

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 gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (MHG) zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietspiegels geben die Mietverhältnisse vom 1.7.1992 wieder. Der Mietspiegel enthält »Mietrichtwerte« je m² Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnklassen beziehen.

In den Mietspiegel wurden nach den aus der Volkszählung 1987 gewonnenen Erkenntnissen nur Wohnungen aufgenommen, die die Ausstattungsmerkmale »Heizung, Bad/Dusche und WC« aufweisen. Für Wohnungen, die diesen Ausstattungsstandard nicht aufweisen, konnten keine hinreichenden Daten gesammelt werden, die eine Aufnahme in den Mietspiegel rechtfertigen. Bei fehlenden Ausstattungsmerkmalen »Heizung, Bad/Dusche oder WC« sind entsprechende Abschlüsse vorzunehmen.

Allgemeine Erläuterungen

1. Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmieten ohne die Betriebskosten an. Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II, Berechnungsverordnung – II, BV – vom 17.10.1957 (BGBl. I S. 1719) in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
- die Kosten
 - der Wasserversorgung
 - der Entwässerung
 - des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
 - des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
 - der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
 - des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
 - verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
 - der Straßereinigung und Müllabfuhr
 - der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - der Gartenpflege
 - der Beleuchtung
 - der Schornsteinreinigung
 - der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - für den Hauswart
 - des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
 - des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
 - des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

sowie sonstige nicht genannte Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Schönheitsreparaturen.

Sind im Einzelfalle andere Regelungen bezüglich der Betriebskosten getroffen, so sind diese bei einem Vergleich mit dem Tabellenwert durch Umrechnung zu berücksichtigen.

2. Mieterhöhung

Das Mieterhöhungsverfahren für nicht preisgebundenen Wohnraum ist geregelt im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603) in der jeweils geltenden Fassung.

Für die Mieterhöhung ist die ortsübliche Vergleichsmietemaßgebend.

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.

Abschlüsse sind z.B. bei Dachgeschloßwohnungen mit erheblichen Schrägen sowie bei Wohnungen, die ohne Heizung bzw. Bad/WC ausgestattet sind, berechnigt.

Für Einzimmerwohnungen mit Kochnische, Bad/Dusche und WC (Appartement) sowie Wohnungen in Einfamilienhäusern sind die Mietwerte nur bedingt anwendbar. Ein Zuschlag sollte 15 % der angegebenen Tabellenwerte nicht überschreiten.

Gebäude-Ausstattung	bis 50 m ² mit Heizung, Bad/Dusche und WC	bis 70 m ² mit Heizung, Bad/Dusche und WC	bis 90 m ² mit Heizung, Bad/Dusche und WC	ab 90 m ² mit Heizung, Bad/Dusche und WC
Gruppe I bis 1949				
einfache	7,10-7,90 (7,45)	6,65-7,50 (7,18)	6,50-7,10 (6,80)	5,95-6,70 (6,33)
mittlere	7,70-8,50 (8,10)	7,45-8,25 (7,85)	6,95-7,50 (7,23)	6,65-7,15 (6,90)
gute	8,10-9,10 (8,60)	7,80-8,80 (8,30)	7,35-8,35 (7,85)	6,95-8,05 (7,50)
Gruppe II 1949-1968				
einfache	7,20-8,00 (7,60)	6,90-7,70 (7,30)	6,75-7,55 (7,15)	6,50-7,35 (6,93)
mittlere	7,80-8,60 (8,40)	7,50-8,30 (8,10)	7,30-8,60 (7,90)	7,15-8,30 (7,73)
gute	8,30-9,80 (9,05)	8,00-9,80 (8,90)	7,75-9,30 (8,53)	7,60-9,15 (8,38)
Gruppe III 1969-1978				
einfache	7,70- 9,20 (8,45)	7,40- 8,90 (8,15)	7,15- 8,55 (7,85)	6,85- 8,40 (7,68)
mittlere	8,50-10,20 (9,35)	8,25- 9,90 (9,08)	7,90- 9,50 (8,70)	7,95- 9,35 (8,65)
gute	8,90-11,00 (9,95)	8,65-10,70 (9,68)	8,30-10,30 (9,30)	8,10-10,10 (9,10)
Gruppe IV 1979-1988				
einfache	8,20- 9,40 (8,80)	7,90- 9,15 (8,53)	7,55- 8,80 (8,18)	7,40- 8,60 (8,00)
mittlere	9,50-11,30 (10,40)	9,30-11,00 (10,15)	8,90-10,60 (9,75)	8,70-10,30 (9,50)
gute	9,70-11,60 (10,65)	9,40-11,35 (10,38)	9,05-10,90 (9,98)	8,80-10,70 (9,75)
Gruppe V ab 1989				
einfache	8,50- 9,70 (9,10)	8,20- 9,50 (8,85)	7,90- 9,20 (8,55)	7,70- 9,00 (8,35)
mittlere	10,00-11,90 (10,90)	9,80-11,50 (10,65)	9,40-11,10 (10,25)	9,20-10,80 (10,00)
gute	10,50-12,50 (11,50)	10,20-12,20 (11,20)	9,90-11,90 (10,90)	9,65-11,70 (10,68)

Die neben den Bandbreiten in Klammern angegebenen Mietwerte ergeben sich aus den beim Herausgeber des Mietspiegels verwendeten Daten. Die aufgeführten Bandbreiten dienen auch der Unterscheidung der Lagerkategorie. Die nachfolgenden Daten geben den Schwerpunkt des Mietwertes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus. Bei der Anwendung des Mietspiegels sind die unseitigen Erfahrungen zu beachten.

Der Mietrahmen setzt voraus, daß die Sanitär- und Heizungsanlage voll funktionsfähig ist und vom Vermieter überwiegend finanziert wurde.

3. Modernisierte Wohnungen

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrißgestaltung des Anwesens grundsätzlich der einer Neubebauung entspricht.

Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

- Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Erneuerung der Elektro-Installation
- Erneuerung der Fenster/Türen
- wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Altersgruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gemäß § 3 MHG (= 11% der aufgewendeten Modernisierungskosten jährlich).

Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzustellen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrgangsklassen zugeordnet. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzulegen.

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 m²-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 dritten Obergeschloß an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im ersten oder zweiten 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 Wohngebäude, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen mit nicht überhöhten Geräuschpegel des üblichen Straßenverkehrs. Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen Wohnlagen. 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 m² Größe gegeben sind. Es ist erforderlich, daß mehrere dieser Merkmale vorliegen.

3. Appartement

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

Herausgeber:
Stadt Bochum - Amt für Wohnungswesen



Mietspiegel '92

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Bereich der Stadt Bochum

- gilt nicht für Sozialwohnungen -
Schutzgebühr: 3,- DM