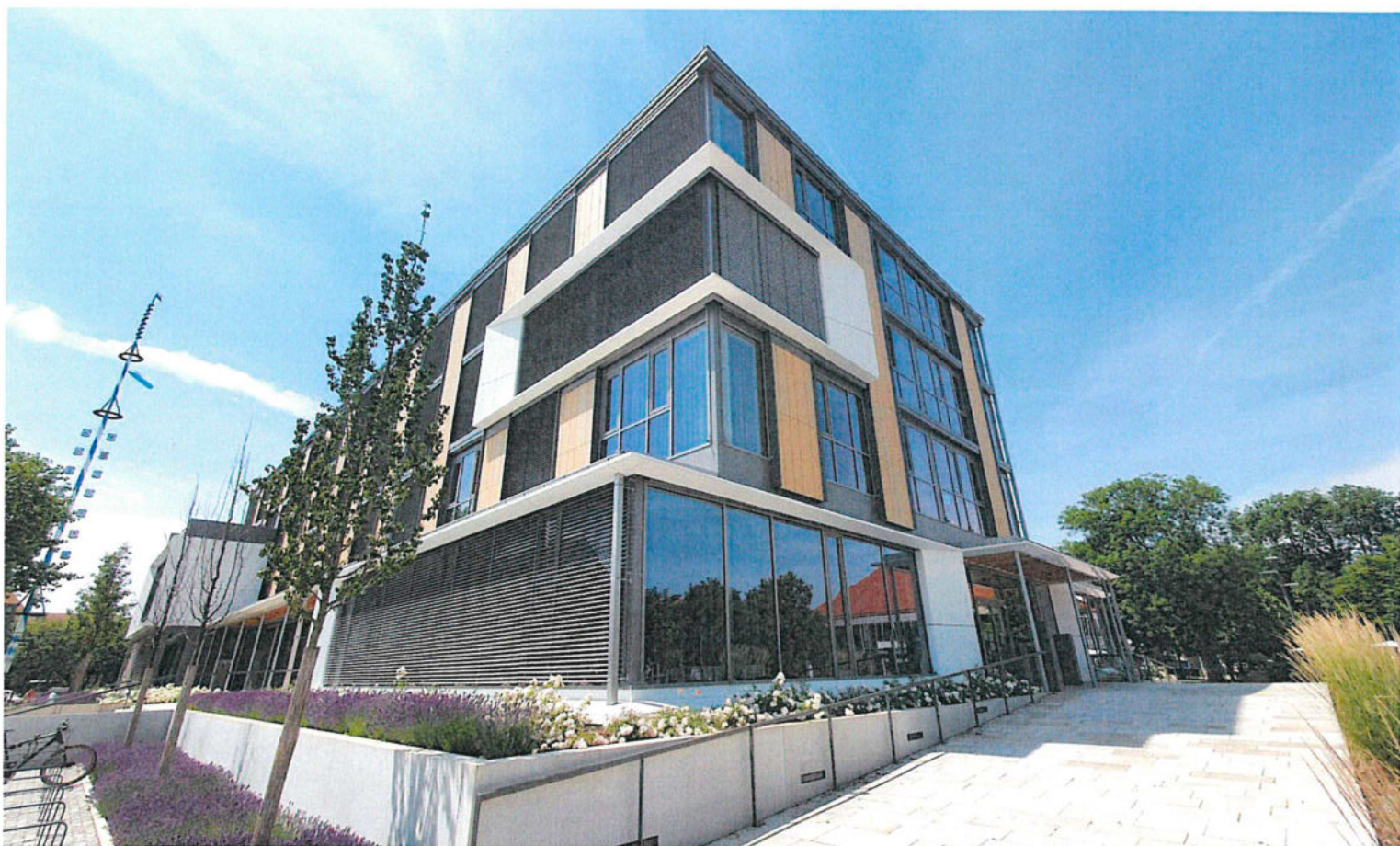




# ECHING



## **Echinger Mietspiegel 2025**

Für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von der Gemeinde Eching

## Vorwort des Ersten Bürgermeisters

---

**Liebe Echingerinnen und Echinger,**

die Nähe zu München und der gleichzeitig hohe Freizeitwert durch zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten wie unsere beiden Badeseen und die weitläufige Landschaft mit drei Naturschutzgebieten sorgen dafür, dass sich immer mehr Menschen entscheiden, in der Gemeinde Eching zu leben und zu wohnen. Dies hat sich auch auf die Mietpreise ausgewirkt, die in den letzten Jahren stark gestiegen sind.



Aber in welchem Bereich liegt ein fairer Mietpreis? Um dies herauszufinden und Transparenz über den örtlichen Mietmarkt zu schaffen, haben wir als Gemeinde 2023 erstmals einen qualifizierenden Mietspiegel erstellen lassen. Dieser wurde 2025 auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben und bietet sowohl Vermietern als auch Mietern eine Orientierungshilfe für die Gestaltung eines fairen Mietpreises. Beide Vertragsparteien können mit diesem Instrument verlässlich feststellen, ob die Höhe der vereinbarten Miete oder Mieterhöhungsverlangen angemessen und realistisch sind. Im Streitfall soll der Mietspiegel zur Befriedung beitragen.

Der Mietspiegel wurde durch die beiden örtlichen Interessenvertretungen, den Haus- und Grundbesitzerverein Freising und Umgebung e.V. und den Mieterverein Neufahrn-Eching e.V., anerkannt und per Beschluss des Gemeinderats bestätigt.

Ich wünsche Mietern wie Vermietern, dass sie mithilfe dieses Zahlenwerks einvernehmlich einen fairen Mietpreis ermitteln und vereinbaren, der ihnen als Basis für ein vertrauensvolles und friedliches Mietverhältnis dienen möge.

Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung dieses qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben.

Eching, 01. April 2025



Sebastian Thaler  
Erster Bürgermeister

**Zusätzliche Hinweise zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze, die nicht Bestandteil des gemäß § 558d BGB qualifizierten Echinger Mietspiegels 2025 sind:**

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 556d BGB darf die Miete in der Gemeinde Eching zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Es gibt allerdings Ausnahmeregelungen: § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung. Nach § 556f BGB sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Regulierung ebenso ausgenommen wie die erste Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. § 556g BGB befasst sich mit den Rechtsfolgen und der Auskunft über die Miete.

Nach der **Mieterschutzverordnung** der Bayerischen Staatsregierung vom 14. Dezember 2021 in Verbindung mit § 558 BGB darf die Miete in der Gemeinde Eching bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zudem innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 15 % erhöht werden.

Diese Regulierungen gelten bis zum 31. Dezember 2025.

**Die obigen Hinweise sind kein Bestandteil dieses gemäß § 558d BGB qualifizierten Mietspiegels!**

## Der Echinger Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

---

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Eching vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2023 auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes von September 2022 bis September 2024. Der Echinger Mietspiegel 2025 ist von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie von der Gemeinde Eching als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden und tritt zum 01.04.2025 in Kraft.

### Rechtliche Grundlagen

---

Ein 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 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). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Vertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der *Mietspiegel* herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kappungsgrenze für Eching) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

### Datengrundlage und Datenauswertung

---

Beim Echinger Mietspiegel 2025 handelt es sich um eine Fortschreibung der letzten Neuerstellung, die sowohl in Bezug auf die Datenerhebung als auch in Bezug auf die Datenauswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist. Der Mietspiegel 2023 basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe zum Stichtag 1. September 2022 per schriftlicher Befragung und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Die Auswertungen wurden mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt.

### Geltungsbereich des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel **gilt** ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Er **gilt** insbesondere **nicht** für:

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden sind (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)
- Wohnungen für die (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes sind (*z.B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“*)
- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet sind (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr*)

Für folgende besondere Wohnungsklassen, über die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar:**

- Wohnungen für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeistertätigkeit*) ermäßigte Mieten vereinbart wurden
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (*gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)

## **Mietbegriff**

---

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter**. Die Nettokaltmiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

## **Aufbau des Mietspiegels**

---

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 und 2. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche enthalten (= Basis-Nettokaltmiete).

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung noch genauer spezifiziert. Tabelle 2 enthält Zu- bzw. Abschläge (in Prozent der Basis-Nettokaltmiete) je nach Baujahr, Modernisierung, Sanitärausstattung, besonderer Wohnwertmerkmale sowie der Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

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

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	19,12	51	14,07	77	12,37	103	11,69	129	11,57
26	18,75	52	13,97	78	12,33	104	11,67	130	11,58
27	18,41	53	13,88	79	12,29	105	11,66	131	11,58
28	18,09	54	13,78	80	12,25	106	11,65	132	11,59
29	17,79	55	13,70	81	12,21	107	11,64	133	11,60
30	17,51	56	13,61	82	12,18	108	11,63	134	11,60
31	17,25	57	13,53	83	12,15	109	11,62	135	11,61
32	17,00	58	13,45	84	12,11	110	11,61	136	11,62
33	16,77	59	13,38	85	12,08	111	11,60	137	11,63
34	16,55	60	13,30	86	12,05	112	11,59	138	11,64
35	16,34	61	13,23	87	12,02	113	11,59	139	11,65
36	16,15	62	13,16	88	11,99	114	11,58	140	11,66
37	15,96	63	13,10	89	11,97	115	11,58	141	11,67
38	15,78	64	13,03	90	11,94	116	11,57	142	11,68
39	15,61	65	12,97	91	11,92	117	11,57	143	11,69
40	15,45	66	12,91	92	11,89	118	11,56	144	11,70
41	15,29	67	12,85	93	11,87	119	11,56	145	11,72
42	15,15	68	12,80	94	11,85	120	11,56	146	11,73
43	15,01	69	12,74	95	11,82	121	11,56	147	11,74
44	14,87	70	12,69	96	11,80	122	11,56	148	11,76
45	14,74	71	12,64	97	11,78	123	11,56	149	11,77
46	14,62	72	12,59	98	11,77	124	11,56	150	11,79
47	14,50	73	12,54	99	11,75	125	11,56		
48	14,38	74	12,50	100	11,73	126	11,56		
49	14,27	75	12,45	101	11,72	127	11,57		
50	14,17	76	12,41	102	11,70	128	11,57		

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Eching 13,29 €/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettokaltmiete:**

Art des Zu- bzw. Abschlags (bitte Erläuterungen auf der nächsten Seite beachten)	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag bei Vorhandensein des Merkmals
<b>Baujahr</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden)		
Baujahr bis 1977	- 12 %	
Baujahr 1978 bis 1994	- 9 %	
Baujahr 1995 bis 2001	- 3 %	
Baujahr 2002 bis 2009	0 %	
Baujahr 2010 bis 2015	+ 7 %	
Baujahr 2016 bis 2022	+ 17 %	
<b>Modernisierungen</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden)		
Kein Modernisierungsmerkmal	0 %	
Eine Modernisierung wurde durchgeführt	+ 4 %	
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt	+ 9 %	
<b>Sanitärausstattung</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden!)		
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (0 bis 2 Merkmale)	- 6 %	
Leicht unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (3 Merkmale)	- 3 %	
Durchschnittliche Sanitärausstattung (4 Merkmale)	0 %	
Leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung (mind. 5 Merkmale)	+ 3 %	
<b>Besondere Wohnwertmerkmale</b>		
Komplette Einbauküche vorhanden ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	+ 4 %	
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume ( <i>z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/ Designböden</i> )	+ 4 %	
Einbauschränke außerhalb der Küche	+ 5 %	
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen	+ 3 %	
3-Scheiben-Wärmeschutzfenster ( <i>drei fest verbundene Scheiben</i> )	+ 3 %	
<b>Wohnlage auf Ebene der Ortsteile</b> (eine Möglichkeit muss gewählt werden)		
Ortskern, Dietersheim, Hollern (bzw. Am Geflügelhof)	0 %	
Deutenhausen, Günzenhausen, Ottenburg	- 15 %	
<b>Wohnlage auf kleinräumiger Ebene</b>		
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf ( <i>z B. Nahrungsmittel</i> ) zu Fuß bis unter 300 m entfernt (300 m ≈ 5 Gehminuten)	+ 4 %	
Wohnung an einer Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen bzw. an der S-Bahn-Strecke	- 4 %	
Wohnung an einer Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen	- 2 %	
	<b>Summe der Zu- und Abschläge</b>	

## Erläuterungen zu Tabelle 2

---

### Allgemein gilt:

Tabelle 1 darf bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 betrachtet werden.

Die genannten Ausstattungen müssen **vom Vermieter gestellt** sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden. Eventuelle Mietpreisminderungen für Eigenleistungen müssen ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

### Baujahr:

Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. *Dachgeschossausbau*) gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

### Modernisierungen:

Modernisierungsmaßnahmen nach dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführt, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten:

- Sanitäreinrichtungen (*mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken*)
- Elektroinstallation

Wenn keine der genannten Maßnahmen durchgeführt wurde, liegt kein Modernisierungsmerkmal vor. Trifft eine Maßnahme zu, beträgt der Zuschlag + 4 %. Beim Vorliegen beider Maßnahmen liegt der Zuschlag bei + 9 %. Die Zuschläge gelten nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2010.

### Sanitärausstattung:

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung sind folgende Merkmale zu berücksichtigen (*bei mehreren Bädern das am besten ausgestattete Bad beschreiben*):

- Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (*Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette*) geschützt durch z.B. Fliesen
- Bodenfliesen **oder** gleichwertiger Bodenbelag
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne **und** separate Duschkabine
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne Schwelle*)
- Mind. 2 Waschbecken
- Fenster **oder** Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)
- Zweites WC (*Gäste-WC*)

Eine durchschnittliche Sanitärausstattung ist gegeben, wenn 4 Merkmale vorliegen. Liegt kein Merkmal oder liegen 2 Merkmale vor, handelt es sich um eine unterdurchschnittliche, bei 3 Merkmalen um eine leicht unterdurchschnittliche Sanitärausstattung. Badezimmer mit mindestens 5 Merkmalen weisen eine leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung auf.

## Berücksichtigung von Spannen

---

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von  $\pm 13$  Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Baujahresklasse 1995 bis 2001 mit leicht unterdurchschnittlicher Sanitärausstattung usw.) innerhalb dieser Spannbreite.

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

Ein Abweichen von der anhand Tabelle 1 und 2 ermittelten durchschnittlichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich anhand **nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale** zu begründen (siehe Urteil des Bundesgerichtshofs BGH – VIII ZR 227/10). Alle Merkmale mit signifikantem Einfluss auf die Miete sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale können daher nicht im Rahmen der Spanne verwendet werden. Der nicht feststellbare Einfluss dieser Merkmale auf die Miete liegt u.a. daran, dass sie zum Wohnungsstandard gehören oder in der Stichprobe zu selten vorkamen, um einen statistisch gesicherten Einfluss feststellen zu können. Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von bis zu  $\pm 13$  Prozent auf die Nettokaltmiete ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind jedoch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale oder der erhobenen, aber nicht zusätzlich mietpreisbeeinflussenden Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden und **keinen** nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgend aufgelistet:

- Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus, Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen/Geschosse im Gebäude
- Lage der Wohnung im Gebäude (Erdgeschoss/Hochparterre, Obergeschoss, mehrere Geschosse)
- Wohnungstyp (Dachgeschoss-, Maisonette-Wohnung)
- Anzahl der Zimmer in der Wohnung
- Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia, Garten zur alleinigen Nutzung sowie Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien
- Auf dem Grundstück zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz
- Ausstattungsmerkmale der Wohnung/des Gebäudes: Warmwasserversorgung in der Küche, Rohboden in mind. der Hälfte der Räume, Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner, Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne, Abstellraum in der Wohnung (*kein Einbauschränk, mind. 1 m<sup>2</sup>*), zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (*abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden*), Trockenraum, überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück, Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mind. der Hälfte der Räume, Fußbodenheizung in mind. der Hälfte der Räume
- Barrierefreiheit der Wohnung: stufenloser Zugang zur Wohnung, alle Türen mind. 80 cm breit, Schwellenfreiheit in der Wohnung
- Einschränkungen: Installationsleitungen (*Strom, Wasser, Gas*) über Putz, Durchgangszimmer, mind. ein Zimmer ohne fest installierte Heizung
- Kleinräumige Wohnlagemerkmale: Grad der Begrünung unmittelbar vor und hinter dem Gebäude, Wohnung in Anliegerstraße, Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich bzw. Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (*z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Park*), fußläufige Erreichbarkeit von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, der S-Bahn-Haltstelle Eching, Bushaltestellen sowie Grün-, Sportanlage oder Kinderspielplatz, Lärmpegel (*z.B. Straßen-, Bahn- Industrielärm usw.*), Grad sonstiger Beeinträchtigungen (*z.B. durch Rauch,*

*Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)*

- Heizungstyp: Nachtspeicherheizung, Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung
- Fenstertyp: 2-Scheiben-Verbundglasfenster, Kastenfenster/Doppelflügel fenster, Einfachverglasung
- Energetische Sanierung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsinstallation
- Energiekennwert

Nicht ausgewertet werden konnten Wohnwertmerkmale, welche in zu geringer Anzahl in der Stichprobe vorhanden waren. Diese sind:

- Lage der Wohnung im Keller/Souterrain/Untergeschoss oder Gartengeschoss
- Einliegerwohnung
- Wohnung befindet sich in Fußgängerzone
- Einzelöfen bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke und Kellerdeckendämmung ab 2016

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	12,69 €/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995		3
	Modernisierung	Kein Modernisierungsmerkmal	0	
	Sanitärausstattung	Wände gefliest Bodenfliesen Handtuchheizkörper Fenster	0	
	Besondere Wohnwertmerkmale	Komplette Einbauküche	4	
	Wohnlage	Ortskern Nahrungsmittelgeschäft unter 300 m entfernt	4	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>8</b>	<b>3</b>

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> :			12,69
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	
		8	–	3	= 5
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100
		12,69	x	5	: 100 = 0,6345
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	
		12,69	+	0,6345	=13,3245
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=
		13,3245	x	70	932,72

Aufgrund der Spannweite von ± 13 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 932,72 € ± 121,25 €, also zwischen 811,47 € und 1.053,97 €.

## Auskunft zum Mietspiegel

---

### Gemeinde Eching

Hauptverwaltung  
Bürgerplatz 1  
85386 Eching  
Tel.: 089 319000-1001/-1002/-1003  
Fax: 089 319000-1099  
E-Mail: [gemeinde@eching.de](mailto:gemeinde@eching.de)  
Homepage: <https://www.eching.de>

### Mieterverein Neufahrn-Eching e.V.

Grünecker Str. 2c  
85375 Neufahrn b. Freising  
Tel.: 08165 5979  
Fax: 08165 908007  
E-Mail: [mieterverein.neufahrn-eching@t-online.de](mailto:mieterverein.neufahrn-eching@t-online.de)  
Homepage: <https://www.mieterverein-neufahrn-eching.de>

### Haus- und Grundbesitzerverein Freising e.V.

Ottostr. 7  
85354 Freising  
Tel.: 08161 13382  
Fax: 08164 42825  
E-Mail: [info@haus-und-grund-freising.de](mailto:info@haus-und-grund-freising.de)  
Homepage: <https://www.hausundgrund.de/verein/freising/>

### Bitte beachten Sie:

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

Einen Onlinerechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter:  
<https://mietspiegel-berechnen.de/eching2025>

## Urheberrechte

---

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Gemeinde Eching vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

## Impressum

---

**Herausgeber:**  
Gemeinde Eching  
Bürgerplatz 1  
85386 Eching  
<https://www.eching.de>

**Datenanalyse und Auswertung:**  
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg  
<https://www.alp-institut.de>