

Neue Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ab 01.01.2017

I. Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):	
bis 284,63 €	jährlich je <i>Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude</i>
bis 340,31 €	jährlich je <i>Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach §41 Abs. 2 II. BV</i>
bis 37,12 €	jährlich für <i>Garagen oder ähnliche Einstellplätze</i>
<p>Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat.</p>	
II. Instandhaltungskosten nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):	
bis 8,78 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>weniger als 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 11,14 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 14,23 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 32 Jahre</i> zurück liegt.
<p>Im Falle einer <i>Modernisierung der baulichen Anlage</i>, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.</p>	

Zu- und Abschläge:	
abzüglich 0,24 €	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,30 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt
zuzüglich 1,24 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 10,51 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.	
Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen:	
bis 84,16 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II. BV)
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.	
III. Mietausfallwagnis nach §29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR): Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:	
2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken
Hinweis zur Berechnung: Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2016 [2010=100] beträgt 107,9, der Verbraucherpreisindex für Oktober 2013 [2010=100] beträgt 105,9. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zwischen Oktober 2016 und Oktober 2013 liegt bei rd. 1,89 %. Die bislang gültigen Bewirtschaftungskosten vom 01.01.2014 erhöhen sich um rd. 1,89 % (Multiplikator 1,01888574).	
Beispielrechnung: Verwaltungskosten jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude zum 01.01.2014 rd. = bis 279,35 € Erhöhung um rd. x 1,89 % zum 01.01.2017 rd. = bis 284,63 €	
Die nächste Veränderung ist für den 01.01.2020 vorgesehen. Maßgeblich für diese Veränderung ist die Änderung des Verbraucherpreisindex, die im Oktober 2019 gegenüber dem Oktober 2016 eingetreten sein wird.	