

Tabelle 2

Hinweis: Beachten Sie die für Sie maßgebende Definition der ortsüblichen Miete — Vgl. A) 2.—

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

Stand: 1. 3. 1991

	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 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		
A. Wohnungen bis etwa 50 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung, Einfachverglasung	2,90-3,70 3,30	3,10-4,10 3,60	3,40-4,40 3,90																				
b) ohne Heizung mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	4,10-5,30 4,70	4,50-5,70 5,10	4,90-6,10 5,50	4,50-5,50 5,00	5,00-6,00 5,50	5,40-6,60 6,00	6,40-7,80 7,10	7,00-8,40 7,70	7,60-9,00 8,30	8,40-9,80 9,00	8,90-10,30 9,60	8,90-9,50 9,30	8,90-9,50 9,30	9,30-10,70 10,00									
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	5,40-6,80 6,10	5,80-7,40 6,60	6,30-7,90 7,10	5,80-7,00 6,40	6,40-7,60 7,00	6,90-8,30 7,60	7,60-9,00 8,30	8,30-9,70 9,00	9,00-10,40 9,70	9,70-11,10 10,40	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	10,40-11,80 11,10	
B. Wohnungen bis etwa 70 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung, Einfachverglasung	2,60-3,40 3,00	2,90-3,70 3,30	3,10-4,10 3,60																				
b) ohne Heizung mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	3,80-4,80 4,30	4,10-5,30 4,70	4,50-5,70 5,10	4,10-5,10 4,60	4,50-5,50 5,00	4,90-5,90 5,40	5,60-7,00 6,30	6,30-7,70 7,00	7,00-8,40 7,70	7,70-9,10 9,00	8,40-9,80 9,00	8,90-10,30 9,60	8,90-9,50 9,30	9,30-10,70 10,00									
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,90-6,30 5,60	5,40-6,80 6,10	5,80-7,40 6,60	5,30-6,50 5,90	5,80-7,00 6,40	6,30-7,50 6,90	6,90-8,30 7,60	7,60-9,00 8,30	8,30-9,70 9,00	9,00-10,40 9,70	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40	9,70-11,10 10,40
C. Wohnungen bis etwa 90 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung, Einfachverglasung	2,40-3,20 2,80	2,70-3,50 3,10	3,00-3,80 3,40																				
b) ohne Heizung mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	3,60-4,60 4,10	4,00-5,00 4,50	4,30-5,30 4,90	4,00-4,80 4,40	4,30-5,30 4,80	4,70-5,70 5,20	5,40-6,80 6,10	6,10-7,50 6,70	6,80-8,20 8,00	7,50-8,90 8,20	8,20-9,60 8,90	8,20-9,60 8,90	8,20-9,60 8,90	8,20-9,60 8,90									
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,70-5,90 5,30	5,10-6,50 5,80	5,60-7,00 6,30	5,10-6,10 5,60	5,50-6,70 6,10	6,00-7,20 6,60	6,60-8,00 7,20	7,30-8,70 8,00	8,00-9,40 8,70	8,70-10,10 9,40	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70	9,40-10,80 9,70
D. Wohnungen über 90 qm a) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung, Einfachverglasung	2,20-2,80 2,50	2,40-3,20 2,80	2,70-3,50 3,10																				
b) ohne Heizung mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad, Isolierverglasung	3,30-4,30 3,80	3,70-4,70 4,20	4,00-5,20 4,60	3,70-4,50 4,10	4,10-4,90 4,50	4,40-5,40 4,90	5,10-6,50 5,70	5,80-7,20 6,30	6,50-7,90 7,20	7,20-8,60 7,90	7,90-9,30 8,60	7,90-9,30 8,60	7,90-9,30 8,60	7,90-9,30 8,60									
c) mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,40-5,60 5,00	4,80-6,00 5,40	5,10-6,50 5,80	4,70-5,70 5,20	5,10-6,30 5,70	5,50-6,70 6,20	6,20-7,60 6,90	6,90-8,30 8,00	7,60-9,00 8,30	8,30-9,70 9,00	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70	9,00-10,40 9,70



STADT OBERHAUSEN

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen nach dem Stand vom 1. März 1991

Erstellt durch

Stadt Oberhausen

— Abteilung Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt —

— Amt für Wohnungswesen —

— Liegenschaftsamt —

— Amt für Statistik und Wahlen —

Erläuterungen

A) Allgemeines:

- Die Angaben des Mietspiegels beziehen sich auf den 1. März 1991 und sollen eine „Übersicht über die üblichen Entgelte“ — ortsübliche Mieten — im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHRG) vom 18. Dezember 1974 in der geltenden Fassung vom 20. Dezember 1982 bilden.

Der Mietspiegel enthält Mietwertspannen je qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen durchschnittliche Spannwerte dar, 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.

- 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.

In den Werten der Tabelle 2 sind keinerlei Betriebskosten enthalten.

Nicht enthalten in den Mietwerten der Tabellen 1 und 2 sind die Betriebskosten für:

den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Wasser-, Strom- und Gasverbrauch, des Betriebes der Aufzugsanlage, der Allgemeinbeleuchtung, der Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschlüsse, der maschinellen Wascheinrichtung, der Gartenpflege, der Hausreinigung und des Hauswartes und etwaige sonstige Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung.

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

B) Wohnlagen:

Einfache Wohnlage:

Wohnlagen mit einfacher Bauweise und ungünstiger Gestaltung des Wohnumfeldes, wenig Grün- und Freiflächen, überdurchschnittliche Geräusch- oder Geruchsbelastung 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 ...).

