

# Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Berliner Mietspiegel 2024

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

## Spanneneinordnung der Wohnung

### Wohnwertmindernde 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 und Entlüftung \*
- Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) \*
- Bad 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 freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest \*
- Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost
- Keine Duschköglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)
- Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

\*[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]

#### Merkmalgruppe 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
- Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

#### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrostegleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- 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 mindestens 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 Feuchtigkeitssensor) \*
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m<sup>2</sup> \*
- Fußbodenheizung \*
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 \*
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre \*
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

\* bezieht sich nicht auf Gäste-WCs

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
- separate Küche mit mind. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)
- Dunstabzug
- Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
- Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m<sup>2</sup>)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990)
- Rollläden
- Ein Wohnraum größer als 40 m<sup>2</sup>
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in überwiegender Zahl d. Wohnräume
- Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

**Merkmalgruppe 4: Gebäude**

- Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung ohne Zusatzkosten (z.B. kein abschließbarer Keller)
- Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang
- 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 (gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949)
- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

- 
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor 1995)

- 
- 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 Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
- Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010
- Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)

- 
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugfertigkeit 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 WW. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenegiekenwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale WW-Versorgung 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
- Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2002, 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**

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