



kaufscan

Risikobericht

Musterstraße 8, 12345 Musterstadt · Erstellt 2026-06-20

● Handlungsbedarf ● Prüfung erforderlich ● Unauffällig

Inhalt

Abschnitt	Seite
Wichtigste Erkenntnisse	2
1. Exposé — main.pdf	3
2. Grundbuch — main.pdf	5
3. Teilungserklärung — main.pdf	7
4. Mehrjähriger WEG-Protokoll Bericht (2023–2025)	9
5. WEG-Protokoll 2025	11
6. WEG-Protokoll 2024	12
7. WEG-Protokoll 2023	13
8. Energieausweis — main.pdf	14
9. Hausgeldabrechnung 2024	15
10. Wirtschaftsplan 2026	16
11. Wohnflächenberechnung — Wohnung Nr. 7, 3. Obergeschoss rechts	17

Wichtigste Erkenntnisse

Exposé Exposé nennt bezugsfrei, Grundbuch weist lebenslanges Recht aus · Exposé vs Grundbuch

Grundbuch Nießbrauch eingetragen · Abteilung II

WEG 2025 Ein Klageverfahren wegen Hausgeldrückständen in Höhe von 14.300 EUR ist anhängig. Die Beitreibungsaussichten sind ungewiss. · TOP 1

Mehrjährig Rücklage durch geplante Ausgaben aufgebraucht: Höchststand €34.100 in 2023, aktuell €18.900 in 2025 (Rückgang entspricht beschlossener Ausgabe von €96.000 in 2025).

WEG 2025 Eine Sonderumlage von 96.000 EUR für die Dachsanierung wurde beschlossen, da die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht. Der Anteil für Wohnung 7 beträgt ca. 7.488 EUR und ist fällig am 31.03.2026. · TOP 3

Teilungserklärung Verwalterzustimmung zum Verkauf erforderlich (Zustimmungsvorbehalt) · Gemeinschaftsordnung

Energieausweis Schlechte Energieklasse (F/G/H) — Energieklasse G laut Energieausweis (aus Endenergie 232 kWh/(m²·a) abgeleitet). · Energieausweis

Hausgeldabrechnung Instandhaltungsrücklage im Jahr gesunken · Hausgeldabrechnung

Wirtschaftsplan Monatliches Hausgeld steigt — Monatliches Hausgeld steigt geplant von €285 auf €330 (+16 %). · Wirtschaftsplan

Wohnflächenberechnung Wohnfläche durch zu hohe Balkon-/Terrassen-Anrechnung überhöht · Wohnflächenberechnung

Exposé Bericht

Musterstraße 8, 12345 Musterstadt · €349.000 · 84 m²

Quelle: main.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Handlungsbedarf

Exposé nennt bezugsfrei, Grundbuch weist lebenslanges Recht aus

Das Exposé beschreibt die Einheit als bezugsfrei, im Grundbuch (Abt. II) ist jedoch ein lebenslanges Recht (Nießbrauch / Wohnrecht) eingetragen.

Das Exposé beschreibt die Einheit als bezugsfrei/verfügbar, im Grundbuch (Abteilung II) ist jedoch ein lebenslanges Recht (Nießbrauch oder Wohnrecht) eingetragen. Eine dritte Person könnte berechtigt sein, in der Immobilie zu wohnen — möglicherweise lebenslang.

Empfehlung: Gehen Sie nicht von Bezugsfreiheit aus. Prüfen Sie vor einem Angebot, ob das eingetragene Recht noch besteht und wer es innehat.

Exposé vs Grundbuch

Prüfung erforderlich

Schlechte Energieklasse (F/G/H)

Energieklasse G laut Energieausweis im Exposé.

Die Energieklasse im Exposé ist niedrig — die Heizkosten sind also schon jetzt hoch. Das GEG erzwingt keinen Austausch einer funktionierenden Heizung, aber jede neu eingebaute Heizung — oder ein Ersatz nach einem irreparablen Defekt — muss zu mindestens 65 % mit erneuerbarer Energie betrieben werden (§ 71 GEG), und fossile Heizungen dürfen nach 2045 nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG). Ältere Gebäude können zudem Nachrüstpflichten haben (z. B. Dämmung der obersten Geschosdecke und der Leitungen; über 30 Jahre alte Konstanttemperatur-Heizkessel sind außer Betrieb zu nehmen). Bei einer Eigentumswohnung richtet sich Ihr Anteil nach dem Miteigentumsanteil; bei einem Haus tragen Sie ihn allein.

Empfehlung: Fordern Sie den vollständigen Energieausweis sowie Alter und Typ der Heizung an — Brennwert- und Niedertemperaturkessel sind von der Außerbetriebnahme nach § 72 GEG ausgenommen, ein über 30 Jahre alter Konstanttemperaturkessel nicht. Kalkulieren Sie einen späteren Heizungstausch auf 65 % erneuerbare Energie ein und berücksichtigen Sie ihn in Ihrem Angebot.

Exposé

Renovierungsbedarf

Das Exposé beschreibt die Einheit als renovierungsbedürftig / unsaniert.

Das Exposé beschreibt die Einheit als renovierungsbedürftig oder unsaniert. Planen Sie zusätzlich zum Kaufpreis Sanierungskosten ein, bevor Sie sie wie gewünscht nutzen können.

Empfehlung: Holen Sie einen Handwerker-Kostenvoranschlag für die nötigen Arbeiten ein und berücksichtigen Sie ihn in Budget und Angebot.

Exposé

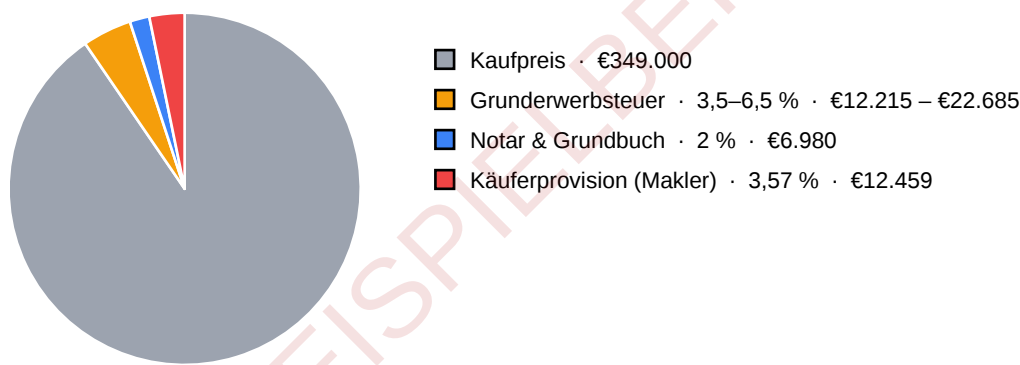
Objektdaten

Objektart Wohnung

Kaufpreis	€349.000
Wohnfläche	84 m²
Preis pro m²	€4.155/m²
Zimmer	3
Etage	3. Obergeschoss
Baujahr	1968
Zustand	Unsanziert
Modernisierung	—
Hausgeld monatlich	€285
Adresse	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt

Geschätzte Gesamtkosten beim Kauf

Geschätzter Gesamtaufwand: **€380.654 – €391.124** — €31.654 – €42.124 (~9,07–12,07 %) Nebenkosten zusätzlich zum Angebotspreis.



Bundesland nicht erkannt — Grunderwerbsteuer als Spanne von 3,5–6,5 % dargestellt. Notar/Grundbuch mit 2,0 % geschätzt. Nur eine Schätzung — keine Steuerberatung. Stand der Sätze: 2026.

Wesentliche Kennzahlen

Eigentumsform Eigentum	Nutzung Bezugsfrei
Energieklasse G	Heizung Gas
Provision 3,57 %	

Grundbuch Bericht

Musterstraße 8, 12345 Musterstadt · MEA 78/1000 · Eigentümer: Thomas Mustermann

Quelle: main.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Handlungsbedarf

Nießbrauch eingetragen

Nießbrauch in Abteilung II eingetragen. Ein Dritter hat das Recht, diese Immobilie zu nutzen oder zu bewohnen.

Eine Person hat ein eingetragenes lebenslanges Recht, diese Immobilie zu bewohnen oder zu nutzen. Der Eigentümer kann die Immobilie ohne Mitwirkung dieser Person nicht frei verkaufen oder nutzen.

Empfehlung: Konsultieren Sie vor dem weiteren Vorgehen einen Anwalt. Klären Sie genau, welche Rechte der Nießbrauchberechtigte hat und ob er bei einem Verkauf mitwirkt.

Abteilung II

Prüfung erforderlich

Verwalterzustimmung zum Verkauf erforderlich (Zustimmungsvorbehalt)

Zustimmungsvorbehalt gefunden — Zustimmung der WEG oder eines Dritten zur Eigentumsübertragung erforderlich.

Die WEG-Verwaltung muss dem Verkauf dieser Immobilie schriftlich zustimmen. Das ist üblich (betrifft ca. 40–50 % der Eigentumswohnungen), kostet aber Zeit und erhöht das Risiko der Transaktion.

Empfehlung: Kontaktieren Sie vor der Unterzeichnung den Verwalter und lassen Sie sich die Zustimmung zum Verkauf schriftlich bestätigen.

Abteilung II

Wegerecht über das Grundstück

Wegerecht in Abteilung II eingetragen.

Andere Personen haben das Recht, einen Teil dieses Grundstücks zu begehen oder zu befahren. Dieses Recht ist dauerhaft und bleibt auch nach einem Verkauf bestehen.

Empfehlung: Klären Sie genau, wo das Wegerecht verläuft und ob es Ihre geplante Nutzung der Immobilie beeinträchtigt.

Abteilung II

Eingetragenes Grundpfandrecht noch nicht gelöscht

Grundschuld über 165.000,00 zugunsten von Sparkasse Musterstadt — noch nicht gelöscht.

Auf dieser Immobilie ist noch ein Grundpfandrecht (Hypothek oder Grundschuld) eingetragen. Auch wenn das Darlehen getilgt wurde, muss die Eintragung förmlich gelöscht werden. Bis zur Löschung erscheint sie als Belastung der Immobilie.

Empfehlung: Fordern Sie vor der Unterzeichnung die Löschungsbewilligung der Bank an. Der Notar kann dies abwickeln, es muss jedoch vor dem Abschluss geklärt sein.

Abteilung III

Unauffällig

✓ **Eigentumsverhältnisse eindeutig** — Eigentümer: Thomas Mustermann. Keine konkurrierenden Eigentumsansprüche.

Objektdaten

Objekt	Wohnungseigentum, Miteigentumsanteil von 78/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss rechts, gelegen in Musterstraße 8, 12345 Musterstadt.
Lage	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt
Flurstücknummer	215/4
Fläche	415 m²
Eigentümer	Thomas Mustermann
Eigentumsart	Alleineigentümer
Eigentumsanteil	—
Erwerb	2009-07-07 via Auflassung

Belastungen (Abt. III)

Aktive Grundpfandrechte	1
Gelöscht (gerötet)	1
Gesamte aktive Belastung	165.000,00

- Grundschild EUR 165.000,00 — Sparkasse Musterstadt

Aktive Lasten (Abt. II)

- **Zustimmungsvorbehalt:** Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft.
- **Nießbrauch:** Lebenslanges unentgeltliches Nießbrauchsrecht zugunsten der nachstehend Berechtigten an der gesamten Wohnung Nr. 7.
- **Wegerecht:** Das Recht, den rückwärtigen Zufahrtsweg (Breite 2,0 m) zum Grundstück zu benutzen.

Teilungserklärung Bericht

Musterstraße 8, 12345 Musterstadt · 12 Einheiten · Ihre Einheit: 7 · 78/1000 MEA · 2006-05-14

Quelle: main.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Prüfung erforderlich

Verwalterzustimmung zum Verkauf erforderlich (Zustimmungsvorbehalt)

§ 12 WEG Zustimmungsvorbehalt in der Gemeinschaftsordnung — Zustimmung der Verwaltung zum Verkauf erforderlich.

Die WEG-Verwaltung muss dem Verkauf dieser Immobilie schriftlich zustimmen. Das ist üblich (betrifft ca. 40–50 % der Eigentumswohnungen), kostet aber Zeit und erhöht das Risiko der Transaktion.

Empfehlung: Kontaktieren Sie vor der Unterzeichnung den Verwalter und lassen Sie sich die Zustimmung zum Verkauf schriftlich bestätigen.

Gemeinschaftsordnung

Abstimmung nach Kopfprinzip (eine Stimme je Eigentümer)

Die Gemeinschaft stimmt nach Köpfen ab (eine Stimme je Eigentümer), nicht nach MEA.

Die Gemeinschaft stimmt nach Köpfen ab (eine Stimme je Eigentümer) statt nach Miteigentumsanteilen. Ein Eigentümer mit mehreren Einheiten hat dennoch nur eine Stimme; umgekehrt hat ein Eigentümer einer kleinen Einheit dasselbe Gewicht wie der einer großen. Das kann Entscheidungen zulasten der größten MEA-Inhaber verschieben.

Empfehlung: Prüfen Sie, ob eine einzelne Partei mehrere Einheiten hält — sie wäre unterrepräsentiert. Wenn Sie später mehrere Einheiten zusammenlegen möchten, erhielten Sie kein zusätzliches Stimmgewicht.

Gemeinschaftsordnung

Kurzzeitvermietung (Airbnb) untersagt

Vermietungsbeschränkung gefunden: Die Kurzzeitvermietung (insbesondere über Plattformen wie Airbnb, Wimdu oder ähnliche Dienste) für Zeiträume unter 30 Tagen ist ausdrücklich UNTERSAGT. Eine Ausnahme bedarf eines einstimmigen Beschlus

Die Gemeinschaftsordnung untersagt die Vermietung der Immobilie für weniger als einen bestimmten Zeitraum. Die Nutzung für Airbnb oder ähnliche Plattformen kann ein Verstoß sein.

Empfehlung: Klären Sie die genaue Beschränkung. Wenn Sie kurzfristig vermieten möchten, kann die Immobilie dafür ungeeignet sein.

Gemeinschaftsordnung

Objektdaten

Datum	2006-05-14
Urkundenrolle	312/2006
Bauträger	Muster Wohnbau GmbH
Grundbuch-Aktenzeichen	Amtsgericht Musterstadt, Blatt 6293
Objektadresse	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt

Anzahl Einheiten 12

Wesentliche strukturelle Signale

Verkaufszustimmung (Zustimmungsvorbehalt) JA	Weiterverkaufsgebühr Keine
Abstimmungsmodell Kopfprinzip (1 Stimme/Eigentümer)	Erster Verwalter Unabhängiges Unternehmen
Verteilung der Heizkosten —	Regeln für Außenänderungen 1 Beschränkung(en)

Sondereigentum (Ihre Einheit)

Einheitsnummer	7
Eigentumsanteil	78/1000 MEA
Privatbereich	Eigentum an einer Wohnung (Wohnung Nr. 7, 3. OG rechts, ca. 84 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon) sowie dem dazugehörigen Kellerabteil Nr. 7 (ca. 7 m²).

Außenänderungs-Beschränkungen

- Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern (insbesondere Fensteraustausch, Balkonverglasung, Markisen, Außenrollläden), bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.

Vermietungsbeschränkungen

- Die Kurzzeitvermietung (insbesondere über Plattformen wie Airbnb, Wimdu oder ähnliche Dienste) für Zeiträume unter 30 Tagen ist ausdrücklich UNTERSAGT. Eine Ausnahme bedarf eines einstimmigen Beschlusses der Eigentümerversammlung.
- Eine gewerbliche Nutzung der Wohneinheiten ist nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer zulässig.

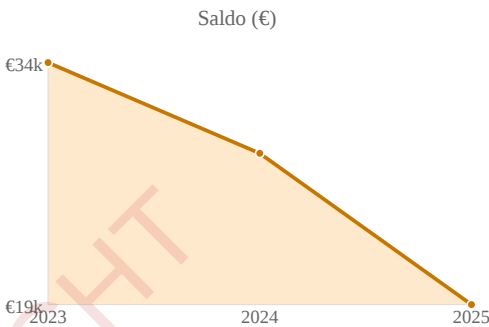
Mehrjähriger WEG-Protokoll Bericht

Objekt: Musterstraße 8, 12345 Musterstadt · Jahre: 2023–2025 (3 Protokolle) · Erstellt: 2026-06-20 21:39

Entwicklung der Rücklage

Trend: **Aufgebraucht durch Ausgaben** · Kumulativ -45% · Höchststand €34.100 (2023) → Aktuell €18.900 (2025)

Jahr	Rücklagenkonto	Veränderung ggü. Vorjahr
2023	€34.100 (Höchststand)	—
2024	€28.400	-17%
2025	€18.900	-33%



Eskalierende bauliche Probleme

Bauteil	Diskutiert in Jahren	Beschlossen	Ergebnis
Fassade	2023, 2024	—	—

Zeitlicher Verlauf finanzieller Belastungen

Jahr	Kategorie	Betrag
2025	Größere beschlossene Ausgabe	€96.000
2025	Eigentümer-Haftungsrisiko	€7.488

Wesentliche Ereignisse nach Jahr

Jahr	Klage	Versicher. abgel.	Sonderumlage	Hausgeld ↑	Verwalterwechsel
2023	—	—	—	—	—
2024	—	—	—	●	—
2025	●	—	●	●	—

Zusammenfassung

Rücklage durch geplante Ausgaben aufgebraucht: Höchststand €34.100 in 2023, aktuell €18.900 in 2025 (Rückgang entspricht beschlossener Ausgabe von €96.000 in 2025).

Aktiver Rechtsstreit vermerkt in 2025.

Sonderumlage geplant oder beschlossen in 2025.

Größere beschlossene Ausgabe in 2025: €96.000.

Eigentümer-Haftungsrisiko in 2025: bis zu €7.488 je Miteigentumsanteil.

Strukturelle Erhöhung von Hausgeld / Rücklagenzuführung in 2024, 2025.

Fassade: erörtert in 2023, 2024.

BEISPIELBERICHT

WEG-Protokoll Bericht

Sitzung 2025-11-20 · Verwalter: M. Berger (Hausverwaltung Musterstadt GmbH) · 10 Teilnehmer · 6 Tagesordnungspunkte

Quelle: 2025.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Wesentliche finanzielle Signale

Rücklagensaldo €18.900	Größte beschlossene Ausgabe €96.000
Eigentümer-Haftungsrisiko €7.488	Sonderumlage JA — 96.000 EUR
Aktive Klagen JA	Hausgeld- / Rücklagenerhöhung JA

Handlungsbedarf

Ein Klageverfahren wegen Hausgeldrückständen in Höhe von 14.300 EUR ist anhängig. Die Beitreibungsaussichten sind ungewiss.

TOP 1

Eine Sonderumlage von 96.000 EUR für die Dachsanierung wurde beschlossen, da die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht. Der Anteil für Wohnung 7 beträgt ca. 7.488 EUR und ist fällig am 31.03.2026.

TOP 3

Empfehlung: Fordern Sie zu den oben genannten Punkten den jeweiligen Beschluss samt Zahlen an, berücksichtigen Sie übernommene Kosten in Ihrem Angebot und holen Sie bei Haftungsfragen rechtlichen Rat ein.

Prüfung erforderlich

Das monatliche Hausgeld für Wohnung Nr. 7 wird ab dem 01.01.2026 von 285 EUR auf 330 EUR angehoben.

TOP 4

Empfehlung: Fragen Sie den Verwalter nach Einzelheiten zu den oben genannten Punkten und kalkulieren Sie mögliche Kosten ein.

WEG-Protokoll Bericht

Sitzung 2024-11-21 · Verwalter: M. Berger (Hausverwaltung Musterstadt GmbH) · 8 Teilnehmer · 6 Tagesordnungspunkte

Quelle: 2024.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Wesentliche finanzielle Signale

Rücklagensaldo €28.400	Größte beschlossene Ausgabe €9.500
Hausgeld- / Rücklagenerhöhung JA	

Handlungsbedarf

Die zentrale Gasheizung ist störungsanfällig und muss voraussichtlich 2025/2026 im Rahmen des GEG getauscht werden, was Kosten von 80.000–110.000 EUR verursacht und eine erhebliche finanzielle Belastung darstellt.

TOP 5

Empfehlung: Fordern Sie zu den oben genannten Punkten den jeweiligen Beschluss samt Zahlen an, berücksichtigen Sie übernommene Kosten in Ihrem Angebot und holen Sie bei Haftungsfragen rechtlichen Rat ein.

Prüfung erforderlich

Die Instandhaltungsrücklage ist mit 28.400 EUR nach einer Entnahme für Heizungsreparaturen und einer aktuellen Fassaden-Teilsanierung von 9.500 EUR potenziell unzureichend für zukünftige größere Investitionen.

TOP 2, TOP 3

Das monatliche Hausgeld für Wohnung Nr. 7 wird ab 2025 um 16,3 % auf 285 EUR erhöht, was auf steigende laufende Kosten hindeutet.

TOP 4

Empfehlung: Fragen Sie den Verwalter nach Einzelheiten zu den oben genannten Punkten und kalkulieren Sie mögliche Kosten ein.

WEG-Protokoll Bericht

Sitzung 2023-11-16 · Verwalter: M. Berger (Hausverwaltung Musterstadt GmbH) · 9 Teilnehmer · 6 Tagesordnungspunkte

Quelle: 2023.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Wesentliche finanzielle Signale

Rücklagensaldo €34.100	
---------------------------	--

Prüfung erforderlich

Beginnende Putzschäden an der Hoffassade wurden festgestellt. Eine Teilsanierung wird für 2024 empfohlen und soll eingeholt werden.

TOP 4

Empfehlung: Fragen Sie den Verwalter nach Einzelheiten zu den oben genannten Punkten und kalkulieren Sie mögliche Kosten ein.

BEISPIELBERICHT

Energieausweis Bericht

Quelle: main.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Prüfung erforderlich

Schlechte Energieklasse (F/G/H)

Energieklasse G laut Energieausweis (aus Endenergie 232 kWh/(m²·a) abgeleitet).

Das Gebäude liegt in einer niedrigen Effizienzklasse — die Heizkosten sind also schon jetzt hoch. Das GEG verlangt keinen Austausch einer funktionierenden Heizung, aber jede neu eingebaute Heizung — oder ein Ersatz nach einem irreparablen Defekt — muss zu mindestens 65 % mit erneuerbarer Energie betrieben werden (§ 71 GEG), und fossile Heizungen dürfen nach 2045 nicht mehr betrieben werden (§ 72 GEG). Ältere Gebäude können zudem Nachrüstpflichten haben (z. B. Dämmung der obersten Geschossdecke und der Leitungen; Konstanttemperatur-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, sind außer Betrieb zu nehmen). In einer WEG werden diese Kosten über Ihren Miteigentumsanteil getragen; bei einem Haus tragen Sie sie allein.

Empfehlung: Prüfen Sie Alter und Typ der Heizung — Brennwert- und Niedertemperaturkessel sind von der Außerbetriebnahme nach § 72 GEG ausgenommen, ein über 30 Jahre alter Konstanttemperaturkessel nicht. Fragen Sie nach der Modernisierungsplanung der WEG, prüfen Sie die Instandhaltungsrücklage und kalkulieren Sie einen späteren Heizungstausch auf 65 % erneuerbare Energie ein.

Energieausweis

Ausweisdaten

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Energieklasse	G (berechnet)
Endenergie	232 kWh/(m²·a)
Primärenergie	—
Heizung	Erdgas
Baujahr	1968
Heizung (Baujahr)	2002
Ausgestellt	05.02.2026
Gültig bis	04.02.2036
Adresse	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt

Wesentliche Kennzahlen

Energieklasse G	Heizung Erdgas
Gültigkeit Gültig	

Hausgeldabrechnung Bericht

Quelle: einzel_2024.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Prüfung erforderlich

Instandhaltungsrücklage im Jahr gesunken

Rücklagen-Nettoveränderung -€9.500 im Jahr (mehr entnommen als zugeführt).

Aus der Instandhaltungsrücklage wurde mehr entnommen als zugeführt — die Rücklage ist im Jahresverlauf gesunken. Das kann normal sein (eine geplante Maßnahme wurde finanziert) oder ein Warnsignal (die Rücklage wird aufgezehrt, ohne wieder aufgefüllt zu werden). In beiden Fällen ist der Puffer für die nächste große Maßnahme kleiner.

Empfehlung: Fragen Sie, wofür die Entnahme verwendet wurde und ob die Rücklage wieder aufgebaut wird. Eine nur schrumpfende Rücklage deutet auf eine bevorstehende Sonderumlage hin.

Hausgeldabrechnung

Das Gebäude (WEG)

Zeitraum	01.01.-31.12.2024
Jahresgesamtkosten	€67.900
Instandhaltungsrücklage	€18.900
Rücklagenveränderung (Jahr)	-€9.500
Adresse	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt

Ihre Einheit · 7

Vorauszahlungen	€3.420
Abrechnungssumme	€3.840
Ergebnis	€420 (Nachzahlung)

Wirtschaftsplan Bericht

Quelle: einzel_2026.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Prüfung erforderlich

Monatliches Hausgeld steigt

Monatliches Hausgeld steigt geplant von €285 auf €330 (+16 %).

Der Wirtschaftsplan erhöht das monatliche Hausgeld dieser Einheit spürbar. Das sind die laufenden Kosten, die Sie ab dem ersten Tag tragen — ein zweistelliger Anstieg spiegelt meist höhere Energie-, Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten wider und setzt sich oft in den Folgejahren fort.

Empfehlung: Kalkulieren Sie mit dem neuen (nicht dem alten) monatlichen Hausgeld. Fragen Sie den Verwalter nach dem Grund der Erhöhung und ob weitere Anstiege zu erwarten sind.

Wirtschaftsplan

Das Gebäude (WEG)

Planjahr	2026
Geplante Jahreskosten	€71.500
Geplante Rücklagenzuführung	€11.520
Rücklagenzuführung je Einheit	€960 (12 Einheiten)
Adresse	WEG Musterstraße 8, 12345 Musterstadt

Ihre Einheit · Wohnung Nr. 7

Geplanter Kostenanteil	€3.960
Geplante Rücklagenzuführung	€900

Monatliches Hausgeld (künftig)

Bisher monatlich	€285
Neu monatlich	€330
Veränderung	+€45 (+16%)

Wohnflächenberechnung Bericht

Quelle: main.pdf · Erstellt 2026-06-20 21:39

Prüfung erforderlich

Wohnfläche durch zu hohe Balkon-/Terrassen-Anrechnung überhöht

Der Balkon/die Terrasse wurde mit 50 % statt des WoFIV-Regelwerts von 25 % angerechnet (50 % ist das gesetzliche Höchstmaß). Das erhöht die ausgewiesene Wohnfläche von 83,8 m². Beim WoFIV-Regelwert von 25 % läge die anrechenbare Fläche bei ca. 80,8 m².

Der Balkon, die Loggia, der Dachgarten oder die Terrasse wurde über dem WoFIV-Regelwert angerechnet. Nach § 4 WoFIV sind diese „in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen“ — 25 % ist also der Regelwert, 50 % nur bei überdurchschnittlicher Qualität zulässig. Der höhere Satz vergrößert die ausgewiesene Wohnfläche, die Grundlage des Kaufpreises ist, sodass der Preis pro m² niedriger erscheint, als er ist. (Ein Satz über 50 % überschreitet das gesetzliche Höchstmaß und ist gar nicht zulässig.)

Empfehlung: Berechnen Sie den Preis pro m² mit dem Balkon zum Regelwert von 25 % neu und verhandeln Sie auf Basis des niedrigeren Werts. Soll der höhere Satz gelten, setzt das überdurchschnittliche Qualität voraus und sollte schriftlich im Kaufvertrag vereinbart werden. Erweist sich die vereinbarte Gesamtfläche später als erheblich überhöht, kann die Rechtsprechung eine Kaufpreisminderung stützen.

Wohnflächenberechnung

Wohnfläche (WoFIV)

Wohnfläche	83,8 m²
Einheit	Wohnung Nr. 7, 3. Obergeschoss rechts
Adresse	Musterstraße 8, 12345 Musterstadt
Grundlage	Aufmaß vor Ort
Datum des Aufmaßes	12.01.2026

Balkon / Terrasse

Angerechnet mit	50%
WoFIV-Regelwert	25%
Korrigierte Fläche (25 %)	80,8 m²