

Leitfaden für den Immobilien-Teilverkauf

Dieser Leitfaden hilft Ihnen, die wichtigsten Fragen eines Immobilien-Teilverkaufs vorab zu klären. Sie orientiert sich an typischen Vertragsfragen und soll Ihnen helfen, in Beratungsgesprächen mit Anbietern, Chancen und Risiken besser zu verstehen.

- 1. Wie hoch sind die laufenden Kosten (Nutzungsentgelt, Gebühren, etc.)?**
 - Wie sind die Anpassungen des Nutzungsentgelts geregelt?
 - Welchem Zinssatz entspricht das monatliche Nutzungsentgelt?
- 2. Wie wird der Verkehrswert der Immobilie ermittelt?**
- 3. Ist ein unabhängiger Gutachter beteiligt?**
 - Wer trägt die Gutachterkosten?
- 4. Wie funktioniert das Rückkaufsrecht?**
 - Kann ich den verkauften Anteil zurückkaufen, und zu welchen Konditionen?
- 5. Was passiert im Falle eines Umzugs, Pflegebedarfs oder Ablebens?**
 - Gibt es Regelungen zur Auflösung, Erbfall oder zum Verkauf?
 - Kann ich die Immobilie (teilweise) vermieten?
- 6. Wie wirkt sich der Teilverkauf auf mein Erbe oder meine Erben aus?**
 - Kann ich meinen Anteil vererben?
 - Welche Verpflichtung haben meine Erben im Todesfall?
- 7. Wie sind Renovierungs- und Instandhaltungskosten geregelt?**
 - Werde ich bei Maßnahmen durch den Miteigentümer finanziell unterstützt?
 - Welche Voraussetzungen hat diese Unterstützung und wie wirkt sie sich auf das Nutzungsentgelt aus?
- 8. Was passiert bei einem Wertverlust der Immobilie und wie werden zukünftige Wertsteigerungen verteilt?**
 - Trage ich das Risiko oder der Käufer?
 - Profitiere ich gesondert, wenn ich wertsteigernde Maßnahmen auf eigene Kosten umsetze?
- 9. Wie ist mein Nießbrauch gesichert?**
 - Wo wird es im Grundbuch eingetragen?
 - Was geschieht, wenn mein Ehepartner verstirbt?
- 10. Wie flexibel bin ich bei Entscheidungen zur Immobilie nach dem Teilverkauf?**
 - Muss der Käufer bei Umbau oder Vermietung zustimmen?
 - Unter welcher Voraussetzung kann ich mit der Zustimmung rechnen?

11. Welche Mitspracherechte erhält der Käufer bei meiner Immobilie?

- Hat der Teilkaufanbieter Einfluss auf Nutzung oder Verkauf?

12. Wer entscheidet über eine mögliche Veräußerung der Immobilie in der Zukunft?

- Wird ein Verkauf gemeinschaftlich beschlossen oder entscheide ich das alleine?

13. Habe ich ausreichend Zeit und juristische Beratung zur Prüfung?

- Wie viel Zeit liegt zwischen dem Erhalt des Kaufvertrags und dem Notartermin?

14. Was geschieht bei einer Insolvenz des Teilverkaufsanbieters?

15. Was geschieht, wenn ich die Nutzungsgebühr beziehungsweise das Nutzungsentgelt nicht zahle?

16. Müssen bestehende im Grundbuch abgesicherte Restschulden im Zuge des Teilverkaufs abgelöst werden?

17. Müssen alle Eigentümer dem Teilverkauf zustimmen?