

Basisinformationsblatt – Immobilien-Teilverkauf

Dieses Dokument informiert Sie in klarer und verständlicher Sprache über die wesentlichen Merkmale und Risiken eines Teilverkaufs Ihrer Immobilie.

1. Worum handelt es sich bei diesem Produkt?

Beim Teilverkauf Ihrer Immobilie verkaufen Sie einen Anteil (z. B. 10–50 %) Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung an einen Anbieter (Teilkäufer). Sie behalten das alleinige Nutzungsrecht, gesichert durch einen im Grundbuch eingetragenen Nießbrauch, und können weiter in der Immobilie wohnen. Für die Gewährung des Nießbrauchs zahlen Sie ein monatliches Nutzungsentgelt. Der Teilverkauf ermöglicht Ihnen, gebundenes Vermögen aus Ihrer Immobilie in liquide Mittel umzuwandeln – zum Beispiel für altersgerechtes Umbauen, Pflege, Reisen oder zur Unterstützung von Angehörigen.

2. Für wen ist dieses Produkt geeignet?

Dieses Produkt richtet sich an Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer:

- die im Ruhestand oder höheren Alter sind,
- liquide Mittel benötigen, aber weiterhin in der Immobilie wohnen möchten,
- die bereit sind, einen Teil ihres Eigentums zu verkaufen und dafür ein monatliches Nutzungsentgelt zu zahlen,
- die einen späteren Rückkauf oder Vererbung nicht vollständig ausschließen.

3. Was sind die wichtigsten Merkmale?

Verkauft wird ein prozentualer Anteil an Ihrer Immobilie (z. B. 20-50%). Hierfür beziehen Sie einen einmaligen Verkaufserlös. Die unveränderte Wohnsituation ist durch einen Nießbrauch gefestigt, welcher grundbuchrechtlich gesichert ist. Für den Nießbrauch ist ein sog. Nutzungsentgelt monatlich zu entrichten. Ein möglicher Rückkauf oder Gesamtverkauf ist jederzeit für Sie möglich. In beiden Fällen erhält das Teilverkaufsunternehmen unabhängig der Wertentwicklung der Immobilie einen festen Mindesterlös.

4. Welche Risiken bestehen?

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Wertverlust der Immobilie | - Monatliche Belastung |
| - Verlust von Entscheidungsfreiheit | - Vertragliche Bindung |
| - Erbe wird beeinflusst | - Anpassung des Nutzungsentgelts nach Festschreibungsdauer (in der Regel 10 Jahren) |

5. Was sind die Folgen bei Nichtzahlung des Nutzungsentgelts

Üblicherweise darf der Teilverkäufer mit 3 Nutzungsentgelten in Rückstand geraten. Anschließend hat der Teilverkäufer 3 Monate Zeit, den Rückstand auszugleichen. Geschieht dies nicht, droht das Erlöschen des Nießbrauchs und es kann zum Gesamtverkauf der Immobilie durch den Teilkäufer, wozu er bevollmächtigt ist, kommen.

6. Was passiert im Todesfall oder bei Auszug?

Bei Todesfall geht die Immobilie nach Rücksprache mit möglichen Erben, die die Immobilie zurückerwerben können, in den Gesamtverkauf. Bei Auszug erfolgt der Gesamtverkauf, den in der Regel das Teilkaufunternehmen übernimmt. Der Verkaufserlös wird anteilig (nach Miteigentumsanteilen) aufgeteilt. Zu beachten ist, dass der Teilkäufer einen Mindesterlös vorrangig erhält.

7. Welche Kosten entstehen für den Teilverkäufer?

Laufende Kosten: Für die Einräumung des Nießbrauchrechts ist ein sog. Nutzungsentgelt zu entrichten. Die **Kosten bei Rückerwerb und Gesamtverkauf** sind maßgeblich von der Wertentwicklung der Immobilie abhängig. Grundsätzlich erhält der Teilkäufer einen sogenannten Mindesterlös, der transparent ausgewiesen wird. In der Regel beläuft sich der Mindesterlös auf 117 – 122% des Kaufpreises. Je nach Anbieter wird ein sog.

Durchführungsentgelt für die Abwicklung des Rückkaufs bzw. Durchführung des Gesamtverkaufs erhoben.

Zur Veranschaulichung der Kosten ist folgender Fall aufgeführt: Ein Objekt mit einem Wert von 500.000 € wurde zu 30% teilverkauft (Auszahlung 150.000 €). Die Mindestrückzahlung ist mit 117% (175.500 €) vereinbart. Bei einem möglichen Gesamtverkauf ist die Aufteilung des Gesamtverkaufspreises wie folgt:

Szenario	Angenommener Objektwert bei Gesamtverkauf	Anteil Teilverkäufer	Anteil Teilkäufer	Summe Teilkaufpreis + Restkaufpreis für Teilverkäufer
Negatives Szenario Wertentwicklung - - 20%	400.000 €	221.500 €	178.500 €	371.500 €
Neutrales Szenario Wertentwicklung - 0%	500.000 €	321.500 €	178.500 €	471.500 €
Positives Szenario Wertentwicklung + 20%	600.000 €	420.000 €	180.000 €	570.000 €

Das Durchführungsentgelt (2,5% - 5,5% bezogen auf den Objektwert) ist zusätzlich vom Anteil des Teilverkäufers in Abzug zu bringen.

7. Wie lange bin ich gebunden?

Teilverkaufsverträge sind generell unbefristet. Eine vorzeitige Auflösung in Form eines Rück- oder Gesamtverkaufs ist jederzeit durch den Teilverkäufer möglich.

8. Weitere wichtige Hinweise

- Lassen Sie den Vertrag rechtlich prüfen
- Beziehen Sie Angehörige frühzeitig ein

9. Wo finde ich weitere Informationen?

- Website des Anbieters
- Verbraucherzentrale / Bundesverband Immobilienverrentung e. V.
- Seniorenberatungen

Stand: 24.07.2025