

Tipps beim Immobilienkauf vom Bauträger

Die nachfolgenden Tipps richten sich überwiegend an Erwerber/innen von Eigentumswohnungen, sie sind aber an vielen Stellen auch für Hauskäufer/innen interessant.

Baubeschreibung

Die Prospekte der Bauträger zeichnen oft ein schönes Wunschbild, jedoch liegt wie so oft die Tücke im Detail, wenn alle Wünsche und Vorstellungen realisiert werden sollen.

- Alles schriftlich vereinbaren, am besten per E-Mail
- Vergleiche mit Musterbaubeschreibungen durchführen, vgl. [Wohnen-im-Eigentum.de](#)
- detaillierte Beschaffungsvereinbarungen mit Fabrikat u. Materialnummer verlangen
- alles hinterfragen, auch Dinge, die nur allgemein in der Baubeschreibung stehen, wie z.B. Ausstattung, Fahrstuhl, Treppenhaus, Außenanlagen, Beleuchtung. Lassen Sie sich schriftliche Unterlagen des Bauträgers zu Technik-, Gestaltungskonzepten für Innen und Außen geben.
- frühzeitig Bemusterungen wahrnehmen u. daraus die eigenen Sonderwünsche ableiten
- Referenzobjekte erfragen u. ansehen
- Alle Sonderwünsche möglichst vor Kaufvertragsunterzeichnung schriftlich vereinbaren u. in Kaufvertrag als Anlage aufnehmen, nach Kaufvertragsunterzeichnung kann es teurer werden. Entscheidend ist die Frage, ob Sie selber direkt mit Handwerksfirmen Sonderleistungen vereinbaren oder ob dies über den Bauträger erfolgt.
- Garantieleistungen: Wer gibt für was welche Garantie. Sind mit der Garantie bestimmte Auflagen, wie regelmäßige Wartungen, verbunden?

Fragen an den Bauträger

Wichtige Fragen an den Bauträger hinsichtlich Ihrer Wohnung könnten sein (subjektive Auswahl)

- Sanitär (hier: warmes Wasser wo überall; Bad, Gästetoilette, Küche; Außenwasseranschluss, bodengleiche Dusche, Einläufe, Bemusterung)
- Fliesen (hier: deckenhoch oder nach Wahl Erwerber mit Filzputz, Bemusterung)
- Oberböden (hier: bei Parkett: verklebt od. schwimmend; was für Estrich Anhydrit od. Zement, wichtig wegen Dehnungsfugen). Um eine Energieeffizienz bei einer Fußbodenheizung zu garantieren, muss Parkett verklebt werden. Lassen Sie sich hierzu auch u.U. gesondert beraten.
- Deckengestaltung (hier: mit Deckenabhängung oder nicht (wichtig für Beleuchtung evtl. Spots))
- barrierefreies Wohnen (Türbreiten, Austritte Balkon/Terrasse, Zuwegungen, Rampen)
- Balkone/Terrassen, Bodengestaltung, Entwässerung, Geländer Material, Gestaltung, Unterbau, bei Betonplatten wie werden sie verlegt, in Sand/Split od. auf Stelzlager
- Fenster / Fenstertüren, bodentief als Stulp-Elemente od. nicht, dann Mittelholm
- Rollläden, elektrisch od. nicht, Hersteller, Fabrikat; Rollladenkasten gedämmt
- Elektro (hier: Standard oder Busverkabelung); Platzierung Unterverteilung, Ausstattungswerte nach HEA beachten, vgl. [Elektrische Anlagen in Wohngebäuden](#)
- Lüftungsanlage, Hersteller, Fabrikat; wo Zuluft, wo Abluft, Platzierung der Anlage
- Innenwände (hier: Material, Metallständerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Porenbeton, wichtig für Schallschutz: Innenwände auf Rohbetondecke od. Estrich)
- Innentüren, Hersteller, Fabrikat, Gestaltung, Bemusterung

Wichtige Fragen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums könnten sein (subjektive Auswahl)

Zu sehr ist oft der Blick auf die „eigenen“ vier Wände gerichtet. Bedenken Sie, dass Sie mit dem Erwerb auch Gemeinschaftseigentum kaufen, für das Sie später über Pflege, Wartung und Instandsetzung mitverantwortlich sind. Daher ist auch die Klärung nachfolgender Fragen/Themen wichtig: Gerade aus Hersteller- und/oder Fabrikatnamen lässt sich die Wertigkeit des Bauobjektes ableiten.

- Ist die Erschließung des Baugebietes fertiggestellt, wer ist dafür zuständig, gibt es einen Erschließungsvertrag zwischen dem Verkäufer des Grundstücks und dem Bauträger? (hier: Risiko nachträgliche Erschließungskosten)
- Zuwegungen zum Objekt, welches Material, Farbe, Barrierefreiheit
- Außenbeleuchtung (Platzierung am Haus, welches Licht)
- Briefkästen, Hersteller, Fabrikat (hier: Achtung bei freistehender Anlage, Post wird evtl. nass)
- Haustüre, Hersteller, Fabrikat, Gestaltung
- Schließanlage (hier: 1 Schlüsselanlage), Hersteller, Fabrikat
- Video/Türsprechanlage, Hersteller, Fabrikat (auf Markenhersteller bestehen; wird Treppenhausbeleuchtung angeschlossen, wichtig für Einschaltung der Treppenhausbeleuchtung von innen aus der Wohnung heraus)
- Gestaltung Treppenhaus (Geländer, welche Fliesen; Beleuchtung: welche Stufen LED, Decken LED mit Taster od. BWM od. Dauerlicht)
- Außenanlagen (hier: Bepflanzung Rasen oder Bodendecker)
- Abgrenzungen Außenanlagen zum öffentl. Straßenraum (Zäune, Mauern)
- KFZ-Stellplätze für Hausbewohner, welches Material, Farbe
- Tiefgarage (hier: Oberfläche beschichtet oder frostsicherer Beton, WU-Beton)
- TG-Tor, Hersteller, Fabrikat, Ampelsteuerung, Steuerung für Fahrradfahrer
- Fahrradstellplätze (hier: Dimensionierung, Anzahl, Platzierung, Fahrradgarage?)
- Gemeinschaftssatellitenanlage od. Kabelanschluss (Folgekosten)
- Heizung, welches Konzept: BHKW, Zentralheizung, Etagenheizung (bei FBH welcher Hersteller, Fabrikat), Platzierung Heizkreisverteiler
- Solaranlage, Hersteller, Fabrikat
- Fahrstuhl, Hersteller, Fabrikat
- Kellerräume (hier: mit Fenster oder ohne, Käfige oder gemauert)
- Waschküche (hier: Platzierung der WM/WT; Fenster im Raum, Leinentrocknung möglich?, wichtig wegen Feuchtigkeit im Keller, Wasseranschluss, Ausgussbecken)
- Entwässerung des Objektes (hier: mit Hebeanlage od. ohne; verursacht zusätzliche Kosten; wird Regenwasser gesammelt u. ggf. wiederverwendet, evtl. geringere Abwasserkosten)
- Dachrinnen, Dacheinläufe, Fallrohre, Überläufe, Material, Gestaltung
- Technikräume (Kondenswasserabführung von Wasser-, Gasleitungen)
- Außenwände (hier: KfW 70 Standard, welche Dämmung, wie dick, Außenputz, Farbe)
- Fluchtwegeplanung, Treppenhaus, Keller, Tiefgarage
- Brandschutzplanung, Brandschutztüren, Treppenhaus, Keller, Tiefgarage

Kaufvertrag und Teilungserklärung

Kaufvertrag

- Bedenken Sie: Nach Kaufvertragsunterzeichnung sind Sie Kunde; das Verhältnis zum Bauträger verändert sich, man muss nicht mehr um Sie werben, sondern "nur" noch ihren Auftrag abarbeiten...
- Ratenzahlung nach Bauträgerverordnung (WICHTIG!!, hier: letzte Rate) vgl. kommentierter **Bauträgervertrag von Notar Krauß**, denn nur bei ausstehenden Zahlungen an den Bauträger halten Sie ein „gewisses Druckmittel“ noch in der Hand.
- Vereinbaren Sie im Kaufvertrag, was genau (wie Wohnung, Fahrstuhl, Tiefgarage) zum Fertigstellungstermin fertig sein muss. Sind Sie z.B. auf einen Fahrstuhl angewiesen und ist dieser noch nicht nutzbar, können Sie nicht einziehen bzw. ihr Eigentum abnehmen. Für den Verzug von Leistungen sollten Sie zusätzliche finanzielle Ausgleichszahlungen vereinbaren.
- Die Grundrisse, Baubeschreibung inklusive Gestaltungskonzepte sollten unbedingt Bestandteile des Kaufvertrags sein. Achten Sie bei den Grundrissen darauf, dass alles vermasst ist. Dies gilt insbesondere für Bereiche außerhalb Ihrer Wohnung, wie z.B. bei Staffelgeschossen der Bereich zwischen Mauer/Geländer und Ihren Außenwänden. Letztendlich haben Sie nur ein Anrecht auf die Erstellung und Einhaltung von Bauleistungen, die in den Grundrissen verzeichnet sind.
- Wenn Sie sich Sonderwünsche offen halten wollen, legen Sie im Kaufvertrag bereits Vergütungsbeträge für die Standardleistungen fest. Sollten Sie bei Kauf noch nicht entscheiden können, welchen Fußboden Sie z.B. haben wollen, lassen Sie den Quadratmeterpreis aufnehmen. Auch hier gilt wieder: Vor Abschluss des Kaufvertrags wirbt man noch um Sie.

Teilungserklärung

- Musterteilungserklärung, vgl. **Wohnen-im-Eigentum.de**
- Miteigentumsanteile, MEA richtig berechnet?
- Gemeinschaftsordnung, kann später nur mit großem Aufwand geändert werden
- Verteilungsschlüssel Kosten
- Details zur Eigentümerversammlung (ETV), Protokollversand, bauliche Beschränkungen bezüglich z.B. Stellplätze (keine Carports, Anhänger, Wohnmobile etc.) Nutzungseinschränkungen z.B. keine SAT Schüsseln, sonstige Antennen etc.

Tipps nach dem Kauf

WEG - Verwalter

- Der Erstverwalter wird meist vom Bauträger bestimmt, max. 3 Jahre (hier: wegen Gewährleistungsansprüchen)

Wohnungseigentümerversammlung (ETV)

- Basis ist das Wohnungseigentumsgesetz, vgl. **Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz** vgl. Infomaterial von **Wohnen-im-Eigentum.de**

Abnahme Wohnung/Gemeinschaftseigentum

- Legen Sie bereits im Kaufvertrag für die Abnahme fest, dass ein Mitarbeiter/in des TÜVs die Abnahme begleitet und die Protokollierung übernimmt. Sollte dies vertraglich nicht möglich sein, ziehen Sie Sachverständige von z.B. „Verein Private Bauherrn e.V. (VPB)“ hinzu.