

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Bereich der Stadt Bocholt

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

Gutachterausschuß für Grundstückspreise in der Stadt Bocholt, Berliner Platz 1, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 9531.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Bocholt und Umgebung e.V., Ravardstraße 5-7, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 13478

Mieterschutzverein Wesel-Bocholt e.V., Sandstraße 16, 4230 Wesel, Telefon (0281) 21155

Bocholter Bauverein e.G., Ebertstraße 11, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 12116

Vorwort

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: 01.03.1988 – ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vom 15.11.1984.

Bocholt, den 01.03.1988

Der Stadtdirektor
in Vertretung
Groot

Stadtrat/Stadtkämmerer

Allgemeine Erläuterungen – Gesetzliche Grundlagen

Bei den Werten des Mietspiegels handelt es sich um die monatliche Kaltmiete pro qm Wohnfläche gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung.

Ausgeschlossen hiervon sind 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 und die zulässigen Umlegungsmaßstäbe richten sich nach den §§ 20-25 der Neubaumietenverordnung 1970 (NIMV 1970) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Mieterhöhungsverfahren für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen ist geregelt im 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603).

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 neben der Heranziehung von Vergleichsobjekten und Sachverständigenurteilen auch auf örtliche Mietwerttabellen (Mietspiegel) gestützt werden kann.

Die nachfolgenden Übersichten enthalten Eckwerte, von denen im Einzelfall sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Abschläge sind z. B. bei Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen berechnigt.

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

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

Besondere Merkmale

a) Art

Entscheidend ist die grundsätzliche Struktur der Wohnung, z. B. Zwei- 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. Berechnungsverordnung (BV) 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 übermäßigem 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, Einbauschranke 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 Wohnkochtische 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 01.01.1961 bis 31.12.1971 bezugsfertig				Gruppe IV Wohnungen ab 01.01.1972 bis 31.12.1978 bezugsfertig				Gruppe V Wohnungen ab 01.01.1979 bezugsfertig			
	einfache Wohnlage DM/m ²	mittlere Wohnlage DM/m ²	gute Wohnlage DM/m ²		einfache Wohnlage DM/m ²	mittlere Wohnlage DM/m ²	gute Wohnlage DM/m ²		einfache Wohnlage DM/m ²	mittlere Wohnlage DM/m ²	gute Wohnlage DM/m ²		einfache Wohnlage DM/m ²	mittlere Wohnlage DM/m ²	gute Wohnlage DM/m ²		einfache Wohnlage DM/m ²	mittlere Wohnlage DM/m ²	gute Wohnlage DM/m ²	
A Wohnungen um 50 m² Größe																				
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	3,00-3,65	3,50-4,00	3,80-4,60		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,50-4,05	4,00-4,50	4,30-5,10		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	4,50-5,05	5,00-5,50	5,30-6,10		4,80-5,40	5,30-6,20	5,70-6,70		4,90-5,50	5,60-6,35	5,90-7,00		6,50-7,80	7,20-8,65	7,55-9,35		6,90-8,00	8,10-9,60	8,20-9,90	
d) mit Heizung, Bad/WC	5,55-6,10 (6,40-7,00) +15,0%	6,05-6,55 (6,95-7,70) +16,2%	6,35-7,15 (7,30-8,20) +14,8%		5,85-6,45	6,35-7,25	6,75-7,75 gem. 4,9-7,9 1990: 4,9-7,9		5,95-6,55 5,90-6,50 6,45-7,20 +10,1%	6,65-7,40 6,50-7,35 7,00-8,15 +14,9%	7,00-8,10 6,85-7,95 7,45-8,90 +10,5%		7,00-8,40 7,00-8,40 +7,7%	7,80-9,35 (7,80-9,35) +8,2%	8,15-10,10 (8,15-10,10) +8,0%		7,45-8,65 7,45-8,65 +8,1%	8,25-10,40 +8,2%	8,85-10,70 8,85-10,70 +8,0%	
B Wohnungen um 80 m² Größe																				
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,90-3,55	3,30-3,75	3,65-4,50		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,40-3,95	3,80-4,25	4,15-5,00		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	4,40-4,95	4,80-5,25	5,15-6,00		4,70-5,30	5,20-6,10	5,60-6,60		4,80-5,40	5,50-6,25	5,80-6,90		6,40-7,70 (6,8-8,15) +6,0%	7,10-8,55 (7,35-9,05) +6,1%	7,45-9,25 (7,90-9,80) +6,0%		6,80-7,90 7,20-8,40 +6,1%	8,00-9,50 8,50-10,10 +6,3%	8,10-9,80 8,60-10,40 +6,2%	
d) mit Heizung, Bad/WC	5,45-6,00 (6,0-6,70) +11,2%	5,85-6,30 (6,55-7,05) +11,9%	6,20-7,05 (6,95-7,90) +12,1%		5,75-6,35	6,25-7,15	6,65-7,65 gem. 4,9-7,9 1990: 4,9-7,9		5,85-6,45 5,80-6,40 6,35-7,10 +10,2%	6,55-7,30 6,45-7,25 6,90-8,05 +11,9%	6,90-8,00 6,75-7,85 7,30-8,80 +10,3%		6,40-7,70 (6,8-8,15) +6,0%	7,10-8,55 (7,35-9,05) +6,1%	7,45-9,25 (7,90-9,80) +6,0%		6,80-7,90 7,20-8,40 +6,1%	8,00-9,50 8,50-10,10 +6,3%	8,10-9,80 8,60-10,40 +6,2%	
C Wohnungen um 100 m² Größe																				
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,60-3,45	3,20-3,65	3,45-4,40		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	3,10-3,85	3,70-4,15	3,95-4,90		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
c) ohne Heizung mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	4,10-4,85	4,70-5,15	4,95-5,90		4,60-5,20	5,10-6,00	5,50-6,50		4,70-5,30	5,40-6,15	5,70-6,80		6,30-7,60 (6,60-8,00) +5,0%	7,00-8,45 (7,35-8,90) +6,5%	7,35-9,15 (7,70-9,60) +4,8%		6,70-7,80 7,05-8,20 +5,2%	7,90-9,40 8,30-9,80 +4,6%	8,00-9,70 8,40-10,20 +5,1%	
d) mit Heizung, Bad/WC	5,15-5,90 (5,65-6,40) +19,7%	5,75-6,20 (6,35-6,80) +10,0%	6,00-6,95 (6,60-7,65) +10,0%		5,65-6,25	6,15-7,05	6,55-7,55 gem. 4,9-7,9 1990: 4,9-7,9		5,75-6,35 5,70-6,30 6,20-7,00 +10,0%	6,45-7,20 6,30-7,15 6,80-7,90 +7,3%	6,80-7,90 6,65-7,75 7,20-8,70 +10,4%		6,30-7,60 (6,60-8,00) +5,0%	7,00-8,45 (7,35-8,90) +6,5%	7,35-9,15 (7,70-9,60) +4,8%		6,70-7,80 7,05-8,20 +5,2%	7,90-9,40 8,30-9,80 +4,6%	8,00-9,70 8,40-10,20 +5,1%	