

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem »**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015**« (Amtsblatt Nr. 20 vom 18.05.2015). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich.⁶

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.
- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigegefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem oben genannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015« entnommen werden.
- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.
- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

⁶ Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2014) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

			Altbau		Neubau					
Bezugsfertig			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2013
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	6,48 4,81 - 8,55	6,60 5,84 - 8,03	5,53 5,04 - 6,09	6,12 5,13 - 7,27		6,63 6,02 - 7,39		
	mittel	B	7,18* 5,18 - 9,27	6,86 5,93 - 7,50	6,20 5,53 - 7,00	6,27 5,41 - 7,01		6,61 6,29 - 6,86		
	gut	C	5,76* 4,62 - 6,90	6,15* 5,52 - 6,51	6,63 5,00 - 8,07	7,78* 6,32 - 8,98		7,88 7,09 - 8,66	7,83** 7,35 - 8,52	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	5,91 4,51 - 7,99	5,68 4,92 - 6,93	5,43 4,95 - 5,91	5,13 4,74 - 5,75	6,37** 5,79 - 7,08	5,47 5,11 - 5,81	7,45* 6,62 - 8,34	
	mittel	E	5,81 4,34 - 7,81	5,83 5,27 - 6,55	5,60 5,06 - 6,50	5,43 5,09 - 5,86	6,97* 6,46 - 7,84	5,64 5,37 - 6,11	7,34 6,32 - 8,36	10,01** 7,69 - 12,31
	gut	F	6,51 5,62 - 8,28	6,63 5,66 - 7,79	5,96 5,00 - 7,70	6,57 4,83 - 8,01	7,59** 6,77 - 8,21	6,41 5,54 - 6,99	8,52 7,25 - 9,55	8,62* 8,03 - 9,37
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	5,62 4,40 - 7,52	5,34 4,83 - 5,86	5,09 4,52 - 6,07	4,70 4,40 - 5,24	5,94* 5,47 - 7,02	4,84 4,46 - 5,42	6,99 5,76 - 8,27	9,36* 7,92 - 10,66
	mittel	H	5,84 4,55 - 8,10	5,66 4,88 - 6,51	5,54 4,96 - 6,53	5,21 4,71 - 5,67	7,14* 6,24 - 8,27	4,99 4,75 - 5,28	6,92 5,19 - 7,97	8,79 7,50 - 10,69
	gut	I	5,98 4,84 - 7,49	6,72 5,49 - 8,10	6,02 5,12 - 7,32	6,39 5,54 - 7,67	7,88 6,80 - 8,55	5,66 5,04 - 6,16	8,50 7,12 - 9,64	8,63 8,00 - 9,68
90 m ² und mehr	einfach	J	5,43 4,13 - 7,42	5,50* 4,86 - 6,10	4,73* 4,35 - 5,11	4,77 4,28 - 5,38	5,57 5,39 - 6,44	4,54* 4,24 - 5,02	7,28 6,12 - 8,01	10,88 9,50 - 13,00
	mittel	K	5,49 4,51 - 6,99	5,44 4,91 - 6,30	5,84** 5,60 - 6,69	5,10 4,56 - 5,88	6,69 5,71 - 8,18	4,94 4,66 - 5,22	7,45 6,50 - 8,98	9,79 8,00 - 12,35
	gut	L	6,18 4,72 - 8,50	6,09 5,25 - 7,50	7,06 5,22 - 10,00	7,82* 7,18 - 8,93	8,21 7,33 - 9,00	5,59 5,01 - 6,03	9,04 7,19 - 10,71	9,14 8,11 - 11,24

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,65 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949*****.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,94 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1*****.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,67 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2*****.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,03 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3*****.

^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 (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 11.5

»Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung«) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 11.1).

10.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale, vorliegen.

Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende baualtersspezifische Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle ermittelten Mittelwerten um folgende Beträge ab:

Baualtersspezifische Sondermerkmale Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschläge in Euro/m ² 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 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 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 (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht**

zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

11.1 Zusätzliche Merkmale

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11.5) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Auf-

zählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

11.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2015 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen

Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

11.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Für die nähere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind neben der Mietspiegeltabelle die ausgewiesenen Sondermerkmale (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1) und die zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu berücksichtigen.

Folgende Ermittlung wird empfohlen:

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale

Liegen Sondermerkmale (siehe Nr. 10.1) vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfeldes hinzuzufügen oder abzuziehen. Dadurch kann sich auch ein Überschreiten oder Unterschreiten der

Spannenendwerte ergeben. Sollten sich durch Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der ausgewiesenen Mietenspannen ergeben, können die verbleibenden Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden.

Schritt 2: Spanneneinordnung mittels zusätzlicher Merkmale der Orientierungshilfe

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

■ 1. Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
■ 2. Die Ausstattung der Küche	20 %
■ 3. Die Ausstattung der Wohnung	20 %
■ 4. Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
■ 5. Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenswert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wird durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert noch nicht erreicht, kann zusätzlich der Wert aus Schritt 2 (die Differenz zwischen Mittelwert und errechnetem Spannenwert) hinzugerechnet oder abgezogen werden. Liegt dieses Ergebnis außerhalb der im betreffenden Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne, so ist es auf den Spannenendwert zu begrenzen.

Wurde in Schritt 1 allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert bereits überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine weitere Berücksichtigung von Werten aus Schritt 2 ist unzulässig.

11.4 Beispiele:

A: Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 270 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B: Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11.5) – ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	Ergebnis	+ 20 %

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **80 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **H2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Unterwert: 4,88 Euro	Mittelwert: 5,66 Euro	Oberwert: 6,51 Euro
< Spanne 0,78 Euro >		< Spanne 0,85 Euro >

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **0,85 Euro**, sind **0,17 Euro**.

Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **5,83 Euro/m² monatlich** (= **5,66 Euro/m² monatlich** + **0,17 Euro/m² monatlich**).

C: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen (siehe Nr. 10.1) – ohne Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine zwischen **1950 und 1964** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **65 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **G3**) und treffen zusätzlich die zwei Sondermerkmale »Moderne Küchenausstattung« und »Modernes Bad« für diese Baualtersklasse zu (siehe Tabelle unter Nr. 10.1), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,09 Euro	Oberwert: 6,07 Euro
Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung«:	+ 1,04 Euro	
Sondermerkmal »Modernes Bad«:	+ 0,28 Euro	
ortsübliche Vergleichsmiete	6,41 Euro	

Die Addition der beiden Sondermerkmale auf den Mittelwert von 5,09 Euro ergibt für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,41 Euro/m² monatlich**. Wie bereits unter Nr. 11.3, Schritt 1, ausgeführt, kann der Oberwert von 6,07 Euro durch Sondermerkmale überschritten werden.

D: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen bei gleichzeitiger Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10.1 und Nr. 11.5)

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine bis **1918** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **85 m²** groß, in **guter Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **I1**), treffen die zwei positiven Sondermerkmale »Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume« und »Modernes Bad« für diese Baualtersklasse (siehe Tabelle unter Nr. 10.1) zu und überwiegen zudem wohnwerterhöhende Merkmale aus der Orientierungshilfe (siehe Nr. 11.5 und Beispiel unter B), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,98 Euro	Oberwert: 7,49 Euro
Sondermerkmal »Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume«:	+ 0,56 Euro	
Sondermerkmal »Modernes Bad«:	+ 0,34 Euro	
Gesamt Sondermerkmale	+ 0,90 Euro	

+ Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung, siehe nächste Seite.

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung:

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
5. Wohnumfeld		0 %
	Ergebnis	+ 80 %

Das Ergebnis von 80 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,51 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) 1,21 Euro.

5,98 Euro/m² monatlich Mittelwert

+ 0,90 Euro/m² monatlich aus den Sondermerkmalen (0,56 + 0,34 Euro/m² monatlich)

+ 0,61 Euro/m² monatlich aus der Orientierungshilfe wegen Begrenzung auf den Oberwert
(daher nicht der volle Betrag von 1,21 Euro/m² monatlich).

Die Anwendung der Sondermerkmale und der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,49 Euro/m² monatlich**, berechnet auf den Mittelwert.

11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

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 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

*nur wenn das Sondermerkmal
»Kleines Bad (kleiner als 4 m²)« nicht zutrifft*

- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ 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

*nur wenn das Sondermerkmal
»Modernes Bad« nicht zutrifft*

- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand
eingelassenem Spülkasten
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ☐ Einhebelmischbatterien

*nur wenn das Sondermerkmal
»Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung« nicht zutrifft*

- ☐ Von der Badewanne getrennte Dusche

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 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

Merkmalsgruppe 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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 2: Küche

- ☐ Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- ☐ Wohnküche
(separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

*nur wenn das Sondermerkmal
»Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft*

- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzugshaube
- ☐ Kühlschrank

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einbauschränk 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)
- ☐ Rollläden
- ☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, 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)

Nur wenn das 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

Nur wenn das Sondermerkmal »Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster« nicht zutrifft

- ☐ Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 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

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 4: Gebäude

- ☐ 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

Nur wenn das Sondermerkmal »Aufzug im Haus« nicht zutrifft

- ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

- ☐ 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)

oder

- | | |
|---|--|
| ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a) | ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a) |
| ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a) | ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a) |
| ☐ Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a) | ☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a) |

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent 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 denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalsgruppe 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 unter Nr. 12 dieses Mietspiegels
- ☐ Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- ☐ Ungepflegte und offene Müllstandfläche

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ 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

12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es z.B. sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11.5 - Wohnumfeld -).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 32 (Tel. 030/9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2015 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁷ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2009 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2011 (Flughafen Tegel), 2012 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2014 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

⁷ Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung - 34. BImSchV)