



## 5. Roßtaler Mietenspiegel (einfacher Mietenspiegel)

für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen

Erstellt vom

Markt Roßtal

**Stand: 01.01.2010**

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*.

---

**5. Roßtaler Mietenspiegel (einfacher Mietenspiegel)**  
**Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in €/m<sup>2</sup>**  
**für Wohnungen in Roßtal**  
Stand: 01.01.2010

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus			Ein- oder Zweifamilienhaus		
	Spülklosett, Ofenheizung (Holz, Kohle)	Spülklosett, Bad, Dusche, und gehobene Heizung (Öl, Gas, Strom)	Spülklosett, Bad, Dusche, Zentralheizung	Spülklosett, Ofenheizung (Holz, Kohle)	Spülklosett Bad / Dusche und gehobene Heizung (Öl, Gas, Strom)	Spülklosett Bad / Dusche Zentralheizung
<b>vor 1919</b>						
einfach	-	3,65 – 4,00	-	-	-	-
mittel	-	3,80 – 4,55	-	-	-	-
gut	-	4,20 – 5,00	2,24 – 4,16	-	-	3,73 – 4,48
<b>von 1919 - 1948</b>						
einfach	-	3,57 – 4,00	-	-	3,33 – 4,00	-
mittel	-	3,80 – 4,10	-	-	1,50 – 4,50	3,68 – 5,92
gut	-	4,00 – 4,20	3,25 – 5,30	-	4,05 – 4,66	5,00 – 6,40
<b>von 1949 - 1959</b>						
einfach	-	-	3,30 – 3,80	-	-	3,10 – 4,00
mittel	-	-	3,41 – 3,71	-	-	2,85 – 6,78
gut	-	-	4,80 – 5,44	-	-	3,84 – 6,70
<b>von 1960 - 1972</b>						
einfach	-	-	4,00 – 4,58	-	-	5,71 – 5,03
mittel	-	-	4,73 – 5,19	-	-	4,98 – 5,21
gut	-	-	4,03 – 6,50	-	-	3,96 – 5,71
<b>von 1973 - 1982</b>						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	3,68 – 5,50	-	-	4,00 – 5,10
gut	-	-	4,08 – 5,50	-	-	2,33 – 5,58
<b>von 1983 - 1996</b>						
einfach	-	-	-	-	-	5,40 – 5,68
mittel	-	-	5,20 – 6,00	-	-	4,61 – 6,00
gut	-	-	3,88 – 7,61	-	-	4,29 – 7,67
<b>von 1997 - 2009</b>						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	6,00 – 6,27	-	-	5,40 – 6,20
gut	-	-	5,57 – 6,41	-	-	5,46 – 6,93

## *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>	
Parkett-, Linoleum-, Kunststoffböden, Fliesen	1
Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen (ab 75 dBA)	2
Verbund- oder Drehkipfenster	1
Fenster mit Isolierverglasung	3
Häuser mit Vollwärmeschutz	4
Abstellraum in der Wohnung	1
Keller und / oder Dachboden	1
Balkon / Terrasse	1
Aufzug	1
Internetverbindung (Breitband, DSL 1000 aufwärts)	2
Abgelegen	1
Zentral	3
Bahnanbindung	2
Verkehrsgünstig	2
Vorderhaus	1
Aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen	2
<b>Abzüge für</b>	
Nicht abgeschlossene Wohnung	-1
Klosett außerhalb der Wohnung	-3
Ungünstigen Grundriss	-1
Öfen, Herde usw. im MIETEREIGENTUM	-1
Belästigung durch Lärm, Geruch usw.	-1
Erdgeschoss oder Dachgeschoss	-1
Ohne Zentralheizung	-2

Eine Wohnung gilt als

einfach, wenn sie bis 6 Punkte  
mittel, wenn sie von 7 bis 10 Punkte  
gut, wenn sie mindestens 11 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, Kehr- und Abfuhrgebühren 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, gefliesten Wänden und neuzeitlichem Warmwasserbereiter. Eine gut ausgestattete Wohnung verfügt über eine neuzeitliche Kücheneinrichtung.

Schließlich ist der Erhaltungszustand der Wohnung wichtig. Eine gut Instand gehaltene 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  
Finanzverwaltung  
Marktplatz 1 90574 Roßtal  
Telefon: 09127/901022 Fax: 09127/901020

[www.rosstal.de](http://www.rosstal.de) [finanzverwaltung@rathaus.rosstal.de](mailto:finanzverwaltung@rathaus.rosstal.de)