

## 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 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) anzuwenden.

### c) Lage im Gebäude

Wohnungslage im Gebäude: Vollgeschloß – Dachgeschloß – Kellergeschloß, Vorderhaus – Hinterhaus. Üblich ist es, daß Erdgeschloßwohnungen und Wohnungen vom 3. Obergeschloß an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschloß (Geschloßdifferenzierung). Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl kann sich eine andere Beurteilung ergeben.

## Besondere Erläuterungen

### 1 a) Einfache Wohnlage

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.

### 1 b) 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.

### 1 c) Gute Wohnlage

Wohnlage in verschiedenen Stadtzentren sowie in durchgrüntem durch Gärten aufgelockerte Straßen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

## 2. Ausstattung der Wohnungen

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt u. a. vor, wenn ein separates WC, ein separates Zweitbad oder Dusche, Spezialverglasung (Wärme- und schalldämmende Verglasung), ein außergewöhnlich guter Fußboden, Einbauschränke gehobener Qualität, eine Einbauküche, 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 Kochtische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist.

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

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

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Bocholt und Umgebung e. V.**, Polstige 4, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 13478.

**Mieterschutzverein Wesel-Bochoht e. V.**, Lomberstraße 14, 4230 Wesel, Telefon (0281) 21155.

**Bocholter Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Schwartzstraße 59, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 3631.

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

**Heimstätte e. G. Bocholt**, Neusträße 3, 4290 Bocholt, Telefon (02871) 13234.



## Mietspiegel '90

für nicht preisgebundenen Wohnraum  
im Bereich der Stadt Bocholt

– gilt nicht für Sozialwohnungen –  
Schutzgebühr 2, – DM



## Allgemeine Erläuterungen

### 1. Miete

Die Tabellenwerte geben die **Kaltnieten ohne die Betriebskosten** an. Betriebskosten (§ 27 Zweite Berechnungsverordnung – II. BV – vom 5. 4. 1984 – BGBl. I S. 553 – geändert vom 25. 5. 1988 – BGBl. I S. 643) – sind

### z. B.:

Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Kosten des Fahrstuhls, Kosten der Gemeinschaftsantenne usw.

### 2. Mieterhöhung

Das Mieterhöhungsverfahren für nicht preisgebundenen Wohnraum ist geregelt im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. 12. 1974 (BGBl. I S. 3609), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 12. 1982 (BGBl. I S. 1912).

Für die Mieterhöhung ist die örtliche Vergleichsmiete maßgebend.

Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt gezahlt wird. Das MHG läßt zu, daß eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte und auf Sachverständigenurteilen gestützt werden kann. Die nachfolgende Übersicht enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Abschläge sind z. B. bei Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen sowie bei Wohnungen, die ohne Heizung bzw. Bad/WC ausgestattet sind, berechtigt.

Für Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad bzw. Dusche und WC (Apartment) sowie Wohnungen in Einfamilienhäusern sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar.

Der Mieterahmen setzt voraus, daß die Sanitär- und Heizungs-ausstattung voll funktionstüchtig ist und vom Vermieter überwiegend finanziert wurde.

Größe Aus- stattung	um 50 m <sup>2</sup> ● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC	um 80 m <sup>2</sup> ● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC	um 100 m <sup>2</sup> ● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC
Baujahr Wohnlage	● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC	● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC	● mit Heizung, Bad/ Dusche und WC
Gruppe I bis 1948	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute
Gruppe II 1949 – 1968	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute
Gruppe III 1969 – 1978	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute
Gruppe IV 1979 u. später	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute	einfache mittlere gute
	7,45 – 8,65	7,20 – 8,40	7,05 – 8,20
	8,75 – 10,40	8,50 – 10,10	8,30 – 9,80
	8,85 – 10,70	8,60 – 10,40	8,40 – 10,20

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 1. Juli 1990 – ist eine Fortschreibung des Mietspiegels vom 1. März 1988.

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wurden die aus der Volkszählung 1987 gewonnenen Erkenntnisse verwertet. Da nach den vorliegenden Ergebnissen der Volkszählung 1987 im Bereich der Stadt Bocholt 98 % aller Wohnungen mit Heizung, Bad und WC ausgestattet sind, wurden Wohnungen, die diese Ausstattungsmerkmale nicht aufweisen, in diesem Mietspiegel nicht mehr erfaßt. Für diesen Wohnungsbestand ist ein entsprechender Abschlag vorzunehmen.