

M i e t s p i e g e l

für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum

gültig vom 1. April 1992 bis 31. März 1994

Dieser Mietspiegel ist vom Mieterverein Bochum und Umgegend e. V. (Brückstr. 58) und vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bochum e. V. (Viktoriastr. 63) aufgrund der ihnen vorliegenden Daten aufgestellt und von der Stadt Bochum gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe anerkannt worden.

Der Mieterverein Wattenscheid 1919 e. V. und die Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein haben dem Mietspiegel zugestimmt.

Der Mietspiegel gibt das Preisbild der ortsüblichen Mieten für typische Mietwohnungen (nicht für gewerblich genutzte Räume) wieder.

Er soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

1. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums einschließlich folgender Betriebskosten:

Grundsteuern, Versicherungen, Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung

Nicht enthalten sind insbesondere folgende Betriebskosten:

Schornsteinfeger, Immissionsschutzmessungen, Heiz- und Heiznebenkosten, Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, Strom- und Gasverbrauch, Warmwasserversorgung, Hausreinigung, Hausmeister, Personenaufzug, Gartenpflege, Unterhaltung von Kinderspielflächen und Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Gemeinschaftsantennen und maschinelle Wascheinrichtungen, allgemeine Beleuchtung

Bei den ermittelten Mietwerten wird davon ausgegangen, dass zu den Wohnungen angemessener Nebenraum (Keller oder Abstellraum) sowie Wasch- und Trocknungsmöglichkeiten gehören. Weiterhin ist ein durchschnittlicher Wohnungs- und Gebäudezustand unterstellt.

2. Alter der Gebäude (Altersklassen)

Das Alter der Gebäude beeinflusst in der Regel den Mietwert. Die Tabellenmieten sind durchschnittliche Mieten für **typische** Wohnungen der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklassen mit einer dem Alter des Gebäudes entsprechenden Grundrissgestaltung.

...

3. Ausstattung der Wohnungen (Ausstattungsklassen)

- A** abgeschlossene Wohnung ohne Badezimmer (Badewanne oder Dusche, Waschbecken), ohne Heizung (Zentral-, Etagen- oder Nachtspeicherheizung), WC in der Wohnung
- B** abgeschlossene Wohnung mit Badezimmer (Badewanne oder Dusche, Waschbecken), **oder** Heizung (Zentral-, Etagen- oder Nachtspeicherheizung), WC in der Wohnung
- C** abgeschlossene Wohnung mit Badezimmer (Badewanne oder Dusche, Waschbecken) **und** Heizung (Zentral-, Etagen- Nachtspeicherheizung), WC in der Wohnung
- D** abgeschlossene Wohnung mit Badezimmer (Badewanne oder Dusche, Waschbecken), Heizung (Zentral-, Etagen- oder Nachtspeicherheizung), WC in der Wohnung und isolierverglasten Fenstern

Maßgeblich für die Einstufung ist die Ausstattung der Wohnung, die **der Vermieter** geschaffen hat.

3.1 Modernisierungen

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende **Ausstattung** zugrunde zu legen. Eine Höhergruppierung in den Altersklassen darf **nicht** vorgenommen werden.

3.2 Modernisierungsstandard Altbauwohnungen

Bei Wohnungen der Baualtersklasse „bis 1948“ wird eine Einstufung in die Klasse „modernisiert“ vorgenommen, wenn **alle** der folgenden Standards erfüllt sind:

- a) im Badezimmer eine Einbauwanne oder -dusche, ein neuzeitliches Waschbecken und eine Vollverkleidung (Mindesthöhe 1,60 m) vorhanden sind
- b) die gesamte Wohnung eine neuzeitliche Elektroinstallation (Leitungen und Anschlüsse) erhalten hat
- c) die Wohnung einen neuzeitlichen Grundriss aufweist (Diele, keine gefangenen Räume)
- d) es einen neuzeitlichen Fußboden (keine alten Dielenböden) und einen ausreichenden Schallschutz (keine Rigipswände, kein Trittschall) gibt
- e) die Decken entsprechend abgehängt sind (ausgenommen innenarchitektonisch ansprechende Deckengestaltung)

Liegt nur ein Teil der Standards vor, ist eine entsprechende anteilige Anpassung vorzunehmen.

Liegt keiner der Standards a) bis e) vor, erfolgt eine Einstufung in die Klasse „nicht

modernisiert".

...

4. Wohnlagen

Einfache Wohnlage

- Gebiete mit Wohnungen, die durch Gewerbebetriebe oder Verkehr überdurchschnittlich beeinträchtigt werden, ohne Frei- und Grünflächen bzw. Vorgärten oder mit schlechter Infrastruktur. *

Mittlere Wohnlage

- Normale Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile mit mittlerer Infrastruktur. *

Gute Wohnlage

- Ruhige Wohnviertel, auch Citylage, die sich durch aufgelockerte Bebauung auch mit großen Wohnobjekten, Frei- und Grünflächen, Gärten usw. auszeichnen, über gute örtliche wie überörtliche Verkehrsverbindungen und eine gute Infrastruktur verfügen. *

Sehr gute Wohnlage

- Hier müssen neben den für eine gute Wohnlage vorauszusetzenden Kriterien zusätzlich besondere Vorteile vorliegen, z. B. bis dreigeschossige aufgelockerte Bebauung, zusätzlich öffentliche Grünflächen.

- * Lage zu Ärzten, Schulen, öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten

5. Anwendung des Mietspiegels - Mietpreisspannen

Feste Tabellenwerte können nicht alle Besonderheiten von Wohnungen im einzelnen Fall berücksichtigen. Der Mietspiegel sieht deshalb neben den Mittelwerten Mietpreisspannen für die verschiedenen Gruppen vor.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass für eine typische Wohnung einer Baualtersklasse in den jeweiligen Ausstattungsklassen A, B, C oder D **der Mittelwert die ortsübliche Miete darstellt**. Die Spannen drücken mögliche Unterschiede aufgrund des Alters des Hauses in einer Altersklasse aus. Abweichungen vom Mittelwert müssen begründet werden.

6. Zu- und Abschläge

Bei Abweichungen von den den Mietzins beeinflussenden Merkmalen sind Zu- und Abschläge von bis zu 20 % möglich. Dabei geht es um Abschläge für Abweichungen von der typischen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung (z. B. fehlender Wohnungsabschluss und/oder WC außerhalb der Wohnung) oder um Zuschläge für Sonderausstattungen.

Darüber hinaus sind Zu- bzw. Abschläge gerechtfertigt:

- a) bei Wohnungen in außergewöhnlich schlechter Wohnlage (besonders starke Beeinträchtigung durch Lärm, Verkehr, Geruch, Staub usw.) Abschläge bis zu 10 % gegenüber der einfachen Wohnlage

...

- b) bei Wohnungen der Baualtersklassen bis 1969 mit den Ausstattungsklassen A und B ein Zuschlag von 0,65 DM/qm, wenn eine Isolierverglasung vorhanden ist
- c) bei Wohnungen der Baualtersklassen ab 1970 mit den Ausstattungsklassen C und D, in denen der Mieter auf eigene Kosten die Heizung hat einbauen lassen, Abschläge in Höhe von

1,63 DM/qm bei Wohnungen bis 50 qm
 1,31 DM/qm bei Wohnungen von 50 bis 65 qm
 1,09 DM/qm bei Wohnungen von 65 bis 80 qm
 0,87 DM/qm bei Wohnungen über 80 qm

- d) Geschosslage

Auf die Miete kann sich die Lage der Wohnungen im Objekt selbst auswirken. So sind zur Bildung der Einzelmieten folgende Abschläge üblich für Wohnungen

	in bis zu vier- geschossigen Häusern ohne Aufzug	bei höher- geschossigen Häusern mit Aufzug
Untergeschoss (Sockelgeschoss)	ca. 10 %	ca. 10 %
Erdgeschoss (ausgenommen Hochparterre)	ca. 5 %	ca. 5 %
Dachgeschoss (ausgenommen neuzeitlich wärmegeämmtes Dachgeschoss)	ca. 10 %	

Die Zu- und Abschläge sind jeweils von dem aufgrund der anderen Merkmale der Wohnung ermittelten Mietwert zu errechnen.

7. Appartements

Unter einem Appartement ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen, die in der Regel eine Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist. Hier ist ein angemessener Zuschlag auf die Tabellenmieten der Wohnungen bis 50 qm möglich.

8. Laufzeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete ab dem 1. April 1992 auf. Er gilt bis zum 31. März 1994.

...

Mietpreistabelle

(alle Angaben in DM/qm)

Einfache Wohnlage Abschlag von 10 % auf die Werte der „Mittleren Wohnlage“
--

Mittlere Wohnlage					
Baujahr	Ausstattun g	Wohnungsgröße in qm			
		bis 50	über 50 bis 65	über 65 bis 80	über 80
bis 1948 (nicht modernisiert)	A	3,89 (3,68 - 3,96)	3,54 (3,33 - 3,57)	-	-
	B *	4,92 (4,75 - 5,09)	4,62 (4,44 - 4,77)	4,28 (4,12 - 4,42)	3,70 (3,57 - 3,83)
	C *	6,14 (5,91 - 6,35)	6,02 (5,79 - 6,22)	5,62 (5,41 - 5,80)	5,16 (4,98 - 5,34)
	D *	6,65 (6,41 - 6,87)	6,31 (6,07 - 6,51)	6,10 (5,87 - 6,31)	5,79 (5,59 - 5,99)
bis 1948 (modernisiert)	B	6,15 (5,94 - 6,36)	5,77 (5,55 - 5,96)	5,35 (5,14 - 5,52)	4,63 (4,46 - 4,78)
	C	7,67 (7,38 - 7,93)	7,52 (7,24 - 7,76)	7,02 (6,76 - 7,26)	6,45 (6,21 - 6,66)
	D	8,31 (8,00 - 8,59)	7,87 (7,58 - 8,12)	7,62 (7,34 - 7,87)	7,24 (6,98 - 7,48)
1949 bis 1960	B	7,47 (7,19 - 7,71)	6,51 (6,28 - 6,74)	6,41 (6,22 - 6,68)	6,12 (5,88 - 6,31)
	C	8,67 (8,35 - 8,96)	7,75 (7,46 - 8,00)	7,62 (7,33 - 7,86)	7,93 (7,66 - 8,21)
	D	9,16 (8,82 - 9,46)	8,15 (7,83 - 8,41)	8,04 (7,73 - 8,29)	8,02 (7,33 - 8,30)
1961 bis 1969	B	8,66 (8,28 - 8,89)	7,89 * (7,70 - 8,25)	7,51 * (7,27 - 7,80)	7,43 * (7,10 - 7,62)
	C	9,56 (9,21 - 9,88)	9,20 (8,96 - 9,60)	8,60 (8,29 - 8,90)	8,30 (8,00 - 8,59)
	D	10,14 (9,77 - 10,48)	9,45 (9,20 - 9,87)	8,78 (8,46 - 9,07)	8,46 (8,17 - 8,76)
1970 bis 1979	C *	10,16 (9,76 - 10,47)	9,46 (9,13 - 9,79)	9,23 (8,92 - 9,56)	9,29 (8,96 - 9,62)
	D	10,81 (10,38 - 11,14)	10,11 (9,76 - 10,47)	9,88 (9,55 - 10,25)	9,94 (9,59 - 10,29)
ab 1980	D	11,13 (10,76 - 11,54)	10,50 (10,15 - 10,88)	10,37 (10,02 - 10,74)	10,40 (10,02 - 10,75)

Gute Wohnlage					
Baujahr	Ausstattung	Wohnungsgröße in qm			
		bis 50	über 50 bis 65	über 65 bis 80	über 80
bis 1948 (nicht modernisiert)	A	4,07 (3,91 - 4,19)	3,74 (3,58 - 3,84)	-	-
	B *	5,18 (4,99 - 5,36)	5,10 (4,91 - 5,27)	4,66 (4,49 - 4,81)	4,11 (3,93 - 4,23)
	C *	6,31 (6,09 - 6,53)	6,25 (6,04 - 6,48)	5,79 (5,59 - 5,99)	5,36 (5,17 - 5,55)
	D *	6,94 (6,70 - 7,19)	6,64 (6,43 - 6,88)	6,21 (5,98 - 6,41)	6,01 (5,80 - 6,24)
bis 1948 (modernisiert)	B	6,47 (6,23 - 6,69)	6,36 (6,13 - 6,58)	5,83 (5,61 - 6,02)	5,13 (4,91 - 5,27)
	C	7,87 (7,61 - 8,16)	7,81 (7,55 - 8,09)	7,23 (6,97 - 7,47)	6,69 (6,46 - 6,93)
	D	8,67 (8,37 - 8,98)	8,30 (8,03 - 8,60)	7,76 (7,48 - 8,03)	7,51 (7,25 - 7,79)
1949 bis 1960	B	7,60 (7,31 - 7,84)	6,87 (6,74 - 7,23)	6,88 (6,62 - 7,10)	6,33 (6,13 - 6,58)
	C	8,81 (8,45 - 9,07)	8,18 (7,88 - 8,46)	8,17 (7,85 - 8,42)	8,09 (7,80 - 8,36)
	D	9,28 (8,90 - 9,55)	8,36 (8,06 - 8,65)	8,22 (7,91 - 8,48)	8,37 (8,07 - 8,66)
1961 bis 1969	B	8,85 (8,52 - 9,14)	8,15 * (7,90 - 8,47)	7,58 * (7,33 - 7,86)	7,60 * (7,34 - 7,87)
	C	10,20 (9,82 - 10,54)	9,46 (9,13 - 9,79)	8,67 (8,34 - 8,95)	8,47 (8,18 - 8,78)
	D	10,69 (10,29 - 11,04)	9,96 (9,60 - 10,30)	9,06 (8,72 - 9,35)	8,89 (8,58 - 9,20)
1970 bis 1979	C *	10,62 (10,26 - 11,00)	10,13 (9,75 - 10,45)	9,75 (9,39 - 10,07)	9,50 * (9,17 - 9,83)
	D	11,05 (10,67 - 11,46)	10,51 (10,12 - 10,85)	10,33 (9,95 - 10,67)	10,15 (9,80 - 10,51)
ab 1980	D	11,50 (11,06 - 11,87)	10,93 (10,51 - 11,27)	10,68 (10,32 - 11,08)	10,70 (10,33 - 11,09)

Sehr gute Wohnlage
Zuschlag von 10 % auf die Werte der „Guten Wohnlage“

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Mittelwert (fettgedruckte Zahl) die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt.

Unbedingt weitere textliche Erläuterungen beachten

...

- * Für die Felder dieser Spalten lag keine ausreichende Anzahl von Daten vor. Die Miete ist durch Abzug folgender Erfahrungswerte ermittelt worden:
- a) Für die Ausstattungsklassen B, C, D der Baualtersklasse bis 1948 (nicht modernisiert) in Höhe von 20 % der Ausstattungsklassen B, C, D der Baualtersklasse bis 1948 (modernisiert) - siehe Nr. 3.2 des Mietspiegeltextes -.
 - b) Für die Ausstattungsklasse B der Baualtersklasse 1961 - 1969 in Höhe von
1,31 DM/qm bei Wohnungen von über 50 - 65 qm
1,09 DM/qm bei Wohnungen von über 65 - 80 qm
0,87 DM/qm bei Wohnungen über 80 qm
von den Werten der Ausstattungsklasse C.
 - c) Für die Ausstattungsklasse C der Baualtersklasse 1970 - 1979 in Höhe von 0,65 DM/qm von den Werten der Ausstattungsklasse D.