

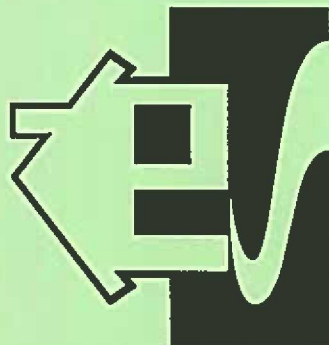
www.Bocholt.de

Mietspiegel 2003

für nicht preisgebundenen Wohnraum
im Bereich der Stadt Bocholt

0, 2007

- gilt nicht für Sozialwohnungen --
- Schutzgebühr: 1,50 € -



Stadt Bocholt

Berliner Platz 1
46395 Bocholt

Inhalt und Layout: Siegfried Volmering und Nadine Oberkönig -222-
Druck: Eberhard Flanz -101.2-

Stand: 01. Juli 2003

Herausgeber:

Stadt Bocholt

Fachbereich Soziales
Geschäftsbereich Wohnen
Berliner Platz 1
46395 Bocholt

Vorwort

Der vorliegende, von der Stadt Bocholt, Fachbereich Soziales, Geschäftsbereich Wohnen, herausgegebene und in Zusammenarbeit mit dem Verein Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e. V., Europaplatz 20, 46399 Bocholt, und dem Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e. V., Geschäftsstelle Bocholt, Weberstraße 3, 46397 Bocholt e. V. erstellte Mietspiegel bildet in einer Tabelle das Mietpreisniveau für frei finanzierte Wohnungen in Bocholt mit Stand vom 01.07.2003 ab.

Die nebenstehende Mietspiegelabelle weist zu verschiedenen Wohnungskategorien Preisspannen aus, innerhalb derer die üblichen Entgelte liegen, die pro qm Wohnfläche monatlich für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Mittels dieser ortsüblichen Vergleichsmieten als Orientierungswerte können Mieter und Vermieter eigenverantwortlich sowohl bei Neuabschluss von Mietverträgen als auch im vertraglichen oder gesetzlichen Anpassungsverfahren die Miethöhe vereinbaren. Hierbei sind die Daten und Informationen des Mietspiegels nicht zwingend zu beachten; vielmehr können sie entsprechend dem Charakter des Mietspiegels als Instrument zur Schaffung von Markttransparenz und zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragsparteien freiwillig als Begründungs- und Entscheidungshilfen herangezogen werden.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere die Erneuerung der Heizung, eine Badmodernisierung (z. B. nachträgliche Verfließung, Einbau zusätzlicher Sanitärteile), eine Fußbodenerneuerung (d. h. eine über die reine Oberflächeninstandhaltung/-instandsetzung hinausgehende Verbesserung, z. B. Fliesen- und/oder Parkettverlegung), die Modernisierung der Wasserver- und Wasserentsorgung (z. B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb des Wohnraums), Erneuerung der Elektroinstallation, Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Wohnungsgrundrisses, wärmedämmende und energiesparende Maßnahmen.

Bei einer umfassenden Modernisierung, d. h. Abwicklung mehrerer der vorgenannten Maßnahmen, kommt eine Berücksichtigung in Betracht, indem die betreffende Wohnung gemessen am Zeitpunkt der Modernisierung der entsprechend jüngeren Baualterklasse zugeordnet wird. Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Altersgruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gem. § 559 BGB um 11 % der aufgewendeten Modernisierungskosten jährlich.

5. Lage

Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. In der Praxis hat sich die Unterteilung in einfache, mittlere und gute Wohnlage bewährt. Für die Zuordnung einer Wohnung gelten folgende Kriterien:

a) einfache Wohnlage

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

b) mittlere Wohnlage

Allgemeine Wohngebäude, 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.

c) gute Wohnlage

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

Verständnis- und Anwendungshinweise

A. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die in der Tabelle durch Preisspannen (in Klammern ist der jeweilige Mittelwert angegeben) ausgewiesenen örtlichen Vergleichsmieten sind ein repräsentativer Querschnitt, der

1. den Schwerpunkt des Marktes wiedergibt,
2. im Einzelfall höhere oder niedrigere Mieten nicht ausschließt und
3. sich ausschließlich auf die Grund- bzw. Nettokaltmiete für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ohne Betriebskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen bezieht.

Gegebenenfalls sind zur Vergleichbarkeit mit den Mietspiegelrichtwerten geforderte Mieten, die über das Entgelt für die Wohnraumüberlassung hinaus Betriebskosten und/oder die Kosten für Schönheits-/Kleinreparaturen enthalten, durch Um- bzw. Herausrechnung zu bereinigen.

Betriebskosten sind gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- 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 Straßenreinigung 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 Verteilungsanlage
- des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- sowie sonstige nicht genannte Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen

B. Anwendungsbereich

Mietverhältnisse sind meist auf längere Zeit angelegt. Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit können innerhalb bestimmter Zeitabstände Anpassungen der Miete erforderlich werden.

Über die Möglichkeiten zur vertraglichen Mieterhöhung durch Einigung während des Mietverhältnisses (§ 557 (1) BGB) sowie bereits bei Abschluss des Vertrages in Form der Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder einer Indexmiete (§ 557 b BGB) ermöglicht das Gesetz dem Vermieter die Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses gesetzliche Mieterhöhungsverfahren gem. § 558 ff BGB bildet das Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels.

C. Mietpreisbildende Faktoren

Der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen die Qualitätsmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zugrunde.

1. Art

Unter diesem Wohnwertmerkmal wird die Struktur des Hauses und der Wohnung nach Gebäudeart (z. B. Ein-, Zwei-, Mehrfamilien- oder Reihenhaus) und Wohnungstyp (z. B. Abgeschlossenheit einer Wohnung, Appartement-, Maisonette-, Souterrain-, Dachgeschoss- oder Penthouse-Wohnung) erfasst.

Die Mietspiegelwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen. Hierunter sind abgeschlossene Etagenwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu verstehen. Üblich ist, dass der Mietpreis für Dachgeschosswohnungen mit erheblichen Schrägen, für Wohnungen im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern sowie für Wohnungen ab drittem Obergeschoss geringer ist als für solche im ersten oder zweiten Geschoss. Diese Geschossdifferenzierung kann bei Vorhandensein eines Aufzuges entfallen.

Die Preisspannen des Mietspiegels mit unterem und oberem Eckwert dienen u. a. der Unterscheidung nach Gebäudeart, Wohnungstyp und Lage der Wohnung im Gebäude. Zu beachten ist, dass für komfortable Einzimmerwohnungen mit Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC und für Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern die Richtwerte des Mietspiegels nur bedingt anwendbar sind; ein Zuschlag von bis zu 15 % der angegebenen Tabellenwerte kommt in Betracht.

2. Größe

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der qm-Zahl der zum Wohnen im eigentlichen Sinne bestimmten Räume, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Waschküche oder Garage. Zwingende gesetzliche Regelungen¹⁾ zur Wohnflächenberechnung bestehen für den frei finanzierten Wohnungsbau nicht. Mietwertunterschiede sind zu einem hohen Anteil abhängig von der Wohnfläche; in der Regel sind qm-Mieten kleinerer Wohnungen höher als diejenigen größerer Wohnungen.

3. Ausstattung

Die Mietspiegelwerte basieren auf dem Standard heutiger Wohnungsausstattung mit Heizung, Bad/Dusche und Innen-WC. Für Wohnungen, die diesen Ausstattungsstandard nicht aufweisen, sind entsprechende Abschläge der Tabellenwerte vorzunehmen. Ein Zuschlag auf die Richtwerte ist berechtigt, wenn über die Standardmerkmale hinaus die Wohnung über eine besondere Ausstattung verfügt, z. B. ein Gäste-WC, zwei Waschbecken, Balkon, Spezialverglasung, einen außergewöhnlich guten Fußboden, Einbauschränke gehobener Qualität, eine Einbauküche, alten- und behindertengerechte Ausstattung usw. Voraussetzung für einen Zuschlag auf die Mietspiegelwerte ist, dass die Wohnung mehrere dieser Ausstattungsmerkmale aufweist und die Sonderausstattung vom Vermieter gestellt worden ist.

4. Beschaffenheit

Dieses Wohnwertmerkmal bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Wesentlicher Bewertungsmaßstab ist hierfür in der Praxis das Baualter. Neben dem Baualter sind aber auch Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen bedeutsam für den Mietpreis.

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Mietspiegeltabelle in €-Beträgen

Größe u. Ausstattung Baujahr/ Wohnlage	bis 50 qm mit Heizung, Bad/Dusche und WC	bis 70 qm mit Heizung, Bad/Dusche und WC	bis 90 qm mit Heizung, Bad/Dusche und WC	Über 90 qm mit Heizung, Bad/Dusche und WC
Gruppe I (bis 1948)				
einfache	3,85 – 4,20 (4,03)	3,65 – 4,00 (3,83)	3,45 – 3,75 (3,60)	3,10 – 3,50 (3,30)
mittlere	4,15 – 4,55 (4,35)	3,95 – 4,35 (4,15)	3,75 – 4,00 (3,88)	3,65 – 3,80 (3,68)
gute	4,30 – 4,80 (4,55)	4,05 – 4,60 (4,33)	3,85 – 4,25 (4,05)	3,60 – 4,10 (3,85)
Gruppe II (1949 – 1968)				
einfache	4,00 – 4,40 (4,20)	3,85 – 4,25 (4,05)	3,70 – 4,05 (3,88)	3,55 – 4,00 (3,78)
mittlere	4,25 – 4,80 (4,53)	4,05 – 4,65 (4,35)	3,90 – 4,50 (4,20)	3,90 – 4,50 (4,20)
gute	4,40 – 5,10 (4,75)	4,25 – 5,00 (4,63)	4,15 – 4,85 (4,50)	4,05 – 4,75 (4,40)
Gruppe III (1969 – 1978)				
einfache	4,05 – 4,75 (4,40)	3,95 – 4,60 (4,28)	3,85 – 4,45 (4,15)	3,60 – 4,30 (3,95)
mittlere	4,45 – 5,20 (4,83)	4,35 – 5,15 (4,75)	4,35 – 5,00 (4,68)	4,35 – 5,00 (4,68)
gute	4,60 – 5,50 (5,05)	4,45 – 5,40 (4,93)	4,50 – 5,30 (4,90)	4,40 – 5,15 (4,78)
Gruppe IV (1979 – 1988)				
einfache	4,35 – 4,95 (4,65)	4,25 – 4,90 (4,58)	4,00 – 4,60 (4,30)	4,05 – 4,60 (4,33)
mittlere	5,00 – 5,80 (5,40)	4,90 – 5,65 (5,28)	4,65 – 5,40 (5,03)	4,60 – 5,35 (4,98)
gute	5,10 – 5,95 (5,53)	4,95 – 5,80 (5,38)	4,75 – 5,60 (5,18)	4,60 – 5,40 (5,00)
Gruppe V (1989 – 1998)				
einfache	4,70 – 5,30 (5,00)	4,50 – 5,10 (4,80)	4,40 – 5,05 (4,73)	4,30 – 4,95 (4,63)
mittlere	5,45 – 6,25 (5,85)	5,35 – 6,10 (5,73)	5,15 – 5,95 (5,55)	5,00 – 5,75 (5,38)
gute	5,70 – 6,55 (6,13)	5,55 – 6,45 (6,00)	5,35 – 6,30 (5,83)	5,25 – 6,15 (5,70)
Gruppe VI (1999 – 2001)				
einfache	4,80 – 5,60 (5,20)	4,60 – 5,20 (4,90)	4,55 – 5,10 (4,83)	4,35 – 5,00 (4,68)
mittlere	5,00 – 5,55 (5,28)	5,40 – 6,20 (5,80)	5,25 – 5,75 (5,50)	5,00 – 5,75 (5,38)
gute	5,80 – 6,85 (6,33)	5,55 – 6,55 (6,05)	5,35 – 6,40 (5,88)	5,35 – 6,20 (5,78)

Für die ab 01.01.2002 bezugsfertig gewordenen bzw. bezugsfertig werdenden Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Richtwerte. Es soll für diese Wohnungen – unbeflüßelt von den Angaben im Mietspiegel – zunächst die Mietpreisentwicklung am Markt abgewartet werden. Sofern sich aufgrund repräsentativer Zahlen herausstellt, dass sich die Mieten für Wohnungen ab Baujahrgang 2002 stabilisieren, werden diese nach und nach in den Mietspiegel einbezogen.