

**1 Bewirtsch.kosten für Wohnnutzung, gem. ImmoWertV 2021, Anl. 3, (entspr. 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 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)	EW-RL	2020	2021 (ab 1.1.)	2022 (ab 1.1.)	2023 (ab 1.1.)	
bis 230,-	2015 s. EW-RL	299,-	298,-	312,-	344,-	jährliche Anpassung, siehe ImmoWertV2021, Anl. 3, kaufmännisch runden, bei Inst.haltung WF auf 2 Kommastellen, sonst volle €
275,-		358,-	357,-	373,-	412,-	jährlich, je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,-		39,-	39,-	41,-	45,-	jährlich je Eigentumswohnung
						jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

b) Instandhaltungskosten in € - nach § 28 Abs. 2 Nummer 2 und Abs. 5 II. BV						
2002 (Ausgangswert)	EW-RL	2020	2021 (ab 1.1.)	2022 (ab 1.1.)	2023 (ab 1.1.)	
9,-	2015 s. EW-RL	12,00 <i>in NRW*</i>	12,00 <i>in NRW*</i>	12,20 <i>in NRW*</i>	13,48 <i>in NRW*</i>	jährliche Anpassung, siehe EW-RL, S. 11 und 12, kaufmännisch runden!
68,-		88,- <i>in NRW*</i>	88,- <i>in NRW*</i>	92,- <i>in NRW*</i>	102,- <i>in NRW*</i>	jährlich, je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen <sup>6</sup> von den Mietern getragen werden
						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 2022 = Grundlage für 2023 (**Basis 2015**) beträgt **122,2**.

Achtung!  
VPI<sub>2002</sub> hatte Basisjahr 2010  
VPI<sub>aktuell</sub> hat Basisjahr 2015

**Beispiel:** Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten für ein Einfamilienhaus (Stichtag 2023, Basisj. 2015):

**230 €** x 122,2 ÷ 81,6 = 230 € x 1,497549 = 344,44 €, kaufmännisch gerundet = **344 €**

**2 Bew.kosten für gewerbliche Nutzung, gem. ImmoWertV 2021, Anl. 3, (entspr. Anl. 1, EW-RL 2015)**

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

**b) Instandhaltungskosten**

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

Hier war 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 Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 Prozent 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.

<sup>6</sup>Im 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 zwei Nachkommastellen gerundet.

Ab dem Jahr 2022 ist allerdings vorläufig noch zu beachten, dass die Gutachterausschüsse ihre Kaufpreisauswertungen und somit auch die Modelle eventuell 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, der Fachliteratur (Kleiber digital, Stand Februar 2023) und den Indexierungsergebnissen eines renommierten Sachverständigenbüros korrekt. Die Haftung ist ausgeschlossen.*