

Jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten

Gemäß Anlage 3 III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 sind die Bewirtschaftungskosten jährlich anzupassen.

Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Basiswerte werden in der Anlage 3 III Satz 3 ImmoWertV aufgeführt. Sie stammen ursprünglich aus § 26 Absatz 2 II. Berechnungsverordnung und wurden in die ImmoWertV übernommen.

Beispielrechnung:

Das nachstehende Beispiel zeigt ausgehend von den Werten für das Jahr 2002 (vgl. Anlage 3 III Satz 3 ImmoWertV) die Berechnungsmethodik für die Ermittlung der jährlichen Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2024. Entsprechend zu verfahren ist bei der Ermittlung der übrigen Kostenarten.

Achtung: Das Bezugsjahr für den Index=100 hat sich von 2015 auf 2020 geändert!

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung im Jahr 2002	230,00 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)	77,1
Verbraucherpreisindex Oktober 2023 (2020 = 100)	117,8

$$\begin{aligned}
 \text{Verwaltungskosten 2024} &= \text{Verwaltungskosten 2002} \times \frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}} \\
 \text{Verwaltungskosten 2024} &= 230 \text{ €} \times \frac{117,8}{77,1} \\
 &= 351,41 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Für die Verwendung in der Wertermittlung werden die Verwaltungskosten kaufmännisch auf 1 Euro gerundet.

351 €

Aus dieser Berechnung ergeben sich folgende Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten:

Jahr	Verwaltungskosten für Wohnnutzung [€]			Instandhaltungskosten		Verbraucherpreisindex			
	je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus	je Eigentumswohnung	je Garagen- oder Einstellplatz	je m ² Wohnfläche [€/m ²]	je Garagen- oder Einstellplatz [€]	Oktober im Jahr	Index (2010=100)	Index (2015=100)	Index (2020=100)
2002	230	275	30	9	68	2001	87,5	81,6	77,1
2021 gem. ImmoWertV Anlage 3 I + II	298	357	39	11,70	88	2020		105,9	99,9

Von 2015 bis 2021 wurde die Berechnung der Bewirtschaftungskosten in der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) geregelt. Diese Berechnungsregel wurde in die ImmoWertV übernommen.

Ausgehend von in der Anlage 3 III ImmoWertV genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben sich folgende Beträge für die Folgejahre:

Jahr	Verwaltungskosten für Wohnnutzung [€]			Instandhaltungskosten		Verbraucherpreisindex			
	je Wohnung bzw. Ein- und Zweifamilienhaus	je Eigentumswohnung	je Garagen- oder Einstellplatz	je m ² Wohnfläche [€/m ²]	je Garagen- oder Einstellplatz [€]	Oktober im Jahr	Index (2010=100)	Index (2015=100)	Index (2020=100)
2015 gem. Anl.1 EW-RL	280	335	37	11,00	83	2014	106,7		
2016	281	336	37	11,00	83	2015	107,0		
2017	283	339	37	11,10	84	2016	107,9		
2018	288	344	38	11,30	85	2017	109,6		
2019	295	353	39	11,60	87	2018	112,3		
2020	299	358	39	11,70	88	2019		106,1	
2021 gem. ImmoWertV Anlage 3 I + II	298	357	39	11,70	88	2020		105,9	
2022	312	373	41	12,20	92	2021		110,7	
2023	344	412	45	13,50	102	2022		122,2	
2024	351	420	46	13,80	104	2023			117,8

Quelle für Verbraucherpreisindex

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61111-0002&startjahr=1991>