Bericht zur Gesprächsvorbereitung, Stand 29.10.2026

Erlenhof 7, Leipzig

3 Zimmer, 74 m², Kaufpreis laut Exposé 289.000 €

5	4	3	5
Befunde	Unterlagen ausgewertet	Unterlagen fehlen	Rückfragen, davon 1 beantwortet

● Dokumentiert 1 ● Widerspruch 2 ● Klärungsbedarf 1 ● Fehlt 1

Befunde

● Dokumentiert

Sonderumlage beschlossen: Rechnerisch 2.976 € für diese Wohnung

> Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Erhebung einer **Sonderumlage in Höhe von 48.000 €** für die Erneuerung der Dachentwässerung. Die Umlage wird nach Miteigentumsanteilen verteilt und ist in zwei gleichen Raten zum 01.12.2026 und zum 01.06.2027 fällig.
>
> Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2026, Seite 4

> Sondereigentum Nr. 9: Wohnung im 2. Obergeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7, verbunden mit einem **Miteigentumsanteil von 62/1.000**.
>
> Teilungserklärung (Auszug), Seite 3

Die Eigentümer sammeln zusätzlich 48.000 € ein, verteilt nach Miteigentumsanteilen. Wer die beiden Raten zahlt, Verkäufer oder Käufer, steht in keiner der Unterlagen.

2.976 € Rechenweg: 48.000 € × 62/1.000 = 2.976 €, zwei Raten zu je 1.488 € (01.12.2026 und 01.06.2027)

● Widerspruch

Erhaltungsrücklage: 38.000 € oder 23.410,55 €?

> Hausgeld: 285 € monatlich. **Solide Instandhaltungsrücklage von ca. 38.000 €**.
> Exposé, Seite 2

> **Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025: 23.410,55 €**. Geplante Zuführung 2026: 9.600,00 €.
> Wirtschaftsplan 2026, Seite 2

Die Rücklage ist das gemeinsame Sparkonto der Eigentümer für Reparaturen; seit der WEG-Reform heißt sie offiziell Erhaltungsrücklage. Die beiden Angaben liegen weit auseinander. Welche aktuell ist, lässt sich aus den Unterlagen nicht klären.

● Klärungsbedarf

Feuchtigkeit im Keller: Kellerraum Nr. 7 gehört zu dieser Wohnung

> Ein Eigentümer berichtet **erneut über Feuchtigkeit an der Außenwand im Kellerraum Nr. 7**. Die Verwaltung wird gebeten, ein Angebot für ein Feuchtigkeitsgutachten einzuholen. Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.
> Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2026, Seite 6

> Sondereigentum Nr. 9: Wohnung im 2. Obergeschoss links **nebst Kellerraum Nr. 7**, verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 62/1.000.
> Teilungserklärung (Auszug), Seite 3

„Erneut" deutet darauf hin, dass das Thema schon früher besprochen wurde. Ursache und Umfang sind nicht dokumentiert; ein Gutachten war nur angefragt. Ob ein Schaden besteht, lässt sich aus den Unterlagen nicht sagen.

● Fehlt

Energieausweis: Im Exposé erwähnt, nicht vorhanden

> **Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor.** Heizung: Gas-Zentralheizung.
> Exposé, Seite 5

Das Exposé erwähnt den Ausweis, unter deinen Unterlagen ist er aber nicht. Ohne ihn fehlen Angaben zum Energiebedarf des Gebäudes.

● Widerspruch

Hausgeld: 285 € oder 318 € im Monat?

> **Hausgeld: 285 € monatlich**. Solide Instandhaltungsrücklage von ca. 38.000 €.
> Exposé, Seite 2

> Miteigentumsanteil: 62/1.000. **Hausgeld ab 01.01.2026: 318,00 € monatlich**.
> Wirtschaftsplan 2026, Seite 4

Das Hausgeld zahlst du monatlich an die Eigentümergemeinschaft. Der Wirtschaftsplan nennt 33 € mehr pro Monat als das Exposé.

396 € pro Jahr Rechenweg: (318 € – 285 €) × 12 Monate = 396 €

Rückfragen an Makler oder Verkäufer

1. „Laut Protokoll vom 14.05.2026 (TOP 5) wurde eine Sonderumlage von 48.000 € beschlossen. Wer zahlt den Anteil dieser Wohnung – rechnerisch 2.976 € in zwei Raten zum 01.12.2026 und 01.06.2027 –, und wird das im Kaufvertrag geregelt?“ beantwortet

   > Antwort vom Makler, 29.10.2026
   > „Die Sonderumlage trägt der Verkäufer, auch die Rate im Juni 2027. Das nehmen wir so in den Kaufvertrag auf.“

2. „Im Exposé steht eine Rücklage von rund 38.000 €, im Wirtschaftsplan 23.410,55 € zum 31.12.2025. Welcher Stand ist aktuell? Können Sie mir einen aktuellen Nachweis der Verwaltung schicken?“ offen

3. „Im Protokoll vom 14.05.2026 wird Feuchtigkeit im Kellerraum Nr. 7 erwähnt, der zu dieser Wohnung gehört. Liegt das Gutachten inzwischen vor, und wurde die Ursache behoben? Gibt es frühere Protokolle, in denen das Thema vorkommt?“ offen

4. „Können Sie mir den Energieausweis für das Gebäude Erlenhof 7 als PDF schicken?“ offen

5. „Das Exposé nennt 285 € Hausgeld, der Wirtschaftsplan 2026 nennt 318 €. Welcher Betrag gilt aktuell?“ offen

Imvestly bewertet Antworten nicht. Ob dir eine Antwort reicht, entscheidest du.

Kosten nach den Annahmen

Kaufpreis laut Exposé		289.000 €
Grunderwerbsteuer	289.000 € × 5,5 %	15.895 €
Notar und Grundbuch	289.000 € × 2 %	5.780 €
Maklerprovision	289.000 € × 3,57 %	10.317,30 €
Anteil Sonderumlage	aus Befund, Zahlungspflicht offen	2.976 €
Kaufpreis plus Nebenkosten		**323.968,30 €**

Prozentsätze sind Annahmen und lassen sich in Imvestly anpassen.

Unterlagen

Ausgewertet

- Exposé, 6 Seiten
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2026, 8 Seiten
- Wirtschaftsplan 2026, 4 Seiten
- Teilungserklärung (Auszug), 12 Seiten

Schlecht lesbar und daher nicht ausgewertet: Teilungserklärung (Auszug), Seite 7.

Fehlen noch

- **Energieausweis:** Im Exposé erwähnt, aber nicht unter den Unterlagen.
- **Protokolle der Jahre 2024 und 2025:** Das Protokoll 2026 spricht von „erneut“ gemeldeter Feuchtigkeit – frühere Protokolle könnten mehr dazu enthalten.
- **Beschlusssammlung:** Fasst alle gültigen Beschlüsse der Gemeinschaft zusammen.

Dieser Bericht ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung und ist keine Kaufempfehlung. Er gibt nur wieder, was in den ausgewerteten Unterlagen steht. Dass ein Thema hier nicht auftaucht, heißt nicht, dass es kein Problem gibt. Alle Angaben in diesem Beispiel sind erfunden.