

Mietspiegel 2020

für nicht preisgebundene Wohnungen

Stadt Bocholt



Gültig ab: 1. Januar 2020
Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels 2018



BOCHOLT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2018 legte die Stadt Bocholt erstmals einen qualifizierten Mietspiegel vor, der für Transparenz auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt sorgt und sowohl Vermietern als auch Mietern als Orientierung dient. Zahlreiche positive Rückmeldungen bestätigten, dass die Nachfrage nach einem qualifizierten Mietspiegel in Bocholt weiterhin sehr hoch ist.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist entsprechend § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Demnach bleibt durch die Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels 2018 die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel auch 2020 erhalten.

Die ursprüngliche Erhebung und Auswertung erfolgte durch das anerkannte Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS aus Bochum, die nun anschließende Marktanpassung basiert auf dem Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Stand Mai 2019 und wurde seitens der Stadt Bocholt eingepflegt.

Der vorliegende Mietspiegel 2020 genügt damit weiterhin den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB gestellt werden.

Ich möchte mich bei allen Mitwirkenden ganz herzlich bedanken.



Peter Nebelo
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

▶ 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Seite..... 5

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Seite..... 6

▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Seite..... 7

▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Seite..... 8

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Seite..... 8

▶ 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE

Seite..... 9

▶ 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Seite..... 10

▶ 5.3

ANWENDUNG DER MIETSPANNE

Seite..... 17

▶ 5.4

BERECHNUNG DER ORTS- ÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Seite..... 19

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bocholt

Gültig ab: 1. Januar 2020



► 01

RECHTSGRUNDLAGE FÜR MIETSPIEGEL

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB).

Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde auf der Basis des Mietspiegels 2018 (Erhebung Mai 2017) mit dem Verbraucherpreisindex Stand zum Mai 2019 fortgeschrieben.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Bocholt?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß § 558 Abs. 2 BGB Entgelte zu verstehen, die in Bocholt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind. Die im Mietspiegel 2020 ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßencleaning, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Behandlung von Teilklausivmieten

Um eine Teilklausivmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen.

Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

▶ 02

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Erstellung der Mietspiegel 2018 und 2020 für das Bocholter Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Bocholt begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Bocholter Heimbau eG,
- EWIBO GmbH,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt,
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- WML Wohnbau Westmünsterland eG.





▶ 03

ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 20 m² und 180 m² Wohnfläche.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Bocholter Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungstür;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.).
Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen und über die Spannen hinausgehen.

Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar



▶ 04

STATISTISCHE GRUNDLAGEN

Der Bocholter Mietspiegel 2018 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessensvertretern in der Stadt Bocholt anerkannt.

Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel 2018 zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung (Vollerhebung) zum Stand Mai 2017 ermittelt. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dementsprechend wurde der Mietspiegel 2018 durch den Verbraucherpreisindex für Deutschland zum Stand Mai 2019 fortgeschrieben. Der Mietspiegel 2020 genügt damit den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d BGB und ist weitere zwei Jahre ab dem 01.01.2020 gültig.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden für den Mietspiegel 2018 mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten der Wohnungen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

Der Mietspiegel 2020 genügt damit den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d BGB und ist weitere zwei Jahre ab dem 01.01.2020 gültig.

▶ 05

AUFBAU DES MIETSPIEGELS UND BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHMIETE

Der Bocholter Mietspiegel 2020 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

► 5.1

EINORDNUNG IN DIE GRUNDTABELLE

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Baualter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt.

Aus diesem Grund weist der Bocholter Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro/qm Wohnfläche¹) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2016. Für alle Wohnungen, die nach 2016 erstellt wurden, ist dieser Mietspiegel und dabei insbesondere die Baualtersklasse 2013-2016 als Orientierungswert heranzuziehen. Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenzen wird in der Grundtabelle als Orientierungshilfe der Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet.

¹vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

TABELLE 1: GRUNDTABELLE

BAUALTERSKLASSEN

bis 1944		1945 bis 1971		1972 bis 1978		1979 bis 1988	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
5,60	5,23 - 6,40	5,48	4,51 - 6,11	5,66	4,40 - 6,22	5,94	5,22 - 6,65

BAUALTERSKLASSEN

1989 bis 2001		2002 bis 2009		2010 bis 2012		2013 bis 2016	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
6,47	6,01 - 7,13	6,51	5,89 - 7,46	7,40	6,86 - 7,95	7,63	7,10 - 8,35



▶ 5.2

BERÜCKSICHTIGUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen vereinbart werden:

- Größe und Art,
- nutzbare Außenflächen,
- sonstige Ausstattung,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Stadtgebiet.

Größe und Art

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der WohnflächenVO mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Größe und Art

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und die Art der Wohnung

Merkmale	€/m ²
20 m ² bis unter 40 m ²	+ 0,93
40 m ² bis unter 45 m ²	+ 0,62
45 m ² bis unter 50 m ²	+ 0,55
50 m ² bis unter 55 m ²	+ 0,48
55 m ² bis unter 60 m ²	+ 0,46
60 m ² bis unter 70 m ²	+ 0,20
70 m ² bis unter 75 m ²	+ 0,06
75 m ² bis unter 90 m ²	Referenzwert
90 m ² bis unter 100 m ²	- 0,30
ab 100 m ²	- 0,71
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,78
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,10

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und die Art der Wohnung.

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen.

GRUNDAUSSTATTUNG

Zunächst wird für jede Wohnung in Bocholt eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein einfacher oder mittlerer Bodenbelag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung.

NUTZBARE AUßENFLÄCHEN

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte nutzbare Außenflächen folgende Zuschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen

AUSSTATTUNG	€/m ²
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,12
Terrasse oder Dachterrasse Mindestens 10 m ² tatsächliche Fläche	+ 0,14
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,13

Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen.

SONSTIGE AUSSTATTUNG

Für sonstige Ausstattung können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

AUSSTATTUNG	€/m ²
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+ 0,22
Barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung gemäß DIN 18040 Teil 2*	+ 0,60
Hochwertiger Bodenbelag Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	+ 0,26
Fußbodenheizung	+ 0,07
Einen oder mehrere Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	- 0,30
Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küchen)	+ 0,18
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über einen Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,21
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+ 0,23

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

* Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 Teil 2 ist das anforderungsreichste Ziel an die Barrierefreiheit und erfordert daher einen höheren Bauaufwand als eine barrierearme Erstellung oder Modernisierung.

WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden. Unter 5.3. (Anwendung der Mietspannen) ist näher erläutert, wie diese Spannen zu verstehen sind und wie sie angewendet werden können.

ERNEUERUNG UND MODERNISIERUNG

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Erneuerungen und Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden:

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN	€/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,23
Erneuerung/Modernisierung der Fenster ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,19
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,18
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,38
Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung <ul style="list-style-type: none"> • Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) • Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäudes – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980) 	+ 0,23 + 0,10
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leiterquerschnitte) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,14

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.





LAGE IM STADTGEBIET

Die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes innerhalb des Bocholter Stadtgebietes kann sich auf die Höhe der Miete auswirken. Die dreigliedrige Lageeinteilung im Sinne einer Makrolage basiert auf einer sachverständigen Einschätzung, die unter anderem Aspekte wie zonale Bodenrichtwertzonen und Straßenlärm sowie insbesondere die Erkenntnisse der Auswertung der erhobenen Daten berücksichtigt.

Zone I

spiegelt eine überwiegend durchgrünte und durch Gärten aufgelockerte Gegend mit guter (Verkehrs-)Anbindung ans Zentrum wider.

Zone II

ist grundsätzlich charakterisiert als allgemeine Wohngegend, die in der Regel auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum eine ausreichende Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen hat und dabei keinem überhöhtem Geräuschpegel ausgesetzt ist.

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in diesen zumeist dicht bebauten Wohngegenden.

Zone III

ist gekennzeichnet durch diverse Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase, etc.).

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet (siehe Karte zur Gebietseinteilung) stellt die Zone II den Standard dar. Für Zone I sowie Zone III ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- und Abschläge:

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die Lage im Stadtgebiet

LAGE IM STADTGEBIET (MAKROLAGE)	€/m ²
Zone I	+ 0,71
Zone II	Referenzwert
Zone III	- 0,16

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für die Lage im Stadtgebiet.

Diese Zonen im Sinne einer Makrolage sind eine erste grobe Gebietseinteilung zur Beurteilung der Wohnlage.

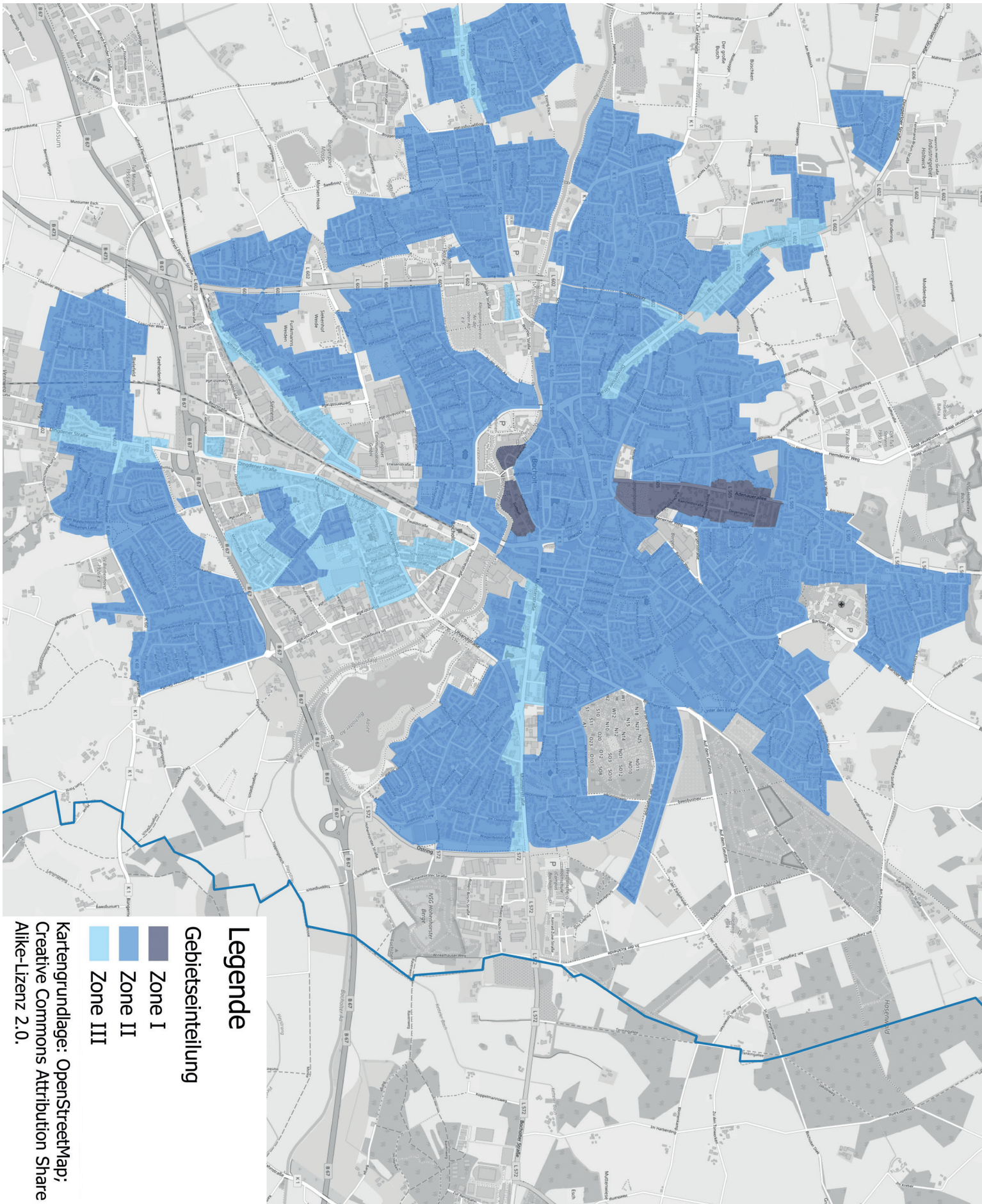
Um die spezifische Wohnlage im Sinne der Mikrolage (näheres Umfeld der Wohnung) einzuordnen, kann aufbauend auf den Zonen I bis III und deren Zu- und Abschlag eine differenziertere Bewertung über die Mietspannen erfolgen.

Weicht die Mikrolage von der durchschnittlichen Wohnumfeldqualität der Makrolage (Zone I bis Zone III und dessen Charakterisierung) ab, kann hierbei je nach Qualität des Standortes nach oben oder unten innerhalb der Spanne abgewichen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der erfassten Daten kann der Mietspiegel für die Ortslagen Bocholts keinen Zu- oder Abschlag ausweisen. Für diese – nicht in Abb. 1 erfassten und dargestellten – Gebiete kann ein Zu- oder Abschlag innerhalb der Mietspannen erfolgen.

Die Bewertung der Mikrolage hängt u.a. von der infrastrukturellen Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Nahholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) ab.

Abb. 1: (Makrolage) in Bocholt
GEBIETSEINTEILUNG



▶ 5.3

ANWENDUNG DER MIETSPANNEN

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus.

In diesen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

WOHNUNGEN

- die Merkmale einer Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder einer Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend) aufweisen;
- die mit Wärmepumpen oder Nachtstromspeicher bzw. Elektroheizungen beheizt werden;
- die nur teilweise beheizt sind sowie
- mit Einfachverglasung

Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.



DIE MERKMALE

- Gebäudeart „Reihenhaus“ und „Doppelhaushälfte“;
- Gäste-WC;
- Badezimmer mit Badewanne **und** Dusche;
- zweites Badezimmer mit Dusche;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch einen Boiler/Untertischgerät (Strom);
- Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer durch regenerative Energien unterstützt;
- Warmwasseraufbereitung in der Küche durch regenerative Energien unterstützt;
- Kochnische oder Kochgelegenheit;
- Beheizung mit Blockheizkraftwerken;
- Wärmeschutzverglasung oder höherwertige Verglasung;
- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt;
- barrierefreie Erreichbarkeit;
- Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen);
- ohne Oberböden vermietet;
- videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner sowie
- Dämmung der Kellerdecke

wurden geprüft.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

FÜR DIE MERKMALE

- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien;
- Manuelle Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern;

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken.

Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

► 5.4

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE GRÖÖE EINER WOHNUNG (Tabelle 2)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Wohnfläche unter 40 m ²	+ 0,93		
Wohnfläche von 40 bis unter 45 m ²	+ 0,62		
Wohnfläche von 45 bis unter 50 m ²	+ 0,55		
Wohnfläche von 50 bis unter 55 m ²	+ 0,48		
Wohnfläche von 55 bis unter 60 m ²	+ 0,46		
Wohnfläche von 60 bis unter 70 m ²	+ 0,20		
Wohnfläche von 70 bis unter 75 m ²	+ 0,06		
Wohnfläche von 90 bis unter 100 m ²	- 0,30		
Wohnfläche von 100 m ² und mehr	- 0,71		
Apartment	+ 0,78		
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	+ 0,10		

ZUSCHLÄGE FÜR NUTZBARE AUßENFLÄCHEN (Tabelle 3)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m ² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,12		
Terrasse, Dachterrasse Mindestens 10 m ² tatsächliche Fläche	+ 0,14		
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,13		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE (Tabelle 4)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+ 0,22		
Barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung gemäß DIN18040 Teil 2	+ 0,60		
Hochwertiger Bodenbelag Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	+ 0,26		
Fußbodenheizung	+ 0,07		
Einen oder mehrere Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	- 0,30		
Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küchen)	+ 0,18		
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über einen Durchlauferhitzer (Strom)	- 0,21		
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+ 0,23		

ZUSCHLÄGE FÜR ERNEUERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN (Tabelle 5)

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,23		
Erneuerung/Modernisierung der Fenster ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,19		
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,18		
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	+ 0,38		
Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,23		



		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäude – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	+ 0,10		
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leiterquerschnitte)	+ 0,14		

ZU- UND ABSCHLÄGE FÜR DIE LAGE IM STADTGEBIET (Tabelle 6)			
		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Zone I	+ 0,71		
Zone III	- 0,16		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 6)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

		ZUSCHLÄGE €/m ²	ABSCHLÄGE €/m ²
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+		
Abzüglich: Summe der Abschläge	-		
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²)	=		



ANSPRECHPARTNER ZUM BOCHOLTER MIETSPIEGEL 2020

- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.
Weberstraße 3, 46397 Bocholt
Tel. 02871/222797, www.mieterverein-wbk.de
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.
Nordstraße 10, 46399 Bocholt
Tel. 02871/13478, www.hug-bocholt.de
- Stadt Bocholt, Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft
Kaiser-Wilhelm-Straße 52 - 58, 46395 Bocholt
Tel. 02871/953431, www.bocholt.de
- Stadt Bocholt, Fachbereich Soziales
Berliner Platz 2, 46395 Bocholt
Tel. 02871/953787, www.bocholt.de



BOCHOLT