

Risiko-/Vorteilsanalyse für Interessenten

● Vorteile (stabil & positiv)

- **Hausgeld** klar kalkulierbar: 231 € / Monat (lt. Wirtschaftsplan 2025)
 - **Grundsteuer & Erbbauzins** transparent: 57,62 € / Quartal + 479,79 € / Quartal
 - **Rücklagen Gesamtanlage 24 Einheiten:** 10.000 € in der Kasse nach Fassadensanierung
 - **Fassade bereits saniert** (ca. 55.000 € aus Rücklage bezahlt und sauber erledigt)
 - **WEG-Klima stabil:** Protokolle zeigen keine Streitgemeinschaft, Beschlüsse werden mehrheitlich gefasst
 - **Erbpacht unkompliziert:** Rangrücktritt liegt vor, Zustimmung der Kirche zum Verkauf reine Formsache
-

● Beobachtung (planbar, mittleres Risiko)

- **Dachthema offen:** von außen wirkt das Dach super, der Gutachter stellte im Mai 25 fehlende Unterspannbahn und fehlende Wärmedämmung fest.
 - Noch **kein Beschluss vorhanden**, keine konkrete Umsetzung final in Sicht
 - Kostenrahmen der zukünftig im Raum steht: **~ca. 300.000 € Sonderumlage** (auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteil verteilt)
 - Zeitachse: 3–10 Jahre möglich, derzeit **keine akute Baustelle**
 - **Rücklagenhöhe:** solide, aber **nicht ausreichend** für Großmaßnahmen → zukünftige Sonderumlagen wahrscheinlich
 - **Erbbauzinsentwicklung:** indexgebunden, Anpassung waren moderat
-

● Risiken (kritisch / Käufer müssen wissen)

- **Potentielle Sonderumlage Dach:** Anteil der Wohnung ca. 12.500 €, wenn beschlossen
 - **Erbpacht als Dauerthema:** Laufzeit noch ~70 Jahre, langfristig unproblematisch, aber nicht alle Banken finanzieren da durch
 - **Vier Gewerbeeinheiten im Haus:** Friseur, Allianzberater, Kosmetikerin, weiteres Gewerbe → für manche Selbstnutzer evtl. Nachteil (Publikumsverkehr, gemischte Struktur)
-

Zusammenfassung

Die WEG ist stabil, Rücklagen werden ordentlich geführt, und es gibt keine Streitpunkte. Die Fassade ist erledigt, laufende Kosten sind klar. Das **einzigste echte Risiko** liegt beim Dach. Das Gutachten hat Handlungsbedarf festgestellt,

aber noch ohne Beschluss. Käufer wissen also- *Da könnte in Zukunft eine Umlage kommen aber sie ist transparent und planbar.*