



IMMOBILIEN. BERATUNG.

KURZCHECKLISTE FÜR DEN VERKAUF – BETREUER UND NACHLASSVERWALTER

SIE WOLLEN ALS BETREUER ODER ALS NACHLASSVERWALTER EINE IMMOBILIE VERKAUFEN. Haben Sie alle Punkte bedacht und alle Unterlagen bereit? Kurze Checkliste (kein Anspruch auf Vollständigkeit):



1. Ist der Verkauf notwendig und haben Sie vorab eine mündliche Zustimmung des Vormundschaftsgerichts eingeholt? In Betreuungsangelegenheiten stimmen Vormundschaftsgerichte dem Immobilienverkauf nur unter bestimmten Bedingungen zu. In der Regel muss ein Finanzbedarf (Schulden, Pflegeheim, laufende Kosten usw.) vorliegen, oder der Betreute in eine andere Immobilie umziehen, oder die Immobilie unwirtschaftlich sein etc.
2. Können Sie den Zustand und den Preis der Immobilie einschätzen und haben Sie sich über Vergleichspreise im Umfeld informiert?

Grundlage für die Zustimmung des Vormundschaftsgerichts oder des Nachlassgerichts ist in der Regel ein Gutachten eines öffentlich anerkannten Gutachters oder die nachvollziehbare Einschätzung eines Maklerbüros.

3. Haben Sie alle notwendigen Unterlagen bereit?
4. Haben Sie die Löschung von Grundschulden beantragt und Löschungsbewilligungen bereit?
5. Sind Sie erfahren beim Einschätzen und Verhandeln des Kaufpreises?
6. Wissen Sie worauf sie beim Notartermin achten sollten?
7. Haben Sie sich über die Art und Höhe der Finanzierung des Käufers erkundigt?
8. Immobilienkaufverträge müssen notariell geschlossen und alle den Verkauf betreffenden Dinge in den notariellen Vertrag geschrieben werden. Unrichtige Angaben führen zur Nichtigkeit des Vertrags.

Aus den Unterlagen zum Haus können Sie beispielsweise ersehen, was Sie verkaufen und in welche Bedingungen der Käufer eintritt, ob Belastungen eingetragen sind, wie hoch evtl. die Miete ist und wie hoch die laufenden Kosten. Zu den wichtigsten Unterlagen gehören beim Verkauf einer Eigentumswohnung insbesondere:

1. Betreuerausweis / Vollmacht / Generalvollmacht / Bestallungsurkunde
2. Teilungserklärung
3. Teilungspläne der Wohnung, evtl. Kellerräume, Abstellräume, PKW-Stellplatz etc., Lageplan
4. Grundbuchauszug
5. Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen
6. Aktuelle Nebenkostenabrechnung und Wirtschaftsplan
7. Miet-/Pachtvertrag und sonstige die Nutzung regelnde Verträge
8. Hausverwaltervertrag

Bei Haus- und Grundstücksverkäufen ist zudem ein

- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis und evtl. ein
- Bebauungsplan sinnvoll.

Gerne beraten wir Sie unverbindlich.

Rose Haus + Grundbesitzvermittlungen – Immobilien. Beratung.
Thilo Rose – Telefon: 0711-6201617 oder 0172-7217395