

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

| wohnmindernde Merkmale (-) | Punkte | wohnerhöhenden 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 Wohnfläche 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 Wohnfläche größer als 12 m ² ist | 10 |
| kein Fenster * | 5 | | |
| | 10 | | 10 |
| Wohnung | | | |
| Elektro- * und Wasser- bzw. Abwasserleitung nicht unter Putz | 5 | Balkon oder Loggia größer als 4 m ² , Terrasse oder Wintergarten | 8 |
| keine Schallschutzfenster * an besonders lärmbelasteten 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. Kinderspielplätze bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezonen, 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 | Mindestanforderung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: - 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 Satdverwaltung 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 |