

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Homburg



Juli 2008



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Kreis- und Universitätsstadt Homburg,

wir freuen uns, Ihnen den Mietspiegel für die Kreis- und Universitätsstadt Homburg präsentieren zu können. Diese Gemeinschaftsarbeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Saarpfalz-Kreis sowie von Vertretern der Stadt Homburg wurde wissenschaftlich begleitet vom Fachbereich Betriebswirtschaft der Fachhochschule Kaiserslautern, Standort Zweibrücken. Der „Arbeitskreis Mietspiegel“, in dem sich auch Vertreter von Mieter- und Vermieterorganisationen befinden, hat dieser Zusammenstellung ebenfalls zugestimmt.

Dieser Mietspiegel ist übrigens der erste im gesamten Saarland aufgelegte qualifizierte Mietspiegel. Nachdem mit Homburg der Anfang gemacht wurde, sollen die weiteren Kommunen im Saarpfalz-Kreis Schritt für Schritt folgen.

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Homburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Damit finden sich in diesem Mietspiegel die Werte, die als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet werden.

Mit einem Blick in den Mietspiegel kann ein Mieter schnell prüfen, ob er eine „normale“ Miete für seine Wohnung zahlt. Für Personen, die eine Wohnung neu mieten möchten, aber auch für Vermieter kann der Mietspiegel als erstklassige Orientierungshilfe dienen.

Außerdem kann der Mietspiegel einen Beitrag leisten, Mietstreitigkeiten zu vermeiden oder diese außergerichtlich zu klären. Mit Hilfe der in dieser Übersicht zu findenden Vergleichsmieten können viele Fragen geklärt werden, ohne Zeit und Geld für die Suche nach Vergleichsobjekten oder für erforderliche Gutachten zu investieren.

Wir hoffen, dass dieser Mietspiegel von allen Seiten positiv aufgenommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Clemens Lindemann
(Landrat)

Karlheinz Schöner
(Oberbürgermeister)

Stand: 01.07.2008

Gemeinschaftlich erstellt von:

Kreisverwaltung Saarpfalz-Kreis

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis

- Wissenschaftliche Auswertung: Prof. Dr. Klaus J. Schröter (Fachhochschule Kaiserslautern)
und Diplom-Betriebswirt (FH) Ch. Traxel

Stadtverwaltung Homburg

DMB - Landesverband Saarland e.V. - Mieterverein Saarbrücken e.V.

Haus und Grund Eigentümerschutzgemeinschaft des Saarpfalz-Kreises in Homburg e.V.

Herausgeber:

Stadt Homburg/ Saarpfalz-Kreis

Inhalt

1. Vorbemerkungen
2. Zweck des Mietspiegels
3. Rechtliche Voraussetzungen
4. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
5. Ortsübliche Vergleichsmiete
6. Zeitlicher Rahmen
7. Aufbau Mietspiegel
8. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels
9. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenbestimmung
10. Informationen und Auskünfte

1. Vorbemerkungen

Der Mietspiegel für die Stadt Homburg wird durch die Kreisverwaltung des Saarpfalz-Kreises - Abteilung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Saarpfalz-Kreis – im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Homburg und mit Zustimmung des „Arbeitskreis Mietspiegel“, der sich aus Vertretern der Stadt Homburg sowie der Mieter und Vermieter zusammensetzt, erarbeitet. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Die im Mietspiegel 2008 ausgewiesenen Werte basieren auf einer schriftlichen Befragung der **Mieter**, die im Zeitraum von Ende 2007 bis März 2008 in der Stadt Homburg erfolgte. Im Vorfeld wurde das Erhebungsverfahren mit dem Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit abgestimmt. Die Daten wurden absolut vertraulich behandelt. Der Rücklauf erfolgte in anonymisierter Form.

Fragebögen, die unvollständig bzw. nicht mietspiegelrelevant waren, flossen nicht in die Untersuchung ein.

Für die Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zeichnen sich Vertreter des Fachbereiches Betriebswirtschaft der Fachhochschule Kaiserslautern, Standort Zweibrücken, verantwortlich.

2. Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel hat seine Grundlage im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Er stellt eine Übersicht über die in der Stadt Homburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (die sog. fünf Wohn(wert)faktoren bzw. -merkmale) dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhungen) abgesehen, nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (veränderte Bestandsmieten, Mieterhöhungen). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden per gesetzlicher Definition als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, außergerichtlich und in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen **kann** der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen.

Ausgehend von den Vorschriften des § 558 d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Sind die Vorschriften aus § 558d Abs. 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dieser Umstand ist besonders in einem möglichen gerichtlichen Verfahren von enormer Bedeutung, da der qualifizierte Mietspiegel zum Beweis der Ortsüblichkeit einer Miete herangezogen werden kann.

3. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will (Änderungskündigung), ist gesetzlich nicht zulässig. Jedoch kann der Vermieter nach § 558 BGB die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einfordern, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen, vgl. § 559 ff., § 560 BGB),

- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff., § 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze, vgl. § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist, vgl. § 557 BGB. Für Staffelmietverträge nach § 557 a BGB gelten besondere Vorschriften.

4. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der qualifizierte Mietspiegel bezieht sich auf nichtpreisgebundenen, frei finanzierten Wohnraum. Daher gilt er nach den §§ 549, 558 ff. BGB grundsätzlich **nicht** für:

- preisgebundenen Wohnraum (insbesondere Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- ganz oder überwiegend möblierten Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist, sofern er dem Mieter nicht zum dauerhaften Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf die Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt;
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen;
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Folgende Mieten fließen nicht in den qualifizierten Mietspiegel ein:

- Mieten von Wohnungen, die außerhalb eines bestimmten Vierjahreszeitraums gemietet wurden und bei denen seitdem keine Mieterhöhung stattfand (vgl. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB);
- Begünstigte Mietverhältnisse (unübliche Mietzahlung durch Verwandtschaft, Freundschaft etc.);
- Wohnungen, die (teil-)gewerblich genutzt werden;
- komplett bzw. überwiegend möblierte Wohnungen (die Kücheneinrichtung und fest eingebaute Möbelstücke sind davon ausgenommen);
- Hausmeister-, Werks- oder Dienstwohnungen.

5. Ortsübliche Vergleichsmiete

Wie vorstehend erwähnt, ist gemäß § 558 Abs. 2 BGB unter dem Begriff der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zu verstehen:

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Mietverträge können hinsichtlich der Mietnebenkosten sehr unterschiedlich gestaltet sein. Nebenkosten sind Zahlungen, die der Mieter neben der Grundmiete = Nettokaltmiete erbringen muss. Insbesondere sind Mietnebenkosten die Betriebskosten. Die umlagefähigen Betriebskosten werden vom Mieter in regelmäßigen Zahlungen zur vereinbarten Miete gezahlt.

Beim qualifizierten Mietspiegel der Stadt Homburg wird die reine Nettomiete (= Nettokaltmiete oder Grundmiete) pro Quadratmeter als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt. In der Nettokaltmiete sind keinerlei Heizkosten und weitere Betriebskosten nach §§ 1 und 2 BetrKV (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten – Betriebskostenverordnung) enthalten. Es bleibt anzumerken, dass es den Mietvertragsparteien freisteht, die Verordnung anzuwenden oder nicht.

6. Zeitlicher Rahmen

6.1. Erhebungszeitraum

Die Mieten wurden von Dezember 2007 bis März 2008 durch schriftliche Mieterbefragung erhoben.

6.2. Zeitlicher Geltungsbereich

Der zeitliche Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels beginnt mit der Anerkennung des Mietspiegels. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben den Mietspiegel in der vorliegenden Form am 02.06.2008 anerkannt, der Stadtrat am 26.06.2008. Gemäß § 558d (1) BGB ist der Mietspiegel damit ein qualifizierter Mietspiegel.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat als Datum für den Beginn der Geltungsdauer den 01.07.2008 festgelegt. Der qualifizierte Mietspiegel ist nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d (2) BGB).

7. Aufbau des Mietspiegels

Mietspiegeltabellen

Der Mietspiegel ist tabellarisch aufgebaut.

7.1 Tabelle 1 enthält die Basismiete (durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit von den Wohnwertmerkmalen Lage, Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnungstyp).

7.2 Tabelle 2 enthält die Zu- und Abschläge (für sonstige wohnwertbeeinflussende Merkmale).

Tabelle 3 enthält die justierten Gesamtzuschläge.

Tabelle 4 enthält die justierten Gesamtabschläge.

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt über die Tabelle 1 – Basismiete und die Tabelle 2 – Zu- und Abschläge in Verbindung mit Tabellen 3 und 4.

Tabelle 1 enthält die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit der Wohnwertmerkmale Lage, Wohnungsgröße, Baujahr sowie Wohnungstyp.

In Tabelle 2 sind die Zu- bzw. Abschläge für sonstige wohnwertbeeinflussende Merkmale enthalten. Diese Tabelle ist unterteilt in Zu- und Abschläge, welche bei der Berechnung der Basisnettokaltmiete der Tabelle 1 zusätzlich berücksichtigt werden müssen. In den Tabellen 3 und 4 werden die justierten Gesamtzu- und abschläge angegeben.

Zur Veranschaulichung der Tabellen wird die Vorgehensweise bei der Mietspiegelanwendung an Berechnungsbeispielen unter Punkt 8 gezeigt.

Zur Berechnung Ihrer Vergleichsmiete finden Sie im Anhang ein Formblatt.

7.1. Tabelle 1

| Wohnlage | Wohnfläche | vor 1949 | | | | | | 1949 bis 1972 | | | | | | 1973 bis 1989 | | | | | | 1990 bis 2004 | | | | | | nach 2004 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|------------|-----------------|---|----------------|---|-----|-----------------|---------------|----------------|---|-----|-----------------|----|----------------|----|-----|-----------------|----|----------------|---------------|-----|-----------------|----|----------------|----|-----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | MFH ohne Aufzug | | MFH mit Aufzug | | EFH | MFH ohne Aufzug | | MFH mit Aufzug | | EFH | MFH ohne Aufzug | | MFH mit Aufzug | | EFH | MFH ohne Aufzug | | MFH mit Aufzug | | EFH | MFH ohne Aufzug | | MFH mit Aufzug | | EFH | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 | 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464 | 465 | 466 | 467 | 468 | 469 | 470 | 471 | 472 | 473 | 474 | 475 | 476 | 477 | 478 | 479 | 480 | 481 | 482 | 483 | 484 | 485 | 486 | 487 | 488 | 489 | 490 | 491 | 492 | 493 | 494 | 495 | 496 | 497 | 498 | 499 | 500 | 501 | 502 | 503 | 504 | 505 | 506 | 507 | 508 | 509 | 510 | 511 | 512 | 513 | 514 | 515 | 516 | 517 | 518 | 519 | 520 | 521 | 522 | 523 | 524 | 525 | 526 | 527 | 528 | 529 | 530 | 531 | 532 | 533 | 534 | 535 | 536 | 537 | 538 | 539 | 540 | 541 | 542 | 543 | 544 | 545 | 546 | 547 | 548 | 549 | 550 | 551 | 552 | 553 | 554 | 555 | 556 | 557 | 558 | 559 | 560 | 561 | 562 | 563 | 564 | 565 | 566 | 567 | 568 | 569 | 570 | 571 | 572 | 573 | 574 | 575 | 576 | 577 | 578 | 579 | 580 | 581 | 582 | 583 | 584 | 585 | 586 | 587 | 588 | 589 | 590 | 591 | 592 | 593 | 594 | 595 | 596 | 597 | 598 | 599 | 600 | 601 | 602 | 603 | 604 | 605 | 606 | 607 | 608 | 609 | 610 | 611 | 612 | 613 | 614 | 615 | 616 | 617 | 618 | 619 | 620 | 621 | 622 | 623 | 624 | 625 | 626 | 627 | 628 | 629 | 630 | 631 | 632 | 633 | 634 | 635 | 636 | 637 | 638 | 639 | 640 | 641 | 642 | 643 | 644 | 645 | 646 | 647 | 648 | 649 | 650 | 651 | 652 | 653 | 654 | 655 | 656 | 657 | 658 | 659 | 660 | 661 | 662 | 663 | 664 | 665 | 666 | 667 | 668 | 669 | 670 | 671 | 672 | 673 | 674 | 675 | 676 | 677 | 678 | 679 | 680 | 681 | 682 | 683 | 684 | 685 | 686 | 687 | 688 | 689 | 690 | 691 | 692 | 693 | 694 | 695 | 696 | 697 | 698 | 699 | 700 | 701 | 702 | 703 | 704 | 705 | 706 | 707 | 708 | 709 | 710 | 711 | 712 | 713 | 714 | 715 | 716 | 717 | 718 | 719 | 720 | 721 | 722 | 723 | 724 | 725 | 726 | 727 | 728 | 729 | 730 | 731 | 732 | 733 | 734 | 735 | 736 | 737 | 738 | 739 | 740 | 741 | 742 | 743 | 744 | 745 | 746 | 747 | 748 | 749 | 750 | 751 | 752 | 753 | 754 | 755 | 756 | 757 | 758 | 759 | 760 | 761 | 762 | 763 | 764 | 765 | 766 | 767 | 768 | 769 | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 | 775 | 776 | 777 | 778 | 779 | 780 | 781 | 782 | 783 | 784 | 785 | 786 | 787 | 788 | 789 | 790 | 791 | 792 | 793 | 794 | 795 | 796 | 797 | 798 | 799 | 800 | 801 | 802 | 803 | 804 | 805 | 806 | 807 | 808 | 809 | 810 | 811 | 812 | 813 | 814 | 815 | 816 | 817 | 818 | 819 | 820 | 821 | 822 | 823 | 824 | 825 | 826 | 827 | 828 | 829 | 830 | 831 | 832 | 833 | 834 | 835 | 836 | 837 | 838 | 839 | 840 | 841 | 842 | 843 | 844 | 845 | 846 | 847 | 848 | 849 | 850 | 851 | 852 | 853 | 854 | 855 | 856 | 857 | 858 | 859 | 860 | 861 | 862 | 863 | 864 | 865 | 866 | 867 | 868 | 869 | 870 | 871 | 872 | 873 | 874 | 875 | 876 | 877 | 878 | 879 | 880 | 881 | 882 | 883 | 884 | 885 | 886 | 887 | 888 | 889 | 890 | 891 | 892 | 893 | 894 | 895 | 896 | 897 | 898 | 899 | 900 | 901 | 902 | 903 | 904 | 905 | 906 | 907 | 908 | 909 | 910 | 911 | 912 | 913 | 914 | 915 | 916 | 917 | 918 | 919 | 920 | 921 | 922 | 923 | 924 | 925 | 926 | 927 | 928 | 929 | 930 | 931 | 932 | 933 | 934 | 935 | 936 | 937 | 938 | 939 | 940 | 941 | 942 | 943 | 944 | 945 | 946 | 947 | 948 | 949 | 950 | 951 | 952 | 953 | 954 | 955 | 956 | 957 | 958 | 959 | 960 | 961 | 962 | 963 | 964 | 965 | 966 | 967 | 968 | 969 | 970 | 971 | 972 | 973 | 974 | 975 | 976 | 977 | 978 | 979 | 980 | 981 | 982 | 983 | 984 | 985 | 986 | 987 | 988 | 989 | 990 | 991 | 992 | 993 | 994 | 995 | 996 | 997 | 998 | 999 | 1000 | 1001 | 1002 | 1003 | 1004 | 1005 | 1006 | 1007 | 1008 | 1009 | 1010 | 1011 | 1012 | 1013 | 1014 | 1015 | 1016 | 1017 | 1018 | 1019 | 1020 | 1021 | 1022 | 1023 | 1024 | 1025 | 1026 | 1027 | 1028 | 1029 | 1030 | 1031 | 1032 | 1033 | 1034 | 1035 | 1036 | 1037 | 1038 | 1039 | 1040 | 1041 | 1042 | 1043 | 1044 | 1045 | 1046 | 1047 | 1048 | 1049 | 1050 | 1051 | 1052 | 1053 | 1054 | 1055 | 1056 | 1057 | 1058 | 1059 | 1060 | 1061 | 1062 | 1063 | 1064 | 1065 | 1066 | 1067 | 1068 | 1069 | 1070 | 1071 | 1072 | 1073 | 1074 | 1075 | 1076 | 1077 | 1078 | 1079 | 1080 | 1081 | 1082 | 1083 | 1084 | 1085 | 1086 | 1087 | 1088 | 1089 | 1090 | 1091 | 1092 | 1093 | 1094 | 1095 | 1096 | 1097 | 1098 | 1099 | 1100 | 1101 | 1102 | 1103 | 1104 | 1105 | 1106 | 1107 | 1108 | 1109 | 1110 | 1111 | 1112 | 1113 | 1114 | 1115 | 1116 | 1117 | 1118 | 1119 | 1120 | 1121 | 1122 | 1123 | 1124 | 1125 | 1126 | 1127 | 1128 | 1129 | 1130 | 1131 | 1132 | 1133 | 1134 | 1135 | 1136 | 1137 | 1138 | 1139 | 1140 | 1141 | 1142 | 1143 | 1144 | 1145 | 1146 | 1147 | 1148 | 1149 | 1150 | 1151 | 1152 | 1153 | 1154 | 1155 | 1156 | 1157 | 1158 | 1159 | 1160 | 1161 | 1162 | 1163 | 1164 | 1165 | 1166 | 1167 | 1168 | 1169 | 1170 | 1171 | 1172 | 1173 | 1174 | 1175 | 1176 | 1177 | 1178 | 1179 | 1180 | 1181 | 1182 | 1183 | 1184 | 1185 | 1186 | 1187 | 1188 | 1189 | 1190 | 1191 | 1192 | 1193 | 1194 | 1195 | 1196 | 1197 | 1198 | 1199 | 1200 | 1201 | 1202 | 1203 | 1204 | 1205 | 1206 | 1207 | 1208 | 1209 | 1210 | 1211 | 1212 | 1213 | 1214 | 1215 | 1216 | 1217 | 1218 | 1219 | 1220 | 1221 | 1222 | 1223 | 1224 | 1225 | 1226 | 1227 | 1228 | 1229 | 1230 | 1231 | 1232 | 1233 | 1234 | 1235 | 1236 | 1237 | 1238 | 1239 | 1240 | 1241 | 1242 | 1243 | 1244 | 1245 | 1246 | 1247 | 1248 | 1249 | 1250 | 1251 | 1252 | 1253 | 1254 | 1255 | 1256 | 1257 | 1258 | 1259 | 1260 | 1261 | 1262 | 1263 | 1264 | 1265 | 1266 | 1267 | 1268 | 1269 | 1270 | 1271 | 1272 | 1273 | 1274 | 1275 | 1276 | 1277 | 1278 | 1279 | 1280 | 1281 | 1282 | 1283 | 1284 | 1285 | 1286 | 1287 | 1288 | 1289 | 1290 | 1291 | 1292 | 1293 | 1294 | 1295 | 1296 | 1297 | 1298 | 1299 | 1300 | 1301 | 1302 | 1303 | 1304 | 1305 | 1306 | 1307 | 1308 | 1309 | 1310 | 1311 | 1312 | 1313 | 1314 | 1315 | 1316 | 1317 | 1318 | 1319 | 1320 | 1321 | 1322 | 1323 | 1324 | 1325 | 1326 | 1327 | 1328 | 1329 | 1330 | 1331 | 1332 | 1333 | 1334 | 1335 | 1336 | 1337 | 1338 | 1339 | 1340 | 1341 | 1342 | 1343 | 1344 | 1345 | 1346 | 1347 | 1348 | 1349 | 1350 | 1351 | 1352 | 1353 | 1354 | 1355 | 1356 | 1357 | 1358 | 1359 | 1360 | 1361 | 1362 | 1363 | 1364 | 1365 | 1366 | 1367 | 1368 | 1369 | 1370 | 1371 | 1372 | 1373 | 1374 | 1375 | 1376 | 1377 | 1378 | 1379 | 1380 | 1381 | 1382 | 1383 | 1384 | 1385 | 1386 | 1387 | 1388 | 1389 | 1390 | 1391 | 1392 | 1393 | 1394 | 1395 | 1396 | 1397 | 1398 | 1399 | 1400 | 1401 | 1402 | 1403 | 1404 | 1405 | 1406 | 1407 | 1408 | 1409 | 1410 | 1411 | 1412 | 1413 | 1414 | 1415 | 1416 | 1417 | 1418 | 1419 | 1420 | 1421 | 1422 | 1423 | 1424 | 1425 | 1426 | 1427 | 1428 | 1429 | 1430 | 1431 | 1432 | 1433 | 1434 | 1435 | 1436 | 1437 | 1438 | 1439 | 1440 | 1441 | 1442 | 1443 | 1444 | 1445 | 1446 | 1447 | 1448 | 1449 | 1450 | 1451 | 1452 | 1453 | 1454 |

7.2. Zu- und Abschläge für sonstige Wohnwertmerkmale

Tabelle 2:

| Sonstige Wohnwertmerkmal | Zuschlag | Abschlag |
|---|--------------------------|----------|
| Heizung/ Sanitärausstattung | | |
| Heizungsausstattung | | |
| Ausschließlich Einzelöfen | | 3,7 % |
| Zentral-/ Etagenheizung | Keine Zu- bzw. Abschläge | |
| Zentral-/ Etagenheizung <u>und</u> Einzelöfen ¹ | 4,0 % | |
| Sanitärausstattung | | |
| Nur Bad oder nur WC | | 2,3 % |
| Bad mit WC | | 0,5 % |
| Bad und WC getrennt | 1,4 % | |
| Bad und WC getrennt plus Gäste-WC | 3,2 % | |
| Sonstige Ausstattungen | | |
| Isolierverglaste Fenster: | | |
| ja | 0,3 % | |
| nein | | 2,0 % |
| Anzahl der Garagen ohne Berechnung | | |
| 0 | | 0,6 % |
| 1 | 2,8 % | |
| Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
| Wärmedämmung der Fassade | | |
| Vollständig modernisiert | 0,6 % | |
| Teilweise modernisiert | 0,2 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,2 % |
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung | | |
| Vollständig modernisiert | 1,4 % | |
| Teilweise modernisiert | 0,6 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,3 % |
| Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen | | |
| Vollständig modernisiert | 2,2 % | |
| Teilweise modernisiert | 0,9 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,4 % |
| Erneuerung der Heizungsanlage | | |
| Vollständig modernisiert | 0,3 % | |
| Nicht modernisiert | Keine Zu- bzw. Abschläge | |

¹ Zentralheizung und zusätzlicher offener Kamin etc.

| Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Baderneuerung | | |
| Vollständig modernisiert | 1,6 % | |
| Teilweise modernisiert | 0,5 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,6 % |
| Erneuerung der Elektroinstallation | | |
| Vollständig modernisiert | 3,0 % | |
| Teilweise modernisiert | 1,2 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,5 % |
| Erneuerung und Sanierung der Fußböden | | |
| Vollständig modernisiert | 2,2 % | |
| Teilweise modernisiert | 0,6 % | |
| Nicht modernisiert | | 0,8 % |
| Summe: | Max. 21,6 % | Max. 11,4 % |

An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass die Zu- und Abschläge nur bedingt miteinander zu verrechnen sind. Je mehr Zu- bzw. Abschlagfaktoren herangezogen werden, desto stärker ist der kumulierte Gesamtzu- bzw. -abschlag zu kürzen. Diese gekürzten Gesamtzu- bzw. -abschläge werden als justierte Gesamtzu- bzw. -abschläge bezeichnet und sind aus den Tabellen 3 und 4 zu entnehmen.

Tabelle 3: Justierte Gesamtzuschläge

| SZ ² | AZ ³ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1% | | 1,0% | 1,0% | 0,9% | 0,9% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,7% | 0,7% | 0,6% | 0,6% |
| 2% | | 2,0% | 1,9% | 1,8% | 1,8% | 1,7% | 1,6% | 1,5% | 1,4% | 1,4% | 1,3% | 1,2% |
| 3% | | 3,0% | 2,9% | 2,8% | 2,6% | 2,5% | 2,4% | 2,3% | 2,2% | 2,0% | 1,9% | 1,8% |
| 4% | | 4,0% | 3,8% | 3,7% | 3,5% | 3,4% | 3,2% | 3,0% | 2,9% | 2,7% | 2,6% | 2,4% |
| 5% | | 5,0% | 4,8% | 4,6% | 4,4% | 4,2% | 4,0% | 3,8% | 3,6% | 3,4% | 3,2% | 3,0% |
| 6% | | 6,0% | 5,8% | 5,5% | 5,3% | 5,0% | 4,8% | 4,6% | 4,3% | 4,1% | 3,8% | 3,6% |
| 7% | | 7,0% | 6,7% | 6,4% | 6,2% | 5,9% | 5,6% | 5,3% | 5,0% | 4,8% | 4,5% | 4,2% |
| 8% | | 8,0% | 7,7% | 7,4% | 7,0% | 6,7% | 6,4% | 6,1% | 5,8% | 5,4% | 5,1% | 4,8% |
| 9% | | 9,0% | 8,6% | 8,3% | 7,9% | 7,6% | 7,2% | 6,8% | 6,5% | 6,1% | 5,8% | 5,4% |
| 10% | | 10,0% | 9,6% | 9,2% | 8,8% | 8,4% | 8,0% | 7,6% | 7,2% | 6,8% | 6,4% | 6,0% |
| 11% | | 11,0% | 10,6% | 10,1% | 9,7% | 9,2% | 8,8% | 8,4% | 7,9% | 7,5% | 7,0% | 6,6% |
| 12% | | 12,0% | 11,5% | 11,0% | 10,6% | 10,1% | 9,6% | 9,1% | 8,6% | 8,2% | 7,7% | 7,2% |
| 13% | | 13,0% | 12,5% | 12,0% | 11,4% | 10,9% | 10,4% | 9,9% | 9,4% | 8,8% | 8,3% | 7,8% |
| 14% | | 14,0% | 13,4% | 12,9% | 12,3% | 11,8% | 11,2% | 10,6% | 10,1% | 9,5% | 9,0% | 8,4% |
| 15% | | 15,0% | 14,4% | 13,8% | 13,2% | 12,6% | 12,0% | 11,4% | 10,8% | 10,2% | 9,6% | 9,0% |
| 16% | | 16,0% | 15,4% | 14,7% | 14,1% | 13,4% | 12,8% | 12,2% | 11,5% | 10,9% | 10,2% | 9,6% |
| 17% | | 17,0% | 16,3% | 15,6% | 15,0% | 14,3% | 13,6% | 12,9% | 12,2% | 11,6% | 10,9% | 10,2% |
| 18% | | 18,0% | 17,3% | 16,6% | 15,8% | 15,1% | 14,4% | 13,7% | 13,0% | 12,2% | 11,5% | 10,8% |
| 19% | | 19,0% | 18,2% | 17,5% | 16,7% | 16,0% | 15,2% | 14,4% | 13,7% | 12,9% | 12,2% | 11,4% |
| 20% | | 20,0% | 19,2% | 18,4% | 17,6% | 16,8% | 16,0% | 15,2% | 14,4% | 13,6% | 12,8% | 12,0% |
| 21% | | 21,0% | 20,2% | 19,3% | 18,5% | 17,6% | 16,8% | 16,0% | 15,1% | 14,3% | 13,4% | 12,6% |
| 22% | | 22,0% | 21,1% | 20,2% | 19,4% | 18,5% | 17,6% | 16,7% | 15,8% | 15,0% | 14,1% | 13,2% |

Tabelle 4: Justierte Gesamtabschläge

| SA ⁴ | AA ⁵ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 1% | | 1,0% | 1,0% | 0,9% | 0,9% | 0,9% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,7% | 0,7% |
| 2% | | 2,0% | 1,9% | 1,9% | 1,8% | 1,7% | 1,7% | 1,6% | 1,5% | 1,5% | 1,4% |
| 3% | | 3,0% | 2,9% | 2,8% | 2,7% | 2,6% | 2,5% | 2,4% | 2,3% | 2,2% | 2,1% |
| 4% | | 4,0% | 3,9% | 3,7% | 3,6% | 3,5% | 3,3% | 3,2% | 3,1% | 2,9% | 2,8% |
| 5% | | 5,0% | 4,8% | 4,7% | 4,5% | 4,3% | 4,2% | 4,0% | 3,8% | 3,7% | 3,5% |
| 6% | | 6,0% | 5,8% | 5,6% | 5,4% | 5,2% | 5,0% | 4,8% | 4,6% | 4,4% | 4,2% |
| 7% | | 7,0% | 6,8% | 6,5% | 6,3% | 6,1% | 5,8% | 5,6% | 5,4% | 5,1% | 4,9% |
| 8% | | 8,0% | 7,7% | 7,5% | 7,2% | 6,9% | 6,7% | 6,4% | 6,1% | 5,9% | 5,6% |
| 9% | | 9,0% | 8,7% | 8,4% | 8,1% | 7,8% | 7,5% | 7,2% | 6,9% | 6,6% | 6,3% |
| 10% | | 10,0% | 9,7% | 9,3% | 9,0% | 8,7% | 8,3% | 8,0% | 7,7% | 7,3% | 7,0% |
| 11% | | 11,0% | 10,6% | 10,3% | 9,9% | 9,5% | 9,2% | 8,8% | 8,4% | 8,1% | 7,7% |
| 12% | | 12,0% | 11,6% | 11,2% | 10,8% | 10,4% | 10,0% | 9,6% | 9,2% | 8,8% | 8,4% |

² SZ: Summe der prozentualen Zuschläge

³ AZ: Anzahl der prozentualen Zuschläge

⁴ SA: Summe der prozentualen Abschläge

⁵ AA: Anzahl der prozentualen Abschläge

Unter Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit lässt sich anhand der Tabellen 1 bis 4 eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln, die pro Monat für eine Wohnung gezahlt wird. Wie die statistische Auswertung gezeigt hat, können die Mietpreise vergleichbarer Wohnungen jedoch voneinander abweichen. Diese Differenzen sind sowohl durch nicht erfasste Unterschiede der Wohnwertmerkmale als auch durch die Preisgestaltung des freien Wohnungsmarktes begründet.

7.3 Monatliche Garagenmiete

Der Median (die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt) der Garagen-/Tiefgaragenstellplatzmieten beträgt **30,00 EUR pro Monat**.

Je höher die Wohndichte und je geringer das Garagenangebot ist, desto höher sind die Garagen- und Tiefgaragenmieten.

8. Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels

Beispiel 1

Für eine Mietwohnung in der Straße XY mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 60 m² Wohnfläche, Baujahr 1969, MFH mit Aufzug, Zentralheizung, Bad mit WC, isolierverglaste Fenster, keine Garage in der Nettokaltmiete enthalten.

Gebäudemodernisierung:

- Wärmedämmung der Fassade (vollständig modernisiert vor 10 Jahren)
- Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (teilweise modernisiert)
- keine weiteren Modernisierungen.

Wohnungsmodernisierung:

- Baderneuerung (vollständig modernisiert)
- Erneuerung der Elektroinstallation (teilweise modernisiert)
- Erneuerung/Sanierung der Fußböden (vollständig modernisiert)

| Berechnungsschritte | Details | Ergebnis |
|--|--|--------------------------|
| Schritt 1: Lagezuordnung Entnehmen Sie die Lage Ihrer Wohnung aus dem Straßenverzeichnis unter Pkt. 9 | | |
| Schritt 2: Ermittlung der Basisnettomiete Ordnen Sie Ihre Wohnung entsprechend Wohnungsgröße, Lage, Gebäudealter und Wohnungstyp einer entsprechenden Zelle der Tabelle 1 zu. Hier finden Sie die Basisnettomiete Ihrer Wohnung. | | |
| Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 und 2): | 60 m ² Wohnfläche Wohnlage: mittel Baujahr 1969 MFH mit Aufzug | 5,55 EUR/m ² |
| Schritt 3: Erfassung zutreffender Zuschläge Überprüfen Sie, ob sonstige Wohnwertmerkmale der Tabelle 2 auf Ihre Wohnung zutreffen und entnehmen Sie dann die entsprechenden Prozentsätze der Spalte "Zuschläge". | | |
| Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3) | Isolierverglaste Fenster Gebäudemodernisierung: Wärmedämmung der Fassade (vollständig modernisiert vor 10 Jahren) Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (teilweise modernisiert) | 0,3% 0,6% 0,6% |

| | | |
|--|---|----------------------|
| | Wohnungsmodernisierung: Baderneuerung (vollständig modernisiert) Erneuerung der Elektroinstallation (teilweise modernisiert) Erneuerung/Sanierung der Fußböden (vollständig modernisiert) | 1,6% 1,2% 2,2% |
| Schritt 4: Summe der Zuschläge / Anzahl der Zuschläge Addieren Sie die Zuschläge und bestimmen Sie die Anzahl der Zuschläge. | | |
| Summe der Zuschläge | | 6,5% |
| Anzahl der Zuschläge | | 6 |
| Schritt 5: Justierte Gesamtzuschläge Ermitteln Sie in der Tabelle 3 entsprechend der Summe der Zuschläge sowie der Anzahl der Zuschläge das zutreffende Feld. Übernehmen Sie diesen Prozentwert. Damit erhalten Sie einen justierten Gesamtzuschlag. Sollte die Summe der Zuschläge keine ganze Zahl sein, so ist der justierte Gesamtzuschlag durch Mittelung der beiden in Frage kommenden Prozentsätze zu bestimmen. | | |
| Justierte Gesamtzuschläge (Schritt 5) | AZ = 6 SZ = 6,5% 4,8% (für AZ = 6 und SZ = 6%) 5,6% (für AZ = 6 und SZ = 7%) $0,5 \times 4,8\% + 0,5 \times 5,6\% =$ | 5,2% |
| Schritt 6: Erfassung zutreffender Abschläge Überprüfen Sie, ob Wohnwertmerkmale der Tabelle 2 auf Ihre Wohnung zutreffen und entnehmen Sie dann die entsprechenden Prozentsätze der Spalte "Abschläge". | | |
| Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6) | Bad mit WC Anzahl Garagen ohne Berechnung: 0. Gebäudemodernisierung: Erneuerung der Elektro-/Wasser- und Abwasserleitungen (nicht modernisiert) | 0,5% 0,6% 0,4% |
| Schritt 7: Summe der Abschläge / Anzahl der Abschläge Addieren Sie die Abschläge und bestimmen Sie die Anzahl der Abschläge | | |
| Summe der Abschläge | | 1,5% |
| Anzahl der Abschläge | | 3 |
| Schritt 8: Justierte Gesamtabschläge: Ermitteln Sie in der Tabelle 4 entsprechend der Summe der Abschläge sowie der Anzahl der Abschläge das zutreffende Feld. Übernehmen Sie diesen Prozentwert. Damit erhalten Sie einen justierten Gesamtabschlag. Sollte die Summe der Abschläge keine ganze Zahl sein, so ist der justierte Gesamtabschlag durch Mittelung der beiden in Frage kommenden Prozentsätze zu bestimmen. | | |

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Justierte Gesamtabschläge (Schritt 8) | AA = 3 SA = 1,5% 0,9% (für AA = 3 und SA = 1%) 1,9% (für AA = 3 und SA = 2%) 0,5 x 0,9% + 0,5 x 1,9% = | 1,4% |
| Schritt 9: Summe der justierten Zu- / Abschläge Bilden Sie nun die Differenz der (Ergebnisse der Schritte 5 und 8) justierten Zu- und Abschläge | | |
| Differenz der justierten Zu- /Abschläge (Schritt 9) | 5,2% - 1,4% = | 3,8% |
| Schritt 10: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² ergibt sich durch Addition von Basismiete (Ergebnis Schritt 2) und dem Produkt aus Basismiete und Prozentwert der justierten Zu- und Abschläge (Ergebnis aus Schritt 9 mit Basismiete Schritt 2 multipliziert). Das Ergebnis ist kaufmännisch auf 2 Stellen nach dem Komma (Cents) zu runden. | | |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10) | 5,55 EUR/m ² + (0,038 x 5,55 EUR/m ²) =5,55 + 0,2109 = 5,7609 | 5,76 EUR/m ² |
| Schritt 11: Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete Die durchschnittliche Vergleichsmiete ergibt sich als Produkt der zuvor ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² und der Wohnfläche. | | |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11) | (durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: 5,76 EUR/m ² x 60 m ² | 345,60 EUR |

Beispiel 2

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 98 m² Wohnfläche, gute Wohnlage, Baujahr 2002, MFH ohne Aufzug, Zentralheizung und Einzelöfen, Bad und WC getrennt plus Gäste-WC, isolierverglaste Fenster, Garage wird gesondert gezahlt, keine Wohnungs-/ Gebäudemodernisierung.

| Berechnungsschritte | Details | Ergebnis |
|--|---|--|
| Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 bis 2) | 98 m ² Wohnfläche Wohnlage: gut Baujahr 2002 MFH ohne Aufzug | 5,26 EUR/m ² |
| Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3) | Zentral-/Etagenheizung und Einzelöfen Bad und WC getrennt plus Gäste-WC Isolierverglaste Fenster | 4% 3,2% 0,3% |
| Summe der Zuschläge Anzahl der Zuschläge (Schritt 4) | | 7,5% 3 |
| Justierte Gesamtzuschläge (Schritt 5) | AZ = 3 SZ = 7,5% 6,4% (für AZ = 3 und SZ = 7) 7,4% (für AZ = 3 und SZ = 8) 0,5 x 6,4% + 0,5 x 7,4% = | 6,9% |
| Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6) | Anzahl Garagen ohne Berechnung: 0. Gebäudemodernisierung: Wärmedämmung der Fassade (nicht modernisiert) Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung (nicht modernisiert) Erneuerung der Elektro-/Wasser- und Abwasserleitungen (nicht modernisiert) Wohnungsmodernisierung: Baderneuerung (nicht modernisiert) Erneuerung der Elektroinstallation (nicht modernisiert) Erneuerung/Sanierung der Fußböden (nicht modernisiert) | 0,6% 0,2% 0,3% 0,4% 0,6% 0,5% 0,8% |

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Summe der Abschläge | | 3,4% |
| Anzahl der Abschläge (Schritt 7) | | 7 |
| Justierte Gesamtabschläge (Schritt 8) | AA = 7 SA = 3,4% 2,4% (für AA = 7 und SA = 3%) 3,2% (für AA = 7 und SA = 4%) $0,6 \times 2,4\% + 0,4 \times 3,2\% =$ (gewichtetes arithmetisches Mittel, da näher an 3% als an 4%) | 2,7% |
| Differenz der justierten Zu- /Abschläge (Schritt 9) | $6,9\% - 2,7\% =$ | 4,2% |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10) | $5,26 \text{ EUR/m}^2 + (0,042 \times 5,26 \text{ EUR/m}^2)$ $= 5,26 + 0,22092 = 5,48092$ | 5,48 EUR/m ² |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11) | (durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: $5,48 \text{ EUR/m}^2 \times 98 \text{ m}^2$ | 537,04 EUR |

9. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenbestimmung

In § 558 Abs. 2 BGB sind die mietspreisbildenden Faktoren benannt, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Neben Faktoren wie Art, Ausstattung, Wohnungsgröße und Beschaffenheit bildet die Wohnlage einen der abschließend genannten Faktoren. Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes von Bedeutung.

Um eine objektive und nachvollziehbare Vorgehensweise der Wohnlagenbeurteilung zu gewährleisten, wurden fünf Merkmalsgruppen gebildet:

- Infrastruktur
- Stadtgrün
- Wertschätzung
- Straßenbild
- Belastungen als Korrektur

Innerhalb dieser Merkmalsgruppen wurden Punkte vergeben, die eine Einstufung in unterschiedliche Wohnlagengruppen ermöglichen. Anhand der Gesamtpunkte wurde eine Einstufung in vier Wohnlagengruppen vorgenommen. Die Wohnlagenbewertung wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel und dem Gutachterausschuss am 13. 11.2007 beschlossen. Das Ergebnis wird in Form eines Straßenverzeichnisses als Bestandteil des Mietspiegels veröffentlicht.

Die Wohnlagenbewertung wird zunächst flächenhaft für einzelne Stadtteile vorgenommen, hierbei werden insbesondere Infrastruktur und Verkehrsanbindung berücksichtigt. Soweit möglich werden einzelne Straßen innerhalb der Stadtteile gesondert betrachtet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnlageneinstufung im Einzelfall jeweils zu überprüfen ist.

Anhand des nachfolgenden Straßenverzeichnisses finden Sie die zugeordnete Wohnlage Ihrer Straße. Die Einstufung sieht vier Unterteilungen vor:

- Wohnlage A** sehr gut
- Wohnlage B** gut
- Wohnlage C** mittel
- Wohnlage D** einfach

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|----------------------|-----------------|----------------------|---|
| Dorfstraße | | Altbreitenfelder Hof | D |
| Hattweilerweg | | Altbreitenfelder Hof | D |
| Ackerweg | | Beeden | B |
| Altstadter Straße | | Beeden | B |
| Am Galgenberg | | Beeden | B |
| Am Neuen Schulhaus | | Beeden | B |
| Am Spieß | | Beeden | A |
| An der Kiesgrube | 3 bis 26 | Beeden | B |
| An der Kiesgrube | 28 bis 36 | Beeden | A |
| An der Schildwache | | Beeden | A |
| Auf dem Hübel | | Beeden | B |
| Bliesberger Straße | | Beeden | C |
| Blieskasteler Straße | | Beeden | C |
| Bogenstraße | | Beeden | B |
| Brückenstraße | | Beeden | B |
| Chlodwigstraße | | Beeden | B |
| Ernteweg | | Beeden | A |
| Feldstraße | | Beeden | B |
| Felsenbrunnenstraße | | Beeden | B |
| Flurstraße | | Beeden | B |
| Hirtenstraße | | Beeden | B |
| Hofstraße | | Beeden | B |
| Im Höfchen | | Beeden | B |
| Kieselweg | | Beeden | A |
| Kirchhofstraße | | Beeden | B |
| Kirkeler Straße | | Beeden | B |
| Kraftwerkstraße | | Beeden | A |
| Pestalozzistraße | | Beeden | C |
| Pirminiusstraße | | Beeden | C |
| Remigiusstraße | | Beeden | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|-------------------------|-----------------|-------------------|---|
| Sandweg | | Beeden | C |
| Schwarzweiherstraße | | Beeden | B |
| Tonweg | | Beeden | A |
| Turmstraße | | Beeden | B |
| Unterm Beeder Hof | | Beeden | A |
| Westbahnhofstraße | | Beeden | B |
| Wiesenstraße | | Beeden | B |
| Ziegelhütte | | Beeden | A |
| Zum Alten Kanal | | Beeden | A |
| Zur Beeder Mühle | | Beeden | A |
| Brandenburger Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Charlottenburger Straße | | Berliner Wohnpark | C |
| Dahlemer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Hallesche Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Kreuzberger Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Magdeburger Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Moabiter Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Neuköllner Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Potsdamer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Preußenstraße | | Berliner Wohnpark | B |
| Reinickendorfer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Rixdorfer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Schöneberger Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Steglitzer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Tegeler Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Tempelhofer Straße | | Berliner Wohnpark | C |
| Tiergartenstraße | | Berliner Wohnpark | B |
| Weddinger Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Wilmsdorfer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Zehlendorfer Straße | | Berliner Wohnpark | B |
| Am Gutshof | | Bruchhof | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Am Heidenacker | | Bruchhof | D |
| Am Schelmenkopf | | Bruchhof | B |
| Asternweg | | Bruchhof | B |
| Bahnweg | | Bruchhof | D |
| Bechhofer Straße | | Bruchhof | C |
| Beerenweg | | Bruchhof | B |
| Cannaweg | | Bruchhof | B |
| Closenbruchstraße | | Bruchhof | D |
| Dahlienweg | | Bruchhof | B |
| Distelweg | | Bruchhof | B |
| Erbacher Straße | | Bruchhof | C |
| Feuerdornweg | | Bruchhof | B |
| Fliederstraße | | Bruchhof | B |
| Geranienweg | | Bruchhof | B |
| Heidebruchstraße | 1 bis 63 | Bruchhof | C |
| Johannesstraße | | Bruchhof | B |
| Kaiserslauterer Straße | | Bruchhof | D |
| Kehrberg | | Bruchhof | C |
| Lilienstraße | | Bruchhof | B |
| Nelkenweg | | Bruchhof | C |
| Rosenstraße | | Bruchhof | B |
| Sanddornweg | | Bruchhof | B |
| Tulpenweg | | Bruchhof | B |
| Von-Stumm-Straße | | Bruchhof | D |
| Am Alten Bahnhof | | Einöd | C |
| Am Asenbühl | | Einöd | B |
| Am Großen Acker | | Einöd | B |
| Am Krämer | | Einöd | C |
| Am Rieselberg | 1 bis 15 | Einöd | B |
| Am Rieselberg | 16 bis 35 | Einöd | A |
| An den Kastanien | | Einöd | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|
| An der Mühlklamm | | Einöd | C |
| Blumenstraße | | Einöd | B |
| Breitensteinstraße | | Einöd | B |
| Brühlstraße | | Einöd | C |
| Büchnerstraße | | Einöd | B |
| Donaustraße | | Einöd | B |
| Eichendorffstraße | | Einöd | B |
| Ernstweilerstraße | | Einöd | C |
| Felsenstraße | | Einöd | B |
| Fontanestraße | | Einöd | B |
| Frühlingstraße | | Einöd | B |
| Gartenstraße | | Einöd | B |
| Hauptstraße | | Einöd | C |
| Hebbelstraße | | Einöd | B |
| Heinestraße | | Einöd | B |
| Heinrich-Spoerl-Straße | 4 bis 10 | Einöd | C |
| Heinrich-Spoerl-Straße | 5 bis 40 | Einöd | B |
| Im Wieschen | | Einöd | B |
| Ingweilerstraße | | Einöd | C |
| Kandelgrundstraße | | Einöd | B |
| Kantstraße | | Einöd | B |
| Karl-Leibrock-Straße | | Einöd | B |
| Kästenbergstraße | | Einöd | B |
| Kirchenpfad | | Einöd | C |
| Krummrechstraße | | Einöd | B |
| Lenaustraße | | Einöd | B |
| Neunmorgenstraße | 1 bis 13 | Einöd | C |
| Neunmorgenstraße | 15 bis 23 | Einöd | B |
| Nillbergstraße | | Einöd | B |
| Ober der Kirche | | Einöd | B |
| Oberer Krämer | | Einöd | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|--------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Ospelstraße | | Einöd | B |
| Rilkestraße | | Einöd | B |
| Stefan-Zweig-Straße | | Einöd | B |
| Steinbergstraße | 1 bis 14 | Einöd | B |
| Steinbergstraße | 15 bis 46 | Einöd | A |
| Theodor-Storm-Straße | | Einöd | B |
| Theo-Greiner-Straße | | Einöd | C |
| Thomas-Mann-Straße | | Einöd | B |
| Traubenbergstraße | | Einöd | B |
| Wustentalstraße | | Einöd | C |
| Zum Einöder Tal | | Einöd | B |
| Zum Marienhof | | Einöd | B |
| Albert-Schweitzer-Straße | | Erbach | B |
| Alt-Homburger-Straße | | Erbach | B |
| Am Denkmal | | Erbach | C |
| Am Hochpfad | | Erbach | B |
| Am Hochrech | | Erbach | B |
| Am kleinen Weiher | | Erbach | B |
| Am Schützenhof | | Erbach | D |
| Am Wasserturm | | Erbach | B |
| An der Sandrennbahn | | Erbach | C |
| Angelikastraße | | Erbach | B |
| August-Macke-Straße | | Erbach | B |
| Baldungstraße | | Erbach | C |
| Berliner Straße | | Erbach | C |
| Bernwardstraße | 1 bis 47a | Erbach | C |
| Bernwardstraße | 48 bis 69 | Erbach | B |
| Bethelstraße | | Erbach | B |
| Beuthener Straße | | Erbach | C |
| Blütenstraße | | Erbach | B |
| Böcklinstraße | | Erbach | D |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| Bodelschwinghstraße | | Erbach | B |
| Breslauer Straße | | Erbach | C |
| Brieger Straße | | Erbach | C |
| Buschstraße | | Erbach | C |
| Cranachstraße | | Erbach | C |
| Danziger Straße | | Erbach | C |
| Dürerstraße | | Erbach | C |
| Eckerstraße | | Erbach | C |
| Eduardstraße | | Erbach | C |
| Eichheckstraße | | Erbach | C |
| Emil-Nolde-Straße | | Erbach | B |
| Fabrikstraße | | Erbach | C |
| Feuerbachstraße | | Erbach | B |
| Friedrichstraße | | Erbach | B |
| Georgstraße | | Erbach | C |
| Glanstraße | | Erbach | D |
| Glatzer Straße | | Erbach | C |
| Gleiwitzer Straße | | Erbach | C |
| Grünewaldstraße | | Erbach | C |
| Gutenbergstraße | | Erbach | B |
| Hasenäckerstraße | 1 bis 23 | Erbach | C |
| Hasenäckerstraße | 29 bis 83 | Erbach | D |
| Heckenweg | | Erbach | B |
| Hirschberger Straße | | Erbach | B |
| Holbeinstraße | | Erbach | C |
| Hügelweg | | Erbach | C |
| Im Winkel | | Erbach | C |
| Inastraße | | Erbach | D |
| Karolinenstraße | | Erbach | B |
| Kaufmannstraße | | Erbach | B |
| Kettelerstraße | | Erbach | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---|
| Kollwitzstraße | | Erbach | B |
| Langenäckerstraße | | Erbach | B |
| Lappentascher Straße | | Erbach | C |
| Lenbachstraße | | Erbach | B |
| Liegnitzer Straße | | Erbach | C |
| Ludwig-Richter-Straße | | Erbach | B |
| Ludwigstraße | | Erbach | C |
| Luitpoldstraße | | Erbach | B |
| Lutherstraße | | Erbach | B |
| Martinstraße | | Erbach | B |
| Max-Pechstein-Straße | | Erbach | B |
| Maxstraße | | Erbach | B |
| Memlingstraße | | Erbach | C |
| Menzelstraße | | Erbach | C |
| Merianstraße | | Erbach | B |
| Moritzstraße | | Erbach | C |
| Moselstraße | | Erbach | D |
| Nahestraße | | Erbach | D |
| Nikolausstraße | | Erbach | B |
| Oppelner Straße | | Erbach | C |
| Ostring | | Erbach | B |
| Otto-Dix-Straße | | Erbach | B |
| Pappelstraße | | Erbach | D |
| Paul-Klee-Straße | | Erbach | B |
| Paul-Münch-Straße | | Erbach | B |
| Peter-Vischer-Straße | | Erbach | C |
| Querstraße | | Erbach | B |
| Ratiborer Straße | | Erbach | C |
| Reiskircher Straße | | Erbach | C |
| Rembrandtstraße | | Erbach | B |
| Riemenschneiderstraße | | Erbach | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Robert-Bosch-Straße | 1 | Erbach | C |
| Robert-Schumann-Straße | | Erbach | C |
| Rubensstraße | | Erbach | B |
| Rupprechtstraße | | Erbach | B |
| Saarstraße | | Erbach | D |
| Saganer Straße | | Erbach | C |
| Sankt-Andreas-Straße | | Erbach | B |
| Schindkautweg | | Erbach | B |
| Schleburgstraße | | Erbach | C |
| Schmalauweg | | Erbach | D |
| Schongauer Straße | | Erbach | C |
| Schwindstraße | | Erbach | C |
| Simonstraße | | Erbach | C |
| Sorauer Straße | | Erbach | C |
| Spitzwegstraße | | Erbach | C |
| Steinackerstraße | | Erbach | D |
| Steinbachstraße | 1 bis 45 | Erbach | B |
| Steinbachstraße | 47 bis 146 | Erbach | C |
| Thomastraße | | Erbach | B |
| Torweg | | Erbach | C |
| Van-Dyck-Straße | | Erbach | C |
| Vogelbacher Weg | 1 bis 33 | Erbach | C |
| Vogelbacher Weg | 61 bis 95 | Erbach | D |
| Weisgerberstraße | | Erbach | B |
| Westring | | Erbach | B |
| Wilhelmstraße | | Erbach | C |
| Wolsifferstraße | 2 bis 14 | Erbach | B |
| Wolsifferstraße | 18 | Erbach | C |
| Zum Lappentascher Hof | | Erbach | C |
| Ahornweg | | Homburg | B |
| Akazienweg | 1 | Homburg | A |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Am Forum | | Homburg | C |
| Am Germanenplatz | | Homburg | B |
| Am Hasenhübel | | Homburg | C |
| Am Zweibrücker Wasserwerk | | Homburg | C |
| Amselstraße | | Homburg | B |
| An den Birken | | Homburg | B |
| An der Farrwiese | | Homburg | B |
| Beeder Straße | | Homburg | C |
| Beethovenstraße | | Homburg | A |
| Bexbacher Straße | | Homburg | C |
| Bruchstraße | | Homburg | C |
| Buchenweg | | Homburg | B |
| Cappelallee | | Homburg | B |
| Domagkstraße | | Homburg | A |
| Ehrlichstraße | | Homburg | A |
| Eibenweg | | Homburg | B |
| Einsteinstraße | | Homburg | A |
| Emilienstraße | | Homburg | A |
| Entenmühlstraße | | Homburg | C |
| Entenweiherstraße | | Homburg | C |
| Erlenweg | | Homburg | B |
| Eschenweg | | Homburg | B |
| Fichtenweg | | Homburg | B |
| Finkenstraße | | Homburg | B |
| Frankenstraße | | Homburg | A |
| Friedastraße | | Homburg | A |
| Friedhofstraße | | Homburg | B |
| Gasstraße | | Homburg | B |
| Gerichtsplatz | | Homburg | B |
| Germanenstraße | | Homburg | A |
| Goethestraße | | Homburg | A |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Goldregenweg | | Homburg | B |
| Händelstraße | | Homburg | A |
| Haydnstraße | | Homburg | A |
| Helmholtzstraße | | Homburg | A |
| Hinter den Gärten | | Homburg | B |
| Hopfenweg | | Homburg | B |
| Hüttenstraße | | Homburg | C |
| In den Schrebergärten | | Homburg | B |
| Jägerhausstraße | | Homburg | C |
| Kaiserstraße | 55 bis 81 | Homburg | A |
| Kardinal-Wendel-Straße | | Homburg | C |
| Karlsbergstraße | 65 bis 113 | Homburg | C |
| Kastanienweg | | Homburg | B |
| Keltenstraße | | Homburg | A |
| Kiefernweg | | Homburg | B |
| Kirrberger Straße | | Homburg | B |
| Kirschbaumstraße | | Homburg | A |
| Kraepelinstraße | | Homburg | A |
| Lagerstraße | | Homburg | A |
| Lerchenstraße | 11 | Homburg | B |
| Lerchenstraße | 13 bis 36 | Homburg | A |
| Lessingstraße | | Homburg | A |
| Lieselottenstraße | | Homburg | A |
| Lindenstraße | | Homburg | A |
| Listerstraße | | Homburg | B |
| Mainzer Straße | | Homburg | C |
| Mannlichstraße | 1 bis 3 | Homburg | B |
| Max-Planck-Straße | | Homburg | A |
| Nußbaumstraße | | Homburg | A |
| Obere Allee | 5 bis 62 | Homburg | B |
| Paracelsusstraße | | Homburg | A |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---|
| Pasteurstraße | | Homburg | B |
| Platanenstraße | | Homburg | A |
| Richard-Wagner-Straße | | Homburg | C |
| Ringstraße | | Homburg | B |
| Robert-Koch-Straße | | Homburg | B |
| Röntgenstraße | | Homburg | B |
| Rotdornweg | | Homburg | B |
| Saarbrücker Straße | 61 bis 88 | Homburg | D |
| Saarbrücker Straße | 87 | Homburg | C |
| Schillerstraße | | Homburg | A |
| Schubertstraße | | Homburg | A |
| Schützenstraße | | Homburg | B |
| Semmelweisstraße | | Homburg | A |
| Siebenpfeifferstraße | | Homburg | A |
| Spemannstraße | | Homburg | A |
| Steinhübel | | Homburg | B |
| Storchenstraße | | Homburg | B |
| Tannenweg | | Homburg | B |
| Ulmenweg | | Homburg | B |
| Untere Allee | | Homburg | B |
| Virchowstraße | | Homburg | B |
| Virchowstraße | | Homburg | B |
| Volhardstraße | | Homburg | A |
| Von-Behring-Straße | | Homburg | A |
| Von-Weis-Straße | | Homburg | A |
| Waldstraße | | Homburg | B |
| Warburgring | | Homburg | B |
| Weidenweg | | Homburg | B |
| Weißdornweg | | Homburg | B |
| Wirthstraße | | Homburg | A |
| Zweibrücker Straße | 26 bis 53 | Homburg | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|--------------------|-----------------|--------------------|---|
| Zweibrücker Straße | 67 bis 105 | Homburg | D |
| Am Mühlgraben | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Am Schloßberg | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Am Zweibrücker Tor | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Burgweg | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Eisenbahnstraße | 1 bis 32 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Eisenbahnstraße | 35 bis 67 | Homburg-Stadtmitte | C |
| Fruchthallstraße | 2 bis 9 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Gerberstraße | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Hiltebrandtstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Kaiserstraße | 1 bis 66 | Homburg-Stadtmitte | C |
| Kanalstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Karlsbergstraße | 1 bis 42 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Karlstraße | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Kasernenstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Kirchenstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Klosterstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Kreuzgartenstraße | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Mannlichstraße | 3a bis 7 | Homburg-Stadtmitte | C |
| Marktplatz | | Homburg-Stadtmitte | A |
| Marktstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Obere Allee | 2 bis 4 | Homburg-Stadtmitte | C |
| Pfarrgasse | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Poststraße | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Rondell | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Saarbrücker Straße | 1 bis 28 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Saarbrücker Straße | 29 bis 46 | Homburg-Stadtmitte | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|----------------------|-----------------|--------------------|---|
| Sankt-Michael-Straße | 1 und 2 | Homburg-Stadtmitte | A |
| Sankt-Michael-Straße | 3 bis 33 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Schanzstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Schloßbergstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Schulstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Schwesternhausstraße | | Homburg-Stadtmitte | A |
| Sieberstraße | | Homburg-Stadtmitte | C |
| Tal-Passage | | Homburg-Stadtmitte | A |
| Talstraße | 1 bis 13 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Talstraße | 15 bis 39 | Homburg-Stadtmitte | A |
| Talstraße | 40 bis 55 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Uhlandstraße | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Untergasse | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Zu den Höhlen | | Homburg-Stadtmitte | B |
| Zweibrücker Straße | 1 bis 20 | Homburg-Stadtmitte | B |
| Bliesweg | | Ingweiler | D |
| Kieskautstraße | | Ingweiler | D |
| Raiffeisenstraße | | Ingweiler | D |
| Wörschweilerstraße | | Ingweiler | D |
| Am Brühlfeld | | Jägersburg | B |
| Am Eichwald | | Jägersburg | C |
| Am Eiskeller | | Jägersburg | C |
| Am Geißenrech | | Jägersburg | C |
| Am Hähnchenfeld | | Jägersburg | B |
| Am Hammerloch | | Jägersburg | B |
| Am Reitpfad | | Jägersburg | C |
| Am Schulberg | | Jägersburg | C |
| An der Adventkirche | | Jägersburg | B |
| Bahnhofstraße | | Jägersburg | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|-------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Bergstraße | | Jägersburg | C |
| Brucknerstraße | | Jägersburg | C |
| Bussardweg | | Jägersburg | B |
| Dr.-Rudolf-Drumm-Straße | | Jägersburg | C |
| Eichelscheider Straße | | Jägersburg | C |
| Eichenweg | | Jägersburg | B |
| Eisenkautweg | | Jägersburg | B |
| Föhrenweg | | Jägersburg | B |
| Friedensstraße | 1 bis 26 | Jägersburg | C |
| Friedensstraße | 28 bis 78 | Jägersburg | B |
| Gerstenweg | | Jägersburg | C |
| Hainbuchenweg | | Jägersburg | B |
| Heinrichstraße | | Jägersburg | C |
| Herzog-Christian-Platz | | Jägersburg | C |
| Herzogstraße | | Jägersburg | C |
| Höcher Straße | | Jägersburg | C |
| In der Gasse | | Jägersburg | C |
| In der Muhl | | Jägersburg | B |
| Jakobstraße | | Jägersburg | C |
| Kleinottweilerstraße | | Jägersburg | C |
| Mozartstraße | | Jägersburg | C |
| Rüsterstraße | | Jägersburg | B |
| Saar-Pfalz-Straße | | Jägersburg | C |
| Sankt-Josef-Straße | | Jägersburg | C |
| Schloßstraße | | Jägersburg | C |
| Websweilerstraße | 2 bis 18 | Jägersburg | C |
| Websweilerstraße | 20 bis 50 | Jägersburg | B |
| Am Alten Schloß | | Kirrberg | B |
| Am Collinger Berg | | Kirrberg | B |
| Am Dorfplatz | | Kirrberg | C |
| Am Eckwald | | Kirrberg | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| Am Kalkofer Weg | | Kirrberg | C |
| Am Lerchenhübel | | Kirrberg | B |
| Am Malafelsen | | Kirrberg | B |
| Am Merwoog | | Kirrberg | B |
| Am neuen Wasserwerk | | Kirrberg | C |
| Am Roßberg | | Kirrberg | C |
| Am Tobisberg | | Kirrberg | B |
| Am Wallgraben | | Kirrberg | B |
| An der Hütte | | Kirrberg | C |
| An der Merburg | | Kirrberg | B |
| An der Schlehhecke | | Kirrberg | B |
| Bachstraße | | Kirrberg | C |
| Collingstraße | 2 bis 83 | Kirrberg | C |
| Collingstraße | ab 82 | Kirrberg | B |
| Eckstraße | | Kirrberg | C |
| Heimbachstraße | | Kirrberg | C |
| Hofgasse | | Kirrberg | C |
| Hohenburgstraße | | Kirrberg | B |
| Höhenstraße | | Kirrberg | C |
| Hohlstraße | | Kirrberg | C |
| Kirchbergstraße | | Kirrberg | C |
| Lambsbachstraße | | Kirrberg | C |
| Mörsbacher Straße | | Kirrberg | C |
| Mühlstraße | | Kirrberg | C |
| Obere Patron | | Kirrberg | C |
| Ortsstraße | | Kirrberg | C |
| Stockwiese | | Kirrberg | B |
| Talwiese | | Kirrberg | B |
| Untere Patron | | Kirrberg | C |
| Vorgartenstraße | | Kirrberg | C |
| Am Wäldchen | | Reiskirchen | C |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|---------------------|-----------------|-----------------|---|
| An der Autobahn | | Reiskirchen | C |
| Antoniusstraße | | Reiskirchen | C |
| Fugelstraße | | Reiskirchen | C |
| Im Bruchgarten | | Reiskirchen | C |
| In der Dell | | Reiskirchen | C |
| In der Hohl | | Reiskirchen | C |
| Jägersburger Straße | | Reiskirchen | C |
| Kornweg | | Reiskirchen | C |
| Leiblstraße | | Reiskirchen | C |
| Mohnweg | | Reiskirchen | C |
| Mühlenflur | | Reiskirchen | C |
| Paulstraße | | Reiskirchen | C |
| Peterstraße | | Reiskirchen | C |
| Richardstraße | | Reiskirchen | D |
| Weiherweg | | Reiskirchen | C |
| Alleestraße | | Sanddorf | B |
| Am Hain | | Sanddorf | B |
| Am Hang | | Sanddorf | B |
| Am Jägersgarten | | Sanddorf | B |
| Am Rech | | Sanddorf | B |
| Falkenweg | | Sanddorf | B |
| Fasanenweg | | Sanddorf | B |
| Habichtsweg | | Sanddorf | B |
| Heidebruchstraße | 62 bis 125 | Sanddorf | C |
| Heidestraße | | Sanddorf | B |
| Holunderweg | | Sanddorf | B |
| In der Mulde | | Sanddorf | B |
| Meisenweg | | Sanddorf | C |
| Schlehenweg | | Sanddorf | B |
| Sickinger Straße | | Sanddorf | C |
| Sperberweg | | Sanddorf | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|----------------------|-----------------|-----------------|---|
| Taubenweg | | Sanddorf | B |
| Über der Schanz | | Sanddorf | B |
| Weinbergstraße | | Sanddorf | C |
| Am Edelhaus | | Schwarzenacker | B |
| Am Ohligberg | | Schwarzenacker | B |
| Am Schwedenhof | | Schwarzenacker | C |
| Audenkellerhof | | Schwarzenacker | C |
| Audenkellerhofstraße | | Schwarzenacker | B |
| Homburger Straße | | Schwarzenacker | D |
| Lavendelweg | | Schwarzenacker | B |
| Marienstraße | | Schwarzenacker | B |
| Schlagenhöler Weg | | Schwarzenacker | C |
| Alte Reichsstraße | | Schwarzenbach | C |
| Am Anger | | Schwarzenbach | B |
| Am Brunnen | | Schwarzenbach | B |
| Am Gedünner | 1 bis 31 | Schwarzenbach | B |
| Am Gedünner | 30 bis 48 | Schwarzenbach | A |
| Am Wacken | 1 bis 41 | Schwarzenbach | C |
| Am Wacken | 26 bis 38 | Schwarzenbach | B |
| Am Webersberg | 1 bis 15 | Schwarzenbach | C |
| Am Webersberg | 16 bis 26 | Schwarzenbach | B |
| Banatstraße | | Schwarzenbach | B |
| Batschkastraße | | Schwarzenbach | B |
| Einöder Straße | | Schwarzenbach | D |
| Erikastraße | | Schwarzenbach | B |
| Fohlenhofstraße | 1 bis 68 | Schwarzenbach | B |
| Fohlenhofstraße | 70 bis 78 | Schwarzenbach | A |
| Ginsterstraße | | Schwarzenbach | B |
| Hummelweg | | Schwarzenbach | C |
| Im Fuchstal | | Schwarzenbach | B |
| Kirrbachstraße | | Schwarzenbach | B |

| Straße | Haus-Nr. | Ortsteil | Wohnlage A - sehr gut B - gut C - mittel D - einfach |
|----------------------|-----------------|-----------------|---|
| Mastauweg | 1 bis 3 | Schwarzenbach | C |
| Mastauweg | 2 und 8 | Schwarzenbach | B |
| Mispelweg | | Schwarzenbach | B |
| Oberer Brunnenweg | | Schwarzenbach | A |
| Schwarzbachstraße | | Schwarzenbach | B |
| Siebenbürgenstraße | | Schwarzenbach | B |
| Temeschburger Straße | | Schwarzenbach | B |
| Unterer Brunnenweg | | Schwarzenbach | A |
| Wacholderweg | | Schwarzenbach | B |
| Frankenholzer Straße | | Websweiler | D |
| Glockenstraße | | Websweiler | D |
| Römerstraße | | Websweiler | D |
| Schwalbenstraße | | Websweiler | D |
| Bierbacher Straße | | Wörschweiler | C |
| Limbacher Straße | | Wörschweiler | D |

10. Informationen und Auskünfte

Stadt Homburg

Bürgerberatung
Am Forum 5
66424 Homburg
Tel.: 06841/101 -241
Mail: beratung@homburg.de
Internet: www.homburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis

Am Forum 1
66424 Homburg
Tel.: 06841/104-8434
Mail: mietspiegel@saarpfalz-kreis.de
Internet: www.saarpfalz-kreis.de

Haus und Grund

Eigentümerschutzgemeinschaft des Saarpfalz-Kreises in Homburg e.V.
Rechtsanwalt Ludwig Wolf
Alte Marktstr. 1
66440 Blieskastel
Tel.: 06842/5100 860 oder 06842/9222-0

DMB Mieterbund Saarland

DMB Mieterverein Saarbrücken e.V.
Rechtsanwalt Kai Werner
Karl-Marx-Str. 1
66111 Saarbrücken
Tel.: 0681/94670
Mail: mssaar@ms-saar.de

Der Mieterverein Saarbrücken e.V. ist mit einer Zweigstelle in Homburg (Rathaus
Zimmer 103, alle 14 Tage dienstags vormittags) vertreten.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Mietspiegels ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Der Mietspiegel ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt.

Schutzgebühr: 1 Euro

Besonderer Hinweis zur Wohnfläche

Die Definition der Wohnfläche und ihre Berechnung basiert auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV). Diese löste zum 01. Januar 2004 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) ab. Wohnflächenberechnungen bis zum 31.12.2003 nach der II. BV behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für frei finanzierte Wohnungen stellt sie daher nur eine Empfehlung dar, an der sich die Mietvertragsparteien orientieren können, aber keinesfalls müssen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine Wohnfläche, die von den Vorgaben der Wohnflächenverordnung abweicht, nicht automatisch falsch berechnet wurde!!!

Formblatt zur Berechnung der Vergleichsmiete

| Ermittlung der Basisnettomiete (Schritte 1 und 2) | | |
|--|-----------------|--------------------------------------|
| Lagezuordnung (Straßenverzeichnis Punkt 9) | | |
| Wohnfläche | | m ² |
| Baujahr | | |
| Haustyp/Aufzug | MFH ohne Aufzug | |
| | MFH mit Aufzug | |
| | EFH | |
| Basisnettomiete (Tabelle 1) | | Ergebnis A EUR/m ² |

| Erfassung zutreffender Zuschläge (Schritt 3) | | |
|--|-----------|-----------------------|
| Sonstige Wohnwertmerkmale | Zuschläge | Zutreffende Zuschläge |
| Heizung/ Sanitärausstattung | | |
| Heizungsausstattung | | |
| Zentral-/ Etagenheizung und Einzelöfen ⁶ | 4,00% | % |
| Sanitärausstattung | | |
| Bad und WC getrennt | 1,40% | % |
| Bad und WC getrennt plus Gäste-WC | 3,20% | % |
| Sonstige Ausstattungen | | |
| Isolierverglaste Fenster | | |
| ja | 0,30% | % |
| Anzahl der Garagen ohne Berechnung | | |
| 1 | 2,80% | % |
| Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
| Wärmedämmung der Fassade | | |
| Vollständig modernisiert | 0,60% | % |
| Teilweise modernisiert | 0,20% | % |
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung | | |
| Vollständig modernisiert | 1,40% | % |
| Teilweise modernisiert | 0,60% | % |
| Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen | | |
| Vollständig modernisiert | 2,20% | % |
| Teilweise modernisiert | 0,90% | % |
| Erneuerung der Heizungsanlage | | |
| Vollständig modernisiert | 0,30% | % |
| Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
| Baderneuerung | | |
| Vollständig modernisiert | 1,60% | % |
| Teilweise modernisiert | 0,50% | % |
| Erneuerung der Elektroinstallation | | |
| Vollständig modernisiert | 3,00% | % |
| Teilweise modernisiert | 1,20% | % |
| Erneuerung und Sanierung der Fußböden | | |
| Vollständig modernisiert | 2,20% | % |
| Teilweise modernisiert | 0,60% | % |

| | |
|--|---|
| Summe der Zuschläge (SZ) (Schritt 4) | % |
| Anzahl der Zuschläge (AZ) | |
| Bestimmung des justierten Gesamtzuschlags (Schritt 5) | |
| Aus Tabelle 3 zu entnehmen ⁷ | % |

⁶ Zentralheizung und zusätzlicher offener Kamin etc.

⁷ Ist SZ keine ganze Zahl so muss zwischen zwei Werten gemittelt werden

| Erfassung zutreffender Abschläge (Schritt 6) | | |
|---|------------------|---------------------------------|
| Sonstige Wohnwertmerkmal | Abschläge | Zutreffende Abschläge |
| Heizung/ Sanitärausstattung | | |
| Heizungsausstattung | | |
| Ausschließlich Einzelöfen | 3,70% | % |
| Sanitärausstattung | | |
| Nur Bad oder nur WC | 2,30% | % |
| Bad mit WC | 0,50% | % |
| Sonstige Ausstattungen | | |
| Isolierverglaste Fenster | | |
| nein | 2,00% | % |
| Anzahl der Garagen ohne Berechnung | | |
| 0 | 0,60% | % |
| Gebäudemodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
| Wärmedämmung der Fassade | | |
| Nicht modernisiert | 0,20% | % |
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung | | |
| Nicht modernisiert | 0,30% | % |
| Erneuerung der Elektro-/ Wasser- und Abwasserleitungen | | |
| Nicht modernisiert | 0,40% | % |
| Wohnungsmodernisierung innerhalb der letzten 15 Jahre | | |
| Baderneuerung | | |
| Nicht modernisiert | 0,60% | % |
| Erneuerung der Elektroinstallation | | |
| Nicht modernisiert | 0,50% | % |
| Erneuerung und Sanierung der Fußböden | | |
| Nicht modernisiert | 0,80% | % |
| Summe der Abschläge (SA) (Schritt 7) | | % |
| Anzahl der Abschläge (AA) | | |
| Bestimmung des justierten Gesamtabschlags (Schritt 8) | | |
| Aus Tabelle 4 zu entnehmen ⁸ | | % |
| Differenz der justierten Zu- bzw. Abschläge (Schritt 9) | | |
| Ergebnis aus Schritt 5 – Ergebnis aus Schritt 8 | | (Ergebnis B) % |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Schritt 10) | | |
| Ergebnis A + (Ergebnis A x Ergebnis B) | | (Ergebnis C) EUR/m ² |
| Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Schritt 11) | | |
| Ergebnis C x Wohnfläche | | EUR |

⁸ Ist SA keine ganze Zahl so muss zwischen zwei Werten gemittelt werden