

Checkliste Immobilien-Teilverkauf

1. Allgemeine Vertragsgrundlagen

- Liegt ein unabhängiges Verkehrswertgutachten vor?
- Ist der angebotene Kaufpreis marktgerecht und nachvollziehbar?
- Welcher prozentuale Miteigentumsanteil wird verkauft?

2. Nutzungsrecht & Nießbrauch

- Ist ein lebenslanger Nießbrauch vereinbart?
- Unter welchen Bedingungen kann der Nießbrauch erlöschen?
- Darf die Immobilie frei genutzt, renoviert oder vermietet werden?

3. Monatliche Kosten & Gebühren

- Wie hoch ist die monatliche Nutzungsgebühr und wie oft wird die Nutzungsgebühr angepasst?
- Welche Folgen hat Zahlungsverzug?

4. Pflichten als Eigentümer

- Wer trägt Instandhaltung, Reparaturen und Versicherungen?
- Welche Modernisierungen benötigen Zustimmung?
- Welche laufenden Kosten bleiben beim Verkäufer?

5. Risiken & Verpflichtungen

- Kann der Nießbrauch entfallen?
- Gibt es Schadenersatzpflichten bei Pflichtverletzungen?
- Darf der Käufer den Anteil zwangsweise erwerben?

6. Rückkaufrecht

- Wie wird der Rückkaufpreis berechnet?
- Muss mindestens der Mindesterloß des Käufers gezahlt werden?
- Fallen Serviceentgelte oder Zusatzkosten an?

7. Gesamtverkauf der Immobilie

- Wer entscheidet über Zeitpunkt und Ablauf des Verkaufs?
- Wie wird der Verkaufserlös verteilt?
- Bleibt für den Verkäufer ein Anteil am Erlös übrig?

8. Mindesterloß des Käufers

- Wie hoch ist der Mindesterloß?
- Welche Kosten und Zuschüsse erhöhen ihn?
- Verringert ein niedriger Verkaufspreis meinen Anteil?

9. Szenarien im Todesfall

- Was geschieht bei Tod des Verkäufers?
- Müssen Erben räumen oder mitwirken?
- Haben Erben Rückkauf- oder Nutzungsrechte?

10. Kostenübersicht

- Welche Notar-, Gutachter- und Gerichtskosten fallen an?
- Welche laufenden monatlichen Kosten entstehen?
- Welche Gebühren fallen bei Rückkauf oder Verkauf an?

11. Beratung & Transparenz

- Wurde eine unabhängige Rechtsberatung eingeholt?
- Wurden steuerliche Auswirkungen geprüft?
- Sind alle Vertragsfolgen klar verständlich?
- Ist der Anbieter Mitglied im Bundesverband und unterwirft er sich den gleichen zusätzlichen Qualitätskriterien?