

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Essen nach dem Stand vom 30. Juni 1993

Erstellt durch

Stadt Essen

Abteilung Grundstücksbewertung
beim Vermessungs- und Katasteramt

gemeinsam mit

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Essen

Haus-, Wohnungs- und

Grundeigentümergeverein 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
15. Juni 1993

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 30. Juni 1993 und bilden 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.

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 die Mietrichtwerte und Kostenregelungen der Tabellen 1 und 2 dieses Mietspiegels berücksichtigen.

Die Mietrichtwerte der Tabelle 1 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung auch die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten im Sinne der II. Berechnungsverordnung (§§ 24-29) enthält:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten, nämlich:

Grundsteuer, Gebühren für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Gebühren für Schornsteinreinigung, Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherung;

- Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)
- Mietausfallwagnis

Nicht enthalten sind die verbrauchsabhängigen Betriebskosten für Heizung, Wasser, Strom und Gas sowie die übrigen nach § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV) beschriebenen Betriebskosten. Diese werden aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete erhoben.

Ändern sich nach dem Stichtag des Mietspiegels die Betriebskosten, so besteht Anspruch auf Änderung der Miete entsprechend der Regelung des § 4 MHG.

Die Mietrichtwerte der Tabelle 2 beziehen sich auf eine ortsübliche Miete in Essen, die neben dem Entgelt für die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung lediglich die nachstehend aufgeführten Bewirtschaftungskosten enthält:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen)
- Mietausfallwagnis

Alle Betriebskosten (§ 27 II. BV) werden aufgrund vertraglicher Vereinbarungen neben der Vergleichsmiete durch Umlage erhoben.

Tabelle 1

**Mietrichtwerte*
für typische Mietwohnungen
Stand 30. Juni 1993**

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

Altersklasse (Baujahrsklasse)	Ausstattungs-klasse								
	A			B			C		
	abgeschlossene Wohnung								
	mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung		
	Lageklassen								
I	II	III	I	II	III	I	II	III	
DM / m ²			DM / m ²			DM / m ²			
-1918	8,00	8,25	8,85	5,20	5,65	6,00	5,05	5,30	5,75
1919-1929	8,25	8,60	9,25	5,80	6,10	6,50	5,20	5,65	6,00
1930-1948	8,65	8,95	9,50	5,90	6,25	6,85			
1949-1954	8,85	9,45	9,85	6,45	6,95	7,65			
1955-1959	9,50	9,85	10,45	7,00	7,40	8,05			
1960-1964	9,65	10,05	10,90	7,40	7,85	8,40			
1965-1969	9,85	10,60	11,30						
1970-1974	10,50	10,95	11,75						
1975-1979	11,75	12,20	13,05						
1980-1984	12,60	13,20	14,10						
1985-1989	13,20	13,85	14,80						
1990-)))						

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 m²
4. Normales Wohngeschoss in Mietwohnhäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-klasse
6. Typische Grundrißgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand

* Die Mietverträge in dieser Baujahrsklasse sind üblicherweise nach der Definition der Tabelle 2 (also ohne Betriebskosten) abgeschlossen.

**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 Elektro-speicherheizung, Bad mit Wanne oder Dusche und WC. Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluß zum Treppenhaus, mit Abstellraum; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation, der zugeordneten Baujahrsklasse entsprechend übliche Schall- und Wärmeisolierung.

Weiter Merkmale bei älteren Gebäuden: Dielenfußböden; Bad nur tlw. gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden:

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Fußböden und Wände im Bad gefliest, ab Baujahr 1975 Fenster mit Isolierverglasung.

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, der zugeordneten Baujahrsklasse entsprechend übliche Schall- und Wärmeisolierung.

Weiter Merkmale bei älteren Gebäuden: Dielenfußböden; Bad nicht oder nur geringfügig gefliest.

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden:

Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Fußböden und Wände im Bad tlw. 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, ausreichender Elektroinstallation, vorwiegend Dielenfußböden, der zugeordneten Baujahrsklasse entsprechend übliche Schall- und Wärmeisolierung.

Tabelle 2

Mietrichtwerte für typische Mietwohnungen Stand 30. Juni 1993

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

Altersklasse (Baujahrsklasse)	Ausstattungs-klasse								
	A			B			C		
	abgeschlossene Wohnung								
	mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, ohne Bad/Dusche, WC in der Wohnung		
Bei Modernisierung ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende jüngere Altersklasse zugrunde zu legen (vgl. Ziff. 3.3)	Lageklassen								
	I	II	III	I	II	III	I	II	III
	DM / m²			DM / m²			DM / m²		
-1918	7,15	7,50	7,95	4,80	5,15	5,50	4,65	4,90	5,25
1919-1929	7,40	7,70	8,30	5,30	5,60	6,00	4,80	5,15	5,50
1930-1948	7,75	8,05	8,55	5,40	5,75	6,25			
1949-1954	7,95	8,35	8,80	5,95	6,40	7,00			
1955-1959	8,45	8,80	9,30	6,45	6,85	7,40			
1960-1964	8,60	9,00	9,80	6,85	7,20	7,70			
1965-1969	8,80	9,40	10,05						
1970-1974	9,35	9,85	10,50						
1975-1979	10,45	10,90	11,65						
1980-1984	11,25	11,80	12,55						
1985-1989	11,80	12,35	13,20						
1990-	13,10	13,75	14,70						

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 m²
4. Normales Wohngeschoß in Mietwohnhäusern
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungs-kategorie
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.

Regelsätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen

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

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

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

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

3.3 Modernisierung

Bei Modernisierung ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausführungs- 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.

3.4 Beschreibung der Lageklassen

Die nachstehenden Beispiele stellen Hilfen für die Einordnung einer Wohnlage in die jeweils zutreffende Lageklasse dar. Dies schließt nicht aus, daß innerhalb der Stadtteile unterschiedliche Lageklassen vorhanden sein können. Im Einzelfall ist die Einordnung durch Vergleich mit den aufgeführten typischen Mietwohnlagen vorzunehmen. Verkehrs-anbindung, Verkehrsberuhigung und Lage zu Infrastruktureinrichtungen sind wesentliche Kriterien für die Beurteilung der Höhe der Zu- oder Abschläge nach Tabelle 3 Spalte 1.

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.

- Kolpingstraße zwischen Altenessener Straße und im Erlenbruch in Altenessen-Nord
- Kleine Hammerstraße in Altenessen-Süd
- Siedlung Lehrstraße/Kopfstraße in Bochold
- Bereich Richt-/Helmstraße in Frintrop
- im Bereich Timpestraße zwischen Ahnewinkel und Dinastraße in Karnap
- Hermannstraße/Hanielstraße in Katernberg
- Kraye Straße/Lohdickweg in Kray
- Gareisstraße zwischen Karl-Meyer- und Huestraße in Schönebeck
- Theodor-Pyls-Straße Ecke Schwanhildenstraße in Stoppenberg

Lageklasse II

mittlere Wohnlage

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

- Ehrenzeller Straße zwischen Haskenstraße und Markscheide in Altendorf
- Höltestraße/Nootstraße/Ellernstraße in Altenessen-Süd
- zwischen Bandstraße und Auf dem Eichholz in Bedingrade
- Wolfsbankstraße/Legrandallee in Borbeck
- Alte Hauptstraße/Kohlenstraße/Dumberger Straße in Burgaltendorf
- Kürenbergweg/Von-der-Vogelweide-Straße in Freisenbruch
- zwischen Möser- und Berliner Straße in Frohnhausen
- Siedlung im Bereich Regenbogenweg in Fulerum
- Keplerstraße zwischen Windmühlen- und Kamphausenstraße in Holsterhausen
- Carl-Wolf-Straße / Bonhoefferweg / Von-Ossietzky-Ring in Horst
- Kaiserstraße/Meistersweg in Kettwig
- zwischen Fischweiher und Fünfhandbank in Kray
- Sandstraße in Kupferdreh
- Zwinglistraße im Nordviertel
- Sartoriusstraße zwischen Frankensstraße und Nebenbankstraße in Rellinghausen
- Schönebecker Straße/Ardelhütte in Schönebeck
- Grendbach/Hünninghausenweg in Steele
- Siedlung Nothofsbusch in Stoppenberg
- Neptunstraße im nördlichen Bereich in Übrühr-Hinsel
- Velberter Straße zwischen Kellerstraße und Kathagen in Werden

Lageklasse III

gute Wohnlage

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

- Bergerhauser Straße in den Bereichen Havelring und Dinnendahlstraße in Bergerhausen
- zwischen Lelei, Baderweg und Butenbergs Kamp in Heisingen
- zwischen Hufeland- und Holsterhauser Straße in Holsterhausen
- südlich Parkfriedhof im Bereich Mathilde-Kaiser-Straße/Sunderlandstraße/Mählerweg und Engelsbecke/Schulte-Pelkum-Straße in Huttrop
- Rheinstraße/Gustavstraße in Kettwig
- Helgolandring in Margarethenhöhe
- südlich Klarastraße und Bereich Eduard-Lucas-Straße in Rütterscheid
- zwischen Herbrüggenstraße und Pollerbeckbrink in Schönebeck
- Am Dönhof in Stadtwald
- Luppstraße in Übrühr-Hinsel
- Forstmannstraße zwischen Rondell- und Dückerstraße in Werden

Lageklasse IV

sehr gute Wohnlage

Aus Lageklasse III herausragende Mietwohnlagen

- Am Ruhrstein, Graf-Bemadotte-Straße in Bredeney
- Virchowstraße südlicher Teil/Hans-Luther-Allee in Holsterhausen

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 ²	Zu-/Abschlag %		Geschoß	Zu-/Abschlag %		
			mit Bad	ohne Bad				
(1)	(2)		(3)		(4)		(5)	(6)
bis zu ± 10%	bis zu + 7,5%	35 40 45 50 55 60 bis 90 100 110 120 130 und mehr	+ 25,0 + 20,0 + 12,5 + 7,5 + 2,5 ± 0,0 - 2,5 - 5,0 - 7,5 - 10,0	+ 15,0 + 12,5 + 7,5 + 5,0 + 2,0 ± 0,0 - 2,5 - 5,0 - 7,5 - 10,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug: Unterg. Erdg. Dachg.	-10 bis -15 - 5 bis -10 - 5 bis -15	bis zu ± 10% bei hervor- ragender Sonder- ausstattung bis max. +20%	bis zu + 5% in Aus- nahmefällen mehr
					bei höhergeschossigen Häusern mit Aufzug Unterg. Erdg. darüber bis VII. Oberg. je Geschoß	-10 bis -15 - 5 bis -10 + 1 bis 2	bzw. bei unterdurch- schnittlicher Ausstattung bis max. -20%	

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 beschriebenen Mietwohn- lage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10 % begründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonde- ren Ausnahmefällen in Frage, d. h. bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravieren- den Einzelumständen (z. B. bei außerge- wöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbe- betrieben bzw. besonders starkem Ver- kehrslärm). Die Verkehrsanbindung und die Lage zu Infrastruktureinrichtungen sind neben den genannten Zuordnungs- kriterien auch ein Kriterium für die Höhe eines Zu- oder Abschlags.

Bei Wohnlageklasse IV ist auf die Miet- richtwerte der Lageklasse III ein Zuschlag von bis zu 20 % gerechtfertigt.

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 Mietwohnlage. 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 Normalwohnungen mit 60 bis 90 m² Wohnfläche. Zu- oder Abschläge für Zwischengrößen der Wohnfläche sind zu interpolieren. Der Ermittlung der Wohn- flächen liegen die Vorschriften der II. BV bzw. der DIN 283 zugrunde; dabei sind Grundflächen von Balkonen grundsätz- lich mit einem Viertel, die der Loggien mit der Hälfte als Wohnfläche angerechnet worden.

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 typischen 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 Ölanschluß), bessere oder schlechtere Fußböden, besondere Ausführung der Türen und Fenster (z.B. Isolierverglasung), abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw. Zu beachten sind

weiter Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, Pkw-Parkplät- ze, Kinderspielplätze, besondere Gemein- schaftsräume, 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 Wohnungen angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungs- klasse). Von Bedeutung ist, ob bei abge- schlossenen Wohnungen der Wohn- grundriß zweckmäßig geschnitten ist, gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Zimmern aus betre- ten werden können, ob die Nebenräume und insbesondere Flur in einem ange- messenen Verhältnis zu den Wohnräu- men 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 Ausstattungs- klasse 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 Woh- nung die Alleinnutzung eines Hausgar- tens gegeben, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein.