

## Wie viel „Miete“ zahlen Wohnungseigentümer?

Quelle "Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.", <https://ivd.net/>

Wohnungseigentümer genießen gegenüber Mietern viele Vorteile. Zwar wohnen beide im Regelfall in einem Mehrfamilienhaus, manchmal sogar als Nachbarn. Doch sind Wohnungseigentümer freier in der Gestaltung ihrer Wohnräume und finanziell abgesicherter als Mieter. Allerdings will auch eine abbezahlte Eigentumswohnung unterhalten und instandgehalten werden. Analog der Miete entstehen dem Eigentümer monatlich fällige Kosten, in Form des Hausgeldes (auch Wohngeld genannt). Über die Höhe dieser laufenden Kosten sollten sich Erwerber vor der Kaufentscheidung informieren. Im Folgenden erläutert der Immobilienverband Deutschland IVD einige Kostenpunkte, die auf Wohnungseigentümer zukommen, und wie sich diese einschätzen und berechnen lassen.

### Hausgeld

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, tritt automatisch einer Eigentümergemeinschaft bei. Der Gemeinschaft und dem von ihr beauftragten Verwalter obliegt die Instandhaltung und Pflege des Wohnhauses, das aus dem Gemeinschafts- und dem Sondereigentum der Eigentümer besteht. Jeder Eigentümer zahlt ein monatliches Hausgeld, mit dem die laufenden Kosten des Wohnhauses bestritten werden. Dazu gehören die Heizkosten, die Kosten der Müllentsorgung, Haus- und Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Aufzugs- und Gartenpflege, des Hausmeisters, das Verwalterhonorar, die Kontoführungsgebühr sowie ein Anteil an der Instandhaltungsrücklage. Die Höhe des Hausgelds legt der Verwalter entsprechend einer Schätzung der voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten im Wirtschaftsplan fest. Die Eigentümer beschließen über den Wirtschaftsplan. Zur Schätzung können als Faustregel 2,70 Euro/Quadratmeter/Monat angesetzt werden. Für eine Eigentumswohnung von 80 Quadratmetern bedeutet dies ein durchschnittliches monatliches Hausgeld von 216 Euro beziehungsweise einen jährlichen Betrag von 2.592 Euro.

### Bestandteile des Hausgeldes

#### Verbrauchsabhängige Kosten

Wie bei einer Mietwohnung fallen bei einer Eigentumswohnung Bewirtschaftungskosten an, unter anderem für Heizung, Trink- und Abwasser, Allgemein-Strom, Kabelfernsehen, etc. Die Höhe dieser Kosten ist überwiegend vom Verbrauch des Eigentümerhaushalts abhängig und in der Sache mit denen eines Mieters vergleichbar. Erwerber können sich somit an ihren eigenen Betriebskosten als Mieter orientieren.

#### Grundsteuer

Sowohl Mieter als auch Eigentümer müssen Grundsteuer zahlen. Beim Mieter erfolgt dies über die Nebenkostenabrechnung, der Eigentümer entrichtet die Gemeindesteuer direkt an das Finanzamt. Die Höhe der Grundsteuer ergibt sich aus dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz. Da der Messbetrag von der bewohnten Immobilie und der Hebesatz von der Gemeinde abhängen, lässt sich keine allgemeingültige Schätzung abgeben. Man sollte sich aber auf eine dreistellige Summe pro Jahr einstellen. Die konkrete Berechnung erfolgt durch das Finanzamt, das den Eigentümer per Schreiben über die Steuerhöhe und die fälligen Abschlagszahlungen informiert.

#### Instandhaltungsrücklage

Schließlich müssen Wohneigentümer eine Rücklage bilden für Reparaturen sowie die Prüfung, Wartung und Instandsetzung von Bausubstanz und technischen Anlagen wie Heizungssystem und Haustechnik. Dazu sind sie laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) angehalten. Über Höhe und Anlageform der Rücklage kann die Wohnungseigentümersammlung entscheiden. Potenzielle

Erwerber sollten sich bei der Hausgemeinschaft, dem Makler oder dem Bauherrn darüber informieren. Die Instandsetzungsrücklage orientiert sich an der Wohnfläche und der Bezugstauglichkeit der Wohnung. Außerdem kann der Betrag bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme verringert und für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, erhöht werden. Zur Orientierung: Für eine 80 Quadratmeter große und im Jahre 2010 bezugsfertig gewordene Wohnung ergibt sich ein jährlicher Instandhaltungsrücklagenbetrag von etwa. 568 Euro.

Jeder zweite Mieter wäre lieber Wohneigentümer, das ergab eine Umfrage des IVD (<https://ivd.net/2020/01/umfrage-eigentumserwerb/>) Anfang 2020. Der IVD nimmt dies zum Anlass, in seiner Serie „Der Weg ins Eigenheim“ die konkreten Vorteile des eigenen Hauses oder der eigenen Wohnung zu erläutern und die dabei auftretenden Herausforderungen abzuwägen. Warum ist Wohneigentum von Vorteil? Wie erwirbt man am besten Wohneigentum? Wie unterhält man Wohneigentum?