

Inhaltsverzeichnis



KAPITEL 1

Entscheidung für den Wohnungskauf

8 Die eigenen vier Wände

- 8 Sicherheit und Geborgenheit
- 9 Gestaltungsmöglichkeiten
- 10 Unabhängigkeit vom Vermieter
- 10 Auswahl auf dem Wohnungsmarkt

11 Wirtschaftliche Überlegungen

- 11 Wohnvorteil als Selbstnutzer
- 11 Kapitalanlage und Vermietung
- 12 Altersvorsorge
- 13 Eigentumsförderung

14 Nachteile vom Kauf

- 14 In die Zukunft denken
- 15 Bürokratischer Aufwand
- 15 Kaufnebenkosten
- 16 Grundsteuer

18 Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus?

- 18 Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung
- 19 Rechtliche Grundlagen
- 20 Besonderheiten in der WEG
- 23 Akteure in der Gemeinschaft

KAPITEL 2

Vorüberlegungen und Suche

28 Die künftige Nutzung

- 28 Selbstnutzung
- 29 Vermietung
- 30 Wechselnde Nutzungsphasen
- 31 Gewerbe in den eigenen Räumen

32 Bestandsimmobilie oder Neubau?

- 32 Eine gebrauchte Wohnung kaufen
- 33 Sonderfall Denkmalschutz
- 34 Zusammenarbeit mit dem Makler
- 35 Zwangsversteigerung
- 36 Erbschaft oder Schenkung
- 37 Mit einer Baugemeinschaft neu bauen oder sanieren
- 38 Neubau vom Bauträger

40 Anforderungen und Wünsche

- 40 Raumbedarf
- 42 Gebäude
- 44 Lage
- 45 Kassensturz

KAPITEL 3

Auswahl und Kauf

48 Prüfung von Kaufobjekten

- 49 Besichtigungen
- 50 Expertenbegleitung
- 50 Baulicher Zustand

52 Energetischer Standard

- 53 Energieausweis und Sanierungsfahrplan
- 57 Verbrauchsdaten der Wohnung
- 57 Vorsicht, Sanierungspflichten!

58 Ein Blick in die Unterlagen

- 58 Grundbuch
- 60 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 61 Die laufenden Geschäfte der WEG
- 63 Beim Neubau: Bau- und Leistungsbeschreibung, Zahlungsplan

64 Stimmt der Preis?

- 64 Überschlagen und vergleichen
- 66 Wertermittlung durch Gutachten
- 70 Geschick verhandeln

71 Eigentumsübergang

- 71 Pflichten des Verkäufers
- 72 Kaufvertrag
- 74 Weitere rechtliche Schritte

KAPITEL 4

Die Finanzierung

78 Die Finanzierung richtig planen

- 78 Das Magische Dreieck der Finanzierungsziele
- 79 Niedriger Zinsaufwand
- 81 Aktuelle Zinskonditionen
- 82 Die beste Zinsbindung wählen
- 85 Hohe Zinsaufschläge vermeiden
- 86 Planmäßige Entschuldung

93 Die Kreditverhandlung

- 93 Finanzierungsplan und Höhe der monatlichen Belastung
- 96 Kreditgespräch auf Augenhöhe
- 97 Beleihungsprüfung der Bank

98 Der Darlehensvertrag

- 99 Bestellung und Eintragung der Grundschulden
- 100 Persönliche Haftung
- 100 Eventuelle Zusatzsicherheiten
- 101 Auszahlung des Darlehens

102 Finanzierung für Selbstnutzer

- 103 Vergleich „Eigentum statt Miete“
- 106 Ziel hohe Eigenkapitalquote
- 108 Eigenkapitalersatzmittel
- 110 KfW-Mittel für Selbstnutzer
- 112 Finanzierungsmix für Selbstnutzer
- 113 Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- 115 Wohn-Riester

120 Vermietete Wohnung richtig finanzieren

- 120 Von der Miete zur Rendite
- 121 Mietrenditen brutto und netto
- 125 Niedrige Eigenkapitalquote
- 126 Niedriger Tilgungssatz
- 127 Zinsbindungsdauer 10 Jahre?
- 128 Der Bauträger geht pleite – was tun?

KAPITEL 5

Verwaltung von Eigentumswohnungen

132 Grundlagen für die Verwaltung

- 133 Die Teilungserklärung
- 133 Der Aufteilungsplan
- 134 Rechte, Pflichten und Kosten
- 135 Die Gemeinschaftsordnung

139 Gemeinschaftseigentum verwalten.

- 139 Rechtliche Grundlagen
- 140 Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

147 Der Wohnungseigentumsverwalter

- 148 Aufgaben im Rahmen der Eigentümerversammlung
- 151 Führen einer Beschlusssammlung
- 152 Wirtschaftsplan und Abrechnung
- 156 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- 160 Bestellung und Verwaltervertrag
- 164 Der Verwaltungsbeirat
- 166 Verwaltung des Sondereigentums

KAPITEL 6

Besonderheiten bei Selbstnutzung

172 Finanzielle und steuerliche Hilfen

- 172 Steuervergütung für haushaltsnahe Dienstleistungen
- 173 Steuervergütung für Handwerkerleistungen
- 173 Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
- 174 Denkmal-Abschreibung
- 175 Bausparförderung
- 175 Lastenzuschuss für bedürftige Selbstnutzer
- 175 Mittel von Ländern, Kommunen und Kirchen

177 Belastung aus Bewirtschaftung

- 177 Betriebskosten
- 180 Verwaltungskosten
- 180 Erhaltungsaufwand und -rücklagen
- 181 Belastung aus Bewirtschaftungskosten
- 181 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung und Kapitaldienst
- 183 Sinkende Belastung durch Sondertilgungen

KAPITEL 7

Besonderheiten bei Vermietung

186 Steuern sparen als Vermieter

- 186 Steuern sparen durch Verluste aus Vermietung
- 190 Steuerpflichtige Mieteinnahmen inklusive Umlagen
- 190 Steuerlicher Schuldzinsenabzug
- 191 Steuerlich abzugsfähige Bewirtschaftungskosten
- 192 Steuerlich abzugsfähige Abschreibungen
- 194 Steuerfreier Veräußerungsgewinn bei Verkauf

195 Vermietung und Bewirtschaftung

- 195 Die Objektauswahl
- 196 Mietpreiskalkulation
- 198 Mietersuche und -auswahl
- 200 Der Mietvertrag
- 202 Betriebskostenabrechnung und Mietverwaltung
- 205 Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters
- 207 Vorgehen bei Mietrückständen

KAPITEL 8

In der eigenen Wohnung

210 Nach der Wohnungsübernahme

- 210 Versicherungen für die eigene Wohnung
- 211 Mängel und Verjährung
- 211 Mitwirkung in der Gemeinschaft

213 Den Wert der Immobilie erhalten und steigern

- 213 Juristische Begriffe
- 216 Energetische Sanierung des
Gemeinschaftseigentums
- 219 Bauliche Maßnahmen im Sondereigentum
- 221 Umbauten

223 Finanzielle Härtefälle

- 223 Wohneigentum als Schonvermögen
- 224 Lastenzuschuss für bedürftige Selbstnutzer
- 224 Eingriffe in Wohneigentum in Sonderfällen

225 Spätere Nutzungswechsel

- 225 Erst Vermietung, dann Selbstnutzung
- 226 Erst Selbstnutzung, dann Vermietung
- 226 Vorübergehende Vermietung oder Selbstnutzung
- 227 Übergabe in der Familie

ANHANG

Service

230 Glossar

251 Stichwortverzeichnis

256 Impressum

→ **Die eigenen vier Wände:** Viele Immobilienkäufer wollen ihr Wohneigentum künftig selbst nutzen. Je nach Lebenssituation planen sie ein Nest für die junge Familie oder ein sicheres, komfortables Zuhause im Alter.

WAS ERFAHRE ICH?

- 8 → Sicherheit und Geborgenheit
- 9 → Gestaltungsmöglichkeiten
- 10 → Unabhängigkeit vom Vermieter
- 10 → Auswahl auf dem Wohnungsmarkt

Das Zuhause ist ein Ort der Zuflucht, ein Hort der Sicherheit. Das gilt für die selbst genutzte Immobilie ganz besonders. Schließlich kann uns die niemand so leicht wegnehmen. Zugleich steht Wohneigentum für Freiheit, manchmal sogar für die Verwirklichung eines Kindheitstraums. Die eigenen vier Wände kann man nach Gusto nutzen und auch gestalten. In einem Haus ist der Spielraum dafür gefühlt unbegrenzt. In einer Eigentumswohnung beschränkt die Gemeinschaft die Möglichkeiten an diversen Stellen. Dazu später mehr.

Sozialwissenschaftler der Universität Hohenheim haben in der Studie „Macht Wohneigentum glücklich?“ hinterfragt, wovon persönliches Glück abhängt. Auf einer Skala von 1 (völlig unwichtig) bis 5 (sehr wichtig) bewerteten die Teilnehmer die Antwort, ein eigenes Haus beziehungsweise eine eigene Wohnung zu haben, mit 3,42 Punkten deutlich über dem Mittelwert. Wohneigentum ist damit eine von

den Basisbedürfnissen wie Gesundheit und finanzieller Sicherheit relativ unabhängige Voraussetzung für Glück, so das Fazit der Forscher. Diese Glücksdimension sei in allen Altersgruppen etwa gleich wichtig, habe jedoch für die Altersgruppe ab 66 eine besondere Bedeutung. In derselben Studie gaben 57 Prozent der befragten Mieter an, ihre Lebensqualität würde sich sehr oder etwas verbessern, wenn sie in ihrer eigenen Immobilie wohnen würden.

Sicherheit und Geborgenheit

Der Rückzug in die eigenen vier Wände ist besonders wichtig in Zeiten von ständigen Veränderungen, technologischen Neuerungen, aber auch Krisen wie Krieg und Klimawandel. Die Autoren des Freizeit-Monitors 2023 der Stiftung für Zukunftsfragen sprechen deshalb vom „Sofa als Epizentrum unserer Freizeit“. Die Gestaltung der Freizeit daheim gewinnt ihrer Einschätzung nach immer mehr an Bedeutung – „als Quelle der Erholung, der persönlichen Interessen und der zwischenmenschlichen Verbundenheit“.

Natürlich könnte auch eine Mietwohnung ein solcher Zufluchtsort sein – wenn da nicht das Risiko wäre, plötzlich ausziehen zu müssen. Diese Sorge ist der Hohenheimer Untersuchung zufolge für 38 Prozent der Mieter und 56 Prozent der Eigentümer ein Grund für den Immobilienkauf. In der Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ der Sparda-Banken ver-



Die gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Gewerbe in den eigenen Räumen

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, um darin nicht nur zu wohnen, sondern auch das eigene Steuerberatungsbüro oder einen Friseursalon einzurichten, muss diverse Regeln einhalten. Die gewerbliche (Teil-)Nutzung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Zum einen ist zu beachten, ob sich die Immobile in einem reinen Wohngebiet oder in einem ausgewiesenen Mischgebiet befindet. In einem reinen Wohngebiet kann das Bauamt die Ausübung eines Gewerbes nach der Bau-nutzungsverordnung untersagen. Bestimmte Berufe wie etwa Notare, Schriftsteller und Hebammen sind von diesen Einschränkungen ausgenommen. Für sie gilt das Recht auf freie Berufsausübung. Doch auch das hat Grenzen: Die gewerbliche Nutzung darf das Wohnen der übrigen Parteien nicht mehr als die zweckbestimmte Nutzung zu Wohnzwecken stören. Was das bedeutet, beschäftigt regelmäßig die Gerichte. Die müssen im Einzelfall die Beeinträchtigung durch Lärm, aber auch durch Publikumsverkehr bewerten.

Das Baurecht ist das eine, die Eigentümergemeinschaft das andere. Kaufinteressenten, die eine gewerbliche Nutzung vorsehen und die damit verbundene Mietersparnis und steuerliche Aspekte vielleicht sogar als einen Baustein in der Finanzierung einplanen, tun gut daran, frühzeitig die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung zu studieren.

Ist die Nutzungsart in der Teilungserklärung beziehungsweise der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich auf Wohnzwecke beschränkt, muss die Wohnungseigentümergeinschaft der Nutzungsänderung zustimmen. Verweigern darf sie das allerdings nur aus triftigen Gründen. Es kann auch niemand untersagen, wenn jemand in der eigenen Wohnung ein Arbeitszimmer oder Homeoffice einrichtet. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Nutzung von Räumlichkeiten zu teilweise freiberuflichen Tätigkeiten jederzeit zulässig ist, wenn in einer Wohnung eines der Zimmer als Büro genutzt wird, um zu Hause zu arbeiten, und wenn dort keine Besucher empfangen werden.

Heizspiegel für Deutschland

Die Vergleichswerte im Heizspiegel gelten für das Abrechnungsjahr 2022. Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.

Wohnfläche des Gebäudes in m ²	Energieträger/ Heizsystem	Verbrauch in Kilowattstunden je m ² und Jahr				Kosten in Euro je m ² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 100 – 250	Erdgas	bis 82	bis 145	bis 228	ab 229	bis 15,10	bis 24,20	bis 35,80	ab 35,81
	Heizöl	bis 95	bis 148	bis 228	ab 229	bis 15,40	bis 22,10	bis 31,60	ab 31,61
	Fernwärme	bis 73	bis 126	bis 202	ab 203	bis 10,40	bis 15,80	bis 23,10	ab 23,11
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 90	ab 91	bis 13,50	bis 19,80	bis 39,60	ab 39,61
	Holzpellets	bis 70	bis 125	bis 207	ab 208	bis 10,60	bis 16,20	bis 24,00	ab 24,01
 251 – 500	Erdgas	bis 78	bis 137	bis 217	ab 218	bis 14,20	bis 22,50	bis 33,60	ab 33,61
	Heizöl	bis 90	bis 143	bis 223	ab 224	bis 14,50	bis 21,00	bis 30,50	ab 30,51
	Fernwärme	bis 70	bis 121	bis 196	ab 197	bis 9,90	bis 15,10	bis 22,30	ab 22,31
	Wärmepumpe	bis 24	bis 39	bis 88	ab 89	bis 12,80	bis 18,80	bis 38,10	ab 38,11
	Holzpellets	bis 66	bis 118	bis 197	ab 198	bis 9,80	bis 15,00	bis 22,30	ab 22,31
 501 – 1.000	Erdgas	bis 74	bis 128	bis 206	ab 207	bis 13,40	bis 21,10	bis 31,60	ab 31,61
	Heizöl	bis 86	bis 138	bis 218	ab 219	bis 13,70	bis 20,00	bis 29,50	ab 29,51
	Fernwärme	bis 67	bis 117	bis 191	ab 192	bis 9,50	bis 14,50	bis 21,50	ab 21,51
	Wärmepumpe	bis 23	bis 38	bis 86	ab 87	bis 12,10	bis 18,00	bis 36,80	ab 36,81
 über 1.000	Erdgas	bis 71	bis 123	bis 199	ab 200	bis 12,90	bis 20,20	bis 30,40	ab 30,41
	Heizöl	bis 84	bis 135	bis 215	ab 216	bis 13,10	bis 19,40	bis 28,80	ab 28,81
	Fernwärme	bis 65	bis 114	bis 187	ab 188	bis 9,20	bis 14,00	bis 21,00	ab 21,01
	Wärmepumpe	bis 22	bis 37	bis 85	ab 86	bis 11,70	bis 17,50	bis 36,00	ab 36,01

Quelle: co2online auf Basis von Daten aus dem Abrechnungsjahr 2022

→ **Stimmt der Preis?** Der Kauf einer Eigentumswohnung ist eine der größten Investitionen im Leben. Nicht selten gibt letztlich der Preis den Ausschlag. Für Laien ist es allerdings schwierig zu beurteilen, wie angemessen die einzelnen Angebotspreise sind.

WAS ERFAHRE ICH?

- 64 → Überschlagen und vergleichen
- 66 → Wertermittlung durch Gutachten
- 69 → Geschick verhandeln

Wer wissen will, ob der Preis, den ein Verkäufer verlangt, realistisch ist, kommt nicht umhin, sich mit dem Immobilienmarkt insgesamt und besonders in der Region der Wahl zu befassen. Auf den ersten Blick mag das wie ein Buch mit sieben Siegeln erscheinen, doch Kaufinteressenten stehen zahlreiche Hilfsmittel zur Verfügung, um den Wert einer Immobilie zu taxieren. Von der eigenen Recherche über Online-Tools bis zur Beratung durch Makler und Finanzierungsexperten sowie Wertgutachten reicht die Palette.

Je mehr Quellen Sie nutzen, umso realistischer wird die Abschätzung. Bis zum Jahr 2022 kannten die Preise für Wohnimmobilien jahrelang nur eine Richtung – nach oben. Doch mit den dann rasant steigenden Zinsen kam ein deutlicher Einbruch. Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes verzeichnete im Jahr 2023 einen durchschnittlichen Preisrückgang von 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das verbessert im Allgemeinen die

Verhandlungsposition von Kaufinteressenten. Nach wie vor ist das Preisniveau regional sehr unterschiedlich. In der Regel liegen die Quadratmeterpreise für Neubauten deutlich über denen für Bestandwohnungen. Das gilt für die Angebotspreise genau wie für die tatsächlich erzielten Kaufpreise, wie unsere Tabellen mit den TOP-10 aus dem Jahr 2023 auf der folgenden Seite dokumentieren.

Überschlagen und vergleichen

Bei der Suche in Immobilienportalen entwickelt man nach und nach ein Gefühl für einen Preisrahmen. Zudem bilden viele Suchmaschinen im Umfeld von konkreten Angeboten Preisvergleiche ab, oft allerdings nur für Bezahlkunden. Darüber hinaus betreiben viele Portale, aber auch Maklerbüros und Finanzierer kostenlose Internetseiten zur Online-Wertermittlung. Das Hauptinteresse dieser Anbieter ist die Akquise von Kunden. Die geben in einer standardisierten Abfrage einige wenige Daten zum Gebäude wie Standort, Wohnfläche und Art der Immobilie ein. Ausgereiftere Instrumente berücksichtigen weitere Kriterien wie beispielsweise bestimmte Ausstattungsmerkmale oder den Sanierungszustand. Die Interessenten erhalten als Ergebnis in aller Regel eine großzügige Preisspanne. Mit welcher Bewertungsmethode die ermittelte wurde, erfahren sie meist nicht. Auch die Aktualität und der regio-

→ **Die Finanzierung richtig planen** Wie viel können und wollen Sie für Ihre Eigentumswohnung ausgeben? Im Regelfall werden Sie für die Finanzierung ein Darlehen aufnehmen müssen. Hier gilt es also, die beste maßgeschneiderte Lösung für die nächsten 10 bis 30 Jahre zu finden.

WAS ERFAHRE ICH?

- 78 → Das Magische Dreieck der Finanzierungsziele
- 79 → Niedriger Zinsaufwand
- 80 → Aktuelle Zinskonditionen
- 82 → Die beste Zinsbindung wählen
- 85 → Hohe Zinsaufschläge vermeiden
- 86 → Planmäßige Entschuldung

Nur im Ausnahmefall können Erwerber den gesamten Kaufpreis einschließlich der Kaufnebenkosten mit Eigenkapital finanzieren, es sei denn, sie bekommen die Immobilie vererbt oder geschenkt. Nahezu jede Käuferin und jeder Käufer einer Eigentumswohnung benötigt fremdes Geld, um ihre oder seine Pläne und Wünsche in die Tat umzusetzen. Sie nehmen also einen Kredit bei der Bank oder anderen Geldinstituten auf. Um diese Fremdfinanzierung geht es in der Regel bei der Frage nach dem sichersten und günstigsten Zins- und Tilgungsplan. Wie so oft im Leben gilt es auch hierbei, die richtigen Schwerpunkte zu setzen.

Das Magische Dreieck der Finanzierungsziele

Ihr Ziel als Kreditnehmer sollte es sein, die bestmögliche Kombination aus Effektivzins, Tilgung und monatlicher Belastung zu erreichen. Drei Finanzierungsziele müssen Sie also berücksichtigen:

- Niedriger Zinsaufwand,
- schnelle Entschuldung,
- niedrige monatliche Belastung.

Das Problem: Es wird Ihnen nicht gelingen, alle drei Finanzierungsziele gleichermaßen zu erreichen. Wenn Sie etwa niedrige Kosten für die Kreditzinsen über die gesamte Darlehenslaufzeit sowie eine schnelle Entschuldung, also eine hohe Tilgung anstreben, steht dies im Konflikt mit dem Ziel einer niedrigen monatlichen Belastung aus Kapitaldienst. Denn je höher der Tilgungssatz, desto höher fällt naturgemäß die monatliche Belastung aus.

Andererseits müssten Sie bei einem Tilgungssatz von nur 1 Prozent des Darlehens zusätzlich ersparter Zinsen und einem gleichbleibend niedrigen Zins von 1 Prozent eine extrem lange Laufzeit von über 72 (!) Jahren in Kauf nehmen. Niedrige Zins- und Tilgungssätze haben zur Folge, dass Sie sehr lange zahlen werden, bis Ihre Schulden auf null stehen.

Annahmen: Kredit in Höhe von 80 Prozent des Kaufpreises, Zinssatz 3,5 Prozent, Tilgungssatz 2 Prozent.
 Steuern: Ehepaar mit einem zu versteuernden Einkommen von 100 000 Euro, abschreibbarer Gebäudeanteil 70 Prozent des Kaufpreises.

BERECHNUNG DER RENDITE

KAUFPREIS-MIETE-VERHÄLTNIS

Kaufpreis (Euro)		300 000
geteilt durch Nettokaltmiete pro Jahr (Euro)	:	12 000
ergibt Kaufpreis-Miete-Verhältnis	=	25

BRUTTOMIETRENDITE

Nettokaltmiete pro Jahr (Euro)		12 000
geteilt durch Kaufpreis (Euro)	:	300 000
ergibt Bruttomietrendite (Prozent)	=	4,0

NETTOMIETRENDITE

Kaufpreis (Euro)		300 000
Nebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch)	+	30 000
Renovierungskosten	+	0
Investitionskosten	=	330 000
Nettokaltmiete pro Jahr (Euro)		12 000
2 Prozent der Nettokaltmiete pro Jahr pauschal für Mietausfallrisiko	-	240
Verwaltungskosten pro Jahr (Haus- und Mietverwaltung)	-	600
Instandhaltungskosten pro Jahr (12 bis 13 Euro pro m ² Wohnfläche)	-	1 200
Jahresreinertrag	=	9 960
Investitionskosten	:	330 000
Nettomietrendite (Prozent)	=	3,0

ÜBERSCHUSS ODER UNTERDECKUNG

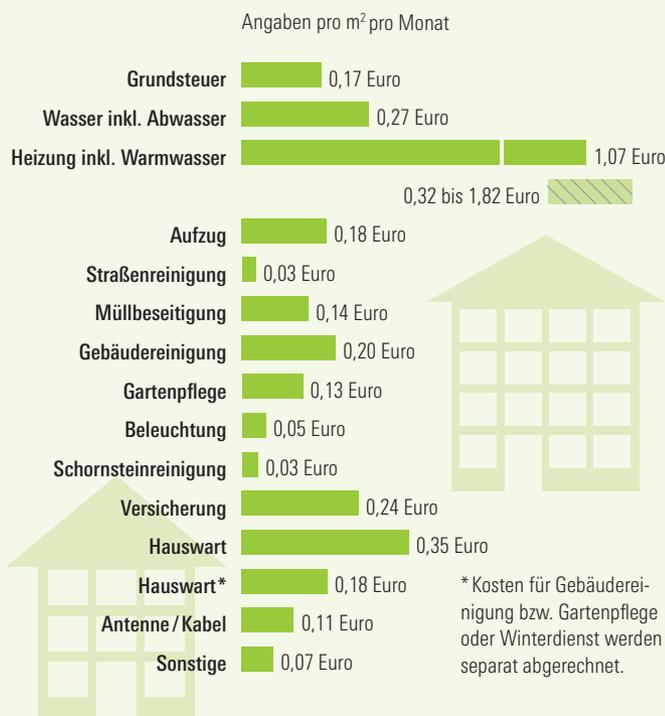
Nettokaltmiete (Euro pro Jahr)		12 000
Instandhaltungs- und Verwaltungskosten (Euro pro Jahr)	-	1 800
Kreditrate (Euro pro Jahr)	-	13 200
Steuern oder plus Steuervorteil (Euro pro Jahr)	+	958
Überschuss/Unterdeckung (Euro pro Jahr)	=	-2 042

auf mögliche Ersparnisse bei den verbrauchs-unabhängigen Betriebskosten hinwirken.

Je niedriger die Betriebskosten in Ihrer Eigentumswohnanlage im Vergleich zu fremden Objekten oder den Durchschnittswerten laut Betriebskostenspiegel ausfallen, desto zufriedener können Sie als Wohnungseigentümer sein. Zählen Sie beim Vergleich mit dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds aber immer die von Ihnen als Eigentümer direkt an die Gemeinde bzw. Stadt gezahlte Grundsteuer zu den vom Hausverwalter genannten umlagefähigen Betriebskosten noch hinzu.

BETRIEBSKOSTENSPIEGEL FÜR DEUTSCHLAND

Der Betriebskostenspiegel ermöglicht repräsentative Aussagen auf Basis tausender Abrechnungen aus ganz Deutschland.



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH; Daten 2022; Datenerfassung 2023/2024; Veränderte Datenbasis ab 2021

Verwaltungskosten

Die Vergütung der Hausverwaltung für das gemeinschaftliche Eigentum (WEG-Verwaltung) ist grundsätzlich frei vereinbar zwischen Verwalterin und Wohnungseigentümergeinschaft. Die **VERWALTERVERGÜTUNG** für das Gemeinschaftseigentum liegt meist zwischen 200 und 300 Euro im Jahr je Wohneinheit. Üblicherweise wird sie im Verwaltervertrag mit monatlich 15 bis 21 Euro netto zuzüglich 19 % Umsatzsteuer pro Wohnung vereinbart.

Als Orientierungshilfe kann auch die **ZWEITE BERECHNUNGSVERORDNUNG** (II. BV) gelten, die aber nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau verpflichtend ist. Die Verwaltungskosten nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV liegen seit dem 1.1.2023 auf folgender Höhe:

→ bis zu 410,93 Euro pro Jahr je Eigentumswohnung und

→ bis zu 44,83 Euro pro Jahr je Garage bzw. TG-Stellplatz.

Die genannten Pauschalen verändern sich durch Anpassung an die durch den Verbraucherindex des Statistischen Bundesamts gemessene Inflationsrate jeweils zum 1. Januar jedes darauffolgenden dritten Jahres. Bei den hier genannten Zahlen erfolgt die nächste Anpassung also zum 1. Januar 2026.

Mit der üblichen Verwaltervergütung zwischen 200 und 300 Euro pro Jahr für Eigentumswohnungen werden nur die Verwaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum abgegolten. Zusätzliche Kosten für die Verwaltung des Sondereigentums Wohnung (Mietverwaltung) kämen nur für einen Vermieter hinzu, falls er diese Dienstleistung für sich in Anspruch nehmen will.

Erhaltungsaufwand und -rücklagen

Bei Eigentumswohnungen ist es üblich, die regelmäßig anfallenden, meist relativ geringen Instandhaltungskosten – heute Erhaltungsaufwendungen – als **NICHT UMLAGEFÄHIGE** Kosten im Wirtschaftsplan mit einzukalkulieren und darüber nach Ablauf eines Jahres abzurechnen.

INNENDÄMMUNG

Die Gemeinschaft will die Fassade nicht dämmen? Dann kommt eine Innendämmung der eigenen Wohneinheit in Frage. Das hat einige Vorteile: Räume können neu gestaltet werden, schrittweises Vorgehen ist möglich, Gerüstkosten fallen weg. Allerdings geht zugleich wertvoller Wohnraum verloren. Die Bewohner werden durch die Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt. Und: Falsch ausgeführt, kann eine Innendämmung zu Feuchteschäden führen.

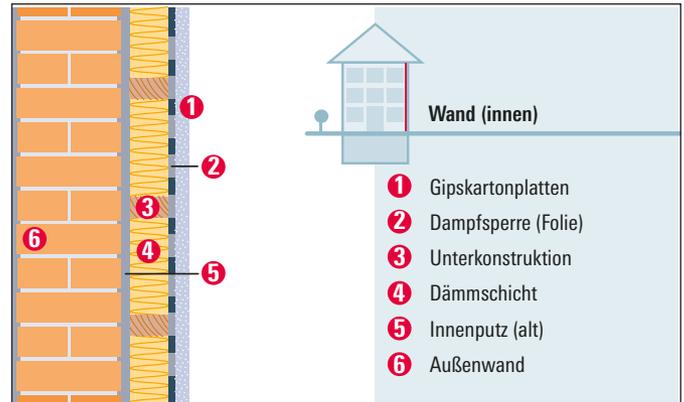
Eine Innendämmung kann unterschiedlich konstruiert werden – als Schienensystem oder Unterkonstruktion mit dazwischen liegender Dämmung und raumseitiger Gipskartonverschalung oder als Verbundsystem beispielsweise aus mit EPS kaschierten Gipskartonplatten. Eher selten wird raumseits mit gut dämmenden Porensteinen aufgemauert. Wichtig ist in jedem Fall: Die Anschlüsse der Platten sowie alle Durchdringungen durch Leitungen, Elektroden, aber auch Holzbalken dürfen nicht von feucht-warmer Raumluft durchströmt werden können. Wärmebrücken und die damit verbundene Gefahr von Feuchtekondensation und Schimmelbildung lassen sich reduzieren, indem die Dämmung samt Dampfsperre über die Raumecken hinweg geführt wird und dann keilförmig an den Zwischenwänden und –decken ausläuft.

Wirtschaftlich lohnt sich die Innendämmung oft nicht, denn im Geschosswohnungsbau hat die Wohneinheit eine deutlich geringere Außenfläche als ein Einfamilienhaus, sodass die Energieersparnis geringer ausfällt.

Und: Wird das Gebäude zentral beheizt, so werden die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung abgerechnet. Damit hängen die Betriebskosten nicht nur vom reduzierten Verbrauch, sondern auch von der unveränderten Wohnfläche ab.

Umbauten

Ist ausschließlich das Sondereigentum betroffen ist, so kann der jeweilige Eigentümer nach Belieben verfahren (§ 13 Abs. 1 WEG). Er darf dabei bauliche Maßnahmen vornehmen, die über die Erhaltung hinausgehen und benötigt



Für die Innenwanddämmung sollten generell nur solche Dämmstoffe verwendet werden, die nach DIN 4108, Teil 10 für diese Anwendung zugelassen sind.

keine Gestattung der Gemeinschaft – solange keinem Miteigentümer „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“ (§ 13 Abs. 2 WEG). Renovieren, die Innentüren tauschen, Sanitäranlagen erneuern, eine Einbauküche einbauen, einen Raum mit einer Leichtbauwand unterteilen – all das ist in der Regel problemlos möglich. Aber schon mit dem Bodenbelag kann es schwierig werden. Soll etwa Parkett den bisherigen Teppichboden ersetzen, so kann es für den darunter wohnenden Eigentümer lauter werden. Das muss er nur hinnehmen, solange beim Wechsel des Bodenbelags die Mindestanforderungen an die Trittschalldämmung eingehalten werden.

Bei größeren Aus- und Umbauten in der Eigentumswohnung ist oft die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, denn sie betreffen meist (auch) das Gemeinschaftseigentum.

Ein typisches Beispiel ist eine Grundrissänderung: Eine tragende Wand soll durchbrochen werden. Das ist ein Eingriff in die Statik des Gebäudes. Also hat die Eigentümergemeinschaft Mitsprache. Das heißt nicht zwingend, dass sie den Umbau ablehnt. Aber sie kann umfangreiche Vorgaben für die Umsetzung machen.