

Erläuterungen zur Berechnung der Bewirtschaftungskostenpauschale

1. Verwaltungskostenpauschale (§ 26 der II. Berechnungsverordnung)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Die Verwaltungskostenpauschale richtet sich nach § 26 Abs. 3 und 4 der II. Berechnungsverordnung. Hier ist ein Maximalbetrag festgelegt, der alle drei Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst wird. Ab dem 01.01.2020 gilt ein Höchstbetrag von 38,92 Euro.

Bislang wurde eine Pauschale von 26,00 Euro angesetzt. Aufgrund der gestiegenen Kosten, insbesondere durch die Kosten des Gebäudemanagements, wird eine Erhöhung der Pauschale auf 38,92 Euro vorgeschlagen.

2. Eigenleistungen Hausmeister

Für die Berechnung der Bewirtschaftungskostenpauschale wird der Aufwand der Hausmeister für die Pflege der Außenanlagen und den Winterdienst berücksichtigt.

Der Aufwand für die Reinigung der Parkhäuser wurde nicht berücksichtigt, da vertragsgemäß die Reinigung der Stellplätze selbst den Dauernutzungsberechtigten obliegt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wird der Aufwand für die Unterhaltung der technischen Anlagen, da diese ganz überwiegend den Kurzparkern zuzurechnen ist.

3. Instandhaltungskostenpauschale (§ 28 der II. Berechnungsverordnung)

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist.

Die Instandhaltungskostenpauschale richtet sich nach § 28 der II. Berechnungsverordnung. Gemäß § 28 Abs. 5 und Abs. 5a dürfen für Garagen oder ähnliche Einstellplätze als Instandhaltungskosten einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen ab 01.01.2020 höchstens 88,23 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden.

Bisher erfolgte eine Abrechnung von 28,50 € je Stellplatz. Durch die Sanierung des Parkhauses, welche auch eine umfassende Instandsetzung/Instandhaltung beinhaltete, sollte der Maximalbetrag veranschlagt werden. Die Sanierungskosten stehen aktuell noch

nicht in voller Höhe fest. Bislang wurden Kosten in Höhe von ca. 2.000.000 Euro gebucht. Selbst wenn man hiervon nur 50 % als reine Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten berücksichtigt, würde der jährliche Abschreibungsbetrag bei einer Rest-Abschreibungsdauer von 21 Jahren den Höchstbetrag von 84,16 Euro je Stellplatz überschreiten.