Frensel Immobilien
INHABER MARIO FRENSEL · SEIT 1997 IN SACHSEN-ANHALT

Mario Frensel · 0177 245 48 71
Immobilienmakler in Barby seit 1997 · frensel-immobilien.de

Elternhaus verkaufen: die ersten fünf Schritte

So wissen Sie in einer Woche, was mit dem Haus zu tun ist, ohne ein einziges Mal hinzufahren.

Bevor jemand das Haus bewerten oder verkaufen kann, müssen drei Fragen geklärt sein: Wer darf verkaufen? Was lastet auf dem Haus? Und steht es sicher über den Winter? Alles andere kann warten. Jeder Schritt hier hat vier Zeilen: wie es heißt, was es bedeutet, warum es wichtig ist und was Sie jetzt tun. Alle fünf gehen vom Wohnzimmer aus, am Telefon und per Post.

1 ☐ Erbschein oder notarielles Testament

Was das heißt	Der Nachweis, dass Sie erben und verkaufen dürfen.
Warum wichtig	Ohne ihn schreibt das Grundbuchamt das Haus nicht auf Sie um, und kein Notar beurkundet den Verkauf.
Was Sie jetzt tun	Gibt es ein notarielles Testament oder einen Erbvertrag? Dann reicht meist das Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts. Gibt es nur ein handgeschriebenes oder gar kein Testament, beantragen Sie den Erbschein beim Nachlassgericht am letzten Wohnort der Eltern. Die Umschreibung im Grundbuch ist in den ersten zwei Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei.

2 ☐ Grundbuchauszug

Was das heißt	Das amtliche Blatt zum Haus: Eigentümer, Grundstück, Lasten.
Warum wichtig	Eine alte Grundschuld, ein Wohnrecht oder ein Wegerecht des Nachbarn ändern den Preis und den Ablauf. Besser, Sie wissen es vor dem ersten Käufer.
Was Sie jetzt tun	Beim Grundbuchamt (Amtsgericht) einen aktuellen Auszug anfordern, als Erbe mit dem Nachweis aus Schritt 1. Oder Sie lassen ihn uns holen.

3 ☐ Energieausweis

Was das heißt	Ein Ausweis über den Energiebedarf oder -verbrauch des Hauses, zehn Jahre gültig.
Warum wichtig	Er muss spätestens bei der ersten Besichtigung vorliegen, und seine Kennwerte gehören in jede Anzeige. Ohne ihn drohen Bußgelder.
Was Sie jetzt tun	In den Unterlagen der Eltern suchen, oft im Ordner zur Heizung. Fehlt er oder ist er abgelaufen, besorgen wir einen; dafür brauchen wir die Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre oder die Baudaten des Hauses.

4 ☐ Versicherung und Frost

Was das heißt	Das leere Haus muss versichert und frostsicher sein.
Warum wichtig	Leerstand ist für die Gebäudeversicherung eine Gefahrerhöhung; wer ihn nicht meldet, riskiert den Schutz. Und ein geplatztes Rohr im Januar ist der teuerste Schaden, der einem leeren Haus passieren kann.
Was Sie jetzt tun	Versicherung anrufen, Leerstand melden und fragen, was sie verlangt (meist: regelmäßig nachsehen, Wasser abstellen). Heizung auf kleiner Stufe laufen lassen oder Wasser ablassen und Leitungen entleeren. Post nachsenden lassen, Zeitung abbestellen, einen Nachbarn bitten, ab und zu nach dem Haus zu sehen.

5 ☐ Unterlagen des Hauses

Was das heißt	Alles, was ein Käufer und seine Bank sehen wollen.
Warum wichtig	Je vollständiger die Mappe, desto schneller steht die Finanzierung des Käufers, und desto weniger Fragen bleiben bei der Besichtigung offen.
Was Sie jetzt tun	Eine Kiste für: Baupläne und Grundrisse, Wohnflächenberechnung, Baujahr, Rechnungen für Dach, Heizung, Fenster und Elektrik, Schornsteinfegerprotokoll, Versicherungsschein, Grundsteuerbescheid. Was fehlt, holen wir vom Bauamt.

Drei Fehler, die Erben teuer zu stehen kommen

- **Den Preis aus einer Anzeige im Netz abschreiben.** Anzeigen zeigen Wunschpreise, keine Kaufpreise. Ein zu hoher Preis kostet Monate und am Ende Geld.
- **Das Haus über den Winter ohne Heizung lassen.** Siehe Schritt 4.
- **Dem Erstbesten zusagen, bevor seine Finanzierung steht.** Ein Käufer ohne Finanzierungsbestätigung der Bank ist noch kein Käufer.

Schritt 6: die Einschätzung vor Ort

Wenn die fünf Punkte abgehakt sind, kommen wir vorbei. Sie müssen dafür nicht herfahren. Danach rufen wir Sie an und sagen Ihnen, was das Haus hier erzielen kann, ehrlich, auch wenn es unter Ihrer Erwartung liegt. Die Einschätzung ist kostenlos und unverbindlich.

Kein Verkauf, keine Kosten. Unsere Provision wird erst mit dem notariellen Kaufvertrag fällig. Besichtigungen führen wir ohne Sie, die Unterlagen holen wir vom Amt, beim Notar sitzen wir neben Ihnen.

0177 245 48 71

Mario Frensel, Inhaber · Büro 039298 25956 · frensel-immobilien.de/elternhaus-geerbt.html