

**!Termine frei! Natürlich schaffen wir das! jetzt anrufen :**

Sie suchen  
jetzt oder  
später Rat  
und Tat...

Geld:  
Gutachten  
Immobilien &  
Kapitalanlagen

Beispiele & rufen Sie einfach mal  
an: Beratung und Gutachten rund  
um Haus, Geld u. Immobilien,  
auch persönliche Anlässe z.B.  
erben & vererben, Rat & Tat...

Gutachen-Immobilien-Kapitalanlagen

**0201 / 82 79 00**

Heinz-Peter Zeisberg, Dipl.-Ing.  
45127 Essen n. HBF, Maxstr. 43-45  
fast rund um die Uhr: 0171-4008934

**!Termine frei! Natürlich schaffen wir das! jetzt anrufen :**

# Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen  
in Essen nach dem Stand vom  
**1. Juli 1996**

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 7. Oktober 1996

## 1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 bis 3) beziehen sich auf den 01.07.1996 und bilden eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18.12.1974 zuletzt geändert durch das Vierte Mietrechtänderungsgesetz vom 21.07.1993.

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

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

Tabelle 3 enthält „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunter-

schieden“, mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfaßt werden können. Zur Ableitung einer Miete ist die Anwendung der Tabelle 3 zwingend erforderlich.

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. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

**Rainer Gsell**

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

☎ (0201) 86 90 00 • Telefax (0201) 60 57 10

✈ jetzt auch kostenfrei 0130 12 60 00 ✈

**Tabelle 1**

Mietrichtwerte \* einschließlich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 24 II. BV (s. Ziffer 2.1)

Stand 01.07.1996

Altersklasse (Baujahrsklasse)	Ausstattungs-klasse					
	A			B		
	abgeschlossene Wohnung					
	mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad/Dusche und WC		
	Lageklassen					
I	II	III	I	II	III	
DM/m <sup>2</sup>			DM/m <sup>2</sup>			
- 1918	9,05	9,40	10,10	6,00	6,70	7,20
1919 - 1929	9,35	10,20	10,55	6,70	7,60	7,75
1930 - 1948	10,30	10,60	10,95	7,30	7,80	8,25
1949 - 1954	10,60	10,85	11,60	8,00	8,25	9,35
1955 - 1959	10,85	10,95	12,10	8,15	8,40	9,65
1960 - 1964	11,20	11,60	12,50	8,75	9,35	9,95
1965 - 1969	11,60	12,30	12,80			
1970 - 1974	12,20	12,40	13,30			
1975 - 1979	12,80	13,20	14,40			
1980 - 1984	13,40	14,05	15,40			
1985 - 1989	14,00	14,85	16,45			
1990 -	15,35	16,10	17,50			

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

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

**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.

**2.1 Mietrichtwerte der Tabelle 1**

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 Bewirtschaftungskosten gemäß § 24 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) enthält:

Bewirtschaftungskosten sind:

- Abschreibung (§ 25)
- Verwaltungskosten (§ 26)

- Betriebskosten (§ 27), nämlich: Grundsteuer, Gebühren für Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, Gebühren für Schornsteinreinigung, Prämien für Sach- und Haftpflichtversicherung;
- Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28)
- Mietausfallwagnis (§ 29)

Nicht enthalten sind die verbrauchsabhängigen Betriebskosten für Heizung, Wasser, Strom und Gas sowie die übrigen nach § 27 II. Berechnungsverordnung 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.

**2.2 Mietrichtwerte der Tabelle 2**

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 ohne Betriebskosten gemäß § 27 II. BV enthält:

- Abschreibung (§ 25)
- Verwaltungskosten (§ 26)
- Kosten für Instandhaltung (ohne Schönheitsreparaturen) (§ 28)
- Mietausfallwagnis (§ 29)

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

**Tabelle 2**  
Mietrichtwerte ohne Betriebskosten gemäß § 27 II.BV (s. Ziffer 2.2)

Stand 01.07.1996

Altersklasse (Baujahrsklasse)	Ausstattungs-klasse					
	A			B		
	abgeschlossene Wohnung					
	mit Sammelheizung, Bad/Dusche und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad/Dusche und WC		
	Lageklassen					
I	II	III	I	II	III	
DM/m <sup>2</sup>			DM/m <sup>2</sup>			
- 1918	7,90	8,45	9,20	5,35	5,95	6,60
1919 - 1929	8,20	9,30	9,70	5,90	7,05	7,25
1930 - 1948	9,10	9,65	10,10	6,55	7,20	7,65
1949 - 1954	9,40	9,90	10,70	7,20	7,85	8,80
1955 - 1959	9,75	10,00	11,25	7,55	7,95	9,25
1960 - 1964	9,95	10,65	11,65	8,05	8,75	9,45
1965 - 1969	10,35	11,35	12,00			
1970 - 1974	11,20	11,45	12,50			
1975 - 1979	11,85	12,30	13,55			
1980 - 1984	12,55	13,10	14,60			
1985 - 1989	13,15	13,95	15,65			
1990 -	14,50	15,15	16,70			

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

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

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

#### 3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungs-klassen

##### Ausstattungs-kategorie A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung oder gleichwertiger Elektroheizung, 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 Baujahrs-kategorie entsprechend übliche Schall- und Wärmeisolierung.

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

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Fußboden und Wände im Bad gefliest; ab Baujahr 1975 Fenster mit Isolierverglasung.

##### Ausstattungs-kategorie 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 Baujahrs-kategorie entsprechend übliche Schall- und Wärmeisolierung.

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

Weitere Merkmale bei jüngeren Gebäuden: Linoleum- oder Kunststofffußböden auf Estrich; Fußboden und Wände im Bad tlw. gefliest.

Bessere oder geringere Ausstattungsmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge gemäß der Sätze der Tabelle 3, Spalte 5 zu berücksichtigen.

#### 3.2 Altersklasse (Baujahre)

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 Alters- und Ausstattungs-kategorie 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 Alters-kategorie entspricht. Der Zustand des Gesamtgebäudes ist gemäß Tabelle 3, Spalte 5 zu berücksichtigen.

## Regelsätze zur Berücksichtigung von Modernisierungen

	Wohnungs- bzw. Gebäudeänderung	Veränderung der Zuordnung
1.	Einbau einer Sammelheizung	neue Ausstattungsklasse, keine Verjüngung
2.	Modernisierung von Bad bzw. Bad/WC	Verjüngung um 1 Altersklasse
3.	Einbau einer Sammelheizung und Modernisierung von Bad bzw. Bad/WC zuzüglich Schaffung der dazu erforderlichen Räumlichkeiten durch Grundrißänderung sowie etwaige Verbesserungen der Ausstattung und Gestaltung	neue Ausstattungsklasse und Verjüngung um 1 bis 2 Altersklassen
4.	Durchgreifende Modernisierung, die über den Umfang der Ziffer 3 hinausgeht	neue Ausstattungsklasse und Verjüngung um 3 bis 4 Altersklassen je nach Umfang der Modernisierung
5.	Gebäude-(Voll)Sanierung, die über die durchgreifende Modernisierung hinausgeht	Verjüngung um 5 Altersklassen.
6.	Nachträglicher fachgerechter Ausbau des Dachgeschosses	Verjüngung um 5 Altersklassen, höchstens jedoch bis zum Ausbaujahr

**Abweichungen der zu beurteilenden Wohnung von der typischen Ausstattung einer Wohnung der zugeordneten Altersklasse sind durch Zu- oder Abschläge nach Tabelle 3, Spalte 5 zu berücksichtigen. Verbleibende konstruktive Nachteile sind ebenfalls zu berücksichtigen.**

### 3.4 Beschreibung der Lageklassen

Lageklassen stellen zusammenhängende Gebiete ähnlicher Infrastruktur und Wohnqualität dar. Dies schließt nicht aus, daß innerhalb eines Stadtteils unterschiedliche Lageklassen vorhanden sein können. Lokale Unterschiede gegenüber den durchschnittlichen Eigenschaften einer Lageklasse (z.B. besonders ruhige Wohnlage oder Lage an einer Durchgangsstraße etc.) sind jedoch durch Zu- oder Abschläge nach Tabelle 3 Spalte 1 zu berücksichtigen. Dabei sind Über- bzw. Unterschreitungen der Mietwerte einer höheren bzw. niedrigeren Lageklasse durchaus möglich.

Die nachstehend aufgeführten Vergleichslagen sollen beispielhaft die Einordnung einer Wohnlage in die jeweils zutreffende Lageklasse erleichtern. Im Einzelfall ist die Zuordnung der zu beurteilenden Wohnlage in eine bestimmte Lageklasse durch Vergleich mit den aufgeführten typischen Mietwohnlagen vorzunehmen.

#### 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.

- Kolpingstr. 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 Ahnwinkel und Dinastraße in Karnap
- Hermannstraße/Hanielstraße in Katernberg
- Krayer Straße/Lohdiekweg in Kray
- Gareisstr. zwischen Karl-Meyer- und Huestraße in Schonnebeck

#### Lageklasse II mittlere Wohnlage

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

- 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 Camphausenstraße in Holsterhausen
- Carl-Wolf-Straße / Bonhoefferweg / Von-Ossietzky-Ring in Horst
- Siedlung Cremers Heide in Karnap unter Berücksichtigung der hier vorhandenen bereichstypischen zweigeschossigen Bauweise
- Kaiserstraße / Meisterweg in Kettwig
- zwischen Fischweiher und Fünfhandbank in Kray
- Sandstraße in Kupferdreh
- Zwinglistraße im Nordviertel

- Sartoriusstraße zwischen Frankenstraße und Nebenbankstraße in Rellinghausen
- Schönebecker Straße/Ardelhütte in Schönebeck
- Grendbach / Hünninghausenweg in Steele
- Siedlung Nothofbusch in Stoppenberg
- Theodor-Pyls-Straße in Stoppenberg
- Neptunstraße im nördlichen Bereich in Überruhr-Hinsel
- Velberter Straße zwischen Kellerstraße und Kathagen in Werden

**Bestattungen  
Dorndorf GmbH  
Tel. 554057**

**Tabelle 3**  
**Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden**  
**in der jeweiligen Alters-, Ausstattungs- und Lageklasse 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 % (3)	Geschoß	Zu-/Abschlag % (4)		
bis zu ± 10%	bis zu + 7,5 %	35	+ 25,0	Bei bis zu 4-geschossigen Häusern ohne Aufzug:		bis zu ± 10 %  bei hervor-ragender Sonder-ausstattung bis max. + 20 %  bzw. bei unterdurch-schnittlicher Ausstattung bis max. - 20 %	bis zu + 5 %  in Aus-nahmefällen mehr
		40	+ 20,0	Unterg.	-10 bis -15		
		45	+ 12,5				
		50	+ 7,5	Dachg.	- 5 bis -15		
		55	+ 2,5				
		60 bis 90	± 0,0	Unterg.	-10 bis -15		
		100	- 2,5				
		110	- 5,0	darüber bis VII.Oberg.	+ 1 bis + 2		
		120	- 7,5				
		130	- 10,0				
		und mehr	> - 10,0				

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.

Bei der Mietertermittlung für die Nutzung eines Einfamilienhauses ist ein Zuschlag auf den Vergleichsmietwert gerechtfertigt, der die Vorteile des Wohnens im Einfamilienhaus angemessen berücksichtigt. Der Vergleichsmietwert wird vorab ermittelt aus dem Mietrichtwert (Tab. 1 oder Tab 2) zuzüglich der Zu- bzw. Abschläge nach Tabelle 3.

<p><b>Lageklasse III</b> gute Wohnlage</p> <p>Gut gestaltete, vergleichsweise ruhige oder bevorzugte Mietwohngebiete in zentraler Lage oder solcher mit guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- oder Erholungsflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bergerhauser Straße in den Bereichen Havelring und Dinnendahlstraße in Bergerhausen</li> <li>- zwischen Lelei, Baderweg und Butenbergs Kamp in Heisingen</li> <li>- zwischen Hufeland- und Holsterhauser Straße in Holsterhausen</li> <li>- südlich Parkfriedhof im Bereich Mathilde-Kaiser-Straße/Sunderlandstraße / Mählerweg und Engelsbecke / Schulte-Pelkum-Straße in Huttrop</li> <li>- Rheinstraße/Gustavstraße in Kettwig</li> <li>- Helgolandring in Margarethenhöhe</li> <li>- südlich Klarastraße Bereich Eduard-Lucas-Straße in Rütterscheid</li> <li>- zwischen Herbrüggenstraße und Pollerbeckbrink in Schönebeck</li> <li>- Am Dönhof in Stadtwald</li> <li>- Luppstraße in Überruhr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forstmannstraße zwischen Rondell und Dückerstraße in Werden</li> </ul> <p><b>Lageklasse IV</b> sehr gute Wohnlage</p> <p>Aus Lageklasse III herausragende Mietwohnlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Am Ruhrstein, Graf-Bernadotte-Straße in Bredeneby</li> <li>- Virchowstraßesüdlicher Teil/Hans-Luther-Allee in Holsterhausen</li> </ul> <p><b>4. Erläuterungen zu Tabelle 3</b> „Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden“</p> <p>Bei der Anwendung der Sätze der Tabelle 3 sind zu den Mietrichtwerten der Tabelle 2 vorher die zulässigen Umlagen der Betriebskosten hinzuzurechnen.</p> <p><b>Zu Spalte (1)</b> Spezielle Wohnlage (innerhalb der jeweiligen Lageklasse)</p> <p>Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der beschriebenen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge bis zu 10 % begründet. Durch diese Zu- oder Abschläge kann im Einzelfall der Mietwert einer niedrigeren</p>	<p>bzw. höheren Lageklasse über- bzw. unterschritten werden.</p> <p>Der Höchstsatz kommt nur in besonderen 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 Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrslärm). Die Verkehrsanbindung und die Lage zu Infrastruktureinrichtungen sind neben den genannten Zuordnungskriterien auch ein Kriterium für die Höhe eines Zu- oder Abschlages.</p> <p>Bei Wohnlageklasse IV ist auf die Mietrichtwerte der Lageklasse III ein Zuschlag von bis zu 20 % möglich.</p> <p><b>Zu Spalte (2)</b> Ein- oder zweigeschossige Gebäude in baurechtem Sinne, d.h. ohne Berücksichtigung ausgebauter Dachgeschosse, in aufgelockerter Bauweise.</p> <p>Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.</p>
---	--	---

### Zu Spalte (3) Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit 60 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu- oder Abschläge für Zwischengrößen der Wohnfläche sind zu interpolieren. Der Ermittlung der Wohnflächen liegen die Vorschriften der II. BV bzw. der DIN 283 zugrunde; dabei sind Grundflächen von Balkonen grundsätzlich mit einem Viertel, die der Loggien mit der Hälfte als Wohnfläche angerechnet worden.

### Zu Spalte (4) Geschoßlage

Die Geschoßlage einer Wohnung im Gebäude kann durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

### Zu Spalte (5) Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung

Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u.a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z.B. Kachelofenwärmeluftheizung), Elektrospolheizung in ein-

zelnen Räumen, oder bessere Art der Beheizung 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 weitere Einrichtungen wie Müllschlucker, Gemeinschaftsantenne, PKW-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Lager- und Abstellräume, Aufzug, Waschküchen mit automatischer 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 Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob bei abgeschlossenen Wohnungen der Wohnungsgrundriß zweckmäßig geschnitten ist, gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Zimmern aus betreten werden können, ob Nebenräume und insbesondere Flur in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichen-

de Belichtung und Belüftung bedeutsam.

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

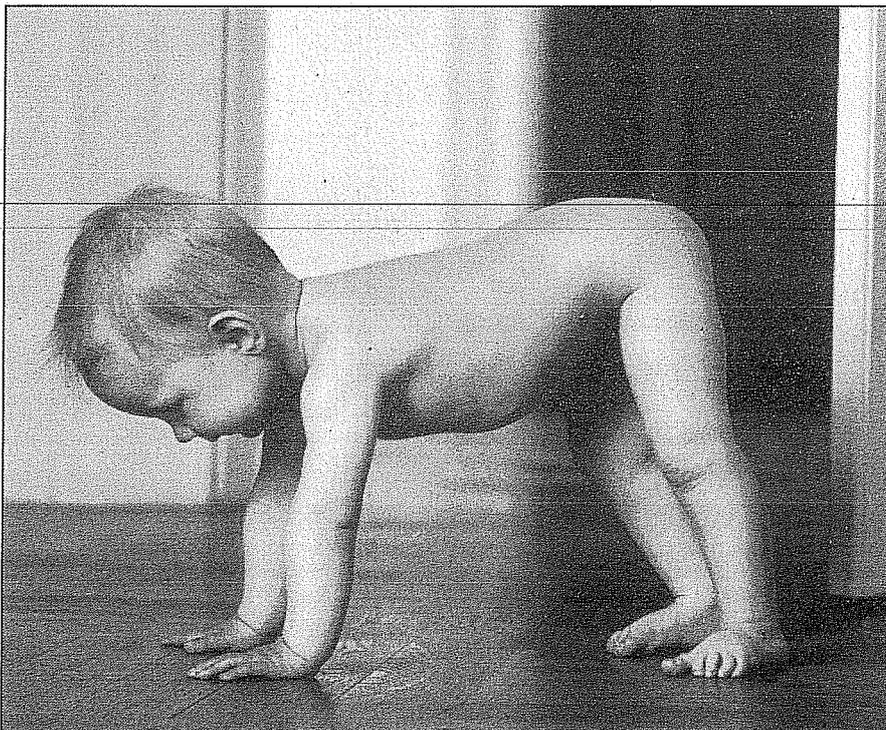
Bei durchgreifenden Modernisierungen bzw. Gebäude-(Voll)Sanierung sind, unter Berücksichtigung verbleibender konstruktiver Nachteile, Zuschläge bis zu 20 % möglich.

Ebenso sind Zuschläge bis maximal 20 % nur bei Sonderausstattung der Ausstattungsklasse A (Hobbyraum, Sauna, Schwimmbad u.a.) begründet.

Abschläge bis maximal 20 % sind nur bei unterdurchschnittlicher Ausstattung der Ausstattungsklasse B (z.B. fehlendes Bad, WC im Treppenhaus, nicht abgeschlossene Wohnung) begründet.

### Zu Spalte (6) Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzung eines Hausgartens gegeben, kann hierdurch je nach Umfang der Nutzungsmöglichkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein.



**ES GIBT VIELE GRÜNDE ZU BAUEN.  
ABER KEINEN SCHÖNEREN.**

☉ Das eigene Haus, die eigene Wohnung sichern ein gutes Stück Lebensqualität und Unabhängigkeit, die durch nichts zu ersetzen sind. Aber Bauen ist kein Kinderspiel. Wenn Sie schon wissen, wie Ihr eigenes Heim aussehen soll, dann machen Sie sich vertraut mit der Finanzierungsplanung. Sprechen Sie mit unseren Spezialisten. Sie erläutern Ihnen auch die staatlichen Vergünstigungen, wie z. B.:

- ☉ verbesserte Bausparförderung
- ☉ einheitliche Eigenheimzulage für alle Bauherren und Käufer
- ☉ steuerliche Begünstigung der Kosten vor Bezug

Zusammen mit unserer -Baufinanzierung können Sie Ihren Wunsch wahr werden lassen.

**Sparkasse**  
**Essen** 