



ZUM BUCH DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

DAS GROSSE HAUSKAUF BEGLEITPAKET

ZEHN CHECKLISTEN FÜR DEINE SICHERE ENTSCHEIDUNG

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Dein Weg durch den Hauskauf

- 01** **Lebensentscheidung**

- 02** **Bedürfnisse und Klarheit**

- 03** **Finanzierung**

- 04** **Immobilienmarkt**

- 05** **Große Besichtigungcheckliste**

- 06** **Bewertung und Preis**

- 07** **Preisverhandlung**

- 08** **Kaufvertrag und Notartermin**

- 09** **nach dem Kauf**

- 10** **Fehler vermeiden**



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

01

Hauskauf als Lebensentscheidung

KAPITEL 1

Ein Haus ist mehr als Quadratmeter und Zinsen. Prüfe zuerst, ob die Entscheidung zu deinem Leben passt.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Lebensentscheidung

So nutzt du diese Unterlage

Nimm dir Zeit und beantworte die Fragen ehrlich. Es geht noch nicht um ein bestimmtes Haus. Es geht um dein Leben, deine Sicherheit und deine Zukunft.

Mein wirklicher Grund für den Kauf

- ☐ Ich kann in eigenen Worten erklären, warum ich gerade jetzt kaufen möchte.
- ☐ Der Kaufwunsch entsteht nicht nur durch Druck von außen oder Angst vor steigenden Preisen.
- ☐ Ich weiß, welche Veränderung mir ein eigenes Zuhause bringen soll.
- ☐ Alle Personen, die von der Entscheidung betroffen sind, wurden ehrlich einbezogen.
- ☐ Ich kann zwischen einem emotionalen Wunsch und einem echten langfristigen Bedarf unterscheiden.

Meine Lebensplanung

- ☐ Die Immobilie passt zu meiner privaten Planung für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre.
- ☐ Berufliche Veränderungen oder längere Fahrtwege habe ich realistisch berücksichtigt.
- ☐ Familienplanung, Kinder, Pflege und mögliche Veränderungen im Alter sind mitgedacht.
- ☐ Ich habe geprüft, wie flexibel ich bei Trennung, Arbeitsplatzwechsel oder Einkommensverlust bleibe.
- ☐ Auch ein späterer Verkauf oder eine Vermietung wären grundsätzlich möglich.

Mein emotionaler Check

- ☐ Ich kann mich begeistern und trotzdem kritisch bleiben.
- ☐ Ich lasse mir ausreichend Zeit und akzeptiere, dass nicht jedes passende Haus mein Haus sein muss.
- ☐ Ich kenne meine persönlichen Auslöser für vorschnelle Entscheidungen.
- ☐ Ich würde einem Menschen, der mir wichtig ist, unter denselben Bedingungen ebenfalls zum Kauf raten.
- ☐ Die Entscheidung fühlt sich nicht nur aufregend, sondern auch ruhig und tragfähig an.

Meine Ausgangslage

Mein Hauptgrund für den Kauf _____	Mein gewünschter Zeitraum _____
Menschen, die ich einbeziehe _____	Meine größte Sorge _____
Was ich gewinnen möchte _____	Was ich nicht aufs Spiel setze _____

Meine Entscheidungsampel

Bereich	Grün	Gelb	Rot
Lebensplanung			
Finanzielle Stabilität			
Partnerschaft und Familie			
Berufliche Situation			
Zeitlicher Druck			
Bauchgefühl und Fakten			

Michael Urban empfiehlt
Klarheit fühlt sich oft unspektakulär an. Wenn du deine Gründe, Grenzen und Zukunft ehrlich kennst, wird die spätere Auswahl deutlich leichter.

Meine wichtigste Erkenntnis

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

02

Bedürfnisse und Klarheit

KAPITEL 2

Suche nicht nach möglichst viel Haus. Suche nach dem Zuhause, das wirklich zu deinem Alltag passt.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Bedürfnisse und Klarheit

So nutzt du diese Unterlage
Formuliere dein persönliches Anforderungsprofil, bevor du dich in ein Angebot verliebst. So vergleichst du Immobilien nach deinen Maßstäben.

Mein Alltag

- ☐ Ich kenne meine typischen Wege zu Arbeit, Schule, Einkauf und Freizeit.
- ☐ Homeoffice, Hobbys, Gäste und Rückzugsmöglichkeiten sind berücksichtigt.
- ☐ Ich weiß, wie viel Gartenarbeit, Pflege und Instandhaltung ich wirklich übernehmen möchte.
- ☐ Barrierearme Nutzung oder spätere Anpassungen habe ich mitgedacht.
- ☐ Die gewünschte Wohnform passt zu meiner verfügbaren Zeit und Energie.

Meine Wunschlage

Regionen und Orte _____	Maximale Fahrtzeit _____
Gewünschtes Umfeld _____	Öffentliche Anbindung _____
Schulen und Versorgung _____	Ruhe und Freizeit _____

Meine Immobilie

Objektart _____	Wohnfläche _____
Zimmer _____	Grundstück _____
Baujahr und Zustand _____	Stellplätze _____

Meine Muss Kriterien

- ☐ Die wichtigsten Kriterien sind auf höchstens fünf Punkte begrenzt.
- ☐ Jedes Muss Kriterium ist konkret und überprüfbar formuliert.
- ☐ Ich habe geklärt, welche Kriterien wirklich unverzichtbar sind.
- ☐ Mein Budget passt zu meinen Muss Kriterien.

Wünsche und Kompromisse

Kriterium	Muss	Wunsch	Verzichtbar
Lage			
Größe			
Garten			
Zustand			
Energie			
Ausstattung			
Erweiterbarkeit			

Meine klaren Grenzen

Diese drei Punkte sind für mich Ausschlussgründe

Bei diesen Punkten kann ich einen Kompromiss eingehen

Das darf sich durch den Kauf in meinem Alltag nicht verschlechtern

Mein Anforderungsprofil in einem Satz

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

03

Finanzierung und Sicherheit

KAPITEL 3

Die richtige Finanzierung beginnt nicht mit dem maximalen Kredit.
Sie beginnt mit einem Alltag, der auch nach dem Kauf gut
funktioniert.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Finanzierung

So nutzt du diese Unterlage

Trage nur Beträge ein, die du belegen und dauerhaft tragen kannst. Plane Reserven ein und vergleiche mehrere Angebote anhand derselben Annahmen.

Monatlicher Haushaltscheck

Sicheres Nettoeinkommen _____	Weitere sichere Einnahmen _____
Lebenshaltung _____	Versicherungen und Vorsorge _____
Mobilität _____	Kredite und Verpflichtungen _____
Freizeit und Urlaub _____	Verfügbarer Überschuss _____

Eigenkapital und Rücklagen

Frei verfügbares Eigenkapital _____	Davon gewünschte Reserve _____
Geplante Eigenleistung _____	Verfügbare Fördermittel _____
Notgroschen nach dem Kauf _____	Rücklage für Instandhaltung _____

Gesamtkosten des Kaufs

Kaufpreis _____	Grunderwerbsteuer _____
Notar und Grundbuch _____	Maklerprovision _____
Renovierung und Sanierung _____	Umzug und Einrichtung _____
Finanzierungskosten _____	Gesamter Kapitalbedarf _____

Mein Finanzierungsangebot

Darlehensbetrag _____	Sollzins _____
Effektiver Jahreszins _____	Zinsbindung _____
Anfängliche Tilgung _____	Monatliche Rate _____
Sondertilgung _____	Voraussichtliche Restschuld _____

Sicherheitsprüfung

- ☐ Die Rate ist auch bei vorübergehend geringerem Einkommen tragbar.
- ☐ Steigende Lebenshaltungskosten und höhere Energiekosten sind berücksichtigt.
- ☐ Für Reparaturen und ungeplante Ausgaben bleibt eine echte Reserve.
- ☐ Kinderwunsch, Elternzeit, Selbstständigkeit oder Renteneintritt sind mitgerechnet.
- ☐ Ich habe mindestens zwei Finanzierungsangebote auf derselben Grundlage verglichen.
- ☐ Fördermöglichkeiten wurden vor dem Abschluss geprüft.
- ☐ Ich kenne die Bedingungen für Sondertilgung, Tilgungswechsel und vorzeitige Ablösung.
- ☐ Kaufvertrag und Finanzierung sind zeitlich aufeinander abgestimmt.

Michael Urban empfiehlt

Entscheidend ist nicht, welche Rate eine Bank akzeptiert. Entscheidend ist, welche Rate du dauerhaft tragen kannst und bei der dein Leben noch Luft behält.

Fachliche Orientierung nach Informationen der Verbraucherzentrale zur Immobilienfinanzierung und der KfW zu Fördermöglichkeiten. Stand August 2026.

Meine maximale Wohlfühlrate und meine persönliche Grenze

.....

.....

.....

.....

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

04

Immobilienmarkt verstehen

KAPITEL 4

Ein Angebot ist erst dann eine Chance, wenn du Lage, Preis, Zustand und Nachfrage miteinander vergleichen kannst.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Immobilienmarkt

So nutzt du diese Unterlage

Beobachte den Markt strukturiert. Einzelne Inserate sagen wenig. Erst mehrere vergleichbare Angebote zeigen dir, was in einer Region realistisch ist.

Meine Marktbeobachtung

Region und Teilmarkt _____	Beobachtungszeitraum _____
Objektart _____	Typische Wohnfläche _____
Typische Grundstücksgröße _____	Typischer Zustand _____

Was ich regelmäßig prüfe

- ☐ Ich vergleiche nur Objekte mit ähnlicher Lage, Größe, Art und Zustand.
- ☐ Ich unterscheide Angebotspreise von tatsächlich erzielbaren Marktpreisen.
- ☐ Ich notiere, wie lange vergleichbare Angebote sichtbar bleiben.
- ☐ Preisreduzierungen und mehrfach veröffentlichte Angebote erkenne ich.
- ☐ Bodenrichtwerte nutze ich nur als Orientierung und nicht als fertigen Grundstückswert.
- ☐ Energetischer Zustand und absehbare Investitionen fließen in den Vergleich ein.
- ☐ Mikrolage, Lärm, Aussicht, Zuschnitt und Erreichbarkeit werden gesondert bewertet.

Vergleichsobjekte

Kriterium	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3
Ort und Lage			
Kaufpreis			
Wohnfläche			
Grundstück			
Zustand			
Energie			
Besonderheiten			

Signale im Angebot

- ☐ Die Beschreibung passt zu den Fotos und den verfügbaren Unterlagen.
- ☐ Der Preis lässt sich mit Lage, Größe, Zustand und Besonderheiten nachvollziehen.
- ☐ Ein auffällig günstiger Preis wird sachlich hinterfragt.
- ☐ Zeitdruck oder Bieterverfahren verändern meine persönliche Preisgrenze nicht.
- ☐ Ich kenne den Verkaufsgrund, soweit dieser offen kommuniziert wird.
- ☐ Unklare oder fehlende Angaben werden vor einer Entscheidung geklärt.

Meine Marktentscheidung

Was ist in meiner Zielregion ein realistischer Preisrahmen

Welche Eigenschaften rechtfertigen einen Aufpreis

Welche Mängel oder Risiken müssen zu einem Abschlag führen

Meine wichtigsten Marktbeobachtungen

.....

.....

.....

.....

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

05

Besichtigung wie ein Profi

KAPITEL 5

Schöne Räume erzeugen Gefühle. Eine gute Besichtigung prüft zusätzlich Substanz, Technik, Unterlagen und Alltag.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Große Besichtigungsscheckliste

So nutzt du diese Unterlage

Nutze die Liste bei jeder Besichtigung in derselben Reihenfolge. Fotografiere nur mit Zustimmung und dokumentiere Auffälligkeiten direkt.

Vorbereitung

- ☐ Exposé, Grundriss, Energieausweis und vorhandene Objektunterlagen wurden gelesen.
- ☐ Meine Muss Kriterien und Ausschlussgründe liegen griffbereit vor.
- ☐ Besichtigung findet möglichst bei Tageslicht statt.
- ☐ Notizen, Maßband, Taschenlampe und Mobiltelefon sind vorbereitet.
- ☐ Bei erkennbarem Risiko plane ich eine zweite Besichtigung mit Sachverständigen.

Grundstück und Außenbereich

- ☐ Zufahrt, Stellplätze, Wege und Grundstücksgrenzen wirken nachvollziehbar.
- ☐ Gelände, Hanglage, Drainage und sichtbare Entwässerung wurden geprüft.
- ☐ Fassade, Sockel, Risse und mögliche Feuchtigkeitsspuren wurden angesehen.
- ☐ Dach, Rinnen, Fallrohre, Schornstein und Anbauten wurden von außen geprüft.
- ☐ Garten, Bäume, Stützmauern, Nebengebäude und Einfriedungen wurden erfasst.
- ☐ Lärm, Gerüche, Verkehr, Nachbarschaft und Sonnenverlauf wurden wahrgenommen.

Räume und Gebäudehülle

- ☐ Fenster, Rollläden, Türen und Dichtungen wurden stichprobenartig getestet.
- ☐ Wände, Decken und Böden wurden auf Risse, Flecken und Verformungen geprüft.
- ☐ Keller und Dachraum wurden angesehen und auf Geruch sowie Feuchtigkeit geprüft.
- ☐ Raumgrößen, Zuschnitt, Licht, Akustik und Möblierbarkeit passen zum Bedarf.
- ☐ Hinweise auf Schimmel, Schädlingsbefall oder wiederkehrende Feuchte wurden hinterfragt.

Technik und Energie

- ☐ Alter, Art, Wartung und sichtbarer Zustand der Heizung sind bekannt.
- ☐ Warmwasserbereitung, Heizkörper oder Flächenheizung wurden erfasst.
- ☐ Sicherungskasten, sichtbare Leitungen, Steckdosen und mögliche Erneuerungen wurden angesprochen.
- ☐ Wasserleitungen, Absperrungen, Druck und sichtbare Undichtigkeiten wurden geprüft.
- ☐ Dämmung, Fensterqualität und Energiekennwerte wurden eingeordnet.
- ☐ Bekannte Sanierungen und noch offene Maßnahmen sind dokumentiert.

Fragen an die Verkäuferseite

- ☐ Warum wird verkauft und seit wann wird die Immobilie angeboten.
- ☐ Welche Mängel, Schäden oder Versicherungsfälle sind bekannt.
- ☐ Welche Arbeiten wurden wann und durch wen ausgeführt.
- ☐ Welche laufenden Kosten und Verbrauchswerte sind belegt.
- ☐ Welche Einbauten, Möbel oder Geräte sollen übernommen werden.
- ☐ Gibt es Rechte, Pflichten, Baulasten, Altlasten oder Nachbarschaftsthemen.

Meine Bewertung direkt danach

Bereich	Sehr gut	Prüfen	Kritisch
Lage			
Grundstück			
Grundriss			
Bausubstanz			
Technik			
Energie			
Gesamteindruck			

Auffälligkeiten, offene Fragen und notwendige zweite Prüfung

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

06

Bewertung und Preisfindung

KAPITEL 6

Der Angebotspreis ist eine Forderung. Eine belastbare Kaufentscheidung braucht Vergleich, Zustand und realistische Folgekosten.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Bewertung und Preis

So nutzt du diese Unterlage

Diese Unterlage ersetzt kein Gutachten. Sie hilft dir, die Preisbestandteile sichtbar zu machen und offene Punkte gezielt mit Fachleuten zu klären.

Grunddaten des Objekts

Adresse _____	Objektart _____
Kaufpreis _____	Wohnfläche _____
Grundstück _____	Baujahr _____
Energiekennwert _____	Angebotsdauer _____

Wertfaktoren

Faktor	Positiv	Neutral	Negativ
Mikrolage			
Grundstück			
Grundriss			
Bausubstanz			
Ausstattung			
Energie			
Erweiterbarkeit			

Vergleich und Plausibilität

- ☐ Mindestens drei möglichst ähnliche Vergleichsangebote wurden erfasst.
- ☐ Lageunterschiede wurden nicht nur über den Ort, sondern über die konkrete Umgebung bewertet.
- ☐ Wohnfläche, Nutzfläche und Grundstücksfläche wurden nicht miteinander vermischt.

- ☐ Modernisierungen wurden nur dann positiv berücksichtigt, wenn Umfang und Qualität nachvollziehbar sind.
- ☐ Rechte, Belastungen oder besondere Nutzungseinschränkungen wurden berücksichtigt.
- ☐ Ein Sachverständiger wird eingebunden, wenn Zustand oder Schäden nicht sicher einzuschätzen sind.

Absehbare Investitionen

Maßnahme	Dringlichkeit	Schätzung	Angebot
Dach			
Fenster			
Heizung			
Elektrik			
Sanitär			
Feuchtigkeit			
Innenausbau			

Meine Preisableitung

Orientierung aus Vergleichen _____	Wert besonderer Vorteile _____
Abzug für Mängel _____	Abzug für Investitionen _____
Mein begründeter Wert _____	Meine absolute Preisgrenze _____

Michael Urban empfiehlt
Trenne den Wert für dich vom Preis des Verkäufers. Deine Preisgrenze entsteht aus Markt, Zustand, Finanzierung und deinen persönlichen Alternativen.

Welche Punkte müssen vor einem Angebot noch fachlich geprüft werden

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

07

Verhandeln mit System

KAPITEL 7

Eine gute Verhandlung ist kein Kampf. Sie verbindet klare Grenzen mit nachvollziehbaren Argumenten und einer verlässlichen Kommunikation.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Preisverhandlung

So nutzt du diese Unterlage
Bereite Ziel, Begründung und Alternativen schriftlich vor. So bleibst du auch dann ruhig, wenn die andere Seite Druck aufbaut.

Meine Ausgangslage

Angebotspreis _____	Mein Zielpreis _____
Meine Preisgrenze _____	Finanzierung bestätigt _____
Verkaufsgrund soweit bekannt _____	Meine beste Alternative _____

Meine stärksten Argumente

- ☐ Meine Argumente beruhen auf überprüfbaren Fakten und nicht auf pauschaler Kritik.
- ☐ Vergleichsobjekte passen wirklich zu Lage, Größe, Zustand und Art der Immobilie.
- ☐ Modernisierungskosten sind realistisch und möglichst durch Angebote belegt.
- ☐ Ich kann meine Finanzierungsbereitschaft und Zuverlässigkeit glaubhaft zeigen.
- ☐ Ich kenne Punkte, die der Verkäuferseite wichtig sein könnten, etwa Termin oder Abwicklung.

Mein Verhandlungsrahmen

Punkt	Mein Wunsch	Kompromiss	Grenze
Kaufpreis			
Übergabetermin			
Inventar			
Räumung			
Reparaturen			
Zahlungsablauf			

Formulierungen, die ruhig und klar wirken

- ☐ Wir können uns den Kauf gut vorstellen. Für unsere Entscheidung müssen Preis und notwendige Investitionen zusammenpassen.
- ☐ Unsere Einschätzung stützt sich auf Vergleichsangebote und die erkennbaren Maßnahmen am Objekt.
- ☐ Unter diesen Voraussetzungen können wir ein verlässliches Angebot in Höhe von folgendem Betrag abgeben.
- ☐ Welche Punkte sind der Verkäuferseite neben dem Preis besonders wichtig.
- ☐ Ich möchte die Entscheidung nicht unter Zeitdruck treffen und melde mich zum vereinbarten Zeitpunkt verbindlich.

Vor dem Angebot

- ☐ Alle wesentlichen Unterlagen und offenen Fragen wurden geprüft.
- ☐ Meine Finanzierung passt zum Angebot und enthält ausreichende Reserve.
- ☐ Ich weiß, welche Punkte in den notariellen Vertrag gehören.
- ☐ Das Angebot ist klar formuliert und nennt Bedingungen sowie Gültigkeitsdauer.
- ☐ Ich bin bereit, bei Überschreiten meiner Grenze freundlich auszusteigen.

Michael Urban empfiehlt

Die stärkste Position entsteht, wenn du kaufen möchtest, aber nicht kaufen musst. Eine klare Alternative schützt dich vor einem überhöhten Preis.

Mein Gesprächsplan und meine nächsten Schritte

.....

.....

.....

.....

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

08

Kaufvertrag und Notartermin

KAPITEL 8

Unterschreibe erst, wenn alle Fragen beantwortet sind und jede Vereinbarung vollständig im notariellen Vertrag steht.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Kaufvertrag und Notartermin

So nutzt du diese Unterlage

Arbeite den Vertragsentwurf frühzeitig durch. Markiere unklare Stellen und richte rechtliche Fragen direkt an das Notarbüro oder eine eigene Rechtsberatung.

Vor dem Vertragsentwurf

- ☐ Eigentümer, Grundbuchdaten und das zu kaufende Grundstück sind eindeutig.
- ☐ Bebaubarkeit oder rechtmäßige Errichtung vorhandener Gebäude wurden geklärt.
- ☐ Baulasten, Altlasten, Erschließung und erkennbare Grundstücksgrenzen wurden geprüft.
- ☐ Gebäudezustand und notwendige Investitionen sind ausreichend untersucht.
- ☐ Finanzierungsbedarf einschließlich Nebenkosten und Renovierung ist gesichert.
- ☐ Erforderliche Unterlagen zur Grundschuldbestellung liegen dem Notarbüro rechtzeitig vor.

Prüfung des Vertragsentwurfs

- ☐ Namen, Anschriften, Objektangaben, Flurstück und Grundbuch sind korrekt.
- ☐ Kaufpreis, Fälligkeit und Zahlungsweg sind eindeutig geregelt.
- ☐ Auflassungsvormerkung und Lastenfreistellung sind nachvollziehbar beschrieben.
- ☐ Übergabezeitpunkt, Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr sind klar festgelegt.
- ☐ Bekannte Mängel und Haftungsregelungen wurden verstanden.
- ☐ Inventar, Einbauten und sonstige Nebenabreden stehen vollständig im Vertrag.
- ☐ Räumung, Schlüssel, Unterlagen und Zustand bei Übergabe sind geregelt.
- ☐ Vollmachten, Genehmigungen oder Vertretungen sind nachvollziehbar.
- ☐ Alle steuerlichen oder rechtlichen Sonderfragen wurden fachlich geklärt.

Meine offenen Fragen

Diese Formulierung verstehe ich noch nicht

Diese Vereinbarung fehlt aus meiner Sicht

Diese Unterlage oder Bestätigung benötige ich noch

Diese Frage richte ich an das Notarbüro

Am Tag der Beurkundung

- ☐ Ich habe den aktuellen Vertragsentwurf und einen gültigen Ausweis dabei.
- ☐ Der Vertrag wird vollständig vorgelesen und offene Punkte werden sofort angesprochen.
- ☐ Änderungen werden eindeutig in die Urkunde aufgenommen.
- ☐ Ich unterschreibe erst, wenn Inhalt, Folgen und weitere Schritte klar sind.
- ☐ Alle mündlichen Nebenabreden werden dem Notarbüro offengelegt.

Nach der Beurkundung

- ☐ Ich warte die Fälligkeitsmitteilung ab und zahle erst bei bestätigten Voraussetzungen.
- ☐ Bank und Notarbüro stimmen die Finanzierung und Grundschild miteinander ab.
- ☐ Der Grunderwerbsteuerbescheid wird fristgerecht bearbeitet.
- ☐ Übergabe und Zahlung werden nicht eigenmächtig vom vereinbarten Ablauf entkoppelt.
- ☐ Urkunden, Mitteilungen und Zahlungsnachweise werden sicher abgelegt.

Fachliche Orientierung nach dem Informationsblatt Der Kauf einer gebrauchten Immobilie der Bundesnotarkammer. Stand August 2026.

Meine letzten Fragen vor der Unterschrift

.....

.....

.....

.....

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

09

Nach dem Kauf und Übergabe

KAPITEL 9

Der Hauskauf endet nicht mit der Unterschrift. Eine saubere Übergabe schützt dich vor Unklarheiten und unnötigen Kosten.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste nach dem Kauf

So nutzt du diese Unterlage
Plane Zahlung, Übergabe, Dokumentation und die ersten Wochen in einer festen Reihenfolge.
Halte den Zustand mit Fotos und einem unterschriebenen Protokoll fest.

Bis zur Übergabe

- ☐ Fälligkeitsmitteilung wurde abgewartet und an die Bank weitergeleitet.
- ☐ Kaufpreis und Grunderwerbsteuer wurden fristgerecht gezahlt.
- ☐ Versicherungsfragen wurden vor der Besitzübergabe geklärt.
- ☐ Übergabetermin, Teilnehmer und benötigte Unterlagen sind bestätigt.
- ☐ Das Übergabeprotokoll ist vorbereitet und ausreichend Zeit eingeplant.

Übergabeprotokoll

Objektadresse _____	Datum und Uhrzeit _____
Verkäuferseite _____	Käuferseite _____
Weitere Teilnehmer _____	Wetter und Sichtverhältnisse _____

Zählerstände

Zähler	Nummer	Stand	Foto
Strom			
Wasser			
Gas			
Heizung			
Weitere			

Schlüssel und Zugang

Schlüssel	Anzahl	Erhalten	Bemerkung
Haustür			
Nebentür			
Briefkasten			
Garage			
Keller			
Weitere			

Zustand und Unterlagen

- ☐ Alle Räume, Nebenflächen und Außenbereiche wurden gemeinsam angesehen.
- ☐ Neue oder noch offene Mängel wurden beschrieben und fotografiert.
- ☐ Vereinbarte Räumung und übernommenes Inventar stimmen mit dem Vertrag überein.
- ☐ Bedienungsanleitungen, Wartungsnachweise, Rechnungen und Pläne wurden übergeben.
- ☐ Versicherungsunterlagen, Energieausweis und relevante Bescheide liegen vor.
- ☐ Protokoll wurde von beiden Seiten gelesen und unterschrieben.

Die ersten 30 Tage

- ☐ Strom, Wasser, Gas, Internet und Abfall wurden angemeldet oder umgestellt.
- ☐ Meldeadresse und notwendige Behördenkontakte wurden erledigt.
- ☐ Wohngebäude, Hausrat und Haftpflicht wurden geprüft und angepasst.
- ☐ Dringende Sicherheits, Wartungs und Reparaturthemen wurden priorisiert.
- ☐ Renovierungen beginnen erst nach einem realistischen Budget und Ablaufplan.
- ☐ Alle Dokumente liegen in einem klar benannten digitalen Ordner und zusätzlich sicher verwahrt.

Festgestellte Mängel, Vereinbarungen und Fristen

.....



DER ERFOLGREICHE HAUSKAUF

10

Die häufigsten Fehler vermeiden

KAPITEL 10

Die meisten teuren Fehler entstehen nicht aus Unwissen. Sie entstehen durch Zeitdruck, Emotion und fehlende Struktur.

MICHAEL URBAN

URBANGOODLIVING IMMOBILIEN GMBH

Checkliste Fehler vermeiden

So nutzt du diese Unterlage

Nutze diesen letzten Check vor jedem Angebot und vor jeder Unterschrift. Ein einziges rotes Signal reicht aus, um die Entscheidung zu unterbrechen und fachlich zu prüfen.

Mein Risikocheck

- ☐ Ich entscheide nicht nur aus Begeisterung, Angst oder Zeitdruck.
- ☐ Mein Budget enthält Kaufnebenkosten, Renovierung und ausreichende Reserve.
- ☐ Ich habe erkennbare Mängel nicht kleingeredet oder nur auf schöne Details geachtet.
- ☐ Marktpreis und Vergleichsobjekte wurden geprüft.
- ☐ Die Lage passt auch im Alltag, bei Verkehr, Wetter und unterschiedlichen Tageszeiten.
- ☐ Alle wesentlichen Unterlagen wurden gelesen oder fachlich geprüft.
- ☐ Unklare Vertragsklauseln wurden vor der Unterschrift erklärt.
- ☐ Ich kenne meine Preisgrenze und halte sie ein.
- ☐ Ich habe mindestens eine Nacht über die Entscheidung geschlafen.
- ☐ Bei Unsicherheit habe ich Sachverständige, Finanzierungspartner, Notarbüro oder Rechtsberatung einbezogen.

Warnsignale für eine Pause

- ☐ Wesentliche Unterlagen fehlen oder werden nur zögerlich bereitgestellt.
- ☐ Aussagen zu Zustand, Fläche, Nutzung oder Kosten widersprechen sich.
- ☐ Ein ungewöhnlich hoher Entscheidungsdruck wird aufgebaut.
- ☐ Die Finanzierung funktioniert nur ohne Reserve oder mit optimistischen Annahmen.
- ☐ Bekannte Schäden werden verharmlost oder eine fachliche Prüfung wird erschwert.
- ☐ Mündliche Zusagen sollen nicht in den notariellen Vertrag aufgenommen werden.
- ☐ Mein Bauchgefühl und die Fakten zeigen deutlich in unterschiedliche Richtungen.

Meine Entscheidung in vier Blickrichtungen

Bereich	Sicher	Offen	Kritisch
Lebensplanung			
Finanzierung			
Objektzustand			
Markt und Preis			
Vertrag			
Übergabe			

Fragen vor dem finalen Ja

- ☐ Würde ich dieses Haus auch ohne den heutigen Zeitdruck kaufen.
- ☐ Kann ich die Entscheidung einer unabhängigen Person sachlich erklären.
- ☐ Welche drei Risiken bleiben und wie sichere ich sie ab.
- ☐ Welche Annahme müsste falsch sein, damit der Kauf nicht mehr passt.
- ☐ Was ist meine beste Alternative, wenn ich heute nicht kaufe.

Mein persönlicher Entscheidungsvermerk

Dafür spricht

Dagegen spricht

Vor einer Entscheidung kläre ich noch

Meine Entscheidung und mein Grund

Michael Urban empfiehlt

Ein Nein zu einem unpassenden Objekt ist kein Rückschritt. Es ist ein Erfolg, weil du dein Geld, deine Zeit und deine Zukunft schützt.

Meine abschließende Selbstreflexion

.....

.....

.....

.....

.....