

Durchschnittliche Betriebskosten für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern

Vorbemerkungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB) vom 5. November 1998 (GVBl. S. 331) nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat diese Daten abschließend am 08. März 2000 beschlossen.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1996 bis 1999, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, durchschnittliche Betriebskosten für Grundstücke mit Mietwohn- und -geschäftshäusern in den nachfolgenden Tabellen, gegliedert nach Baujahrsgruppen, Jahr und Ausstattungsmerkmalen, zusammengefasst. Sie können zum Beispiel für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 15 bis 20 der WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlichen entstehenden Betriebskosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden.

Zahlendarstellung

In den Tabellen geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mittelwerte und die normal gedruckten die 5%- bzw. 95%-Perzentile der Einzelwerte wieder.

Tabelle 1

Baujahre bis 1918 (Altbauten)				
Ausstattung	Betriebskosten DM/m² monatlich			
	1996	1997	1998	1999
Insgesamt	2,08 1,66-2,71	2,17 1,62-2,81	2,21 1,62-2,94	2,25 1,68-3,07
OH, IT, PT	1,85¹	2,19¹	2,27¹	2,13¹
OH und ZH, IT und/oder PT oder OH, Bad, IT und/oder PT	2,04	2,09	2,17	2,13
OH und ZH, Bad, IT und/oder PT oder ZH, IT und/oder PT	2,17	2,17	2,17	2,25¹
ZH, Bad, IT	2,34	2,35	2,31	2,42¹

¹ Die Werte haben wegen geringer Zahl ausgewerteter Daten nur bedingte Aussagekraft (< 10 Datensätze).

OH = Ofenheizung
ZH = Zentralheizung
IT = Innentoilette
PT = Podesttoilette

Tabelle 2

Baujahre von 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)				
Ausstattung	Betriebskosten DM/m² monatlich			
	1996	1997	1998	1999
Insgesamt	1,98 1,76-2,74	1,98 1,76-2,74	2,31 1,93-2,96	2,61 1,93-2,96
OH und ZH, IT und/oder PT oder OH, Bad, IT und/oder PT	1,88¹	-	2,00¹	2,31¹
OH und ZH, Bad, IT und/oder PT oder ZH, IT und/oder PT	1,85¹	2,17¹	2,20¹	2,83¹
ZH, Bad, IT	-	2,25¹	2,51¹	2,77¹

¹ Die Werte haben wegen geringer Zahl ausgewerteter Daten nur bedingte Aussagekraft (< 10 Datensätze).

OH = Ofenheizung
ZH = Zentralheizung
IT = Innentoilette
PT = Podesttoilette

Wo sind die durchschnittlichen Betriebskosten veröffentlicht?

Die hier dargestellten durchschnittlichen Betriebskosten wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 31. März 2000 Seite 1068 veröffentlicht.