Eine Baustelle *im eigenen Garten.*

Wann sich das Teilen eines Grundstücks lohnt, und wann nicht. Fünf Wege nebeneinander gestellt, für Eigentümer, die bleiben wollen.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

Ihr Grundstück ist größer, als Sie es heute brauchen. Ob man es teilen kann, entscheiden zwei nüchterne Dinge.

Ihr Haus steht auf einem Grundstück, das größer ist, als Sie es heute brauchen. Der hintere Teil ist seit Jahren Rasen, den jemand mähen muss. Die Kinder haben woanders gebaut. Wegziehen kommt nicht in Frage, das Haus ist Ihr Zuhause und soll es bleiben.

Für diese Lage gibt es selten einen Rat. Wer verkaufen will, findet überall Hilfe, wer bleiben will, hört meistens gar nichts. Dabei gibt es einen dritten Weg: Sie behalten Ihr Haus und geben einen Teil des Grundstücks ab. Ob das bei Ihnen geht, entscheiden der Zuschnitt Ihres Grundstücks und das, was die Gemeinde dort erlaubt.

Dieses Heft erklärt, woran Sie das selbst erkennen, welche Wege es gibt, was jeder davon kostet und wo er weh tut.

> 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
>
> Was Sie heute nicht abgeben, können Sie in fünf Jahren immer noch abgeben. Umgekehrt geht es nicht.

TEIL I

Die zwei Fragen vor allen anderen

Beide lassen sich beantworten, ohne dass Sie bereits eine Entscheidung treffen müssen.

I · DIE ZWEI FRAGEN VOR ALLEN ANDEREN

Erste Frage: Passt da überhaupt ein Haus hin?

Ein Grundstück ist nicht schon deshalb teilbar, weil es groß ist. Es kommt darauf an, ob der abgetrennte Teil für sich allein bebaubar wäre. Das hängt an vier Dingen.

Zuschnitt

Ein langes, schmales Grundstück lässt sich schlechter teilen als ein breites. Der neue Teil braucht eine sinnvolle Form, nicht nur eine Fläche.

Zufahrt

Der hintere Teil muss von der Straße aus erreichbar sein, über einen eigenen Streifen an der Grenze oder über ein Recht, das im Grundbuch eingetragen wird.

Was die Gemeinde erlaubt

Gilt für Ihre Straße ein Bebauungsplan, steht dort, was gebaut werden darf. Gibt es keinen, richtet sich alles danach, wie die Nachbarschaft gebaut ist.

Abstand zu den Grenzen

Jedes Gebäude muss einen Mindestabstand zur Grenze halten. Bleibt danach keine bebaubare Fläche übrig, ist die Teilung rechnerisch möglich und praktisch wertlos.

MERKSATZ

„Es kommt auf die Form an, nicht auf die Zahl.“

DIE ZWEITE FRAGE

Kommen Strom, Wasser und Abwasser dort an?

Ein Bauplatz ohne Anschlüsse ist kein Bauplatz. Meistens liegen die Leitungen in der Straße und müssen bis zum neuen Haus verlängert werden.

Wer die Kosten dafür trägt, Sie oder der Käufer, ist Verhandlungssache. Halten Sie die Vereinbarung schriftlich im notariellen Vertrag fest, also im Kaufvertrag oder im Erbbaurechtsvertrag, und verlassen Sie sich nicht auf eine mündliche Zusage.

Liegt der neue Bauplatz hinter Ihrem Haus, führen Zufahrt und Leitungen meist über Ihr verbleibendes Grundstück. Dafür wird ein Wege- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Wo die Leitungen heute liegen und was ein neuer Anschluss ungefähr kostet, erfahren Sie auf Anfrage beim Wasser- und Abwasserverband und beim Stromnetzbetreiber.

> BEIDE FRAGEN SIND ÖFFENTLICH BEANTWORTBAR
>
> Der Bebauungsplan liegt bei der Gemeinde aus, den Zuschnitt sehen Sie im Liegenschaftskataster. Sie können diese Informationen jederzeit einsehen, sie sind öffentlich abrufbar.

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 Alles so lassen

Der Garten bleibt Garten, und das ist eine zulässige Entscheidung.

DAFÜR Nichts ändert sich. Keine Baustelle, keine neuen Nachbarn, kein Vertrag.

DAFÜR Was Sie heute nicht abgeben, können Sie in fünf Jahren immer noch abgeben.

DAGEGEN Die Arbeit bleibt: Rasen, Hecke, Baumschnitt, und mit jedem Jahr fällt es schwerer.

DAGEGEN Grundsteuer und Unterhalt laufen für die ganze Fläche weiter.

FALL Wenn der Garten noch Freude macht und kein Geld gebraucht wird.

2 Eine Teilfläche verkaufen

Der klarste Weg. Ein Stück Land wechselt den Besitzer, Sie bleiben wohnen.

DAFÜR Es fließt einmalig Geld, und danach ist die Sache erledigt.

DAFÜR Die laufenden Kosten sinken, weil die Fläche kleiner wird.

DAGEGEN Wer dort baut, ist dauerhaft Ihr Nachbar. Sicht, Geräusche und Wege ändern sich.

DAGEGEN Während der Bauzeit haben Sie eine Baustelle vor dem Fenster.

DAGEGEN Beim Verkauf können Steuern anfallen, je nach Besitzdauer und Nutzung der Fläche.

FALL Wenn ein größerer Betrag gebraucht wird, etwa für einen Umbau im eigenen Haus.

3 Erbbaurecht bestellen

Sie behalten das Land und vergeben das Recht, darauf zu bauen.

Der Weg, den die wenigsten kennen und der oft am besten passt. Jemand anderes baut auf Ihrem Grundstück und zahlt Ihnen dafür jährlich einen Betrag.

DAFÜR Das Grundstück bleibt in der Familie, nach Ablauf fällt alles zurück.

DAFÜR Regelmäßiges Geld statt einer einmaligen Summe, das passt oft besser zur Rente.

DAGEGEN Der jährliche Betrag ist geringer, als viele erwarten.

DAGEGEN Der Vertrag läuft Jahrzehnte und muss von Anfang an sauber sein.

DAGEGEN Nicht jede Bank finanziert auf Erbbaurecht so bereitwillig wie auf eigenem Grund.

FALL Wenn die Fläche nicht endgültig aus der Hand soll und eine laufende Einnahme gebraucht wird.

4 An ein Kind oder Enkel übertragen

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

DAFÜR Die Fläche bleibt in der Familie, und jemand, den Sie kennen, wohnt neben Ihnen.

DAGEGEN Sind mehrere Kinder da, muss der Ausgleich geregelt werden, sonst wird aus dem Geschenk ein Streit.

DAGEGEN Eine Übertragung löst Fristen und möglicherweise Steuern aus, die Jahre nachwirken.

DAGEGEN Was übertragen ist, ist übertragen, auch wenn sich das Leben Ihres Kindes ändert.

FALL Wenn ein Kind wirklich bauen will und die Geschwister einverstanden sind.

5 Gemeinsam bauen und danach teilen

Der aufwendigste Weg, mit dem größten Ergebnis und dem größten Risiko.

Statt eine Fläche abzugeben, wird gemeinsam mit einem Partner gebaut und erst danach aufgeteilt. Das lohnt sich, wenn auf dem Grundstück mehr als ein Haus Platz hätte.

DAFÜR Aus dem Grundstück wird deutlich mehr herausgeholt als beim Verkauf einer Teilfläche.

DAGEGEN Sie sind für die Dauer des Bauens gebunden und tragen einen Teil des Risikos.

DAGEGEN Es braucht einen Partner, dem Sie vertrauen, und einen Vertrag, der auch den Streitfall regelt.

FALL Wenn Platz für zwei oder drei Häuser ist und Sie das Ergebnis selbst erleben wollen.

Der Weg zur ersten Antwort

Eine Reihenfolge, keine Frist. Die ersten drei Schritte kosten nichts und klären, ob sich das Weiterdenken überhaupt lohnt.

Schritt 1	Flurstück heraussuchen
Schritt 2	Bauamt anrufen
Schritt 3	Skizze zeichnen
Schritt 4	Familie zusammen
Schritt 5	Entscheidung

SELBST RECHNEN

Was bringt die Teilfläche, verkauft oder im Erbbaurecht?

Eine Rechenhilfe mit Beispielwerten. Tragen Sie Ihre eigenen Zahlen ein. Den Bodenrichtwert Ihrer Lage finden Sie kostenlos im Portal BORIS Brandenburg.

Posten	Beispielwert
Fläche des abgetrennten Teils Quadratmeter	450
Bodenrichtwert Euro je Quadratmeter, Beispielwert	250
Ihre Kosten für Teilung und Vertrag Vermessung, Notar, Grundbuch, Beispielwert	6000
Erbbauzins Prozent des Bodenwerts im Jahr, Beispielwert	3

Rechenhilfe, keine Bewertung. Ob und wie Ihr Grundstück teilbar ist, klären Bauamt und Vermessung. Steuern sind nicht berücksichtigt.

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	Alles so lassen	Teilfläche verkaufen	Erbbaurecht	An ein Kind geben	Gemeinsam bauen
Ich brauche jetzt einen größeren Betrag	–	+	–	–	~
Ich brauche eher monatlich etwas mehr	–	–	+	–	–
Die Fläche soll in der Familie bleiben	+	–	+	+	~
Ein Kind will dort wirklich bauen	–	–	~	+	~
Der Garten ist zu viel Arbeit geworden	–	+	+	+	+
Ich will keine Baustelle erleben	+	–	–	–	–
Es hätten mehrere Häuser Platz	–	~	~	~	+
In einem Jahr soll alles erledigt sein	+	+	~	~	–

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

> DIE SPALTE MIT DEN MEISTEN TREFFERN
>
> ist Ihre Richtung, nicht Ihre Entscheidung. Sie sagt, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

TEIL III

Bevor Sie entscheiden

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

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Fünf Angaben für ein erstes Gespräch

Tragen Sie ein, was Sie wissen. Mehr brauchen Sie zu einem ersten Gespräch nicht mitzubringen.

1. Wie groß ist Ihr Grundstück ungefähr, in Quadratmetern?

---

2. Wie groß ist der Teil, den Sie seit Jahren nicht mehr nutzen?

---

3. Gilt für Ihre Straße ein Bebauungsplan?

☐ Ja
☐ Nein
☐ Weiß ich nicht

4. Brauchen Sie eher eine einmalige Summe oder eine laufende Einnahme?

☐ Einmalig
☐ Laufend
☐ Weder noch

5. Wer muss mitentscheiden?

> SO LESEN SIE IHRE ANTWORTEN
>
> Wer bei Frage 3 „Weiß ich nicht“ ankreuzt, ruft zuerst beim Bauamt an. Das ist kostenlos und beantwortet die Frage, an der alles andere hängt.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Vier häufige Irrtümer

Diese vier Sätze hört man oft. Alle vier sind verbreitet, und alle vier stimmen so nicht.

„Mein Grundstück ist groß, also kann ich es teilen.“
Größe allein entscheidet nichts. Ein Grundstück mit 1.200 m² Fläche kann unteilbar sein, weil die Zufahrt fehlt oder die Abstände nichts übrig lassen. Ein gut geschnittenes Grundstück mit 800 m² Fläche ist manchmal teilbar.

„Wenn ich verkaufe, muss ich ausziehen.“
Nein. Beim Verkauf einer Teilfläche verkaufen Sie Land, nicht Ihr Haus. Was sich ändert, ist die Aussicht, nicht die Adresse.

„Der Nachbar kann meine Teilung verhindern.“
In der Regel nicht. Nachbarn werden im Baugenehmigungsverfahren beteiligt, ein Vetorecht gegen die Teilung haben sie nicht. Wer sie früh einbezieht, spart sich trotzdem später Ärger.

„Ein Stück Rasen kostet mich ja nichts.“
Es kostet, nur sind die Kosten meist nicht sehr hoch und fallen daher nicht auf. Grundsteuer, Pflege, Versicherung und irgendwann ein Baum, der gefällt werden muss.

WAS JETZT ZU TUN IST

In dieser Reihenfolge und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Die Adresse und die Flurstücksnummer heraussuchen.** Beides steht in Ihrem Grundbuchauszug oder im letzten Grundsteuerbescheid. Auch der Brandenburg-Viewer kann Ihnen hier zuverlässig helfen.

2. **Beim Bauamt nachfragen, ob ein Bebauungsplan gilt.** Ein Anruf. Wenn ja, können Sie ihn einsehen, meistens auch im Internet.

3. **Auf einem Blatt aufzeichnen, was Sie noch nutzen.** Nicht maßstabsgetreu. Es geht nur darum zu sehen, wie viel wirklich übrig ist.

4. **Mit allen sprechen, die mitentscheiden.** Ehepartner, Kinder, Miteigentümer. Bevor irgendjemand einen Termin beim Notar macht.

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

WO SIE SICH BERATEN LASSEN

Fünf 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. Bauamt Ihrer Gemeinde
Kostenlos. Sagt Ihnen, ob ein Bebauungsplan gilt und was er zulässt. Die erste Adresse und die günstigste.

2. Katasteramt oder Vermessungsingenieur
Für den genauen Zuschnitt und später für die Teilung selbst. Eine Teilung muss vermessen werden.

3. Notar
Pflicht bei jedem Verkauf, jeder Übertragung und jedem Erbbaurechtsvertrag. Berät vorher neutral.

4. Steuerberater
Vor jedem Verkauf und vor jeder Übertragung. Danach ist es meistens zu spät.

5. Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht
Wenn ein Erbbaurechtsvertrag oder ein gemeinsames Bauvorhaben im Raum steht.

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.

Ob eine Teilung bei Ihnen überhaupt in Frage kommt, sieht man an zwei Dingen, die öffentlich sind: dem Zuschnitt und dem Bebauungsplan. Das schauen wir uns kostenlos an, dafür brauchen wir nur die Adresse. Ob Sie danach etwas machen, ist Ihre Sache. 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 Betroffenen einen ersten Überblick geben, wie es weitergehen könnte.

Herausgeber der Ratgeber-Reihe: Magma Rock Consult GmbH. Stand 18.09.2026. Dieses Heft informiert und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Magma Rock Consult GmbH, Mühlenbecker Str. 27, 16348 Wandlitz, Handelsregister: HRB 15551 FF — Amtsgericht Frankfurt (Oder).