

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen  
in Essen nach dem Stand  
vom 31. Dezember 1991

Erstellt durch

Stadt Essen  
Abteilung Grundstücksbewertung  
beim Vermessungs- und Katasteramt

gemeinsam mit  
Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Essen  
Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerversen Essen e. V.  
Mieterschutzvereine im Stadtgebiet Essen  
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen  
in der Stadt Essen  
Grundstücksbörse Ruhr, Essen  
Ring Deutscher Makler e. V.  
Bezirksverband Essen

fortgeschrieben in der Sitzung am  
26. Februar 1992

**RG** Hygiene-Dienstleistungen  
u. Schädlingsbekämpfung

- ▶ Schädlingsbekämpfung
- ▶ Holz- und Bautenschutz
- ▶ Schwammsanierung
- ▶ Taubenabwehr

**Rainer  
Gsell**



BREUKELMANNHOF 6 – 8 · 4300 ESSEN 11  
☎ (02 01) 69 68 65 · Telefax (02 01) 60 57 10

## 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 31.12.1991 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ – ortsübliche Mieten – im Sinne von § 2 (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung vom 20. Dezember 1982 bilden.

Dieser Mietspiegel berücksichtigt die Unterschiede in der Gestaltung des Mietvertrages und damit in der Definition der ortsüblichen Miete.

Die „Mietrichtwerte“ sind Beträge je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Sie stellen statistisch ermittelte Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen der jeweiligen Wohnungsklasse beziehen. Bei Modernisierungen ist eine dem Wohnwert entsprechende Ausstattungs- und Altersklasse zugrunde zu legen. Für die Zuordnung findet die Tabelle unter 3.3 Anwendung.

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfaßt werden können.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Sie soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

## 2. Zum Begriff „ortsübliche Miete“ in Essen

Nach den Feststellungen des Arbeitskreis Mietspiegel fallen unter den Begriff „ortsübliche Miete“ in Essen gleichermaßen Mietvertragsgestaltungen, die nachstehend erläutert und in den Mietrichtwerten der Tabellen 1 und 2 berücksichtigt werden.

Die Mietrichtwerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung auch die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Bewirtschaftungskosten enthalten:

- Grundsteuer
- Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Mietrichtwerte der Tabelle 2 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die Nutzung der Wohnung abweichend von Tabelle 1 nur folgende durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung entstehende anteilige Bewirtschaftungskosten enthalten:

- Kosten für Instandhaltung
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die übrigen Betriebskosten wie

- Grundsteuer
- Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung

werden aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete nach Tabelle 2 umgelegt.

Nicht enthalten sind in den Mietrichtwerten der Tabelle 1 und 2:

- Heizkosten
- Kosten für Wasser, Strom und Gas
- Kosten für Hausreinigung
- Kosten für Schönheitsreparaturen
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen.

Die gemäß §§ 4 und 5 des MHG zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

**Garten- und Landschaftsbau**  
**Sander** GmbH & Co. KG  
Parkweg 1 · 4300 Essen 13  
☎ 02 01 / 55 32 48 · Fax 02 01 / 55 47 67  
**BERATEN · ANLEGEN · PFLEGEN**

## Wir sorgen für Ihre Sicherheit.

Bei Tag und Nacht. 24 Std.-rund um die Uhr stehen wir Ihnen zur Verfügung.



**CONDOR**  
SCHUTZ- UND SICHERHEITSDIENST GMBH

Meisenburgstr. 39 · 4300 Essen 1  
Tel.: 02 01 / 42 00 51 · Fax: 02 01 / 41 00 94

Flüssiggas · Gasgeräte  
Technische Gase · Schmierstoffe  
4300 Essen · Telefon (02 01) 327018/19  
**BOTTIGER**

**BAUMPFLEGE - BAUMSANIERUNG**

**Michael Kammesheidt**  
Gartenbautechniker  
Raadter Straße 225  
4300 Essen-Haarzopf  
Tel. 02 01 / 7 10 13 70  
Fax 02 01 / 7 162 09

**Individuelle Gartengestaltung  
Garten- und Landschaftsbau  
Baumpflege**

**BAUFELDABRÄUMUNG**

**PUZICHA**  
Das **PUZICHA**-Programm  
Treppen, Bodenbeläge, Fassaden, Terrassen, Bäder, Fensterbänke, Marmortische, Küchenarbeitsplatten, massive Marmorbecken, Wohnmöbel, Maßarbeiten, Kamine, Fliesen, Grabmale  
**ARNOLD PUZICHA**  
NATURSTEINWERK  
Manderscheidtstraße 28  
4300 Essen 1 · Tel. 29 29 29  
Telefax: 02 01 / 29 29 70

Wir machen  
**Schädlingsbekämpfung**  
Knipp, Neumann & Co. GmbH  
Betriebshygiene · Umweltschutz · Desinfektion  
Holz- und Bautenschutz · Wärmedämmung  
Franz-Xaver-Weg 2 · 4300 Essen 13  
☎ (02 01) 55 62 00

Seit 1901

**Tabelle 1**

**Mietrichtwerte\*  
für typische Mietwohnungen  
Stand 31. Dezember 1991**

**Hinweis:**  
Beachten Sie die für Sie maßgebende Definition  
der ortsüblichen Mieta (vergl. Ziffer 2)

Altersklasse (Baujahre)	Ausstattungs-klasse								
	A			B			C		
	abgeschlossene Wohnung								
	mit Sammel- heizung, Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
	DM / m <sup>2</sup>			DM / m <sup>2</sup>			DM / m <sup>2</sup>		
-1918	7,25	7,50	8,05	5,20	5,65	6,00	5,05	5,30	5,75
1919-1929	7,50	7,80	8,40	5,80	6,10	6,50	5,20	5,65	6,00
1930-1948	7,85	8,15	8,65	5,90	6,25	6,85			
1949-1954	8,35	8,90	9,30	6,45	6,95	7,65			
1955-1959	8,95	9,30	9,85	7,00	7,40	8,05			
1960-1964	9,10	9,50	10,30	7,40	7,85	8,40			
1965-1969	9,30	10,00	10,65	▲	▲	▲			
1970-1974	9,90	10,35	11,10	<b>Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung ohne Bad</b>					
1975-1979	11,10	11,50	12,30						
1980-1984	11,90	12,45	13,30						
1985-	12,45	13,05	13,95						

**Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Kategorie:**

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m<sup>2</sup>
4. Normales Wohngeschoß in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-klasse
6. Typische Grundrißgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand

\*) Mietrichtwerte für ortsübliche Mieta (vergl. hierzu Erläuterung) Erhöhungen der Betriebskosten nach dem 31.12.1991 (z.B. Versicherungsprämien, öffentliche Abgaben) sind in den Mietrichtwerten nicht berücksichtigt.

**3. Erläuterungen zu Tabellen 1 und 2 „Mietrichtwerte“**

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungs-klassen

**Ausstattungs-klasse A**

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung oder gleichwertiger Elektrospeicherheizung, Bad und WC..Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden:

Dielenfußböden; Bad mit aufgestellter Wanne, nur teilweise gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden:

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände gefliest.

**Ausstattungs-klasse B**

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, mit Bad und WC.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei älteren Gebäuden:

Dielenfußböden; Bad mit aufgestellter Wanne, nicht oder nur geringfügig gefliest.

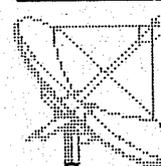
Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden:

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Bad mit eingebauter Wanne, Fußboden und Wände teilweise gefliest.

**Ausstattungs-klasse C**

Abgeschlossene Wohnung ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung.

Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, Türen und Fenster in Normalausführung, ausreichende Elektroinstallation, vorwiegend Dielenfußböden.



**Elektro- und Antennentechnik, Telekommunikation**

Manderscheidstraße 6A  
4300 Essen 1  
Telefon 02 01/2110 55  
Telefax 02 01/2154 44

**steuernagel**

**Tabelle 2**

**Mietrichtwerte\*  
für typische Mietwohnungen  
Stand 31. Dezember 1991**

**Hinweis:**  
Beachten Sie die für Sie maßgebende Definition  
der ortsüblichen Miete (vergl. Ziffer 2)

Altersklasse (Baujahre)	Ausstattungs-klasse								
	A			B			C		
	abgeschlossene Wohnung								
	mit Sammel- heizung, Bad und WC			ohne Sammel- heizung, mit Bad und WC			ohne Sammel- heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung		
Lageklasse			Lageklasse			Lageklasse			
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
	DM / m <sup>2</sup>			DM / m <sup>2</sup>			DM / m <sup>2</sup>		
-1918	6,65	6,95	7,40	4,80	5,15	5,50	4,65	4,90	5,25
1919-1929	6,90	7,15	7,70	5,30	5,60	6,00	4,80	5,15	5,50
1930-1948	7,20	7,50	7,95	5,40	5,75	6,25			
1949-1954	7,70	8,15	8,55	5,95	6,40	7,00			
1955-1959	8,20	8,55	9,05	6,45	6,85	7,40			
1960-1964	8,35	8,75	9,50	6,85	7,20	7,70			
1965-1969	8,55	9,15	9,75	▲	▲	▲			
1970-1974	9,10	9,55	10,20	Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung ohne Bad					
1975-1979	10,15	10,60	11,30						
1980-1984	10,90	11,45	12,20						
1985-	11,45	12,00	12,80						

\*) Mietrichtwerte für ortsübliche Miete  
(vergl. hierzu Erläuterung)  
Erhöhungen der Betriebskosten nach dem 31.12.1991  
(z.B. Versicherungsprämien, öffentliche Abgaben) sind in den  
Mietrichtwerten nicht berücksichtigt.

**Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitäts-  
merkmale in der jeweiligen Kategorie:**

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m<sup>2</sup>
4. Normales Wohngeschoß in Miethäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und  
Ausstattungs-klasse
6. Typische Grundrißgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand

**3.2 Altersklassen (Baujahre)**

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabellen 1 und 2 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

**3.3 Modernisierung**

Bei Modernisierung ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattungs- und Altersklasse zugrunde zu legen (siehe nachstehende Tabelle). Die Einstufung der Wohnung in eine jüngere Altersklasse ist dann gerechtfertigt, wenn die Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen so verbessert wird, daß sie den Wohnungen einer jüngeren Altersklasse entspricht. Der Zustand des Gesamtgebäudes ist gemäß Tabelle 3 Spalte 5 zu berücksichtigen.

**Regelsätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen**

Einbau einer Sammelheizung (1)	Modernisierung von Bad bzw. Bad/WC (2)
neue Ausstattungs-klasse keine Verjüngung	Verjüngung um 1 Altersklasse

Durchgreifende Modernisierung
neue Ausstattungs-klasse mit Verjüngung um 2 bis 4 Altersklassen je nach Umfang der Modernisierung

Abweichungen von der typischen Ausstattung der nach Modernisierung zugeordneten Altersklasse sind nach Tabelle 3 Spalte 5 zu berücksichtigen.

(1) + (2) zuzüglich Schaffung der dazu erforderlichen Räumlichkeit durch Grundrißänderung sowie etwaige Verbesserung der Ausstattung und Gestaltung
neue Ausstattungs-klasse und Verjüngung um 1 bis 2 Altersklassen



ADOLF  
LOHSCHELDER  
HANIELSTR. 26-30  
4300 ESSEN 12

**CONTAINERDIENST ESSEN RECYCLING**  
**30 38 80 und 32 40 11**

### 3.4 Beschreibung der Lageklassen

Die nachstehenden Erläuterungen stellen Hilfen für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Die beispielhafte Aufzählung schließt nicht aus, daß innerhalb des angegebenen Stadtteils auch abweichende Lageklassen vorhanden sein können. Im Einzelfalle sollte daher die Einordnung durch Vergleich mit den aufgeführten typischen Mietwohnlagen auch über die Stadtteilgrenzen hinaus vorgenommen werden.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wirken sich auf die Zuordnung zur Lageklasse nicht aus.

#### Lageklasse I

##### einfache Wohnlage

Mietwohnlagen mit einfacher Gestaltung und Bauweise des umliegenden Bereiches, vergleichsweise wenig Grün- und Freiflächen, überdurchschnittlicher Beeinträchtigung durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr, wobei nicht alle diese Merkmale zutreffen müssen.

##### Altenessen-Nord

- Kolping- zwischen Altenessener Straße und Im Erlenbruch

##### Altenessen-Süd

- Kleine Hammerstraße

##### Bochold

- Siedlung Lehrstraße/Kopfstraße

##### Frintrop

- Bereich Richt-/Helmstraße

##### Karnap

- Bereich Timpestraße zwischen Ahnewinkel und Dianastraße

##### Katernberg

- Hermannstraße / Hanielstraße

##### Kray

- Kraye Straße / Lohdiekweg

##### Nordviertel

- Gertrudisstraße zwischen Altenessener Straße und Eltingstraße

##### Schonnebeck

- Gareis- zwischen Karl-Meyer- und Huestraße

##### Stoppenberg

- Theodor-Pylis-Straße  
Ecke Schwanhildenstraße

#### Lageklasse II

##### mittlere Wohnlage

Normale, für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes zutreffende Mietwohnlagen, die nicht überdurchschnittlich durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr beeinträchtigt sind.

##### Altendorf

- Ehrenzeller Straße

##### Altenessen-Süd

- Höltestraße / Nootstraße / Ellenstraße

##### Bedingrade

- zwischen Bandstraße und Auf dem Eichholz

##### Borbeck

- Wolfsbankstraße / Legrandallee

##### Burgaltendorf

- Alte Hauptstraße / Kohlenstraße / Dumberger Straße

##### Freisenbruch

- Kürenbergweg / Von-der-Vogelweide-Straße

##### Frohnhausen

- zwischen Möser- und Berliner Straße

##### Fulerum

- Siedlung im Bereich Regenbogenweg

##### Holsterhausen

- Keplerstraße zwischen Windmühlen- und Camphausenstraße

##### Horst

- Carl-Wolf-Straße / Bonhoefferweg / Von-Ossietszky-Ring

##### Kettwig

- Kaiserstraße / Meistersweg

##### Kray

- zwischen Fischweiher und Fünfhandbank

##### Kupferdreh

- Sandstraße

##### Rellinghausen

- Sartoriusstraße zwischen Franken- und Nebenbankstraße

##### Schönebeck

- Schönebecker Straße / Ardelhütte

##### Steele

- Grendbach / Hünninghausenweg

##### Stoppenberg

- Siedlung Nothofsbusch

##### Überruhr

- Neptunstraße im nördlichen Bereich

##### Werden

- Velberter Straße zwischen Kellerstraße und Kathagen.

#### Lageklasse III

##### gute Wohnlage

Gut gestaltete, vergleichsweise ruhige Mietwohngebiete in zentraler Lage oder solche mit guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- oder Erholungsflächen

##### Bergerhausen

- Bergerhauser Straße  
Bereiche Havelring, Dinnendahlstraße

##### Heisingen

- zwischen Lelei, Baderweg und Butenbergs Kamp

##### Holsterhausen

- zwischen Hufeland- und Holsterhauser Straße

##### Huttrop

- südlich Parkfriedhof im Bereich Mathilde-Kaiser-Straße / Sunderlandstraße / Mählerweg

##### Kettwig

- Rheinstraße / Gustavstraße

##### Margarethenhöhe

- Helgolanderng

##### Rüttenscheid

- südlich Klarastraße  
Bereich Eduard-Lucas-Straße

##### Schönebeck

- zwischen Herbrüggenstraße und Pollerbecksbink

##### Stadtwald

- Am Dönhof

##### Werden

- Forstmannstraße zwischen Rondell und Dückerstraße

**ALOH**

ADOLF  
LOHSCHELDER  
HANIELSTR. 26-30  
4300 ESSEN 12

KOMPRESSORVERMIETUNG UND  
BAGGERARBEITEN

30 38 80 und 32 40 11

**Wir sorgen  
für Ihre Sicherheit.**

Mit umfassenden Know-how,  
geschulten Mitarbeitern und  
modernster Technik.



**CONDOR**

SCHUTZ- UND SICHERHEITSDIENST GMBH

Meisenburgstr. 39 · 4300 Essen 1

Tel.: 0201/42 0051 · Fax: 0201/41 0094

**HANS MARLIANI**

Klempner- und Installateurmeister  
Heizungs- und Lüftungsbauemeister

Brassertstraße 23  
Telefon 02 01 / 77 26 22

Über 40 Jahre in Essen

**GERÜSTBAU**

**Paul Kremer**

Inhaber: Eva Schelhas  
geb. Kremer  
Technischer Leiter:  
Dipl.-Ing. Karl Schelhas



☎ (0201) 51 33 40

Essen 14 · Dirschstraße 3

☎ + (02051) 530 14

Fax  
Velbert 1 · Teichstraße 20

Tabelle 3

**Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden  
in der jeweiligen Lage-, Ausstattungs- und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge  
auf die Mietrichtwerte**

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte (2) (1))	Ein- oder zweigeschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße			Geschoßlage		Abweichung von typ. Ausstattung und Gestaltung sowie vom norm. Unterhaltungszustand (5)	Garten- nutzung (6)	
		Größe m <sup>2</sup>	Zu-/Abschlag %		Geschoß	Zu-/Abschlag %			
			mit Bad (3)	ohne Bad					
bis zu ± 10%	bis zu + 7,5%	35	+ 25,0	+ 15,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug:		bis zu ± 10%	bis zu + 5%	
		40	+ 20,0	+ 12,5					
		45	+ 12,5	+ 7,5					
		50	+ 7,5	+ 5,0					
		55	+ 2,5	+ 2,0					
		60 bis 90	± 0,0	± 0,0	Unterg.	-10 bis -15			bei hervor- ragender Sonder ausstattung bis max. +20% bzw. bei unterdurch- schnittlicher Ausstattung bis max. -20%
		100	- 2,5	- 2,5	Erdg.	- 5 bis -10			
		110	- 5,0	- 5,0	Dachg.	- 5 bis -15			
		120	- 7,5	- 7,5	bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug				
		130	- 10,0	- 10,0					
		und mehr							
					Unterg.	-10 bis -15			
					Erdg.	- 5 bis -10			
			darüber bis VII. Oberg.						
			je Geschoß	+ 1 bis 2					

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 30 % zu begrenzen. Hiervon kann nur bei über- bzw. unterdurchschnittlicher Ausstattung abgewichen werden.

#### 4. Erläuterungen zu Tabelle 3 „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“

Bei der Anwendung der Sätze der Tabelle 3 sind zu den Mietrichtwerten der Tabelle 2 vorher die zulässigen Umlagen der Betriebskosten hinzuzurechnen.

##### Zu Spalte (1)

Spezielle Wohnlage (innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohn- lage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10% be- gründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonde- ren Ausnahmefällen in Frage, d.h. bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelumständen (z.B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbe- betrieben bzw. besonders starkem Ver- kehrslärm).

##### Zu Spalte (2)

Ein- oder zweigeschossige Gebäude in baurechtlichem Sinne, d. h. ohne Berücksichtigung ausgebauter Dach- geschosse, in aufgelockerter Bau- weise.

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohn- lage. Wohnungen in Wohn- gebieten mit ein- oder zweigeschos- siger aufgelockerter Bauweise bie- ten demgegenüber wegen der größe- ren Ruhe, der stärkeren Durchgrü- nung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

##### Zu Spalte (3)

Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnung mit etwa 60 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei der Ermittlung der Wohnflächen liegen die Vor- schriften der 2. Berechnungsverord- nung bzw. der DIN 283 zugrunde; dabei sind Grundflächen von Balko- nen grundsätzlich mit einem Viertel, die der Loggien mit der Hälfte als Wohnfläche angerechnet worden. Ab- weichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert.

##### Zu Spalte (4)

Geschoßlage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschlä- ge rechtfertigen.

##### Zu Spalte (5)

Abweichung von typischer Ausstattung und Gestaltung

Wesentliche Abweichungen von der ty- pischen Ausstattung der jeweiligen Aus- stattungs- und Altersklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Behei- zung gegenüber normaler Zentralhei- zung (z.B. Kachelofenwarmluftheizung), Elektrospeicherheizung in einzelnen Räumen, oder bessere Art der Behei- zung gegenüber Einzelofenheizung (z.B. Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölschluß), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster (z.B. Isolierverglä- sungen), abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw. Zu beachten sind

weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, Pkw-Parkplät- ze, Kinderspielplätze, besondere Ge- meinschaftsräume, Lager-, Abstellräu- me, Aufzug, Waschküchen mit automa- tischer Waschmaschine, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z.B. von Dach-, Kellerdecke und Fassade.

Durch den Begriff „Gestaltung“ wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typi- sche Wohnungen der jeweiligen Katego- rie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen der Wohnungsgrundriß zweckmäßig geschnitten ist, gefangene Räume vorhanden sind, die nur von an- deren Zimmern aus betreten werden können, ob die Nebenräume und insbe- sondere Flur in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

In der Regel müssen mehrere Merkmale vorhanden sein, um Zu- oder Abschläge von 5 bis 10% zu rechtfertigen.

Höhere Zuschläge bis maximal 20% sind nur bei Sonderausstattung der Aus- stattungsklasse A (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u.a.) begründet.

Höhere Abschläge bis maximal 20% sind nur bei unterdurchschnittlicher Ausstattung der Ausstattungsklasse C (z. B. WC im Treppenhaus, nicht- abgeschlossene Wohnung, Türen und Fenster in einfacher Ausführung) be- gründet.

##### Zu Spalte (6)

Gartenbenutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohn- ung die Alleinnutzung eines Hausgar- tens gegeben, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein.