

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Bereich der Stadt Bocholt

hergestellt von der Stadt Bocholt – Amt für Wohnungswesen – in Zusammenarbeit mit:

Wohnungs-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Bocholt und Umgebung e. V.

Waldstraße 5 - 7
4930 Bocholt
Telefon 0 28 71 - 1 34 78

Mieterschutzverein
Wesel – Bocholt e. V.
Waldstraße 16
4930 Wesel
Telefon (02 81) 2 11 55

Bocholter Wohnungsbaugesellschaften

Vorwort

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

Dieser Mietspiegel – Stand: 15.11.1984 – ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vom 15.12.1981

Bocholt, den 15.11.1984

Der Stadtdirektor
i. V.
Kuhlemann
Erster Stadtrat/Stadtkämmerer

Nachverständigengutachten – 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. Die Abweichungen sind z. B. bei Dachgeschoßwohnungen mit erheblichen Zuschlägen berechnigt.

Für Ein-Zimmerwohnungen mit Kochnische, Bad bzw. Dusche und WC (Appartement) sowie Einfamilienhäuser sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

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

Besondere Merkmale

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

2) 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. BV anzuwenden.

3) 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.

Allgemeine Erläuterungen

Es handelt sich bei den Werten des Mietspiegels um Kaltmiete je qm Wohnfläche im Monat gemäß II. Berechnungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung. 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
- e) Kosten der Müllabfuhr

Die umlegungsfähigen Kosten im einzelnen und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe bestimmen sich nach den §§ 20 bis 25 der Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970 – in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Mieterhöhungsverfahren für Altbauwohnungen und freifinanzierter Neubauwohnungen wird im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18.12.1974 (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

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 außergewöhnlich guter Fußboden, Einbauschränke gehobener Qualität und eine Einbauküche sowie ein Balkon über 10 qm Größe gegeben sind.

Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

3. Appartement

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

	Gruppe I Wohnungen bis 31. 12. 1948 bezugsfertig			Gruppe II Wohnungen ab 01. 01. 1949 bis 31. 12. 1960 bezugsfertig			Gruppe III Wohnungen ab 1961 - 31. 12. 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
A Wohnungen um 50 qm Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,40 - 2,95	3,00 - 3,50	3,30 - 3,90	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,90 - 3,45	3,50 - 4,00	3,80 - 4,40	-	-	-	-	-	-
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,90 - 4,45	4,50 - 5,00	4,80 - 5,40	4,10 - 4,70	4,80 - 5,70	4,95 - 5,85	4,20 - 4,80	4,90 - 5,85	5,05 - 6,05
d) mit Heizung, Bad/WC	4,95 - 5,50	5,55 - 6,05	5,85 - 6,45	5,15 - 5,75	5,85 - 6,75	6,00 - 6,90	5,25 - 5,85	5,95 - 6,90	6,10 - 7,10
B Wohnungen um 80 qm Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,40 - 2,85	2,70 - 3,15	3,15 - 3,90	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,90 - 3,35	3,20 - 3,65	3,65 - 4,40	-	-	-	-	-	-
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,90 - 4,35	4,20 - 4,65	4,65 - 5,40	4,10 - 4,60	4,40 - 5,35	4,90 - 5,85	4,20 - 4,70	4,90 - 5,75	5,05 - 6,05
d) mit Heizung, Bad/WC	4,95 - 5,40	5,25 - 5,70	5,70 - 6,45	5,15 - 5,65	5,45 - 6,40	5,95 - 6,90	5,25 - 5,75	5,95 - 6,80	6,00 - 7,00
C Wohnungen um 100 qm Größe									
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,10 - 2,75	2,70 - 3,15	2,95 - 3,90	-	-	-	-	-	-
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,60 - 3,25	3,20 - 3,65	3,45 - 4,40	-	-	-	-	-	-
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,60 - 4,25	4,20 - 4,65	4,45 - 5,40	4,00 - 4,30	4,40 - 5,25	4,80 - 5,75	4,10 - 4,70	4,80 - 5,55	4,75 - 5,75
d) mit Heizung, Bad/WC	4,65 - 5,30	5,25 - 5,70	5,50 - 6,45	5,05 - 5,35	5,45 - 6,30	5,85 - 6,80	5,15 - 5,75	5,85 - 6,60	5,80 - 6,80

Gruppe III Wohnungen ab 1961 - 31. 12. 1971 bezugsfertig			Gruppe IV Wohnungen ab 1972 - 31. 12. 1978 bezugsfertig			Gruppe V Wohnungen ab 01. 01. 1979 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
-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,20 - 4,80	4,90 - 5,85	5,05 - 6,05	5,70 - 6,85	5,90 - 8,00	6,70 - 8,80	6,50 - 7,30	7,10 - 8,90	7,50 - 9,20
5,25 - 5,85	5,95 - 6,90	6,10 - 7,10	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,20 - 4,70	4,90 - 5,75	5,05 - 6,05	-	-	-	-	-	-
5,25 - 5,75	5,95 - 6,80	6,00 - 7,00	5,60 - 6,75	5,80 - 7,90	6,60 - 8,70	6,40 - 7,20	7,00 - 8,80	7,40 - 9,10
-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,10 - 4,70	4,80 - 5,55	4,75 - 5,75	-	-	-	-	-	-
5,15 - 5,75	5,85 - 6,60	5,80 - 6,80	5,50 - 6,65	5,70 - 7,80	6,50 - 8,60	6,30 - 7,10	6,90 - 8,70	7,30 - 9,00