

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen
im Bereich der Stadt Bocholt

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

Haus- und Grundeigentümerverein e. V.

Ravardstraße 5-7

4290 Bocholt

Telefon 02871 - 13478

Mieterschutzverein

Wesel - Bocholt e. V.

Isselstraße 36

4230 Wesel

Telefon (0281) 21155

Bocholter Wohnungsbau-Gesellschaft

Vorwort

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

Dieser Mietspiegel - Stand: 15.3.1980 - ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vom 30.4.1978.

Bocholt, den 20.3.1980

Der Stadtdirektor
i. V.

Kuhlemann

Stadtrat/Stadtkämmerer

Allgemeine Erläuterungen

Es handelt sich bei den Werten des Mietspiegels um Kaltmiete je qm Wohnfläche im Monat gemäß II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.5.1977 (BGBl. I S. 711). Ausgeschlossen sind darin die Nebenkosten wie:

- a) Wasserversorgung und Entwässerung
- b) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- c) Betrieb maschineller Aufzüge
- d) Treppenreinigung und Treppenbeleuchtung
- e) Hausmeister

Die umlegungsfähigen Kosten im einzelnen und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe bestimmen sich nach den §§ 20 bis 25 der Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.6.1979 (BGBl. I S. 711).

Das Mieterhöhungsverfahren für Altbauwohnungen und freifinanzierter Neubauprodukte wird im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 8.12.1974 (BGBl. I S. 3603) geregelt.

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

- 1. der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten und Fremdkapitalzinsen),
- 2. 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

Sachverständigengutachten - 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 Kochnische, Bad bzw. Dusche und WC (Appartement) sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar. Die Tabelle erfaßt Mieterhöhungen für Modernisierungen bis zum 31.12.1979. Die bisherige Miete kann nach Abschluß der Modernisierungsarbeiten um jährlich 11% 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

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschoß-Dachgeschoß-Kellergeschoß, Vorderhaus-Hinterhaus. Üblich ist es, daß Erdgeschoßwohnungen und Wohnungen vom 3. Geschoß an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoß (Geschoßdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

Besondere Erläuterungen

1a) Einfache Wohnlage

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht 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 Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, mit nicht überhöhtem Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut.

1c) Gute Wohnlage

Wohnlage in verschiedenen Stadtzentren sowie in durchgrüntem durch Gärten aufgelockerte Straßen mit guter Verkehrsverbindung 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, Spezialverglasung (wärme- und schalldämmende Verglasung), ein außergewöhnlicher guter Fußboden, Einbauschranke gehobener Qualität und eine Einbauküche 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 Neubauwohnung entspricht.

4. Appartement

Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel Wohnkochtische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

| | Gruppe I Wohnungen bis zur Währungsreform bezugsfertig | | | | Gruppe II Wohnungen bis zur Währungsreform bezugsfertig, jedoch modernisiert | | | | Gruppe III Wohnungen ab Währungsreform bis 31. 12. 1960 bezugsfertig | | | | Gruppe IV Wohnungen ab 1961 - 31. 12. 1971 bezugsfertig | | | | Gruppe V Wohnungen ab 1. 1. 1972 bezugsfertig | | | |
|--|--|--------------------------------|----------------------------|--|--|--------------------------------|----------------------------|--|--|--------------------------------|----------------------------|--|---|--------------------------------|----------------------------|--|--|--------------------------------|----------------------------|--|
| | 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 | 1,80 - 2,15 | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,60 | 2,65 - 3,00 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 3,00 - 3,30 | 3,00 - 3,50 | 3,50 - 4,20 | | 3,00 - 3,70 | 3,30 - 4,20 | 3,90 - 4,45 | | 3,05 - 3,40 | 3,40 - 4,10 | 3,85 - 4,50 | | 3,50 - 3,85 | 3,70 - 4,10 | 4,10 - 4,40 | | 3,65 - 4,45 | 4,15 - 5,10 | 4,55 - 5,65 | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 3,85 - 4,20 | 4,20 - 4,75 | 4,40 - 5,40 | | 4,20 - 4,75 | 4,80 - 5,30 | 5,10 - 5,70 | | 4,10 - 4,70 | 4,80 - 5,70 | 4,95 - 5,85 | | 4,20 - 4,70 | 4,50 - 5,95 | 5,10 - 6,45 | | 5,10 - 6,25 | 5,35 - 7,15 | 6,00 - 7,90 | |
| B Wohnungen um 80 qm Größe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus | 1,80 - 2,15 | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,60 | 2,65 - 3,00 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 2,75 - 3,10 | 2,75 - 3,30 | 3,50 - 4,10 | | 3,00 - 3,70 | 3,20 - 4,00 | 3,90 - 4,45 | | 3,05 - 3,70 | 3,40 - 4,10 | 3,85 - 4,50 | | 3,50 - 3,90 | 3,80 - 4,10 | 4,10 - 4,30 | | 3,65 - 4,35 | 4,05 - 5,10 | 4,55 - 5,45 | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 3,75 - 4,10 | 4,20 - 4,60 | 4,30 - 5,30 | | 4,20 - 4,60 | 4,50 - 4,95 | 4,95 - 5,70 | | 4,10 - 4,50 | 4,40 - 5,45 | 4,90 - 5,85 | | 4,20 - 4,40 | 4,50 - 5,70 | 5,00 - 6,25 | | 5,10 - 6,00 | 5,35 - 6,80 | 5,90 - 7,80 | |
| C Wohnungen um 100 qm Größe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus | 1,80 - 2,15 | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | 2,65 - 2,85 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 2,65 - 3,00 | 2,65 - 3,10 | 3,30 - 3,85 | | 3,00 - 3,50 | 3,20 - 3,90 | 3,90 - 4,30 | | 3,05 - 3,50 | 3,25 - 4,00 | 3,85 - 4,40 | | 3,40 - 3,85 | 3,50 - 4,10 | 3,85 - 4,30 | | 3,55 - 4,35 | 3,95 - 5,10 | 4,15 - 5,45 | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 3,50 - 4,10 | 3,85 - 4,40 | 4,10 - 5,05 | | 3,90 - 4,50 | 4,50 - 4,95 | 4,75 - 5,70 | | 4,00 - 4,30 | 4,40 - 5,25 | 4,80 - 5,60 | | 4,00 - 4,40 | 4,30 - 5,45 | 4,80 - 5,85 | | 4,85 - 6,00 | 5,10 - 6,80 | 5,65 - 7,40 | |
| D Wohnungen ab 110 qm Größe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus | 1,80 - 2,15 | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung | 2,15 - 2,40 | 2,40 - 2,65 | 2,55 - 2,75 | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad | 2,65 - 3,00 | 2,75 - 3,10 | 3,25 - 3,75 | | 3,00 - 3,30 | 3,30 - 3,70 | 3,90 - 4,20 | | 2,95 - 3,45 | 3,25 - 3,70 | 3,70 - 5,10 | | 3,25 - 3,70 | 3,50 - 3,85 | 3,25 - 4,00 | | 3,40 - 4,15 | 3,95 - 4,85 | 3,85 - 5,10 | |
| d) mit Heizung, Bad/WC | 3,45 - 3,95 | 3,75 - 4,20 | 3,85 - 4,85 | | 3,80 - 4,30 | 4,50 - 4,75 | 4,60 - 4,95 | | 3,85 - 4,20 | 4,40 - 5,10 | 4,70 - 5,45 | | 3,85 - 4,30 | 4,20 - 5,35 | 4,50 - 5,85 | | 4,75 - 5,90 | 5,00 - 6,60 | 5,45 - 7,40 | |