

# Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## Zusätzliche Merkmale

### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht überwiegend gefliest

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Innen liegendes Badezimmer mit moderner Entlüftung
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

#### Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Mikrowelle)
- Separater Wandanschluss für Geschirrspüler und/oder Waschmaschine
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)

Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Einfachverglasung
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftsatelliten-/Antennenanlage

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

#### Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
  - Kein nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung 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 Aufzug
  - Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
  - Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)
- oder**
- Energieverbrauchskennwert größer als 190 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Energieverbrauchskennwert größer als 230 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Energieverbrauchskennwert größer als 270 kWh/(m<sup>2</sup>a)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
  - Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
  - Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
  - Zur Wohnung gehörige/r Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
  - Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
  - Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
  - Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
  - Concierge
  - Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- oder**
- Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)
  - Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die hier angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m<sup>2</sup>a) 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 denkmalgeschützliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalgeschützliche 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/(m<sup>2</sup>a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m<sup>2</sup>a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.)

#### Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009)
- Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- Bevorzugte Citylage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- Sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandsfläche; nur den Mietern zugänglich
- Villenartige Mehrfamilienhäuser