

Durchschnittliche Verwaltungs- und Betriebskostenanteile an der Jahresrohmiete für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 31. August 1990 Seite 1617 ff.

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) vom 22.-September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung abgeleitete für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209/GVBl. 1989 S. 13) veröffentlicht.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1988 und 1989, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen durchschnittliche Verwaltungs- und Betriebskostenanteile an der Jahresrohmiete für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern ermittelt worden. Die durchschnittlichen Verwaltungs- und Betriebskostenanteile an der Jahresrohmiete (ohne durch Umlagen gedeckte Betriebskosten, wie zum Beispiel Heizung). sind in der nachfolgenden Tabelle, gegliedert nach Baujahrsgruppen und Ausstattungsmerkmalen sowie nach der Höhe des gewerblichen Mietanteils, zusammengefasst. Sie können zum Beispiel für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 7 und 15 bis 20 der WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlich entstehenden Verwaltungs- und Betriebskosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden.

In der Tabelle werden Spannen ausgewiesen, da die Verwaltungs- und Betriebskostenanteile von der Miethöhe abhängig sind. Liegen die tatsächlichen Mieten wesentlich unterhalb der ermittelten Durchschnittsmieten. ist ein Wert aus dem oberen Spannenbereich anzusetzen. Liegen sie wesentlich oberhalb der ermittelten Durchschnittsmieten, so ist ein Wert des unteren Spannenbereichs zu benutzen. Die dargestellten Durchschnittsmieten sind nur zur Spanneneinordnung und nicht als ortsübliche Vergleichsmiete geeignet, da sie nicht nach Lage, Größe oder Ausstattung differenziert sind.

**Durchschnittliche Verwaltungs- und Betriebskosten für Mietwohn- und -geschäftshäuser in Berlin in Prozent
am Jahresrohertrag für die Jahre 1988/1989**

Gebäudegruppe	Altbauten vor 1918 mit OH	Altbauten vor 1918 mit OH/ZH	Altbauten vor 1918 mit ZH	Zwischen- kriegsb.	Neubauten des sozialen Wohnungsbaus	Neubauten freifinanziert oder steuerbegünstigt
durchschnittliche Bruttokaltmieten für Wohnungen (DM/m ²)	4,40	5,40	6,60	6,30	5,80	12,30
Verwaltungskosten	5,6-7,0 5,7-7,5	5,8-6,6 5,3-6,6	4,5-5,9 4,2-5,9	5,9-7,5 4,0-6,4	7,1-8,7 5,9-7,5	4,7-5,9 3,6-4,9
Betriebskosten:						
Grundsteuer	1,7-1,9 1,8-2,1	1,4-1,9 1,4-1,9	1,4-1,7 1,4-2,0	2,0-2,4 2,0-2,4	3,2-3,7 2,9-3,4	2,6-3,3 2,7-3,6
Straßenreinigung und Müllabfuhr s. Anmerkung 1	5,2-6,2 5,0-6,2	4,5-5,6 4,0-4,9	3,5-4,1 3,3-4,4	3,5-4,5 3,2-4,5	5,0-5,9 4,1-4,9	2,4-3,0 2,4-3,1
Wasserversorgung und Entwässerung s. Anmerkung 1	4,6-5,9 3,8-4,7	4,0-4,9 3,4-4,3	3,6-4,3 3,1-4,1	3,5-4,6 3,1-4,5	5,3-6,1 3,7-5,0	2,8-3,5 2,2-2,9
Hausreinigung s. Anmerkung 2	1,1-2,3 0,6-2,5	0,6-1,7 0,5-2,0	0,5-1,2 0,3-1,0	0,6-2,4 0,6-2,4	0,6-1,8 0,6-2,0	0,8-2,1 0,4-1,1
Hauswart	4,6-5,7 4,3-6,4	3,8-4,9 3,2-4,3	3,9-5,0 2,8-4,6	3,5-5,3 2,8-4,4	5,8-7,2 4,8-6,2	4,8-6,3 2,9-4,9
Beleuchtung	0,5-0,8 0,4-0,8	0,4-0,7 0,4-0,6	0,7-0,9 0,5-0,8	0,5-0,9 0,5-1,0	0,7-0,9 0,6-0,8	0,9-1,4 0,8-1,4
Schornsteinreinigung	1,6-2,0 1,4-1,6	1,3-1,8 1,2-1,6	0,6-0,8 0,4-0,7	0,2-1,2 0,2-1,0 s. Anmerkung 3	0,4-0,9 0,3-0,8 s. Anmerkung 4	0,2-0,5 0,1-0,3

Versicherung	2,7-3,3 2,2-3,0	2,4-3,0 2,1-2,7	2,0-2,6 1,7-2,4	2,0-3,2 1,5-2,6	2,3-2,8 1,8-2,3	1,7-2,1 1,2-1,9
--------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

gewerblicher Mietanteil am Jahresrohertrag: unter 20% | von 20% bis 50%

Anmerkung 1: Zum 1.1.1990 erfolgten überproportional starke Erhöhungen der Gebühren für Straßenreinigung, Wasserversorgung und Entwässerung

Anmerkung 2: Ohne Kosten Hauswart

Anmerkung 3: Bei Objekten mit OH bzw. gemischter Heizung betragen die Anteile 1,3-2,1 / 1,1-1,9

Anmerkung 4: Bei Objekten mit OH bzw. gemischter Heizung betragen die Anteile 1,2-2,0 / 1,0-1,8

Anmerkung 5: Die Kosten für die Gartenpflege sind stark abhängig von der Gestaltung der Gartenanlage und des Objektes. Es können daher keine durchschnittlichen Kosten ermittelt werden.

OH: Ofenheizung; ZH: Zentralheizung; OH/ZH: gemischte Heizung

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232).

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin