



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

# Eigentumswohnung: Angebote finden und Preise vergleichen

Checkliste



## Schritt 1:

### Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Marktsituation

a) Die wichtigsten **Immobilienbörsen im Internet** (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de)
- [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- [www.immonet.de](http://www.immonet.de)
- [www.immopool.de](http://www.immopool.de)
- [www.ohne-makler.net](http://www.ohne-makler.net)

b) **Immobilienanzeigen** in klassischen Medien:

- Wochenendausgaben der regionalen Tageszeitungen am Wunschort

c) Angebote der **Kreditinstitute und Bausparkassen**:

Schauen Sie sich die Aushänge an und informieren Sie sich in den Geschäftsstellen.

Einige Institute bieten auch Online-Börsen an, z.B.:

- Sparkassen-Finanzgruppe ([www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de))
- Volks- und Raiffeisenbanken über Ihre Regionalstelle (z.B. [www.vobaworld.de](http://www.vobaworld.de))
- BHW/Postbank (<https://immobilien.postbank.de>)
- Bausparkasse Mainz AG ([www.bkm.de/produkte/immobilien/immobiliendatenbank](http://www.bkm.de/produkte/immobilien/immobiliendatenbank))

d) Ein großer Teil der Angebote wird über **Immobilienmakler** vertrieben:

Den Makler Ihres Vertrauens finden Sie am besten über persönliche Empfehlungen; hören Sie sich im Bekanntenkreis um.

#### **Frei bestimmbar: Käufer\*innen oder Verkäufer\*innen zahlen die Maklerleistung**

Hinweis: Anders als bei Vermietungen hat sich beim Immobilienkauf über einen Makler gesetzlich noch nichts geändert. Das Bestellerprinzip (= wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn auch) gilt nur für Maklerleistungen bei Vermietungen (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Für die Vereinbarung eines sogenannten Reservierungsentgelts hat die Rechtsprechung jedoch Einschränkungen vorgenommen.

#### **BGH: Reservierungsgebühr nur mit „Rückzahl-Option“ wirksam**

Makler oder Bauträger verlangen von Kaufinteressent\*innen häufig ein so genanntes „Reservierungsentgelt“ – dafür, dass sie die Immobilie für einen gewissen Zeitraum keinem anderen Interessenten anbieten. Kauft der Kunde das Haus oder die Wohnung, wird die Gebühr

mit dem Kaufpreis verrechnet; kommt der Kauf nicht zustande, muss die Gebühr dennoch bezahlt werden. Eine solche Reservierungsgebühr kann aber unwirksam sein, das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Immobilienmakler dürfen eine solche Gebühr in vorformulierten Verträgen, die Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind, nur dann verlangen, wenn diese auch zurückgezahlt wird, sollte der Kauf durch den Interessenten nicht zustande kommen. Sollte sie im Maklervertrag oder in den AGB ohne diese „Rückzahl-Option“ stehen, ist diese Regelung unwirksam. (Urteil vom 23.09.2010; Az. III ZR 21/10; Urteil vom 20.04.2023, Az.: I ZR 113/22). Der BGH hatte bereits 2010 die Vereinbarung einer Reservierungsgebühr im Maklervertrag für unwirksam erklärt (Urteil vom 23.09.2010; Az. III ZR 21/10), da sie die Kunden unangemessen benachteiligt. Nach dem neuen Urteil ist die Reservierungsgebühr auch dann unzulässig, wenn sie nicht im Maklervertrag selbst, sondern in einer separaten Vereinbarung ergänzend zum Maklervertrag vereinbart wird.

## Schritt 2: Bewerten Sie ermittelte Preise

- a) Ein erstes Gefühl für Immobilienpreise an Ihrem Wunschort bekommen Sie durch den **Vergleich der Angebote**. Bedenken Sie: In Gegenden außerhalb beliebter Großstädte und ihrer Einzugsgebiete werden ausgeschriebene Preise nicht unbedingt auch erzielt, da die Käufer verhandeln.
- b) Sehen Sie sich die **amtlichen Informationen** zum Immobilienmarkt an. Diese werden von Gutachterausschüssen zusammengestellt und veröffentlicht (Adressen bundesweit siehe [www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)). Welche Informationen verfügbar sind, ist regional unterschiedlich. Beispiel NRW (<http://www.boris.nrw.de>):
  - Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte
  - Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt (soweit vom Gutachterausschuss ermittelt),
  - Grundstücksmarktberichte (soweit erstellt und veröffentlicht),
  - allgemeine Preisauskünfte zu Wohnimmobilien (soweit Kauffalldaten aufbereitet wurden)
- c) Für einen ersten konkreten Preisvergleich ins Auge gefasster Wohnungen sollten Sie den **Preis pro Quadratmeter Wohnfläche** ausrechnen. Achtung: Es gibt verschiedene Regelungen zur Wohnflächenberechnung. Vergleichen Sie Flächenangaben nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mit solchen nach der DIN 277. Gerichte orientieren sich bei Mietstreitigkeiten um die Wohnfläche an der WoFIV, auch wenn sich diese primär auf öffentlich geförderte Gebäude bezieht. Die Berechnung nach der WoFIV ist streng – Raumteile mit Dachschrägen werden beispielsweise nur teilweise angerechnet. Weitere Informationen dazu finden Sie auf unserer Webseite.
- d) Beziehen Sie in den Preisvergleich unbedingt ein, was über die Eigentumswohnung hinaus das Grundstück und Haus zu bieten haben (**Gemeinschaftseigentum**, das Sie mitkaufen!).
- e) Bedenken Sie **weitere Kostenpositionen**, die oft nicht im Angebot enthalten sind:

- Bei einem Neubau gibt der Bauträger den Preis meist ohne Baunebenkosten an. Diese können noch einmal ca. 20 % des Preises ausmachen (z.B. für Baugenehmigungen, Gutachten, Vermessungen, Baustraßen, Baustrom, Notar etc.).
- Fertigstellung der Außenanlagen
- Malerarbeiten, Bodenbeläge, Einbauküche
- Bei einer Bestandsimmobilie können Sonderumlagen hinzukommen, etwa weil die Eigentümergemeinschaft die Balkone sanieren wird.

Prüfen Sie, inwieweit ggf. Kosten auf Sie zukommen, weil die Heizungsanlage durch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes erneuert werden muss.

### **BGH: Informationspflicht der Verkäuferin bei Sonderumlagen**

Es lohnt sich, vor dem Kauf einer Eigentumswohnung die Beschlussammlung der WEG genau zu prüfen – hier steckt manchmal eine böse Überraschung, wie ein Urteil des Bundesgerichtshof (Urteil vom 15. September 2023, Az.: V ZR 77/22) zeigt. Im verhandelten Fall hatte die Verkäuferin einer Gewerbeimmobilie für rund 1,5 Millionen Euro der Käuferin erst wenige Tage vor dem Notartermin Zugang zu bestimmten Kaufunterlagen verschafft. Darin fand sich ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, der eine Sonderumlage über bis zu 50 Millionen Euro für einen umfangreichen Umbau vorsah. Die Käuferin hätte diesen Beschluss so kurz vor dem Notartermin zwar theoretisch wahrnehmen können, tat dies aber nicht. Daraufhin forderte sie Schadensersatz, weil der Beschluss nach ihrer Ansicht „klammheimlich“ in den Datenraum eingestellt und ihr damit „untergeschoben“ worden sei. Der BGH hat in diesem Grundsatzurteil klargestellt, dass die Verkäuferin die Käuferin durch das kurzfristige Bereitstellen des Beschlusses nicht ausreichend informiert hat. Sie hätte – auch ungefragt – darüber aufklären müssen. Denn der Kostenumfang in Höhe von 50 Millionen Euro war für die Klägerin „zweifelsohne von erheblicher Bedeutung“. Über den Schadenersatz entscheidet das OLG Celle erneut.

Auch wenn der BGH hier die Käuferin geschützt hat – beim Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie die Beschlussammlung immer vorab einsehen, um zu wissen, worauf Sie sich einlassen und nicht die „Katze im Sack“ zu kaufen.

### **Zusammenfassung:**

<b>Die wichtigsten Faktoren für den Preisvergleich:</b>	<b>Erledigt!</b>
Lage des Objekts	<input type="checkbox"/>
Grundstücksgröße	<input type="checkbox"/>
Größe der Wohnanlage, Gesamtzahl der Wohnungen	<input type="checkbox"/>
Wohnfläche und Preis pro Quadratmeter	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftseigentum sanierungsbedürftig ja/nein	<input type="checkbox"/>
Wohnung renovierungsbedürftig ja/nein	<input type="checkbox"/>
Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung	<input type="checkbox"/>

Sondernutzungsrechte der Wohnung (zum Beispiel Kellerraum, Garage, Stellplatz, Gartenteil, Terrasse, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschküche, Fahrradräume, Sauna, Schwimmbad)	<input type="checkbox"/>
Hohe Sonderumlagen zu erwarten? (Beschlusssammlung prüfen)	<input type="checkbox"/>

## Haben Sie noch Fragen?

Wohnen im Eigentum ist ein bundesweit aktiver Verband, sodass Sie vollkommen unabhängig vom Ort bei uns Mitglied werden können. Dann sind wir für Sie telefonisch und per Mail erreichbar, unterhalten eine Website mit geschütztem Mitgliederbereich und organisieren in vielen Städten regelmäßig Runde Tische, an denen Sie andere Mitglieder und interessierte Eigentümer treffen können. Online-Veranstaltungen - auch geschlossene nur für Mitglieder - bieten wir ebenfalls an.

Sie können einzeln oder als WEG Mitglied werden. Zum Beispiel sind die telefonischen Rechtsauskünfte eine von unseren Mitgliedern viel und gern genutzte Möglichkeit, um sich Rat zur Bewältigung der speziellen Wohneigentumsprobleme zu holen. Als Mitglied machen Sie über die Geschäftsstelle einen Telefontermin mit einem unserer Anwälte aus, was in der Regel mit einem Vorlauf von ca. einer Woche möglich ist. Dieser steht Ihnen dann für ein 15-Minuten-Gespräch (WEGs: 30 Minuten) kostenfrei zur Verfügung. Diesen Service können Sie so oft nutzen, wie es nötig ist. Würde Ihnen das weiterhelfen?

Diesen und viele weitere Vorteile genießen Sie für einen Jahresbeitrag von nur 90 Euro bei Einzelmitgliedschaft bzw. ab 195 Euro bei WEG-Mitgliedschaft (jeweils zzgl. Aufnahmegebühr). Alle Details hierzu lesen Sie bitte auf unserer Internet-Seite nach: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliedschaft.html>

Bitte bedenken Sie für Ihre Entscheidung auch: Durch Ihre Mitgliedschaft im Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum unterstützen Sie unsere politische Arbeit für die Interessen aller Wohnungseigentümer.

**Treten Sie ein, wir freuen uns auf Sie!**

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich, Vorstand

## **Urheberrecht / Haftungsausschluss**

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 2024

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

## Weitere WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen

-> **Für Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V.**

WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen im geschützten Bereich auf der WiE-Website

- [wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich)
- [wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich)

(Erst einloggen, dann lesen!)

-> **Für alle Wohnungseigentümer und WEGs**

**Das Miteinander gebacken bekommen.** Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!** Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2017

**Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer.** Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Endlich Durchblick!** Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

... und vieles mehr!

-> **Infos und Bestellung:** [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de) → [Publikationen](#)  
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677  
kundencenter@wohnen-im-eigentum.de

**Zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. können Sie auch kostenlos von unserer Website herunterladen. Besuchen Sie uns im Internet:**

**[www.wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de)**