



## Mietwertspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Oberhausen  
nach dem Stand vom 1. November 1982

### Erstellt durch

Stadt Oberhausen, Abteilung Grundstücksbewertung beim Amt für Bodenordnung

### unter Mitwirkung von

- Amt für Wohnungswesen –
- Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung –
- Amt für Statistik und Wahlen –

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein 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. 11. 1982 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. der Bekanntmachung vom 18. Juli 1979 – BGBl. I S. 1077 – sind in den Werten der Tabelle nach dem Stand vom 1. 11. 1982 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.

#### Mittlere Wohnlage:

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in mittleren 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) Wohnungen in modernisierten Gebäuden**

Die Zuordnung einer Wohnung zu dieser Gruppe ist dann geboten, wenn die Wohnung gegenüber ihrem ursprünglichen Zustand durch Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Badeeinrichtung, Sammelheizung, Wohnungsabschluß, Wärmedämmung) - Teilmodernisierung - dem neuzeitlichen Wohnungsstandard angepaßt wurde.

Ist infolge der Modernisierung die Ausstattung der Wohnung der einer Neubebauung gleichzusetzen und entspricht die Grundrißgestaltung einer Neubebauung - Vollmodernisierung - kann diese Wohnung der Gruppe V des Mietwertspiegels zugeordnet werden.

Hierbei sind strenge Maßstäbe anzusetzen.

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 Edelmholz, 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 Lärmbelastung).
- e) Wohnungen, die bis einschließlich 1924 bezugsfertig wurden. – gilt nur für Wohnungen mit den Merkmalen der Zeilen c und d der Gruppe I Buchst. A–D. –
- f) Modernisierte Wohnungen, die nicht den Voraussetzungen des Abschnitts D entsprechen.



Stand: 01.11.1982

[illegible]



## Anschriften

Stadt Oberhausen, Postf. 10 15 05 / 10 15 06, 4200 Oberhausen 1  
(Vorwahl (02 08) Fernruf 8 25 - 1; nach Dienstscluß 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 Grundeigentümerverschein Oberhausen e. V.,  
Otto-Dibelius-Straße 14, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 8050 11

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Oberhausen e. V.,  
Blücherstraße 59, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 239 13

Gemeinnütziger Wohnungsbau e. G.,  
Völklinger Straße 5, 4200 Oberhausen 12, Fernruf 8503-0

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen e. G.,  
Arndtstraße 2, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 86 65 75

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Oberhausen-Sterkrade e. G.,  
Wilhelmstraße 56, 4200 Oberhausen 11, Fernruf 66 50 61

„Heimbau“  
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Oberhausen,  
Teutoburger Straße 8, 4200 Oberhausen 11, Fernruf 66 95 56

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

Deutsche Babcock-Beteiligungs-GmbH  
Duisburger Straße 375, 4200 Oberhausen 1, Fernruf 833-0

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

