

Bewirtschaftungskosten nach II. BV gültig ab 1.1.2005

I. Verwaltungskosten nach §26 Abs. 2 und 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):

- bis 240,37 € jährlich je *Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude*
- bis 286,27 € jährlich je *Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts* nach §41 Abs. 2 II. BV
- bis 31,35 € jährlich für *Garagen oder ähnliche Einstellplätze*

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.

II. Instandhaltungskosten nach §28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):

- bis 7,42 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *weniger als 22 Jahre* zurück liegt
- bis 9,41 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 22 Jahre* zurück liegt
- bis 12,02 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 33 Jahre* zurück liegt

Im Falle einer *Modernisierung der baulichen Anlage*, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

Zu- und Abschläge:

- abzüglich 0,21 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. §1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
- abzüglich 1,10 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. §28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt
- zuzüglich 1,05 € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
- zuzüglich bis 8,88 € jährlich je m² 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 71,07 € 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