

PRESSEMITTEILUNG

Juni 2024

Thema: Teilverkauf

Teilverkauf des Eigenheims – Was Eigentümer wissen sollten

Teilverkäufe von Immobilien werden von verschiedenen Anbietern in den Medien stark beworben. Das Angebot richtet sich vor allem an Senioren, die Liquidität benötigen und – insbesondere aufgrund ihres Alters - keinen Kredit mehr aufnehmen können oder wollen. Versprochen wird finanzielle Freiheit durch Umwandlung von Immobilieneigentum in Liquidität., vermeintlich ohne dabei die Vorteile des Eigentums zu verlieren. Die Tragweite der mitunter komplexen Vertragsbestimmungen erfasst man am besten durch eine Kombination aus notarieller Beratung zu rechtlichen Fragen und einer unabhängigen Finanzberatung zu wirtschaftlichen Folgen.

Rechtliche Folgen eines Teilverkaufs

Sämtliche Teilverkaufsmodelle beruhen auf derselben Grundkonstruktion: Der Kunde verkauft einen Miteigentumsanteil von bis zu 50 Prozent an den Anbieter und behält den restlichen Miteigentumsanteil für sich. Dafür erhält er einen sofort auszubezahlenden Kaufpreis und ein lebenslanges Nutzungsrecht, üblicherweise in Form eines im Grundbuch eingetragenen Nießbrauchs. Das Nießbrauchsrecht ermöglicht dem Kunden die alleinige Nutzung der Immobilie unter Ausschluss des Teilkäufers.

Aus diesem Grund wird teils damit geworben, der Teilverkäufer stünde wirtschaftlich gesehen wie ein Alleineigentümer. „Zum Alleineigentum bestehen jedoch erhebliche rechtliche Unterschiede“, erklärt David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. „Der Anbieter lässt sich das Nutzungsrecht mit einem monatlichen Nutzungsentgelt ähnlich einer Miete für den verkauften Miteigentumsanteil vergüten. Ein Alleineigentümer hätte keine monatliche Miete zu zahlen. Nichtsdestotrotz werden dem Kunden aber typischerweise auch die auf den

verkauften Anteil entfallenden Instandhaltungskosten auferlegt, die sonst ein Vermieter tragen würde. Im Detail kann sich die Kostenverteilung aber je nach Anbieter sehr unterscheiden. Daher sollten insbesondere diese Vertragsbestimmungen im Vorfeld gründlich geprüft werden.“

Ein weiterer Unterschied zum Alleineigentum besteht im Hinblick auf eine spätere Verwertung der Immobilie. „Da der beim Kunden verbleibende Miteigentumsanteil auf dem Immobilienmarkt kaum verkäuflich ist, kann der Kunde nur unter Mitwirkung des Anbieters verkaufen“, so Sommer weiter. Zwar ermöglichen Teilkaufanbieter in der Regel einen solchen Verkauf. Dies ist jedoch mit weiteren Kosten verbunden. Häufig fällt nämlich eine Bearbeitungsgebühr für den Verkauf an, die sich prozentual am Verkaufspreis bemisst (üblich sind zwischen 3 und 6 Prozent). Einige Anbieter lassen sich zudem einen Mindesterloß von bis zu 17 Prozent des ursprünglichen Teilkaufpreises garantieren. Wird dieser Mindesterloß bei einem Verkauf nicht erzielt, muss der Kunde dem Anbieter die fehlende Marge aus seinem Kaufpreisanteil bezahlen. „Im Ergebnis trägt damit der Kunde das Risiko einer schlechten Wertentwicklung allein, während der Anbieter an einer guten Wertentwicklung voll partizipiert“, meint Sommer. Wenn nämlich der Wert der Immobilie um weniger als 17 Prozent steigt oder sogar im Wert fällt, erhält der Teilkaufanbieter beim Verkauf entsprechend mehr vom Verkaufserloß, der Kunde dagegen entsprechend weniger. Erst bei einer Wertsteigerung jenseits des Mindesterloßes wird der Gewinn entsprechend der Miteigentumsanteile zwischen Kunden und Anbieter aufgeteilt. Auch ein späterer Rückkauf des Anteils kann teuer werden, da der Kunde hierfür den Verkehrswert (ggf. nebst weiteren Bearbeitungsgebühren und mindestens zum festgelegten Mindesterloß) und damit auch eine zwischenzeitliche Wertsteigerung zu zahlen hat.

Schließlich sollten vor einer Entscheidung zum Teilverkauf auch die Konsequenzen für den Erben bedacht werden: Das Nutzungsrecht des ursprünglichen Teilverkäufers erlischt mit dessen Tod. Der Erbe darf die Immobilie daher nicht allein nutzen. Ihm verbleiben nur der Verkauf des Objekts zu den Bedingungen des Teilkäufers oder – sofern entsprechende Mittel vorhanden sind – der Rückkauf des Miteigentumsanteils vom Teilkäufer zu den vorgenannten Bedingungen. Im Ergebnis werden so einige Kosten des Modells auf die Erben ausgelagert.

Auch wirtschaftlichen Rat einholen

Hinsichtlich der skizzierten rechtlichen Folgen eines Teilkaufvertrages belehrt der Notar umfassend und steht den Beteiligten als kompetenter Ansprechpartner zur Seite. Aber auch die wirtschaftlichen Folgen sind komplex. Die verschiedenen Parameter, insbesondere Teilverkaufspreis, Nutzungsentgelt, Instandhaltungsaufwand und spätere Erlösbeteiligung, machen den Teilverkauf zu einem komplexen Vertragsmodell, dessen wirtschaftlicher Nutzen im Einzelfall sorgfältig geprüft werden sollte. In die wirtschaftliche Abwägung einzustellen ist das Interesse des Kunden, gebundenes Vermögen nutzen zu können, ohne das gewohnte häusliche Umfeld verlassen zu müssen. Vor einer Entscheidung zum Teilverkauf sollte daher zusätzlich auch wirtschaftlicher Rat bei einem neutralen und sachkundigen Berater eingeholt werden.

Alternativen zum Teilverkauf

Zu einer umfassenden rechtlichen und wirtschaftlichen Beratung gehört auch, dass Alternativen zum Teilverkauf in Erwägung gezogen werden. Als rechtlich weniger komplexe Alternativgestaltung kommt ein Verkauf des gesamten Objekts unter Vorbehalt eines lebenslangen Nutzungsrechts und ggf. auch einer lebenslangen Rentenzahlung in Betracht. Wenn das Eigentum nicht verkauft werden soll, kommt auch ein sog. Immobilienverzehrcredit, auch Umkehrhypothek genannt, in Betracht. Vor einer Entscheidung zum Teilverkauf sollten auch immer Angebote verschiedener Anbieter verglichen und Alternativgestaltungen in Betracht gezogen werden.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgische Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.