

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

01.07.2026 bis 31.12.2027

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

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. -gegend 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 zuzuordnen.

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 m² groß sind. Bei Kleinwohnungen unter 45 m² mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 m² ein Abschlag erforderlich:

Zuschlag, wenn kleiner als 45 m ²		Abschlag, wenn größer als 100 m ²	
bis 25 m ² =	+ 30 %	von 100 m ² bis 110 m ² =	- 1 %
über 25 m ² bis 35 m ² =	+ 20 %	von 110 m ² bis 120 m ² =	- 2 %
über 35 m ² bis unter 45 m ² =	+ 10 %	über 120 m ² =	- 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
sandy.liebe@wegberg.de



Für ihre Mitglieder stehen der



Mieterschutzverein e. V.
Talstraße 2, 52068 Aachen
Tel.: 0241 / 94979-0
www.mieterverein-aachen.de

und der



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Aachen

Aachener Haus & Grund e.V.
Boxgraben 36 a, 52064 Aachen
Tel.: 0241 – 47 47 610
www.HausundGrund-Aachen.de

zur Verfügung.

An die
Stadt Wegberg
Rathausplatz 25

41844 Wegberg

Im Falle von weiteren Fragen und Auskünften zur
Mietpreisumfrage wenden Sie sich bitte an:

Stadt Wegberg
sandy.liebe@wegberg.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen
info@mieterverein-aachen.de

Haus & Grund Aachen e.V.
kontakt@HausundGrund-Aachen.de

Mietpreisumfrage für das Stadtgebiet Wegberg

Teilen Sie uns bitte jede Mietänderung mit, die Sie durch Neuvermietung, Mieterhöhung oder Staffelmietvereinbarung in den vergangenen 6 Jahren vorgenommen haben.

Bitte füllen Sie den Fragebogen **vollständig** aus, da **nur vollständige Datensätze** in unsere Datenbank einfließen können.

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich und anonym behandelt!

- ⇒ Unterschrift und Namensangabe sind nicht erforderlich.
- ⇒ Straße und Hausnummer sind unbedingt zwecks Zuordnung der Wohnlage zu benennen.

1.	Ort in dem das Objekt belegen ist:	
2.	Straße <u>und</u> Hausnummer des Objektes:	
3.	Größe der Wohnung ca.	_____
4.	Die Wohnung ist vollständig/teilweise möbliert (auch Pantry-Küche).	Ja ☐ Nein ☐
5.	<u>Ursprüngliches</u> Baujahr des Hauses: <u>Zusätzlich:</u> Es wurde eine <u>Modernisierung</u> durchgeführt zuletzt im Jahr: (Erneuerung Badausstattung <u>oder</u> isolierverglaste Fenster <u>oder</u> vergleichbare Maßnahmen.) oder Es wurde eine <u>vollständige Sanierung</u> durchgeführt im Jahr: (Erneuerung der Installationen <u>und</u> Erstellung von zeitgemäßen Grundrissen <u>und</u> Verbesserung der Holzdecken und des Schallschutzes <u>und</u> energetische Maßnahmen, z.B. isolierverglaste Fenster und Fassaden-dämmung (letzteres nur bei nicht denkmalgeschützten Fassaden).)	_____ _____ _____
6.	Ausstattung der Wohnung (bitte ankreuzen) - nur WC (ohne Bad/Dusche/Heizung) - mit Bad/Dusche oder Heizung - mit Bad/Dusche und Heizung	☐ ☐ ☐
7.	Angaben zur Miete: - Nettomiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ca. - Betriebskosten ca. - Heizkosten (falls diese an den Eigentümer gezahlt werden) ca.	_____ € _____ € _____ €
8.	Gesamtmiete = Nettomiete zzgl. Betriebs- und Heizkosten ohne Garage oder Stellplatzmiete	_____ €
9.	Diese Miete wird gezahlt seit: _____ Datum	_____

Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe!