

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalegruppe 1: Bad/WC

<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
<input type="checkbox"/> Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
<input type="checkbox"/> Keine Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Merkmalegruppe 2: Küche

<input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Keine Spüle	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="checkbox"/> Dunstabzug
<input type="checkbox"/> Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="checkbox"/> Kühlschrank

Merkmalegruppe 3: Wohnung

<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrostegleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstitution überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
<input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	<input type="checkbox"/> Rollläden
<input type="checkbox"/> Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	<input type="checkbox"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="checkbox"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	<input type="checkbox"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	<input type="checkbox"/> Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	<input type="checkbox"/> Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalegruppe 4: Gebäude

<input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
<input type="checkbox"/> Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	<input type="checkbox"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen.

Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Merkmalegruppe 5: Wohnumfeld

<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
<input type="checkbox"/> Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung sein)	<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage
<input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage	<input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
<input type="checkbox"/> Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang