

Allgemeine Produkthinweise – Rückmietverkauf einer Immobilie

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

1. Worum handelt es sich bei diesem Produkt?

Beim Rückmietverkauf verkaufen Sie Ihre Immobilie vollständig an einen Käufer und erhalten dafür den vereinbarten Kaufpreis ausgezahlt. Gleichzeitig schließen Sie mit dem Käufer einen Mietvertrag ab, der Ihnen weiterhin das Wohnen in der Immobilie ermöglicht.

Sie bleiben also weiterhin Bewohner der Immobilie, sind jedoch nicht mehr Eigentümer. Stattdessen zahlen Sie künftig eine monatliche Miete. Im Gegensatz zu einem gewöhnlichen Gesamtverkauf, der in der Regel mit einem Auszug verbunden ist, erhalten Sie den Kaufpreis für eine bewohnte Immobilie. Dieser liegt unter dem Verkehrswert der Immobilie.

Der Rückmietverkauf ermöglicht Ihnen, gebundenes Vermögen aus Ihrer Immobilie in liquide Mittel umzuwandeln – zum Beispiel für Altersvorsorge, Umbauten, Pflege, Konsum oder Reisen sowie zur Unterstützung von Angehörigen.

2. Für wen ist dieses Produkt geeignet?

Dieses Produkt richtet sich insbesondere an ältere Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer,

- die Kapital aus ihrer Immobilie freisetzen möchten.
- die weiterhin in ihrer Immobilie wohnen bleiben möchten.
- die keine Verpflichtungen aus Darlehen mehr tragen möchten.
- die sich nicht mehr um Instandsetzungen kümmern möchten.
- die bereit sind, das Eigentum vollständig aufzugeben und künftig Mieter zu sein.

3. Was sind die wichtigsten Merkmale?

Beim Rückmietverkauf wird die Immobilie vollständig an einen Käufer verkauft.

Wesentliche Merkmale:

- Einmaliger Verkaufserlös aus dem Immobilienverkauf
- Abschluss eines Mietvertrages über die Immobilie
- Weiteres Wohnen in der Immobilie als Mieter
- Monatliche Mietzahlung statt Eigentum

4. Welche Risiken bestehen?

- Verlust des Eigentums an der Immobilie
- Mietverpflichtung für die Dauer des Wohnens
- Mögliche Anpassung der Miete nach gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen
- Keine Beteiligung an zukünftigen Wertsteigerungen der Immobilie
- Immobilie kann nicht mehr vererbt werden

5. Was sind die Folgen bei Nichtzahlung der Miete?

Wie bei jedem Mietverhältnis sind Sie verpflichtet, die vereinbarte Miete regelmäßig zu zahlen. Bei Zahlungsrückständen können

- Mahnungen und zusätzliche Kosten entstehen.
- Kündigungen durch den Vermieter erfolgen.
- im Extremfall eine Räumung erfolgen.

6. Was passiert im Todesfall oder bei Auszug?

Im Todesfall und im Auszug endet das Mietverhältnis.

7. Welche Kosten entstehen für den Verkäufer / Mieter?

Je nach Anbieter können folgende Kosten anfallen:

Einmalige Kosten

- Löschungskosten von im Grundbuch eingetragenen Grundschulden
- gegebenenfalls Vermittlungs- oder Beratungskosten

Laufende Kosten

- monatliche Miete
- Betriebskosten (Nebenkosten)
- gegebenenfalls Instandhaltungskosten je nach Vertragsvereinbarung

8. Wie lange bin ich gebunden?

Der Mietvertrag wird üblicherweise unbefristet oder mit einer vereinbarten Mindestlaufzeit abgeschlossen. Die Kündigungsrechte richten sich nach gesetzlichen Vorschriften sowie den individuellen Vertragsvereinbarungen. In der Regel ist die Kündigung durch den Käufer ausgeschlossen. Dies wird im Mietvertrag festgehalten.

9. Weitere wichtige Hinweise

- Lassen Sie Kauf- und Mietvertrag rechtlich prüfen
- Vergleichen Sie verschiedene Angebote
- Beziehen Sie Angehörige frühzeitig in Ihre Entscheidung ein

10. Wo finde ich weitere Informationen?

- Website des Anbieters
- Bundesverband für Immobilienverrentung e.V. (BVIV)
- Verbraucherzentralen
- Seniorenberatungen