

## 4. Roßtaler Mietenspiegel

### für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen

Gemeinsam erstellt von:

**Haus- und Grundbesitzerverein  
Fürth und Umgebung e.V.**

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

im Einvernehmen mit dem

**Markt Roßtal**

Stand 1.1.1997

Für die Ortsteile Buchschwabach, Raitersaich, Clarsbach, Buttendorf, Herboldshof, Kernmühle, Neuses, Stöckach, Weitersdorf, Kastenreuth, Kleinweismannsdorf, Großweismannsdorf, Defersdorf und Oedenreuth gilt dieser Mietenspiegel mit einem Abschlag bis zu 10 % zu den Richtsätzen.

Beachten Sie bitte die [Erläuterungen](#).

<b>Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m<sup>2</sup> für Wohnungen in Roßtal Stand 1. 1. 1997</b>						
<b>Objekt und Ausstattung</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>			<b>Ein- oder Zweifamilienhaus</b>		
<b>Baujahr und Wohnungsqualität</b>	Spülklosett Ofen- heizung Holz, Kohle	Spülklosett Bad / Dusche und gehob. Heizung (Öl, Gas, Strom)	Spülklosett Bad / Dusche Zentral- heizung	Spülklosett Ofen- heizung Holz, Kohle	Spülklosett Bad / Dusche und gehob. Heizung (Öl, Gas, Strom)	Spülklosett Bad / Dusche Zentral- heizung
<b>vor 1919</b>						
einfach	2,40 - 2,80	2,40 - 3,00	2,90 - 4,00	1,90 - 3,10	2,50 - 3,40	3,10 - 4,50
mittel	2,50 - 3,20	2,50 - 3,50	3,30 - 4,00	2,90 - 3,50	3,50 - 4,30	4,10 - 4,60
gut	2,80 - 4,36	3,50 - 4,50	4,00 - 5,00	3,40 - 4,50	4,20 - 4,80	4,70 - 6,00
<b>von 1919 - 1948</b>						
einfach	2,50 - 3,50	3,50 - 4,50	3,50 - 4,90	2,20 - 3,00	2,70 - 3,30	4,00 - 5,00
mittel	2,80 - 3,50	3,50 - 4,50	4,50 - 4,90	2,60 - 3,30	3,30 - 4,00	4,50 - 5,50
gut	3,30 - 4,40	4,20 - 4,80	4,70 - 5,10	3,30 - 4,40	4,00 - 5,00	4,80 - 8,00

<b>von 1949 - 1959</b>						
einfach	2,50 - 3,20	2,10 - 3,50	3,50 - 4,20	-	3,10 - 4,00	4,00 - 5,00
mittel	3,40 - 4,50	3,60 - 4,60	3,90 - 5,30	-	3,80 - 4,70	4,20 - 5,50
gut	4,10 - 5,00	4,50 - 5,50	4,80 - 6,00	-	4,50 - 5,30	5,00 - 6,00
<b>von 1960 - 1972</b>						
einfach	-	4,20 - 5,50	4,70 - 5,50	-	-	4,60 - 6,00
mittel	-	5,00 - 5,80	5,50 - 7,00	-	-	5,10 - 6,50
gut	-	5,50 - 6,80	4,70 - 7,50	-	-	6,20 - 7,20
<b>von 1973 - 1982</b>						
einfach	-	5,00 - 5,60	5,00 - 6,10	-	-	4,90 - 6,50
mittel	-	5,10 - 6,10	6,10 - 8,00	-	-	5,80 - 7,50
gut	-	5,40 - 7,30	5,70 - 8,40	-	-	4,20 - 8,00
<b>von 1983 - 1996</b>						
einfach	-	-	5,80 - 10,00	-	-	6,30 - 10,00
mittel	-	-	8,00 - 10,00	-	-	6,50 - 12,00
gut	-	-	6,35 - 10,00	-	-	6,80 - 13,50

### **Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität:**

Die Feststellung, ob eine Wohnung als einfach, mittel oder gut zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden.

Dabei sind die zu den genannten Merkmalen gehörigen Zahlen zusammenzuzählen bzw. Abzüge für nachteilige Faktoren zu machen.

<b>Ausstattung und Lage der Wohnung:</b>	
Holzfußböden	1
Parkett-, Linoleum-, Kunststoffböden	2
Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen (ab 75 dBA)	2
Verbund- oder Drehkipfenster	2
Fenster mit Isolierverglasung	3
Häuser mit Vollwärmeschutz	4
Abstellraum in der Wohnung	1

Keller und/oder Boden	1
Balkon	1
Aufzug	1
Kabelfernsehen	1
Abgelegen	1
Verkehrsgünstig	2
Zentral	3
Vorderhaus	2
Hinterhaus	1
Städtisches Wohnviertel	1
Aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen	2
Villenviertel	3
<b>Abzüge für</b>	
Wohnungen mit Spülklosett, Bad/Dusche u. Kohleöfen	-1
Nicht abgeschlossene Wohnung	-1
Klosett außerhalb der Wohnung	-1
Ungünstigen Grundriß	-1
Öfen, Herde usw. im Mietereigentum	-1
Belästigung durch Lärm, Geruch usw.	-1
Keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen (ab 75 dBA)	-2

Eine Wohnung gilt als

einfach, wenn sie bis 6 Punkte  
mittel, wenn sie von 7 bis 10 Punkte  
gut, wenn sie mehr als 10 Punkte

erhält

---

### **Erläuterungen zum Mietenspiegel**

Die Tabelle stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist als Richtlinie zu verstehen und soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren.

Aus der Tabelle ist auch kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten. Die Sätze gelten bis auf weiteres. Zu gegebener Zeit werden die Sätze auf der Grundlage der im Lebenshaltungsindex des Statistischen Bundesamtes ausgewiesenen

Mietindexzahlen fortgeschrieben. Unberücksichtigt blieben die Mieten von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und von Genossenschaften. Gleichwohl können Tabelle und Erhöhungsverfahren im Rahmen des Gemeinnützigkeitsgesetzes auch von diesen angewendet werden.

Für bestimmte Jahrgänge konnten keine Angaben gemacht werden, weil nicht genügend Material vorliegt.

Die Tabelle gilt nur für Alt- und freifinanzierte Neubauwohnungen. Sie ist nicht auf die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) anwendbar. Hier sind für die Mietgestaltung andere Gesichtspunkte maßgebend (Kostenmiete).

Die Mieten sind Nettomieten. Wasser- und Kanalgebühren, Heizungskosten, Kehrrichtabfuhrgebühren und sonstige Nebenkosten sind gesondert zu entrichten. Eine evtl. Möblierung ist gesondert zu bewerten, ebenso die Vermietung einer Garage, die Nutzung eines Gartens usw. Falls sich Nebenkosten erhöhen, können sie nach § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe umgelegt werden.

Zur Feststellung der Vergleichbarkeit sind in der Tabelle zunächst die Grundausstattung der Wohnungen, das Baujahr sowie die Einteilung in Mehrfamilien-, und Ein- oder Zweifamilienhäuser fest vorgegeben. Die Erfassung der sonstigen Vergleichsmerkmale (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit der Lage) erfolgt durch die allgemeinen Begriffe „einfach, mittel, gut“. Hier kann das Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität hilfreich sein.

**Anmerkung:** Für eine vollständig renovierte Wohnung ist selbstverständlich ein entsprechender Aufschlag auf die jeweiligen Richtpreise zulässig. Die jeweiligen Preisspannen schließlich zeigen, daß auch vergleichbare Wohnungen Preisunterschiede aufweisen können. Es sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Als normale Wohnungsgröße werden etwa 50 bis 70 m<sup>2</sup> angenommen. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der qm-Preis. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als Großwohnungen. Für besonders gut ausgestattete kleine Neubauwohnungen (Appartementwohnungen) werden die Tabellensätze möglicherweise nicht ausreichen, ebenso bei Bestausstattung, etwa mit Fahrstuhl, Müllschlucker usw. Ein ungünstiger Grundriß mindert den Preis. Dasselbe trifft für Wohnungen zu, die gefangene Räume und lange, enge Fluren haben. Nachteilig ist ferner eine überdurchschnittliche Raumhöhe. Ein Abschlag ist auch gerechtfertigt, wenn die Toilette von mehreren Mietern gemeinschaftlich benutzt wird. Ebenso kann die Stockwerklage den Preis beeinflussen. Das Erd- und das Dachgeschoß sind allgemein billiger als der 1. und 2. Stock. Dies gilt auch für Wohnungen in höheren Geschossen, falls kein Fahrstuhl vorhanden ist. Keller- und Bodenräume können nicht als Wohnfläche angerechnet werden. Balkonflächen sind nur mit 25 % als Wohnfläche ansetzbar.

Bei Anwendung der Tabelle ist der Gebrauchswert der Ausstattung zu berücksichtigen. Eine Wohnung etwa mit freistehender Badewanne, mit Ölfarbanstrich und Kohlebadeofen hat einen geringeren Gebrauchswert als eine Wohnung mit eingebauter Badewanne, gekachelten Wänden und

neuezeitlichem Warmwasserbereiter. Eine gut ausgestattete Wohnung verfügt über eine neuezeitliche Kücheneinrichtung.

Schließlich ist der Erhaltungszustand der Wohnung wichtig. Eine gut instandgehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein. Eine Rolle spielt ferner, ob die Wohnung in der letzten Zeit eine Verbesserung der Ausstattung erfahren hat.

**Auskünfte erteilen:**

**Markt Roßtal**, Rathaus, Zi. 120/E - Telefon (0 91 27) 90 10-22

für seine Mitglieder

**Haus- und Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V.**

90762 Fürth, Königsplatz 7, Telefon (09 11) 77 14 00

für seine Mitglieder

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

90762 Fürth, Gebhardtstraße 2 (Bahnhofcenter), Telefon (09 11) 77 25 49