Das Haus, in dem seit *Jahren niemand wohnt.*

Was Leerstand kostet, wofür Sie haften und wie es weitergehen kann. Wir zeigen Ihnen fünf Wege, was Sie in dieser Situation tun könnten.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

Leerstand hat keinen Anlass. Es gibt keinen Tag, an dem man handeln muss. Genau das macht ihn so teuer.

Es gibt Häuser, die nicht verkauft, nicht vermietet und nicht bewohnt werden. Sie stehen einfach da. Oft sind sie geerbt, oft wohnt der Eigentümer weit weg, und fast immer gab es einen guten Grund, die Entscheidung zu verschieben. Dann noch einen und irgendwann sind fünf Jahre vergangen.

Ein Haus ohne Bewohner altert schneller als eines, in dem jemand lüftet, heizt und einen tropfenden Hahn bemerkt.

Dieses Heft zeigt, was ein leeres Haus im Jahr wirklich kostet, wofür Sie als Eigentümer einstehen müssen, auch wenn niemand darin wohnt, und welche Wege es gibt.

> 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
>
> Ein Rohrbruch in einem bewohnten Haus fällt nach einer Stunde auf, in einem leeren nach Wochen.

TEIL I

Was Leerstand kostet und wofür Sie haften

Die Kosten fallen nicht auf, weil sie nicht auf einer übersichtlichen Rechnung zusammenstehen. Hier stehen sie zusammen.

I · WAS LEERSTAND KOSTET UND WOFÜR SIE HAFTEN

Was ein leeres Haus im Jahr kostet

Drei Arten von Kosten, und nur die erste kommt mit der Post.

Die sichtbaren Kosten

- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Grundgebühren für Strom, Wasser und Abwasser
- Heizung im Frostschutzbetrieb
- Schornsteinfeger, sofern eine Feuerstätte vorhanden ist

Die unsichtbaren Kosten

- Feuchtigkeit, die niemand bemerkt, bis der Putz fällt
- Schäden an Dach und Rinne, die sich über Jahre vergrößern
- Einbruch und Vandalismus, besonders bei sichtbar leeren Häusern
- Der Garten, der zuwächst

Die Kosten, an die niemand denkt

- Räum- und Streupflicht auf dem Gehweg
- Fahrten, um nach dem Rechten zu sehen

EIN VORSCHLAG

„Rechnen Sie Ihre Kosten zusammen, die Summe überrascht fast jeden.“

WOFÜR SIE HAFTEN

Wofür Sie einstehen, auch wenn niemand darin wohnt

Verkehrssicherung Wer ein Grundstück besitzt, muss dafür sorgen, dass von ihm keine Gefahr ausgeht. Ein loser Dachziegel, ein morscher Baum oder ein vereister Gehweg sind Ihre Verantwortung.

Versicherung Viele Gebäudeversicherungen enthalten Regeln für unbewohnte Häuser, etwa eine Meldepflicht oder regelmäßige Kontrollen. Eine allgemeine Regel gibt es nicht: Lesen Sie Ihren Vertrag.

Was die Gemeinde darf Verfällt ein Haus so weit, dass es Ortsbild oder Sicherheit beeinträchtigt, kann die Gemeinde eingreifen, bis zum Gebot, das Grundstück zu bebauen oder instand zu setzen (§ 176 BauGB).

> SELTEN, ABER NICHT NIE
>
> Das kommt selten vor. Aber es kommt vor, und dann nicht zu einem Zeitpunkt, den Sie wählen.

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. Auch das Warten ist ein Weg, wenn man es bewusst tut und ihm ein Ende gibt.

1 Sichern und bewusst warten

Nicht entscheiden ist auch eine Entscheidung, wenn man sie bewusst trifft.

DAFÜR Sie gewinnen Zeit, etwa weil ein Kind das Haus später vielleicht selbst nutzen will.

DAFÜR Die Kosten sind überschaubar, solange das Haus gesichert und regelmäßig kontrolliert wird.

DAGEGEN Die Substanz leidet trotzdem, nur langsamer.

DAGEGEN Das Warten braucht ein Ende. Ohne festes Datum wird daraus wieder Aufschieben.

FALL Wenn es einen konkreten Grund und ein konkretes Datum gibt.

2 Herrichten und vermieten

Aus dem Kostenblock wird eine Einnahme.

DAFÜR Das Haus wird bewohnt und damit erhalten.

DAFÜR Die Miete deckt die laufenden Kosten und oft mehr.

DAGEGEN Vor der ersten Vermietung steht meistens eine Renovierung, deren Kosten schwer abzuschätzen sind.

DAGEGEN Aus der Ferne ist Vermieten nur mit einer Hausverwaltung zu leisten, und die kostet.

FALL Wenn das Haus im Kern gesund ist und Sie es langfristig behalten wollen.

3 An die Familie geben

Das Haus bekommt einen neuen Bewohner, der es kennt.

DAFÜR Das Haus bleibt in der Familie und wird wieder genutzt.

DAGEGEN Eine Übertragung kann Steuern und Fristen auslösen, der Ausgleich unter Geschwistern muss geregelt sein.

DAGEGEN Der Sanierungsbedarf geht mit über. Ein geschenktes Haus kann für den Beschenkten teuer werden.

FALL Wenn ein Kind oder Enkel das Haus wirklich bewohnen will und die Kraft hat, es herzurichten.

4 Verkaufen, wie es steht

Keine Renovierung, kein Aufräumen, ein Termin beim Notar.

DAFÜR Die Kosten und die Haftung enden mit dem Tag der Übergabe.

DAFÜR Sie müssen nichts vorbereiten und nichts vorfinanzieren.

DAGEGEN Der Preis berücksichtigt den Zustand. Wer kauft, rechnet die Sanierung vorsichtig ein.

DAGEGEN Steuern können anfallen, wenn Sie das Haus nicht selbst bewohnt und noch nicht lange besessen haben.

FALL Wenn niemand in der Familie das Haus nutzen will und Sie die Sache abschließen möchten.

5 Abreißen und das Grundstück verkaufen

Manchmal ist das Grundstück mehr wert als das Haus darauf.

DAFÜR Ein freies Grundstück ist für mehr Käufer interessant als ein Sanierungsfall.

DAGEGEN Der Abriss muss vorfinanziert werden. Ob er sich lohnt, zeigt erst der Vergleich beider Rechnungen.

DAGEGEN Was abgerissen ist, ist weg. Manchmal hätte ein Käufer das alte Haus gern gehabt.

DAGEGEN Nicht jedes Grundstück darf nach dem Abriss im gleichen Umfang neu bebaut werden.

FALL Wenn das Haus nicht mehr zu retten ist, das Grundstück aber gut liegt.

Die wichtigste Zeile

Setzen Sie ein Datum, nicht für die Entscheidung selbst, sondern für den Tag, an dem Sie sich entscheiden. Bis dahin genügt diese Reihenfolge.

Schritt 1	Haus ansehen
Schritt 2	Vertrag lesen
Schritt 3	Kosten aufschreiben
Schritt 4	Datum setzen
Schritt 5	Entscheidung

SELBST RECHNEN

Was kostet ein weiteres Jahr Nichtstun?

Tragen Sie die Beträge aus Ihren Abrechnungen ein. Die vorgefüllten Zahlen sind Beispielwerte.

Posten	Beispielwert
Grundsteuer Euro im Jahr	500
Versicherung Euro im Jahr	900
Strom, Wasser, Heizung Grundgebühren und Frostschutz	700
Reparaturen und Instandhaltung Euro im Jahr	1200
Fahrten und Zeit um nach dem Rechten zu sehen	400

Ungefähre Größenordnung. Schäden, die ein leeres Haus erst nach Jahren zeigt, sind nicht enthalten.

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	Sichern, warten	Vermieten	An die Familie	Verkaufen	Abriss
Es gibt einen konkreten Grund zu warten	+	–	~	–	–
Ich wohne weit weg	~	–	~	+	~
Das Haus ist im Kern gesund	+	+	+	+	–
Dach oder Mauern sind geschädigt	–	–	–	+	+
Jemand aus der Familie will einziehen	~	–	+	–	–
Ich will die Verantwortung loswerden	–	–	~	+	~

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

> WENN ZWEI ZEILEN AUF SIE ZUTREFFEN
>
> dann zählt die, die den Zustand des Hauses beschreibt. Er entscheidet mehr als jeder Wunsch.

TEIL III

Bevor Sie entscheiden

Aufräumen ist Arbeit für einen Weg, den Sie noch nicht gewählt haben.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Meine Kosten im letzten Jahr

Tragen Sie die Beträge aus Ihren Abrechnungen ein. Zusammenzählen genügt.

Ich entscheide bis zum

> DIE WICHTIGSTE ZEILE
>
> ist die letzte. Nicht für die Entscheidung selbst, sondern für den Tag, an dem Sie sich entscheiden. Ohne Datum wird aus Warten Aufschieben.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Vier häufige Irrtümer

Diese vier Sätze hört man von fast jedem Eigentümer eines leeren Hauses. Alle vier stimmen so nicht.

„Solange niemand drin wohnt, kann auch nichts passieren."
Gerade dann passiert am meisten, weil es niemand bemerkt. Ein Rohrbruch in einem bewohnten Haus fällt nach einer Stunde auf, in einem leeren nach Wochen.

„Meine Versicherung zahlt schon."
Vielleicht. Das steht in Ihrem Vertrag und nirgendwo sonst. Wer einen Leerstand nicht meldet, obwohl der Vertrag es verlangt, riskiert den Schutz.

„Ein Haus verliert nicht an Wert."
Das Grundstück vielleicht nicht. Das Gebäude schon, und zwar schneller, wenn es leer steht.

„Erst muss ich aufräumen, dann kann ich entscheiden."
Umgekehrt. Aufräumen ist Arbeit für einen Weg, den Sie noch nicht gewählt haben. Wer verkauft, muss häufig gar nicht räumen.

WAS JETZT ZU TUN IST

In dieser Reihenfolge und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Das Haus einmal gründlich ansehen.** Mit Taschenlampe und Notizblock, vom Keller bis zum Dach. Oder mit jemandem, der sich auskennt.

2. **Den Versicherungsvertrag lesen.** Den Abschnitt über unbewohnte Gebäude. Wenn es ihn gibt, das Nötige tun.

3. **Die Kosten eines Jahres aufschreiben.** Die Tabelle in diesem Heft genügt.

4. **Ein Datum setzen.** Nicht für die Entscheidung selbst, sondern für den Tag, an dem Sie sich entscheiden.

5. **Dann den passenden Rat holen.** Für den rechtlichen und steuerlichen Teil Notar, Anwalt oder Steuerberater.

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. Ihr Versicherer
Schriftlich fragen, was bei Leerstand gilt. Die Antwort aufheben.

2. Bauamt Ihrer Gemeinde
Ob Auflagen bestehen, was auf dem Grundstück zulässig ist und ob ein Abriss angezeigt oder genehmigt werden muss.

3. Bausachverständiger
Wenn Sie wissen wollen, in welchem Zustand das Haus wirklich ist, bevor Sie über Sanierung oder Verkauf entscheiden.

4. Notar
Pflicht bei jedem Verkauf und jeder Übertragung. Berät neutral.

5. Steuerberater
Vor jedem Verkauf und jeder Übertragung. Danach ist es meistens 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.

Wir kaufen Häuser in genau diesem Zustand und erwarten nicht, dass vorher aufgeräumt wird. Wenn Sie nur wissen wollen, was Ihr Haus wert ist, kostet Sie das Gespräch nichts. 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).