

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/ 83-664

Für ihre Mitglieder stehen der _____ und der _____

Mieterschutzverein Kreis Heinsberg e.V. Aachener Haus&Grundbesitzerverein e.V.
Bergstr. 18a, 52525 Heinsberg-Lieck, Boxgraben 36a, 52064 Aachen
☎ 02452 / 155250 ☎ 0241 / 4747-610
www.mieterschutz-heinsberg.de www.hausundgrund-aachen.de

zur Verfügung.

Mietspiegel

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

01.01.2019 bis 31.12.2020

Einfacher Mietspiegel Herausgeber: Stadt Wegberg

Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Wegberg, dem Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V. und dem Mieterschutzverein Kreis Heinsberg 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	3,30 – 3,80 3,50 – 4,10 3,80 – 4,30	3,70 – 4,80 4,00 – 5,20 4,50 – 5,60
Baujahr von 1961 – 1970 einfache mittlere gute		4,30 – 5,00 4,40 – 5,40 4,70 – 5,70
Baujahr von 1971 – 1980 einfache mittlere gute		4,40 – 5,30 4,60 – 5,70 4,80 – 5,80
Baujahr von 1981 – 1990 einfache mittlere gute		4,50 – 5,50 4,80 – 5,90 5,00 – 6,30
Baujahr von 1991 – 2000 einfache mittlere gute		5,20 – 6,30 5,60 – 7,00 5,70 – 7,30
Baujahr von 2001 – 2010 einfache mittlere gute		5,40 – 6,50 5,80 – 7,10 5,90 – 7,50
Baujahr ab 2011 einfache mittlere gute		5,80 – 6,60 6,00 – 7,30 6,10 – 8,00

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 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 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:

bis 25 m ² = +30%	über 25m ² bis 35m ² = +20%	über 35m ² bis unter 45m ² = +10%
von 100 m ² bis 110 m ² = -1%	von 110 m ² bis 120 m ² = -2%	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 des 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 (BetrKV) sind laufende öffentliche Lasten des Grundstücks wie z. B.: Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung (Schmutz/Niederschlagswasser), Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs, Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Allgemeinbeleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne, Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.

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

Gemäß den §§ 556 u. 560 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV 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**.