Das Elternhaus *im Pflegefall.*

Verkaufen, vermieten oder behalten. Fünf Wege nebeneinander gestellt — mit dem, was jeder kostet, und wem er passt.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

Im vorliegenden Szenario sollten Sie Ihre Situation zeitnah prüfen, um etwaige Fehler zu vermeiden oder vorhandene Potentiale zu nutzen.

Der Heimeinzug Ihres Verwandten steht bevor oder ist gerade erfolgt. Der Heimplatz kostet jeden Monat einen hohen Betrag und weitere Kosten rund um das Elternhaus entstehen. Die Frage, was mit dem Haus geschehen soll, lässt sich nicht leicht beantworten. Dennoch sollte sie nicht unter Zeitdruck und ohne Marktkenntnis beantwortet werden.

Dieses Heft nimmt Ihnen die Entscheidung nicht ab. Es stellt Ihnen aber hinsichtlich der Kosten und Möglichkeiten fünf Wege nebeneinander. Es soll Ihnen eine Hilfestellung geben, um die für Sie passende Richtung zu finden.

> WAS WIR MACHEN
>
> Dieses Heft erklärt Optionen und Größenordnungen.
>
> Wir beraten Sie gerne persönlich im Einzelfall zur wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie.
>
> Eine Rechtsberatung ist Sache von Notar und Fachanwalt. Steuerfragen gehören zum Steuerberater.

> DAS WICHTIGSTE VORWEG
>
> Die schlechteste Entscheidung ist die, die niemand trifft. Ein Haus, über das die Familie zwei Jahre lang nicht spricht, kostet zwei Jahre lang Geld und verliert in dieser Zeit an Zustand.

TEIL I

Was das Behalten kostet

Ein Haus, in dem niemand wohnt, hört nicht auf, Geld zu verbrauchen. Es fällt nur niemandem auf.

I · WAS DAS BEHALTEN KOSTET

Die Rechnungen, die niemand zusammenzählt

Ein Haus, in dem niemand wohnt, verursacht weiter Kosten. Sie fallen nur nicht auf, weil die Rechnungen über das Jahr verteilt eintreffen und niemand sie nebeneinanderlegt. Genau das ist der erste Schritt, den Sie tun sollten.

3 900 €
kostet ein leer stehendes Einfamilienhaus im Jahr, ohne dass jemand darin wohnt

2 Winter
genügen, bis der Unterschied zwischen bewohnt und unbewohnt sichtbar wird

5 Wege
gibt es tatsächlich. Alles Weitere sind Abwandlungen davon

Dazu kommt, was man nicht auf einer Rechnung sieht: ein Haus ohne Heizung und ohne Lüftung verliert schneller an Zustand als eines, in dem jemand lebt. Nach zwei Wintern ist der Unterschied sichtbar, und er kostet dann mehr als das, was das Heizen gekostet hätte.

Versicherung, Verkehrssicherungspflichten und andere Betriebskosten lassen sich auch in einem leerstehenden Haus nicht vermeiden.

DER SATZ, DER IN JEDER SPRECHSTUNDE FÄLLT

„Die schlechteste Entscheidung ist die, die niemand trifft."

WAS EIN JAHR LEERSTAND KOSTET

Was ein leer stehendes Haus im Jahr kostet

Beispielhafte Größenordnung für ein Einfamilienhaus, Angaben in Euro je Jahr. Tragen Sie die Beträge Ihres Hauses ein.

Posten	Beispielwert
Kalkulatorische Instandhaltung und Rücklage Euro im Jahr	1200
Versicherung bei Leerstand 2- bis 3-mal mehr als bei einem regulär bewohnten Gebäude	900
Laufender Betrieb Grundheizung - Frostschutz, Strom	700
Verkehrssicherung z.B. Räum- und Streupflicht, Haftpflicht bei unbewohntem Haus	600
Grundsteuer Euro im Jahr	500

Ungefähre Größenordnung, kann abweichen. Die Beträge Ihres Hauses stehen in Ihren Abrechnungen des letzten Jahres — zusammenzählen genügt.

> Wenn der Stromanschluss aktiv bleibt (z.B. für Beleuchtung oder die Grundheizung), zahlen Sie die Grundgebühr des Stromanbieters plus den tatsächlich verbrauchten Strom, der Grundpreis beträgt ca. 120 € bis 180 € p.a. Für die meisten Eigentümer ist es sinnvoll, den Zähler angemeldet zu lassen und einen Tarif mit minimaler monatlicher Grundgebühr zu wählen. So bleiben die Kosten überschaubar, die Anlagen belieben steuerbar und man vermeidet etwaige Nachrüst- und Anschlußkosten bei einer späteren Wiederinbetriebnahme des Anschlusses.

TEIL II

Die fünf Wege

Grundsätzlich gibt es fünf Wege. Finden Sie den optimalen Weg für Ihre persönliche Situation.

II · DIE FÜNF WEGE

Grundsätzlich gibt es fünf Wege, Mischformen sind fast immer Abwandlungen davon. Die Erfahrung aus unseren Gesprächen zeigt, dass sich am Ende oft ein anderer Weg durchsetzt als der zuerst gedachte.

1 Leer stehen lassen

Nichts entscheiden ist auch eine Entscheidung, aber sie kostet jedes Jahr Geld.

DAFÜR Nichts ist endgültig, die Familie gewinnt Zeit.

DAGEGEN Die laufenden Kosten bleiben, der Zustand wird schlechter.

DAGEGEN Die Versicherung kann bei längerem Leerstand Auflagen machen.

FALL Wenn der Heimeinzug noch nicht sicher ist und die Rückkehr möglich bleibt.

2 Vermieten

Das Haus trägt sich selbst, aber jemand muss es führen.

DAFÜR Laufende Einnahmen decken Kosten des Hauses und erwirtschaften ggf. einen Ertrag.

DAGEGEN Vor der ersten Vermietung steht meist eine Renovierung.

DAGEGEN Als Vermieter übernimmt man Verantwortung und Verpflichtungen.

FALL Wenn das Haus in gutem Zustand ist und ein Kind in der Nähe wohnt.

3 An ein Kind übertragen

Der Weg, den die meisten zuerst nennen, und der mit den meisten Bedingungen.

DAFÜR Das Haus bleibt in der Familie.

DAGEGEN Es entstehen Fristen, die Jahre nachwirken können.

DAGEGEN Sind mehrere Kinder da, muss der Ausgleich geregelt werden.

FALL Wenn ein Kind das Haus wirklich nutzen will und die Geschwister einverstanden sind.

4 Verkaufen mit Wohnrecht oder Rente

Geld heute, ohne dass jemand ausziehen muss.

DAFÜR Es fließt sofort Geld, das Wohnen bleibt gesichert.

DAGEGEN Der Preis liegt unter dem freien Verkauf.

DAGEGEN Die Vertragsgestaltung gehört in erfahrene Hände.

FALL Wenn ein Elternteil noch im Haus lebt und Geld gebraucht wird.

5 Verkaufen

Der klarste Schnitt, und der Weg zurück ist zu.

DAFÜR Alle laufenden Kosten und Pflichten enden.

DAFÜR Der Betrag ist teilbar, das Haus ist es nicht.

DAGEGEN Was weg ist, ist weg, auch wenn die Familie sich später anders besinnt.

FALL Wenn niemand einziehen will, mehrere entscheiden müssen und Geld gebraucht wird.

Die ersten sechs Monate

Eine Reihenfolge, keine Frist. Wer sie einhält, entscheidet später, aber besser. Der häufigste Fehler ist nicht der falsche Weg — es ist die falsche Reihenfolge: erst zum Notar, dann in der Familie streiten.

Woche 1	Unterlagen suchen
Monat 1	Kosten rechnen
Monat 2	Wert schätzen
Monat 3	Familie zusammen
Monat 6	Entscheidung

WELCHER WEG PASST WOZU

Suchen Sie Ihre Lage und lesen Sie die Zeile nach rechts

Diese Tabelle ersetzt keine Beratung, sie sagt nur, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

Ihre Lage	Leer stehen lassen	Vermieten	An ein Kind übertragen	Wohnrecht oder Rente	Verkaufen
Ein Kind will einziehen	–	–	+	–	–
Mehrere erben, uneinig	–	~	–	~	+
Heimkosten laufen sofort	–	~	–	+	+
Haus braucht Sanierung	–	–	~	~	+
Elternteil wohnt noch dort	~	–	~	+	–

+ passt hier häufig · ~ kommt in Frage, hängt an Bedingungen · – passt hier selten

WENN ZWEI ZEILEN AUF SIE ZUTREFFEN

Dann gilt die Zeile, die weiter oben steht. Sind sich mehrere Erben nicht einig, geht das allem anderen vor: erst die Einigung, dann der Weg.

TEIL III

Bevor Sie entscheiden

Die meisten Streitigkeiten entstehen aus der Reihenfolge, nicht aus dem Geld.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Fünf Fragen für Sie

Kreuzen Sie an, was zutrifft, und nehmen Sie das Blatt als Basis für Ihre Überlegungen.

1. Will jemand aus der Familie in das Haus einziehen?

☐ Ja, und es ist besprochen
☐ Vielleicht, es wurde noch nicht geredet
☐ Nein

2. Wie viele Personen müssen zustimmen?

---

3. Was kostet das Haus im Jahr, wenn niemand darin wohnt?

---

4. Bis wann muss Geld da sein?

---

5. Was würde passieren, wenn Sie ein Jahr lang nichts tun?

SO LESEN SIE IHRE ANTWORTEN

Wer bei Frage 1 „Nein“ angekreuzt hat und bei Frage 2 mehr als zwei Personen nennt, sollte zuerst die Familie zusammenholen und danach über das Haus reden — nicht umgekehrt.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Drei häufige Irrtümer

Diese drei Sätze fallen in fast jeder Sprechstunde. Alle drei sind verbreitet, und alle drei stimmen so nicht.

„Das Haus muss verkauft werden, damit das Sozialamt zahlt.“
So einfach ist es nicht. Ob und wann Vermögen eingesetzt werden muss, hängt vom Einzelfall ab und wird vom Sozialhilfeträger geprüft — nicht vom Heim und nicht von uns. Wer das sicher wissen will, fragt den Pflegestützpunkt oder einen Fachanwalt für Sozialrecht.

„Wenn wir es rechtzeitig überschreiben, ist es sicher."
Eine Übertragung wirkt nicht sofort und nicht unbegrenzt. Es gibt Fristen, und sie laufen ab dem Tag der Übertragung. Wer diesen Weg erwägt, sollte vorher mit einem Notar und einem Steuerberater sprechen, nicht nachher.

„Ein leeres Haus kostet ja nichts."
Es kostet weiter, nur fällt es nicht auf, weil niemand die Rechnungen sieht. Versicherung, Grundsteuer, Frostschutz und Instandhaltung laufen unabhängig davon, ob jemand darin wohnt.

WAS JETZT ZU TUN IST

In dieser Reihenfolge, und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Unterlagen an einen Ort legen.** Grundbuchauszug, Grundriss, letzte Nebenkostenabrechnungen, Versicherungsschein, Energieausweis falls vorhanden.

2. **Die Kosten des Behaltens für ein Jahr aufschreiben.** Nicht schätzen, sondern aus den Rechnungen des letzten Jahres zusammenzählen.

3. **Den Wert einordnen lassen.** Eine erste Einordnung ist kostenlos von uns zu bekommen, ein Verkehrswertgutachten kostet Geld und lohnt sich nicht in jedem Fall.

4. **Mit allen sprechen, die mitentscheiden.** Bevor irgendjemand einen Termin beim Notar macht. Die meisten Streitigkeiten entstehen aus der Reihenfolge, nicht aus dem Geld.

5. **Erst dann entscheiden.** Und für den rechtlichen und steuerlichen Teil Notar, Fachanwalt und/oder Steuerberater fragen. Das kostet weniger als der Fehler.

WO SIE SICH BERATEN LASSEN

Vier Stellen, die Ihnen in dieser Situation helfen können

Was eine Beratung kostet, sagt Ihnen jede dieser Stellen vorab. Fragen Sie im ersten Telefonat danach.

1. Pflegestützpunkt der Gemeinde
Kostenlos und unabhängig. Erste Adresse für alles, was mit Heimkosten, Pflegegrad und Sozialhilfe zusammenhängt.

2. Fachanwalt für Sozialrecht
Wenn es um die Frage geht, ob und wann Vermögen eingesetzt werden muss. Nur ein Anwalt darf das für Ihren Fall beantworten.

3. Notar
Pflicht bei jeder Übertragung und jedem Verkauf. Berät vorher neutral, auch wenn noch nichts entschieden ist.

4. Steuerberater
Vor jeder Übertragung und vor jedem Verkauf, der Fristen berühren könnte. Danach ist es meist zu spät.

EIN HINWEIS IN EIGENER SACHE

Wir können Sie hinsichtlich der wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie beraten und Ihnen mögliche Wege aufzeigen. Wir können Ihnen Notare, Fachanwälte und Anlaufstellen empfehlen. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, können wir Sie auch in diesem Prozess unterstützen.

Wenn Sie zu dem Schluss kommen, dass verkauft werden soll: wir kaufen selbst, wir räumen das Haus und übernehmen den gesamten Prozess. Wir bieten Ihnen ebenfalls eine persönliche Beratung kostenlos an. Vereinbaren Sie gerne einen Termin bei uns.

Magma Rock Consult GmbH
Ansprechpartner: Rico Finster
Telefon: +49 (0)30 40 366 478
Email: info@magmaconsult.de

Das Heft weitergeben

Dieser Leitfaden ist kostenlos und soll Personen einen ersten Überblick geben, wie es in dieser schwierigen Situation weitergehen könnte.

Herausgeber der Ratgeber-Reihe: Magma Rock Consult GmbH. Stand 27.08.2026. Dieses Heft informiert und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Für eine rechtliche oder steuerliche Beratung wenden Sie sich an Notar, Fachanwalt oder Steuerberater. Magma Rock Consult GmbH, Mühlenbecker Str. 27, 16348 Wandlitz, Handelsregister: HRB 15551 FF — Amtsgericht Frankfurt (Oder).