

## Nettokaltmieten

Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.

**Stand: 1. März. 2003**

	<b>Gruppe I</b> Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden -ohne Balkon-	<b>Gruppe II</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1962 errichtet wurden -ohne Balkon-	<b>Gruppe III</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1963 bis 1973 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe IV</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1974 bis 1990 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe V</b> Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 1999 errichtet wurden -mit Balkon-	<b>Gruppe VI</b> Wohnungen in modernisierten Gebäuden -ohne Balkon-
<b>A. Wohnungen bis etwa 50 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 4,40 € 4,00 € - 4,80 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 4,70 € 4,35 € - 5,05 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,25 € 4,95 € - 5,55 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,50 € 5,05 € - 5,95 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 6,65 € 6,25 € - 7,05 €	mittlere Wohnlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche 5,20 € 4,90 € - 5,50 €
<b>B. Wohnungen bis etwa 70 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,20 € 3,80 € - 4,60 €	4,45 € 4,15 € - 4,75 €	4,95 € 4,65 € - 5,25 €	5,25 € 4,85 € - 5,65 €	6,30 € 5,90 € - 6,70 €	4,95 € 4,65 € - 5,25 €
<b>C. Wohnungen bis etwa 90 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,15 € 3,80 € - 4,50 €	4,40 € 4,10 € - 4,70 €	4,90 € 4,60 € - 5,20 €	5,15 € 4,75 € - 5,55 €	6,20 € 5,85 € - 6,55 €	4,90 € 4,60 € - 5,20 €
<b>D. Wohnungen über 90 m<sup>2</sup></b> mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,00 € 3,65 € - 4,35 €	4,25 € 3,95 € - 4,55 €	4,70 € 4,40 € - 5,00 €	5,00 € 4,60 € - 5,40 €	6,05 € 5,70 € - 6,40 €	4,70 € 4,40 € - 5,00 €

# Mietspiegel



stadt  
oberhausen  
Der Oberbürgermeister

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand vom 1. März 2003

### Erstellt durch

Stadt Oberhausen

- Bereich Vermessung und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Bereich Statistik und Wahlen
- Bereich Wohnungswesen

### unter Mitwirkung von

Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen  
Deutscher Mieterbund, Mieterverein e.V. Oberhausen  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Oberhausen e.V.  
Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e.V., Geschäftsstelle Oberhausen  
Oberhausener Gebäudemanagement GmbH  
Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Essen e.V.

## Erläuterungen

### 1 Allgemeines

1.1 Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 2003 und sollen eine „Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten“ im Sinne von Artikel 1 des Mietrechtsreformgesetzes vom 19.06.2001 (BGB §§ 558, 558 a-d) bilden.

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen. Neben den Mittelwerten werden Mietwertspannen angegeben, die den Schwerpunkt des Marktes wiedergeben. Die Mietwerte gelten für abgeschlossene Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Sie beziehen sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen der verschiedenen Gruppen und auf Wohnungen mittlerer Größe in der jeweiligen Größenklasse. Interpolationen (Berechnung von Zwischenwerten im Verhältnis zur Wohnungsgröße) zwischen den Größenklassen sind angemessen.

Die Mietwerte beziehen sich auf Wohnflächen, die nach der DIN 283 oder den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern in eigener Verantwortung ermöglichen soll, die Miethöhe je nach Lage, Art, Größe, Ausstattung und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

1.2 Nach Feststellungen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen unter den Begriff "ortsübliche Vergleichsmieten" in Oberhausen überwiegend Mieten, die keine Betriebskosten enthalten (Nettokaltmieten). Daher werden in der Tabelle nur Nettokaltmieten angegeben.

Zum Teil sind in Mietverträgen auch Mieten vereinbart, die teilweise auch Betriebskosten enthalten (Teilinklusive Mieten). Dieser Sachverhalt trifft insbesondere bei älteren Mietverträgen zu.

Für die folgenden Betriebskosten

- Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Entwässerung (Schmutz-/Ab- und Niederschlagswasser), Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung-

kann ein Wert in Höhe von 1 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen sein.

Nicht darin enthalten sind die Betriebskosten für: Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, Betrieb der Aufzugsanlage, Allgemeinbeleuchtung, Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss, maschinelle Wascheinrichtungen, Gartenpflege, Hausreinigung und Hauswart sowie sonstige Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung.

Sofern Mietverträge, die teilweise Betriebskosten enthalten (Teilinklusive Mieten) vereinbart wurden, könnte zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts ein Zuschlag zu den Tabellenwerten des Mietspiegels in der oben genannten Größenordnung angemessen sein, der Betriebskostenanteil ist auf Anforderung zu begründen.

## 2 Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes befinden sich in einer mittleren Wohnlage. Abweichungen von der mittleren Wohnlage z.B. bei guten oder einfachen Wohnlagen können durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Übergänge fließend sind und Wohnungen somit auch als in "mittlerer bis guter" bzw. "einfacher bis mittlerer" Wohnlage gelegen beurteilt werden können.

### Einfache Wohnlage:

In einfachen Wohnlagen ist eine überdurchschnittliche Verkehrsbelästigung oder eine Beeinträchtigung durch Gewerbe-/Industriebetriebe gegeben. Außerdem wirkt sich ein ungünstiges Wohnumfeld mit wenig Grün- und Freiflächen nachteilig aus. Dabei müssen jedoch nicht alle Merkmale zutreffen.

Abschlag bis zu 5 v.H.

### Mittlere Wohnlage:

Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerer Verkehrsbelästigung muss dieser Nachteil entsprechend ausgeglichen werden (gutes Wohnumfeld, zentrale Lage...).

### Gute Wohnlage:

Gute Wohnlagen befinden sich bei gutem Wohnumfeld entweder in vergleichsweise ruhigen Wohngebieten in zentraler Lage oder in weniger zentralen Lagen bei guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- und Erholungsflächen.

Zuschlag bis zu 5 v.H.

## 3 Ausstattung und Gestaltung

Die in der Tabelle angegebenen Mietwerte beziehen sich auf abgeschlossene Wohnungen der entsprechenden Gruppe mit zentraler Beheizung, Bad/WC und isolierverglasten Fenstern.

In den Gruppen I, II und VI handelt es sich um Mietwerte für Wohnungen ohne Balkon, bei den Gruppen III, IV und V um Mietwerte für Wohnungen mit Balkon.

Bei größeren Balkonen/Dachterrassen (größer als 10 m<sup>2</sup>) ist ein gesonderter Zuschlag angemessen.

Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- und Etagenheizungen gehören hierzu auch Elektrospeicheröfen (keine Heizlüfter); es ist jedoch ein Abschlag in Höhe von ca. 5 v.H. zu berücksichtigen.

Bei einem normalen Bad handelt es sich um einen besonderen Raum der Wohnung, in dem neben der Einrichtung (Badewanne oder Brausewanne, Waschbecken, ggf. WC) genügend Raum zum An- und Auskleiden vorhanden ist. Duschen kommen normalen Bädern wertmäßig gleich, wenn daneben in einem oder mehreren Räumen besondere Waschoptionen (Waschtisch) installiert sind und mit Warmwasser versorgt werden.

Sogenannte Badenischen, die meist den Schlafzimmern zugeordnet sind, Schrankbäder oder ähnliches wirken sich nur unwesentlich auf die Miethöhe aus.

## 4 Wohnungen in modernisierten Gebäuden

Die Mietwerte in der Baujahrsgruppe VI gelten für modernisierte Wohnungen.

Modernisierte Wohnungen sind durch umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen (z. B. Bäder/WC, Sammelheizung, Wärmedämmung, Grundrissgestaltung) in ihrer Ausstattung verbessert worden und mit Wohnungen, die in jüngerer Zeit erstellt worden sind, annähernd vergleichbar. Dabei wird außerdem unterstellt, dass sich auch die nicht unmittelbar zur Wohnung gehörenden Bereiche (z.B. Treppenhäuser, Fassade) in einem ordentlichen Zustand befinden.

Zu guter Grundrissgestaltung gehört, dass es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, dass die Räume möglichst von einer zentralen Stelle (Diele) aus kurzwegig erreichbar sind, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellfläche haben und dass die Fläche der Wohnräume in einem angemessenen Verhältnis zur Fläche der Nebenräume (Diele, Flur, Abstellkammer, etc.) steht.

Bei einer Teilmodernisierung, bei der nur einzelne der oben beschriebenen baul. Maßnahmen durchgeführt wurden, sind Abschläge bis zu 10 v.H. von den Mietwerten der Gruppe VI zu berücksichtigen.

## 5 Sonstiges

Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muss so beschaffen sein, dass er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt und sich das Gebäude weitgehend in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand befindet.

Bestimmte Einrichtungen wirken sich auf die Miethöhe aus (z.B. Müllschlucker, besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum etc.), das gleiche gilt für die Grundrissgestaltung, die Belüftung und natürliche Belichtung.

## 6 Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können folgende Zu- oder Abschläge - jeweils von dem nach der Tabelle zu ermittelnden Wert - vorgenommen werden:

### 6.1 Zuschläge für:

- a) Sonderausstattung  
Merkmale für eine Sonderausstattung sind insbesondere hochwertig zeitgemäß gefliestes und ausgestattetes Bad (zweites Waschbecken, Bidet ....) sowie hochwertige Gesamtausstattung (Böden, Türen, ....)
- b) Einfamilienhäuser
- c) außergewöhnlich gute Wohnlage
- d) Appartements (unter einem Appartement ist eine 1-Zimmer-Wohnung zu verstehen, die in der Regel Wohn-Kochnische oder Kochnische nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist).
- e) Zuschläge für Wohnungen mit Balkon in den Baujahrsgruppen I, II und VI

Zuschläge zu a) und d) können nur hinzugerechnet werden, soweit die Sonderausstattungen vom Vermieter investiert wurden. Die Zuschläge zu a) sollten insgesamt 10 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

### 6.2 Abschläge für:

- a) Wohnungen ohne Bad und/oder Heizung
- b) Toiletten außerhalb der Wohnung
- c) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss
- d) Dachgeschosswohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschosswohnungen, Wohnungen im Hinterhaus, fehlender Keller bzw. Nebenraum außerhalb der Wohnung
- e) Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden - gilt nur für Wohnungen der Gruppe I -
- f) Einfachverglasung; in der Regel 0,25 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- g) Wohnungen ohne Balkon in den Baujahrsgruppen III, IV und V



Die  VI stellt sich vor:

**Immobilienvermittlung**  
für Verkäufer und Käufer

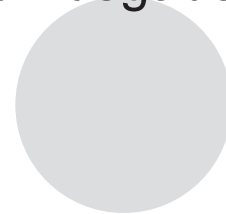
**Finanzierungsberatung**  
inkl. aller Fördermöglichkeiten


**Versicherungen**  
von A wie Autoversicherung  
bis Z wie Zusatzversicherung

**Bausparen**

Westfälische Straße 5, 46117 Oberhausen

Sichern Sie sich regelmäßig  
eine Ausgabe der



Die Immobilienzeitschrift der  
 VI GmbH  
erhalten Sie kostenlos in allen

Geschäftsstellen der  
Stadtparkasse Oberhausen.  
Hier werden Sie über unsere

Immobilienangebote informiert und  
können sich diese in aller Ruhe  
anschauen.

Die Sparkassen Versicherung Immobilien GmbH ist ein Unternehmen der  
**Stadtparkasse Oberhausen**

Tel. (0208) 8 23 84 - 10

Fax (0208) 8 23 84 - 30

Internet: <http://www.s-vi.de>