

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen
im Bereich der Stadt Bocholt

Erstellt von der Stadt Bocholt - Amt für Wohnungswesen - in
Zusammenarbeit mit:

Haus- und Grundigentümerverein e.V.
Ravardstraße 5/7
4290 Bocholt
Telefon 9 28 71 + 1 34 78

Mieterschutzverein
Weesl - Böcholt e.V.
Isselstraße 36
4230 Weesl
Telefon (0281) 2 11 55

Bocholter Wohnungsbaugesellschaft

Verwort

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Dieser Mietspiegel - Stand: 30.4.1978 - ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vom 20.9.1976.

Bocholt, den 17.5.1978

Der Stadtdirektor
L.V.

Kuhlmann
Stadtrat/Stadtkämmerer

Allgemeine Erläuterung

Es handelt sich bei den Werten des Mietspiegels um Kaltmiete je qm Wohnfläche im Monat gemäß § 11, Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 2. 1976 (BGBl. I S. 549). Ausgeschlossen sind darin die Nebenkosten wie:

- Wasserversorgung und Entwässerung
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungen und Warmwasserbereitungsanlagen
- Betrieb maschineller Aufzüge
- Treppenerleuchtung und Treppenbeleuchtung
- Hausmülls

Die umlegungsfähigen Kosten im vorzitierten und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe bestimmen sich nach den §§ 21 bis 25 der Neubaumietverordnung 1970-NMv 1970 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 2. 1975 (BGBl. I S. 594).

Das Mieterhöhungsverfahren für Altbauwohnungen und refinanzierter Neubauwohnungen wird im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 8. 12. 1974 (BGBl. I S. 3493) geregelt.

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung unter Beachtung der gesetzlichen Fristen verlangen, wenn:

- der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen);
- die angestrebte Miete die üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt.

Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt gezahlt wird. Das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz läßt zu, daß eine Mieterhöhung - abgesehen von Vergleichsobjekten und

Sachverständigen Gutachten - auch auf örtliche Mietwerttabellen (Mietspiegel) gestützt werden kann.

Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben wie nach unten abgewichen werden kann. Abschläge sind z. B. bei Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen berechtigt.

Für Ein-Zimmerwohnungen mit Kuchnisse, Bad bzw. Dusche und WC (Appartement) sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar. Die Tabelle erstellt Mieterhöhungen für Modernisierungen bis zum 31. 12. 1975. Die bisherige Miete kann nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten um jährlich 14% der aufgewendeten Kosten erhöht werden.

Die Mietrahmen setzen voraus, daß die Sanitär- und Heizungs-ausstattung voll funktionsfähig ist und vom Vermieter überwiegend finanziert wurde.

Besondere Merkmale

a) Art
Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z. B. Ein- oder Mehrfamilienhaus, abgeschlossene Wohnung bzw. nicht abgeschlossene Wohnung.

b) Größe
Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche, Garage. Für die Wohnflächenberechnung sind die §§ 42 - 44 der II. BVO anzuwenden.

c) Lage im Gebäude
Wohnungstage im Gebäude: Vollgeschoss-Dachgeschoss-Kellerge-schoss-Dachgeschoss-Hinterhaus. Oblich ist es, daß Erdgeschosswoh-nungen und Wohnungen vom 3. Geschob an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschob (Geschobdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung er-gaben.

Besondere Erläuterungen

1a) Einfache Wohnlage
Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, ver-sucht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.

1b) Mittlere Wohnlage
Allgemeine Wohngebiete, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsbindung zu Einkaufs-zentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht übermäßigem Geräuschpegel des üblichen Sitzerverkehrs. Die meisten Woh-nungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohnge-genden. Solche Wohngebiete sind zum Teil dicht bebaut.

1c) Gute Wohnlage
Wohnlage in verschiedenen Stadtzentren sowie in durchgrüntem durch Gärten aufgelockerte Straßenzüge mit guter Verkehrsverbin-dung zum Zentrum.

2. Ausstattung der Wohnungen
Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt u. a. vor, wenn ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche, Spe-zialverglasung (warme- und schalldämmende Verglasung), ein außergewöhnlicher Einfußboden, Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbaubüfe sowie ein Balkon über 10 qm Größe gegeben sind.

Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

3. Modernisierter Altbau
Von einem modernisierten Altbau kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung des Gebäudes im wesentlichen der einer Neu-bauwohnung entspricht.

4. Appartement
Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung zu ver- stehen, die in der Regel Wohnkuchnisse oder Kuchnisse nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

Wohnungen bis zur Wärmungsreform bezugsfertig	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III			Gruppe IV			Gruppe V					
	einfacher Wohnlage DM/qm	mittlerer Wohnlage DM/qm	guter Wohnlage DM/qm	einfacher Wohnlage DM/qm	mittlerer Wohnlage DM/qm	guter Wohnlage DM/qm	einfacher Wohnlage DM/qm	mittlerer Wohnlage DM/qm	guter Wohnlage DM/qm	einfacher Wohnlage DM/qm	mittlerer Wohnlage DM/qm	guter Wohnlage DM/qm	einfacher Wohnlage DM/qm	mittlerer Wohnlage DM/qm	guter Wohnlage DM/qm			
A Wohnungen um 50 qm Größe																		
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,85 - 1,95	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	-	-	-	2,80 - 3,10	3,10 - 3,75	3,75 - 4,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,95 - 2,15	2,15 - 2,35	2,40 - 2,70	2,70 - 3,35	3,00 - 3,80	3,85 - 4,05	2,80 - 3,10	3,10 - 3,75	3,75 - 4,15	3,40 - 3,75	3,75 - 4,05	4,05 - 4,75	3,40 - 3,75	3,75 - 4,05	4,05 - 4,75	3,90 - 4,75	4,25 - 5,30	4,75 - 5,85
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,70 - 3,00	2,70 - 3,20	3,20 - 3,80	3,80 - 4,30	4,35 - 4,80	4,80 - 5,15	3,75 - 4,30	4,40 - 5,25	4,55 - 5,55	4,15 - 5,45	4,70 - 5,90	5,00 - 6,70	4,75 - 5,85	5,00 - 6,35	5,85 - 7,40	5,00 - 6,35	5,50 - 7,30	6,00 - 7,40
d) mit Heizung, Bad/WC	3,50 - 3,80	3,80 - 4,30	4,00 - 4,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B Wohnungen um 80 qm Größe																		
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,85 - 1,95	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	-	-	-	2,80 - 3,40	3,10 - 3,75	3,85 - 4,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,95 - 2,15	2,15 - 2,35	2,40 - 2,70	2,70 - 3,35	3,00 - 3,85	3,85 - 4,05	2,80 - 3,40	3,10 - 3,75	3,75 - 4,15	3,30 - 3,75	3,75 - 3,95	4,05 - 4,75	3,40 - 3,75	3,75 - 3,95	4,05 - 4,75	3,90 - 4,75	4,25 - 5,10	4,75 - 5,85
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,50 - 2,80	2,50 - 3,00	3,20 - 3,70	3,80 - 4,15	4,10 - 4,50	4,50 - 5,15	3,75 - 4,15	4,05 - 5,00	4,50 - 5,35	4,15 - 5,25	4,80 - 5,75	5,00 - 6,70	4,75 - 5,85	5,00 - 6,35	5,85 - 7,40	5,00 - 6,35	5,50 - 7,30	6,00 - 7,40
d) mit Heizung, Bad/WC	3,40 - 3,70	3,80 - 4,20	3,90 - 4,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C Wohnungen um 100 qm Größe																		
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,85 - 1,95	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	-	-	-	2,80 - 3,20	3,00 - 3,65	3,55 - 4,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	2,40 - 2,60	2,70 - 3,15	2,90 - 3,55	3,55 - 4,05	2,80 - 3,20	3,00 - 3,65	3,55 - 4,05	3,20 - 3,75	3,55 - 3,95	4,05 - 4,75	3,40 - 3,75	3,75 - 3,95	4,05 - 4,75	3,90 - 4,75	4,25 - 5,10	4,75 - 5,85
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,40 - 2,70	2,40 - 2,80	3,00 - 3,50	3,55 - 4,10	4,10 - 4,50	4,50 - 5,15	3,85 - 3,95	4,05 - 4,80	4,40 - 5,15	3,95 - 5,00	4,40 - 5,35	5,00 - 6,70	4,75 - 5,85	5,00 - 6,35	5,85 - 7,40	5,00 - 6,35	5,50 - 7,30	6,00 - 7,40
d) mit Heizung, Bad/WC	3,20 - 3,70	3,50 - 4,00	3,70 - 4,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D Wohnungen ab 110 qm Größe																		
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	1,85 - 1,95	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	-	-	-	2,70 - 3,15	2,90 - 3,55	3,55 - 4,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	1,95 - 2,15	2,15 - 2,40	2,40 - 2,60	2,70 - 3,00	2,90 - 3,55	3,55 - 4,05	2,70 - 3,15	3,00 - 3,65	3,55 - 4,05	3,20 - 3,55	3,55 - 3,95	4,05 - 4,75	3,40 - 3,75	3,75 - 3,95	4,05 - 4,75	3,90 - 4,75	4,25 - 5,10	4,75 - 5,85
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,40 - 2,70	2,50 - 2,80	2,95 - 3,40	3,45 - 3,90	4,10 - 4,50	4,50 - 5,15	3,85 - 3,95	4,05 - 4,80	4,40 - 5,15	3,95 - 5,00	4,40 - 5,35	5,00 - 6,70	4,75 - 5,85	5,00 - 6,35	5,85 - 7,40	5,00 - 6,35	5,50 - 7,30	6,00 - 7,40
d) mit Heizung, Bad/WC	3,15 - 3,60	3,40 - 3,80	3,50 - 4,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Hand: 30.10.78