

## Entscheidungshilfen: Wohnung kaufen



*Entscheidungshilfen für die Suche nach einer verkaufsreifen Wohnung  
(Foto: istock.com/SvetaZi)*

Dies ist ein Textauszug aus dem redaktionellen Servicebereich von [ParBuilding – Die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau.](#)

Stand: Februar 2019

Für Kauf, Finanzierung, Verkauf und Vermietung von Wohnungen gibt es zahlreiche Ratgeber. Eine kleine Auswahl finden Sie in unseren Literaturtipps am Ende des Beitrags. Ergänzendes Grundlagenwissen vermittelt unser [Leitfaden Wohnungsbau](#). Dieser hilft, die eigenen Wohnwünsche zu formulieren und besser informiert auf den Bau der eigenen Neubauwohnung Einfluss zu nehmen. Der Leitfaden enthält zudem [wichtige Entscheidungskriterien](#). Nachfolgend finden Sie darüber hinaus weitere **Entscheidungshilfen zum Kaufen einer Wohnung**.

### **Kriterien für Bau oder Kauf einer Neubauwohnung**

Das passgenaue Matching von Angebot und Nachfrage erfolgt bei ParBuilding zzt. mit mehr als 40 Kriterien. Diese können auch für eine individuell angepasste Checkliste zum Bau oder Kauf einer eigenen Neubauwohnung genutzt werden: [Matching-Kriterien von ParBuilding](#).

### **Pendeln oder nahe am Arbeitsplatz wohnen?**

Für das Nachrichtenmagazin *Spiegel* hat das Institut *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg* für 24 deutsche Großstädte untersucht, ob sich ein Umzug ins Umland lohnt. Dafür haben die Experten die Wohnkosten im Umland mit denen in der Stadt verglichen. Anschließend haben sie Fahrtkosten und Zeitaufwand berechnet: „*Die Datenauswertung kann als Entscheidungshilfe für Umziehende dienen und die Wahl des Wohnortes erleichtern*“. Zum Artikel auf [spiegel.de](#): [In diesen Städten lohnt sich das Pendeln aus dem Umland](#) (Stand: Januar 2019)

### **Immobilienportale im Überblick**

Für die Recherche und Vermittlung verkaufsreifer Neubauwohnungen und Eigentumswohnungen im Bestand stehen zahlreiche Online-Services und Makler zur Verfügung: Eine umfangreiche Übersicht mit Filtermöglichkeiten und Verlinkungen zu etwa 40 Online-Portalen bietet [immobilienportale.com](#) von Hannes Mehr, Hamburg.

### **Höhe und Aufteilung der Maklerprovision beachten**

Zur Vermeidung möglicher Interessenskonflikte ist grundsätzlich zu beachten, ob bei erfolgreicher Vermittlung der Immobilie eine Verkäufer- und/oder Käuferprovision an den Makler fällig ist. Höhe und Aufteilung der Provision (Courtage) folgt marktüblichen Gepflogenheiten. Sie beträgt je nach Region zwischen 4,76 und 7,14 Prozent des Immobilienkaufpreises; davon trägt der Käufer zwischen 3,57 und 7,14 % des Kaufpreises. Bei einem Preis von 500.000 Euro entstehen so für den Käufer zusätzliche Kosten zwischen 18.000 und 36.000 Euro. Jeweils inkl. MwSt.

### **Bei Neubau, Modernisierung und Umbau: Anbieter checken**

Neben Preis, Lage, Größe, Art und Ausstattung einer zum Erwerb stehenden Neubauwohnung sollten auch der Anbieter (i.d.R. Projektentwickler bzw. Bauträger) und die maßgeblich am [Bau beteiligten Unternehmen](#) mindestens hinsichtlich folgender Kriterien beurteilt werden:

- fachliche Qualifikation des Managements
- finanzielle Ausstattung, Bonität des Unternehmens
- langjährige regionale Erfahrung im mehrgeschossigen Wohnungsbau
- Anzahl und Referenzen erfolgreich realisierter vergleichbarer Projekte
- Erreichbarkeit, Kompetenz und Serviceorientierung der Ansprechpartner

Gängige Baupraxis ist es, Nachunternehmer (Subunternehmer) für die Bauausführung einzusetzen. Kommt es aber zu vielgliedrigen, unübersichtlichen *Subunternehmerketten*, bei denen Aufträge insgesamt oder in Teilen von einem zum nächsten Subunternehmer weiter gereicht werden, kann dies Lohndumping und Schwarzarbeit begünstigen und nicht zuletzt zu Qualitätsmängeln führen. Mehr als drei Glieder sollte eine Subunternehmerkette daher besser nicht aufweisen.

Wird die zum Erwerb stehende Immobilie bereits errichtet, ist zur Entscheidungsfindung vor dem Kauf auch ein Baustellenbesuch mit persönlichem Kontakt zur örtlichen Bauleitung zu empfehlen.

### **Erwerber ist kein Bauherr**

Der Erwerber einer Eigentumswohnung ist kein Bauherr. Bauherr ist in den meisten Fällen ein Bauträger oder Projektentwickler, der auf eigenem Grundstück, auf eigenes Risiko Mehrfamilienhäuser errichtet und die Wohneinheiten als Eigentumswohnungen selbst oder via Makler verkauft. Daraus ergeben sich vielfältige, nicht nur rechtliche Konsequenzen. So sind zwar Pflichten und Risiken eines Erwerbers im Vergleich zu einem Bauherren stark begrenzt, meist aber auch dessen Einfluss auf die Planung und Ausführung "seiner" Immobilie.

### **Expertenrat einholen**

Wer eine Eigentumswohnung kauft, erwirbt nicht nur die eigenen vier Wände (Sondereigentum und ggf. Sondernutzungsrechte), sondern auch Anteile und Pflichten am Gemeinschaftseigentum, wie Außenanlagen, Außenfassade, Dach und Grundstück. Vor Abschluss eines Kaufvertrags sind somit neben Finanzierung und Förderung vielfältige rechtliche und technische Aspekte zu beachten.

**Vor dem Kauf einer noch zu errichtenden Neubauwohnung** sollten Erwerber speziell folgende Positionen sehr genau prüfen und sich dabei durch baurechtlich spezialisierte Anwälte und bausachverständige Experten beraten lassen:

- Makler- und Bauträgerverordnung, die beim Kauf vom Bauträger als Rechtsgrundlage gilt.
- Bauvertrag
- Regelungen zur baubegleitenden Qualitätssicherung und zur Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums
- Grundbuchauszug
- [Baubeschreibung](#)
- Energieausweis
- Konditionen für das [Sonderwunschmanagement](#)
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung; speziell: Regelungen über Aufteilung der Immobilie und Sondernutzungsrechte
- Wirtschaftsplan über die Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten (Hausgeld)
- Hausordnung

- Wie sind die Eigentümeranteile (voraussichtlich) in der WEG verteilt? Gibt es einen Mehrheitseigentümer, der alle anderen Miteigentümer überstimmen und somit alleine entscheiden kann?
- Wie hoch ist (voraussichtlich) der Anteil der Mieter und selbstnutzenden Eigentümer (Eigentümerquote) in der Wohngemeinschaft? Dies lässt oft Rückschlüsse auf die pflegliche Behandlung des Gemeinschaftseigentums zu.

Hilfestellung bieten hier auch zahlreiche [Verbände und Vereine](#). Weitere Verzeichnisse über unabhängige Sachverständige finden Sie in der Rubrik [Bauausführung und Qualitätssicherung](#). Hinweise und Tipps, welche Regeln in einer Eigentümergemeinschaft gelten und worauf Erwerber vor dem Kauf achten sollten, gibt eine Zusammenstellung von Stiftung Warentest: [Eigentumswohnung – Grundregeln der Eigentümergemeinschaft](#).

### **Besonderheiten bei bestehenden Eigentümergemeinschaften**

Neben der Bausubstanz etc. sollten vor dem Kauf einer Eigentumswohnung in einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die bereits erfolgten Beschlüsse der Eigentümersammlungen (Beschluss-Sammlung) eingesehen und die Höhe der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage für Sanierungen im Gemeinschaftseigentum geprüft werden.

Bei Objekten, die innerhalb der letzten zwei bis fünf Jahre fertiggestellt wurden, bestehen je nach bauvertraglicher Vereinbarung noch Ansprüche an den Bauträger zur Beseitigung von Mängeln im Rahmen seiner Gewährleistung. Daher sollten vor dem Kauf möglichst auch Abnahmeprotokolle, Mängeldokumentationen und -bearbeitungen geprüft werden – für das Gemeinschafts- und Sondereigentum.

### **Vorsicht vor Kreditfalle**

Vor Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags, zumindest aber eines notariellen Vorvertrags, sollten Kaufinteressenten keinen Darlehensvertrag abschließen. Sondern lediglich eine schriftliche Finanzierungszusage ihres Kreditinstituts einholen. Denn, kommt der Verkauf aus welchen Gründen auch immer doch nicht zustande, kann der Kaufinteressent möglicherweise nicht mehr schadlos, also ohne Vorfälligkeitsentschädigung oder Aufhebungsentgelt, von seiner Baufinanzierung zurücktreten:

*„Da vor der Beurkundung eine rechtliche Bindung des Verkaufswilligen noch nicht besteht, erfolgen Vermögensdispositionen, die in Erwartung eines Kaufabschlusses getätigt werden, grundsätzlich auf eigenes Risiko. Hierdurch wird der Kaufinteressent nicht unzumutbar belastet, denn er kann zunächst lediglich eine Finanzierungszusage einholen und den Darlehensvertrag erst im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages schließen oder den Darlehensvertrag von vorneherein unter der Bedingung des Kaufs schließen.“* ([BGH 5. Zivilsenat, Az. V ZR 11/17](#))

### **Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum: unabhängig, kompetent, sicher?**

Meist bestimmt der Bauträger eines Mehrfamilienhauses in der Teilungserklärung zum Kaufvertrag der Eigentumswohnung die erste Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum, zeitlich begrenzt auf maximal drei Jahre. Nicht selten ist diese Verwaltung als Servicegesellschaft wirtschaftlich mit dem Bauträger verbunden. Dies kann zu Interessenskonflikten zwischen Verwaltung und Bauträger führen, die sich nachteilig für die Eigentümergemeinschaft auswirken. Zum Beispiel bei der Geltendmachung von Beanstandungen und Mängeln im Gemeinschaftseigentum innerhalb der Gewährleistungsfrist, die die Eigentümergemeinschaft über den Verwalter an den Bauträger zur Regulierung anzeigt.

Für die Zulassung zur Ausübung der gewerblichen Verwaltungstätigkeit ist im Übrigen kein Sachkundenachweis erforderlich, etwa durch eine vorherige berufsspezifisch qualifizierende Ausbildung. Immobilienverwalter kann im Prinzip jeder werden. Auch die seit 1. August 2018 geltende Verordnung zur [Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung](#) (MaBV) setzt hier keine wirklich höheren Anforderungen. Bei der Beurteilung und Auswahl einer Immobilienverwaltung sollten daher einige Aspekte besonders beachtet werden, wie Kompetenz, Versicherungsschutz und Büroorganisation. Hierfür hat der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. eine mehrseitige [Checkliste](#) zum kostenlosen Download bereitgestellt.

#### Literaturtipps für Erwerber

- Brückner, Michael (2016): Praxishandbuch Immobilienerwerb. 1. Aufl. Freiburg: Haufe-Lexware Verlag.
- Fischl, Agnes; Kirchhoff, Ulrike; Wolicki, Michael (2015): Eigentumswohnung. Professionell kaufen, versichern, verwalten, vererben, veräußern etc. 2. Aufl. München: Dt. Taschenbuch-Verlag.
- Haakshorst, Harald; Hennig, Katja; Heinrich, Gabriele (2016): Eigentumswohnung. Auswahl und Kauf. 3., aktual. Aufl. Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW.
- Metzger, Bernhard (2017): Bauherren-Handbuch. Vom Bauzeitenplan bis zur Abnahme. 12. Aufl. Freiburg: Haufe-Lexware Verlag.

---

### Eigentumswohnung kaufen über ParBuilding



Die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau

[ParBuilding – die Matching-Plattform für individuellen Wohnungsbau](#) unterstützt Erwerber und Bauträger von Neubauwohnungen in der *frühzeitigen* und *passgenauen Kontaktaufnahme*. Hierfür ermittelt und vergleicht ParBuilding die Wünsche und Anforderungen interessierter Erwerber mit Neubau-Projekten potenzieller Anbieter. Erwerber und Anbieter erhalten daraufhin die Matching-Ergebnisse mit dem besten Fit und können über eine Kontaktaufnahme zum Abschluss eines Kaufvertrags entscheiden: bequem, entspannt, individuell.