

# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2017

Baujahr d. Hauses:	Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	(Brutto-/Netto-) Kaltmiete aktuell:	€	Kappungsgrenze:	
Mietspiegelfeld:			(Brutto-/Netto-) Kaltmiete vor 3 J.:	€	+	€ = €
	Mittelwert:			€		Sammelheizung
	Spanne:	(-)		€	(+)	Innen-WC
Unterswert:				€	Oberwert:	
				€		Bad

## Spanneneinordnung der Wohnung

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50x25 cm oder kleiner)
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne u/o Dusche gefliest
- Bad mit WC ohne Fenster
- Keine Duschköglichkeit
- Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>); gilt nicht in der Baualterklasse 1973 bis 1990 Ost

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)
- 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)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mind. 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensors)
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- Separate Küche mit mind. 14 qm Grundfläche)
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- Dunstabzug
- Kühlschrank

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4m<sup>2</sup>)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- Rollläden
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1998 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt.
- Ein Wohnraum größer als 40 m<sup>2</sup>
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden-/belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 1995) oder Schallschutzfenster für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 1995 bezugsfertig geworden sind
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

**Merkmalgruppe 4: Gebäude**

- Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B.. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)

- Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)

oder:

- Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung(z.B.. Partyraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbe- reich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Be- leuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im ge- samten Flur- u. Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Ge- bäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B.. er- neuerte Fassade, Dach)
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektri- schem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)

- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung des Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Ver- brauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen. Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksich- tigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unver- hältnismäßig (teuer) wäre.

**Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld**

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Er- läuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohn- standorten)
- Besonders ruhige Lage
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruheazonen, gute Gehwegbefesti- gung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzan- gebot in der Nähe
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt o- der zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

**Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Zuschlag/Abzug:  %

Mittelwert:  entspricht:

€ <input type="text"/>	€	=	€	<b>Netto-Kalt- Vergleichsmiete/m²</b>
		+	€	<b>Betriebskosten/m²</b>
		=	€	<b>Brutto-Kalt- Vergleichsmiete/m²</b>

<b>Netto-Kalt- Vergleichsmiete:</b>	€	<b>Brutto-Kalt- Vergleichsmiete:</b>	€
-------------------------------------	---	--------------------------------------	---

<b>Vermieter for- dert:</b>	€		€
-----------------------------	---	--	---