



# MIETSPIEGEL MÜLHEIM AN DER RUHR

für nicht preisgebundene Wohnungen  
(Stand 01.01.2012)

Einzelpreis 4 €





Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).



**Hoch ist bei  
uns nur die  
Wohnqualität!**

SWB-Service- Wohnungsvermietungs-  
und -baugesellschaft mbH  
Bahnstr. 29 · 45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 45002-0  
Fax: 0208 45002-155  
E-Mail: [info@swb-mh.de](mailto:info@swb-mh.de)  
[www.swb-mh.de](http://www.swb-mh.de)

**swb**  
*Mein Zuhause*



# Ihr gutes Recht

0208 **377 49 30**  
[www.mieterschutzbund.net](http://www.mieterschutzbund.net)

**Mieterschutzbund**  
Mülheim und Umgebung e.V.

Schloßstraße 26 45468 Mülheim



MÜLHEIMER WOHNUNGSBAU

**Gemeinsam wohnen**

Mülheimer Wohnungsbau eG  
Friedrich-Ebert-Straße 2 · 45468 Mülheim an der Ruhr · Internet: [www.mwbeg.de](http://www.mwbeg.de)  
Kostenlose Service-Telefonnummer: 0800 454 2000



- l) Der Arbeitsbereich der Küche ist mit einem Fliesenspiegel versehen.
- m) Bei Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen ist ein Aufzug eingebaut.
- n) Bad und Küche verfügen über eine Warmwasserversorgung.
- o) Das Gebäude weist einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Soweit einzelne Merkmale nicht erfüllt sind, führt dies nicht automatisch zu Abschlägen. Einzelheiten unter Abschnitt 4.

## 4. DURCHSCHNITTLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Bei den folgenden Zu- und Abschlagsgründen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden.

### Zu- und Abschlag für Wohnlage

Die meisten Wohnungen im Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr liegen in normalen Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut, mit kleinen oder wenigen Frei- und Grünflächen, durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

**a) Einfache Wohnlage:** Kennzeichnend für einfache Wohnlagen sind vor allem einfache Bauweise, ungünstige Gestaltung des Wohnumfeldes, kaum Grün- und Freiflächen, überdurchschnittliche Geräusch- oder Geruchsbelästigung durch Industrie, Gewerbe und Verkehr, wobei nicht alle diese Merkmale gleichzeitig zutreffen müssen. **-0,19 €**

**b) Gute Wohnlage:** Eine gute Wohnlage ist gegeben bei einer Bauweise bis zu drei Vollgeschossen, überwiegend aufgelockerter Bebauung, ausreichend fußläufig erreichbaren Grünflächen, guter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur, wie z. B. guten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung. **0,61 €**

## Beratung in:

- Mietrecht
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Verwaltung

**Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümergeverein  
Mülheim an der Ruhr e. V.**  
gegründet 1894



**Haus & Grund**  
Mülheim-Ruhr e.V.

**Geschäftsstelle**  
Wilhelmstrasse 22  
45468 Mülheim an der Ruhr

**Fon** 0208. 38 03 28  
**Fax** 0208. 38 37 58  
**Email** info@hugmh.de  
**www.hugmh.de**

**Über 60 Jahre  
Immobilienenerfahrung.  
Mit Herz und Verstand!**



### Worauf Sie sich verlassen können:

- Vermittlung von Häusern, Grundstücken und Eigentumswohnungen
- Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Objekten, Büroflächen und Wohnungen
- Verwaltung von Miethäusern, Wohnungseigentum, Geschäftshäusern und Gewerbeobjekten
- Sachverständigengutachten über Verkehrswerte von Immobilien sowie Miet- und Pachtwerte

RDM Ring Deutscher Makler  
Bezirksverband Essen e.V.

Hufelandstr. 2 | 45147 Essen  
Telefon: 0201/86 55 770  
Telefax: 0201/86 55 771



[www.rdm-essen.de](http://www.rdm-essen.de)

Essen | Mülheim | Oberhausen |  
Gladbeck | Bottrop | Dorsten

## Weitere Zuschläge

- |   |               |
|---|---------------|
| a) <b>Komfortable Badezimmersausstattung:</b> Das Badezimmer verfügt über ein WC, Wandfliesen, Bodenfliesen, eine Badewanne und eine separate Dusche. Außerdem ist ein separates 2. WC in der Wohnung vorhanden.  | <b>0,39 €</b> |
| b) <b>Küche als separater Raum:</b> Die Küche ist ein separater Raum (oder eine moderne integrierte Küche) mit Bodenfliesen (oder anderem hochwertigen Fußbodenbelag), Fliesenspiegel und Spülmaschinenanschluss. | <b>0,18 €</b> |
| c) <b>Qualitativ hochwertiger Fußbodenbelag:</b> Die Wohnung verfügt in den Wohn- und Schlafräumen über höherwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein; kein Laminat).                             | <b>0,60 €</b> |
| d) <b>Balkon:</b> Die Wohnung verfügt über einen Balkon (kein Austritt oder französischer Balkon).  | <b>0,26 €</b> |
| e) <b>Alleinige Gartenbenutzung oder Terrasse:</b> Dem Mieter ist eine alleinige Gartennutzung vertraglich zugesichert oder die Wohnung verfügt über eine Terrasse.   | <b>0,41 €</b> |
| f) <b>Gemietetes Einfamilienhaus:</b> Das gemietete Objekt ist ein Einfamilienhaus (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) oder ein Haus mit Einfamilienhauscharakter.                | <b>0,59 €</b> |
| g) <b>Maisonette-, Penthouse-, Studio-Wohnung:</b> Die Wohnung ist eine Maisonettewohnung, Penthouse-, Studio-Wohnung o. ä.   | <b>0,28 €</b> |

## Weitere Abschläge

- |  |                |
|--|----------------|
| a) <b>Fehlende isolierverglaste Fenster</b>  | <b>-0,29 €</b> |
| b) <b>Fehlende Warmwasserversorgung in Badezimmer und/oder Küche:</b><br>Die Wohnung verfügt über keine Warmwasserversorgung in Badezimmer und/oder Küche oder die Warmwasseraufbereitung in diesen Räumen erfolgt bspw. nur über 5-Liter-Kochendwassergeräte oder Untertischgeräte. | <b>-0,16 €</b> |
| c) <b>Wohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad</b>   | <b>-0,51 €</b> |



Wir prüfen.  
Wir beraten.  
Wir helfen.

Beratungszentrum MÜLHEIM/RUHR  
Schloßstr. 8-10  
45468 Mülheim/Ruhr

Telefon 0208 476070  
Telefax 0208 4392894  
muelheim@mieterbund-rhein-ruhr.de  
www.mieterbund-rhein-ruhr.de



Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Unsere Mitglieder erhalten Rat und Hilfe bei allen Problemen, die mit Ihrer Wohnung zu tun haben. Unsere erfahrenen Rechtsanwälte und Volljuristen kennen alle Fallstricke im Mietrecht und helfen Ihnen, viel Geld zu sparen, z. B. bei:

- Mieterhöhung
- Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Wohnungsmängel/ Mietminderung
- Geld sparen beim Umzug
- Mieterrechte und Mieterpflichten
- Wohnungsverkauf
- Kündigung und Mieterschutz
- Modernisierung und Renovierung
- Beendigung des Mietverhältnisses
- Umwandlung in Eigentumswohnungen

#### Werden auch Sie Mitglied und sichern sich Ihre Rechte!

Sie finden uns in sechs Beratungszentren an Rhein und Ruhr: 2 x Duisburg, Bottrop, Essen, Moers, Mülheim/Ruhr und Oberhausen

www.mieterbund-rhein-ruhr.de

**DMB** MITGLIED IM DEUTSCHEN MIETEBUND E.V.

## WOHNEN - WOHLFÜHLEN - ZUHAUSE SEIN



### Bewegende Momente brauchen das passende Zuhause

Von jeher braucht der Mensch Raum zum Leben. Freiraum für seine Ideen, Spielraum für die Kinder, Wohnraum für den Feierabend.

Für Singles oder Familien, Studenten oder Senioren. Ob klein oder groß, ob im Alt- oder Neubau, ob zentral gelegen oder im Grünen.

**Mit Immeo Wohnen finden Sie in jeder Lebenslage das passende Zuhause zum Wohlfühlen!**

**Immeo Wohnen Service GmbH**  
Service-Center Mülheim  
Mellinghofer Straße 138; 47473 Mülheim  
Tel.: 02 08 / 97 064 - 441  
E-Mail: lars.mertens@immeo.de

[www.immeo.de](http://www.immeo.de)

**immeo = wohnen**



Herausgeber:  
Arbeitskreis Mietspiegel

Satz und Layout:  
A&O Kommunikationsagentur GmbH

Fotografie:  
© Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH (MST)  
Heike Blaeser-Metzger, Jürgen Diemer, Michael Mihilewicz,  
Mülheimer Wohnungsbau eG

Druck:  
Amt für zentrale Dienste, Rathausdruckerei

## **Der Mietspiegel ist zum Einzelpreis von 4 € im**

ServiceCenterBauen des Technischen Rathauses der Stadt Mülheim an der Ruhr,  
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr,  
Mo –Fr von 8:00 –12:30 sowie Do von 14:00 –16:00 Uhr

### **sowie an folgenden Orten erhältlich:**

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Mülheim an der Ruhr e. V.,  
Wilhelmstraße 22, 45468 Mülheim an der Ruhr

Mieterbund Rhein-Ruhr e.V., Schloßstraße 8-10, 45468 Mülheim an der Ruhr,

Mieterschutzbund Mülheim und Umgebung e. V.,  
Schloßstraße 26, 45468 Mülheim an der Ruhr