

Kostenausweis Immobilien-Teilverkauf (Muster)



Die Kosten Ihres Teilverkaufsvertrags sind von den Entwicklungen des Verbraucherpreisindex (VPI) und Immobilienmarktes abhängig. Die Übersicht zeigt mögliche Szenarien für die Entwicklung des Nutzungsentgelts und bei einem möglichen Rück- oder Gesamtverkauf auf.

Ihre Kerndaten:						
Teilkaufpreis	Objektwert	Verkaufter Anteil	Nutzungs-entgelt	Anpassung Nutzungsentgelt	Mindesterloß in %	Mindesterloß in €
100.000 €	500.000 €	20%	375,00 €	Verbraucherpreisindex	119%	119.000 €

Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt ist für 10 Jahre festgeschrieben. Nach 10 Jahren passt es sich nach dem Verbraucherpreis-index (VPI) an. Um die möglichen Auswirkungen zu verdeutlichen, werden 3 Entwicklungsszenarien dargestellt: +5% / +10% / +25%

Vereinbartes Nutzungsentgelt (10 Jahre fix)	Steigerung 5% (= 0,5% p.a.)	Steigerung 10% (=1% p.a.)	Steigerung 25% (=2,5% p.a.)
375,00 €	393,75 €	412,50 €	468,75 €

In dieser Zeit wurden an Nutzungsentgelt beglichen: **45.000 €**

Rück- und Gesamtverkauf: In beiden Fällen erhält das Teilkaufunternehmen einen sog. Mindesterloß. Dies sind bezogen auf den Kaufpreis 119%. Sollte die Wertentwicklung nicht ausreichend sein, um den Mindesterloß zu erzielen, wird er dennoch fällig. Ebenso fallen Gebühren für die Abwicklung des Gesamtverkaufs an (Durchführungsentgelt). Anhand von 3 Wertentwicklungsszenarien des Immobilienwertes sollen die Auswirkungen verdeutlicht werden:

1. Rückkauf:

Der Betrag, der im Falle eines Rückkaufs entrichtet werden muss, ist die Summe des Wertes des verkauften Anteils sowie dem Serviceentgelt. Sollte die Wertentwicklung geringer sein als der Mindesterloß, beträgt der Rückkaufpreis Mindesterloß plus Serviceentgelt. Es werden -25% / 0% / +25% als Wertentwicklung unterstellt.

Vereinbartes Serviceentgelt: 2% (max. 5.000€)

Angenommene Wertentwicklung	Verkaufter Anteil nach Wertentwicklung	Mindesterloß	Service-entgelt	Ihr Rückkaufpreis gesamt
-25%	75.000,00 €	119.000,00 €	2.000 €	121.000,00 €
0	100.000,00 €	119.000,00 €	2.000 €	121.000,00 €
25%	125.000,00 €	119.000,00 €	2.500 €	127.500,00 €

In dieser Zeit wurden an Nutzungsentgelt beglichen: **45.000 €**

MUSTER

2. Gesamtverkauf:

Bei einem zukünftigen Gesamtverkauf erhalten Sie den sog. Restkaufpreis. Dieser ist maßgeblich von der Wertentwicklung Ihrer Immobilie abhängig. Sollte die Wertentwicklung des verkauften Anteils nicht ausreichen, um den Mindesterloß zu begleichen, wird der Mindesterloß vom Gesamtverkaufspreis in Abzug gebracht. Zusätzlich fällt eine Gebühr für die Abwicklung des Kaufvertrages an (Durchführungsentgelt), dessen Höhe von der Wertentwicklung abhängig ist. Zur Erläuterung werden drei Wertentwicklungsszenarien berechnet: -20% / 0% / +25%

Durchführungsentgelt: 3%

Angen. Wertentwicklung	Objektwert Annahme	abzgl. verkaufter Anteil	Durchführungsentgelt	Restkaufpreis	Bereits erhalt. Auszahlung	Summe Teilkauf und Restkaufpreis
-25%	375.000 €	119.000 €	11.250 €	244.750 €	100.000 €	344.750 €
0%	500.000 €	119.000 €	15.000 €	366.000 €	100.000 €	466.000 €
25%	625.000 €	125.000 €	18.750 €	481.250 €	100.000 €	581.250 €

In dieser Zeit wurden an Nutzungsentgelt beglichen: **45.000 €**

MUSTER