

MERKBLATT FÜR BERUFSBETREUER, NACHLASSPFLEGER UND BEVOLLMÄCHTIGTE

Nachlass- und Betreuungsimmobilien in Ostwestfalen-Lippe.

Vom ersten Aufschließen bis zum Geldeingang: ein Ansprechpartner, eine Akte, Unterlagen in einer Form, die Sie dem Gericht vorlegen können. Sie behalten die Entscheidungen — wir übernehmen die Arbeit am Objekt.

seit 2019

für Berufsbetreuer und
Nachlasspfleger tätig

rund 100

begleitete Betreuungs- und
Nachlassfälle

ein Dutzend

Betreuer und Pfleger als feste
Auftraggeber

rund 500

vermittelte Objekte seit 1996

01 Warum ein Haus mit eigener Bautechnik

- **Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)** im eigenen Haus — die Wertermittlung bleibt hier, nicht beim Zulieferer.
- **Bauingenieur (B. Eng.)** im eigenen Haus für Bausubstanz, Instandhaltungsschau und Sanierungskosten.
- **IHK-zertifizierte Immobilienqualifikation**, laufende Fortbildung.
- **Bauleitung seit 1996** — Altbau, Denkmal und Neubau, vollständig in eigener Hand.
- **Eingespieltes Fachnetz:** Energieberater, Statiker und Prüfstatiker, Dutzende Handwerksbetriebe der Region.
- **Ergebnis für Ihre Akte:** Werte und Kosten werden nicht geschätzt, sondern hergeleitet und begründet.

02 Was wir übernehmen

- **Sichtung und Bestandsaufnahme** — Objekt öffnen, Zustand fotografisch dokumentieren, Zähler und Versorger erfassen.
- **Wertermittlung** — vom kostenlosen Kurzugutachten bis zum Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV.
- **Räumung und Entsorgung** — mit Durchsicht auf Wertgegenstände, Urkunden und Verträge.
- **Reinigung**, auf Wunsch Teil- oder Komplettrenovierung unter unserer Bauleitung.
- **Unterlagen beschaffen** — Grundbuchauszug, Flurkarte, Bauakte, Energieausweis, Teilungserklärung, Wohngeldabrechnungen.
- **Vermarktung mit Nachweis** — Exposé, Portale, eigene Käuferkartei, dokumentierte Interessenten- und Gebotsübersicht.
- **Notarielle Abwicklung** — Vertragsentwurf abstimmen, Beurkundung begleiten, Grundbuch bereinigen, Kaufpreis überwachen.
- **Termine bei Behörden und Gerichten**, Übergabe, Abmeldung der Versorger.

03 Der Ablauf

- 01 Erstgespräch und Auftragsklärung.** Sie schildern den Fall, wir sagen offen, was das Objekt hergibt. — wenige Tage
- 02 Besichtigung mit Kurzeinschätzung.** Zustand, Verwertbarkeit, Preisspanne, Räumungsaufwand. — meist binnen einer Woche
- 03 Wertermittlung.** Kurzugutachten oder Vollgutachten, je nachdem, was das Gericht im Fall braucht. — wenige Tage bis mehrere Wochen
- 04 Räumung, Reinigung, bei Bedarf Instandsetzung.** Mit Kostenaufstellung und Belegen für Ihre Abrechnung. — ein bis sechs Wochen
- 05 Vermarktung.** Parallel entsteht die Dokumentation: Laufzeit, Reichweite, Anfragen, Gebote mit Datum. — meist wenige Wochen
- 06 Kaufvertragsentwurf.** Notartermin vorbereiten, Unterlagen für den Genehmigungsantrag zusammenstellen. — nach Terminlage
- 07 Beurkundung, Genehmigung, Kaufpreis, Übergabe.** Schlüssel, Zählerstände, Protokoll — und die Akte ist zu.

04 Der rechtliche Rahmen, kurz gefasst

- Verfügt der **Betreuer** über ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück, braucht er die Genehmigung des Betreuungsgerichts — auch dann, wenn der Betreute zustimmt. **§ 1850 BGB**
- Bei der **Nachlasspflegschaft** tritt an die Stelle des Familien- oder Betreuungsgerichts das Nachlassgericht. **§ 1962 BGB**
- Der **Kaufvertrag** über ein Grundstück bedarf der notariellen Beurkundung. **§ 311b Abs. 1 BGB**
- Der **Verkehrswert** wird nach der Immobilienwertermittlungsverordnung im Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren abgeleitet. **ImmoWertV**

Hinweis: Dieses Merkblatt beschreibt den Ablauf aus unserer Sicht und nennt die Vorschriften nur zur Orientierung. Es ersetzt keine Rechtsberatung; Antrag, Fristen und Verfahrensschritte bleiben bei Ihnen.

05 Was wir Ihnen für die Akte liefern

- ☐ **Wertermittlung** mit nachvollziehbarer Herleitung — Verfahren, Vergleichsdaten, Zu- und Abschläge.
- ☐ **Bautechnische Beurteilung** von Substanz und Instandhaltungszustand, mit Kostenschätzung.
- ☐ **Vermarktungsnachweis:** wo, wie lange und mit welcher Reichweite angeboten wurde.
- ☐ **Interessenten- und Gebotsübersicht** mit Datum, Preis und Rückmeldung.
- ☐ **Begründung der Kaufempfehlung** — Preis, Bonität, Finanzierungsbestätigung, Abwicklungssicherheit.
- ☐ **Kaufvertragsentwurf** des Notars, mit uns vorabgestimmt.
- ☐ **Kosten und Belege** zu Räumung, Reinigung und Instandsetzung, einzeln aufgeschlüsselt.
- ☐ **Fotodokumentation** von Vorzustand, Räumung und Übergabe.

06 Gutachten: Umfang, Kosten, Dauer

LEISTUNG	WOFÜR GEEIGNET	ORIENTIERUNG	DAUER
Kurzgutachten zur Verkaufsvorbereitung	erste Einordnung, Entscheidung über den Verkaufsweg	kostenlos	wenige Tage
Wert- oder Schadensgutachten, kurz gefasst	abgegrenzte Fragen, Bauschäden, Teilwerte	ab 500 €	wenige Tage bis zwei Wochen
Vollgutachten — Verkehrswert nach ImmoWertV	Vorlage bei Gericht, Erbaueinmünderssetzung, Finanzamt	ca. 2.000 – 4.000 €	zwei bis mehrere Wochen

Alle Preise inklusive Mehrwertsteuer, Orientierungswerte nach Objektart, Umfang und Verwendungszweck. Das verbindliche Angebot erhalten Sie vorab und kostenlos. Ein sauber hergeleitetes Gutachten macht den Preis gegenüber Gericht und Beteiligten belastbar.

Courtage: 3,57 % des Kaufpreises, inklusive Mehrwertsteuer. Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern gilt gegenüber Verbrauchern die gesetzliche Teilung der Maklerkosten; die Aufteilung halten wir vor der Vermarktung schriftlich fest — in einer Form, die Sie dem Gericht vorlegen können.

07 So arbeiten wir mit Ihnen zusammen

- **Ein Ansprechpartner** über den ganzen Fall, Rückmeldung in der Regel am selben oder nächsten Werktag.
- **Sie behalten die Hand am Fall.** Wir legen vor, Sie entscheiden und beantragen.
- **Einzugsgebiet:** Bad Oeynhausen, Minden, Herford, Löhne, Bünde, Lübbecke, Bad Salzuflen, Bielefeld und das übrige OWL.
- **Auf Wunsch** begleiten wir Termine bei Gericht, Notariat und Behörden persönlich.

DIREKTER KONTAKT

05731 9814080

info@owl.immo
www.owl.immo

BÜRO

Herforder Straße 48
32545 Bad Oeynhausen
Mo–Fr 9–18 Uhr · Sa 9–14 Uhr

KURZER WEG ZUM START

Kurz Objekt, Ort und Aktenzeichen — wir melden uns mit einem Termin und sagen vorab, was wir brauchen.