

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2019

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

Spanneneinordnung der Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 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 (wenn nicht fechttauglich)
- 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 Duschkabine
- Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baujahrklasse 1973 bis 1990 Ost

Merkmalsgruppe 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

Merkmalsgruppe 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 m²
- Fußbodenheizung
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschkabine oder -kabine

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- Separate Küche (mit mind. 14 m² 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 4m²)
- 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 m²
- 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 2002 für Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind) oder Schallschutzfenster
- 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 (ausreichend dimensioniert)
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B.. Partyraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbebereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- u. Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter 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

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 Verbrauchsenergiekennwert-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 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
- Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

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

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zuschlag/Abzug:	○		%		
	↓ ↓	entspricht:			
	↓ ↓				
€	○	€	=	€	Netto-Kalt-Vergleichsmiete/m²
			+	€	Betriebskosten/m²
			=	€	Brutto-Kalt-Vergleichsmiete/m²
Netto-Kalt-Vergleichsmiete:		€	Brutto-Kalt-Vergleichsmiete:		€
Vermieter fordert:		€			€