

## Zweite Berechnungsverordnung (II. BV): Anpassung der Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zum 01.01.2023

Im Rahmen der Kostenmiete für preisgebundene Wohnungen verändern sich gemäß § 26 Abs. 4 II. BV und § 28 Abs. 5a II. BV die ansetzbaren Pauschalen für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten alle drei Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Maßgeblich hierfür ist die Veränderung im Oktober 2022 gegenüber Oktober 2019. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Verbraucherpreisindex von Oktober 2019 (106,1 = 100%) bis Oktober 2022 (122,2 = 115,1744%) um 15,1744%. Auf dieser Basis gelten ab 01.01.2023 die folgenden Pauschalen für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (Angaben pro Jahr):

### Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)

	bisher	neu
je Wohnung	298,41 €	<b>343,69 €</b>
je Garage oder Einzelstellplatz	38,92 €	<b>44,83 €</b>

### Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

	bisher	neu
Bezugsfertigkeit (§ 28 Abs. 2 Satz 1 II. BV)		
weniger als 22 Jahre zurückliegend	9,21 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>10,61 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
mindestens 22 Jahre zurückliegend	11,68 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>13,45 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
mindestens 32 Jahre zurückliegend	14,92 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>17,18 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Verringerung bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (§ 28 Abs. 2 Satz 2 II. BV)	-0,25 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>-0,29 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Erhöhung bei vorhandenem Aufzug (§ 28 Abs. 2 Satz 3 II. BV)	1,30 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>1,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
Verringerung bei Tragung der Kosten für kleine Instandhaltungen durch den Mieter (§ 28 Abs. 3 II. BV)	-1,36 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>-1,57 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Ansatz bei Tragung der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter (§ 28 Abs. 4 II. BV)	11,02 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>12,69 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
je Garagen- oder Einstellplatz (§ 28 Abs. 5 II. BV)	88,23 €	<b>101,62 €</b>

Die Instandhaltungskostenpauschalen erhöhen sich aufgrund der Änderung der Baualterklassen zum 01.01.2023 wie folgt:

Bezugsfertigkeit 01.01.-31.12.2001: von 9,21 € auf 13,45 € je m<sup>2</sup> Wfl. jährlich

Bezugsfertigkeit 01.01.-31.12.1991: von 11,68 € auf 17,18 € je m<sup>2</sup> Wfl. jährlich  
ggf. zuzüglich der Berücksichtigung der oben genannten Zu- und Abschläge

Aufgrund dieser Veränderungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergibt sich auch eine Veränderung des Mietausfallwagnisses (§ 29 II. BV).

Zur Erhöhung der Kostenmiete ist eine einseitige Mieterhöhungserklärung gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWoBindG erforderlich. Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter bis zum 15. Dezember 2022 zugegangen sein, damit die Mieterhöhung zum 01.01.2023 wirksam wird (Art. 11 Abs. 2 BayWoBindG).