

Anlage 1 zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses
für Inklusion, Frauen, Soziales, Wohnen und Ehrenamt vom
24. Juni 2015 zu Tagesordnungspunkt 4 öffentlicher Teil

STADT BECKUM

Mietspiegel 2015

für Altbauwohnungen und
freifinanzierte Neubauwohnungen
in Beckum, Neubeckum, Roland und Vellern
gültig ab Juli 2015

Erstellt durch

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

Herausgeber:

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Dieser Mietspiegel für die Stadt Beckum soll den Vertragsparteien die Möglichkeit bieten, die Miethöhe eigenverantwortlich vereinbaren zu können.

Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt in den Paragrafen 557 bis 561 das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen.

Für die Miethöhe ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Ortsüblich ist die Miete, die in Beckum für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage 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.

Tabellenwerte

Ortsübliche Kaltmieten – ohne Betriebskosten Vergleichsmieten je Quadratmeter und Monat

Baujahr	Mietspanne
bis 1948	von 4,02 Euro bis 4,85 Euro
ab 1949 bis 1960	von 4,58 Euro bis 5,48 Euro
ab 1961 bis 1970	von 4,44 Euro bis 5,30 Euro
ab 1971 bis 1980	von 4,48 Euro bis 5,61 Euro
ab 1981 bis 1990	von 4,87 Euro bis 5,77 Euro
ab 1991 bis 2000	von 4,90 Euro bis 6,10 Euro
ab 2001	von 5,28 Euro bis 6,45 Euro

Kontaktdaten

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e. V.

Oststraße 12 • 59227 Ahlen
02382 760099-7 | ahlen@mieterbund-owl.de

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Beckum und Umgebung e. V.

Nordstraße 68 a • 59269 Beckum
02521 28665 | info@haus-und-grund-beckum.de

Beckumer Anwaltverein e. V.

Elisabethstraße 7 • 59269 Beckum
02521 827503-0 | info@kanzlei-beckum.de

Stadt Beckum

Weststraße 46 • 59269 Beckum
02521 29-231 | seppler@beckum.de

Mittlere Wohnlage

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

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

Gute Wohnlage

- aufgelockerte Bebauung
- Durchgrünung des Wohngebietes
- überwiegend Anliegerverkehr
- gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten
- günstige Verkehrsverbindungen

Fortschreibung

Dieser Mietspiegel gilt ab Juli 2015 und sollte gemäß Paragraf 558c Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden.

Erläuterungen

Dieser Mietspiegel weist ausschließlich Mietwerte für Standardwohnungen aus.

Eine Wohnung gilt als Standardwohnung, wenn sie mit Bad oder Dusche und Toilette, einer Sammelheizung (Gebäude- oder Wohnungszentralheizung oder Elektrospeicherheizung in allen Räumen) sowie Isolierverglasung ausgestattet ist.

Abschläge beziehungsweise Aufschläge:

Für Wohnungen ohne Bad, Dusche, Toilette oder Sammelheizung ist ein Abschlag von je 5 Prozent der Tabellenwerte möglich.

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

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

Als weitere Ausstattungsmerkmale sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- Toilette zusätzlich
- Balkon/Loggia
- Terrasse
- alleinige Gartennutzung
- Kücheneinrichtung von der Vermieterin beziehungsweise vom Vermieter unentgeltlich gestellt

- Fahrstuhl
- Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2009
 - ◆ 3-fach verglaste Fenster
 - ◆ Fassadendämmung
 - ◆ Dämmung des Daches
- hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Fliesen, Marmor)
- Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert unter 125 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeterfläche
- neues oder komplett modernisiertes Bad ab 1. Januar 2014
- barrierefrei

Miete

Die Tabellenwerte geben die Kaltmieten ohne Betriebskosten an.

Betriebskosten sind Kosten im Sinne der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen / Zweite Berechnungsverordnung-II.BV sowie der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten.

Wohnlagen

Die Tabellenwerte geben die Mieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage an.

Für die Wohnungen in guter Wohnlage ist ein Zuschlag 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 von bis zu 5 Prozent möglich.

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, öffentliche Einrichtungen und so weiter in der Nähe
- schlechte Verkehrsverbindungen