Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
☐ Kein oder nur kleines Handwaschbecken	☐ Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
☐ Bad/WC ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	☐ Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche)
☐ Dielenfußboden im Bad	☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
☐ Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badeofen)	☐ Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad
☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	☐ Zweites WC in der Wohnung
☐ Frei stehende Wanne ohne Verblendung	☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
☐ Wände nicht überwiegend gefliest	☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler
	Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad" nicht zutrifft
Merkmalgruppe 2: Küche	
☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	☐ Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	☐ Fliesen,Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
☐ Keine Spüle	☐ Wandfliesen im Arbeitsbereich
☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	☐ Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)
☐ Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	☐ Nur Anschluss für Geschirrspüler
☐ Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen	☐ Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)
	Nur wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche" nicht zutrifft
Merkmalgruppe 3: Wohnung	
☐ Überwiegend Einfachverglasung	☐ Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
☐ Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besonnt	☐ Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besonnt
☐ Nicht alle Wohnräume beheizbar	☐ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
☐ Unzureichende Elektroinstallation	☐ Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
☐ Elektroinstallation überwiegend auf Putz	☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950)	☐ Fußbodenheizung
☐ Keller- oder Souterrainwohnung	☐ Maisonettewohnung
☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	☐ Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand
☐ Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	☐ Zusätzlicher Trittschallschutz
☐ Kein nutzbarer Balkon	☐ Heizungsrohre überwiegend unter Putz
☐ Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m	☐ Innenkamin
☐ Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	☐ Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
	☐ Rollläden im Erdgeschoss
Merkmalgruppe 4: Gebäude	
☐ Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	☐ Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
☐ Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden	☐ Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
☐ Hauseingangstür nicht abschließbar	☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	☐ Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgeld)
☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug	☐ Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
☐ Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐ Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
	☐ Concierge
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage	☐ Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
☐ Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2005)	☐ Lage an einer besonders ruhigen Straße
☐ Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr	☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
☐ Ungepflegte und offene Müllstandsfläche	☐ Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse
	☐ Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche