

Bedarfs- und Geeignetheitsprüfung für den Immobilien-Teilverkauf

Dieses Dokument informiert Sie in klarer und verständlicher Sprache über die wesentlichen Merkmale einer Bedarfs- und Geeignetheitsprüfung, die so oder ähnlich (vorliegend ein Muster) im Beratungsgespräch durch die Immobilien-Teilverkaufsanbieter abgefragt wird.

1. Wünsche, Ziele & Motivation

1.1 Hauptziel des Teilverkaufs

- ☐ Liquidität schaffen für Umbau, Schenkung, etc.
- ☐ Absicherung Lebensstandard / Altersvorsorge
- ☐ Schuldenabbau*
- ☐ Finanzierung Pflegeabsicherung
- ☐ Sonstiges: _____

** es wird geprüft, ob der Teilverkaufsbetrag ausreicht, um im Grundbuch abgesicherte Restschulden abzulösen.*

1.2 Für welchen Zeitraum ist derzeit angedacht in der Immobilie wohnen zu bleiben?

- ☐ min. 5 Jahre
- ☐ min. 10 Jahre
- ☐ langfristig, d.h. länger als 15 Jahre

Hinweis: Es besteht immer ein Risiko, dass bei einem Gesamtverkauf nach dem Teilverkauf die Wertsteigerung nicht ausreicht, um den Mindestertlös zu erzielen.

2. Wirtschaftliche Situation

Im Rahmen der Beratung wurden die Angaben zur Einkommens- und Vermögenssituation gemeinsam mit dem Berater geprüft und hinsichtlich der Tragfähigkeit des Nutzungsentgelts nachvollzogen. Dabei ergaben sich keine Anhaltspunkte, die gegen eine nachhaltige Erfüllung der Zahlungsverpflichtung sprechen. Der Kunde erklärt, dass seine regelmäßigen Einnahmen und sein vorhandenes liquides Vermögen in einem ausgewogenen Verhältnis zum zu zahlenden Nutzungsentgelt stehen. Nach seiner Einschätzung ist er dauerhaft in der Lage, das Nutzungsentgelt nachhaltig aus seinen laufenden Einnahmen und/oder vorhandenen Rücklagen zu begleichen.

- ☐ Ja
- ☐ Nein

Kommentar:

Hinweis: Es wird empfohlen eine Rücklage für das Nutzungsentgelt zu bilden

3. Aufklärung

3.1. Mir ist bewusst, dass mit dem Teilverkauf:

- a) wirtschaftliche Verpflichtungen entstehen (z. B. Nutzungsentgelt, alleinige Übernahme allgemeine Verwaltung des Objekts)
- b) vertragliche Bindungen bestehen (z. B. Verbot Weiterveräußerung, Zustimmungspflichten bei wertmindernden Maßnahmen)
- c) auch Risiken einhergehen können (z. B. Verlust der Immobilie bei Nicht-Zahlung des Nutzungsentgelts)

☐ Ja, ich wurde darüber informiert ☐ Nein

3.2. Alternativen zum Teilverkauf

Ich habe mich bewusst für einen Teilverkauf entschieden, mir sind auch mögliche Alternativen zum Teilverkauf bekannt.

(Alternativen sind z.B.: Gesamt oder Rückmietverkauf, Leibrente, Erbbaurecht-Modell, Darlehen)

- ☐ Ja, ich kenne Alternativen und habe diese (teilweise) geprüft
- ☐ Nein, ich kenne keine der o.g. Optionen bzw. es kommen keine Alternativen für mich in Betracht

3.3. Wesentliche Eckpunkte des Teilverkaufs

Ich bestätige, dass ich über folgende Punkte des Teilverkaufs informiert worden bin

- ☐ Nutzungsentgelt und Anpassungsmodalität nach 10 Jahren
- ☐ Gebühren im Rück- und Gesamtverkauf (Individueller Kostenausweis)
- ☐ Verantwortlichkeiten der laufenden Kosten

4. Persönliche Situation

4.1. Nachkommen

Haben Sie Kinder oder Erben?

☐ Ja ☐ Nein

Sind diese über Ihre Pläne informiert?

☐ Ja ☐ Nein ☐

Teilweise

Sollten Ihre Kinder in die Beratung einbezogen werden?

☐ Ja ☐ Nicht notwendig

4.2. Kontaktperson

Rein vorsorglich: Gibt es eine Person Ihres Vertrauens, die wir im Ausnahmefall kontaktieren dürfen – zum Beispiel, wenn wir Sie länger nicht erreichen können?

Name: _____

Kontaktmöglichkeit (Telefon, E-Mail, postalische Anschrift):

5. Ergebnis der Geeignetheitsprüfung

Der Immobilienteilverkauf wird als geeignet bewertet, wenn:

- Die Auszahlung dient der in Punkt 1 genannten Zielerreichung
- Die Deckung der Nutzungsentgelte nachvollziehbar gesichert ist
- Ich fühle mich umfassend über Verpflichtungen und Kosten informiert

Nicht geeignet, wenn:

- Die Nutzungsentgelte voraussichtlich nicht dauerhaft tragbar sind
- Die neu gewonnene Liquidität entspricht nicht der Zielerreichung
- Risiken nicht bewusst oder akzeptiert sind

Der Teilverkauf ist

- geeignet
- nicht geeignet

Datum: _____

Unterschrift Kunde: _____