

Bewertungsergebnis	
Bewertung	Ergebnis
Baujahr	01.01.1973
Wohnfläche	50,000 m ²
Mietspiegel-Feld: Baujahr 1971 bis 1990, voll ausgestattet - unsaniert, Wohnungen über 40 bis 60 m ²	
Untervwert	5,34 €/m ²
Mittelwert	6,49 €/m ²
Oberwert	8,00 €/m ²
Berechnung ortsübliche Miete	
Differenz Oberwert zum Mittelwert	1,51 €/m ²
Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)	100 %
Rechenweg	
1,51 € / 100 x 100 % = Spannenwert	1,51 €/m ²
Mittelwert + Spannenwert = ortsübliche Miete in €/m ²	8,00 €/m ²
ortsübliche Miete in €/m² x Wohnfläche =	400,00 €

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Merkmale	✓	Punkte	Ergebnis Punkte
Bad/WC Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
Bad und/oder WC ohne Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	-10	-10
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz/Kohleheizung oder Elektrostrahler	<input type="checkbox"/>	-5	
keine Duschköglichkeit, auch nicht in der Badewanne	<input type="checkbox"/>	-5	
Bad/WC Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
Bad mit Fenster oder modern gesteuerter Entlüftung	<input checked="" type="checkbox"/>	7	7
moderne Ausstattung (z. B. wandhängendes WC, Handtuchheizkörper)	<input checked="" type="checkbox"/>	6	6
Badewanne und zusätzlich separate Dusche	<input checked="" type="checkbox"/>	7	7
Küche Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/>	-7	
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="checkbox"/>	-4	
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschießbar	<input type="checkbox"/>	-4	
Küche Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
Küche mit Fenster oder moderner gesteuerter Entlüftung	<input checked="" type="checkbox"/>	7	7
moderne Einbauküche mit Herd, Spüle und stufenregelbarem Dunstabzug	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z. B. Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo)	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
Wohnung Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z. B. Mieterkeller)	<input type="checkbox"/>	-4	
keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen	<input type="checkbox"/>	-4	
Elektro- und/oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen nicht unter Putz	<input type="checkbox"/>	-3	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar	<input type="checkbox"/>	-3	
schlechter Schnitt (z. B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	<input type="checkbox"/>	-3	
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon/Terrasse/Loggia	<input type="checkbox"/>	-3	
Wohnung Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
Außenjalousien oder Rollläden	<input checked="" type="checkbox"/>	3	3
überwiegend Fußbodenheizung	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
hochwertiger Bodenbelag im guten Zustand (z. B. Teppichböden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge)	<input checked="" type="checkbox"/>	3	3
aufwändige Decken- oder Wandverkleidung(z. B. Stuck)	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
Balkon oder Loggia größer 3,8 m ² , Terrasse, Wintergarten oder zur Wohnung gehörender Mietergarten, der zur exklusiven Nutzung überlassen ist	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
Gebäude Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	-5	
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses/Eingangsbereich	<input type="checkbox"/>	-5	
keine Gegen- oder Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="checkbox"/>	-5	
keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück oder im Gebäude	<input type="checkbox"/>	-5	
Gebäude Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)s, in dem sich die Wohnung befindet und/oder repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen oder denkmalgeschützte, vollausgestattete und vollsanierte Objekte	<input checked="" type="checkbox"/>	5	5
Gegen- oder Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
abschließbarer leicht zugänglicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o. ä. innerhalb des Gebäudes oder dafür nutzbare Abstellplätze mit Anschließmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück.	<input checked="" type="checkbox"/>	5	5
dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassener Abstellraum (mehr als 1 Raum)	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
Wohnlage Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
stark vernachlässigtes Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	-7	
erhebliche regelmäßige Beeinträchtigung durch Gerüche und/oder Geräusche	<input type="checkbox"/>	-6	
unzureichende Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	<input type="checkbox"/>	-6	
keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	-6	
Wohnlage Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
aufwendig gestaltetes Wohnumfeld	<input checked="" type="checkbox"/>	7	7
Prägung durch überwiegend gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg oder Grünlage, Wasserlage, Hanglage oder besonders ruhige Lage	<input checked="" type="checkbox"/>	6	6
Nahversorgung innerhalb von ca. 1 km Wegestrecke	<input checked="" type="checkbox"/>	6	6
gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	6	6
Gesamt			90
Sondermerkmale/Zusatzpunkte Wohnwertmindernde Merkmale(-)			
schlechter Instandhaltungszustand der Fußböden	<input type="checkbox"/>	-4	
schlechter Instandhaltungszustand der Zimmertüren und/oder Fenster	<input type="checkbox"/>	-4	
schlechter Zustand/Risse in Decken und Wänden	<input type="checkbox"/>	-4	
kein Waschbecken (mind. 50 cm) in Bad oder WC	<input type="checkbox"/>	-4	
schlechte abgenutzte Sanitäranlagen	<input type="checkbox"/>	-4	
Sondermerkmale/Zusatzpunkte Wohnwerterhöhende Merkmale(+)			
zweites Bad/WC in der Wohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
zur Wohnung zugehöriger Pkw-Stellplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
barrierearme Wohnungsgestaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
separate große Küche, natürlich belichtet, die bei Wohnungen mit mehr als 60qm Wohnfläche größer als 12 qm ist	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
besonders hochwertige Einbauküche (Luxusküche)	<input checked="" type="checkbox"/>	4	4
Gesamt			20
Gesamt (max. 100 inkl. Sondermerkmale)			100