Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale
Treffen Sondermerkmale zu, sind die Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfelds hinzuzufügen oder davon abzuziehen. Dadurch können die Spannenendwerte über- oder unterschritten werden. Sollten sich nach der Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der Mietenspannen ergeben, können die verbliebenen Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden (Schritt 2). Wird allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale der Spannenendwert erreicht oder überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine Berücksichtigung der Orientierungshilfe ist dann unzulässig und Schritt 2 entfällt.

Schritt 2: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung
Die fünf Merkmalgruppen der Orientierungshilfe gehen mit jeweils 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen. Das Ergebnis wird jedoch bei vorliegenden Sondermerkmalen und Überschreiten des Spannenendwerts jeweils beim Unterwert bzw. Oberwert des zutreffenden Mietspiegelfelds gekappt. Das heißt, durch die Anwendung der Orientierungshilfe darf der jeweilige Spannenendwert nicht unter- oder überschritten werden. Mehr Details zur Anwendung der Orientierungshilfe finden Sie in unserer Infoschrift (Seite 10).

Schritt 3: Abschläge
Um den Mietspiegel für Wohnungen mit Minderausstattung anwendbar zu machen, gibt es Abschläge (Seite 4). In diesen Fällen wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des zutreffenden Mietspiegelfelds unter Berücksichtigung von Sondermerkmalen (Schritt 1) und ggf. der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Schritt 2) ermittelt. Von diesem Betrag wird der zutreffende Abschlag abgezogen.

Sondermerkmale

baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m² monatlich							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)[a]	1973 bis 1990 (Ost)[a]	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-

[a] Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ❑ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- ❑ WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- ❑ Dielenfußboden im Bad
- ❑ Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- ❑ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ❑ Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- ❑ Wände nicht überwiegend gefliest
- ❑ Bad mit WC ohne Fenster
- ❑ Keine Duschmöglichkeit
- ❑ Kleines Bad (kleiner als 4 m²) — nur wenn Sondermerkmal „Kleines Bad (kleiner als 4 m²)“ nicht zutrifft

- ❑ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ❑ Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- ❑ Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- ❑ Zweites WC in der Wohnung / Bad und WC getrennt
- ❑ Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- ❑ Fußbodenheizung
- ❑ Hochwertige Boden- oder Wandfliesen
- ❑ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- ❑ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ❑ Einhebelmischbatterien

  Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft
- ❑ Von der Badewanne getrennte Dusche — Nur wenn Sondermerkmal „Von der Badewanne getrennte Dusche“ 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)
- ❑ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ❑ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

- ❑ Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- ❑ Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)
- ❑ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ❑ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ❑ Dunstabzugshaube
- ❑ Kühlschrank

  Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Küchenausstattung“ nicht zutrifft

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ❑ Überwiegend Einfachverglasung
- ❑ 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 sichtbar auf Putz
- ❑ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ❑ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ❑ Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- ❑ Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- ❑ Weder Breitbandanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

- ❑ Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- ❑ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
- ❑ Überwiegend Fußbodenheizung
- ❑ Aufwändige Deckenverkleidung (z. B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ❑ Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- ❑ Rückkanalfähiger Breitbandanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- ❑ Rolläden
- ❑ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- ❑ Ein Wohnraum größer als 40 qm
- ❑ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung

Nur wenn Sondermerkmal „Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster“ nicht zutrifft

- ❑ Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster

Nur wenn Sondermerkmal „Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“ nicht zutrifft

- ❑ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ❑ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ❑ Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer 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 Personenaufzug
- ❑ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner
- ❑ Keine Fahrradabstellmöglichkeit
- ❑ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)

- ❑ Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- ❑ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Partyraum)
- ❑ 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, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- ❑ Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- ❑ Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
- ❑ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- ❑ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen — Nur wenn Sondermerkmal „Aufzug im Haus“ nicht zutrifft
- ❑ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- ❑ Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)
- ❑ Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)
- ❑ Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)

- ❑ 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 eines Endenergiebedarfskennwerts 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.

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 nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung
- ❑ Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- ❑ Ungepflegte und offene Müllstandfläche

- ❑ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- ❑ Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
- ❑ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- ❑ Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- ❑ Villenartige Mehrfamilienhäuser
- ❑ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang