

**Sehr geehrte Mitglieder,**

wie nachfolgend berichtet, haben wir in Bochum endlich einen neuen Mietspiegel. Damit ist für die Laufzeit dieses Mietspiegels Rechtssicherheit gegeben, sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Der Mietspiegel ist auf diesen Seiten abgedruckt, wird aber auch auf unserer Homepage [www.hausundbochum.de](http://www.hausundbochum.de) veröffentlicht.

Wir denken im Sinne unserer Mitglieder aber schon weiter: Falls die nächsten Mietspiegel-Verhandlungen wiederum so lange dauern, wollen wir bereits jetzt

ein Miet-Kataster aufbauen, um in der Übergangszeit die Möglichkeit zu haben, mit Hilfe von Vergleichswohnungen Mietanpassungen für unsere Mitglieder durchführen zu können. Dadurch sind wir als Verein und Sie als Vermieter dann unabhängig von dem Hin und Her von Verhandlungen.

Ein Miet-Kataster enthält Daten von Neuvermietungen aus den letzten vier Jahren, also von Vergleichswohnungen. Die Angabe von Vergleichswohnungen ist ein gesetzlich vorgesehenes Begründungsmittel für Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 2

Ziff. 4 BGB, vgl. hierzu auch die auf Seite 23 dieser Zeitschrift dargestellte Entscheidung des Bundesgerichtshofs) und wird vor allem dann benötigt, wenn kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Wir werden daher in der nächsten Ausgabe unserer Vereinszeitschrift einen Erfassungsbogen für unser Mietkataster abdrucken und Sie bitten, diesen auszufüllen und uns wieder zurückzuschicken. Dann können wir mit Hilfe Ihrer Daten ein Mietkataster erstellen und wirksame Mieterhöhungen für unsere Mitglieder auch ohne Mietspiegel durchführen.

## Bochumer Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum

gültig vom 1. 12. 2012  
bis zum 31. 12. 2013

### 1. Allgemeines

Der Mietspiegel basiert auf Daten, die 2009 bei Bochumer Mietern und Vermietern erhoben und 2012 fortgeschrieben worden sind. Er ist vom Arbeitskreis Mietspiegel (siehe erste Seite) gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt worden.

Der Mietspiegel gibt ausschließlich das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete typischer nicht preisgebundener Mietwohnungen (Geschosswohnungsbau) im Stadtgebiet Bochum wieder. Daten über vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser wurden nicht erhoben und finden sich deshalb auch nicht in den Tabellenwerten wieder.

Der Mietspiegel soll eine eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien verhindern und zur Versachlichung von Auseinandersetzungen um den Mietpreis beitragen.

Es empfiehlt sich im Zweifelsfall, mit dem eigenen Mietvertrag bei einer der auf der letzten Seite genannten Interessenvertretungen Rücksprache zu nehmen.

### 2. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist das Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne alle Betriebs- und Nebenkosten (Nettokaltmiete) je Quadratmeter im Monat.

Sollte eine Brutto- oder Teilinklusive miete vereinbart worden sein, in der alle oder einige Betriebs- und Nebenkosten enthalten sind, so erhöhen sich die Werte der Mietpreistabelle um die Höhe der Be-

triebs- und Nebenkosten, die in der Miete enthalten sind, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche.

### 3. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebs- und Nebenkosten gelten die in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) aufgeführten Kostenarten. Das sind zur Zeit:

Grundsteuer, Kosten für Frisch- und Abwasser, Oberflächenentwässerung, Heizung und deren Wartung, Abgasmessungen, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage und deren Wartung, Aufzug und dessen Wartung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Haushaftpflicht- und Gebäudeversicherung, Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne oder des Kabel- oder Satellitenanschlusses, Kosten der Einrichtung für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

### 4. Baujahr des Hauses

Das Alter des Hauses beeinflusst in der Regel den Mietwert. Zur Einordnung in die Baualtersklassen der Tabelle ist das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgebend. Die Tabellenwerte stellen durchschnittliche Mieten (Mittelwerte) für typische Wohnungen der jeweiligen Baualtersklasse dar.

### Ausbau und Erweiterung:

Bei nachträglich neugeschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist ein Mittelwert aus den Tabellenwerten der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte und der davor liegenden Altersklasse zu bilden.

### Modernisierungen:

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende

Ausstattung zugrunde zu legen. Die Einstufung in eine jüngere Baualtersklasse darf nicht vorgenommen werden.

### 5. Wohnlagen

Anders als bei früheren Mietspiegeln hat die Erhebung für den Mietspiegel 2010 keine Daten erbracht, die eine grundsätzliche Unterscheidung nach verschiedenen Wohnlagen rechtfertigen. Es gibt jedoch einzelne Lagekriterien, die einen Einfluss auf den Mietpreis haben, und zwar:

- Lage der konkreten Wohnung im Haus
- Anzahl der Wohnungen im Haus
- öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Museen, Bäder, Bibliotheken) in der Nähe des Hauses (bis 500 m Luftlinie)
- Gesundheitsinfrastruktur (z. B. Ärzte, Apotheken) in der Nähe des Hauses (bis 500 m Luftlinie)
- Nähe zur Innenstadt (bis 500 m Luftlinie von Nord-, West-, Süd-, Ostring bzw. Wattenscheid-Markt- platz)

Diese Kriterien sind in den Zu- und Abschlagslisten unter der Mietpreistabelle berücksichtigt.

### 6. Ausstattung

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand des Wohnraumes voraus.

Der Tabellenmiete liegt eine Standardwohnung zugrunde, die über folgende Mindestausstattungen verfügt, die ausschließlich der Vermieter geschaffen oder bezahlt hat:

- Wohnungsabschluss zum Treppenhause
- alle Räume können direkt vom Flur oder von der Diele betreten werden (keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume, ab Dreiraumwohnung)

- Fußboden nackter Estrich, unbehandelte Holzdielen oder Bodenverlegeplatten
- Bad und WC
- das Bad enthält eine Einbauwanne oder Dusche und Handwaschbecken (alles mit Warmwasserversorgung) und ist verfließt
- Warmwasserversorgung in der Küche
- Zentralheizung
- mindestens 2/3 isolierverglaste Fenster
- Elektroinstallation ausreichend für den Betrieb aller modernen Geräte

**Zu- und Abschläge:**

Bei Abweichungen von der Mindestausstattung sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, sofern sie vom Vermieter geschaffen oder bezahlt worden sind. Die Zu- und Abschläge gliedern sich in zwei Gruppen:

- Zu- und Abschläge auf die Tabellenmiete pro Quadratmeter (€/qm/Monat)
  - Zu- und Abschläge pro Wohnung (€/Monat)
- Zunächst ist die qm-Miete anhand der Tabellenwerte und der Liste der Zu- und Abschläge pro Quadratmeter (€/qm/Monat) zu ermitteln und mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Dieser Betrag ist dann um die Zu- bzw. Abschläge pro Wohnung (€/Monat) zu verändern.

Zu- bzw. Abschläge auf die Tabellenmiete (€/qm/Monat) sind vorzunehmen bei

- überwiegend einfach verglasten Fenstern
- unzureichender Elektroinstallation
- Rollläden
- Wärmedämmung
- Teppichboden oder PVC-Belag
- Laminat- oder Fliesenboden
- Naturstein- oder Parkettboden
- keine Heizung
- Etagenheizung
- Brennwert-Technik

**Zu- bzw. Abschläge pro Wohnung (Euro/Monat) sind vorzunehmen bei**

- gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer (ab Drei-Raum-Wohnung)
- kein warmes Wasser in der Küche
- kein Bad
- barrierearmes Bad (z. B. bodengleiche Dusche)
- Gäste WC
- barrierearmer Zugang zur Wohnung (stufenlos erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)
- Balkon

**Besonderheiten:**

- bei Sonderausstattungen können angemessene Zuschläge gemacht werden
- bei Unterschreitung der Mindeststandards können zusätzliche Abschläge gebildet werden.
- Apartment:  
Unter einem Apartment ist eine Einzimmerwohnung zu verstehen, die über eine eingerichtete Kochnische nebst separatem Bad mit Dusche/Einbauwanne und WC verfügt. Hier ist ein Zuschlag vorzunehmen, der dem Wert der Möblierung Rechnung trägt.

**7. Die Mietpreistabelle**

Ermitteln Sie zunächst die Basis-Miete anhand folgender Tabelle:

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1929	bis 40 qm	5,08 €	5,03 - 5,14
	über 40 bis 60 qm	4,90 €	4,85 - 4,94
	über 60 qm	4,69 €	4,65 - 4,74
1930 - 1969	bis 40 qm	5,50 €	5,46 - 5,56
	über 40 bis 60 qm	5,31 €	5,28 - 5,35
	über 60 qm	5,11 €	5,07 - 5,16
1970 - 1989	bis 40 qm	5,71 €	5,66 - 5,77
	über 40 bis 60 qm	5,52 €	5,47 - 5,58
	über 60 qm	5,32 €	5,27 - 5,37
ab 1990	bis 40 qm	6,88 €	6,77 - 6,99
	über 40 bis 60 qm	6,69 €	6,58 - 6,80
	über 60 qm	6,49 €	6,38 - 6,59

Basis-Miete:  € / qm

Korrigieren Sie sodann die Basis-Miete um folgende Werte:

Zu- und Abschläge pro qm und Monat in €:

überwiegend einfach verglaste Fenster	- 0,17 € / qm
überwiegend Fenster mit Rollläden	+ 0,08 € / qm
unzureichende Elektroinstallation	- 0,18 € / qm
Wärmedämmung	+ 0,25 € / qm
Teppichboden oder PVC-Belag	+ 0,11 € / qm
Laminat- oder Fliesenboden	+ 0,45 € / qm
Naturstein- oder Parkettboden	+ 0,76 € / qm
keine Heizung	- 0,47 € / qm
Etagenheizung	- 0,29 € / qm
Brennwert-Technik	+ 0,23 € / qm

qm-Miete:  € / qm

Multiplizieren Sie als nächstes die so gefundene qm-Miete mit der Fläche der Wohnung in qm.

qm     € / qm    =     €

Wohnfläche    X    qm-Miete    =    Gesamtmiete

Korrigieren Sie diese Gesamtmiete um folgende Werte:

Zu- und Abschläge auf die Gesamtmiete pro Monat in €:

weniger als drei Wohnungen im Haus	+ 9,00 €
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	- 4,00 €
unzureichende öffentliche Infrastruktur	- 3,00 €
unzureichende Gesundheitsinfrastruktur	- 6,00 €
Nähe zur Innenstadt	+ 10,00 €
gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer	- 8,00 €
kein warmes Wasser in der Küche	- 12,00 €
kein Bad	- 10,00 €
barrierearmes Bad	+ 49,00 €
Gäste WC	+ 12,00 €
barrierearmer Zugang zur Wohnung	+ 17,00 €
Balkon	+ 5,00 €

Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete:  €