



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

# Wissen & Tipps zum Wohnungskauf vom Bauträger (Neubauten) ab 2018

Checkliste



## Eine Eigentumswohnung ist kein eigenes Haus!

Es gibt viele gute Gründe für den Kauf einer Eigentumswohnung. Aber: Kennen Sie die Regeln, nach denen Wohnungseigentümer zusammenleben (müssen)? Wissen Sie, wie der Wohnungskauf erfolgt?

- ▶ Auf der Website [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) finden Sie unter „Eigentumswohnung“ Grundwissen zum Wohnungseigentumsrecht.
- ▶ Mit der folgenden Checkliste erhalten Sie Anregungen und Tipps, um beim **Kauf vom Bauträger** von Anfang an alles richtig zu machen. (Wollen Sie eine gebrauchte Wohnung in einer Bestandsimmobilie kaufen, steht dafür eine andere Checkliste zur Verfügung.)
- ▶ Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Mitgliedschaft im Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) an, um Sie zu unterstützen bei der Prüfung des Bauträgervertrags, durch Vor-Ort-Bauberatung und später mit kostenfreien telefonischen Rechtsauskünften und Arbeitshilfen bei der Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung (mehr dazu auf Seite 7).

### **Wichtig: Fachkundigen Rat vor der Unterschrift einholen!**

Die folgende Checkliste dient Ihnen dazu, sich einen ersten Überblick über Ihr Wohnungskauf-Vorhaben zu verschaffen. **Keinesfalls kann die Checkliste eine Rechtsprüfung des Bauträgervertrags und eine Prüfung der Bau bzw. Leistungsbeschreibung durch einen Architekten/Sachverständigen ersetzen!**

Sie treffen mit der Unterzeichnung des Bauträgervertrags eine weitreichende Entscheidung – und bewegen sich dabei als Laie allein unter Profis. Lassen Sie den Bauträgervertrag, die Teilungserklärung, die Bau- und Leistungsbeschreibung und – wenn bereits vorhanden – auch den Verwaltervertrag jedenfalls im Hinblick auf Fallstricke und Sie benachteiligende Regelungen prüfen. Das gilt erst recht, wenn es um eine ungewöhnliche Gestaltung geht, bei der Ihnen z.B. Grunderwerbsteuer-Einsparungen versprochen werden (Stichwort: verdeckte Bauträgermodelle).

Wohnen im Eigentum e.V. bietet seinen Mitgliedern Vertragsprüfungen an.

Mehr dazu lesen Sie hier: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/service/beratung.html>

Das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ hat Veränderungen für **ab 1.1.2018 geschlossene Bauträgerverträge** eingeführt. Diese aktualisierte, überarbeitete Checkliste basiert auf der neuen Rechtslage.

## 1. Allgemeine Hinweise

<b>Bedenken Sie die Besonderheiten des Wohnungseigentums:</b>	<b>Erledigt!</b>
Informieren Sie sich über Ihre Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer/in, um festzustellen, ob diese Form des Eigentums für Sie überhaupt in Frage kommt.	<input type="checkbox"/>
Achten Sie vor allem auf die Lage der Wohnung! Je günstiger und attraktiver die Lage, umso höher ist der Wiederverkaufswert – und die Chance, die Wohnung überhaupt zu einem angemessenen Preis wieder verkaufen zu können, sollten Sie mit der neuen Wohnungseigentümergeinschaft nicht zurechtkommen.	<input type="checkbox"/>
In der Regel erwerben Sie eine neue Eigentumswohnung von einem Bauträger. Der Vertrag muss notariell beurkundet werden.	<input type="checkbox"/>
Vertragsgrundlagen sind das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz).	<input type="checkbox"/>
Wesentliche Vertragsbestandteile sind vor allem: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag (Haupturkunde)</li> <li>• Baubeschreibung (oft auch Leistungsbeschreibung genannt)</li> <li>• Teilungserklärung (inkl. schriftlicher Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte nebst Aufteilungsplan)</li> <li>• Gemeinschaftsordnung (häufig Bestandteil der Teilungserklärung)</li> <li>• Abgeschlossenheitsbescheinigung</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Der Bauträger hat neuerdings die Pflicht, Ihnen die Bau- bzw. Leistungsbeschreibung rechtzeitig in Textform auszuhändigen. Hierfür reicht es aber wohl aus, wenn Ihnen (wie bereits zuvor vorgeschrieben) der Notar im Auftrag des Bauträgers den gesamten Bauträgervertrag inkl. Bau- bzw. Leistungsbeschreibung und aller Anlagen mindestens 14 Tage vor der Beurkundung vorlegt (§ 17 Abs. 2a BeurkG).	<input type="checkbox"/>

## 2. Darauf kommt es bei der Vertragsprüfung an

<b>Das ist zu tun und zu wissen:</b>	<b>Erledigt!</b>
Sind die Vertragsunterlagen vollständig?	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Angaben des Verkäufers, über die Sie verhandelt haben, mit dem Kaufvertrag und der Bau- bzw. Leistungsbeschreibung überein?	<input type="checkbox"/>
Sind Sonderwünsche und Eigenleistungen im Bauträgervertrag vermerkt, sodass diese notariell mitprotokolliert werden?	<input type="checkbox"/>
Soll Ihre Zahlung in Raten nach Baufortschritt erfolgen? Dann muss dies vereinbart sein und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechen; § 650v BGB: § 3 MaBV sieht höchstens 7 Raten vor.	<input type="checkbox"/>
Sollen Sie den Gesamtbetrag vorschießen? Das geht nur nach der selten verwendeten Ausnahmeregelung gemäß § 7 MaBV, lassen Sie das prüfen!	<input type="checkbox"/>
Ist vertraglich festgelegt, dass Zahlungen auf das Konto der Bauträgerbank und nicht auf das Geschäftskonto des Bauträgers erfolgen?	<input type="checkbox"/>

– Fortsetzung Vertragsprüfung –

<b>Das ist zu tun und zu wissen:</b>	<b>Erledigt!</b>
Ist eine verbindliche Angabe zum Zeitpunkt der Fertigstellung enthalten oder – wenn dieser nicht angegeben werden kann – zur Dauer der Bauausführung? (Das muss seit 2018 im Kaufvertrag stehen; in der Baubeschreibung reicht hierzu dann ein Verweis auf die Angabe im Kaufvertrag.)	<input type="checkbox"/>
Hat der Bauträger gesetzliche Verjährungsfristen nicht vertraglich verkürzt? (Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt bei Bauwerken fünf Jahre.)	<input type="checkbox"/>
Gibt der Bauträger besondere Garantien?	<input type="checkbox"/>
Enthält die Bau- bzw. Leistungsbeschreibung mindestens den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt nach § 650j BGB, Artikel 249 EGBGB: 1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise, 2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe, 3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte, 4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik, 5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke, 6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus, 7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen, 8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss, 9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.	<input type="checkbox"/>
Zu welchem Nutzungszweck sind die ins Auge gefasste Wohnung und die anderen Wohnungen laut Teilungserklärung zugelassen?	<input type="checkbox"/>
Sind in der Teilungserklärung Sondernutzungsrechte für Kellerräume, Garten, Kfz-Stellplätze vergeben? Werden Ihnen solche Sondernutzungsrechte zugesprochen? Welche? (Achten Sie darauf, dass diese im Kaufvertrag mitverkauft und ins Grundbuch eingetragen werden!)	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Angaben (z.B. Nummerierungen) im Kaufvertrag mit den Angaben in der Teilungserklärung, im Aufteilungsplan und im Grundbuch überein?	<input type="checkbox"/>
Sind insbesondere die bezifferten Angaben des Verkäufers zu Wohnfläche, Miteigentumsanteil, Grundstücksfläche etc. im Kaufvertrag und in der Teilungserklärung gleichlautend angegeben?	<input type="checkbox"/>
Gibt es eine Gemeinschaftsordnung? Was ist darin abweichend vom Gesetz festgelegt, zu wessen Gunsten?	<input type="checkbox"/>
Gibt die Gemeinschaftsordnung (auch) eine andere als die gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vor? Welche und in welchen Bereichen?	<input type="checkbox"/>

### 3. So stellen Sie die Bauqualität sicher

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Lassen Sie die Bau- bzw. Leistungsbeschreibung fachkundig im Hinblick auf Qualität und unvorhersehbare Mehrkosten prüfen.	<input type="checkbox"/>
Gibt es laut Bauträgervertrag eine unabhängige Bauüberwachung (beispielsweise durch Institutionen wie TÜV, Dekra etc.), Baucontrolling oder Qualitätsmanagement?	<input type="checkbox"/>
Vereinbaren Sie bereits im Bauvertrag, dass Sie Kopien der Prüfberichte erhalten.	<input type="checkbox"/>
Achten Sie darauf, dass die Prüfer die konkrete Bau- bzw. Leistungsbeschreibung inklusive aller Sonderwünsche und Eigenleistungen über Planungs-/Bauleistungen kennen.	<input type="checkbox"/>
Vereinbaren Sie bereits im Bauvertrag, wie die Beseitigung von Mängeln kontrolliert wird.	<input type="checkbox"/>
Sichern Sie sich vertraglich das Recht, dass Sie und von Ihnen beauftragte Fachleute die Baustelle betreten dürfen.	<input type="checkbox"/>
Lassen Sie die Bauarbeiten auch selbst durch eine/n von Ihnen beauftragte/n, erfahrene/n Architekten/in oder Bau-Ingenieur/in kontrollieren. Für Mitglieder bietet Wohnen im Eigentum e.V. Vor-Ort-Bauberatung zu günstigen Konditionen an.	<input type="checkbox"/>
Nutzen Sie eine solche Vor-Ort-Bauberatung schon in der Bauphase, nicht erst zum Abnahmetermin; lassen Sie sich aber jedenfalls bei der Abnahme Ihrer Wohnung begleiten, um Mängel zu erkennen.	<input type="checkbox"/>
Geändert haben sich ab 2018 die Regelungen zur Abnahme: Ein Werk gilt bereits dann als abgenommen, wenn der Bauträger Ihnen nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und Sie die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von mindestens einem Mangel verweigert haben – sofern der Bauträger Sie als Verbraucher in Textform auf diese Folge hingewiesen hat. Werden Sie bei Mängeln also unbedingt tätig, damit die Abnahmefiktion nicht greift!	<input type="checkbox"/>
Verweigern Sie die Abnahme wegen Mängeln, hat der Bauträger Anspruch auf eine gemeinsame Zustandsfeststellung mit Protokoll. Nehmen Sie unbedingt teil – sonst darf er den Zustand allein feststellen.	<input type="checkbox"/>
Modalitäten zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums sind umstritten. Eine gesetzliche Klarstellung soll kommen. Bis dahin gehen Sie davon aus, dass Sie das Recht haben, an der Abnahme mitzuwirken. Klauseln im Bauträgervertrag, die z.B. einen bestimmten Sachverständigen oder Verwalter einfach so für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums einsetzen, können unwirksam sein. Auch wenn Sie ein Nachzügler unter den Erwerbenden sind und die anderen das Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen haben, steht Ihnen noch ein Abnahmerecht zu (BGH, 12.5.2016, Az.: VII ZR 171/15). Lassen Sie sich ggf. zu diesem Thema rechtlich beraten.	<input type="checkbox"/>



## 4. So sichern Sie Ihre Investition ab

Das ist zu tun und zu wissen:	Erledigt!
Holen Sie vor dem Vertragsabschluss eine Bonitätsauskunft über den Bauträger ein – als Risikoschutz vor Unternehmensinsolvenzen! Nutzen Sie auch die Insolvenzdatenbank im Internet, um sich zu informieren. ( <a href="https://www.insolvenzbekanntmachungen.de">https://www.insolvenzbekanntmachungen.de</a> )	<input type="checkbox"/>
Lassen Sie sich vor dem Vertragsabschluss Referenzobjekte zeigen.	<input type="checkbox"/>
Prüfen Sie gründlich, ob Ihnen die Wohnung und das Haus laut Beschreibung im Vertrag zusagen. Die für Bauverträge neu eingeführten Rechte einer Kündigung aus wichtigem Grund, eines Änderungs- und Anordnungsrechts des Bestellers und eines Widerrufsrechts gelten für Bauträgerverträge ausdrücklich nicht.	<input type="checkbox"/>
Ihre erste Rate darf unter anderem erst mit der Eintragung der Auflassung zu Ihren Gunsten ins Grundbuch fällig werden. (Die Fälligkeitsvoraussetzungen bestimmt § 3 MaBV; in der Regel wird der Notar Sie hierüber informieren.)	<input type="checkbox"/>
Verlangt der Bauträger Vorauszahlungen, die nicht vereinbart waren? Vorauszahlungen außerhalb der §§ 3 und 7 MaBV sind unzulässig!	<input type="checkbox"/>

## 5. Das sollten Sie zur Wohnungseigentümergeinschaft wissen

Machen Sie sich ein Bild:	Erledigt!
Gibt es bereits verkaufte Wohnungen? Wer sind die Käufer? Sollen die Wohnungen von den Eigentümern überwiegend selbst genutzt oder vermietet werden?	<input type="checkbox"/>
Wichtig vor allem, wenn Sie die Wohnung selbst nutzen wollen: Nehmen Sie Kontakt zu anderen Käufern auf, um sich einen ersten Eindruck von der zukünftigen Gemeinschaft zu machen. Passen die Eigentümer zusammen?	<input type="checkbox"/>
Wird der Bauträger – dauerhaft oder noch für mehrere Jahre – Mehrheitseigentümer bleiben und mit seiner Stimme die Entscheidungen der Gemeinschaft dominieren?	<input type="checkbox"/>
Wird es dauerhaft einen anderen Mehrheitseigentümer geben, der mehrere/viele Wohnungen kauft oder bereits gekauft hat und mit seiner Stimme die Entscheidungen der Gemeinschaft dominieren wird?	<input type="checkbox"/>
Wen bestellt der Bauträger als erste/n Verwalter/in für maximal drei Jahre? Was steht im Verwaltervertrag? Lassen Sie auch den Verwaltervertrag fachkundig auf Risiken prüfen.	<input type="checkbox"/>
Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, wenn neben dem Aufteiler mindestens ein weiterer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und der Besitz an der Wohnung auf ihn übergegangen ist. Ist das der Fall und fand schon eine Eigentümerversammlung statt? Was wurde beschlossen?	<input type="checkbox"/>
Gibt es eine Prognose über die Höhe des Hausgeldes? Einen Wirtschaftsplan für das erste Jahr? Wissen Sie somit, welche monatlichen Zahlungen auf Sie zukommen werden? Diese sind höher als die Nebenkosten einer Mietwohnung!	<input type="checkbox"/>

## Haben Sie noch Fragen?

Wohnen im Eigentum e.V. 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 ist die kostenfreie telefonische Rechtsberatung eine von unseren Mitgliedern viel und gern genutzte Möglichkeit, um sich Rat zur Bewältigung der speziellen Wohnungseigentumsprobleme zu holen. Vertragsprüfungen und Vor-Ort-Bauberatungen bieten wir nur für Mitglieder und zu günstigen Konditionen an, mehr dazu hier: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/service/beratung.html>

Diesen und viele weitere Vorteile genießen Sie für einen Jahresbeitrag von nur 60 Euro bei Einzel-Mitgliedschaft bzw. ab 195 Euro bei WEG-Mitgliedschaft (jeweils zzgl. Aufnahmegebühr). Alle Details hierzu: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliedschaft.html>

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

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

## WiE-Ratgeber

**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 Paragrafen 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:** [www.wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de) → [Shop](#)

## 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](http://wohnen-im-eigentum.de)

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

Vertretungsberechtigt:  
Ulrich Lottmann (Vorstandsvorsitzender)  
Uwe Alfs (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)  
Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

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

## 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: 2018

**Wohnen im Eigentum e.V.** 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 kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)