

Vertrag über die Sondereigentums-Verwaltung

zwischen der

Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH
Werdauer Weg 35
10829 Berlin

(nachstehend „Hausverwalter/Verwalter/Q.I.M.“ genannt)

und

Name

Vorname

Straße

PLZ / Ort

Geburtsdatum
(bitte stets angeben)

Geburtsort

E-Mail

Telefon

(nachstehend „Wohnungseigentümer/Auftraggeber“ genannt)

Der Auftraggeber ist Eigentümer der Wohnung(en)

Wohnungsnummer: _____

Stellplatz: _____

in der Wohnungseigentumsanlage

WEG-Objekt: _____

§ 1 Aufgaben Verwalter

1. Der Auftraggeber beauftragt den Verwalter für die Dauer dieses Vertrages mit der Verwaltung der o.g. Eigentumswohnung/den o.g. Eigentumswohnungen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des/der Auftraggeber/s zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.
2. Die übertragenen Aufgaben beinhaltet (Grundleistung):
 - a) die Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere die Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung. Soweit bezüglich der Stimmabgabe keine konkrete Weisung des Auftraggebers vorliegt (Vollmacht), entscheidet die Q.I.M. über die Stimmabgabe nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Auftraggeber kann

jedoch sein Stimmrecht jederzeit selbst ausüben oder eine schriftliche Weisung zur Stimmabgabe erteilen.

- b) Das Mietkasso bestehend aus dem Einzug der Miete und Nebenkosten (siehe hierzu § 5 Zahlungsverkehr)
 - c) Die Wahrnehmung sonstiger Vermieterrechte gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
 - d) die Veranlassung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an bzw. in der Wohnung, soweit diese Maßnahmen nicht gemäß Mietvertrag und Gesetz vom Mieter auf seine Kosten durchzuführen sind.
 - e) Die Abrechnung der Nebenkosten gegenüber dem Mieter im Anschluss an die Abrechnung der WEG-Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft und deren Billigung durch diese. Die Mitwirkungspflicht bzgl. der Übersendung der Hausgeldabrechnung seitens des Auftraggebers besteht hier auch für zukünftig beschlossene Hausgeldabrechnungen. Um hier fristwährend die Betriebskostenabrechnung zu erstellen, muss die Hausgeldabrechnung bis spätestens zum 31.10. eines jeden Jahres vorliegen.
 - f) Geltendmachung vertraglich vereinbarter Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt. Hierzu ist zwingend ein Impuls (Textform) vom AG an den AN zu richten. Erst dann findet eine Prüfung statt.
 - g) die Überwachung der Durchführung geschuldeter Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei Auszug sowie die Überwachung der Beseitigung von Schäden, für die der Mieter nach Mietvertrag und Gesetz einzustehen hat.
 - h) die Entgegennahme von Kündigungserklärungen des Mieters sowie Ausspruch der Kündigung gegenüber dem Mieter bei wesentlichen Pflichtverstößen des Mieters sowie auf Verlangen des Auftraggebers.
 - i) die Führung des laufenden Schriftwechsels, der die Eigentumswohnung betrifft.
 - j) Verwahrung der Mietkautionen
 - k) Abwicklung von Schadensfällen mit den Versicherungsgesellschaften und Dritten.
3. Der Auftraggeber wird der Q.I.M. die zur Ausführung der übernommenen Aufgaben erforderlichen Informationen erteilen und Unterlagen (aktueller Mietvertrag, Einzugsermächtigung, Kopien der Jahresabrechnungen etc.) überlassen. Grundsteuer und andere Grundbesitzabgaben sowie etwaige Sonderumlagen der Wohnungseigentümergeinschaft wird der Auftraggeber selbst entrichten. Für die Abrechnung der Betriebskosten stellt der Auftraggeber der Q.I.M. die Unterlagen (z. B. Grundsteuerbescheid) zur Verfügung. Die Unterlagen müssen der Q.I.M. bis zum 31. März des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres vorliegen, um in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden zu können. Liegen diese nicht vor, kann der AN keine Abrechnung erstellen und ist aus der Haftung.

§2 Besondere Verwaltungsaufgaben

1. Auf Wunsch und nach Aufforderung des Wohnungseigentümers werden vom Verwalter gegen gesondert zu vereinbarende Gebühr folgende Aufgaben übernommen:
 - a) Ausführung besonderer behördlicher Auflagen
 - b) gerichtliche Durchsetzung von Mietforderungen:
Sollte ein Mieter trotz Mahnung, Miete oder Nebenkosten nicht zahlen, ein Mieterhöhungsverlangen nicht anerkennen, die Wohnung nach Kündigung nicht räumen oder sollte es sonstige rechtliche Auseinandersetzungen mit einem Mieter geben, ist die Q.I.M. befugt, im Namen und auf Kosten des Auftraggebers einen Rechtsanwalt ihrer Wahl mit der Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers zu beauftragen, sofern der Auftraggeber keinen Rechtsanwalt benennt oder selbst einen Rechtsanwalt beauftragen will. Die Kosten der Anwälte, Gerichtskosten oder sonstige Kosten, die mit derartigen Verfahren zusammenhängen, trägt der Wohnungseigentümer.
2. Vor der Ausführung von besonderen Verwalteraufgaben wird die Zustimmung des Hauseigentümers eingeholt:
3. Der Verwalter erhält eine Vergütung von 120,00 € pro Stunde zzgl. MwSt. für Geschäftsführer und Prokuristen und 65,00 € pro Stunde zzgl. MwSt. für Sachbearbeiter für die Durchführung von abgesprochenen und besonderen Verwaltungstätigkeiten.
4. Für Abnahmen und Übergaben von Wohnungen erhält der Verwalter 65,00 € zzgl. MwSt. pro Vorgang.

§ 3 Durchführung der Vermietung

1. Bei Neu- und/oder Nachvermietung der Wohnung obliegt der Abschluss des Mietvertrages der Q.I.M..
2. Dabei soll der Mietvertrag üblichen Mustern für Wohnungsmiet- und Gewerbemietverhältnissen (z. B. Einheitsmietvertrag oder Mustertext Haus und Grund) und die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen.
3. Die zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnung sind der Q.I.M. vom Auftraggeber mitzuteilen. Ansonsten werden alle Anpassungen und Neuvermietungen nach dem gültigen Mietspiegelmittelwert angesetzt.
4. Die Vergütung wird separat vereinbart – siehe hierzu § 6.

§ 4 Mietkasso und Ausschüttung

1. Der gesamte Zahlungsverkehr über dieses Objekt wird über ein Treuhandkonto abgewickelt, welches durch die Q.I.M. im Namen des Auftraggebers eröffnet wird und das ausschließlich als Mietverwaltungskonto dient.
2. Zur Deckung der laufenden Kosten und der vereinbarten Verwaltergebühr wird ein Grundbetrag von EUR 500,00 auf dem Treuhandkonto belassen. Zahlungen,

welche die Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, sind direkt an diese zu leisten. Die Auszahlung der Mietüberschüsse erfolgt einmal monatlich bis spätestens zum 20. eines jeden Monats. Fällt der 20. auf ein Wochenende oder einen Feiertag, wird die Überweisung am nächstmöglichen Banktag vorgenommen.

3. Die Erstellung der monatlichen Abrechnung erfolgt ausschließlich über den Online-Zugang des Verwalters, sobald dieses System eingerichtet ist. Bis dahin erfolgt diese Abrechnung quartalsweise per Post oder E-Mail. Dem AG werden hierfür die Zugangsdaten bei Abschluss des Sondereigentums-Verwaltervertrages durch den AN mitgeteilt.
4. Ein Versand der Abrechnung per Post oder per E-Mail (PDF) erfolgt nach Installation des Online-Systems nicht mehr.
5. Mietkautionen werden ebenfalls über ein gesondertes Treuhandkonto abgewickelt, über das der Verwalter verfügt und das separat geführt wird. Die Kauttionen befinden sich im Eigentum des Mieters und stehen diesem nach Auszug einschließlich Zinsen zur Verfügung, wenn keine aufrechnungsfähigen Forderungen aus dem Vertragsverhältnis bestehen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.
6. Der Verwalter ist berechtigt, das monatliche Hausgeld, welches sich aus dem jeweils gültigen Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt, aus der monatlichen Miete direkt an die WEG-Verwaltung zu überweisen.
Voraussetzung
hierfür ist, dass das Mietkonto über ausreichendes Guthaben verfügt. Des Weiteren ist der Verwalter berechtigt, die unter § 9 aufgeführte Verwaltervergütung direkt auf das Geschäftskonto der Q.I.M. abzuführen. Sollte das Guthaben auf dem Treuhandkonto zur Begleichung der Hausgelder und der Verwaltervergütung nicht ausreichend hoch sei oder nicht vorhanden sein, verpflichtet sich der AG diese Gelder selbst zu überweisen.
Im Falle eines Leerstandes der Wohnung, übernimmt der Eigentümer die Bezahlung sämtlicher Kosten der Wohnung ab dem Tag des Leerstandes selbst.

§ 5 Kontoverbindung des Eigentümers

Bank: _____

BIC: _____

IBAN: _____

Kontoinhaber: _____

Bitte geben Sie nachfolgende Daten vollständig an, damit eine schnelle und reibungslose Eröffnung des Treuhandkonto durchgeführt werden kann:

Steuer-ID 1: _____
(bitte stets angeben)

Steuer-ID 2: _____
(bitte stets angeben)

Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika: ___ ja / ___ nein

In den Vereinigten Staaten von Amerika steuerlich ansässig: ___ ja / ___ nein

Land der steuerlichen Ansässigkeit (alle Länder angeben): _____

§ 6 Vermietung

1. Die Q.I.M. übernimmt die Neu- und/oder Nachvermietung, sofern der Auftraggeber nicht selbst oder ein von ihm beauftragter Dritter einen Neu- oder Nachmieter stellt.
2. Für die Leistungen im Zuge der Neu- und/oder Nachvermietung erhält die Q.I.M. vom Auftraggeber eine feste Vergütung in Höhe von zwei Monats-Netto-Kalt-Mieten zuzüglich jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer.
3. Sofern der Auftraggeber selbst oder ein von ihm beauftragter Dritter einen Nachmieter stellt, ist für die Bearbeitung der Neu- und/oder Nachvermietung eine Bearbeitungspauschale von 109,-- EUR zuzüglich jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer vom Auftraggeber zu zahlen. Die Bearbeitungspauschale ist fällig mit Abschluss des Mietvertrages.

§ 7 Verjährung

1. Schadensersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von 2 Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch 3 Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträgen, die im Einzelfall Kosten von voraussichtlich mehr als 500,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer verursachen, hat die Q.I.M. zuvor die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.
Dies gilt nicht, falls Gefahr im Verzug ist oder eine Notfallsituation besteht (Heizungsdefekt, Rohrbruch etc.).
2. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den in Pkt. 1. genannten Auftragswert überschreiten und die von Art und Umfang der Arbeiten her eine Ausschreibung der auszuführenden Arbeiten, eine baubegleitende Überwachung oder eine Abnahme der ausgeführten Arbeiten erforderlich machen, ist der Q.I.M. ein Sonderentgelt zu leisten. Das Sonderentgelt richtet sich nach der Höhe der Baukosten und beträgt derzeit 8% der Bausumme zzgl. Umsatzsteuer.

§ 9 Verwaltervergütung

Der Hausverwalter erhält für seine Tätigkeit – soweit nichts besonders geregelt worden ist in diesem Vertrag – ein Entgelt in Höhe von 40,00 € monatlich pro Wohneinheit / Gewerbe und 5,00 € pro Stellplatz (wenn vorhanden) zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Verwaltervergütung wird jeweils zum Quartalsbeginn dem Treuhandkonto vom Verwalter entnommen.

§ 10 Vertragsdauer / Kündigung / Mitwirkungspflicht

1. Dieser Vertrag beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Er kann beiderseits unter einer Wahrung einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden. Ab dem Tag der Vertragsbeendigung endet jegliche Verwaltungstätigkeit. Ist kein Startdatum eingetragen, ist der Beginn der erste des Folgemonats nach Erhalt der vollständigen Vertragsunterlagen bei der Q.I.M..
2. Dieser Vertrag gilt auch über den Tod des Auftraggebers hinaus. Bei einer Erbengemeinschaft des Eigentümers kann die Kündigung nur durch sämtliche Miterben gemeinschaftlich erfolgen.
3. Im Übrigen kann der SE-Verwaltervertrag vom Auftraggeber und vom Hausverwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Hierzu zählt insbesondere der Verkauf des o.g. Sondereigentums.
4. Dieser SE-Verwaltervertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf des Monats, in dem die Bestellung eines Zwangsverwalters für das o.g. Sondereigentum oder eines Insolvenzverwalters über das Vermögen des Auftraggebers dem Hausverwalter bekannt wird.
5. Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung, insbesondere zur Übergabe sämtlicher für die Sondereigentumsverwaltung relevanten Unterlagen/Daten, verpflichtet. Diesbezüglich gelten die Anlagen 1 und 2 zu diesem Vertrag als vereinbart. Sofern der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht nicht nachkommt, ist der Hausverwalter berechtigt, den SE-Verwaltervertrag mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen.

§ 11 Sonstiges

1. Eine steuerliche Verarbeitung der aufbereiteten Unterlagen erfolgt nicht durch den Verwalter.
2. Dieser Sondereigentumsverwaltervertrag kann nur abgeschlossen werden, wenn die Q.I.M. das Gemeinschaftseigentum der entsprechenden WEG verwaltet. Allerdings läuft dieser Vertrag weiter, wenn die Q.I.M. die entsprechende WEG nicht mehr verwaltet.
3. Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.
4. Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Berlin,
Ort/Datum

Q.I.M. Quartier
Immobilienmanagement GmbH

Wohnungseigentümer

Vollmacht

Hiermit wird die **Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH**
Werdauer Weg 35 in 10829 Berlin

hinsichtlich des folgenden Haus- und Grundbesitzes:

Eigentümer: _____

Verwaltungsobjekt: _____

Wohnungsnummer(n): _____ **Stellplatz:** _____

Hausverwaltervollmacht erteilt mit der Befugnis, den Vollmachtgeber in allen Angelegenheiten zu vertreten, welche die Verwaltung des bezeichneten Haus- und Grundbesitzes gegenüber allen Behörden, Gerichten und Privatpersonen betrifft; ausgenommen von dieser Vertretung sind lediglich alle Verpflichtungen, die zu einer Änderung des dinglichen Grundbestandes führen können, desgleichen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt.

Die Vertretungsvollmacht erstreckt sich insbesondere auf alle Rechtsgeschäfte, welche die Instandhaltung, den Abschluss, Verlängerung und Kündigung von Versicherungsverträgen, von Hauswart- und Hausmeisterverträgen, von Wartungsverträgen, Einziehung von Mietzinsen und Geltendmachung von Vermieterpfandrechten, Vermietungen von Wohnungen und Geschäftsräumen sowie Garagen, Kündigung von Mietverhältnissen, Vertretung in allen Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf Mietverhältnisse, Räumung, Herausgabe und Erhebung von Schadenersatzansprüchen und Eröffnung und Schließung von Bankkonten. Die Vertretungsvollmacht erstreckt sich insbesondere auf die Vertretung gegenüber Gerichten und Behörden in Mieteinigungssachen und Mietprozessen, gegenüber dem Wohnungsamt, den Steuerbehörden, den staatlichen Verwaltungsbehörden, den Mietverhältnissen und auch gegenüber der Eigentümergemeinschaft und der WEG-Verwaltung.

Ausdrücklich bevollmächtigt der Eigentümer den Verwalter, für den Fall, dass er nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen kann und er keinen anderen Vertreter bevollmächtigt hat, für ihn, sein Stimmrecht auszuüben. Sofern keine konkrete Weisung des Auftraggebers (Vollmacht) vorliegt, entscheidet die Q.I.M. über die Stimmabgabe nach pflichtgemäßem Ermessen;

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Bestellung von Prozessbevollmächtigten für die angegebenen Rechtsangelegenheiten im Rahmen der üblichen Prozessvollmachten der Rechtsanwälte, ist gestattet.

Ort/Datum

Unterschrift Vollmachtgeber/Eigentümer

Anlage 1

zum Vertrag über die Sondereigentums-Verwaltung

(nachfolgend SE-Verwaltervertrag genannt) Wohnungsnummer: _____

Checkliste Vertragsunterlagen- Sondereigentumsverwaltung

Um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Sondereigentumseinheit vorzunehmen ist es dringend erforderlich, dass die nachfolgend genannten Unterlagen zeitnah nach Vertragsbeginn durch den Auftraggeber an den Auftragnehmer bereitgestellt werden.

Sofern diese Unterlagen nicht an die Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH ausgehändigt werden, ist der Auftrag gemäß § 10 Punkt 5 durch den Auftragnehmer außerordentlich kündbar. Sollten die benötigten Unterlagen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durch den Auftraggeber beschaffbar sein, ist dies einzeln und unter Benennung der Hinderungsgründe in folgender Checkliste zu vermerken.

- Mietvertrag / Übergabeprotokoll

Anmerkungen: _____

- Aufstellung zur aktuellen Mietzusammensetzung und Zahlungsmodalitäten d. Mieters

Anmerkungen: _____

- Kautionsunterlagen (Verpfändungserklärung, Bankbürgschaften usw.)

Anmerkungen: _____

- letzte Mieterhöhungsverlangen, relevanter Schriftwechsel und Zustimmungserklärung des Mieters (min. der letzten 3 Jahre)

Anmerkungen: _____

- letzte Betriebskostenabrechnung und letzte Hausgeldabrechnung

Anmerkungen: _____

- Grundsteuerbescheid

Anmerkungen: _____

- wichtige Schreiben, wie Genehmigungen, Mietminderungen, lfd. Rechtsstreit, Urteile usw.

Anmerkungen: _____

- Teilungserklärung der WEG Anlage

Anmerkungen: _____

- Aktuell gültiger Wirtschaftsplan nebst Eigentümerversammlungsprotokoll in dem der Wirtschaftsplan beschlossen wurde

Anmerkungen: _____

- Ausstattungsmerkmale der Wohnung (gemäß Anlage 2 zum SE-Verwaltungsvertrag)

Anlage 2 - Berliner Mietspiegel 2023 – Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: _____

Anschrift: _____ in _____ Berlin

Lage: _____ Geschoss: _____

Eigentümer: _____

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
<input type="checkbox"/> Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
<input type="checkbox"/> Keine Duschköglichkeit	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Merkmalgruppe 2: Küche	
- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	<input type="checkbox"/> Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	<input type="checkbox"/> separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
<input type="checkbox"/> Keine Spüle	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	<input type="checkbox"/> Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	<input type="checkbox"/> Dunstabzug
<input type="checkbox"/> Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	<input type="checkbox"/> Kühlschrank

Anlage 2 - Berliner Mietspiegel 2023 – Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: _____

Anschrift: _____ in _____ Berlin

Lage: _____ Geschoss: _____

Eigentümer: _____

Merkmalgruppe 3: Wohnung	
- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	<input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	<input type="checkbox"/> Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Tafelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
<input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	<input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	<input type="checkbox"/> Rollläden
<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	<input type="checkbox"/> Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	<input type="checkbox"/> Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	<input type="checkbox"/> Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	<input type="checkbox"/> Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Anlage 2 - Berliner Mietspiegel 2023 – Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: _____

Anschrift: _____ in _____ Berlin

Lage: _____ Geschoss: _____

Eigentümer: _____

Merkmalgruppe 4: Gebäude	
- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
<input type="checkbox"/> Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	<input type="checkbox"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	

Anmerkungen zur Wohnung, die wichtig wären, bei der Bewertung bzw. der möglichen Mieterhöhungen:

Anlage 2 - Berliner Mietspiegel 2023 – Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: _____

Anschrift: _____ in _____ Berlin

Lage: _____ Geschoss: _____

Eigentümer: _____

Erläuterung zu den folgenden energiespezifischen Eingaben

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.

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

- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="radio"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="radio"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	<input type="radio"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
<input checked="" type="radio"/> keine Auswahl / energiespezifische Merkmale unbekannt	

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Wohnwertmindernde Merkmale	+ Wohnwerterhöhende Merkmale
<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung	<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
<input checked="" type="checkbox"/> Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung sein). <i>(wird automatisch ausgefüllt)</i>	<input type="checkbox"/> Besonders ruhige Lage
<input type="checkbox"/> Besonders geruchsbelastete Lage	<input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
<input type="checkbox"/> Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/> Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	<input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

Anlage 2 - Berliner Mietspiegel 2023 – Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: _____

Anschrift: _____ in _____ Berlin

Lage: _____ Geschoss: _____

Eigentümer: _____

Berliner Mietspiegeltabelle 2023

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2022) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich



Bezugsfertig		Altbau		Neubau					
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Werdenerwohnungen	1991 - 2002 ohne Werdenerwohnungen	2003-2017
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
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach A	8,42 <small>5,86 - 13,82</small>	8,32 <small>6,40 - 9,25</small>	6,85 <small>5,90 - 9,62</small>	7,24 <small>6,39 - 9,41</small>	8,06 <small>7,92 - 9,43</small>	7,61 <small>7,30 - 8,50</small>		
	mittel B	8,98 <small>7,16 - 13,04</small>	8,16 <small>6,86 - 9,11</small>	7,30 <small>6,02 - 9,64</small>	7,00 <small>6,27 - 8,78</small>	8,24 <small>5,68 - 8,70</small>	7,39 <small>6,87 - 7,70</small>		
	gut C	12,19 <small>6,97 - 15,17</small>	7,99 <small>6,86 - 10,10</small>	7,96 <small>6,78 - 9,92</small>	9,49 <small>8,68 - 10,39</small>	8,85 <small>7,96 - 10,75</small>	7,60 <small>7,14 - 9,31</small>		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach D	7,19 <small>5,61 - 10,59</small>	6,82 <small>5,78 - 8,73</small>	6,40 <small>5,73 - 8,53</small>	6,26 <small>5,39 - 7,47</small>	7,95 <small>6,61 - 9,22</small>	6,41 <small>6,09 - 6,98</small>	8,91 <small>8,21 - 10,87</small>	12,37 <small>10,34 - 16,11</small>
	mittel E	7,92 <small>5,77 - 10,92</small>	7,18 <small>6,00 - 8,27</small>	6,51 <small>5,74 - 8,14</small>	6,38 <small>5,79 - 7,40</small>	8,24 <small>6,78 - 9,35</small>	6,35 <small>5,75 - 7,14</small>	8,72 <small>7,92 - 9,77</small>	10,50 <small>7,76 - 13,32</small>
	gut F	8,57 <small>6,39 - 11,69</small>	7,36 <small>6,41 - 9,74</small>	6,95 <small>6,02 - 8,37</small>	7,60 <small>5,64 - 10,66</small>	8,97 <small>7,86 - 9,82</small>	6,41 <small>6,21 - 7,42</small>	10,39 <small>8,67 - 11,85</small>	10,53 <small>8,26 - 12,76</small>
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach G	6,75 <small>5,14 - 10,66</small>	6,25 <small>5,40 - 7,75</small>	5,94 <small>5,14 - 7,25</small>	5,81 <small>5,21 - 6,48</small>	7,75 <small>6,48 - 9,59</small>	5,62 <small>5,31 - 6,10</small>	8,22 <small>6,64 - 9,15</small>	13,73 <small>9,04 - 15,80</small>
	mittel H	7,21 <small>5,15 - 10,66</small>	6,65 <small>5,43 - 7,80</small>	6,40 <small>5,63 - 7,55</small>	6,08 <small>5,42 - 6,82</small>	8,53 <small>6,07 - 9,71</small>	5,62 <small>4,90 - 6,13</small>	8,42 <small>7,17 - 9,62</small>	10,75 <small>9,50 - 13,00</small>
	gut I	7,98 <small>5,99 - 11,64</small>	7,57 <small>6,30 - 9,75</small>	6,97 <small>5,86 - 8,92</small>	7,08 <small>5,54 - 8,85</small>	8,86 <small>7,04 - 10,49</small>	5,93 <small>5,45 - 6,70</small>	9,69 <small>7,94 - 11,74</small>	10,89 <small>9,42 - 13,59</small>
90 m ² und mehr	einfach J	6,64 <small>5,10 - 9,74</small>	6,53 <small>5,48 - 7,63</small>		5,83 <small>5,21 - 6,45</small>	7,66 <small>6,21 - 8,82</small>	5,58 <small>5,09 - 5,84</small>	8,48 <small>7,07 - 9,93</small>	12,73 <small>9,07 - 14,67</small>
	mittel K	7,21 <small>5,20 - 10,45</small>	6,41 <small>5,44 - 9,06</small>	7,21 <small>5,99 - 12,16</small>	5,75 <small>5,40 - 6,55</small>	8,14 <small>6,37 - 9,23</small>	5,60 <small>4,91 - 5,92</small>	8,73 <small>7,68 - 10,16</small>	10,74 <small>9,38 - 13,56</small>
	gut L	7,81 <small>5,84 - 11,17</small>	7,13 <small>6,06 - 9,52</small>	8,77 <small>7,13 - 9,91</small>	8,84 <small>8,03 - 9,48</small>	9,59 <small>7,53 - 12,72</small>	5,67 <small>5,42 - 6,32</small>	10,45 <small>8,71 - 12,47</small>	12,26 <small>9,95 - 14,59</small>

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 2,34 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 1,51 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 0,45 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 1,55 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

^a Die Zuordnung West-Staaten 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).

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Ich/Wir kann/können keine vollständigen Angaben zur mietspiegelrelevanten Ausstattung der Wohnung machen und beauftrage/-n die Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH mit der Erhebung zum Festpreis von 150,00 EUR zzgl. dem jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz (aktuell 19%).

Ort: _____

Datum _____