Tabelle 2 **Hinweis: Beachten Sie die für Sie maßgebende Definition der ortsüblichen Miete - Vgl. 1.2 -**

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

Stand: 1. 3. 1997

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1962 errichtet wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1963 bis 1969 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1977 errichtet wurden		
	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm
A. Wohnungen bis etwa 50 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	5,20 - 6,40 5,80	5,60 - 7,00 6,30	6,10 - 7,50 6,80	5,90 - 6,90 6,40	6,30 - 7,50 6,90		8,20 - 9,40 8,80	8,80 - 10,20 9,50	9,50 - 10,50 10,20	8,80 - 10,20 9,50	9,50 - 10,90 10,20	10,10 - 11,70 10,90
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,60 - 8,40 7,60	7,00 - 9,10 8,20	7,90 - 9,70 8,80	7,50 - 8,90 8,20	8,10 - 9,50 8,80	8,60 - 10,20 9,40	8,20 - 9,40 8,80	8,80 - 10,20 9,50	9,50 - 10,90 10,20	8,80 - 10,20 9,50	9,50 - 10,90 10,20	10,10 - 11,70 10,90
B. Wohnungen bis etwa 70 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	4,90 - 6,10 5,50	5,30 - 6,50 5,90	5,60 - 7,00 6,30	5,50 - 6,50 6,00	6,00 - 7,00 6,50							
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,20 - 7,80 7,00	6,80 - 8,40 7,60	7,30 - 9,10 8,20	6,90 - 8,10 7,50	7,40 - 8,30 8,10	8,00 - 9,40 8,70	7,70 - 8,90 8,30	8,30 - 9,50 8,90	8,80 - 10,20 9,50	8,20 - 9,40 8,80	8,80 - 10,20 9,50	9,50 - 10,90 10,20
C. Wohnungen bis etwa 90 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	4,70 - 5,90 5,30	5,10 - 6,30 5,70	5,40 - 6,80 6,10	5,30 - 6,30 5,80	5,70 - 6,70 6,20							
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	6,00 - 7,40 6,70	6,40 - 8,00 7,20	6,90 - 8,50 7,70	6,50 - 7,70 7,10	7,10 - 8,30 7,70	7,60 - 9,00 8,30	7,30 - 8,50 7,90	7,90 - 9,10 8,50	8,50 - 9,70 9,10	7,90 - 9,10 8,50	8,50 - 9,70 9,10	9,00 - 10,40 9,70
D. Wohnungen über 90 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	4,40 - 5,60 5,00	4,80 - 6,00 5,40	5,20 - 6,40 5,80	5,00 - 6,00 5,50	5,40 - 6,40 5,90							
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,60 - 7,00 6,30	6,10 - 7,50 6,80	6,50 - 8,10 7,30	6,20 - 7,40 6,80	6,70 - 7,90 7,30	7,10 - 8,50 7,80	7,00 - 8,00 7,50	7,50 - 8,70 8,10	8,10 - 9,30 8,70	7,50 - 8,70 8,10	8,10 - 9,30 8,70	8,60 - 10,00 9,30

	Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1978 bis 1983 errichtet wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1984 bis 1990 errichtet wurden			Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 1995 errichtet wurden			Gruppe VIII Wohnungen in modernisierten Gebäuden		
	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm
A. Wohnungen bis etwa 50 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	9,20 - 10,60 9,90	9,90 - 11,50 10,70	10,70 - 12,30 11,50	9,50 - 11,30 10,60	10,60 - 12,20 11,40	11,40 - 13,00 12,20	–	11,90 - 13,10 12,50	12,50 - 13,90 13,20	8,50 - 9,70 9,10	9,10 - 10,50 9,80	9,80 - 11,20 10,50
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung												
B. Wohnungen bis etwa 70 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung												
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	8,60 - 10,00 9,30	9,30 - 10,70 10,00	10,00 - 11,40 10,70	9,30 - 10,70 10,00	10,00 - 11,40 10,70	10,60 - 12,20 11,40	–	11,00 - 12,20 11,60	11,70 - 12,90 12,30	8,00 - 9,20 8,60	8,60 - 10,00 9,30	9,30 - 10,70 10,00
C. Wohnungen bis etwa 90 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung												
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	8,30 - 9,50 8,90	8,90 - 10,30 9,60	9,60 - 11,00 10,30	8,90 - 10,30 9,60	9,60 - 11,00 10,30	10,20 - 11,80 11,00	–	10,50 - 11,50 11,00	11,10 - 12,30 11,70	7,60 - 8,80 8,20	8,20 - 9,40 8,80	8,70 - 10,10 9,40
D. Wohnungen über 90 qm												
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung												
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,50 - 8,70 8,10	8,10 - 9,30 8,70	8,60 - 10,00 9,30	8,50 - 9,90 9,20	9,20 - 10,60 9,90	9,90 - 11,30 10,60	–	10,10 - 11,10 10,60	10,60 - 11,80 11,20	7,20 - 8,40 7,80	7,80 - 9,00 8,40	8,40 - 9,60 9,00

Mietspiegel

stadt oberhausen
Der Oberstadtdirektor

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand vom 1. März 1997

Erstellt durch
Stadt Oberhausen
- Bereich Vermessung und Kataster, Fachbereich Grundstücksbewertung
- Bereich Statistik und Wahlen
- Bereich Wohnungswesen
- Bereich Immobilien

unter Mitwirkung von
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Oberhausen e.V.
Deutscher Mieterbund, Mieterverein e.V. Oberhausen
Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen

Erläuterungen

1. Allgemeines

1.1 Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 1997 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte" - ortsübliche Mieten - im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung vom 21. Juli 1993 bilden.

Der Mietspiegel enthält monatliche Mietwerte je qm Wohnfläche. Neben den Mittelwerten werden durchschnittliche Mietwertspannen für abgeschlossene Wohnungen angegeben, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

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 Miete" in Oberhausen gleichermaßen Mietvertragsgestaltungen, in denen Betriebskosten teilweise enthalten sind (Tabelle 1) und solche, in denen alle Betriebskosten neben der Grundmiete erhoben werden (Tabelle 2).

In den Werten der Tabelle 1 sind folgende Betriebskosten enthalten:

Grundsteuer, Kosten der Abfallbeseitigung, Entwässerung, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und die Sach- und Haftpflichtversicherung.
Nicht enthalten in den Mietwerten der Tabelle 1 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 etwaiger sonstiger Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung.

In den Werten der Tabelle 2 sind keinerlei Betriebskosten enthalten.

Die gemäß §§ 4 und 5 des MHG zulässigen Erhöhungen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

2. Wohnlagen

Einfache Wohnlage:

Wohnlagen mit einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenig Grün- und Freiflächen, überdurchschnittliche Geräusch- oder Geruchsbelästigung durch Industrie, Gewerbe oder Verkehr, wobei nicht alle diese Merkmale zutreffen müssen.

Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist zusammenhängend bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch auf. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen muß dieser Nachteil entsprechend ausgeglichen werden (günstiges Wohnumfeld, zentrale Lage ...).

Gute Wohnlage:

Gut gestaltete vergleichsweise ruhige Wohngebiete in zentraler Lage oder solche mit guter Verkehrsanbindung und Zuordnung zu Grün- und Erholungsflächen.

3. Grundausstattung

zu a):

Diese Spalte umfaßt die Mietwerte für Wohnungen, die entweder zentral beheizbar sind oder über ein Bad (Dusche) verfügen.
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).

Als „Bad" sind folgende Einrichtungen anzusehen:
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 Waschgelegenheiten (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.

zu b):

Für die Eingruppierung von Wohnraum in dieser Spalte ist grundsätzlich Voraussetzung, daß zentrale Beheizung und ein normales Bad vorhanden sind.

4. Wohnungen in modernisierten Gebäuden

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. Treppenhaus, 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 zu erreichen sind, daß die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume ausreichend Stellflächen 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. zu berücksichtigen.

5. Sonstiges

Der Erhaltungszustand der Wohnung und des Hauses muß so beschaffen sein, daß er den Gebrauchswert des Mietobjektes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bestimmte Einrichtungen wirken sich auf die Miethöhe aus (z.B. Müllschlucker, Kinderspielplatz, 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 überdurchschnittlich gefliestes Bad und übernormale Sanitärausstattung (z.B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet), separates WC, Teppichböden in guter Qualität, Türen in Edelholz, Marmorfensterbänke, Parkettböden in gutem Erhaltungszustand, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, Wand- und Deckenvertäfelung in Holz, Balkon über 10 qm Größe.

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).

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 Heizung

b) Wohnungen ohne Wohnungsabschluß

c) Dachgeschoßwohnungen mit geringer Wärmedämmung, Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus

d) Toilette außerhalb der Wohnung

e) Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden - gilt nur für Wohnungen der Gruppe I -

f) Einfachverglasung; in der Regel 0,40 DM/qm Wohnfläche

Tabelle 1 **Hinweis: Beachten Sie die für Sie maßgebende Definition der ortsüblichen Miete - Vgl. 1.2 -**

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

Stand: 1. 3. 1997

	Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1962 errichtet wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1963 bis 1969 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1977 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1978 bis 1983 errichtet wurden			Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die von 1984 bis 1990 errichtet wurden			Gruppe VII Wohnungen in Gebäuden, die von 1991 bis 1995 errichtet wurden			Gruppe VIII Wohnungen in modernisierten Gebäuden		
	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in mittleren Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm
A. Wohnungen bis etwa 50 qm																								
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	6,50 - 7,70	6,90 - 8,30	7,40 - 8,80	7,20 - 8,20	7,60 - 8,80		9,30 - 10,50	9,90 - 11,10	10,40 - 11,80	10,40 - 11,80	10,70 - 12,10	11,20 - 12,60	10,70 - 12,10	11,20 - 12,60	11,80 - 13,20	11,80 - 13,20	12,40 - 14,00	12,40 - 14,00						
	7,10	7,60	8,10	7,70	8,20		9,90	10,50	11,10	10,50	11,20	11,90	11,20	11,90	12,50	12,50	13,20	13,20						
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	8,30 - 9,90	8,80 - 10,60	9,40 - 11,20	9,10 - 10,50	9,70 - 11,10	10,20 - 11,80	9,80 - 11,00	10,40 - 11,80	11,10 - 12,50	10,50 - 11,90	11,20 - 12,60	11,80 - 13,40	11,00 - 12,40	11,70 - 13,30	12,50 - 14,10	11,70 - 13,10	12,40 - 14,00	13,20 - 14,80		-	-	10,10 - 11,30	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80
	9,10	9,70	10,30	9,80	10,40	11,00	10,40	11,10	11,80	11,20	11,90	12,60	11,70	12,50	13,30	12,40	13,20	14,00		-	-	10,70	11,40	12,10
B. Wohnungen bis etwa 70 qm																								
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	6,20 - 7,40	6,50 - 7,80	6,90 - 8,30	6,80 - 7,80	7,30 - 8,30		8,90 - 10,10	9,50 - 10,70	10,10 - 11,30	9,90 - 11,10	10,50 - 11,70	11,20 - 12,40	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	12,20 - 13,60	11,80 - 13,20	12,40 - 14,00	12,00 - 13,60						
	6,80	7,20	7,60	7,30	7,80		9,50	10,10	10,70	10,50	11,20	11,90	11,40	12,10	12,80	12,50	13,20	12,80						
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,70 - 9,30	8,30 - 9,90	8,80 - 10,60	8,50 - 9,70	9,00 - 10,40	9,50 - 11,00	9,30 - 10,50	9,90 - 11,10	10,40 - 11,80	9,90 - 11,10	10,50 - 11,70	11,20 - 12,40	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	12,00 - 13,60	11,10 - 12,50	11,80 - 13,20	12,40 - 14,00		-	-	9,60 - 10,80	10,20 - 11,60	10,90 - 12,30
	8,50	9,10	9,70	9,10	9,70	10,30	9,90	10,50	11,10	10,50	11,20	11,90	11,40	12,10	12,80	11,80	12,50	13,20		-	-	10,20	10,90	11,60
C. Wohnungen bis etwa 90 qm																								
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	6,00 - 7,20	6,40 - 7,60	6,70 - 8,10	6,60 - 7,60	7,00 - 8,00		8,10 - 9,30	8,70 - 9,90	9,20 - 10,60	9,60 - 10,80	10,20 - 11,40	10,70 - 12,10	10,10 - 11,30	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	12,00 - 13,60						
	6,60	7,00	7,40	7,10	7,50		8,70	9,30	9,90	10,20	10,80	11,40	10,70	11,40	12,10	11,40	12,10	12,80						
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,50 - 8,90	7,90 - 9,50	8,40 - 10,00	8,10 - 9,30	8,70 - 9,90	9,20 - 10,60	8,90 - 10,10	9,50 - 10,70	10,10 - 11,30	9,60 - 10,80	10,20 - 11,40	10,70 - 12,10	10,10 - 11,30	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	10,70 - 12,10	11,40 - 12,80	12,00 - 13,60				9,20 - 10,40	9,80 - 11,00	10,30 - 11,70
	8,20	8,70	9,20	8,70	9,30	9,90	9,50	10,10	10,70	10,20	10,80	11,40	10,70	11,40	12,10	11,40	12,10	12,80				9,80	10,40	11,00
D. Wohnungen über 90 qm																								
a) ohne Heizung mit Bad, WC oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	5,70 - 6,90	6,10 - 7,30	6,50 - 7,70	6,30 - 7,30	6,70 - 7,70		8,60 - 9,60	9,10 - 10,30	9,70 - 10,90	9,20 - 10,40	9,80 - 11,00	10,30 - 11,70	9,70 - 10,90	10,30 - 11,70	11,00 - 12,40	10,30 - 11,70	11,00 - 12,40	11,70 - 13,10				8,80 - 10,00	9,40 - 10,60	10,00 - 11,20
	6,30	6,70	7,10	6,80	7,20		9,10	9,70	10,30	9,80	10,40	11,00	10,30	11,00	11,70	11,00	11,70	12,40		-	-	9,40	10,00	10,60
b) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	7,10 - 8,50	7,60 - 9,00	8,00 - 9,60	7,80 - 9,00	8,30 - 9,50	8,70 - 10,10																		
	7,80	8,30	8,80	8,40	8,90	9,40																		