

# Mietspiegel der



# Mühlenstadt Wegberg

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Wegberg als Übersicht über die üblichen Entgelte gem. § 558 c BGB für den Zeitraum vom

**01.07.2024 bis 30.06.2026**

Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Wegberg, dem Aachener Haus & Grund e.V. und dem Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e.V.

Baujahr/Wohnlage	I mit Bad/Dusche <b>oder</b> mit Heizung (EURO/m <sup>2</sup> )	II mit Bad/Dusche <b>und</b> mit Heizung (EURO/m <sup>2</sup> )
Baujahr bis 1960		
einfache	3,50-4,20	3,90-5,50
mittlere	3,50-4,70	4,40-6,40
gute	3,80-4,80	4,80-6,60
Baujahr von 1961 - 1970		
einfache		4,30-5,50
mittlere		4,50-6,60
gute		4,70-6,70
Baujahr von 1971 - 1980		
einfache		4,40-5,80
mittlere		4,60-6,80
gute		4,80-6,90
Baujahr von 1981 - 1990		
einfache		4,50-6,20
mittlere		4,80-6,90
gute		5,00-7,00
Baujahr ab 1991 - 2000		
einfache		5,20-6,80
mittlere		5,60-7,50
gute		5,70-7,90
Baujahr ab 2001 - 2010		
einfache		5,50-7,00
mittlere		5,90-7,50
gute		6,00-7,90
Baujahr ab 2011 - 2020		
einfache		5,80-7,10
mittlere		6,00-7,90
gute		6,10-8,50
Baujahr ab 2021		
einfache		Bisher liegen hierfür noch keine Werte vor
mittlere		
gute		

## **1. Lagemerkmale**

### **1.1 Einfache Wohnlage**

Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe, keine Frei- und Grünflächen vorhanden, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen.

### **1.2 Mittlere Wohnlage**

Wohnstraßen bzw. -egend ohne Lagevorteile, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorort.

### **1.3 Gute Wohnlage**

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel usw.) in der Nähe bzw. gut erreichbar.

**Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage einzuordnen.**

## **2. Einstufung innerhalb der Mietwerttabelle**

Die Einstufung einzelner Wohnungen innerhalb dieser Tabelle hängt u. a. von der Beschaffenheit des Hauses, der Ausstattung sowie dem Gebrauchswert der sanitären Anlagen oder Heizung (z.B. Zentralheizung, Etagenheizung) ab. Ferner ist die Wohnraumaufteilung von besonderer Bedeutung.

Durch eine **Modernisierung**, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte II der Mietwerttabelle auf.

Eine **Vollmodernisierung** mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand angewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

## **3. Wertmindernde Ausstattungsmerkmale**

Z. B. nicht abgeschlossene Wohnungen, WC für mehrere Mietparteien, kein Wasseranschluss innerhalb der Wohnung, kein Gasanschluss, in den Nassräumen mit Ölfarbe gestrichene Wände, kein Balkon.

## **4. Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale**

Z. B. Fußbodenheizung, Parkett- oder Marmorfußboden, zusätzliche Dusche, Bidet, Gäste-WC, Einbauschränke, großer Balkon.

## **5. Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung**

Der Mietwert von Wohnungen ohne Heizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung orientiert sich am Unterwert der Spalte I.

## 6. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 m<sup>2</sup> groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 m<sup>2</sup> ein Abschlag erforderlich:

Zuschlag wenn kleiner als 45 m <sup>2</sup>	Abschlag wenn größer als 100m <sup>2</sup>
bis 25 m <sup>2</sup> = + 30 %	von 100 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup> = - 1 %
über 25 m <sup>2</sup> bis 35 m <sup>2</sup> = + 20 %	von 110 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup> = - 2 %
über 35 m <sup>2</sup> bis unter 45m <sup>2</sup> = + 10%	über 120 m <sup>2</sup> = - 3%

## 7. Eigenheime

Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung eines Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes u. ä. wird durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigenheim über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz, ist der Mietwert angemessen zu reduzieren.

## 8. Mieten, Betriebskosten

Die Mieten der Mietwerttabelle sind **Nettomieten ohne Betriebskosten**.

Betriebskosten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKVO) sind laufende öffentliche Lasten des Grundstücks wie z. B.: Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung (Schmutz/Niederschlagswasser), Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Betrieb eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Betrieb der Gemeinschaftsantenne, Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung, etc.

Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag.

Gemäß den §§ 556 u. 560 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKVO Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumbenutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden.

**Schönheitsreparaturen** (Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken, das Anstreichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) **sind nicht** in den Mietwerten der Mietwerttabelle enthalten.

## Erläuterungen zum Mietspiegel /Allgemeines

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Erfüllung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Wegberg. Er bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren.

Bei Mieterhöhungen ist zu beachten, dass

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist;
- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (Ausnahme: Eine Mieterhöhung nach Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten);
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muss, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt;
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen darf.

Die erhöhte Miete kann ab dem dritten Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das schriftliche Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb drei weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der

Stadt Wegberg  
Rathausplatz 25  
41844 Wegberg  
Tel. 02434-83-665

[Benita.bonitz@stadt.wegberg.de](mailto:Benita.bonitz@stadt.wegberg.de)



**Mühlenstadt  
Wegberg**

Für ihre Mitglieder stehen der

Mieterschutzverein e. V.  
Talstraße 2  
52068 Aachen  
Tel.: 0241 / 94979-0  
[www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de)

und der

Aachener Haus & Grundbesitzerverein e.V.  
Boxgraben 36 a  
52064 Aachen  
Tel.: 0241 – 47 47 610  
[www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)

zur Verfügung.