Verbraucherzentrale Hamburg

Pressemitteilung vom 27. April 2021

Rentenfinanzierung: Teilverkauf macht nicht jeden ganz glücklich

Verbraucherzentrale Hamburg berät Immobilienbesitzer unabhängig

Der Markt für Immobilien-Teilverkäufe ist umkämpft. Einige Anbieter locken Interessierte mit einer vermeintlich unabhängigen Beratung. Davon sollten sich Immobilienbesitzer jedoch nicht blenden lassen, warnt die Verbraucherzentrale Hamburg. „Die Anbieter wollen ihre Produkte verkaufen. Alleine aus diesem Grund kann die Beratung gar nicht unabhängig sein“, so Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. Krolzik empfiehlt Ratsuchenden, ihre Entscheidung für ein Produkt gut abzuwägen und unabhängige Expertise hinzuzuziehen. „Der Verkauf oder Teil-Verkauf einer Immobilie ist eine Entscheidung fürs Leben. Das sollte gut durchdacht sein.“

Verkäufer bleibt alleiniger Nutzer

Im Gegensatz zum vollständigen Verkauf einer Immobilie wird beim Teilverkauf lediglich ein ideeller Anteil zwischen zehn und 50 Prozent an der Immobilie veräußert. Der Käufer ist in der Regel eine Kapitalgesellschaft. Der bisherige Eigentümer bleibt alleiniger Nutzer der vollständigen Immobilie und zahlt ein Nutzungsentgelt für den verkauften Anteil. Darüber hinaus trägt der in der Immobilie lebende Teileigentümer sämtliche laufenden Kosten und Lasten wie Instandhaltungsmaßnahmen, Sanierungen oder Umbauten.

Für die Selbstnutzung wird ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen. Am Ende einer zuvor vereinbarten Zeit werden entweder neue Konditionen ausgehandelt oder die Immobilie insgesamt verkauft. Auch ein Rückkauf ist theoretisch möglich. Wenn der Alteigentümer die Immobilie nicht mehr selbst nutzen möchte, kann er zwischen

Verkauf oder Vermietung wählen. Bei einer Vermietung muss er auch weiterhin für die Kosten aufkommen, kann diese aber teilweise im Rahmen des geltenden Mietrechts auf einen Mieter umlegen.

Komplexes Vertragswerk

Die vertragliche Gestaltung eines Teilverkaufes ist in der Regel ausgesprochen komplex und umfangreich. Neben dem eigentlichen Kaufvertrag werden viele Regelungen vertraglich fixiert, die das Miteinander, die laufenden Kosten, das Nutzungsentgelt, die weiteren Kosten sowie die spätere Abwicklung betreffen. „Hier sollten sich Verbraucher viel Zeit nehmen und diese Vereinbarungen mit Hilfe der Verbraucherzentralen oder von Rechtsanwälten intensiv prüfen“, rät Krolzik.

Die Teilaufkäufer sichern sich in der Regel durch eine Wertsicherungsklausel ab, deren Bedeutung vielen Verbrauchern bei Vertragsschluss nicht klar ist. Hinter dieser Klausel verbirgt sich ein bestimmter Prozentsatz des Teilkaufbetrags, den sich der Teilkäufer beim Verkauf der Gesamtimmobilie zusätzlich sichert. Dadurch erhält der Teilkäufer immer mindestens seinen damaligen Kaufpreis plus X Prozent. Üblich sind Wertsicherungsklauseln um die 17 Prozent.

Bleibt der Wert einer Immobilie stabil, verbleiben dem Alteigentümer bei Verkauf der Gesamtimmobilie nicht mehr 50 Prozent, sondern lediglich noch 50 Prozent minus X. Sinkt der Immobilienwert bei Verkauf sogar unter den damaligen Preis, reduziert sich auch der Erlös des Alteigentümers weiter. Das Risiko einer stagnierenden oder sogar negativen Wertentwicklung trägt also ausschließlich der Alteigentümer.

Für wen kommt ein Teilverkauf in Frage?

Ob sich ein Teilverkauf lohnt, lässt sich nicht pauschal mit Ja oder Nein beantworten. Die Verbraucherzentrale Hamburg bewertet in ihrer Beratung die persönliche Situation der Immobilienbesitzer und stellt alternative Rentenfinanzierungen wie normale Darlehen, Umkehrhypothek, Leib-, Immobilien- oder Zustifterrente sowie einen Verkauf mit Wohnrecht oder Rückmietung vor. Ziel ist es, die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten gegeneinander abzuwägen und mit den Wünschen und Vorstellungen der Ratsuchenden in Einklang zu bringen.

Bitte beachten Sie, dass die Meldung den Stand der Dinge zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wiedergibt.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/presse/rentenfinanzierung-teilverkauf-macht-nicht-jeden-ganz-gluecklich