

# Fürther Mietspiegel 2011

für Altbauwohnungen  
und freifinanzierte Neubauwohnungen

**Gemeinsam erstellt von:**

**Haus & Grund Fürth**

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Fürth und Umgebung e.V.

**Mieterverein Fürth  
und Umgebung e.V.**

im Einvernehmen mit der  
**Stadt Fürth**

Stand 01. Juli 2011

# Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite

## Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Durch das Punktesystem wird die Wohnungsqualität als "einfach", "normal" oder "gut" bestimmt. Es können auch **halbe** Punkte vergeben werden.

Eine Wohnung gilt als

- gut** wenn sie 4 oder mehr Punkte erreicht
- normal** wenn sie 0 bis unter 4 Punkte erreicht
- einfach** wenn sie weniger als 0 Punkte erreicht

### Positive Merkmale

- + Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Laminat)
- + Fenster mit Isolierverglasung
- + Abstellraum über 1 m<sup>2</sup> in der Wohnung
- + Nutzbarer Balkon oder Loggia bis 8 m<sup>2</sup>
- + **oder** Balkon, Loggia, Terrasse über 8 m<sup>2</sup>
- + Aufzug
- + Bad/WC getrennt
- + Aufgelockert Bauweise mit Grünflächen
- + **oder** Villenviertel

*Wohnwerterhöhende Sondermerkmale*

( höchstens 4)

- + \_\_\_\_\_
- + \_\_\_\_\_
- + \_\_\_\_\_
- + \_\_\_\_\_

Punkte

+1	
+2	
+1	
+1	
+2	
+1	
+1	
+1	
+2	

Summe der positiven Punkte

+1	
+1	
+1	
+1	

### Negative Merkmale

- Toilette außerhalb der Wohnung
- Ungünstiger Grundriß
- Belästigung durch Umwelteinflüsse
- Keine Schallschutzfenster an bes. lärmbel. Straßen (ab 75 dBA)
- Einfachverglasung der Fenster
- Weder Keller noch Boden noch Abstellraum außerhalb der Wohnung

*Wohnwertmindernde Sondermerkmale*

( höchstens 4)

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

-3	
-1	
-1	
-1	
-2	
-2	

Summe der negativen Punkte

-1	
-1	
-1	
-1	

Summe der positiven Punkte

Summe der negativen Punkte

GESAMTPUNKTZAHL


# Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Fürth

Stand: 01. Juli 2011

Alle Beträge sind in EURO angegeben

**Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite**

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus			Einfamilienhaus		
	ohne Bad/Du ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung	ohne Bad/Du ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung
<b>bis 1918</b>						
einfach	1,79 – 2,46	1,99 – 2,98	2,88 – 3,70	1,85 – 2,60	2,27 – 3,15	2,60 – 3,57
normal	2,40 – 3,09	3,01 – 3,64	3,43 – 4,25	2,40 – 3,15	3,01 – 3,70	3,57 – 4,25
gut	3,09 – 3,90	3,64 – 4,32	4,11 – 4,80	3,15 – 3,98	3,70 – 4,32	4,25 – 5,15
<b>1919 bis 1948</b>						
einfach	1,99 – 2,88	2,40 – 3,15	3,22 – 3,91	2,28 – 3,01	2,53 – 3,43	2,88 – 3,91
normal	2,60 – 3,36	3,09 – 3,90	3,90 – 4,38	3,01 – 3,43	3,43 – 3,98	3,78 – 4,59
gut	3,61 – 4,04	3,90 – 4,52	4,25 – 4,94	3,43 – 4,25	3,98 – 4,59	4,52 – 5,28
<b>1949 bis 1960</b>						
einfach	2,23 – 3,71	2,42 – 3,47	3,03 – 3,96		2,71 – 3,47	3,09 – 3,96
normal	2,78 – 3,90	2,97 – 3,96	3,58 – 4,45		3,03 – 4,02	3,58 – 4,52
gut	3,47 – 4,21	3,58 – 4,45	4,21 – 4,88		3,70 – 4,76	4,21 – 5,44
<b>1961 bis 1970</b>						
einfach	2,42 – 3,71	2,72 – 4,27	3,21 – 4,57		2,78 – 4,14	3,09 – 4,63
normal	2,97 – 3,89	3,47 – 4,76	3,65 – 4,88		3,47 – 4,57	3,28 – 5,19
gut	3,58 – 4,21	3,96 – 5,38	4,45 – 5,44		4,02 – 5,38	4,52 – 5,63
<b>1971 bis 1980</b>						
einfach			4,63 – 5,19			5,19 – 5,63
normal			5,19 – 6,65			5,63 – 6,65
gut			5,40 – 7,00			6,00 – 7,02
<b>1981 bis 1990</b>						
gut			6,38 – 7,43			6,38 – 7,43
<b>1991 bis 2000</b>						
gut			7,94 – 8,38			8,16 – 8,49

# Erläuterungen zum Fürther Mietspiegel 2011

Der Fürther Mietspiegel soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen und Streit oder Gerichtsverfahren zu vermeiden. Er stellt keine verbindliche Festsetzung von Miethöhen dar und ist als Beweismittel für eine bestimmte Miethöhe nicht geeignet. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete auf einen bestimmten Betrag kann aus dem Mietspiegel nicht hergeleitet werden.

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte Wohnungen, er kann nicht auf Wohnungen angewendet werden, die der Preisbindung unterliegen.

Dieser Mietspiegel enthält Nettomieten und geht davon aus, dass der Mieter vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Daneben können Heizungskosten und sonstige Betriebskosten im Sinn der Betriebskostenverordnung gesondert berücksichtigt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist mit Hilfe des Punktesystems zunächst die Wohnungsqualität zu bestimmen. Wohnwertbestimmende Sondermerkmale können nur angesetzt werden, wenn sich dadurch die Qualität erheblich erhöht. In Betracht kommen als erhöhend z.B. vollständige Badrenovierung, Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung, Gartenbenutzung bei Mehrfamilienhäusern (bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgesetzt), als mindernd wirkt sich z.B. aus, wenn die Toilette von mehreren Parteien benutzt werden muß oder wenn im Ein- oder Zweifamilienhaus ein Garten nicht benutzt oder nicht mitbenutzt werden kann.

Anschließend ist die Wohnung unter Berücksichtigung der Grundausstattung, der Baualtersklasse und der Wohnfläche in das entsprechende Feld auf Seite 3 einzuordnen. Einer Zentralheizung kann eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung gleichgesetzt werden,

wenn sämtliche Räume durch die Anlage angemessen erwärmt werden und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt, eine Nachtstromspeicherheizung kann einer Zentralheizung nicht gleichgestellt werden.

Grundsätzlich ist bei Baujahren, die in der Mitte der Altersklassen liegen, aus den jeweiligen Preisspannen der mittlere Bereich anzusetzen, bei Baujahren, die näher am Beginn oder Ende der entsprechenden Altersklasse liegen, sind Abzüge oder Zuschläge bis zum niedrigsten oder höchsten Betrag des Rasterfeldes vorzunehmen. Dazu können jedoch die Anzahl der Punkte bei der Ermittlung der Wohnungsqualität und im Punktesystem nicht berücksichtigte Qualitätsmerkmale eine Abweichung nach oben oder unten innerhalb der Preisspanne rechtfertigen. Zu beachten ist hier auch, dass Wohnungen im Erdgeschoß und im Dachgeschoß im Allgemeinen billiger sind als Wohnungen im ersten und im zweiten Stock. Abschläge sind auch gerechtfertigt für Wohnung ab dem 4. Obergeschoß, wenn kein Aufzug vorhanden ist. Die Ober- oder Untergrenze kann aber nur erreicht werden, wenn mehrere weitere positive oder negative Merkmale zusammenreffen.

Für die Bestimmung der Baualtersklasse ist grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgeblich. Bei einer generalsanierten Wohnung kann das Jahr der Fertigstellung der Renovierung angesetzt werden, wenn die gesamte Wohnung dadurch in einen Zustand versetzt worden ist, der dem technischen Standard von Neubauwohnungen im Jahr der Renovierung entspricht, insbesondere bezüglich Lärmschutz, Energieeinsparung, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation. Hier kommen Abzüge innerhalb der Preisspanne in Betracht, wenn Treppenhaus und Umfeld nicht dem Standard bei Neubauten im Renovierungsjahr entsprechen.

Der Fürther Mietspiegel 2011 ist nicht qualifiziert im Sinn von § 558 d BGB.

## Auskünfte erteilen:

Sozialamt der Stadt Fürth - Wohnungsfürsorge  
Königsplatz 2, 90762 Fürth – Telefon 974-1781

Für ihre Mitglieder:

Haus & Grund Fürth  
Königsplatz 7, 90762 Fürth Telefon 7714 00  
[www.hausundgrund-fuerth.de](http://www.hausundgrund-fuerth.de) – [verein@hausundgrund-fuerth.de](mailto:verein@hausundgrund-fuerth.de)

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.  
Gustav-Schickedanz-Straße 8, 90762 Fürth Tel. 772549  
[www.mieterverein-fuerth.de](http://www.mieterverein-fuerth.de) – [info@mieterverein-fuerth.de](mailto:info@mieterverein-fuerth.de)