Verbraucherzentrale Hamburg

Pressemitteilung vom 7. März 2023

Teilverkauf: Immobilienverzehr mit vielen Nachteilen

Verbraucherzentrale Hamburg mahnt zur Vorsicht

Die Verbraucherzentrale Hamburg warnt Besitzerinnen und Besitzer einer Immobilie vor den Werbeaussagen einiger Anbieter von Teilverkauf-Modellen. Aus Sicht der Verbraucherschützer halten die Produkte häufig nicht das, was die Werbung verspricht. Für Interessierte sei es daher ratsam, sich nach alternativen Modellen umzuschauen. Auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hatte jüngst auf die Risiken des Teilverkaufs hingewiesen. Die Verbraucherzentrale Hamburg berät Besitzerinnen und Besitzer einer Immobilie unabhängig zu allen Fragen rund um den Immobilienverzehr.

„Der versprochene Erlös des Teilverkaufs klingt oft verlockend, allerdings bemessen sich daran das monatliche Nutzungsentgelt, der Mindesterlös sowie sämtliche Gebühren beim Gesamtverkauf. Je höher also der Verkaufserlös, desto höher auch die Kosten und Gebühren“, so Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. In der Regel sichern sich die Teilaufkäufer durch eine sogenannte Wertsicherungsklausel ab. 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. Unabhängig davon, ob die Immobilie im Wert gestiegen ist oder nicht. Üblich sind Wertsicherungsklauseln um die 17 Prozent.

Die Verbraucherschützer warnen zudem vor dem häufig sehr hohen Nutzungsentgelt. „Das monatliche Entgelt ist in der Regel höher als die Zinsen eines Darlehens, ein Teilverkauf ist unterm Strich also meist teurer“, so Krolzik. „Bei einem Nutzungsentgelt

von beispielsweise fünf Prozent des Teilkaufpreises pro Jahr wird der eingenommene Teilkaufpreis in zwanzig Jahren komplett aufgezehrt. Wird ein Teil des Verkaufserlöses sogar noch für andere Dinge ausgegeben, ist sogar schon früher Schluss.“ Wer das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen könne, der muss unter Umständen seine Immobilie komplett verkaufen und im schlimmsten Fall sogar ausziehen. Werden über die Dauer der Nutzung Sanierungsmaßnahmen fällig, muss der Teilverkäufer dafür selbst aufkommen.

Was bedeutet Teilverkauf?

Im Gegensatz zum vollständigen Verkauf einer Immobilie wird beim Teilverkauf lediglich ein ideeller Anteil zwischen 10 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. Für die Selbstnutzung wird ein Wohnrecht im Grundbuch eingetragen, zumeist jedoch nur im 2. Rang. Am Ende einer zuvor vereinbarten Zeit werden entweder neue Konditionen ausgehandelt oder die Immobilie insgesamt verkauft. Auch ein Rückkauf ist theoretisch möglich.

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

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/presse/teilverkauf-immobilienverzehr-vielen-nachteilen