

## Mietspiegel 01.10.2023 – 30.09.2025

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Herzogenrath als Übersicht über die üblichen Entgelte gemäß §§ 558 – 558 e) BGB

Baujahre/Wohnlage	I mit Bad/Dusche oder mit Heizung EURO je qm	II mit Bad/Dusche und mit Heizung EURO je qm
<u>Baujahre bis 1960</u> einfache mittlere gute	3,30 – 4,00 3,40 – 4,30 3,60 – 4,50	3,50 – 4,60 3,70 – 5,00 4,10 – 5,20
<u>Baujahre 1961 – 1970</u> einfache mittlere gute	entfallen	3,70 – 4,90 4,00 – 5,50 4,30 – 5,80
<u>Baujahre 1971 – 1980</u> einfache mittlere gute		4,30 – 5,80 4,50 – 6,20 4,70 – 6,60
<u>Baujahre 1981 – 1990</u> einfache mittlere gute		4,50 – 6,00 5,00 – 6,60 5,30 – 7,30
<u>Baujahre 1991 – 2005</u> einfache mittlere gute		5,80 – 7,70 6,40 – 8,30 6,90 – 8,90
<u>Baujahre 2006 - 2018</u> einfach mittlere gute		6,60 - 8,10 7,10 – 8,60 7,90 – 9,00
<p>Mieten für Wohnungen, die nach dem 31.12.2018 bezugsfertig wurden, sind in dem Mietspiegel nicht berücksichtigt. Mangels weitergehender Datengrundlagen wird empfohlen, sich an tatsächlichen Mieten vergleichbarer Objekte zu orientieren.</p>		

## Erläuterungen zum Mietspiegel

### Lagemerkmale:

- a) einfache Wohnlage:  
Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, Wohnungen mit wenig Licht, Luft und Sonne, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung;
- b) mittlere Wohnlage:  
Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 5 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, gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

### Einstufung innerhalb des Mietspiegels:

Durch eine Modernisierung wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und kann ggf. in eine höhere Baujahreskategorie aufrücken.

Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Baujahreskategorie des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird oder angenähert wird.

Ein Bauaufwand ist dann wesentlich, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

### Wertsteigernde Ausstattungsmerkmale:

Fußbodenheizung, offener Kamin, ausgesprochen komfortable Sanitärausstattung (zwei Toiletten, Bidet, zweites Waschbecken im Bad, Einhandarmaturen, Dusche und Wanne), Parkett- oder Marmorfußboden, hochwertiger Teppichboden, Einbauschränke, Türgegensprechanlage.

Isolierglasfenster oder andere Wärme- und Schallschutzmaßnahmen sind nur dann wertsteigernd, wenn sie nicht baujahrestypisch sind (ab Baujahreskategorie 1981 ist von Baujahrestypik auszugehen).

### Wertmindernde Ausstattungsmerkmale:

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 zwischen 45 qm und 90 qm Wohnfläche aufweisen. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm Wohnfläche ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag bis zu 30 % möglich. Für größere Wohnungen ist ein Abschlag anwendbar. Die Zu- bzw. Abschlagsrechnung soll sich an nachfolgender Aufstellung orientieren:

Wohnfläche	bis 25 qm	=	+ 30 %
"	26 qm - 35 qm	=	+ 20 %
"	36 qm - 45 qm	=	+ 10 %
"	91 qm - 100 qm	=	- 10 %

"	101 qm – 110 qm	=	- 20 %
"	über 110 qm	=	- 30 %.

Der Großwohnungszuschlag ist nur für die über 90 qm hinausgehende Wohnfläche anzusetzen.

### **Eigenheime:**

Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 – 120 qm gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 15 % möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens und Nutzflächen wie Keller, Dachgeschoss, Anbauten oder Schuppen werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Die Vergütung für eine Garage bedarf einer Betrachtung im Einzelfall.

### **Betriebskosten und Schönheitsreparaturen:**

Kosten für Schönheitsreparaturen sowie die Betriebskosten sind nicht in den Werten des Mietspiegels enthalten.

Betriebskosten können erhoben werden, soweit der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält. Es handelt sich hierbei um die umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346).

### **Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (BetrKV):**

#### **§ 1 Betriebskosten**

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
  1. Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
  2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

#### **§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,** hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung,**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

**3. die Kosten der Entwässerung,**

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe;

**4. die Kosten**

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderen Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und Betriebsraums  
oder
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz;

**5. die Kosten**

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a  
oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a  
oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
  
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
  
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**  
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;.
  
9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**  
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
  
10. **die Kosten der Gartenpflege,**  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
  
11. **die Kosten der Beleuchtung,**  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
  
12. **die Kosten der Schornsteinreinigung,**  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
  
13. **die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
  
14. **die Kosten für den Hauswart,**  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nm. 2 - 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. **die Kosten**
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. **die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,** hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. **sonstige Betriebskosten,** hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

**Die Mietwerttabelle ist erhältlich bei:**

Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.,  
Talstraße 2, 52068 Aachen

Haus & Grund Würselen/Herzogenrath e.V.,  
Postfach 11 10, 52135 Würselen

Haus- & Wohnungseigentümergeverein Nordkreis Aachen e. V.,  
Morlaixplatz 27, 52146 Würselen

Stadtverwaltung Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath

Zusätzliche Informationen erteilen die oben genannten Interessenverbände für ihre Mitglieder.