

# MIETSPIEGEL ALSDORF

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Alsdorf  
als Übersicht über die üblichen Entgelte gem. § 558 c BGB  
gültig vom 01.01.2024 bis 31.12.2025

<b>Baujahr/ Wohnlage</b>	<b>mit o d e r Bad/Dusche mit Heizung €/m<sup>2</sup></b>	<b>mit u n d Bad/Dusche mit Heizung €/m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr bis 1970</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach	3,50 € - 4,20 €	4,20 € - 5,30 €
mittel	3,60 € - 4,40 €	4,60 € - 5,60 €
gut	3,80 € - 4,50 €	4,80 € - 6,00 €
<b>Baujahr 1971-1980</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach		4,50 € - 5,80 €
mittel		4,80 € - 6,40 €
gut		5,20 € - 6,50 €
<b>Baujahr 1981-1990</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach		4,80 € - 6,10 €
mittel		5,20 € - 6,60 €
gut		5,40 € - 6,80 €
<b>Baujahr 1991 bis 2000</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach		5,80 € - 6,60 €
mittel		6,20 € - 7,00 €
gut		6,40 € - 7,90 €
<b>Baujahr 2001 bis 2015</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach		6,00 € - 6,90 €
mittel		6,50 € - 7,50 €
gut		6,70 € - 8,40 €
<b>Baujahr ab 2016</b>		
<u>Wohnlage</u>		
einfach		7,00 € - 8,40 €
mittel		7,40 € - 8,80 €
gut		8,00 € - 9,20 €

## Erläuterungen zum Mietspiegel

### **Lagemerkmale:**

a) **Einfache Wohnlage**

Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnung mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung;

b) **Mittlere Wohnlage**

Wohnstraße bzw. -egend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca.10 Minuten Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage;

c) **Gute Wohnlage**

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnanlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Der weitaus überwiegende Teil des Wohnbestandes ist der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

### **Einstufung innerhalb des Mietspiegels:**

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt 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.

Abweichungen vom Mittelwert der jeweiligen Einordnungskategorie rechtfertigen sich, wenn wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale vorliegen.

### **Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:**

Z.B. Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (2 Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türsprechanlage. Isolierfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrstypisch sind.

### **Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:**

Z.B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, kein Gasanschluß, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

### **Wohnungsgröße:**

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, daß Normalwohnungen i.d.R. bis zu 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 erforderlich.

Wohnfläche	bis	25 m <sup>2</sup>	= + 30 %
	über	25 m <sup>2</sup> - 35 m <sup>2</sup>	= + 20 %
	über	35 m <sup>2</sup> - 45 m <sup>2</sup>	= + 10 %
	über	100 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup>	= - 10 %
	über	110 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	= - 15 %
	über	120 m <sup>2</sup>	= - 20 %

Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtwohnfläche zu berechnen. Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

### **Nebenkosten:**

Die Mieten des Mietspiegels sind Nettomieten ohne Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Kosten für Nebenleistungen. Die Erhebungsart richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Unberücksichtigt bleiben Vergütung und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

Betriebskosten gem. § 2 BetrKV sind bspw.:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, Kosten der Entwässerung, Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzuges, 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 maschinellen Wascheinrichtung. Die Umlagemöglichkeit richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Nach § 560, Abs. 4 BGB dürfen für Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV Vorauszahlungen nur in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

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

## **Allgemeines:**

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Stadtgebiet Alsdorf. Er bietet den Vertragspartnern die Orientierungsmöglichkeit, in eigener Verantwortung die Mieten nach Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Wohnung des Gebäudes zu vereinbaren. Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsgesetz und § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Nach den §§ 558 ff BGB ist bezüglich Mieterhöhungen zu beachten, dass

- die bisherige Miete zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsbegehrens seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung nach Modernisierung und Erhöhung der Betriebskosten),
- das Mieterhöhungsbegehren, welches schriftlich gestellt werden muß, die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat.

Die erhöhte Miete kann ab dem 3. Monat nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter verlangt werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von 2 Monaten. Diese beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Mieterhöhungsbegehren zugegangen ist. Verweigert er die Zustimmung, kann der Vermieter innerhalb 3 weiterer Monate auf Zustimmung klagen.

Die in der Tabelle genannten Mietsätze gelten vorbehaltlich außergewöhnlicher Änderungen zunächst bis zum 31.12.2025.

Der Mietspiegel ist erhältlich bei:

Haus & Grund Alsdorf und Umgebung e.V.  
Hubertusstraße 23, 52477 Alsdorf  
Tel.: 02404 – 59 64 760  
info@HausundGrund-Alsdorf.de  
www.HausundGrund-Alsdorf.de

Mieterschutzverein Aachen e.V.  
Talstraße 2, 52068 Aachen  
Tel.: 0241 – 94 97 910  
www.mieterverein-aachen.de