

# Die fünf größten Fehler beim Immobilienkauf

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Die fünf teuersten Fehler beim Immobilienkauf: nur eine flüchtige Besichtigung, unterschätzte Modernisierungs- und Sanierungskosten, überschätzte Eigenleistung, ungenehmigte Anbauten und eine Kaufentscheidung unter Zeitdruck. Wer mehrfach bei Tageslicht besichtigt, einen Gutachter einbindet und sein Budget vorab festlegt, vermeidet alle fünf.

Die meisten Menschen kaufen nur einmal in ihrem Leben eine Immobilie. Es handelt sich um eine wichtige Entscheidung, die wohlüberlegt sein sollte, eine langfristige Planung ist bei einem solchen Vorhaben unerlässlich.

Im folgenden Artikel haben wir die fünf größten Fehler beim Immobilienkauf zusammengestellt und zeigen dir, worauf du beim Kauf achten solltest.

## 1. Fehler: Keine ausreichende Besichtigung der Immobilie

Hast du ein Haus oder eine Wohnung gefunden, folgt die Besichtigung. Entspricht die Immobilie deinen Anforderungen, handle trotzdem nicht übereilt, sondern schau sie dir noch einige Male gründlich an. Gerade wenn uns etwas besonders gut gefällt, neigen wir dazu, Negatives zu übersehen.

Nimm dir also ausreichend Zeit für die Besichtigungstermine und scheue dich nicht, den Verkäufer nach weiteren Besuchen zu fragen.

Idealerweise finden die Termine bei Tageslicht statt. So erkennst du Mängel besser und machst dir ein Bild von den Lichtverhältnissen. Häufig finden Besichtigungen aus

Zeitgründen nach Feierabend statt, wenn es schon dunkel ist, plane deshalb bewusst Besuche zu verschiedenen Tageszeiten ein.

## 2. Fehler: Falsche Einschätzung von Modernisierungs- und Sanierungskosten

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie musst du mit Modernisierungs- und Sanierungskosten rechnen. Oft schätzen Kaufinteressenten den Bedarf zu gering ein, weil sie nur grob kalkulieren und keinen Fachmann hinzuziehen. Für die Planung des Gesamtbudgets ist eine umsichtige Rechnung aber entscheidend.

War dir vor dem Kauf etwa nicht bekannt, dass die Rohrleitungen erneuert werden müssen, steigen die Modernisierungskosten deutlich. Wer ohnehin knapp kalkuliert hat, gerät so schnell in finanzielle Schwierigkeiten. Eine gute Idee ist die Zusammenarbeit mit einem Gutachter, der dich bei der Kaufentscheidung unterstützt und einen belastbaren Sanierungsplan erstellt.

Die energetische Sanierung und die Energiekosten spielen bei Bestandsimmobilien eine große Rolle. Der Energieausweis dokumentiert den aktuellen Zustand. Kontaktiere idealerweise vor der Kaufentscheidung einen Energieberater: Er zeigt dir, welche Maßnahmen sinnvoll sind, was sie kosten und welche Einsparungen bei den monatlichen Ausgaben nach der Sanierung realistisch sind. Welche Förderungen dabei helfen, liest du in unserem Artikel [Förderprogramme für deine Immobilienfinanzierung](#).

## 3. Fehler: Eigenleistungen überschätzen

Viele Käufer unterschätzen den Aufwand bestimmter Arbeiten und wollen sie in Eigenleistung erledigen, um Kosten zu senken. Neben Beruf und Familie stößt du dabei schnell an Grenzen, es fehlt nicht nur an Fachkenntnis, sondern vor allem an Zeit. Am Ende verzögert sich die Modernisierung, und die Kosten steigen.

Überlege also genau, welche Arbeiten du dir zutraust und was du tatsächlich umsetzen kannst. Gibt es jemanden im Freundes- oder Bekanntenkreis, der dich unterstützt oder Arbeiten übernimmt? Kläre vorher, wer helfen kann und ob derjenige genug Zeit mitbringt. Gerade wenn ein Zeitplan einzuhalten ist, muss feststehen,

wann welche Maßnahme läuft. Was die Bank als **Eigenleistung anerkennt**, haben wir separat zusammengestellt.

## 4. Fehler: Nicht genehmigte Anbauten

Gibt es an der Immobilie Anbauten wie Wintergärten, Garagen oder nachträglich ausgebaute Dachgeschosse, lass dir vor dem Kauf unbedingt die Genehmigungen vorlegen. Fehlen Unterlagen und bist du misstrauisch, erkundige dich beim zuständigen Bauamt. Selbst wenn der Verkäufer versichert, es habe nie Probleme gegeben: Vorsicht. Fallen ungenehmigte Anbauten auf, bist du als Eigentümer verantwortlich. Im besten Fall holst du Genehmigungen nach, verläuft die Prüfung ungünstig, trägst du die Kosten der Beseitigung.

Werden Genehmigungen nachträglich erteilt, gelten übrigens die heutigen Bestimmungen. Soll ein 1985 ausgebautes, nie genehmigtes Dachgeschoss legalisiert werden, greifen unter anderem aktuelle Anforderungen an die Wärmedämmung, nachbessern musst du auf eigene Kosten.

Problematisch sind ungenehmigte Anbauten auch bei der Wohnflächenberechnung: Fließen diese Flächen ein, ergibt sich ein zu hoher Kaufpreis. Die meisten Kaufverträge enthalten einen Gewährleistungsausschluss, gekauft wie gesehen. Unter bestimmten Umständen liegt trotzdem ein Sachmangel vor und der Verkäufer haftet. Um das durchzusetzen, brauchst du einen Anwalt, und der Fall landet womöglich vor Gericht. Selbst mit guten Erfolgsaussichten zieht sich ein solches Verfahren lange hin. Besser, es kommt gar nicht dazu: Schau dir An- und Umbauten vor dem Kauf genau an.

## 5. Fehler: Kaufentscheidung unter Druck

In gefragten Lagen bleibt das Angebot knapp. Triff trotzdem keine Entscheidung unter Zeitdruck. Verkäufer oder Makler bauen mitunter Druck auf: viele Interessenten, ein angeblich besseres Angebot, ein anderer Käufer habe quasi schon zugesagt. Lass dich nicht drängen und handle nicht emotional.

Rechne im Vorfeld genau, damit deine Finanzierung auf einer soliden Grundlage steht. Es geht um eine hohe Summe, ein zu hoher Kredit kann dich im schlimmsten Fall ruinieren. Kläre vorab, **wie viel Kredit du dir leisten kannst** und wie viel Eigenkapital du hast. Auch den Betrag, um den du dein Budget maximal überschreitest, legst du idealerweise vorher fest.

Schau dir mehrere Angebote an. So entwickelst du ein Gefühl für die Marktsituation und erkennst, worauf es in Verhandlungen ankommt. Das erstbeste Angebot anzunehmen ist selten sinnvoll.

Misstrauisch solltest du werden, wenn dich jemand außerhalb üblicher Geschäftszeiten kontaktiert oder zu einem schnellen Notartermin drängt. Bei Verbraucherbeteiligung muss dir der Kaufvertragsentwurf ohnehin 14 Tage vor der Beurkundung vorliegen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), diese Frist ist dein Schutz, nutze sie. Im Zweifel triffst du die Entscheidung mit einem erfahrenen Berater und lässt die Immobilie vorab von einem Gutachter prüfen.

## **Fazit: Kaufentscheidung mit Bedacht treffen und Immobilie genau prüfen**

Fehler beim Immobilienkauf lassen im schlimmsten Fall das gesamte Vorhaben scheitern. Damit du am Ende nicht draufzahlst, beschäftige dich im Vorfeld gründlich mit deinem Vorhaben. Prüfe die angebotenen Immobilien genau und vermeide Bauchentscheidungen. Die Immobilie muss zu dir und deiner Lebensplanung passen, die Finanzierung auf einer soliden Grundlage stehen. Bei einer Bestandsimmobilie gilt: Denk zuerst an die anstehenden Modernisierungen, damit dein Budget nicht überlastet wird.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Fehler Nummer sechs sehen wir am häufigsten: erst die Immobilie, dann die Finanzierung. Wer mit geklärtem Budget und Finanzierungszusage in Besichtigungen geht, verhandelt aus einer anderen Position, und verliert die Wunschimmobilie

nicht, weil die Bank zwei Wochen braucht. Unser Konzept steht in 48 Stunden. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

---

## QUELLEN UND STAND

§ § 17 Abs. 2a BeurkG: 14-Tage-Frist für Kaufvertragsentwurf bei Verbraucherbeteiligung