

**Orientierungshilfe
zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
des VIII. Mietspiegels der Stadt Eberswalde**

wohnmindernde Merkmale (-)	Punkte	wohnerhöhende Merkmale (+)	Punkte
Bad * / WC			
Dielenfußboden	4	Badewanne u. zusätzl. separate Dusche *	7
Badeofen mit festen Brennstoffen	5	zweites WC oder WC vom Bad getrennt	8
nicht beheizbar *	8	natürlich belichtetes Bad, das in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohn-fläche größer als 8 m ² ist	8
keine Warmwasserbereitung	8	Bidet	2
	25		25
Küche			
keine Entlüftung - weder mechanisch noch natürlich	5	Küche natürlich belichtet, die in Wohnungen mit mehr als 40 m ² Wohn-fläche größer als 12 m ² ist	10
kein Fenster *	5		
	10		10
Wohnung			
Elektro- * und Wasser- bzw. Abwasser-leitung nicht unter Putz	5	Balkon oder Loggia größer als 4 m ² , Terrasse oder Wintergarten	8
keine Schallschutzfenster * an besonders lärm-belasteten Straßen *	8	Teppichboden, Parkett, abgeschliffene Dielen, Laminat oder andere hochwertige Beläge	8
einzelne Wohnräume nicht beheizbar	8	einbruchshemmende * oder im Altbau aufgewertete, profilierte Wohnungstür	4
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon	2	zur Wohnung gehörender Mietergarten	3
kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	2	Außenjalousien oder Rollläden	2
	25		25
Gebäude / Wohnumfeld			
keine Wechselsprechanlage und elektr. Türöffnung	10	Energieausweis für Wohngebäude mit Energieverbrauchskennwert < 80 kWh/m ² und Jahr	10
frei zugänglicher Müllplatz	5	rollstuhlgerechter Gebäudeeingang und altersgerechte Ausstattung* der Wohnung	6
kein Abstellraum	5	aufwendig gestaltetes Wohnumfeld oder Lage an besonders ruhigen Straßen (z.B. Kinderspielflächen bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhe-zonen, neu angelegte Wegebefestigungen mit Grünflächen)	5
erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (z.B. durch Straßenverkehr * oder gewerbliche Tätigkeit)	5	Wohnquartiere mit geringer Einwohner- und Bebauungsdichte (z.B. villenartige Mehrfamilienhäuser, offene Bebauung)	5
stark vernachlässigtes Wohnumfeld *	5	Personenaufzug	8
unzureichende Einzelhandelsversorgung im Umkreis von ca. 1 km	5	Gebäude mit weniger als 10 Wohneinheiten	6
keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und Bahn) im Umkreis von ca. 1 km	5		
	40		40

*) = siehe Begrifferläuterung

Begriffserläuterungen

altersgerechte Ausstattung	<p>Mindestanforderung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht mehr als 3 Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren), - Keine Stufen innerhalb der Wohnung (oder technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren), - Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich, - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche
Bad	Unter einem Bad ist ein geschlossener Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen, Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist oder über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügt.
Badewanne u. zusätzl. separate Dusche	Badewanne und Dusche separat voneinander, wobei keine räumliche Trennung vorhanden sein muss.
besonders lärmbelastete Straßen	Hier wird auf den Lärmaktionsplan der Stadt Eberswalde vom 06.02.2008 verwiesen, welcher auf der Internetseite der Stadtverwaltung Eberswalde einzusehen ist: http://www.eberswalde.de/fileadmin/bereich-eberswalde/user/ewschwarz/Laermaktionsplan/08-06-04_LormaktPL_Ew_07k.pdf
Einbauküche	Einbauküchen werden nicht als wohnwerterhöhendes Merkmal aufgenommen, sondern können seitens der Vermieter als investitionsabhängiger Zuschlag bei Miete berücksichtigt werden.
einbruchshemmende Wohnungstür	Entsprechend DIN V ENV 1627 (ab Widerstandsklasse 2) oder im Altbau zusätzliche Sicherungsmaßnahmen durch Stangenschloss, Eingreifhaken, etc.
Elektroleitung nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt).
kein Fenster in der Küche	Eine "amerikanische Küche" ist einer Küche mit Fenster gleichzusetzen.
nicht beheizbar	Hierbei handelt es sich um Badezimmer und Küchen sowie Wohnräume, die nicht an eine Sammelheizung angeschlossen wurden und in keiner Weise, auch nicht durch weitere Heizmedien, wie etwa Heizstrahler, Elektroheizung, elektrische Fußbodenheizung etc., die durch den Vermieter zu stellen wären, beheizt sind. Das Merkmal bleibt als wohnwertmindernd unbeachtet, wenn eine zusätzliche Wärmequelle, im Ergebnis einer Wärmebedarfsberechnung, nicht erforderlich ist und die übliche Mindesttemperatur erreicht wird.
Sammelheizung	Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten (einschl. Fernwärme) zu verstehen, bei denen unabhängig von der Energieart, die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis.
Schallschutzfenster	Die Definition "Schallschutzfenster" entspricht der einschlägigen technischen Vorschrift zum Zeitpunkt der Modernisierung.
stark vernachlässigtes Wohnumfeld	z. B. stark ungepflegte Außenanlage im hausnahen Bereich