

FAQ Teilverkauf

Wir beantworten die wichtigsten Fragen



Es gibt mehrere Möglichkeiten, die eigene Immobilie zur Altersfinanzierung zu nutzen. Neben der Immobilienrente ist der Teilverkauf eine Variante. Hier lohnt es sich jedoch, genau hinzuschauen.

Was ist ein Teilverkauf?

Seit einiger Zeit bieten verschiedene Firmen Senioren ab 60 Jahren an, einen Teil ihrer Immobilie abzukaufen. Im Gegenzug erhält der Verkäufer eine Einmalzahlung. Ähnlich wie bei der Immobilienrente, wird auch der Teilverkauf notariell geregelt: Das gesetzlich geregelte Nießbrauchrecht des Verkäufers wird im Grundbuch an erster Stelle eingetragen und der neue Miteigentümer anteilig aufgenommen. Schon beim Teilverkauf verpflichtet sich der Kunde zudem, nach Vertragsende die gesamte Immobilie über diese Firma zu verkaufen. Dabei kommen weitere Kosten auf ihn oder seine Erben zu, über die einige Firmen häufig nicht transparent berichten.

Welche Firmen bieten einen Teilkauf an?

Einige junge Firmen haben den Markt entdeckt, darunter die Wertfaktor Immobilien GmbH aus Hamburg, die Heimfaktor GmbH aus München und die Deutsche Teilkauf GmbH aus Düsseldorf. Aber auch alteingesessene Immobilienmakler bieten an, Teile einer Immobilie zu kaufen. Engel & Völkers startete 2020 unter dem Namen Liquid Home.

Bei den Anbietern handelt es sich fast immer um GmbHs mit einem sehr geringen Stammkapital. Ist das ein Risiko?

Um die gewünschte Summe nach dem Notartermin an den Kunden auszahlen zu können, nehmen die Teilkäufer in der Regel einen Kredit bei ihrer Bank auf. Sollten die Firmen ihre

>> Seite 2

Kredite nicht mehr bedienen können, käme es schlimmstenfalls zu einer Zwangsversteigerung der Immobilien. Verkäufer müssen deshalb darauf achten, ob ihr sogenanntes Nießbrauchrecht für das gesamte Eigenheim notariell sichergestellt ist. Nur so sind sie im Falle einer Insolvenz des Teilkäufers und einer Zwangsversteigerung abgesichert.

Wie viel Prozent ihrer Immobilie können Eigentümer verkaufen?

Je nach Wert der Immobilie können Kunden den Anbietern 20, 30, 40 oder 50 Prozent ihrer Immobilie verkaufen. Das Haus oder die Wohnung muss dabei mindestens 200.000 Euro wert sein, damit die Verkäufer die Mindestauszahlung von 100.000 Euro erhalten.

Wer setzt den Wert der Immobilie fest?

Auf den Internetseiten einiger Anbieter finden die Kunden einfache Immobilienrechner. Um eine Sofortauszahlung zu berechnen, geben sie dort ihre Daten ein. Doch das finale Angebot kann von dieser Summe abweichen. Wie bei der Immobilienrente schätzt ein unabhängiger Gutachter das Haus oder die Wohnung und legt den Wert fest. Diese Schätzung ist die Grundlage für die endgültige Auszahlung beim Teilverkauf.

Wer zahlt die Kosten für Gutachter, Grundbucheintrag, Notar etc.?

Die Anbieter werben damit, dass sie sämtliche Transaktionskosten beim Teilverkauf übernehmen. Allerdings holen sich einige das Geld später beim Gesamtverkauf wieder zurück, ohne das deutlich zu sagen. Beim Teilverkauf sollten Kunden deshalb den Vertrag genau auf versteckte Kosten prüfen.

Wer zahlt für Instandhaltung?

Anders als bei der Immobilienrente, sind die Verkäufer bei einem Teilverkauf vertraglich zur Instandhaltung der Immobilie verpflichtet. Die Miteigentümer entziehen sich als stille Teilhaber dieser Pflicht. Das führt für die meisten Senioren zu hohen Belastungen, da ihre Immobilien vielfach schon in die Jahre gekommen sind und einen hohen Instandhaltungsbedarf haben. Verkäufer, die nach dem Teilverkauf bei Reparaturen nachlässig sind, müssen dafür beim späteren Gesamtverkauf teuer bezahlen. Wesentliche bauliche Veränderungen dürfen zudem nur mit Zustimmung des Teilkäufers erfolgen.

Was zahlen die Senioren für die Immobiliennutzung?

Für die Gewährung des sogenannten Nießbrauchs verlangt der Käufer vom Verkäufer ein monatliches Nutzungsentgelt, ähnlich einer Miete. Es variiert je nach verkauftem Anteil und Wert der Immobilie. Im Schnitt verlangen die Anbieter drei Prozent der ausgezahlten Teilverkaufssumme pro Monat. Bei einigen Anbietern wird das Nutzungsentgelt zudem regelmäßig angepasst, hier müssen Verkäufer mit weiteren Erhöhungen rechnen. Da die Teilkäufer die Einmalzahlung fast immer durch einen Bankkredit mit einem Zinssatz von aktuell unter 1 Prozent finanzieren, verdienen sie daran sehr gut.

Für den Verkäufer kommt jedoch im Laufe der Jahre ein stattlicher Betrag zusammen, der die Einmalzahlung erheblich schmälert. Je nach Nutzungsentgelt, Instandhaltungskosten und Vertragslaufzeit, könnten Kunden nach einigen Jahren sogar draufzahlen.

Was passiert, wenn Senioren das Nutzungsentgelt nicht zahlen können?

Wer mit den Zahlungen in Verzug gerät, läuft Gefahr, dass ihm nach wenigen Monaten der Vertrag gekündigt wird. Kann der Rückstand nicht ausgeglichen werden, würde die Immobilie zwangsversteigert und das Wohnrecht des Verkäufers wegfallen.

Wie werden die Einnahmen bei einem späteren Gesamtverkauf aufgeteilt?

Die Anbieter werben damit, dass der Verkäufer oder seine Erben an der Wertsteigerung der Immobilie teilhaben. Sie rechnen im Schnitt mit einem Wertzuwachs von zwei Prozent pro Jahr. Geteilt wird gemäß den Anteilen beim Teilverkauf. Doch zusätzliche Gebühren oder intransparente Vereinbarungen sorgen dafür, dass der Verkäufer oder seine Erben häufig den Kürzeren ziehen. So lassen sich die Anbieter teilweise zusichern, dass sie beim Gesamtverkauf mindestens den Teilverkaufspreis plus die Teilverkaufsnebenkosten (Gutachter, Notar etc.) erhalten. Sollte der Miteigentümer zu der Überzeugung kommen, dass die Immobilie nicht in einem ordentlichen Zustand ist, kann er beim Gesamtverkauf Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten ansetzen und dem Teilverkäufer in Rechnung stellen. Zudem erheben die meisten Anbieter eine Durchführungsgebühr in Höhe von 5 Prozent bis 6,5 Prozent des Gesamtverkaufspreises. Auch diese Gebühr zahlen die Teilverkäufer oder ihre Erben.

Dazu ein Beispiel: Ein Ruheständler verkauft 50 Prozent seiner Immobilie im Wert von 320.000 Euro an Wertfaktor. Er erhält also 160.000 Euro und pflegt die Immobilie vereinbarungsgemäß. Die Wertsteigerung bei einem späteren Gesamtverkauf beträgt zehn Prozent auf 352.000 Euro. Davon bekommt Miteigentümer Wertfaktor nach Anrechnung aller Kosten 202.077,- Euro, die Senioren nur 149.923,- Euro. Da sie bei Vertragsabschluss 160.000 Euro bekommen haben, müssten also nach dem Gesamtverkauf an Wertfaktor noch einmal rund 10.000 Euro gezahlt werden.