

Immobilien-Teilverkauf: Ein attraktives Angebot?

Mit den Worten „Klüger Wohnen. Besser leben.“ wirbt die Deutsche Teilkauf GmbH für eine Teilveräußerung von Immobilien. Das Unternehmen möchte Miteigentümer von Objekten werden, ohne einzuziehen oder das Haus oder die Wohnung selbst zu nutzen. Der Verkäufer wiederum erhält den Kaufpreis und darf weiterhin die gesamte Immobilie beanspruchen. Hört sich wie ein Traumangebot an. Eine hohe Liquidität spricht besonders Senioren an, die mit Rente und Rücklage ihre Ausgaben nicht decken können oder denen sogar trotz Immobilienbesitz eine Altersarmut droht. Genau diese Personen sind die Zielgruppe.

Doch dieses verlockende Angebot muss doch einen Haken haben, denn wie man im Englischen so schön sagt, ist es: „too good to be true“. Es sind doch sicherlich die zusätzlichen Kosten, die zum Verhängnis werden können. Genau das ist es: Bei einem Teilverkauf muss der Verkäufer als Gegenzug eine monatliche Nutzungsgebühr zahlen, die basierend auf dem Auszahlungsbetrag ermittelt wird. Einerseits besteht die Möglichkeit einer variablen Gestaltung, die sich an einem vertraglich vereinbarten Referenzzinssatz der Finanzwirtschaft orientiert. Andererseits kann bei Vertragsabschluss auf Wunsch auch eine Festschreibung des Nutzungsentgelts auf fünf, zehn oder 15 Jahre erfolgen. Das heißt, möchte man als Immobilieneigentümer 50% seines Hauses mit einem Marktwert von 300.000 Euro an ein Teilkaufunternehmen verkaufen, wäre der Auszahlungsbetrag 150.000 Euro. Bei einem späteren Verkauf der Immobilie profitieren Immobilienbesitzer und Teilkaufunternehmen anteilig von der Wertsteigerung. Ein Teilkaufunternehmen wird daher nur investieren, wenn es von der Wertsteigerung der Immobilie überzeugt ist.

Je nachdem, wie viel man verkaufen möchte, wie hoch der Wert

der Immobilie ist und für welche Gestaltung des Nutzungsentgelts man sich entscheidet, wird das monatliche Entgelt berechnet. Der Immobilieneigentümer erhält ein lebenslanges Nießbrauchrecht, das im Grundbuch erstrangig eingetragen wird. Die Kosten für die Instandhaltung und Grundsteuer sind in dieser Rechnung nicht einkalkuliert. Dafür kann der Immobilieneigentümer weiterhin sein Zuhause nutzen und gestalten, wie er es wünscht.

Der Nießbrauchvertrag zwischen Unternehmen und Eigentümer muss also gut durchdacht sein. Werden die Verpflichtungen dauerhaft nicht erfüllt, riskiert man eine Zwangsversteigerung – wie bei einem Mietverhältnis eine Räumung. Je älter man ist, desto weniger beträgt die Wohndauer in der Immobilie und desto kürzer ist das Nutzungsentgelt zu entrichten. Folglich können besonders ältere Immobilienverkäufer durch die vertragliche Zusammenarbeit mit dem gewerblichen Teilkäufer profitieren.

Wie bei jeder Investition oder Geldfrage kommt es auf die persönliche Situation und die finanziellen Kapazitäten an. Für die einen zahlt sich ein Teilverkauf aus und für andere nicht. Bei einem Teilverkauf ist es wichtig, den hohen Geldbetrag nicht direkt zu Beginn zu vergeuden. Darüber hinaus muss einem bewusst sein, dass es sich ggf. um eine langjährige Vertragsbindung handelt. Es ist zudem immer ratsam, die Alternativen wie Hypothekenkredit, Leibrente oder einen Immobilienkredit in Betracht zu ziehen und dann abzuwägen, was für dich besser geeignet ist. Wer aber im hohen Alter zügig an Geld kommen möchte, hat mit einem Teilverkauf ein neues Modellgefunden, wie er das möglicherweise umsetzen kann.