

Wichtige Verbraucherfragen zum Immobilien-Teilverkauf (inkl. Anlagen)

Wie wird der Anteil und Vertragsgegenstand definiert?

Der Verkäufer veräußert einen ideellen Miteigentumsanteil am Grundstück. (Mustervertrag S.3)

Wie ist der Gesamtverkauf geregelt?

Der Gesamtverkauf kann nach Erlöschen des Nießbrauchs oder auf Aufforderung des Verkäufers eingeleitet werden. Der Käufer übernimmt Vermarktung, Gutachten, Maklerkoordination und Verkaufsabwicklung. Erlösverteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen, jedoch mit Mindesterloß zugunsten des Käufers. (S.23–28)

Welche Rechte behält der Verkäufer nach dem Verkauf?

Ein lebenslanges Nießbrauchrecht bleibt bestehen. (S.11–12)

Wie wird die Nutzungsgebühr berechnet und angepasst?

Nutzungsgebühr ist monatlich zu zahlen; Anpassung über Swap-Satz oder Alternativmodell. (Anlage B.IV.5.1)

Wie funktionieren Zuschüsse für außergewöhnliche Instandhaltungen?

Zuschuss kann beantragt werden; führt ggf. zu Erhöhung der Nutzungsgebühr. (Anlage D.I.3)

Wie wirken Zuschüsse auf die Nutzungsgebühr?

Erhöhungsbetrag errechnet sich aus Zuschussbetrag \times Zuschusszins / 12. (Anlage D.I.3 Ziffer 5)

Welche Vollmachten erhält der Käufer für den Gesamtverkauf?

Umfassende Vollmacht zur Vermarktung, Vertragsabschluss, Maklerbeauftragung etc. (Anlage D.VIII.2)

Welche Pflichten hat der Verkäufer bei Instandhaltung und öffentlichen Lasten?

Laufende Lasten trägt der Verkäufer; außergewöhnliche Lasten anteilig. (S.17–18)

Wann darf der Käufer ein Erwerbsrecht ausüben?

Bei Pflichtverletzungen oder Verstößen des Verkäufers gegen Verfügungsverbote. (S.20–22)

Wie funktioniert der Rückkauf des Anteils durch den Verkäufer?

Rückkaufrecht während des Nießbrauchs oder nach dessen Erlöschen. (S.30–33)