

Käufermerkblatt

Hausgeld – alles was man wissen sollte

Ein Thema, an dem man beim Erwerb einer Eigentumswohnung als Kapitalanleger oder Selbstnutzer nicht vorbeikommt, ist das Hausgeld (auch oft Wohngeld genannt). In den folgenden Abschnitten wollen wir Ihnen das Thema „Hausgeld“ etwas näherbringen.



Definition: Hausgeld

Als Hausgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines aufgestellten Wirtschaftsplanes an die Wohnungseigentumsverwaltung zu zahlen haben.

Damit besteht für den Wohnungseigentümer die Pflicht im Innenverhältnis die Beitragsleistung aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2, 3 WEG) an die Gemeinschaft zu leisten. Mit diesen Beiträgen werden die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltung finanziert, die im Außenverhältnis der Gemeinschaft entstehen. Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig zur Tragung der Gemeinschaftskosten verpflichtet (§ 16 Abs. 2 WEG).

In einigen Gegenden wird an Stelle von "Hausgeld" auch der Begriff "Wohngeld" benutzt, der allerdings abzulehnen ist, da Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz eine staatliche Zuschussleistung zu den Wohnungskosten bezeichnet.

Bestandteile des Hausgeldes

In dem von den Eigentümern monatlich zu zahlenden Hausgeld sind umlegbare und nicht umlegbare Kosten enthalten. Folgende Kosten fallen im Gemeinschaftseigentum an und sind im Hausgeld enthalten:

- Betriebskosten für u. a. Müllentsorgung, Wasser, Hausstrom, Versicherungen (außer Hausrat), Hausmeister, Treppenhaus- und Gartenpflege,
- Heizkosten (nicht jedoch die Gasetagenheizung in der Eigentumswohnung),
- Verwaltungskosten wie Verwalterhonorar, Kontogebühren usw.,
- Laufende Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum (Reparaturen in der Eigentumswohnung muss aber der Eigentümer selbst beauftragen und bezahlen)
- Ansparung und Zuführung Instandhaltungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG)

Höhe des Hausgeldes

Bei den Betriebskosten einer Immobilie gilt: Je hochwertiger die Ausstattung der Wohnanlage ist, desto höher sind die Betriebskosten und damit auch die Hausgeldbeträge. Ein Aufzug erfordert regelmäßige Wartungsarbeiten und auch der Unterhalt eines Schwimmbades ist teuer. Laut Hausgeld-Kostenspiegel lag es 2006 in Deutschland im Mittel bei 2,60 € pro m² pro Monat.

Umlage der Kosten nach Verteilerschlüsseln

Um eine faire Verteilung der Kosten zu ermöglichen, werden sog. Verteilerschlüssel eingesetzt. Nach Gesetz (§16 WEG) ist der Verteilerschlüssel grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen (MEA) festgelegt. Jeder Wohnung werden bestimmte MEA zugeordnet, die bei Gründung der WEG schon festgelegt werden und in der Regel nicht mehr verändert werden.

Der Verteilerschlüssel MEA ist von seinem Anteil am gesamten Gemeinschaftseigentum vergleichbar mit der Wohnungsgröße. Dabei werden Zahlengrößen in 100tel/1.000tel/10.000tel bzw. 100.000tel angegeben. So kann z. B. eine Wohnung 1.250/100.000 MEA aufweisen und somit 1,25% an dem gesamten Gemeinschaftseigentum und den Kosten beteiligt sein.

Für die Verteilung der Warmwasser und Heizungskosten muss die Heizkostenverordnung beachtet werden, welche eine Aufteilung der Kosten nach Verbrauch und nach Grundkosten vorschreibt.

Weitere häufig genutzte Verteilerschlüssel sind nach Wohneinheiten (WE) oder nach Verbrauch.

Die Gestaltungsmöglichkeiten werden sinnvollerweise mit Rücksicht auf die individuelle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft genutzt. Eine absolute Verteilungsgerechtigkeit wird es aber selten geben. Der Verteilungsschlüssel musste bis 2007 durch Vereinbarung festgesetzt werden. Seit dem 1. Juli 2007 kann die Umstellung auf Verbrauchsabrechnung von der Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Hinweis:

Es spielt keine Rolle, ob eine Wohnung bewohnt ist oder leer steht. Das monatliche Hausgeld ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan und den vom Verwalter erstellten Einzelwirtschaftsplänen, welche nach festgelegten Verteilerschlüsseln die Gemeinschaftskosten auf alle Eigentümer aufteilen und zur Zahlung verpflichtet.

Jahresabrechnung

Nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes, werden die tatsächlichen Gemeinschaftskosten in der Jahresabrechnung mit jedem Eigentümer abgerechnet. Dabei wird der Wirtschaftsplan überprüft und die monatlich gezahlten Hausgelder mit den tatsächlich angefallenen Kosten und Verbräuchen verrechnet. Daraus geben sich für den Einzeleigentümer entweder ein Guthaben bzw. eine Nachzahlung. Zu viel gezahltes Hausgeld wird zurückgezahlt, etwaige Fehlbeträge müssen noch nachgezahlt werden.

Damit Kapitalanleger nicht auf den Verbrauchskosten sitzen bleiben, wird im Anschluss an die Hausgeldabrechnung von dem Eigentümer der jeweiligen Wohnung oder der beauftragten Sondereigentumsverwaltung eine Betriebskostenabrechnung auf Basis der Ergebnisse aus der Hausgeldabrechnung für den gleichen Abrechnungszeitraum erstellt.

Mit der Betriebskostenabrechnung können dann die umlegbaren Kosten und Verbräuche auf den Mieter übertragen werden. Für den Mieter ergeben sich, nach Verrechnung der tatsächlichen umlegbaren Kosten mit seinen monatlich geleisteten Mietnebenkostenvorauszahlungen, ein Guthaben- bzw. Nachzahlungsbetrag.

Hinweis:

Sollte der Eigentümer mit seinem Hausgeld das ganze Jahr über zu wenige Vorauszahlungen geleistet haben, erhält er in der Hausgeldabrechnung eine Nachzahlung. Die erhöhten umlegbaren Mehrkosten können aber mit der Betriebskostenabrechnung an den Mieter weitergegeben werden.

Sind dagegen vom Mieter im gesamten Jahr zu hoch kalkulierte Vorauszahlungen geleistet worden, sodass der Mieter ein Guthaben in der Betriebskostenabrechnung erhält, dann muss der Eigentümer das zu viel erhaltene Geld aus den monatlichen Mieteinnahmen (Neben-/Betriebskostenanteil) dem Mieter zurückzahlen.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung immer auch auf das Hausgeld achten!

Damit nach dem Kauf einer Eigentumswohnung kein böses Erwachen folgt, sollten Sie sich vorher über die Höhe des zu zahlenden Hausgeldes erkundigen. Lassen Sie sich als Kaufinteressent die Wirtschaftspläne der letzten Jahre zeigen. Dort ist ersichtlich, ob und welche Instandsetzungsarbeiten in den letzten Jahren vorgenommen wurden. Überprüfen Sie auch die Beschlussammlung und Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlungen. Es kann passieren, dass das monatlich zu zahlende Hausgeld für die Eigentumswohnung sehr niedrig angesetzt wurde. Wird dann in der Eigentümerversammlung durch Mehrheit eine umfangreiche Instandsetzungsarbeit (z. B. Fassadendämmung) beschlossen, für die die Rücklagen nicht ausreichen, werden die Eigentümer mit einer hohen Sonderumlage zur Kasse gebeten.

Grundsätzlich gilt: Je neuer ein Haus ist, desto geringer ist das zu zahlende Hausgeld. Umso älter ein Gebäude ist, desto mehr Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich und eine höhere Ansparung der Instandhaltungsrücklage notwendig.

Bsp.:

Wenn in einem Gebäude zu wenig Instandhaltungsrücklage angespart wurde, müssen Wohnungseigentümer aus ihrer eigenen Tasche die Reparaturen in Form einer Sonderumlage bezahlen. Sollten sich die Wohnungseigentümer weigern eine Sonderumlage zu leisten, muss das Objekt vorerst mit dem Mangel weiter betrieben werden.

Sind dann Mieter im Haus, die aufgrund dieser Mängel (z. B. Wasserschaden), die Miete mindern, fehlen dem Eigentümer der Wohnung wichtige Mieteinnahmen. Die Gelder reichen evtl. nicht mehr aus, um den Wohnungskredit und das monatliche Hausgeld zu bezahlen. Dadurch fehlen der WEG wichtige monatliche Hausgeldeinnahmen, um die laufende Instandhaltung und -setzung durchzuführen. Dadurch mehren sich die Schäden am Gebäude und die Mieter mindern weiter die Mietbeträge bzw. ziehen aus. Eine Neuvermietung der Wohnung kann, wenn überhaupt noch möglich, nur noch zu einem geringeren Preis erfolgen.

Die Eigentümer erhalten dann immer weniger Geld bzw. haben durch Leerstand keine Mieteinnahmen mehr und können Ihre eigenen Kredite nicht mehr bedienen. Eine Zwangsversteigerung bzw. Insolvenz des Eigentümers droht. Da die Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 11 Abs. 3 WEG) ausdrücklich ausgeschlossen ist, muss das Objekt in seinem schlechten Zustand weitergeführt werden und auf billige Wohnungsverkäufe an zahlungsfähigere Eigentümer hoffen.

Als Maßstab für die Mindesthöhe der Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung werden beispielsweise die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau festgelegten Instandhaltungspauschalen pro Quadratmeter der Wohnfläche im Jahr angesehen:

- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit weniger als 22 Jahre zurückliegt, max. 7,10 EUR
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurückliegt, max. 9,00 EUR
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegt, max. 11,50 EUR

Das Evangelische Siedlungswerk Bayern empfiehlt 0,8 bis 1,0% des Neuwerts der Immobilie jährlich als Rückstellung für die Instandhaltung anzusetzen.

Übersicht: Hausgeld-Vergleich

Bisher gibt es leider noch keine einheitliche Ermittlung und Darstellung der Kostenarten des Hausgelds, da sich die Darstellung der Hausverwalter zumeist an Verwaltungsprogrammen unterschiedlicher Software-Anbieter orientiert.

Diese unterschiedlichen Erfassungsmethoden komplizieren die Zuordnung von einzelnen Positionen zu Sammelpositionen und damit ihre Vergleichbarkeit.

Mit Hilfe der folgenden Tabellen können Sie prüfen, ob das von Ihnen gezahlte Hausgeld dem Durchschnitt entspricht. Für die Ermittlung und Darstellung der einzelnen Hausgeldpositionen wurde auf kleinste Unterteilungen verzichtet. Die Positionen „Wasser/Abwasser“ bis „Sonstiges“ stellen die üblichen Betriebskosten dar. Die Positionen „Reparaturen“ bis „Rücklage Instandhaltung“ sind ebenfalls übliche Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Berlin/Umgebung

Kostenart pro m ² Wohnfläche und Monat in €	Durchschnitt in €
Wasser/Abwasser	0,45
Straßenreinigung	0,04
Müllabfuhr	0,17
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,14
Kaminkehrer	0,05
Hausbeleuchtung	0,04
Aufzug	0,18
Gemeinschaftswaschmaschine	0,05
Hausmeister	0,27
Gartenpflege	0,05
Hausreinigung	0,14
Schneebeseitigung	0,03
Heizung/Warmwasser	0,64
Kabel pro Wohnung	8,00
Sonstiges	0,04
Reparaturen	0,17
Bankkosten	0,01
Nebenkosten Verwaltung	0,04
Verwaltung je Wohnung	21,48
Rücklage Instandhaltung	0,48

Hinweis:

In Berlin/Umgebung bestehen erhebliche Schwankungen bei den Verwaltergebühren, die von 12,36 € bis 29,65 € für annähernd gleich große Wohnanlagen reichen. Die im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen kalten Betriebskosten von beispielsweise 1,62 € für Wohnanlagen, die in den Jahren 1973-1983 bezugsfertig waren, wurden durch die vorliegende Auswertung bestätigt. In dieser Region wurde aber der niedrigste Durchschnittswert für den Hausmeisterservice mit 0,27 €/m² erreicht.

Hamburg/Umgebung

Kostenart pro m ² Wohnfläche und Monat in €	Durchschnitt in €
Wasser/Abwasser	0,36
Straßenreinigung	0,04
Müllabfuhr	0,25
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,11
Kaminkehrer	0,04
Hausbeleuchtung	0,04
Aufzug	0,15
Gemeinschaftswaschmaschine	0,04
Hausmeister	0,32
Gartenpflege	0,06
Hausreinigung	0,15
Schneebeseitigung	0,02
Heizung/Warmwasser	0,68
Kabel pro Wohnung	7,94
Sonstiges	0,05
Reparaturen	0,18
Bankkosten	0,01
Nebenkosten Verwaltung	0,01
Verwaltung je Wohnung	17,65
Rücklage Instandhaltung	0,56

Hinweis:

In Hamburg/Umgebung waren unterschiedliche Kosten für Müllgebühren fällig. Nur 0,10 €/m² waren für ein Objekt mit 19 Wohneinheiten zu zahlen, während bei einem Objekt mit 44 Wohneinheiten 0,29 €/m² anfielen. Die oberste Grenze bei Heizung/Warmwasser lag bei 0,95 €/m². Die Schwankungsbreite bei Verwaltergebühren für annähernd gleiche Wohnkomplexe reichte von 11,87 € bei 40 Wohneinheiten bis zu 22,95 € bei 48 Wohneinheiten. Dabei ist zu beachten, dass die Verwaltergebühren einer größeren Wohnanlage in der Regel pro Wohneinheit niedriger sind.

Frankfurt/Umgebung

Kostenart pro m ² und Monat in €	Durchschnitt in €
Wasser/Abwasser	0,31
Straßenreinigung	0,02
Müllabfuhr	0,15
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,13
Kaminkehrer	0,04
Hausbeleuchtung	0,05
Aufzug	0,15
Gemeinschaftswaschmaschine	0,05
Hausmeister	0,36
Gartenpflege	0,07
Hausreinigung	0,11
Schneebeseitigung	0,04
Heizung/Warmwasser	0,63
Kabel pro Wohnung	7,86
Sonstiges	0,03
Reparaturen	0,23
Bankkosten	0,01
Nebenkosten Verwaltung	0,12
Verwaltung je Wohnung	17,78
Rücklage Instandhaltung	0,54

Hinweis:

Frankfurt/Umgebung ist ein Gebiet mit erheblich mehr Rechtsstreitigkeiten als üblich. Aufzugskosten reichen von 0,10 €/ m² bei 32 Wohneinheiten bis 0,51 €/m² bei 27 Wohneinheiten. 7,26 €/m² waren als Spitzenwert für Instandhaltung zu zahlen. 3,34 €/m² Sonderumlage und 0,92 €/m² Rücklagenzuführung, also insgesamt 11,52 €/m² fielen als höchster Wert für Instandsetzungen an.

München

Kostenart pro m ² Wohnfläche und Monat in €	Durchschnitt in €
Wasser/Abwasser	0,29
Straßenreinigung	0,04
Müllabfuhr	0,22
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,11
Kaminkehrer	0,04
Hausbeleuchtung	0,04
Aufzug	0,11
Gemeinschaftswaschmaschine	0,05
Hausmeister	0,30
Gartenpflege	0,05
Hausreinigung	0,14
Schneebeseitigung	0,03
Heizung/Warmwasser	0,64
Kabel pro Wohnung	8,00
Sonstiges	0,07
Reparaturen	0,15
Bankkosten	0,01
Nebenkosten Verwaltung	0,02
Verwaltung je Wohnung	17,91
Rücklage Instandhaltung	0,52

Hinweis:

München/Umgebung ist das Gebiet mit den meisten Rechtsstreitigkeiten der Erhebung. Hier ergaben sich die größten Ausreißer bei den Kosten für Heizung/Warmwasser bis zu 1,96 €/m². Die Hausmeisterkosten reichten von 0,22 €/m² bis 0,72 €/m². Die Kosten für Versicherungen reichten bis 0,46 €/m². Hier wurde auch der höchste Wert bei den Nebenkosten der Verwaltung wegen eines Rechtsstreits in Höhe von 2,32 €/m² ermittelt.

Für weitere nützliche Informationen zu den verschiedenen Themen rund um Ihrer Immobilie, besuchen Sie gerne unsere Homepage www.homepoint-living.de oder kontaktieren Sie direkt unser Service-Team unter Tel.: +49 (0)30 - 4401289-150.