Einheitliche Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

für die östlichen und westlichen Bezirke

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (–) | **Wohnwerterhöhende Merkmale (+)**

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- ☐ Bad/WC ohne Entlüftung
- ☐ Dielenfußboden im Bad
- ☐ Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ☐ Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- ☐ Wände nicht überwiegend gefliest

- ☐ Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ☐ Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche)
- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- ☐ Moderne Entlüftung bei innen liegendem Bad
- ☐ Zweites WC in der Wohnung
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Küche ohne Fenster oder ohne moderne 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 oder Pantry

- ☐ Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- ☐ Fliesen,Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- ☐ Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderner Herd mit vier Kochplatten und Backofen, Ceran-Kochfeld)
- ☐ Wandfliesen im Arbeitsbereich

(nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche" nicht zutrifft)

- ☐ Anschluss für Geschirrspüler
- ☐ Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einfachverglasung
- ☐ Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besonnt
- ☐ Nicht alle Wohnräume beheizbar
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation
- ☐ Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950)
- ☐ Keller- oder Souterrainwohnung
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder kein Abwasseranschluss für Waschmaschine vorhanden
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- ☐ Kein nutzbarer Balkon
- ☐ Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- ☐ Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-Antennenanlage

- ☐ Moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- ☐ Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besonnt
- ☐ Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- ☐ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten

(nur, wenn Sondermerkmal „nutzbarer Dachgarten/ nutzbare Dachterrasse" nicht zutrifft)

- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Maisonettewohnung
- ☐ Verstärkte Elektrosteigeleitungen und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. FI-Schalter, Potenzialausgleich)
- ☐ Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung in gutem Zustand (Täfelung, Stuck)
- ☐ Zusätzlicher Trittschallschutz
- ☐ Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- ☐ Rollläden

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ☐ Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden
- ☐ Hauseingangstür nicht abschließbar
- ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- ☐ 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)

- ☐ Abschließbarer Fahrradabstellraum
- ☐ Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- ☐ Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgeld)
- ☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- ☐ Repräsentativer oder hochwertig sanierter Eingangsbereich/Teppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/ Wandbelag)
- ☐ Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- ☐ Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- ☐ Concierge

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- ☐ Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003)
- ☐ Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- ☐ Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- ☐ Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- ☐ Lage an einer besonders ruhigen Straße
- ☐ Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse
- ☐ Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- ☐ Neu gestaltete und abschließbare, bisher offene, Müllstandsfläche