

## Anschriften

Stadt Oberhausen, Postf. 10 15 05 / 10 15 06, 4200 Oberhausen 1  
(Vorwahl (02 08) Fernruf 8 25 - 1; nach Dienstschluß 2 22 21 –  
Anrufbeantworter –

Amt für Bodenordnung – Abt. Grundstücksbewertung, Rathaus,  
Schwartzstraße 72, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 25 / 22 96

Amt für Wohnungswesen, Gewerkschaftsstraße 76/78,  
4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 25 / 24 45

Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Rathaus,  
Schwartzstraße 72, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 25 / 22 63

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Oberhausen e. V.,  
Otto-Dibelius-Straße 14, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 11 80

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Oberhausen e. V.,  
Stöckmannstraße 102, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 39 13

Gemeinnütziger Wohnungsbau e. G.,  
Völklinger Straße 5, 4200 Oberhausen 12, Fernruf 89 00 48

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen e. G.,  
Arndtstraße 2, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 02 41

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Oberhausen-Sterkrade e. G.,  
Wilhelmstraße 56, 4200 Oberhausen 11, Fernruf 6 19 04

„Heimbau“  
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Oberhausen,  
Vestische Straße 272, 4200 Oberhausen 11, Fernruf 6 15 56

Wohnungs- und Bau-AG Oberhausen,  
Alsenstraße 63, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 18 78

Wohnungsgesellschaft Dümpten mbH,  
Marienburgstraße 8, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 28 - 1

Heimfried GmbH,  
Duisburger Straße 371, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 8 33 - 1  
(Babcock)

Oberhausener Bauförderungsgesellschaft mbH,  
Sedanstraße 34, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 2 30 39



# Mietwertspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen  
nach dem Stand vom 1. Juli 1976

## Erstellt durch

Stadt Oberhausen, Abteilung Grundstücksbewertung beim Amt für Bodenordnung

## unter Mitwirkung von

– Amt für Wohnungswesen –

– Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung –

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Oberhausen e. V.

Deutscher Mieterbund, Mieterverein e. V. Oberhausen

Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Oberhausen

## Erläuterungen

### A) Allgemeines:

1. Der „Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriß und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Angaben des Mietwertspiegels geben die Mietpreisverhältnisse vom 1. Juli 1976 wieder. Er wird jährlich fortgeschrieben. Die Tabelle enthält „Mietrichtwerte“ je qm Wohnfläche monatlich. Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

2. Die ortsübliche Miete beinhaltet in Oberhausen neben dem Entgelt für die Nutzung auch das Entgelt für die durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch einer Wohnung laufend entstehenden anteiligen Betriebskosten. Nicht enthalten sind die Betriebskosten für:

- den Betrieb der zentralen Heizungsanlagen und die Warmwasserbereiche
- Wasser-, Strom- und Gasverbrauch
- Hausreinigung, Hausmeister
- den Betrieb des Aufzugs
- Treppenhausbeleuchtung, Gemeinschaftsantenne
- maschinelle Wascheinrichtung.

Die übrigen Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung (i. d. F. v. 21. 2. 1975 – BGBl. I S. 570) sind in den Werten der Tabelle nach dem Stand vom 1. 7. 1976 enthalten.

### B) Wohnlagen:

Für die entsprechende Einordnung müssen die meisten oder ähnliche Kriterien zusammentreffen.

#### Einfache Wohnlage:

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen insbesondere durch Geräusch- und Geruchsbelästigung beeinträchtigt wird (Industrie- und Gewerbebetriebe, außergewöhnliche Verkehrsbelästigung). Außerdem fehlen in solchen Lagen die entsprechenden Frei- und Grünflächen.

#### Normale Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm oder Geruch auf.

Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

#### Gute Wohnlage:

Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet.

### C) Grundausstattung:

#### Zu a):

Die in dieser Spalte angegebenen Mietpreise unterstellen, daß die Toiletten im Treppenhaus Wasserspülung haben.

**Zu b):**

Bei diesen Mietwerten wird davon ausgegangen, daß die Toiletten in einem separaten Raum mit Außen- oder Innenlüftung untergebracht sind, der vom Flur und nicht von einem anderen Raum aus erreichbar sein muß.

**Zu c):**

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, der außer dem Platz für die Badewanne oder Brausewanne, Waschbecken und ggf. WC, genügend Raum zum An- und Auskleiden bietet. 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 d):**

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

**D) Modernisierter Altbau:**

Von einem modernisierten Altbau kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrißgestaltung des Anwesens im wesentlichen der einer Neubebauung entsprechen.

Zur guten Grundrißgestaltung gehört, daß es sich um eine abgeschlossene Wohnungseinheit handelt, daß die Räume von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst 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.

**E) 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).

**F) 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:

**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, Aluminiumdoppelfenster, Parkettböden in gutem Erhaltungszustand, Einbaumöbel (Raumteiler), Heizungsverkleidungen, über Thermostat steuerbare Heizung, 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.

**Abschläge für:**

- a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluß.
- b) Dachgeschoßwohnungen, Untergeschoßwohnungen, Wohnungen im Hinterhaus.
- c) Toilette außerhalb des Hauses.
- d) Außergewöhnlich schlechte Wohnlage (etwa in unmittelbarer Nähe zu besonders starker Immissions- und Lärmbelastigung).
- e) Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden.
- f) Modernisierte Wohnungen, die nicht den Voraussetzungen des Abschnitts D entsprechen.

Satz: Fritz Blümel, Oberhausen  
Reproduktion und Druck: Stadt Oberhausen

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 errichtet wurden	Gruppe II Wohnungen in modernisierten Altbauten			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1948 bis 1959 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die seit 1970 errichtet wurden		
	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm	in einfachen Wohnlagen DM/qm	in normalen Wohnlagen DM/qm	in guten Wohnlagen DM/qm
1,70 - 2,40	2,00 - 2,50	2,00 - 2,60	2,10 - 2,90	2,50 - 2,90	2,80 - 3,30	3,00 - 3,50	2,60 - 3,10	2,80 - 3,30	3,00 - 3,50	2,40 - 2,90	2,60 - 3,10	2,80 - 3,30
2,70 - 3,20	3,00 - 3,70	3,50 - 4,10	3,20 - 3,60	3,40 - 4,00	3,80 - 4,40	4,00 - 4,40	3,10 - 3,50	3,20 - 3,70	3,50 - 4,20	3,10 - 3,50	3,20 - 3,70	3,50 - 4,20
3,40 - 4,30	4,00 - 4,60	4,40 - 5,20	4,20 - 4,80	4,40 - 5,30	5,00 - 5,80	5,00 - 5,80	4,10 - 4,50	4,30 - 4,90	4,80 - 5,60	4,10 - 4,40	4,30 - 4,90	4,60 - 5,50
1,70 - 2,10	1,90 - 2,30	2,00 - 2,40	1,90 - 2,70	2,40 - 2,80	2,70 - 3,20	3,10 - 3,40	2,40 - 2,90	2,60 - 3,10	2,80 - 3,30	2,40 - 2,90	2,60 - 3,10	2,80 - 3,30
2,70 - 3,30	3,10 - 3,50	3,30 - 3,70	3,10 - 3,40	3,20 - 3,80	3,60 - 4,20	3,60 - 4,20	3,10 - 3,50	3,20 - 3,70	3,50 - 4,20	3,10 - 3,50	3,20 - 3,70	3,50 - 4,20
3,50 - 4,20	4,00 - 4,70	4,20 - 5,10	4,10 - 4,70	4,30 - 5,10	4,70 - 5,60	4,70 - 5,60	3,60 - 4,40	4,10 - 4,90	4,60 - 5,50	3,60 - 4,40	4,10 - 4,90	4,60 - 5,50
1,70 - 2,10	2,00 - 2,20	2,00 - 2,30	1,70 - 2,60	2,20 - 2,70	2,60 - 3,20	3,00 - 3,60	1,70 - 2,60	2,20 - 2,70	2,60 - 3,20	1,70 - 2,60	2,20 - 2,70	2,60 - 3,20
2,70 - 3,10	3,00 - 3,40	3,30 - 3,70	2,70 - 3,10	3,00 - 3,60	3,40 - 4,00	3,40 - 4,00	2,70 - 3,10	3,00 - 3,60	3,40 - 4,00	2,70 - 3,10	3,00 - 3,60	3,40 - 4,00
3,40 - 4,00	3,70 - 4,50	4,30 - 5,10	3,40 - 4,00	4,20 - 5,00	4,60 - 5,50	4,60 - 5,50	3,40 - 4,00	4,20 - 5,00	4,60 - 5,50	3,40 - 4,00	4,20 - 5,00	4,60 - 5,50
1,60 - 2,00	1,80 - 2,10	1,90 - 2,20	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00	3,00 - 3,60	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00
2,50 - 2,90	2,80 - 3,30	3,10 - 3,60	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60	3,20 - 3,70	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60
3,30 - 3,80	3,60 - 4,30	4,00 - 4,80	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40	4,40 - 5,40	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40
1,60 - 2,00	1,80 - 2,10	1,90 - 2,20	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00	3,00 - 3,60	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00	1,60 - 2,40	2,20 - 2,60	2,50 - 3,00
2,50 - 2,90	2,80 - 3,30	3,10 - 3,60	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60	3,20 - 3,70	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60	2,50 - 2,90	2,80 - 3,10	3,10 - 3,60
3,30 - 3,80	3,60 - 4,30	4,00 - 4,80	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40	4,40 - 5,40	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40	3,30 - 3,80	4,00 - 4,80	4,40 - 5,40

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

Stand 1. 7. 1976

**A. Wohnungen bis etwa 50 qm Größe**

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

**B. Wohnungen bis etwa 70 qm Größe**

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

**C. Wohnungen bis etwa 90 qm Größe**

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC

**D. Wohnungen über 90 qm Größe**

- a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus
- b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung
- c) ohne Heizung, mit Bad, WC, oder mit Heizung ohne Bad
- d) mit Heizung, Bad/WC