



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## ANPASSUNG DER VERWALTUNGSKOSTEN- UND INSTANDHALTUNGSKOSTENPAUSCHALEN NACH §§ 26/28 DER ZWEITEN BERECHNUNGSVERORDNUNG (II. BV) ZUM 1. JANUAR 2008

15.11.2007      Fachinformation

Nach § 26 Abs. 4 II. BV in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2349) und § 28 Abs. 5a II. BV verändern sich die Pauschalbeträge für die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten im Abstand von jeweils drei Jahren um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland verändert hat. Maßgeblich hierfür ist jeweils die Veränderung des der Anpassung der Pauschalen vorausgehenden Oktober-Indexes gegenüber dem Oktober-Index drei Jahre zuvor. Zuletzt erfolgte die Anpassung zum 1. Januar 2005 (siehe unser Schreiben vom 11. November 2004). Die nächste Anpassung erfolgt zum 1. Januar 2008. Für diese Anpassung ist die Veränderung des Verbraucherpreisindex maßgeblich, die im Oktober 2007 gegenüber dem Oktober 2004 eingetreten ist. Das Statistische Bundesamt hat jetzt den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2007 veröffentlicht, so dass hiermit die Grundlage für die Neuberechnung der Pauschalen gegeben ist. Die der Neuberechnung der Pauschalen zugrunde zu legende Veränderung des Verbraucherpreisindex ergibt sich aus folgender Berechnung: Verbraucherpreisindex Oktober 2004 = 106,6 (Basis 2000 = 100) Verbraucherpreisindex Oktober 2007 = 113,0 (Basis 2000 = 100) Veränderung 6,4 Punkte Die Veränderung des Verbraucherpreisindex um 6,4 Punkte entspricht einer Veränderung um 6,0 Prozent. Dies ist der Prozentsatz, um den sich die Pauschalen zum 1. Januar 2008 verändern. Auf dieser Basis errechnen sich - kaufmännisch gerundet - folgende ab 1. Januar 2008 höchstens ansetzbare Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen:

| Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) | bisher (€) | neu (€) |
|---------------------------------|------------|---------|
| je Wohnung jährlich             | 240,37     | 254,79  |
| je Garagen- oder Einstellplatz  | 31,35      | 33,23   |

Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres

| bisher (€)                         | neu (€) |
|------------------------------------|---------|
| weniger als 22 Jahre zurückliegend | 7,42    |
| mindestens 22 Jahre zurückliegend  | 9,97    |
| mindestens 32 Jahre zurückliegend  | 12,02   |
| mindestens 32 Jahre zurückliegend  | 12,74   |

Verringerung bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (§ 28 Abs. 2 Satz 2 II. BV) 0,21 0,22 Erhöhung bei vorhandenem Aufzug (§ 28 Abs. 2 Satz 3 II. BV) 1,05 1,11 Verringerung, wenn Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen tragen (§ 28 Abs. 3 II. BV) 1,10 1,17 Ansatz für Kosten der Schönheitsreparaturen, wenn der Vermieter sie trägt (§ 28 Abs. 4 II. BV) 8,88 9,41 Je Garagen- oder Einstellplatz (§ 28 Abs. 5 II. BV) 71,07 75,33

Für Mitgliedsunternehmen mit älteren Sozialwohnungsbeständen im Westteil Berlins ist zu beachten, dass sich die Instandhaltungskostenpauschalen nach § 28 Abs. 2 II. BV zusätzlich erhöhen, wenn die Bezugsfertigkeitsjahrgänge der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskostenpauschale aufrücken. Im Jahr 2008 sind die Bezugsfertigkeitsjahrgänge 1986 und 1976 betroffen. Für diese erhöht sich die bisherige Instandhaltungskostenpauschale unter Berücksichtigung der Anpassung durch die Verbraucherpreisindexveränderung wie folgt:

| Bezugsfertigkeit  | 01.01. bis 31.12.1986 | 01.01. bis 31.12.1976               |
|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| von 7,42 Euro auf | 9,97 Euro             | je Quadratmeter Wohnfläche jährlich |
| von 9,41 Euro auf | 12,74 Euro            | je Quadratmeter Wohnfläche jährlich |

Auch auf die im Rahmen der Lastenberechnung z. B. für Eigentümer eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung gemäß § 40 ff. II. BV ansetzbaren Bewirtschaftungskosten wirkt sich die Änderung der Pauschalen aus. Danach können bei der Lastenberechnung als Ausgaben für die Instandhaltung ab dem 1. Januar 2008 die um die Verbraucherpreisindex-Veränderung angepassten

Instandhaltungskostenpauschalen angesetzt werden (§ 41 Abs. 1 Nr. 3 II. BV). Der als Ausgaben für die Verwaltung ansetzbare Betrag von zurzeit 287,40 Euro jährlich erhöht sich zum 1. Januar 2008 ebenfalls um 6,0 Prozent auf 304,64 Euro (§ 41 Abs. 2 II. BV). Wenn die aufgrund der Index basierten Veränderungen mögliche Mieterhöhung zum 1. Januar 2008 wirksam werden soll, muss die entsprechende Erhöhungserklärung den Mietern gemäß § 10 Abs. 2 WoBindG spätestens am 15. Dezember 2007 zugegangen sein. Soweit mietvertraglich die jeweils gesetzlich zulässige Miete vereinbart wurde, ist auch eine rückwirkende Mieterhöhung möglich.

<https://bbu.de/beitraege/anpassung-der-verwaltungskosten-und-instandhaltungskostenpauschalen-nach-ssss-2628-der-zweiten-berechnung-sverordnung-ii-bv-zum-1-januar-2008>