



Immobilien- verrentung

Umkehrdarlehen – Leibrente – Teilverkauf

Immobilienverrentung

Umkehrdarlehen –
Leibrente – Teilverkauf



INHALT

Vorweg	4
Umkehrdarlehen	6
Leibrente	11
Teilverkauf	17
Alternativen	23
Weitere Informationen	27
Impressum	28



Vorweg

Viele Immobilieneigentümer, vor allem solche im Ruhestand und ohne Kinder, machen sich Gedanken darüber, wie Sie mit Ihrer Immobilie im Alter verfahren sollen, wenn sie die Immobilie auch nicht anderweitig vererben oder verschenken wollen.

Aktuell entsteht ein neuer, großer Markt an Modellen der Wert schöpfung aus der eigenen Immobilie im Alter, während man gleichzeitig in ihr wohnen bleiben kann. Dieser Markt ist allerdings weitgehend ungeregelt und Verbraucherinnen und Verbraucher sind mit allen möglichen Modellen konfrontiert. Hier gilt es aufzupassen, um nicht in rechtlich sehr problematischen Situationen mit weitreichenden Konsequenzen zu landen.

Im Kern handelt es sich dabei um die drei Modelle Umkehrdarlehen, Leibrente und Teilverkauf, denen Sie immer wieder begegnen werden, egal welche Phantasienamen sich die Unternehmen auch geben.

Dieses E-Book hilft Ihnen, einen ersten Überblick über diese am meisten verbreiteten Modelle zu gewinnen und besser einzuschätzen, ob sich das überhaupt lohnt.



Umkehrdarlehen

Das Modell des Umkehrdarlehens kommt aus den USA. Dort ist es unter dem Begriff „reverse mortgage“ bekannt. Beim Umkehrdarlehen passiert letztlich nicht sehr viel anderes, als dass die Immobilie als Sicherheit für ein Darlehen eingesetzt wird, das über monatliche oder anderweitig getaktete Auszahlungen an die Immobilieneigentümer geht. Die Schuldenlast baut sich so langsam auf, daher der Begriff Umkehrdarlehen.

Beim Umkehrdarlehen wird üblicherweise ein Grundpfandrecht, also eine Hypothek oder eine Grundschuld, in das Grundbuch eingetragen. Damit sichert der Anbieter des Umkehrdarlehens sein Darlehen ab. Angebote von Umkehrdarlehen kommen in aller Regel von Unternehmen mit Bankzulassung – also Banken, Sparkassen und auch Versicherern. Nach kleiner Anfangseuphorie in der Finanzbranche hat sich diese allerdings wieder etwas gelegt, denn die meisten Verbraucherinnen und Verbraucher wollen ihre Immobilie nicht erneut mit Schulden beladen, nachdem sie sie vielleicht gerade entschuldet haben.

Nur wenigen Banken und Versicherungen bieten das Modell offensiv an.

Die Rückzahlung des Darlehens kann sehr unterschiedlich vereinbart werden. Eine Möglichkeit ist, dass der Darlehensgeber die Immobilie nach dem Auszug oder dem Tod der Eigentümer verwertet, also verkauft, und so das Darlehen auf einen Schlag tilgt. Oder aber die Nachlassberechtigten können die Immobilie entschulden und dann ihrerseits weiternutzen.

Es ist dabei allerdings ein sehr großer Unterschied, ob eine Verwertung der Immobilie schon nach dem Auszug aus der Immobilie (das kann zum Beispiel ein Umzug in ein Pflegeheim sein) oder erst nach dem Tod der Eigentümer erfolgen darf. Denn darf dies erst nach dem Tod der Eigentümer erfolgen, kann die Immobilie natürlich auch nach einem Umzug in ein Pflegeheim durch die bisherigen Eigentümer noch vermietet werden – und kann so dazu beitragen Pflegekosten zu finanzieren.

In diesem Punkt besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit, aber schon dieses Detail zeigt Ihnen, wie sehr Sie bei solchen Verträgen aufpassen müssen.

Die zentrale Frage, ob sich ein Umkehrdarlehen überhaupt lohnt, hat die Verbraucherzentrale in einer Modellrechnung auf den Punkt gebracht:

„Angenommen, Sie haben eine Immobilie, die heute 200.000 Euro wert ist. Der Anbieter nimmt einen Risikoabschlag von 25 Prozent vor. Somit steht eine Darlehenshöhe von 150.000 Euro zur Verfügung. Sie bekommen aber nicht 150.000 Euro ausbezahlt, sondern das Darlehen am Laufzeitende darf nicht mehr als 150.000 Euro betragen. Wenn die Laufzeit des Darlehens 19 Jahre

beträgt, steht bei einem Zinssatz von 6 Prozent eine Summe von knapp 50.000 Euro als Einmalauszahlung oder etwa 340 Euro an monatlicher Rente zur Verfügung.“

Quelle: verbraucherzentrale.de/wissen

Das heißt, für eine Auszahlungssumme von 50.000 Euro müssen Sie bei diesem Beispiel am Ende 150.000 Euro zurückzahlen. Ein sehr schlechtes Geschäft. Nimmt man demgegenüber einfach eine Hypothek auf, um die gleiche Auszahlungssumme zu erhalten, kann man genauso in der Immobilie wohnen bleiben, zahlt am Ende – zum Beispiel bei der Verwertung der Immobilie – aber deutlich weniger. Es bleibt also deutlich mehr Nachlass übrig.

Rein rechnerisch ist ein Umkehrdarlehen also vollkommen unwirtschaftlich, wenn man es mit einem klassischen Darlehen vergleicht. Die Frage, ob man im fortgeschrittenen Alter noch ein Darlehen bei einer Bank erhält, steht auf einem anderen Blatt, sollte einen – bei einer Verweigerung desselben – aber trotzdem nicht in die Umkehrhypothek treiben.

Wenn absehbar ist, dass Sie etwa ein Haus verlassen wollen, um in eine kleinere Wohnung umzuziehen, ist das Modell des Umkehrdarlehens ohnehin keine sinnvolle Lösung. Dann ist es besser das Haus zu verkaufen und das Geld zum Kauf der kleineren Wohnung einzusetzen.

Soweit ein Umzug in ein Pflegeheim ansteht, kann es sein, dass dessen Kosten so hoch sind, dass die Ratenauszahlungen aus dem Umkehrdarlehen gar nicht zur Gegenfinanzierung reichen,

sondern man zum Verkauf gezwungen ist. Auch in diesem Fall ist ein Umkehrdarlehen keine gute Lösung.

Und viele weitere Aspekte kommen hinzu: Denn beim Umkehrdarlehen bleiben Sie üblicherweise Eigentümer der Immobilie. Das heißt, **Instandhaltungskosten** oder Kosten aufgrund von **Pflichtmodernisierungen** bleiben bei Ihnen hängen. Aber auch **Straßenausbaubeträge**, etwa wenn die Straße vor dem eigenen Grundstück saniert wird, gehen weiterhin zu Ihren Lasten. Das alleine können – je nach Kostentragungsregelung der Gemeinde und des Bundeslandes – fünf- bis sechsstellige Beträge sein. Sie sind also mit einem Umkehrdarlehen finanzielle Sorgen im Zusammenhang mit einer Immobilie nicht unbedingt los.

Auch alle **Versicherungsfragen** rund um die Immobilie gehen zu Ihren Lasten. Können Sie also für die Immobilie zum Beispiel keine Elementarschadenversicherung bekommen, weil der Standort kritisch ist – und tritt dann ein solcher Elementarschaden ein – kann es zu schwerwiegenden Folgen kommen, weil der Umkehrdarlehensgeber aufgrund der völlig veränderten Sicherungssituation das Darlehen fällig stellen kann. Das kann im Totalverlust Ihres Vermögens enden.

Hinzu kommt: Es ist zwischenzeitlich höchstrichterlich geklärt, dass Darlehensverträge durch den Darlehensgeber **weiterverkauft** werden dürfen. Es kann also sein, dass Ihr Darlehensgeber den Umkehrdarlehensvertrag weiterverkauft. Dann hätten Sie einen neuen Vertragspartner. Zwar muss dieser sich an die geschlossenen Vereinbarungen halten, aber verhindern

können Sie einen Weiterverkauf auch von Umkehrdarlehen nicht.

Und zu guter Letzt: Auch ein Darlehensgeber kann natürlich in die **Insolvenz** geraten. Dann kann es sein, dass Ihnen zustehende Ratenzahlungen vom Insolvenzverwalter zunächst einmal gestoppt werden, bis weitere Klärungen erfolgt sind. Und das kann dauern. Die Insolvenz eines Darlehensgebers (also einer Bank oder Versicherung) ist in Deutschland zwar selten, aber eben auch nicht unmöglich.

Wichtig ist in solchen Fällen eine klar geregelte Sicherungszweckerklärung, damit feststeht, dass eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld immer nur den auch tatsächlich ausgezahlten Betrag eines Umkehrdarlehens sichert und nicht unabhängig davon einfach in voller Höhe fällig gestellt werden kann. Die Sicherungszweckerklärung ist in aller Regel Teil des Darlehensvertrages – es muss aber sorgfältig darauf geachtet werden, dass sie auch vorliegt und entsprechend formuliert ist.



Leibrente

Das Leibrentenmodell funktioniert rechtlich völlig anders als das Umkehrdarlehen. Denn beim Leibrentenmodell kommt es üblicherweise zur Umschreibung am Eigentum gegen Auszahlung einer Rente.

Das Leibrentenmodell ist ein altes Modell und seine Grundlagen sind auch gesetzlich geregelt – allerdings bei weitem nicht ausreichend im Sinne des Verbraucherschutzes. Denn die inhaltliche Ausgestaltung einer Leibrente kann sehr unterschiedlich ausfallen. Es besteht große Vertragsfreiheit – und damit immer auch das Risiko, dass Regelungen zu Ihrem erheblichen Nachteil aufgenommen werden.

Gesetzlich geregelt ist im Wesentlichen nur, dass es zur Vereinbarung einer Leibrente einer schriftlichen Übereinkunft bedarf und dass ein Leibrentenversprechen im Zweifel lebenslang gilt. Das heißt, ein Leibrentenversprechen hat zunächst einmal mit einer Immobilie gar nichts zu tun. Ein Leibrentenversprechen kann auch völlig losgelöst von einem Immobiliengeschäft getätigter werden. Da Leibrenten aber im Zweifel für die gesamte

Lebensdauer des Leibrentenempfängers oder der -empfängerin gelten – und damit hohe Summen anfallen können –, tauchen sie meist im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften auf.

Wird eine Leibrente im Zusammenhang mit einem Immobilien-geschäft gewährt, läuft dies fast immer so ab, dass das Eigen-tum an einer Immobilie im Grundbuch überschrieben wird und im Gegenzug eine Leibrentensicherung als Reallast im Grund-buch eingetragen wird.

Wird eine Leibrente lebenslang ausgezahlt, ist sie – rein wirt-schaftlich betrachtet – eine Art Wette: Hat man eine Leibrente früh vereinbart und lebt sehr lange, kann der bis zum Tod ausgezahlte Leibrentengesamtbetrag den Wert einer Immobilie sogar übersteigen. Aber: Schließt man eine Leibrente spät ab und stirbt früh, kann es ein sehr schlechtes Geschäft gewesen sein, denn eine Differenz zwischen ausgezahltem Gesamt-betrag der Leibrente und Immobilienwert wird üblicherweise nicht vergütet – etwa an einen Dritten, also einen Erben oder eine testamentarisch bestimmte Person oder Organisation. Die Leibrente endet mit dem Leben des Rentennehmers oder der -nehmerin, wie andere Renten auch.

Will man in der eigenen Immobilie wohnen bleiben, während man eine Leibrente in Anspruch nimmt, wird üblicherweise neben der Leibrente auch ein Wohnrecht oder ein Nießbrauch-recht an einer Immobilie gewährt.

Wird die Leibrente mit einem **Wohnrecht** in der Immobilie kom-biniert, dann fällt sie meist geringer aus, denn dann kann der Leibrentengeber die Immobilie ja nicht extern vermieten oder

anderweitig Nutzen daraus ziehen, etwa durch Eigennutzung. Wichtig zu klären bei einer Leibrente ist daher, was eigentlich passiert, wenn der Leibrentennehmer oder die -nehmerin auszieht, zum Beispiel ins Pflegeheim. Denn eigentlich müsste dann die Leibrente ansteigen, weil der Leibrentengeber die Immobilie dann ja anders nutzen und zusätzliche Einnahmen erzielen kann. Manchmal wird dann auch einfach eine finale Abstandszahlung geleistet.

Wieder etwas anderes ist es, wenn ein Leibrentennehmer neben der Leibrente kein zusätzliches Wohnrecht, sondern ein zusätzliches **Nießbrauchrecht** hat. Dann hat er im Fall des Auszugs aus der Immobilie weiterhin das Recht, Erträge aus der Immobilie, also zum Beispiel aus Miteinnahmen, zu erzielen. In einem solchen Falle würde dann bei einem Auszug aber die Leibrente sicher nicht steigen oder eine finale Abstandszahlung erfolgen.

Solche vertraglichen Vereinbarungen nutzen Ihnen aber alle nur sehr bedingt, wenn sie nicht grundbuchrechtlich gesichert sind. Sowohl ein Wohnrecht als auch ein Nießbrauchrecht sollten bei Leibrentenverträgen daher immer als Reallast ins Grundbuch eingetragen werden.

Anders als bei einem Umkehrdarlehen bleiben Sie beim Leibrentenmodell üblicherweise nicht Eigentümer der Immobilie. Das entbindet Sie aber nur dann von wichtigen Verpflichtungen, wenn dies auch vertraglich klar so geregelt ist. Viele Leibrentengeber machen vom Umfang der wechselseitigen Verpflichtungen – etwa zu Instandhaltung und Modernisierung – auch die Höhe der Leibrente abhängig: Trägt man solche

Kosten selber, ist die Leibrente dann üblicherweise höher, trägt man sie nicht selber, ist die Leibrente niedriger.

Ähnlich wie beim Umkehrdarlehen sind daher auch bei einer Leibrente wichtige Fragen zur **Immobilieninstandhaltung** zu klären, ebenso zu möglichen **Pflichtmodernisierungen** aus gesetzlichen Regelungen oder auch zu **Straßenausbaubeiträgen**. Bei letzteren haftet üblicherweise der Grundstücks-eigentümer gegenüber der zuständigen Gemeinde. Das heißt, wenn eine Eigentumsumschreibung der Immobilie im Grundbuch erfolgt ist, ist auch der Leibrentengeber im Risiko, mögliche Straßenausbaubeiträge zu zahlen, es sei denn, er hat mit dem Leibrentennehmer vertraglich etwas anderes vereinbart. An diesem Punkt ist große Vorsicht geboten: Wenn Immobilien-eigentum überschrieben wird, muss immer klar sein, dass es dann der neue Eigentümer ist, der diese Beiträge zahlt, falls sie anfallen. Sonst können Sie im finanziellen Fiasko landen, da Straßenausbaubeiträge fünf- und auch sechsstellige Summen ausmachen können und in einigen Bundesländern nach wie vor von den Anliegern zu tragen sind.

Auch die **Versicherungsfrage** muss natürlich geklärt werden, wer also eine Wohngebäude- und gegebenenfalls Elementar-schadenversicherung für das Gebäude abschließt und im Falle des Falles entschädigt wird. Das ist in aller Regel der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der Immobilie. Was ist aber, wenn die Immobilie tatsächlich zu Schaden kommt und nicht mehr bewohnbar ist? Gibt es dann auch eine Elementar-schadenversicherung, wenn eine solche notwendig ist, und gibt es auch eine vertraglich geregelte Wiederaufbaupflicht des Leibrentengebers? Oder ist mit dem Untergang der Immobilie

etwa ein Wohnrecht ersatzlos erloschen? Auch solche Fragen müssen vertraglich unbedingt geklärt werden.

Und ein weiterer, ganz entscheidender Punkt ist: Was ist eigentlich, wenn der Leibrentengeber keine natürliche Person ist, sondern eine juristische Person, also etwa ein Unternehmen – und verkauft wird oder in die Insolvenz gerät?

Wird der Leibrentengeber **verkauft**, muss sich das kaufende Unternehmen an die Vereinbarungen halten. Enthält ein Leibrentenvertrag allerdings Kündigungsregelungen und ist ein Leibrentenversprechen nicht über das Grundbuch abgesichert, kann es gefährlich werden. Denn der Käufer des Leibrentengebers wird auch Eigentümer der Immobilie. Eine einseitige Änderung von Grundbucheinträgen durch den neuen Eigentümer ist zwar nicht einfach möglich. Vertragskonforme Kündigungen nicht grundbuchrechtlich gesicherter Leibrentenverträge – je nach Regelungen – hingegen schon.

Gerät der Leibrentengeber in die **Insolvenz**, tritt an seiner Stelle ein Insolvenzverwalter auf den Plan. Das Problem ist dann für Sie: Der Leibrentengeber ist alleiniger Eigentümer der Immobilie. Nur wenn es eine grundbuchrechtliche Absicherung der Leibrentenauszahlung gibt, muss auch ein zu suchender Käufer der Immobilie diese mit übernehmen. Das macht einem Insolvenzverwalter die Verwertung der Immobilie schwer. Daher könnte es sein, dass er darauf dringt, dass Sie aus dem Grundbuch weichen. Das werden Sie dann natürlich nur tun, wenn es auch zu entsprechenden monetären Vergütungen kommt. Aber: Sie verlieren dann ihr Wohn- oder Nießbrauchrecht. Daher ist es immer sinnvoll, für den Fall der Insolvenz des Leibrentengebers

auch einen Rückkaufanspruch zu festgelegten Konditionen der Immobilie vertraglich zu regeln und auch grundbuchrechtlich abzusichern. Das werden Sie aber in aller Regel nur erreichen, wenn Sie – umgekehrt – in einem solchen Fall dann bislang ausgezahlte Leibrentenbeträge zurückzahlen. Und das wiederum kann – je nach Situation – natürlich eine sehr große Herausforderung werden.



Teilverkauf

Der Teilverkauf von Immobilien scheint für viele Menschen die Lösung aus den Nachteilen, die ein Umkehrdarlehen oder eine Leibrente mit sich bringen.

Teilverkauf ist kein feststehender rechtlicher Begriff und es ist vor allem auch ein irreführender Begriff, der eine Sicherheit suggeriert, die gar nicht besteht. Nach klassischem rechtlichem Verständnis ist ein Teilverkauf einer Immobilie entweder der Verkauf eines realen Teils einer Immobilie – zum Beispiel eines Nebengebäudes auf abzutrennendem Grundstücksteil – oder der Verkauf an einem eigenständig nutzbaren Miteigentumsanteil an einer Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgezetz, also etwa eine Eigentumswohnung. Es kann sich aber auch um eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus auf gemeinsamem Grundstück mit einer anderen Doppelhaushälfte oder anderen Reihenhäusern handeln.

Beim Teilverkauf zur Verrentung einer Immobilie passiert jedoch etwas ganz anderes: Eine Immobilie, die nicht über

mehrere abgeschlossene Wohneinheiten verfügt, also nicht über sogenanntes Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsrecht, kommt mit dem Teilverkauf zu einem vertraglich festzulegenden Teil in das Miteigentum eines Unternehmens. Anders als bei den Modellen des Umkehrdarlehens und der Leibrente erhält man für den Verkauf dieses Teils seiner Immobilie auf einen Schlag den gesamten Betrag für diesen Immobilienanteil ausgezahlt. Das können 10, 20 oder auch 30 Prozent Anteil an einer Immobilie sein, auch bis zu 50 Prozent und mehr. Umgekehrt kann man dann aber nicht mehr kostenfrei in der Immobilie wohnen, sondern zahlt für den verkauften Anteil an der Immobilie üblicherweise eine Nutzungsentschädigung. Unternehmen, die in solche Modelle investieren, versuchen über diese Nutzungsentschädigung ihre eigenen Darlehenskosten zu refinanzieren.

Soll die Immobilie irgendwann verkauft werden, wird über den Verkaufspreis auch das an der Immobilie beteiligte Unternehmen entschädigt.

Aber auch dieses Modell bringt für Sie in aller Regel erhebliche wirtschaftliche Nachteile. Teileigentümer wollen im Verkaufsstall oft unter den absurdesten Phantasienamen Sonderbeteiligungen, die in überhaupt keinem Verhältnis stehen. Die Verbraucherzentrale hat auch hierzu eine Berechnung angestellt:

*„Wird die Immobilie, die zu einem Anteil von 20 Prozent bereits verkauft wurde, später für insgesamt 700.000 Euro ganz verkauft, rechnet zum Beispiel Wertfaktor mit einem **Durchführungsentgelt** von 6,5 % des Verkaufspreises, was 45.500 Euro entspricht. Bei Engel & Völkers fällt stattdessen eine **Abwicklungsvergütung***

*von 5,5 % und bei Heimkapital ein **Serviceentgelt** von rund 4,5 % des Verkaufspreises an.*

(...)

Für die einmal erhaltene Wunschauszahlung von 100.000 Euro (20 Prozent des Wertes bei Teilverkauf) vereinnahmt Wertfaktor in unserem Beispiel nach 20 Jahren also insgesamt 251.500 Euro (Nutzungsentgelt 66.000 Euro, Durchführungsentgelt 45.500 Euro, anteiliger Verkaufspreis 20 % von 700.000 = 140.000 Euro).“

(...)

Würden Sie zwanzig Jahre lang lediglich Zinsen in Höhe von 1 % für das Darlehen von 100.000 Euro bezahlen, dann zahlen Sie in diesem Zeitraum Zinsen über 20.000 Euro sowie die Darlehenssumme von 100.000 Euro an die Bank. Das ist die Hälfte dessen, was Sie beim Teilverkauf im Beispiel oben zu entrichten hätten.“

Quelle: verbraucherzentrale.de/wissen

Neben diesen wirtschaftlichen Nachteilen kommt ein weiterer hinzu: Einige Anbieter möchten auch das Risiko des Wertverlustes einer Immobilie komplett ausschalten. Das heißt, sie lassen sich im Zweifel einen garantierten Mindestwert fest-schreiben, den sie im Verkaufsfall der Immobilie erhalten – und zwar nicht prozentual, sondern in tatsächlicher Mindesthöhe. Ein solches Modell geht so lange gut, wie der Wert von Immobilien stabil bleibt oder steigt. Sinkt aber der Wert einer Immobilie, kann das für Sie dramatische Folgen haben.

Geklärt werden muss bei solchen Teilverkäufen auch die Frage der Kostenverteilung von Versicherung, **Instandhaltung, Modernisierung** sowie **Straßenausbaubeurträge**. Werden diese Kosten nicht aufgeteilt, sondern tragen Sie diese alleine in vollem Umfang, wäre auch das natürlich hochfragwürdig.

Gerade bei Pflichtmodernisierungen einer alten Heizung oder Straßenausbaubeiträge können erhebliche Summen zusammenkommen, die man dann definitiv nicht alleine tragen sollte.

Bei **Versicherungen** ist sehr wichtig festzulegen, wer der Versicherungsnehmer ist und Anspruch auf Auszahlung von Versicherungen im Schadensfall hat – damit Schäden zügig behoben werden können und nicht ein Streit über Beteiligungshöhen aufkommt. Das ist vor allem auch dann wichtig, wenn für die Immobilie keine Elementarschadenversicherung zu bekommen war. Und auch das Thema des Untergangs der Immobilie muss geregelt sein, also etwa ob für die Eigentümer eine Wiederaufbauplicht besteht und wie alternative Entschädigungen aussehen.

Wichtig ist ferner, **Wohn- oder Nutzungsrechte** des eigentumsrechtlich beteiligten Unternehmens klar auszuschließen, ebenso ein etwaiges **Hausrecht**. Und schließlich muss klar geregelt werden, dass die Entscheidung über einen Verkauf oder Nichtverkauf der Immobilie eine alleinige Entscheidung der Bestandseigentümer oder deren Rechtsnachfolger ist.

Bei einem **Unternehmensverkauf** des Teileigentümers muss sich der Käufer an die vertraglichen Vereinbarungen halten. Aber eben auch nur an die. Es kann sein, dass der Teileigentümer frei bestimmen darf, ob er seine Anteile an der Immobilie an Dritte weiterveräußert, weil dazu keine beschränkenden Regelungen getroffen wurden. Der Folgekäufer muss sich in diesem Falle nur an die Vorgaben halten, die im Grundbuch eingetragen sind und die der Erstkäufer im notariell beurkundeten Kaufvertrag zugesichert hat, an Folgeverkäufer weiterzugeben. Hat er diesbezüglich keine Zusicherungen gemacht,

kann es richtig bunt werden. Denn die Folgekäufer des Immobilienanteils können dann möglicherweise ganz andere Saiten aufziehen. Denn sie sind dann an diejenigen Dinge, die nicht grundbuchrechtlich gesichert und vertraglich vereinbart sind, nicht gebunden. Ist etwa ein Wohn- oder Nutzungsrecht der Immobilie für das beteiligte Unternehmen und dessen mögliche Nachfolger nicht im Grundbuch ausdrücklich ausgeschlossen worden, können Sie sogar in einen Rechtsstreit über Nutzungsfragen Ihrer Immobilie geraten, mit gar nicht absehbaren Folgen.

Neben dem Verkauf ist natürlich auch immer die **Insolvenz** eines solchen Unternehmens möglich. Dann haben Sie das Problem, dass ein Insolvenzverwalter auf den Plan tritt, der plötzlich Miteigentümer Ihrer Immobilie ist und aus dem Insolvenzrecht erhebliche Möglichkeiten hat. Soweit er seinen Anteil an der Immobilie dann zum Beispiel verwerten will, um Gläubiger zu befrieden, kann er Sie – je nach vertraglicher Situation – auffordern, ihm seinen Wertanteil auszugleichen, gegen seinen Rückzug aus dem Grundbuch. Das kann Sie in erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen. Und können Sie seiner Aufforderung nicht nachkommen, kann er unter Umständen sogar die Teilungsversteigerung der Immobilie verlangen und auch einseitig einleiten. Dann können Sie Ihre Immobilie ganz verlieren. Ist dann im Grundbuch kein **Wohn- oder Nießbrauchrecht** zu Ihren Gunsten eingetragen, müssten Sie im Zweifel das Haus sogar verlassen.

Der Teilverkauf einer Immobilie, soweit er kein realer Verkauf etwa von Miteigentumsanteilen an einer Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist, ist sehr gefährlich. Denn wohin

die Reise mit dem dann beteiligten Unternehmen an Ihrer Immobilie geht, ist völlig offen. Kommt es zum Unternehmensverkauf oder zur Unternehmensinsolvenz oder auch einfach nur zu Wertverlusten der Immobilie, können Sie sehr schnell in erhebliche Probleme geraten.

Bevor Sie in solche Modelle einsteigen können, müsste der Gesetzgeber für weitreichenden Verbraucherschutz sorgen. Da das überhaupt nicht absehbar ist, ist ein sogenannter Teilverkauf einer Immobilie ein für Verbraucher kaum abschätzbares Risiko. Wirtschaftlich ist er ohnehin meist vollkommen uninteressant.

Dass trotzdem soviele Menschen in Deutschland solche Modelle tatsächlich eingehen und dadurch solche Märkte weiter wachsen, liegt eher an erheblichen Wissensdefiziten rund um das Thema Darlehensfinanzierung und Immobilienverkauf als an der wirtschaftlichen und rechtlichen Attraktivität solcher Angebote.



Alternativen

Es gibt aktuell noch keine gesetzlichen Grundlagen, die Verbraucher bei einer Immobilienverrentung oder einem Immobilienteilverkauf in ausreichender Weise schützen. Solange das nicht der Fall ist, sollten Sie möglichst die Hände von diesen Modellen lassen.

Wollen Sie in einer Immobilie wohnen bleiben und benötigen Sie Geld, ist die Aufnahme eines klassischen Darlehens mit einem günstigen Zins und einer Hypothekarabsicherung im Grundbuch eigentlich immer der wirtschaftlich sinnvollste Weg.

Gibt es Probleme ein Darlehen zu erhalten, muss man über Alternativen nachdenken, sollte sich aber nicht in Immobilienverrentungsmodelle drängen lassen.

Bei einer **Vermietung** oder einem **Verkauf** einer Immobilie ist das Problem dann natürlich, dass Sie die eigene Immobilie räumen und sich woanders Wohnraum suchen müssen. Dafür entledigen Sie sich aber zahlreicher Rechtsrisiken, die aktuell

im Zusammenhang mit Immobilienverrentungs- oder Teilverkaufsmodellen bestehen.

Wenn Sie eine Immobilie weder vermieten noch verkaufen wollen, kann das **Erbbaurecht** eine Alternative sein. Beim Erbbaurecht verkaufen Sie Ihre Immobilie nicht einfach, sondern Sie trennen sozusagen das Eigentum in Grundstück und Immobilie auf. Das Grundstück verbleibt bei Ihnen und die Immobilie wird veräußert. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt an Sie eine sogenannte Erbpacht und zu einem vertraglich festgelegten Zeitpunkt kann die Immobilie wieder an Sie zurückfallen, gegen Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer. Dieses Modell ist hinreichend erprobt und funktioniert in der Praxis – bei guten Verträgen – rechtsicher für beide Seiten. Es ist allerdings nur bei Immobilien umsetzbar, die im Alleineigentum auf einem eigenen Grundstück stehen. Bei einer Eigentumswohnung etwa, die klassisches Miteigentum an einem Grundstück hält, ist das nicht machbar. Hier kann nicht ein Miteigentümer – losgelöst von allen anderen – einfach Erbbaurechte erwägen. Auch bei einer erbbaurechtlichen Lösung werden Sie aber Ihre Immobilie verlassen und sich neuen Wohnraum suchen müssen.

Eine weitere Alternative kann die **Realteilung eines Gebäudes** sein: Haben Sie ein größeres Gebäude bislang alleine bewohnt und verfügt es über zwei oder mehr abgeschlossene Wohneinheiten und lässt der örtliche Bebauungsplan mehr als eine Wohneinheit auf Ihrem Grundstück zu, können Sie eine Immobilie natürlich auch real aufteilen, nach dem Wohnungseigentumsrecht, einen Teil selber bewohnen und die anderen Teile veräußern.

Ist das Haus selber nicht teilbar, kann die Möglichkeit der **Realteilung des Grundstücks** geprüft werden – und ob Sie auf einem kleineren Teil eventuell einfach ein kleines Wohngebäude errichten können. Das war früher, auf Höfen, eine weit verbreitete Lösung: Solche kleinen Nebengebäude nannten sich Leibgeding und gegen Abgabe des Hofes erhielt die abgebende Generation lebenslanges Wohnrecht im Leibgeding auf dem Hof.

Wichtig ist bei einer Grundstücksteilungslösung aber natürlich immer, dass das geltende Baurecht auch nach der Teilung eingehalten werden kann (etwa Erschließung der Grundstücke, Abstandsflächen der Bebauung zu Grundstücksgrenzen und Einhaltung maximal zulässiger Grundstücksüberbauungen) – und zwar sowohl für die Bestandsimmobilie auf einem größeren Grundstücksteil als auch für die neue, kleinere Immobilie auf einem kleineren Grundstücksteil.

Verfügt Ihre Immobilie über eine kleine **Einliegerwohnung**, können Sie auch die ganze Immobilie veräußern, sich aber für die Einliegerwohnung ein lebenslanges **Nießbrauchrecht** im Grundbuch eintragen lassen und dann in dieser Einliegerwohnung verbleiben. Gibt es eine solche Einliegerwohnung noch nicht, können Sie prüfen, ob eine solche baurechtlich zulässig ist. Ist sie es, könnten Sie sogar zunächst eine solche Baumaßnahme umsetzen und dann die Immobilie – samt Nießbrauch der Einliegerwohnung für Sie – verkaufen.

All' diese Alternativen sind besser als die Immobilienverrentungsmodelle, die Sie üblicherweise am Markt antreffen, also Umkehrdarlehen, Leibrente oder Teilverkauf. Selbst wenn die Politik hier sehr grundlegende und wichtige Regulierun-

gen schaffen würde, sind solche Modelle – rein wirtschaftlich betrachtet – vollkommen uninteressant und werden auch in Zukunft nicht interessanter werden, da dies ja die Gewinnmargen der Anbieter verringern würde.

Weitere Informationen

Egal welchen Weg Sie bei einer Immobilienverwertung im Alter gehen, Sie sollten in jedem Fall sehr vorsichtig sein und keinesfalls vorschnell weitreichende Verträge ungeprüft unterzeichnen.

Außerdem sollten Sie ein sehr gutes Grundwissen haben, rund um die gesamte Thematik Immobilienverkauf: Von der richtigen Wertermittlung einer Immobilie, über die rechtlichen Zusammenhänge des Grundbuchs – etwa Regelungen zu Reallasten und Grundpfandrechten – bis hin zum Kaufrecht, also notariell-kaufvertraglichen Regelungen eines Immobilienverkaufs.

Wir empfehlen Ihnen daher dringend, sich mit der Materie frühzeitig und unabhängig vertraut zu machen. Unser Ratgeber „[Immobilienverkauf](#)“ hilft Ihnen dabei mit umfassenden Informationen. Er enthält alle wichtigen Informationen rund um einen sorgfältigen Immobilienverkauf.

Ihre Verbraucherzentrale

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.
Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf
Tel. 02 11/38 09-555, Fax 02 11/38 09-235
E-Mail: ratgeber@verbraucherzentrale.nrw
Internet: www.verbraucherzentrale.nrw

Autor:

Dipl.-Ing. Peter Burk, Institut Bauen und Wohnen,
Freiburg, www.institut-bauen-und-wohnen.de

Gestaltung, Satz, E-Book-Produktion:

zweiband.media, Berlin, www.zweiband.de

Bildnachweis:

Einfamilienhaus mit Veranda als Sparschwein: AdobeStock / gearstd (Cover)
Sparschweine in einer Reihe aufgestellt mit Wachstum nach oben: AdobeStock / fotomek
(S. 3, 4, 6, 11, 17, 23)

1. Auflage, Oktober 2021

ISBN: 978-3-86336-311-6

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

Hinweis zum Kopierschutz:

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Buch darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung des Buches durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.