

4. Cadolzheimer Mietenspiegel 2018

für Altbauwohnungen
und freifinanzierte Neubauwohnungen

Gemeinsam erstellt vom:

Markt Cadolzburg -Liegenschaftsamt-

im Einvernehmen mit

Haus & Grund Fürth

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Fürth
und Umgebung e.V.

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

Stand 01.01.2018

Für die Ortsteile Ballersdorf, Egersdorf, Deberndorf, Gonnersdorf, Greimersdorf, Roßendorf, Rütteldorf, Seckendorf, Steinbach, Vogtsreichenbach, Wachendorf und Zautendorf gilt der Cadolzheimer Mietenspiegel mit einem Abschlag bis zu 10% zu den Richtsätzen.

Beachten Sie bitte die Erläuterungen auf der letzten Seite!

Cadolzheimer Mietenspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Euro/qm für Wohnungen in Cadolzburg

Stand: 01/2018

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus			Ein- und Zweifamilienhaus		
	ohne Bad/Dusche ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung	ohne Bad/Dusche ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung
bis 1918						
einfach	1,31 – 2,13	1,77 – 2,35	2,30 – 3,25	1,47 – 2,18	1,94 – 2,48	2,25 – 3,07
mittel	2,13 – 2,48	2,35 – 3,25	3,42 – 3,60	2,13 – 2,65	2,48 – 3,30	3,07 – 3,60
gut	2,48 – 3,36	3,25 – 3,66	3,54 – 4,06	2,65 – 3,36	3,25 – 3,66	3,60 – 4,14
1919 - 1948						
einfach	1,53 – 2,18	2,25 – 2,65	2,65 – 3,30	1,65 – 2,18	2,35 – 3,30	2,65 – 3,06
mittel	2,18 – 2,65	2,65 – 3,30	3,30 – 3,66	2,13 – 2,65	2,65 – 3,48	3,42 – 3,40
gut	2,65 – 3,42	3,30 – 3,66	3,66 – 3,83	2,65 – 3,42	3,30 – 3,83	3,72 – 3,79
1949 - 1955						
einfach	2,01 – 2,48	2,48 – 2,78	2,71 – 3,30	-	2,48 – 2,78	2,65 – 3,36
mittel	2,48 – 2,96	2,78 – 3,30	3,30 – 3,66	-	2,78 – 3,30	3,42 – 3,72
gut	2,96 – 3,54	3,30 – 3,72	3,66 – 3,83	-	3,30 – 3,83	3,72 – 4,14
1956 - 1966						
einfach	2,72 – 2,72	2,65 – 3,12	3,12 – 3,48	-	2,65 – 3,12	2,65 – 3,36
mittel	3,12 – 3,12	3,12 – 3,42	3,48 – 3,90	-	3,12 – 3,42	3,36 – 3,60
gut	3,66 – 3,66	3,42 – 3,90	3,90 – 4,30	-	3,46 – 3,90	3,72 – 4,14
1967 - 1969						
einfach	-	2,96 – 3,60	3,25 – 3,77	-	-	3,12 – 3,48
mittel	-	3,60 – 4,19	3,77 – 4,24	-	-	3,54 – 3,60
gut	-	4,19 – 4,67	4,24 – 4,77	-	-	3,60 – 4,24
1970 - 1974						
einfach	-	3,48 – 3,95	3,60 – 4,37	-	-	3,30 – 3,90
mittel	-	3,95 – 4,37	4,37 – 5,01	-	-	3,90 – 4,48
gut	-	4,37 – 5,13	5,01 – 5,49	-	-	4,43 – 4,84
1975 - 1976						
einfach	-	-	-	-	-	3,66 – 4,37
mittel	-	-	5,25 – 5,95	-	-	4,48 – 5,18
gut	-	-	5,95 – 6,37	-	-	5,18 – 5,55
1977 - 1979						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	6,13 – 6,61	-	-	5,42 – 6,00
gut	-	-	6,08 – 6,97	-	-	6,02 – 6,37
1980 - 1982						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,08 – 7,13	-	-	6,13 – 7,13
1983 - 1985						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,31 – 7,31	-	-	6,49 – 7,43
1986 - 1990						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,61 – 7,67	-	-	6,73 – 7,73
1991 - 1994						
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,84 – 8,32	-	-	7,20 – 8,14
1995 - 2000						
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	7,43 – 8,25	-	-	7,43 – 8,25
2001 - 2008						
gut	-	-	7,43 – 8,25	-	-	7,43 – 8,25
2009 - 2013						
gut	-	-	8,25 – 8,91	-	-	8,25 – 8,91
2013 - 2016						
gut	-	-	8,25 – 8,91	-	-	8,25 – 8,91

Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnqualität

Durch das Punktesystem wird die Wohnungsqualität als „einfach“, „mittel“ oder gut bestimmt. Es können auch **halbe** Punkte vergeben werden.

Eine Wohnung gilt als
gut wenn sie 4 oder mehr Punkte erreicht
mittel wenn sie 0 bis unter 4 Punkte erreicht
einfach wenn sie weniger als 0 Punkte erreicht

Positive Merkmale

	Punkte
+ Hochwertiger Fußboden (z.B. Parkett, Laminat, Fliesen)	+1 <input type="text"/>
+ Fenster mit Isolierverglasung	+2 <input type="text"/>
+ Abstellraum über 1 qm in der Wohnung	+1 <input type="text"/>
+ Nutzbarer Balkon oder Loggia bis 8 qm	+1 <input type="text"/>
+ Balkon, Loggia, Terrasse über 8 qm	+2 <input type="text"/>
+ Aufzug	+1 <input type="text"/>
+ Bad / WC getrennt	+1 <input type="text"/>
+ Aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen	+1 <input type="text"/>
+ oder Villenviertel	+1 <input type="text"/>
+ Wohnwerterhöhende Sondermerkmale (höchstens 4)	+2 <input type="text"/>
+ _____	+1 <input type="text"/>
+ _____	+1 <input type="text"/>
+ _____	+1 <input type="text"/>
+ _____	+1 <input type="text"/>
Summe der positiven Punkte	<input type="text"/>

Negative Merkmale

- Toilette außerhalb der Wohnung	-3 <input type="text"/>
- Ungünstiger Grundriss	-1 <input type="text"/>
- Belästigung durch Umwelteinflüsse	-1 <input type="text"/>
- Keine Schallschutzfenster an bes. lärmbel. Straßen (ab 75 dBA)	-1 <input type="text"/>
- Einfachverglasung der Fenster	-2 <input type="text"/>
- Weder Keller noch Boden noch Abstellraum außerhalb der Wohnung	-2 <input type="text"/>
- Wohnwertmindernde Sondermerkmale (höchstens 4)	-1 <input type="text"/>
- _____	-1 <input type="text"/>
- _____	-1 <input type="text"/>
- _____	-1 <input type="text"/>
- _____	-1 <input type="text"/>
Summe der negativen Punkte	<input type="text"/>
Summe der positiven Punkte	<input type="text"/>
Summe der negativen Punkte	<input type="text"/>
Gesamtpunktezahl	<input type="text"/>

Erläuterungen zum Cadolzheimer Mietenspiegel

Bei den vorstehenden Ausführungen handelt es sich um keinen qualifizierten Mietenspiegel.

Der Cadolzheimer Mietenspiegel stellt eine Empfehlung dar und soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen und Streit oder Gerichtsverfahren zu vermeiden. Er stellt keine verbindliche Festsetzung von Miethöhen dar und ist als Beweismittel für eine bestimmte Miethöhe nicht geeignet. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Herabsetzung der Miete auf einen bestimmten Betrag kann aus dem Mietspiegel nicht hergeleitet werden.

Der Mietenspiegel gilt für frei finanzierte Wohnungen, er kann nicht auf Wohnungen angewendet werden, die der Preisbindung unterliegen.

Dieser Mietenspiegel weist Nettomieten aus und geht davon aus, dass der Mieter vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Daneben können Heizungskosten und sonstige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung gesondert berücksichtigt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist mit Hilfe des Punktesystems zunächst die Wohnungsqualität zu bestimmen. Wohnwertbestimmende Sondermerkmale können nur angesetzt werden, wenn sich dadurch die Qualität erheblich erhöht. In Betracht kommen als erhöhend z.B. vollständige Badrenovierung, Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung, Gartenbenutzung bei Mehrfamilienhäusern (bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgesetzt). Als mindernd wirkt sich z.B. aus, wenn die Toilette von mehreren Parteien benutzt werden muss oder wenn im Ein- oder Zweifamilienhaus ein Garten nicht benutzt oder nicht mitbenutzt werden kann.

Anschließend ist die Wohnung unter Berücksichtigung der Grundausstattung und der Baualtersklasse in das entsprechende Feld auf Seite 3 einzuordnen. Einer Zentralheizung kann eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung gleichgesetzt werden, wenn sämtliche Räume durch die Anlage angemessen erwärmt werden und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Grundsätzlich ist aus den jeweiligen Preisspannen der mittlere Bereich anzusetzen, hier können jedoch die Anzahl der Punkte bei der Ermittlung der Wohnqualität und im Punktesystem nicht berücksichtigte Qualitätsmerkmale eine Abweichung bis zur Ober- oder Untergrenze der Preisspanne rechtfertigen. Zu beachten ist hier auch, dass Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss im allgemeinen billiger sind als Wohnungen im ersten und im zweiten Stock. Abschläge sind auch gerechtfertigt für Wohnungen ab dem 4. Obergeschoss, wenn kein Aufzug vorhanden ist. Die Ober- und Untergrenze kann aber nur erreicht werden, wenn mehrere weitere positive oder negative Merkmale zusammentreffen.

Für die Bestimmung der Baualtersklasse ist grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgeblich. Bei einer generalsanierten Wohnung kann das Jahr der Fertigstellung der Renovierung angesetzt werden, wenn die gesamte Wohnung dadurch in einem Zustand versetzt worden ist, der dem technischen Standard von Neubauwohnungen im Jahr der Renovierung entspricht, insbesondere bezüglich Lärmschutz, Energiesparung, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation. Hier kommen Abzüge innerhalb der Preisspanne in Betracht, wenn Treppenhaus und Umfeld nicht dem Standard bei Neubauten im Renovierungsjahr entsprechen.

Auskünfte erteilen:

Markt Cadolzburg, Liegenschaftsamt, Rathausplatz 1, 90556 Cadolzburg
Telefon: 09103-50942; Email: liegenschaftsamt@cadolzburg.de

Für ihre Mitglieder:

Haus & Grund, Königsplatz 7, 90762 Fürth
Telefon: 0911 / 77 14 00 • Internet: hausundgrund-fuerth.de

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
Gustav-Schickedanz-Str. 8, 90762 Fürth
Telefon: 0911/772549 • Internet: mieterverein-fuerth.de