

LEITFADEN FÜR DIE HAUSAUFLÖSUNG

In 5 Schritten zum leergeräumten Elternhaus

Wenn niemand weiß, wo man anfangen soll.

1

Wichtiges
sichern

2

Einig
werden

3

Angebot
erhalten

4

Räumen
lassen

5

Immobilie
verkaufen

Ohne Stress, ohne dass etwas Wichtiges im
Container landet und ohne Familienstreit.

Bevor Sie anfangen

Sie müssen nicht alles auf einmal entscheiden.

Die meisten Menschen, die ein Elternhaus erben, fahren zweimal hin und zweimal wieder weg. Das ist keine Bequemlichkeit. In dem Haus hängt noch die Jacke am Haken, und niemand möchte derjenige sein, der sie in einen Container wirft.

Deshalb fängt dieser Leitfaden nicht beim Räumen an, sondern bei den Dingen, die nur Sie erledigen können. Alles andere kann warten - und vieles davon können Sie abgeben.

Drei Dinge vorweg

Sie müssen nicht verkaufen, um zu räumen.

Das sind zwei getrennte Entscheidungen. Ein geräumtes Haus lässt sich vermieten, behalten oder verkaufen.

Sie müssen nicht dabei sein.

Weder beim Räumen noch beim Entsorgen. Es genügt, dass vorher einmal jemand durchs Haus gegangen ist.

Erst müssen Sie sich einig sein.

Über den Nachlass verfügen alle Erben gemeinsam. Was einmal weg ist, lässt sich nicht zurückholen - und genau daran zerbrechen Familien.

So ist dieser Leitfaden aufgebaut

1 Was nur Sie erledigen können

Eine Checkliste für den einen Rundgang, den niemand Ihnen abnehmen kann.

2 In 5 Schritten zum leergeräumten Haus

Der vollständige Ablauf und wie wir helfen können, mit realistischen Zeitangaben.

3 Drei Wege - ehrlich gegenübergestellt

Selbst räumen, Firma beauftragen oder alles aus einer Hand.

Was nur Sie erledigen können

Gehen Sie einmal durch das ganze Haus, bevor jemand etwas bewegt. Planen Sie dafür einen halben bis ganzen Tag ein und nehmen Sie Kartons und eine Tasche mit.

Alles, was auf diesen beiden Seiten steht, nimmt Ihnen niemand ab.

Erster Schritt, bevor Sie irgendetwas anfassen:

Fotografieren Sie jeden Raum einmal komplett. Das dauert zehn Minuten und beendet später jede Diskussion darüber, was da war und was nicht.

Unterlagen - diese kann niemand ersetzen

- ☐ **Grundbuchauszug, Kaufvertrag, Flurkarte**
Oft im Ordner „Haus“ oder bei den Versicherungsunterlagen
- ☐ **Teilungserklärung und Protokolle**
Nur bei Eigentumswohnungen
- ☐ **Versicherungspolicen**
Gebäude, Haftpflicht, Hausrat, v.a. die Gebäudeversicherung
- ☐ **Energieausweis, Handwerkerrechnungen, Modernisierungsnachweise**
Erhöhen später den nachweisbaren Wert des Hauses
- ☐ **Verträge**
Strom, Gas, Wasser, Müll, Telefon, Rundfunk, Wartung
- ☐ **Bankunterlagen**
Kontoauszüge, Sparbücher, Depots, Bausparverträge, Schließfachkarten

- ☐ **Testament, Erbschein, Vollmachten**
Oft im Bankordner, im Tresor oder beim Notar
- ☐ **Alle Schlüssel**
Haus, Keller, Garage, Briefkasten, Gartentor, Nebengebäude, Fahrradkeller

Bitte nicht kündigen:

Strom und Wasser werden beim Räumen und Reinigen gebraucht. Und melden Sie der Gebäudeversicherung, dass das Haus leer steht - bei längerem Leerstand kann der Versicherungsschutz sonst eingeschränkt sein.

Persönliches und Wertsachen - jetzt sichern, nicht später suchen

- ☐ **Fotoalben, Dias, Filme, Videokassetten**
Das, was hinterher am meisten fehlt
- ☐ **Briefe, Tagebücher, Urkunden, Stammbuch**
- ☐ **Schmuck, Uhren, Münzen, Orden, Briefmarken**
- ☐ **Bilder, Porzellan, Antiquitäten, Instrumente**
Im Zweifel stehen lassen und fotografieren. Der Wert lässt sich später schätzen
- ☐ **Bargeld an ungewöhnlichen Orten**
Schubladen, Manteltaschen, zwischen Buchseiten, in Dosen, unter Matratzen
- ☐ **Tresor oder Kassette**
Auch ohne Code — bitte nicht entsorgen lassen
- ☐ **Dachboden und Keller**
Kisten öffnen, nicht schätzen. Genau dort liegen die Unterlagen
- ☐ **Gartenhaus, Garage, Nebengebäude**
Werden am häufigsten vergessen

Was die Erbengemeinschaft vorher klären sollte

- ☐ **Wer ist der Ansprechpartner nach außen?**
Eine Person, nicht vier. Das spart Wochen.

- ☐ **Wer darf was entscheiden — bis zu welchem Betrag?**
Schriftlich festhalten, auch formlos per Nachricht.

- ☐ **Was passiert mit Gegenständen, die mehrere möchten?**
Bewährt: Reihenfolge auslosen, dann abwechselnd wählen.

- ☐ **Wer legt Kosten aus — und wie wird abgerechnet?**

- ☐ **Bekommen alle Kopien der wichtigen Unterlagen?**

- ☐ **Sind sich alle einig, dass geräumt wird?**
Diese Frage muss jetzt beantwortet sein. Ob verkauft wird, noch nicht.

Der häufigste Streitpunkt

Nicht das Geld, sondern Gegenstände ohne Marktwert: die Uhr vom Vater, das Geschirr der Großmutter. Klären Sie das vor dem Räumtermin. Danach ist es kein Gespräch mehr, sondern ein Vorwurf.

In 5 Schritten zum leerräumten Haus

Mit realistischen Zeitangaben. Die Schritte 1 und 2 erledigen Sie selbst - ganz gleich, mit wem Sie danach arbeiten.

1

Durchgehen und sichern

Einmal durch jeden Raum. Fotos machen, Unterlagen und **Persönliches sichern** (Teil 1). Zählerstände für Strom, Gas und Wasser notieren und fotografieren. Nichts entsorgen, nichts wegwerfen, nichts verschenken.

Ein halber bis ganzer Tag

2

In der Familie einig werden

Wer **entscheidet**, wer ist **Ansprechpartner**, wird geräumt? Die Frage nach dem Verkauf muss hier noch nicht beantwortet sein — die Frage nach dem Räumen schon. Parallel: der Gebäudeversicherung den Leerstand melden, Strom- und Wasserverträge noch nicht kündigen.

1 bis 3 Wochen

3

Angebote einholen und vergleichen

Jetzt ist der Zeitpunkt, an dem Sie uns anrufen oder schreiben können. Wir kommen vorbei, gehen mit Ihnen durch das Haus und sagen Ihnen, was zu tun ist und was es kostet. Das Gespräch ist **kostenfrei** und **verpflichtet zu nichts** - auch dann nicht, wenn Sie sich am Ende für jemand anderen entscheiden.

Termin meist innerhalb weniger Tage

4

Räumen lassen

Wir kommen mit unserem Team und gehen Raum für Raum vor. Alles, was Sie behalten möchten, wird zur Seite gestellt und Ihnen übergeben - nicht entsorgt. Der Rest wird getrennt: Sperrmüll, Elektrogeräte, Sondermüll, Altpapier, Verwertbares. Sie müssen nicht dabei sein, ein Schlüssel genügt. Zum Abschluss erhalten Sie Fotos vom leeren Haus.

Termin 1 bis 2 Wochen nach Zusage · Räumung 1 bis 3 Tage

5

Reinigen, reparieren, Garten

Grundreinigung, Fenster, tropfende Hähne, Hecke und Rasen. In dieser Reihenfolge — sonst wird zweimal geputzt.

2 bis 5 Tage

Das Ziel: ein besenreines Haus.

Was danach damit passiert - **behalten, vermieten oder verkaufen** - entscheiden Sie in Ruhe und ohne Zeitdruck. Ein geräumtes Haus macht jede dieser Entscheidungen leichter, nicht schwerer.

Wenn Sie verkaufen möchten, übernehmen wir das ebenfalls gerne für Sie: Bewertung, Unterlagen, Vermarktung. Wenn nicht, endet unser Auftrag mit dem besenreinen Haus.

Realistisch von der ersten Nachricht bis zum leeren Haus:

4 bis 8 Wochen. Der längste Teil davon ist die Abstimmung in der Familie, nicht die Arbeit im Haus.

TEIL 3

Drei Wege – ehrlich gegenübergestellt

Welcher passt, hängt davon ab, wie viel Zeit Sie haben, wie weit Sie wohnen und wie voll das Haus ist.

Selbst räumen

- ⊕ Kostet kein Geld für Dienstleister
- ⊕ Sie sehen jedes Stück selbst
- ⊖ Ein Einfamilienhaus sind meist mehrere Wochenenden
- ⊖ Container bestellen, Sperrmüll anmelden, Sondermüll trennen

Sinnvoll, wenn wenig im Haus ist, Sie in der Nähe wohnen und Zeit wichtiger ist als Geld.

Eine Entrümpelungsfirma direkt beauftragen

- ⊕ Schnell, und für die reine Räumung meist günstig
- ⊖ Reinigung, Reparaturen und Garten organisieren Sie selbst
- ⊖ Mehrere Firmen, mehrere Termine, mehrere Rechnungen

Sinnvoll, wenn Sie Teil 1 bereits erledigt haben und nur noch leer gemacht werden muss.

Alles aus einer Hand — mit uns

- ⊕ Ein Ansprechpartner statt vier Firmen
- ⊕ Falls Sie verkaufen möchten, geht es nahtlos weiter
- ⊕ Wir sortieren, statt nur zu entsorgen - Persönliches wird Ihnen übergeben

Sinnvoll, wenn Sie weiter weg wohnen, wenig Zeit haben oder das Haus verkauft werden soll.

Der teuerste Weg ist keiner von diesen dreien

Der teuerste Weg ist, **nichts zu tun**. Ein leerstehendes Haus kostet jeden Monat Grundsteuer und Versicherung, im Winter Heizung gegen Frostschäden — und es verliert an Zustand. Nach zwei Jahren Leerstand ist aus einem Aufräumen ein Sanierungsfall geworden.

*Dieser Leitfaden gibt den allgemeinen Stand wieder und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Ihre Notizen und offenen Fragen

Nehmen Sie diese Seite mit ins Haus. Alles, was Ihnen dort auffällt, können Sie hier festhalten - und beim ersten Termin mitbringen.

Emma Hippert - Immobilienmaklerin

✉ info@zeta-immobilien.com

☎ 07946 708499400

