Ratgeber: Eigentümergemeinschaft und Hausgeld in München

Wer eine Eigentumswohnung kauft, verkauft oder vermietet, wird Teil einer Eigentümergemeinschaft. Dieser Ratgeber erklärt Hausgeld, Wirtschaftsplan, Rücklagen und Sonderumlagen und zeigt, welche Unterlagen Sie für eine sichere Entscheidung prüfen sollten.

1. Was die Eigentümergemeinschaft regelt

Die Eigentümergemeinschaft verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum eines Gebäudes. Grundlagen sind die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung. Entscheidungen fallen in der Eigentümerversammlung, in der jeder Eigentümer nach seinen Miteigentumsanteilen stimmt.

- Teilungserklärung: legt Sondereigentum und Miteigentumsanteile fest
- Gemeinschaftsordnung: regelt Nutzung und Verwaltung
- Eigentümerversammlung: beschließt Wirtschaftsplan und Maßnahmen
- Verwalter: führt die Beschlüsse aus und rechnet ab

2. Hausgeld verstehen

Das Hausgeld deckt laufende Kosten wie Verwaltung, Versicherungen, Müllabfuhr, Hausmeister und Instandhaltung. Es wird im Wirtschaftsplan festgelegt und jährlich abgerechnet. Ob eine Abrechnung eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergibt, hängt von den tatsächlichen Kosten im Vergleich zum Plan ab.

Rücklagen und Sonderumlagen

Die Instandhaltungsrücklage soll größere Maßnahmen wie Dach, Fassade oder Heizung ermöglichen. Ist sie zu niedrig, können Sonderumlagen fällig werden. Diese belasten Käufer und Verkäufer unterschiedlich, je nach Zeitpunkt und Vereinbarung im Kaufvertrag.

> **Achtung beim Kauf**
> Eine niedrige Rücklage in Kombination mit geplanten Sanierungen ist ein wichtiger Prüfpunkt. Klären Sie den Stand vor der Kaufentscheidung.

3. Unterlagen prüfen

- [ ] Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- [ ] Wirtschaftsplan des laufenden Jahres
- [ ] Jahresabrechnungen der letzten drei Jahre
- [ ] Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten Jahre
- [ ] Aktueller Rücklagenstand und Rücklagenplanung

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

- [ ] Beschlossene und geplante Sanierungsmaßnahmen
- [ ] Offene Forderungen oder Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft

4. Eigentümerversammlung nutzen

- Tagesordnung und Beschlüsse vor der Versammlung lesen
- Fragen zu Kosten und Maßnahmen rechtzeitig stellen
- Beschlüsse im Protokoll nachvollziehen
- Bei Stimmrechtsfragen die Vollmacht und Zuständigkeiten prüfen

5. Hausgeld beim Verkauf und bei der Vermietung

Beim Verkauf sollten Hausgeldrückstände, Sonderumlagen und die Abrechnung zum Übergabezeitpunkt geklärt sein. Bei Vermietung wird das Hausgeld in der Regel vom Eigentümer getragen und bei der Kalkulation der Mietrendite berücksichtigt.

Unterlagen und Hausgeld gemeinsam prüfen

Wir helfen Ihnen, Wirtschaftsplan, Rücklagen und Protokolle einzuordnen, bevor Sie eine Entscheidung treffen.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Hausgeld München, Eigentümergemeinschaft München, Wirtschaftsplan Eigentumswohnung München, Rücklagen Eigentumswohnung München, Sonderumlage München, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt oder Steuerberater. Fragen zu Beschlüssen und Verwalterpflichten sollten im Einzelfall mit einem Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht besprochen werden.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.