

1 Bewirtsch.kosten für Wohnnutzung, gem. Anl. 1, EW-RL 2015 entspricht ImmoWertV 2021, Anl. 3

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 eines der vorgenannten Regelwerke **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	2019	2020	2021	2022 (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,-		295,-	299,-	298,-	312,-		jährlich, je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275,-		353,-	358,-	357,-	373,-		jährlich je Eigentumswohnung
30,-		39,-	39,-	39,-	41,-		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	2019	2020	2021 (ab 1.1.)	2022 (ab 1.1.)	jährliche Anpassung, siehe EW-RL, S. 11 und 12, kaufmännisch runden!	
9,-		12,-	12,00 11,70 in NRW*	12,00 11,70 in NRW*	12,20 12,00*		jährlich, je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen ⁶ von den Mietern getragen werden
68,-		87,-	88,00 in NRW*	88,00 in NRW*	92,00 in NRW*		jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

* vgl. Anmerkungen S. 2

c) Mietausfallwagnis – 2 vom Hundert des marktüb. 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 2018 = Grundlage für 2019 (Basis 2010) beträgt 112,3.

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2020 = Grundlage für 2021 (Basis 2015) beträgt 105,9

Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2021 = Grundlage für 2022 (Basis 2015) beträgt 110,7

Achtung!
Der VPI hat
inzw. Basis-
jahr 2015

Beispiel: Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten für ein Einfamilienhaus (Stichtag 2022, Basisj. 2015):

$230 \text{ €} \times 110,7 \div 81,6 = 230 \text{ €} \times 1,35661 = 312,022 \text{ €}$, kaufmännisch gerundet = **312 €**

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.

Für die **Instandhaltungskosten – gewerbliche Nutzung – nach ImmoWertV 2021, Anlage 3** gilt analog:

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die

30 Prozent	Instandhaltung für „Dach und Fach trägt. für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach trägt.
------------	---

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.

Nach neuer ImmoWertV 2021 werden die Instandhaltungskosten für Wohnnutzung immer auf eine Nachkommastelle gerundet.

Im Jahr 2022 ist allerdings zu beachten, dass die Gutachterausschüsse ihre Kaufpreisauswertungen und somit auch die Modelle vermutlich noch nicht auf die neue ImmoWertV umgestellt haben.

Achtung:

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

Abschließender Hinweis:

Die vorstehenden Angaben sind nach Abgleich mit allen genannten Quellen und den Indexierungsergebnissen eines renommierten Sachverständigenkollegen korrekt.

Die Haftung ist ausgeschlossen.