Verbraucherzentrale Hamburg

Pressemitteilung vom 30. März 2023

Teilverkauf: Lange Konditionsbindung schafft Planungssicherheit

Verbraucherzentrale Hamburg warnt vor Risiken kurzer Vereinbarungen zum Nutzungsentgelt

Die Verbraucherzentrale Hamburg rät Besitzerinnen und Besitzern einer Immobilie, mit Teilkäufern möglichst langfristige Vereinbarungen zum Nutzungsentgelt zu treffen. Langfristige Vereinbarungen bieten aus Sicht der Verbraucherschützer Planungssicherheit für die Besitzerinnen und Besitzer. Gerade bei kurzfristigen und an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Vereinbarungen bestehe die Gefahr, dass sich das Nutzungsentgelt binnen weniger Jahre vervielfache.

„Es gibt verschiedene Modelle, nach denen die Höhe des Nutzungsentgeltes berechnet wird“, so Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. „Verbraucherinnen und Verbrauchern sollten sich die dringend von ihrem gewählten Anbieter erläutern lassen, welches Modell in ihrem Fall zur Berechnung herangezogen wird. Nur so sind sie vor bösen Überraschungen gefeit. Eine Vereinbarung zum Nutzungsentgelt, die sich beispielweise am Verbraucherpreisindex orientiert, kann die Kosten in Zeiten einer hohen Inflation massiv ansteigen lassen“, mahnt Krolzik.

Der Verbraucherzentrale Hamburg liegen mehrere Fälle von Verbraucherinnen und Verbrauchern aus dem Hamburger Raum vor, deren Nutzungsentgelt sich innerhalb eines Jahres erheblich erhöht hat. In einem Fall zahlt der Verbraucher für die Nutzung seiner Immobilie jetzt 500 Euro statt 340 Euro im Monat. Die Anpassung des Nutzungsentgelts der teilverkauften Immobilie orientiert sich in diesem Fall am Verbraucherpreisindex. „Diese Erhöhung ist für den Verbraucher dramatisch. Sie ist vergleichbar mit der Miete für eine Mietwohnung, die plötzlich um fast 50 Prozent steigt.

Verbraucherinnen und Verbraucher sollten stets versuchen, Vereinbarungen mit einer Laufzeit über mehrere Jahre zu treffen“, rät Krolzik.

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. In der Regel lassen sich die Anbieter eine Mindest-Wertsteigerung vom Teilverkaufenden garantieren.

Online-Vortrag „Was tun mit der Immobilie im Alter?“

Für viele Menschen, die ein Haus- oder eine Wohnung besitzen, stellen sich früher oder später wichtige Fragen: Was mache ich im Alter mit meiner Immobilie? Kann ich meine Wohnung oder mein Haus zu Geld machen und trotzdem darin wohnen bleiben? Was verbirgt sich hinter Begriffen wie Leibrente, Teilverkauf, Nießbrauch, Wohnrecht und Umkehrhypothek? Und was gibt es für Alternativen dazu?

In ihrem Online-Vortrag „Was tun mit der Immobilie im Alter?“ zeigt die Verbraucherzentrale Hamburg verschiedene Varianten auf, wie mit der eigenen Immobilie im Alter umzugehen ist. Dabei gilt es herauszufinden, welche Möglichkeiten am besten zu den eigenen Wünschen passen und mit welchen rechtlichen oder finanziellen Vor- und Nachteilen diese verbunden sind. Mit dem Wissen können Ratsuchende im Anschluss eine Entscheidung treffen, die zu ihrer persönlichen Situation am besten passt.

Termin: Mittwoch, 19. April 2023, 16.00 bis 18.00 Uhr
Referent: Alexander Krolzik, Jurist und Baufinanzierungsberater
Kosten: 25 Euro
Anmeldung: erforderlich unter www.vzhh.de/veranstaltungen oder Tel. (040) 24 832-108

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-lange-konditionsbindung-schafft-planungssicherheit