

Allgemeine Produkthinweise – 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% bis 50%) Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung an einen Anbieter (Teilkäufer). Sie behalten das alleinige Nutzungsrecht, gesichert durch einen im Grundbuch eingetragenen, entgeltlichen 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. Zu beachten ist, dass Sie bereits mit dem Teilkaufvertrag den Teilverkauf, die Miteigentümergeinschaft sowie auch den späteren Gesamtverkauf regeln.

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. 10% bis 50%). Hierfür beziehen Sie einen einmaligen Verkaufserlös. Sie können in der Immobilie weiter wohnen bleiben, dies wird durch einen Nießbrauch gefestigt, welcher grundbuchrechtlich gesichert ist. Für den Nießbrauch ist das sogenannte Nutzungsentgelt monatlich zu entrichten. Ein möglicher Rückkauf oder Gesamtverkauf ist jederzeit für Sie möglich. Zu beachten ist, dass in beiden Fällen das Teilverkaufsunternehmen unabhängig der Wertentwicklung der Immobilie einen festen Mindesterloß erhält und weitere Gebühren z.B. für die Abwicklung des Gesamtverkaufs anfallen. Lassen Sie sich hierüber verschiedene Szenarien durch die Anbieter berechnen.

4. Welche Risiken bestehen?

- Wertentwicklung der Immobilie nicht vorhersehbar

- Monatliche Belastung durch Nutzungsentgelt
- Verlust von Entscheidungsfreiheit, Immobilie kann in der Regel nicht weiter belastet werden
- Vertragliche Bindung
- Verkaufter Anteil mindert ein mögliches Erbe an Dritte
- Anpassung des Nutzungsentgelts nach Festschreibungsdauer (in der Regel 10 Jahren)

5. Was sind die Folgen bei Nichtzahlung des Nutzungsentgelts

In der Regel 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. In Summe kann eine Nichtzahlung zum unfreiwilligen Verlust der Immobilie und zu einem ungewollten Auszug führen.

6. Was passiert im Todesfall oder bei Auszug?

Im Todesfall der Eigentümer haben die Erben ein vertraglich gesichertes Ankaufsrecht des verkauften Anteils. Verzichten die Erben auf den so genannten Rückkauf, geht die Immobilie in den Gesamtverkauf. Den Gesamtverkauf übernimmt in der Regel das Teilkauferunternehmen. Der Verkaufserlös wird anteilig (nach Miteigentumsanteilen) aufgeteilt. Zu beachten ist, dass der Teilkäufer einen Mindesterlös vorrangig erhält. Beachten Sie hierzu die Beispielrechnungen.

7. Welche Kosten entstehen für den Teilverkäufer?

Laufende Kosten: Für die Einräumung des Nießbrauchsrechts ist das so genannte Nutzungsentgelt zu entrichten. Das Nutzungsentgelt liegt in der Regel über den herkömmlichen Darlehenszinsen, weshalb sich eine Darlehensanfrage – unabhängig des Alters – bei Ihrer Bank empfiehlt. Die Kosten bei Rückerwerb und Gesamtverkauf sind maßgeblich von der Wertentwicklung der Immobilie abhängig. Grundsätzlich erhält der Teilkäufer einen sogenannten Mindesterlös, der transparent ausgewiesen sein muss. In der Regel beläuft sich der Mindesterlös auf 117% bis 125% des Kaufpreises. Je nach Anbieter wird ein so genanntes. Durchführungsentgelt für die Abwicklung des Rückkaufs bzw. Durchführung des Gesamtverkaufs erhoben. Dies ist zusätzlich zum Mindesterlös zu begleichen.

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 €	224.500 €	175.500 €	374.500 €
Neutrales Szenario Wertentwicklung -0%	500.000 €	324.500 €	175.500 €	474.500 €
Positives Szenario Wertentwicklung -+ 20%	600.000 €	420.000 €	180.000 €	570.000 €

Das Durchführungsentgelt (je nach Anbieter 2,5% bis 5,5% bezogen auf den gesamten Objektwert, teilweise inkl. Maklerkosten) 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. Das Teilverkaufsunternehmen kann den Vertrag ausschließlich bei Zahlungsverzug kündigen.

8. Weitere wichtige Hinweise

- Lassen Sie den Vertrag rechtlich prüfen
- Beziehen Sie Angehörige frühzeitig ein
- Lassen Sie sich einen transparenten Kostenausweis geben

9. Wo finde ich weitere Informationen?

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