

Teilverkauf von Immobilien



Immobilien – Teilverkauf

Begriff

Bei einem Teilverkauf wird ein vereinbarter Anteil – maximal 50% – einer Immobilie veräußert. Der Erwerber wird Miteigentümer, der Verkäufer erhält den Kaufpreis als Darlehen und hat das Recht, in der Immobilie weiterhin zu wohnen gegen ein monatliches Nutzungsentgelt. Es ist eine Form der Immobilienverrentung, die meist als schnell und unkompliziert angepriesen wird.

Ziele

Verkäufer

Sofortige Liquidität, z.B. für

- Aufbesserung der Rente
- medizinische Behandlung
- seniorengerechte Renovierung
- energetische Sanierung
- Lebensträume

Weiterhin Wohnen in der „eigenen“ Immobilie (gegen Nutzungsentgelt)

Käufer

- **Rendite** für das eingesetzte Kapital (Kaufpreis) durch das monatliche Nutzungsentgelt
- **Rückzahlung** des Kapitals bei Verkauf der Immobilie mit **Gewinn** aufgrund der Wertsteigerung



Rechte aus dem Vertrag

Verkäufer

- **Wohnrecht** (Dauer nach Vertrag)
- **Nießbrauch** (z.B. wirtschaftliche Nutzung der Obstbäume)
- **Verkauf** der Immobilie
- **Erstkaufsrecht** für Rückkauf
- **Vererbung** des eig. Anteils

Käufer

- **Miteigentum** an der Immobilie Eintrag im Grundbuch
- Recht auf **Verkauf** lt. Vertrag i.d.R. erst nach dem Tod des Verkäufers
- Recht auf **Eintrag einer Grundschuld** zugunsten eines Kreditgebers des Käufers lt. Vertrag
- **Anteil am Verkaufserlös** in Höhe der Miteigentumsanteils

Pflichten nach Vertrag

Verkäufer

- Zahlung von monatlichem **Nutzungs-entgelt** (wie Miete) – z.B. derzeit 5% bis 7% des Kaufpreises
- Zahlung aller **Nebenkosten**
- **Instandhaltung**, Werterhaltung
- Hausordnung, Gartenpflege, Winterdienst usw.

Käufer

- Zustimmung zum Verkauf bei angemessenem Gebot
- Instandhaltung nach Anteil, **wenn im Vertrag nicht anders vereinbart**



Fallstricke beim Vertragsabschluss

1. Nutzungsentgelt

- a. **Höhe des Betrages** richtet sich nach Marktzins, Lage des Objektes, erwartetem Verkaufserlös u.Ä.
Angebotsvergleich! – Verhandlungssache
- b. **Dauer der Zinsbindung**
i.d.R. zehn Jahre, danach neue Vereinbarung-
Das Nutzungsentgelt kann dann wesentlich höher sein.
- c. **Zusätzliche Kosten**
Der Verkäufer trägt i.d.R. alle Kosten des Teilverkaufs (Notar, Grundbuch Provisi-
onen).
- d. **Zusätzliche Nebenkosten**, z.B. Gutachten u.Ä.

2. Verletzung der Vertragspflichten durch Verkäufer

Verletzt der Verkäufer seine vertraglichen Pflichten, z.B. Zahlung des Nutzungs-
entgeltes, ist der Käufer i.d.R. nach Vertrag berechtigt, die Immobilie zu verkaufen
bzw. die Zwangsversteigerung zu betreiben. Der Verkäufer müsste dann ausziehen.

3. Wert der Immobilie

- a. Gutachten berücksichtigt Alter (Abschreibung!), Ausstattung, Zustand, Grund-
stück, Lage. – Entspricht nicht unbedingt dem derzeitigen Marktwert.
- b. Unsicherheit bei der angenommenen Wertentwicklung

4. Instandhaltung-Reparaturen

- a. **Aufteilung** der Kosten
i.d.R. hat sie der Verkäufer lt. Vertrag vollständig zu tragen.
- b. **Pflichten** zu Renovierungen lt. Vertrag?
- c. Möglicherweise gesetzliche Pflicht zu energetischer Sanierung
(z.B. Wärmepumpe statt Ölheizung)



5. Verkauf der Immobilie

Der Teil-Käufer kümmert sich i.d.R. um den Verkauf der Immobilie.

- a. Der Teil-Käufer erhält Anteil am Verkaufspreis nach seinem Grundstücksanteil, auch bei Wertsteigerung.
- b. **Wertsteigerung** aufgrund der Sanierung durch Verkäufer
– Aufteilung auf Verkäufer und Käufer nur wenn vereinbart.
- c. **Wertminderung**: Durch gesetzliche Regelungen zur Energieeffizienz kann der Wert der Immobilie stark sinken.
- d. **Wertsicherungsklausel** wird i.d.R. vereinbart: – Käufer erhält einen vereinbarten Mindestbetrag, z.B. 117 % des Teilkaufpreises.
- e. **Durchführungsentgelt**
i.d.R. hat der Verkäufer ein zusätzliches Entgelt zu bezahlen, z.B. 3,25% bis 5,5% vom gesamtem Verkaufserlös.
- f. Die **Verkaufskosten** (Grundbuch, Notar u.Ä.) trägt i.d.R. der Verkäufer

6. Rückkauf der Immobilie durch Verkäufer / Erben

Kommt i.d.R. nicht in Frage, da er zu teuer ist durch:

- a. Wertsteigerung der Immobilie
- b. vertraglich vereinbarte Kosten bei einem Rückkauf
- c. Kosten für Notar, Grundbuch u.Ä.

7. Erben der Immobilie

- a. Die Erben treten in alle Rechte und Pflichten des Teil-Verkäufers ein (= Rechtsnachfolger).
- b. Der Teil-Käufer übernimmt i.d.R. den Verkauf der Immobilie und leitet nach Abzug seines Anteils und seiner Kosten den Erlös an die Erben weiter.

8. Insolvenz des Teil-Käufers

Unternehmen, die Immobilienteilkauf betreiben, bestehen meist erst seit wenigen Jahren. Eine langjährige Beobachtung des wirtschaftlichen Erfolges und der Seriosität ist daher nicht möglich.

a. Belastung der Immobilie durch Grundschuld

Der Teil-Käufer refinanziert den Kaufpreis i.d.R. bei einem Kreditgeber. Dieser lässt zur Absicherung eine Grundschuld auf die Gesamtimmobilie im Grundbuch eintragen (vgl. Rechte des Käufers).

b. Rangstelle des Nutzungsrechtes im Grundbuch

Rangstelle des Nießbrauchrechtes im Grundbuch sollte vor der Grundschuld sein, damit das Wohnrecht erhalten bleibt. Vertragliche Absicherung!

c. Gefahr der Zwangsversteigerung

Bei einer Insolvenz des Teil-Käufers ist der Kreditgeber unter Umständen berechtigt, die Zwangsversteigerung der Immobilie zu betreiben. Dem Teil-Verkäufer droht die Räumung.

Eine staatliche Absicherung gegen die Gefahren der Insolvenz gibt es nicht.

Alternativen zum Teil-Verkauf

- Kredit mit Grundpfandrecht (auch ältere Menschen bekommen Kredite).
- Der Zinssatz abhängig von der Sicherheit, Bonität, Alter des Kreditnehmers, momentan ca. 4,5%.
- Komplettverkauf mit (lebenslangem) Wohnrecht zur Miete
- Verkauf gegen (lebenslange) Leibrente und Wohnrecht

Rechenbeispiel Teilverkauf

Wert der Immobilie lt. Gutachten	400.000 €
Teilverkauf 50%	200.000 €
Kosten des Teilverkaufs	20.000 €
Nutzungsentgelt 5% p.A. 10 Jahre neue Heizung	100.000 € 25.000 €
Verkaufserlös (fiktiv nach 10 J.)	500.000 €
Durchführungsentgelt 5%	25.000 €
Verkaufskosten ca.	50.000 €



Erlöse Teil-Verkäufer

Erlös Teilverkauf	200.000 €
Abzüglich:	
Kosten des Teilverkaufs	-20.000 €
Nutzungsentgelt 10 Jahre	-100.000 €
Renovierung	-25.000 €
<u>Resterlös nach 10 Jahren</u>	<u>55.000 €</u>

Erlöse Teil-Käufer

Kapitaleinsatz Teilkauf	200.000 €
Abzüglich erhaltenes Nutzungsentgelt	-100.000 €
<u>Kapitaleinsatz nach 10 Jahren</u>	<u>100.000 €</u>

Vollständiger Verkauf der Immobilie

Erlös Gesamtverkauf	500.000 €
Anteil Teil-Käufer 50%	-250.000 €
abzügl. Durchführungsentgelt	-25.000 €
abzügl. Verkaufskosten	-50.000 €
bleiben vom Verkaufserlös	175.000 €
zuzügl. Rest Teilverkauf	55.000 €

Erlöse Teilverkäufer	
Reinerlös	230.000 €

Gesamtkosten Teilkauf 195.000 €

Bei Abzug der Renovierungs-
und End-Verkaufskosten

Jahreskosten Teilkauf 19.500 €

Soll-Zinssatz pro Jahr 9,75%

bezogen auf Teilverkaufsbetrag 200.000 €

Vollständiger Verkauf der Immobilie

Anteil am Verkaufserlös	250.000 €
zuzügl. Durchführungsentgelt	25.000 €

Erlös beim Verkauf	275.000 €
abzüglich Kapitaleinsatz	100.000 €

Erlöse Teil-Käufer	
Reinerlös	175.000 €

Rendite pro Jahr 8.75%

bezogen auf Teilverkaufsbetrag 200.000 €

Erläuterung der Gesamtkosten

Nutzungsentgelt	100.000 €
Kosten des Teilverkaufs	20.000 €
Anteil des Teilkäufers am Verkaufserlös	50.000 €
Durchführungsentgelt 5%	25.000 €
Summe	195.000 €

Fazit

- Der Teilverkauf ist ein neues Produkt der Finanzunternehmen, für das es noch keine langfristigen Erfahrungen gibt.
- Die Rendite des Teil-Käufers (und damit die Kosten des Teil-Verkäufers) ist i.d.R. höher als z.B. die Kreditzinsen, die der Teil-Verkäufer bei Aufnahme eines Kredites bezahlen müsste.
- Nur in wenigen Fällen ist der Teil-Verkauf für den Immobilieneigentümer sinnvoll und lohnend.
- Der Verkäufer sollte sich sehr gut von unabhängigen Fachleuten beraten lassen.

Hinweise und Informationen zum Teil-Verkauf



BaFin – Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

www.bafin.de

https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Verbrauchermitteilung/weitere/2023/Meldung_2023_03_03_Immobilien_Teilverkauf.html



Verbraucherzentrale

www.verbraucherzentrale.de

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/teilverkauf-der-eigenen-immobilie-was-sind-die-haken-der-angebote-48054>

Impressum

Herausgeber:
Stadtseniorenrat Nürnberg
Geschäftsstelle
Hans-Sachs-Platz 2
90403 Nürnberg
Telefon 09 11 / 2 31-65 02
und 09 11 / 2 31-66 29
E-Mail stadtseniorenrat@stadt.nuernberg.de
Internet www.stadtseniorenrat.nuernberg.de

Verantwortlich: Christian Margulies,
Vorsitzender des Stadtseniorenrats

Redaktion:
Norbert Schammann,
Arbeitskreis Wohnen

Fotografie:
Adobe Stock, pixabay

Satz und Layout:
Hartmut Knipp, HKD-Grafik & Werbung

Druck:
noris inklusion gGmbH
Dorfäckerstraße 37
90427 Nürnberg

Auflage:
3.000 Stück, Juli 2023

Copyright (c) 2023 Stadtseniorenrat Nürnberg. Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte um ein Belegexemplar. Für gewerbliche Zwecke: Speicherung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

