

Zweite Berechnungsverordnung (II.BV): Anpassung der Instandhaltungskostenpauschalen für die „Grenzjahrgänge“ 2002 und 1992

§ 28 II. BV bestimmt die Höhe der Instandhaltungskostenpauschale, die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete für preisgebundene Wohnungen angesetzt werden darf.

Neben der alle drei Jahre erfolgenden Anpassung auf Grundlage der Verbraucherpreisindex-Veränderung (zuletzt zum 1. Januar 2023) rücken die jeweiligen „Grenzjahrgänge“ der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe bei Erreichen der „Altersgrenze“ in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskostenpauschale auf. Aktuell gelten für die Baualtersgruppen folgende Instandhaltungskostenpauschalen (§ 28 Abs. 2 S. 1, 5a II. BV):

weniger als 22 Jahre zurückliegend: 10,61 €/m²/a

mind. 22 Jahre zurückliegend: 13,45 €/m²/a

mind. 32 Jahre zurückliegend: 17,18 €/m²/a

Aufgrund dieser Staffelung sind die Wohnungen im Laufe der Zeit und in Abhängigkeit der Bezugsfertigkeit in die nächst höhere Baualtersklasse einzuordnen. Im Jahr 2024 sind hiervon die Wohnungen mit den Baujahren 2002 und 1992 betroffen. Für diese erhöht sich die Instandhaltungskostenpauschale wie folgt:

Bezugsfertigkeit 01.01. bis 31.12.2002 von 10,61 Euro auf 13,45 Euro pro m² Wohnfläche/Jahr

Bezugsfertigkeit 01.01. bis 31.12.1992 von 13,45 Euro auf 17,18 € pro m² Wohnfläche/Jahr

Bei diesen Pauschalen sind gegebenenfalls noch die Zu- und Abschläge gemäß § 28 Abs. 2 S. 2 und 3, Abs. 3 II. BV zu berücksichtigen.

Zur Erhöhung der Kostenmiete ist eine einseitige Mieterhöhungserklärung gemäß Art. 11 Abs. 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) erforderlich. Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter bis spätestens zum 15.12.2023 zugegangen sein, damit die Mieterhöhung zum 01.01.2024 wirksam wird (Art. 11 Abs. 2 BayWoBindG).