VORSORGE FÜR HAUS UND GRUNDSTÜCK

Für später gut vorbereitet

Was Sie heute schon ordnen können, ohne heute verkaufen zu müssen

Viele Eigentümer möchten ihre Immobilie oder ihr Grundstück noch lange selbst nutzen - und trotzdem vermeiden, dass später unter Zeitdruck entschieden werden muss. Dieser Ratgeber hilft

Drei Ziele der Vorsorge

Handlungsfähig bleiben

Wer darf entscheiden, wenn Sie selbst einmal nicht handeln können?

Unterlagen griffbereit haben

Welche Dokumente gibt es bereits - und was fehlt noch?

Wert & Potenzial kennen

Was ist die Immobilie heute wert und welche Nutzung ist möglich?

Wichtig: Vorsorge ist noch kein Verkaufsentschluss

Sie müssen heute weder einen Käufer suchen noch einen Preis festlegen. Ziel ist zunächst, Klarheit zu schaffen. Viele Punkte lassen sich in Ruhe vorbereiten und später bei Bedarf aktualisieren.

Schnellcheck: Wo stehen Sie heute?

- [ ] Eigentumsverhältnisse sind geklärt
- [ ] Vollmacht / Vertretung ist geregelt
- [ ] Wichtige Grundstücks- und Bauunterlagen sind auffindbar
- [ ] Bebaubarkeit bzw. Nutzung ist grundsätzlich bekannt
- [ ] Ein aktueller Marktwert wurde schon einmal eingeordnet
- [ ] Familie / Vertrauenspersonen kennen Ihre Wünsche

ERST VERSTEHEN - DANN ENTSCHEIDEN

Welche Fragen sollten Sie sich frühzeitig stellen?

1. **Nutzung**
   Wie lange möchten Sie Haus oder Grundstück selbst nutzen? Soll die heutige Nutzung möglichst unverändert bleiben?

2. **Familie**
   Gibt es Kinder, Enkel oder andere Angehörige, die später einbezogen werden sollen? Kommt eine Übernahme innerhalb der Familie infrage?

3. **Entscheidungsfähigkeit**
   Wer soll handeln können, falls Sie selbst vorübergehend oder dauerhaft nicht entscheiden können?

4. **Zeitdruck**
   Was wäre Ihnen wichtiger, wenn einmal schnell entschieden werden müsste: wenig Aufwand, ein zügiger Verkauf oder der bestmögliche Erlös?

5. **Immobilie**
   Welche Nutzung ist heute tatsächlich zulässig? Gibt es Besonderheiten wie Erholungsnutzung, Altbestand, Teilbarkeit, Wegerechte oder offene Erschließungsfragen?

6. **Wünsche**
   Gibt es etwas, das Ihnen bei einem späteren Verkauf besonders wichtig wäre - etwa ein bestimmter Umgang mit dem Grundstück oder eine diskrete Vermarktung?

Unser Tipp

Notieren Sie Ihre Antworten kurz. Ein Satz pro Frage reicht. Diese Notizen sind später oft wertvoller als viele Einzelunterlagen, weil sie zeigen, was Ihnen wirklich wichtig ist.

UNTERLAGEN-CHECK

Welche Dokumente sind gemeint?

Nicht jedes Grundstück und nicht jedes Haus benötigt alle Unterlagen. Entscheidend ist zunächst: Was liegt bereits vor, was lässt sich leicht beschaffen und was wird erst bei einer konkreten Verkaufsentscheidung benötigt?

Dokument	Wofür ist es wichtig?	Typische Quelle
Grundbuchauszug	Eigentümer, Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und sonstige Rechte	Grundbuchamt / Notar
Flurkarte / Liegenschaftskarte	Flurstück, Lage, Grenzen und vorhandene Gebäude	Kataster-/Vermessungsamt
Flurstücksnachweis / ALKIS	Gemarkung, Flur, Flurstück und amtliche Grundstücksfläche	Kataster-/Vermessungsamt
Bodenrichtwertauskunft	Erste Orientierung zum Bodenwert der Lage - kein Marktwert	BORIS / Gutachterausschuss
Baulastenauskunft	Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, soweit vorhanden	Bauaufsichtsbehörde
Bauakte / Baugenehmigungen	Genehmigte Bebauung, Pläne, Umbauten und Nutzungen	Eigene Unterlagen / Bauarchiv
Bebauungsplan / Planungsrecht	Was und in welchem Umfang grundsätzlich gebaut werden darf	Stadt / Gemeinde
Erschließungsunterlagen	Straße, Wasser, Abwasser und mögliche Beiträge	Gemeinde / Versorger
Leitungs-/Medienauskünfte	Vorhandene Anschlüsse und Leitungen	Versorgungsunternehmen
Verträge / Rechte Dritter	Pacht, Nutzung, Wegerechte oder sonstige Vereinbarungen	Eigene Unterlagen / Grundbuch
Altlasten-/Bodenunterlagen	Hinweise auf Bodenbelastungen oder Baugrundrisiken	Behörden / Gutachten, falls vorhanden

Nicht alles sofort beschaffen

Für die Vorsorge reicht häufig zunächst eine Bestandsaufnahme. Fehlende oder veraltete Unterlagen können anschließend nach Priorität ergänzt werden.

MEHR ALS NUR DER BODENRICHTWERT

Was ist die Immobilie tatsächlich wert?

Der Bodenrichtwert ist ein wichtiger Orientierungswert für die Lage, aber nicht automatisch der Verkaufspreis eines konkreten Grundstücks. Für eine belastbare Einordnung müssen die

Diese Punkte beeinflussen den tatsächlichen Marktwert

- ☐ Lage und Nachfrage
- ☐ Grundstücksgröße und Zuschnitt
- ☐ Erschließung und Zufahrt
- ☐ Vorhandene Bebauung / Zustand
- ☐ Konkrete Bebaubarkeit
- ☐ Mögliche Teilbarkeit
- ☐ Rechte und Belastungen
- ☐ Besondere Nutzung, z. B. Erholungsgrundstück

Bei Grundstücken besonders wichtig: Nutzung & Bebaubarkeit

Wohnbaufläche in einer Bodenrichtwertzone bedeutet nicht automatisch, dass jedes einzelne Flurstück in der gewünschten Form bebaubar ist. Planungsrecht, Erschließung, Grundstückszuschnitt, Abstände und weitere Vorgaben können entscheidend sein.

Teilbarkeit kann bei größeren Grundstücken interessant sein, muss aber gesondert geprüft werden. Eine Teilung ist nur dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn beide Teile sinnvoll nutzbar und erschließbar bleiben.

Eine gute Vorsorge trennt drei Fragen

1. Was ist heute vorhanden? 2. Was ist tatsächlich zulässig? 3. Was würde der Markt dafür voraussichtlich bezahlen? Erst zusammen ergibt sich ein belastbares Bild.

WENN SPÄTER SCHNELL GEHANDELT WERDEN MUSS

Organisatorisch vorbereitet sein

Gerade wenn eine Immobilie lange selbst genutzt werden soll, lohnt es sich, die organisatorischen Fragen frühzeitig zu ordnen. Dazu gehört nicht nur das Grundstück selbst, sondern auch die Frage, wer später Entscheidungen treffen kann.

Sie möchten möglichst lange selbst nutzen	Heute nur Unterlagen ordnen, Wert und Potenzial einordnen und später bei Bedarf aktualisieren.
Kinder oder Enkel könnten übernehmen	Familienwünsche früh besprechen; Übertragung, Schenkung oder andere Gestaltung rechtlich und steuerlich prüfen lassen.
Ein Verkauf könnte kurzfristig nötig werden	Verkaufsfähigkeit vorbereiten: Unterlagen, Ansprechpartner, Marktwert und Vertretungsregelung klären.
Mehrere Eigentümer oder künftige Erben	Früh klären, wer beteiligt ist und wie Entscheidungen getroffen werden sollen.
Sie möchten im Ernstfall vertreten werden	Vorsorge- oder Generalvollmacht mit Notar prüfen; Grundstücksgeschäfte benötigen besondere Aufmerksamkeit.

Rechtliches und Steuern gehören zum Fachberater

Fragen zu Vollmacht, Testament, Schenkung, Erbschaft oder steuerlichen Folgen sollten mit Notar, Anwalt oder Steuerberater geklärt werden. Eine Immobilienberatung kann den Bedarf erkennen und die richtigen nächsten Schritte vorbereiten.

3-STUFEN-FAHRPLAN

Was sollte wann erledigt werden?

1

JETZT SINNVOLL

Wünsche notieren · Eigentum klären · vorhandene Unterlagen sammeln · Ansprechpartner festlegen · grobe Marktwert- und Potenzialeinschätzung

2

IN RUHE VORBEREITEN

Fehlende Unterlagen nach Priorität beschaffen · Vollmacht / Vertretung prüfen · offene Fragen zur Bebaubarkeit, Erschließung oder Teilbarkeit klären

3

ERST BEI VERKAUFSENTSCHEIDUNG

Aktuelle Wertermittlung · Verkaufsstrategie und Angebotspreis · Vermarktungsunterlagen · Käuferprüfung · Kaufvertrags- und Notarvorbereitung

Ihre persönliche Abschluss-Checkliste

- [ ] Ich weiß, wer Eigentümer ist und wo der Grundbuchauszug liegt.
- [ ] Die wichtigsten Grundstücks-/Bauunterlagen sind gesammelt.
- [ ] Ich kenne offene Punkte bei Bebaubarkeit, Erschließung oder Nutzung.
- [ ] Ich habe einen Ansprechpartner für eine spätere Marktwerteinschätzung.
- [ ] Meine Familie / Vertrauensperson kennt meine grundlegenden Wünsche.
- [ ] Ich habe geprüft, ob eine passende Vollmacht vorhanden ist.

Sie möchten Ihre Situation einmal unverbindlich ordnen?

Wir schauen gemeinsam auf Ihre Immobilie, vorhandene Unterlagen, Wert und Entwicklungspotenzial und zeigen Ihnen, welche Schritte heute sinnvoll sind - ohne dass bereits ein Verkauf geplant sein muss.
Tel. 03338 7055230 · sirko.schladitz@schladitz-immobilien.de · www.schladitz-immobilien.de