

Achtung! – bei AGVGA-Modell abweichende Rundungsvorgabe bei den Instandhaltungskosten!

1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, gemäß Anl. 1, EW-RL 2015

Entsprechend den Werten der II. Berechnungsverordnung mit jährlicher Anpassung auf Basis des Verbraucherpreisindex Deutschland; Bezugsgrößen = Werte von 2002, Anpassung über **Oktober-Index!** (gültig immer dann, wenn die EW-RL 2015, Anlage 1 **modellkonform** zur Anwendung kommt)

a) Verwaltungskosten in € - nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV

2002 (Ausgangswert)	2015 s. EW- DI	2017	2018	2019	2020 (ab 1.1.)	jährliche Anpassung, siehe EW-RL, S. 11 und 12, kaufmännisch runden, d.h. Rundung nach der 3. Nachkommastelle, Rest entfällt!	
bis 230,-		284,-	288,-	295,-	299,-		jährlich, je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275,-		339,-	344,-	353,-	358,-		jährlich je Eigentumswohnung
30,-		37,-	38,-	39,-	39,-		jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

b) Instandhaltungskosten in € - nach § 28 Abs. 2 Nummer 2 und Abs. 5 II. BV

Zur Vermeidung von Wertsprüngen, insbesondere bei den Übergängen der in § 28 II. BV genannten Werte, wird für die Instandhaltungskosten nur der Wert für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, übernommen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung erfolgt nicht. Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

2002 (Ausgangswert)	2015 s. EW-RL	2017	2018	2019	2020 (ab 1.1.)	jährliche Anpassung, siehe EW-RL, S. 11 und 12, kaufmännisch runden!	
9,-		11,-	11,-	12,-	12,00 11,70 in NRW*		jährlich, je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen ⁶ von den Mietern getragen werden
68,-		84,-	85,-	87,-	88,00 in NRW*		jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

c) Mietausfallwagnis – 2 vom Hundert des marktüblichen erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung (vgl. § 29 II. BV)

Hinweise zur Berechnung (in vorstehenden Angaben ist die Indizierung bereits erfolgt):

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 = Grundlage für 2002 (Basis 2010) beträgt **87,5**.

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 = Grundlage für 2002 (Basis 2015) beträgt **81,6**.

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2017 = Grundlage für 2018 (Basis 2010) beträgt 109,6.

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2018 = Grundlage für 2019 (Basis 2010) beträgt 112,3.

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2019 = Grundlage für 2020 (Basis 2015) beträgt **106,1**.

Achtung!
Der VPI hat jetzt Basis-jahr **2015**

Beispiel: Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten für ein Einfamilienhaus (Stichtag 2020, Basisj. 2015):

$230 \text{ €} \times 106,1 \div 81,6 = 230 \text{ €} \times 1,3002451 = 295,19 \text{ €}$, kaufmännisch gerundet = **299 €**

2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung, gemäß Anl. 1, EW-RL 2015

a) Verwaltungskosten – 3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

b) Instandhaltungskosten – siehe EW-RL, Anlage 1

Die Instandhaltungskosten für gewerblich genutzte Immobilien werden nach EW-RL als Prozentsatz der Instandhaltungskosten aus dem wohnwirtschaftlichen Bereich angegeben.

Hier ist anhand der EW-RL **je nach Mietvertrag, Objektart und Nutzung** eine Einordnung vorzunehmen, die bei den Instandhaltungskosten im Ergebnis zwischen 30 und 100 Prozent der wohnwirtschaftlichen Instandhaltungskosten beträgt.

c) Mietausfallwagnis – 4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Der hier für die gewerbliche Nutzung angegebene Modellwert für das Mietausfallwagnis entspricht dem bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert.

⁶Im Hinblick auf die Frage, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, wird auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 (.....) zur Unwirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hingewiesen (vgl. EW-RL, Fußnote Anlage1).

*Bei Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach dem Modell der AGVGA (in NRW) sind – abweichend von den Vorgaben der EW-RL – Besonderheiten zu beachten, die im AGVGA-Modell genauer beschrieben sind. So sollen die Instandhaltungskosten auf eine Stelle hinter dem Komma und nicht auf volle Euro gerundet werden.

Darüber hinaus gibt es von der EW-RL abweichende Vorgaben zu Instandhaltungskosten für Garagen, Carports und Stellplätze.

Achtung:

Es wird daher empfohlen, im jeweiligen GAA-Bereich die entsprechenden Modellwerte entweder im Grundstücksmarktbericht oder durch telefonische Rücksprache zu recherchieren, um diesbezüglich keine Verfahrensfehler durch Missachtung der Modellkonformität zu riskieren.