

# Mietspiegel 2022

für freifinanzierte Wohnungen im Gebiet der Stadt Beckum einschließlich der Stadtteile Neubeckum, Roland und Vellern  
gültig ab September 2022

## Grundlage

Dieser Mietspiegel für die Stadt Beckum soll beiden Vertragsparteien eine Orientierungshilfe bieten, die Miethöhe eigenverantwortlich vereinbaren zu können. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Das BGB regelt in den §§ 557 ff Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohnungen. Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff BGB können mit Werten aus diesem Mietspiegel begründet werden.

Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Beckum für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Baujahr der Wohnung im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird.

Das Gesetz lässt zu, dass eine Mieterhöhung außer auf den Mietspiegel auch auf Vergleichsobjekte, auf Sachverständigengutachten und Auskünfte aus einer Mietdatenbank gestützt werden kann.

Dieser Mietspiegel weist ausschließlich Mietwerte für unmöblierte Standardwohnungen in mittleren Wohnlagen aus.

Eine Wohnung gilt als Standardwohnung, wenn sie mit eingerichtetem Bad (Waschbecken, Toilette und Dusche/Badewanne) in einer abgeschlossenen Wohnung, einem Balkon/Loggia/Terrasse sowie einer Sammelheizung und Isolierverglasung ausgestattet ist.

## Mietwerttabelle

Die nachfolgende Mietwerttabelle enthält Eckwerte, von denen im Einzelfall nach oben und unten abgewichen werden kann. Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnungen von 50 bis 120 Quadratmeter. Die Wohnungsgröße wird anhand der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.

**(Kaltmieten – ohne Betriebskosten)  
je Quadratmeter und Monat**

**Baualtersklasse      Mietspanne einer Standardwohnung**

- a)                    bis 1970    von 4,57 Euro bis 6,09 Euro
- b)    ab 1971 bis 1980    von 4,61 Euro bis 6,24 Euro
- c)    ab 1981 bis 1990    von 5,07 Euro bis 6,48 Euro
- d)    ab 1991 bis 2000    von 5,10 Euro bis 6,85 Euro
- e)    ab 2001 bis 2010    von 5,49 Euro bis 7,25 Euro
- f)    ab 2011 bis 2016    von 6,50 Euro bis 8,10 Euro
- g)    ab 2017                    ab 7,50 Euro

**Abschläge beziehungsweise Aufschläge**

Ist die Ausstattung für eine Standardwohnung nicht vollständig vorhanden, soll die angegebene Mietpreisspanne um bis zu 10 Prozent unterschritten werden.

Bei Einfamilienhäusern ist ein Aufschlag von 10 Prozent und bei Reihenhäusern ein Aufschlag von 5 Prozent des Tabellenwertes möglich.

Bei Wohnungen über 120 Quadratmeter erfolgt ein Abschlag von 10 Prozent.

Bei Wohnungen unter 50 Quadratmeter kann ein Aufschlag von 10 Prozent erfolgen.

Verfügt eine Standardwohnung über 2 zusätzliche Ausstattungsmerkmale ist ein Aufschlag von 5 Prozent möglich.

Bei mehr als 4 Ausstattungsmerkmalen kann der Mietwert um weitere 10 Prozent erhöht werden.

**Ausstattungsmerkmale  
sind beispielsweise:**

- zusätzliches WC, Wasch- und Trockenräume, Kellerräume,
- alleinige Gartennutzung, Kfz-Abstellplatz,
- Fahrstuhl,
- hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Fliesen, Marmor),
- Fußbodenheizung,

- barrierefrei,
- Energieausweis mit einem Energieverbrauchskenwert unter 125 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeterfläche,
- Mieterstromanlagen,
- Bereitstellung von Wallboxen.

## **Wohnlagen**

Für die Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Aufschlag bis zu 5 Prozent des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Für Wohnungen in einfacher Wohnlage ist ein Abschlag bis zu 5 Prozent des jeweiligen Tabellenwertes möglich.

Bei Wohnungen in den Stadtteilen Roland und Vellern sowie im Außenbereich des Stadtteils Beckum ist wegen der Entfernung zum Stadtkern Beckum und den Verkehrsknotenpunkten ein Abschlag bis zu 5 Prozent möglich.

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittlerer Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.

Für die Einstufung der Wohnlagen müssen die nachfolgenden Kriterien überwiegend zutreffen:

### **Einfache Wohnlage**

- Starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung,
- Nähe zu Industrie- und Gewerbebetrieben,
- kaum Frei- und Grünflächen,
- kaum Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Freizeitmöglichkeiten in der Nähe,
- schlechte Verkehrsanbindung.

### **Mittlere Wohnlage**

- Zumeist dichte Bebauung,
- keine besonders starke Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigung,
- Frei- und Grünflächen gleichen den Nachteil von starkem Verkehrsaufkommen aus.

### **Gute Wohnlage**

- Aufgelockerte Bebauung,

- Durchgrünung des Wohngebietes,
- überwiegend Anliegerverkehr,
- gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und gute Verkehrsanbindung.

Eine Unterstützung zur Einordnung der Wohnlage kann das Umgebungslärmportal des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen geben:

[MKULNV Umgebungslärmportal - Umgebungslärm \(nrw.de\)](https://www.mkulnv.nrw.de/umgebungslaermportal)

### **Weitere Merkmale**

Innerhalb der Mietpreisspanne sind Merkmale einer Wohnung zu berücksichtigen:

- Anzahl der Wohnungen im Haus,
- Lage der Wohnung (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss),
- Grundrissaufteilung (Aufteilung der Wohnung, Verhältnis von Nebenräumen zu Haupträumen),
- baulicher Zustand (Unterhaltung der Wohnung, des Treppenhauses, der Fassade),
- zeitgemäßer Breitbandanschluss.

### **Neubaugleiche oder energetische Vollmodernisierungen**

Grundsätzlich ist eine Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in dessen Jahr sie bezugsfertig wurde. Bei nachträglichen neubaugleichen Sanierungen oder Modernisierungen kann eine Wohnung in die Baualtersklasse eingeordnet werden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Wohnung gilt nur dann als umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wurde. Das heißt Ausstattung, Beschaffenheit und Energieverbrauch der Wohnung entsprechen im Wesentlichen einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung.

Diese Möglichkeit der Mieterhöhung ist nur möglich, sofern der Vermieter/der Vermieter von Modernisierungsmieterhöhungen im Sinne der §§ 559 ff BGB keinen Gebrauch gemacht hat.

### **Betriebskosten**

Die Angaben in der Mietwerttabelle geben die Kaltmieten ohne Betriebskosten an. Betriebskosten sind Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

## **Beteiligt an der Erstellung des Mietspiegels**

- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Beckum und Umgebung e. V.
- Beckumer Anwaltsverein e. V.
- Stadt Beckum

## **Ansprechpartnerin**

Frau Pelkmann

Fachdienst Soziale Dienste

02521 29-158 | pelkmann.a@beckum.de

Rathaus Beckum • Eingang Weststraße 46

Erdgeschoss | Raum 10

Über Treppen oder den Innenhoffahrradstuhl zu erreichen

**Haltestelle:** Beckum, Rathaus

## **Kontaktdaten**

**Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.**

Oststraße 12 • 59227 Ahlen

02382 760099-7 | ahlen@mieterbund-owl.de

[www.mieterbund-owl.de](http://www.mieterbund-owl.de)

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet**

**Beckum und Umgebung e. V.**

Nordstraße 62 • 59269 Beckum

02521 28665 | info@haus-und-grund-beckum.de

[www.haus-und-grund-beckum.de](http://www.haus-und-grund-beckum.de)

**Beckumer Anwaltsverein e. V.**

Oststraße 43 • 59269 Beckum

02521 8462846

**Stadt Beckum**

Weststraße 46 • 59269 Beckum

02521 29-0 | stadt@beckum.de

[www.beckum.de](http://www.beckum.de)

# Mietberechnung

Objektadresse: \_\_\_\_\_

Wohnlage:  einfache  mittlere  gute      Baujahr: \_\_\_\_\_

Die Wohnung wurde neubaugleich oder energetische vollmodernisiert ja nein

Kaltmiete laut Mietwerttabelle \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> (Untergrenze Mietspanne)

Baualtersklasse \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> (Obergrenze Mietspanne)

\_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> (Mittelwert)

## Auf- und Abschläge

Abschlag Standardwohnung\*      ./      %      €/m<sup>2</sup>

Aufschlag Haustyp\*  
(Einfamilienhaus/Reihenhaus)      +      %      €/m<sup>2</sup>

Aufschlag Wohnungsgröße (<50 m<sup>2</sup>)  
bzw. Abschlag Wohnungsgröße  
(>120 m<sup>2</sup>)\*      +      ./      %      €/m<sup>2</sup>

Aufschlag zusätzliche Ausstattungs-  
merkmale\*      +      %      €/m<sup>2</sup>

Aufschlag/Abschlag Wohnlage\*      %      €/m<sup>2</sup>

Zwischensumme      €/m<sup>2</sup>

Aufschlag/Abschlag weitere Merkmale\*      €/m<sup>2</sup>

Ergebnis:      €/m<sup>2</sup>

## Ausführungen zur Mietberechnung

\*Auf- und Abschläge/Bemerkungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_