

Checkliste

5 wichtige Unterlagen

für den Immobilienverkauf im Alter & Pflegefall

Praktische Orientierung für Angehörige –
KRAFT Immobilien Bonn

Der Umzug eines Elternteils oder Angehörigen in ein Pflegeheim stellt Familien häufig vor viele organisatorische und emotionale Entscheidungen. Steht gleichzeitig die Frage im Raum, ob die bisherige Immobilie verkauft werden soll, kommen zahlreiche weitere Aufgaben hinzu.

Welche Unterlagen werden benötigt? Wer darf den Verkauf veranlassen? Wo befinden sich Grundrisse, Grundbuchunterlagen oder der Energieausweis?

Eine frühzeitige Zusammenstellung der wichtigsten Dokumente kann helfen, den späteren Immobilienverkauf strukturiert, diskret und ohne unnötige Verzögerungen vorzubereiten.

Diese Checkliste zeigt Ihnen fünf wichtige Unterlagen, um die Sie sich möglichst frühzeitig kümmern sollten.

1. Vollmacht oder Nachweis der Vertretungsberechtigung

Warum das wichtig ist:

Auch wenn ein Eigentümer bereits in einem Pflegeheim lebt oder gesundheitlich eingeschränkt ist, bleibt er grundsätzlich selbst Eigentümer seiner Immobilie und entscheidet über einen möglichen Verkauf.

Soll ein Angehöriger stellvertretend handeln, muss geprüft werden, ob eine dafür geeignete Vollmacht vorhanden ist oder eine gesetzliche Betreuung besteht.

Das sollten Sie beachten:

Gerade bei Immobiliengeschäften sind besondere formale Anforderungen an eine Vollmacht zu beachten. Deshalb sollte eine vorhandene Vorsorge- oder Generalvollmacht möglichst frühzeitig durch einen Notar geprüft werden.

Besteht eine gerichtlich angeordnete Betreuung, kann für den Verkauf einer Immobilie zusätzlich die Genehmigung des Betreuungsgerichts erforderlich sein.

KRAFT-Tipp:

Prüfen Sie möglichst frühzeitig, welche Vollmachten und Unterlagen bereits vorhanden sind. So lässt sich vermeiden, dass fehlende Vertretungsnachweise den späteren Verkaufsprozess verzögern.

2. Aktueller Grundbuchauszug

Warum das wichtig ist:

Der Grundbuchauszug enthält wichtige Informationen über die rechtlichen Verhältnisse der Immobilie.

Daraus geht unter anderem hervor:

- wer als Eigentümer eingetragen ist
- ob Grundschulden oder Hypotheken bestehen
- ob Wohnrechte oder Nießbrauch eingetragen sind
- ob weitere Rechte oder Belastungen auf dem Grundstück liegen

Diese Informationen sind für die Vorbereitung eines Immobilienverkaufs besonders wichtig.

Das sollten Sie beachten:

Gerade bei älteren Immobilien lohnt es sich, frühzeitig zu prüfen, ob im Grundbuch noch Eintragungen vorhanden sind, die vor oder im Rahmen des Verkaufs geklärt werden müssen.

KRAFT-Tipp:

Im Rahmen der Verkaufsvorbereitung unterstützen wir Sie dabei, die erforderlichen Grundbuchunterlagen zu beschaffen und vorhandene Eintragungen gemeinsam mit den beteiligten Fachstellen einzuordnen.

3. Gültiger Energieausweis

Warum das wichtig ist:

Beim Verkauf einer Immobilie ist in vielen Fällen ein gültiger Energieausweis erforderlich.

Er informiert Kaufinteressenten über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes und enthält unter anderem Angaben zum Energieverbrauch beziehungsweise Energiebedarf.

Das sollten Sie beachten:

Es gibt unterschiedliche Arten von Energieausweisen. Welcher Energieausweis für eine Immobilie benötigt wird, hängt unter anderem vom Gebäude, Baujahr und energetischen Zustand ab.

Ist bereits ein gültiger Energieausweis vorhanden, sollte geprüft werden, wie lange dieser noch gültig ist.

KRAFT-Tipp:

Falls kein aktueller Energieausweis vorhanden ist, unterstützen wir Sie dabei, die notwendigen Schritte für die Erstellung eines passenden Energieausweises einzuleiten.

4. Bauunterlagen und Grundrisse

Warum das wichtig ist:

Grundrisse, Bauzeichnungen und Flächenangaben helfen Interessenten dabei, eine Immobilie besser einzuschätzen.

Auch Banken und Finanzierungspartner benötigen im Rahmen einer Immobilienfinanzierung regelmäßig verschiedene Objektunterlagen.

Zu den wichtigen Unterlagen können beispielsweise gehören:

- Grundrisse
- Wohnflächenberechnung
- Bauzeichnungen
- Schnitte und Ansichten
- Angaben zu An- und Umbauten
- Baugenehmigungen
- Lageplan

Das sollten Sie beachten:

Gerade bei älteren Häusern sind vorhandene Bauunterlagen nicht immer vollständig oder entsprechen aufgrund späterer Umbauten nicht mehr dem aktuellen Zustand.

Deshalb empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig zu prüfen, welche Dokumente vorhanden sind und welche gegebenenfalls neu beschafft oder aufbereitet werden müssen.

KRAFT-Tipp:

Sollten Unterlagen fehlen, unterstützen wir Sie bei der Beschaffung vorhandener Dokumente und können bei Bedarf geeignete Partner für die professionelle Aufbereitung von Grundrissen oder weiteren Unterlagen vermitteln.

5. Unterlagen zu laufenden Kosten und zur Immobilie

Warum das wichtig ist:

Auch eine leerstehende Immobilie verursacht weiterhin laufende Kosten.

Hierzu können beispielsweise gehören:

- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Heizkosten
- Strom
- Wasser
- Straßenreinigung
- Abfallgebühren
- Wartungs- und Instandhaltungskosten

Für Kaufinteressenten können diese Informationen ebenfalls wichtig sein, um die zukünftigen Kosten der Immobilie besser einschätzen zu können.

Das sollten Sie beachten:

Sammeln Sie möglichst frühzeitig aktuelle Abrechnungen, Bescheide und Versicherungsunterlagen.

Bei einer Eigentumswohnung sollten zusätzlich Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft vorhanden sein, beispielsweise Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne oder Protokolle der Eigentümerversammlungen.

KRAFT-Tipp:

Wir helfen Ihnen dabei, die für die Vermarktung wichtigen Unterlagen zu strukturieren und übersichtlich zusammenzustellen.

Weitere Unterlagen, die je nach Immobilie wichtig sein können

Neben diesen fünf grundlegenden Bereichen können weitere Dokumente erforderlich oder hilfreich sein.

Dazu gehören beispielsweise:

- Flurkarte oder Lageplan
- Wohnflächenberechnung
- Grundsteuerbescheid
- Nachweise über Modernisierungen
- Rechnungen zu größeren Sanierungsmaßnahmen
- Versicherungsunterlagen
- Mietverträge bei vermieteten Immobilien
- Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- aktueller Wirtschaftsplan
- Hausgeldabrechnungen
- Nachweise über bestehende Wohn- oder Nutzungsrechte

Welche Unterlagen konkret benötigt werden, hängt immer von der jeweiligen Immobilie und der persönlichen Situation ab.

Ihr nächster Schritt zu mehr Entlastung

Die Zusammenstellung all dieser Unterlagen kann gerade in einer ohnehin belastenden Lebenssituation schnell unübersichtlich werden.

Sie müssen diesen Weg jedoch nicht alleine organisieren.

KRAFT Immobilien begleitet Sie Schritt für Schritt und unterstützt Sie dabei, den Immobilienverkauf strukturiert und mit möglichst wenig zusätzlichem Aufwand für Sie und Ihre Familie vorzubereiten.

Unser Rundum-Sorglos-Service für Sie

Persönliche und diskrete Beratung

Wir nehmen uns Zeit für Ihre individuelle Situation und besprechen gemeinsam, welcher Weg für Sie sinnvoll ist.

Professionelle Immobilienbewertung

Wir ermitteln einen realistischen Marktwert auf Basis unserer langjährigen Erfahrung auf dem Bonner Immobilienmarkt.

Unterlagen-Service

Wir unterstützen Sie bei der Beschaffung und Zusammenstellung der für den Verkauf notwendigen Unterlagen.

Organisation vor Ort

Auf Wunsch koordinieren wir weitere notwendige Schritte und vermitteln bewährte regionale Partner, beispielsweise für Räumung, Entrümpelung oder weitere vorbereitende Arbeiten.

Diskrete Vermarktung

Durch unsere langjährige Marktpräsenz und unsere Interessentenkartei können geeignete Käufer unter Umständen bereits gezielt angesprochen werden.

Begleitung bis zum Verkauf

Von der ersten Beratung über die Vermarktung und Besichtigungen bis hin zur Vorbereitung des Notartermins begleiten wir Sie persönlich durch den gesamten Verkaufsprozess.

Sie wohnen nicht in Bonn?

Gerade wenn Kinder oder Angehörige weiter entfernt wohnen, kann die Organisation eines Immobilienverkaufs zusätzlichen Aufwand verursachen.

Wir übernehmen für Sie viele Aufgaben direkt vor Ort und halten Sie über die wichtigen Schritte auf dem Laufenden.

So können Sie den Verkauf auch aus der Entfernung strukturiert begleiten, ohne für jeden einzelnen Termin nach Bonn reisen zu müssen.

Sprechen Sie mit uns

Ein Immobilienverkauf nach dem Umzug eines Angehörigen in ein Pflegeheim ist häufig weit mehr als eine rein wirtschaftliche Entscheidung.

Oft hängen viele Erinnerungen und persönliche Erfahrungen an einem Haus oder einer Wohnung.

Deshalb nehmen wir uns Zeit, Ihre Situation kennenzulernen und gemeinsam mit Ihnen einen passenden Weg zu entwickeln.

Sprechen Sie uns unverbindlich an. Wir beraten Sie persönlich, diskret und vertrauensvoll.

KRAFT Immobilien GmbH Bonn
Telefon: 0228 / 316051
E-Mail: info@kraft-bonn.de
Web: www.kraft-bonn.de

Rechtlicher Hinweis: Diese Checkliste dient ausschließlich als allgemeine Orientierung und stellt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung im Einzelfall dar. Rechtliche oder steuerliche Fragen sollten abhängig von der individuellen Situation mit einem Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater geklärt werden.

Kraft Immobilien GmbH • Schloßstraße 1 • 53115 Bonn
Telefon: 0228 31 60 51 • E-Mail: info@kraft-bonn.de
Telefax: 0228 31 61 88 • www.kraft-bonn.de