

Ver mehrt Anfragen zum Teilverkauf von Immobilien

Verbraucherzentrale rät zur Vorsicht, Verträge oft nachteilig

- Die eigene Immobilie zu Geld machen und dennoch darin wohnen bleiben – klingt gut, ist jedoch oft nicht die beste Wahl
- Auf die Details achten: Verträge mitunter nachteilig für Verbraucherinnen und Verbraucher, Kosten höher als angenommen
- Wer sich dafür entscheidet, sollte eigenen Rechtsanwalt hinzuziehen

Hannover, 28.03.2023 – In der eigenen Immobilie wohnen bleiben und dennoch Geld für Modernisierungen, Reisen oder den altersgerechten Umbau haben – das soll der Teilverkauf einer Immobilie ermöglichen. Die Werbeaussagen der Anbieter klingen vielversprechend, doch die Tücke liegt oft im Detail. Die Verbraucherzentrale Niedersachsen rät dazu, Alternativen und Vertragsinhalte genau zu prüfen. In vielen Fällen ist der Teilverkauf nicht die beste Option. Wer sich dafür entscheidet, sollte einen eigenen Rechtsanwalt oder Notar hinzuziehen, um den Vertrag und dessen Rechtsfolgen bewerten zu lassen.

„Immer mehr Verbraucherinnen und Verbraucher kommen in unsere Beratung, weil sie über einen Teilverkauf ihrer Immobilie nachdenken“, erklärt Marco Eilers, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Die Beweggründe sind unterschiedlich. Oft geht es darum, die Rentenlücke zu schließen und Geld für Anschaffungen, Reisen oder notwendige Modernisierungen am Haus zu erhalten. „Fast immer steckt aber vor allem die Sorge dahinter, aus dem eigenen Haus ausziehen zu müssen, da es im Alter nicht mehr finanzierbar ist“, so Eilers. Anbieter versprechen hier eine einfache Lösung: Indem sie einen Teil der Immobilie abkaufen, kommt Geld aufs Konto. Ein lebenslanges Nutzungsrecht sichert den Verkäuferinnen und Verkäufern zu, die komplette Immobilie weiterhin bewohnen zu können. Allerdings muss dafür monatlich ein Entgelt gezahlt werden.

Kosten im Blick haben

„Das Modell klingt zunächst einfach, die vertragliche Gestaltung ist aber sehr komplex. Hier kommt es auf die Details an“, warnt Eilers. Auch werden die Kosten oft unterschätzt. Neben dem monatlichen Entgelt, das Verkäuferinnen und Verkäufer langfristig einplanen müssen, kommt beispielsweise noch die Grundsteuer hinzu. Sie muss meist weiterhin vollständig gezahlt werden. Auch

die Kosten für die notwendige Instandhaltung tragen Verbraucherinnen und Verbraucher teils allein. Andere Gebühren fallen mitunter erst auf, wenn die Immobilie verkauft werden soll. „Entschließen sich Verbraucherinnen und Verbraucher später dazu, ihr Haus doch vollständig zu verkaufen, erhält der Anbieter in der Regel einen gewissen Prozentsatz des Kaufpreises als Durchführungsentgelt. Und die in vielen Verträgen enthaltene Wertsicherungsklausel unterstellt eine definierte Wertsteigerung der Immobilie. Ist sie nicht eingetreten, zahlen Kundinnen und Kunden die Differenz aus eigener Tasche“, erklärt der Finanzexperte.

Tipps der Verbraucherzentrale Niedersachsen

In vielen Fällen gibt es daher bessere Optionen – etwa ein normales Bankdarlehen oder ein Teildarlehen bis zu einer bestimmten Summe des Immobilienwertes. Wer keinen Kredit erhält oder sich aus anderen Gründen für einen Teilverkauf entscheidet, sollte die **Vertragsdetails unbedingt unabhängig überprüfen lassen**.

„Wir raten dazu, immer einen eigenen Rechtsanwalt oder Notar hinzuzuziehen, um den Vertrag und dessen Rechtsfolgen bewerten zu lassen“, so Eilers. Denn die Erfahrungen zeigen, dass es hier auf die Details ankommt.

Nach Ansicht der Verbraucherzentrale Niedersachsen sollte ein verbindlicher Mindeststandard für den Teilverkauf gelten. Zudem sollten Anbieter Verbraucherinnen und Verbraucher transparent über ihre Rechte und Pflichten sowie die Risiken eines Teilverkaufs informieren – beispielsweise anhand eines Merkblatts wie es bei der Baufinanzierung vorgeschrieben ist.

Bei Fragen hilft die Beratung der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Informationen und Preise unter www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/beratung