



HAUSEXPERTE24.DE

IMMOBILIENBERATUNG - WERTERMITTLUNG
SCHIMMELPILZBEGUTACHTUNG - BAUBIOLOGIE

Bewirtschaftungskosten



 **Sparkassenakademie
Nordrhein-Westfalen**



Stand: 01.01.2023

Sachverständigenbüro Hartmut Häusler
HausExperte24.de / OSTSEEgutachter.de

Die Bewirtschaftungskosten

Beim Ertragswertverfahren, welches insbesondere dann zur Anwendung kommt, wenn es sich bei der zu bewertenden Immobilie um eine Immobilie handelt, bei dem die Renditeerwartung des Eigentümers im Vordergrund steht (z. B. Mehrfamilienhaus), müssen die nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten von den Erträgen (Mieteinnahmen) abgezogen werden. Dahinter steckt die Überlegung, dass diese Kosten die Rendite schmälern und somit auch zu einem geringeren Wert der Immobilie führen, denn bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer der Immobilie werden weniger Erträge generiert.

Der Sachverständige hat dabei nach den Regelungen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015) und unter stringenter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität die Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der statistischen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zur Anwendung gebracht hat.

Dieses können entweder die alle drei Jahre an die allgemeine Wertentwicklung anzupassenden Bewirtschaftungskosten der II. Berechnungsverordnung oder die jährlich anzupassenden Sätze der EW-RL 2015 sein.

Der systematische Unterschied beider Berechnungsvorschriften liegt insbesondere darin, dass man bei der Schaffung der Ertragswertrichtlinie, die alle drei Jahre auftretenden Wertsprünge vermeiden wollte. So wurde die Regelung eingeführt, dass eine jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes des Oktobers des Vorjahres zu erfolgen hat. Anschließend sollen die Werte kaufmännisch auf volle Euro gerundet werden. Zumindest ist die Rundungsregel für die Verwaltungskosten in der Ertragswertrichtlinie festgehalten. Für die Instandhaltungskosten ist zwar die Rundung auf volle Euro nicht in der Ertragswertrichtlinie verankert, die einschlägige Wertermittlungsliteratur interpretiert die Vorgaben der Ertragswertrichtlinie jedoch so, dass auch diese Kosten kaufmännisch gerundet werden sollen. (Vgl. Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. Aufl., Köln 2016, S. 65 und ebenso Petersen/Schnoor/Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Aufl., München 2018, S. 210 u. a. m.)

Allerdings gibt es Gutachterausschüsse, die sich an den konkreten Wortlaut der Ertragswertrichtlinie halten und somit unter dem Grundsatz der Modellkonformität eine solche Rundung auf volle Euro wirklich nur für die Verwaltungskosten vorzunehmen sind.

Ein drittes Modell ist das Modell nach Sprengnetter®, welches auch einige Gutachterausschüsse anwenden. Dieses Modell folgt einer anderen Logik. Hier werden die Bewirtschaftungskosten grundsätzlich prozentual dargestellt. Das ist allerdings nicht sachgerecht. Die Höhe der nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten hängt von gänzlich anderen Faktoren ab als der Höhe der Mieten, nämlich beispielsweise von Alter und Art der Immobilie. Aus diesem Grund und aufgrund der lizenzrechtlichen Bedingungen wird dieses Modell hier nicht dargestellt.

Angaben sind ohne Gewähr. Für die Richtigkeit oder eventueller Übertragungsfehler wird keine Haftung übernommen. Quelle: Statistisches Bundesamt. Alle Rechte vorbehalten. Eigene Berechnungen (Umbasierung): Angaben ebenfalls ohne Gewähr.

Die Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung:

BWK nach II. BV bzw. Anl. 3 WertR 2002 (2006)	Einheit	bis 31.12.2004	ab 01.01.2005	ab 01.01.2008	ab 01.01.2011	ab 01.01.2014	ab 01.01.2017	ab 01.01.2020	ab 01.01.2023
1. Verwaltungskosten									
je WE, je Eigenheim	€ / Einheit p. a. bis	230,00 €	240,37 €	254,80 €	264,31 €	279,35 €	284,63 €	298,41 €	343,69 €
je ETW, je WE mit Dauerwohnrecht	€ / Einheit p. a. bis	275,00 €	287,40 €	304,65 €	316,02 €	334,00 €	340,31 €	356,79 €	410,93 €
je Garage o. ä. Einstellplätze	€ / Einheit p. a. bis	30,00 €	31,35 €	33,23 €	37,47 €	36,43 €	37,12 €	38,92 €	44,83 €
2. Instandhaltungskosten									
Wohnung, Bezugfertigkeit < 22 Jahre	€ / qm Wfl. p.a. bis	7,10 €	7,42 €	7,87 €	8,16 €	8,62 €	8,78 €	9,21 €	10,61 €
Wohnung, Bezugfertigkeit >= 22 Jahre	€ / qm Wfl. p.a. bis	9,00 €	9,41 €	9,97 €	10,34 €	10,93 €	11,14 €	11,68 €	13,45 €
Wohnung, Bezugfertigkeit >= 32 Jahre	€ / qm Wfl. p.a. bis	11,50 €	12,02 €	12,74 €	13,22 €	13,97 €	14,23 €	14,92 €	17,18 €
zu 2.) Zu- und Abschläge									
gewerbliche Leistung von Wärme	€ / qm Wfl. p.a.	-	0,20 €	0,21 €	0,22 €	0,23 €	0,24 €	0,24 €	0,29 €
Mieter trägt Kosten der kleinen Instandhaltung	€ / qm Wfl. p.a.	-	1,05 €	1,10 €	1,17 €	1,21 €	1,28 €	1,30 €	1,57 €
Aufzug	€ / qm Wfl. p.a.	+	1,00 €	1,05 €	1,11 €	1,15 €	1,22 €	1,24 €	1,50 €
Vermieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen	€ / qm Wfl. p.a.	+	8,50 €	8,88 €	9,41 €	9,76 €	10,32 €	10,51 €	12,69 €
zu 2.) Instandhaltungskosten inkl. Schönheitsreparaturen									
Garage oder Einstellplatz	€ / Einheit p. a. bis	68,00 €	71,07 €	75,34 €	78,15 €	82,60 €	84,16 €	88,23 €	101,62 €
3. Mietausfallwagnis									
Miet- und gemischt genutzte Grundstücke	in % der NKM p.a.	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Geschäftsgrundstücke	in % der NKM p.a.	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

Die Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswertrichtlinie:

BWK nach EW-RL/ImmoWertV2021	Einheit	Ausgangswert 2002	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Verwaltungskosten											
je Wohnung, je EFH/ZFH	€ / Einheit p. a. bis	230,00 €	280,00 €	281,00 €	284,00 €	288,00 €	295,00 €	299,00 €	298,00 €	312,00 €	344,00 €
je ETW, je WE mit Dauerwohnrecht (entfallen)	€ / Einheit p. a. bis	275,00 €	335,00 €	336,00 €	339,00 €	344,00 €	353,00 €	358,00 €	357,00 €	373,00 €	412,00 €
je Garage o. ä. Einstellplätze	€ / Einheit p. a. bis	30,00 €	37,00 €	37,00 €	37,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	41,00 €	45,00 €
bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	in % der NKM p.a.		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2. Instandhaltungskosten											
Wohnung (Bezugfertigkeitgrenzen entfallen)	€ / qm Wfl. p.a. bis [gemäß EW-RL]	9,00 €	10,97 €	11,01 €	11,10 €	11,27 €	11,55 €	11,70 €	11,68 €	12,21 €	13,48 €
Wohnung (Bezugfertigkeitgrenzen entfallen)	€ / qm Wfl. p.a. bis [gemäß ImmoWertV2021]									12,20 €	13,50 €
Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	in % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SB-Verbrauchermärkte u. ä.	in % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Lager-, Logistik, Produktionshallen u. ä.	in % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung		30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
zu 2.) Zu- und Abschläge											
Vorgabe eines konkreten Betrages entfallen			k. A.								
zu 2.) Instandhaltungskosten inkl. Schönheitsreparaturen											
Garage oder Einstellplatz	€ / Einheit p. a. bis [gemäß EW-RL]	68,00 €	82,92 €	83,15 €	83,85 €	85,17 €	87,27 €	88,42 €	88,25 €	92,25 €	101,83 €
Garage oder Einstellplatz	€ / Einheit p. a. bis [gemäß ImmoWertV2021]									92,30 €	101,80 €
3. Mietausfallwagnis											
Miet- und gemischt genutzte Grundstücke	in % der NKM p.a.		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Geschäftsgrundstücke	in % der NKM p.a.		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
4. Anpassungsregelung											
mittels Verbraucherpreisindex											
jeweils Oktober des Vorjahres	zum Basisjahr 2010 = 100		Okt 2014	Okt 2015	Okt 2016	Okt 2017	Okt 2018	Okt 2019	Okt 2020	Okt 2021	Okt 2022
	zum Basisjahr 2015 = 100		106,7	107,0	107,9	109,6	112,3				
Basis: Verbraucherpreisindex Okt. 2001	zum Basisjahr 2010 = 100		87,5	87,5	87,5	87,5	87,5				
	zum Basisjahr 2015 = 100							81,6	81,6	81,6	81,6

Die Berechnung hier an einem Beispiel erklärt:

Die Verwaltungskosten von 344,00 € für eine Wohnung / ein Ein- oder Zweifamilienhaus ergeben sich durch folgende Berechnung:

$$230 \text{ € (Ausgangswert 2002)} \times \frac{122,2 \text{ (VPI Okt. 2022)}}{81,6 \text{ (VPI Okt. 2001)}} = rd. 344 \text{ €}$$

Diese Berechnung ist nun für jede Kostengruppe vorzunehmen. Dabei sollen nach strenger Auslegung der Berechnungsvorschrift nur die Verwaltungskosten kaufmännisch auf volle Euro gerundet werden. Eine Rundung der Instandhaltungskosten auf volle Euro, ist dem Textlaut der EW-RL 2015 nicht entnehmbar. Von daher sollte stets geprüft werden, welche Ansätze der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte gewählt hat. (Grundsatz der Modellkonformität)

Nach der neuen ImmoWertV2021 sind die Instandhaltungskosten auf 1 Nachkommastelle zu runden, also 13,50 € statt 13,48 € für 2023.

Impressum und Kontakt:

Unternehmen: HausExperte24.de eMail: info@hausexperte24.de
Gutachterbüro H. Häusler Web: www.hausexperte24.de

Büro Plau am See: Am Köpken 30 D - 19395 Plau am See
(Zentrale) Tel.: +49 (0)38735 / 499 330 eFax: +49 381 80 11 90 51
eMail: plau@hausexperte24.de

Büro Rostock: Schutower Ringstr. 6, R. 216 D - 18069 Rostock
(unselbständige Tel.: +49 (0)381 / 54 84 99 23 eFax: +49 381 80 11 90 51
Zweigstelle) eMail: info@ostseegutachter.de
Web: www.ostseegutachter.de

Büro Berlin: D - 16540 Hohen Neuendorf bei Berlin
(unselbständige Tel.: +49 (0)30 / 98 32 24 60 eFax: +49 381 80 11 90 51
Zweigstelle) eMail: berlin@hausexperte24.de

Rechtsform: Freier Beruf gem. § 18 EstG
Handelsregister: entfällt, kein Eintrag
USt.-ID: DE322499228

Versicherung: Unternehmenshaftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht-
versicherung bei der Allianz Versicherung AG (Geltungsbereich:
Deutschland).

Berufs- und Fachverbänden: Mitglied im Deutschen Gutachter- und Sachverständigenverband
e.V. (DGSV), Bundesgeschäftsstelle: Barbarossastr. 58, D-09112
Chemnitz
Mitglied im Bundesverband Deutscher Sachverständiger und
Fachgutachter e. V. (BDSF), Postfach 1227, D-79547 Weil am Rhein

