

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Zusätzliche Merkmale

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)</li> <li><input type="checkbox"/> Separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung</li> <li><input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad</li> <li><input type="checkbox"/> Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung</li> <li><input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler &gt; 60 Liter)</li> <li><input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad</li> <li><input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest</li> <li><input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken</li> <li><input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)</li> <li><input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten</li> <li><input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer</li> <li><input type="checkbox"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitsensors)</li> <li><input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung</li> </ul> |
|--|---|

] nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Spüle</li> <li><input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)</li> <li><input type="checkbox"/> Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung</li> <li><input type="checkbox"/> Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken</li> <li><input type="checkbox"/> Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand</li> <li><input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, moderner Backofen)</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)</li> </ul> |
|--|---|

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung</li> <li><input type="checkbox"/> Nicht alle Wohnräume beheizbar</li> <li><input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen</li> <li><input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend auf Putz</li> <li><input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)</li> <li><input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar</li> <li><input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)</li> <li><input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m</li> <li><input type="checkbox"/> Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster</li> <li><input type="checkbox"/> Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung</li> <li><input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)</li> <li><input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)</li> <li><input type="checkbox"/> Fußbodenheizung</li> <li><input type="checkbox"/> Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder gefälte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume</li> <li><input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend unter Putz</li> <li><input type="checkbox"/> Innenkamin</li> <li><input type="checkbox"/> Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)</li> <li><input type="checkbox"/> Rollläden im Erdgeschoss</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt</li> </ul> |
|--|---|

#### Merkmalgruppe 4: Gebäude

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand</li> <li><input type="checkbox"/> Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar</li> <li><input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)</li> <li><input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung</li> <li><input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug <input type="checkbox"/></li> <li><input type="checkbox"/> Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner</li> <li><input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) <b>oder</b></li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m²a)</li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m²a)</li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m²a)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes</li> <li><input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)</li> <li><input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen</li> <li><input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)</li> <li><input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)</li> <li><input type="checkbox"/> Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)</li> <li><input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)</li> <li><input type="checkbox"/> Concierge</li> <li><input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) <b>oder</b></li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)</li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)</li> <li><input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)</li> </ul> |
|--|--|

] nur wenn Sondermerkmal „Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)“ nicht zutrifft

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20% zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 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.

(Anmerkung: Wenn der Energieverbrauchskennwert ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 300 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.)

#### Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage</li> <li><input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011)</li> <li><input type="checkbox"/> Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr</li> <li><input type="checkbox"/> Ungepflegte und offene Müllstandfläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)</li> <li><input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße</li> <li><input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)</li> <li><input type="checkbox"/> Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich</li> <li><input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser</li> </ul> |
|--|---|