

Standards zur höheren Transparenz von Immobilien-Teilverkauf-Verträgen

PRÄAMBEL

Der Immobilien-Teilverkauf ist ein in Deutschland relativ junges Modell der Immobilienverrentung. Der erste Anbieter wurde 2018 gegründet, weitere kamen in den nachfolgenden Jahren hinzu. Aktuell wird der Immobilien-Teilverkauf in Deutschland von neun Unternehmen angeboten (Stand: Dezember 2022). Das Vertragswerk für den Immobilien-Teilverkauf setzt sich aus verschiedenen Regelungen zusammen: Neben denen zum Verkauf selbst enthält es Bestimmungen zum Nießbrauch, die Miteigentümergeinschaft sowie weitere Vereinbarungen unter anderem den Rückkauf, das Rangverhältnis, die Kosten und die Vollmachten betreffend. Ein Vertrag über einen Immobilien-Teilverkauf regelt also umfassend alle Belange rund um die Partnerschaft, die aufgrund der Miteigentümergeinschaft zwischen dem Teilverkaufenden (bisherige Eigentümer*in) und dem Teilkaufenden (Teilverkauf-Anbieter) besteht.

Für den Immobilien-Teilverkauf gelten in Deutschland die allgemeinen rechtlichen Vorschriften, die einzelnen Vertragsbestandteile betreffend. Besondere Vorgaben für die Gestaltung und Durchführung von Immobilien-Teilverkaufsverträgen gibt es nicht. Je nach Teilverkauf-Anbieter unterscheiden sich die Teilverkaufs-Verträge in einzelnen Punkten – eine Tatsache, die eine Vergleichbarkeit der Angebote für Verbraucher*innen erschwert. Die hier unterzeichnenden Anbieter verpflichten sich daher freiwillig zur Einhaltung der nachfolgend definierten Standards, um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten und damit eine höhere Transparenz zu schaffen.

1. TRANSPARENTE UND VERSTÄNDLICHE REGELUNGEN

Die Verträge über den Immobilien-Teilverkauf werden so gestaltet, dass sie maximale Transparenz gewährleisten. Sämtliche Punkte den Teilverkauf, das Nießbrauchrecht, die Miteigentümergeinschaft und das Ende der Partnerschaft betreffend werden vertraglich geregelt und fixiert. Dabei sind verständliche Formulierungen bzw. Erläuterungen zu verwenden. Ziel ist es, Unklarheiten zu vermeiden, die im späteren Verlauf der Partnerschaft zu Missverständnissen und Unstimmigkeiten führen. Sämtliche Vertragsunterlagen werden den Kund*innen spätestens vier Wochen vor dem Notartermin zur Verfügung gestellt, sodass ausreichend Zeit für eine Prüfung bleibt.

2. BERATUNG DURCH QUALIFIZIERTE MITARBEITENDE

Sowohl im Vertriebsprozess als auch in der späteren Kundenbetreuung erfolgt die Beratung ausschließlich durch dafür qualifizierte Mitarbeitende. Qualifiziert ist, wer über eine entsprechende Berufsausbildung oder ein Studium verfügt. In Frage kommende Berufsbilder sind beispielsweise Notarfachangestellte, Immobilien- oder Bankkaufleute.

Die hier unterzeichnenden Anbieter verpflichten sich, ihre Mitarbeitenden regelmäßig zu schulen und das Fachwissen zu überprüfen.

3. FAIRE WERTERMITTLUNG DER IMMOBILIE

Ein entscheidender Unterschied des Immobilien-Teilverkaufs zu anderen Modellen der Immobilienverrentung ist, dass die Teilverkaufenden anteilig den fairen Wert ihrer Immobilie erhalten. Die Ermittlung dieses Wertes darf ausschließlich von einem/einer unabhängigen, zertifizierten Gutachter*in vorgenommen werden. Sollte kein Immobilien-Teilverkauf zustandekommen, übernehmen die Teilverkauf-Anbieter die Kosten für die Gutachter*in.

4. KOSTENTRANSPARENZ

Alle Kosten, den Immobilien-Teilverkauf betreffend, werden transparent, vollständig und nachvollziehbar aufgeschlüsselt. Das betrifft folgende Aspekte:

- **Ankaufskosten:** Das umfasst die Kosten für die Notar*in, die Gutachter*in, Grundbucheintragen und Grunderwerbsteuer. In den Verträgen ist klar geregelt, wie hoch diese Kosten sind und wer sie wann trägt.
- **Kosten für die Nutzung des verkauften Anteils:** Für die Nutzung des verkauften Anteils wird ein monatliches Nutzungsentgelt (siehe Punkt 6) fällig. Die Höhe und die möglicherweise zeitliche Fixierung werden vertraglich festgehalten.
- **Instandhaltung/laufende Kosten (siehe Punkt 8):** In den Verträgen wird klar geregelt, wie die Kosten für den laufenden Unterhalt der Immobilie aufgeteilt werden. Das umfasst Schönheitsreparaturen, Renovierungen, Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch die öffentlichen Lasten (z. B. Grundsteuer).
- **Verkaufskosten (siehe Punkt 9):** Alle Kosten, die bei einem späteren Gesamtverkauf an Dritte oder beim Rückkauf anfallen, werden transparent dargestellt.

5. INSOLVENZFESTES NIEßBRAUCHRECHT

Damit die Immobilie weiterhin wie gewohnt genutzt werden kann, wird ein Nießbrauchrecht ins Grundbuch eingetragen. Dabei ist es unwesentlich, in welchem Rang das Nießbrauchrecht eingetragen wird, solange es bei einer möglichen Insolvenz des Teilverkauf-Anbieters nicht erlischt. Hierfür werden klare vertragliche Regelungen, auch mit dem Refinanzierer des Teilkaufs, getroffen. Das Nießbrauchrecht kann insbesondere nur dann erlöschen, wenn sich die Verkaufenden nicht vertragskonform verhalten, weil z. B. das Nutzungsentgelt über einen längeren Zeitraum nicht gezahlt wird (siehe Punkt 7).

6. KALKULIERBARES NUTZUNGSENTGELT

Das Nutzungsentgelt ist ein elementarer Bestandteil des Teilverkauf-Vertrags, da der Ankauf der Immobilien refinanziert werden muss und dadurch für die Teilankäufer Kosten entstehen. Aufgrund der langfristigen Partnerschaft zwischen den Teilverkaufenden und dem Teilankäufer liegt auch bei der Vereinbarung des Nutzungsentgelts der Fokus auf Transparenz, Planbarkeit und Fairness. Den Kund*innen wird klar und eindeutig ausgewiesen, welche monatlichen Kosten auf sie zukommen.

Da die Refinanzierungen meist nur über einen gewissen Zeitraum abgeschlossen werden, ist auch die Höhe des Nutzungsentgelts oftmals zeitlich fixiert. Für den Fall einer zeitlichen Fixierung wird bereits bei Vertragsabschluss offengelegt, nach welchen Kriterien die spätere Neu-Kalkulation erfolgt. Grundsätzlich empfehlen die Teilverkauf-Anbieter, eine möglichst lange zeitliche Fixierung zu wählen.

7. SCHUTZ DER TEILVERKAUFENDEN IN WIRTSCHAFTLICHEN NOTLAGEN

Sollte die Nutzungsgebühr über einen längeren Zeitraum, mindestens jedoch über sechs Monate, nicht gezahlt werden, so hat der Teilkäufer das Recht, das Nießbrauchrecht erlöschen zu lassen und gemeinsam mit dem Teilverkaufenden den Gesamtverkauf der Immobilie anzustoßen. Da diese Situation weder im Interesse des Teilankäufers noch der Kund*innen ist, werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- **Planbarkeit:** Die Teilverkauf-Anbieter raten grundsätzlich zu einer längeren zeitlichen Fixierung des Nutzungsentgelts.
- **Sozialverträgliche Lösung:** Sollte es zu einer Zahlungsunfähigkeit der Kund*innen kommen, wird stets eine sozialverträgliche Lösung angestrebt. Diese kann von Stundungen über Hilfe durch Stiftungen bis hin zu einem Wechsel in ein alternatives Verrentungsmodell wie dem Nießbrauchmodell reichen. Es soll in jedem Fall vermieden werden, dass hochbetagte Menschen ihr Zuhause verlieren.

8. BETEILIGUNG AN INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Ein Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilie ist sowohl im Interesse der Teilverkauf-Anbieter als auch ihrer Kund*innen. Grundsätzlich können aber ausschließlich Letztere entscheiden, ob und wie sie in ihre Immobilie investieren. Die Kund*innen bleiben die wirtschaftlichen Eigentümer*innen, die Teilankäufer sind lediglich stille Miteigentümer. Auch den Zeitpunkt eines Gesamtverkaufs bestimmen allein die Kund*innen. Durch das Nießbrauchrecht fließen ihnen auch eventuelle Einnahmen aus einer Vermietung zu 100 Prozent zu. Aus diesen Gründen beteiligen sich die Teilankäufer nicht an laufenden Instandhaltungskosten. Da es aber auch in ihrem Interesse ist, den Wert der Immobilie zu erhalten, ist eine Beteiligung an entsprechenden wertsteigernden Maßnahmen möglich. Dies kann in unterschiedlicher Form erfolgen, beispielsweise anhand eines vorab klar definierten Maßnahmen-Katalogs, über ein fixes Modernisierungsbudget oder über eine Vereinbarung im Vorwege des Teilverkaufs.

9. ABWICKLUNG DES GESAMTVERKAUFS

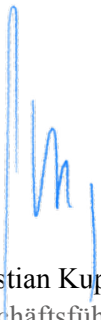
Der Gesamtverkauf kann ausschließlich durch die Teilverkaufenden oder ihre Erb*innen angestoßen werden. Wichtige Ausnahme: der Verzug bei der Zahlung des Nutzungsentgelts (siehe Punkt 7). Bereits bei Abschluss des Teilverkauf-Vertrags ist klar geregelt, welche Kosten bei einem späteren Gesamtverkauf (oder auch Rückkauf) anfallen. Auch ist vertraglich geregelt, in welchem Zustand sich die Immobilie befinden muss. Ähnlich wie beim Auszug aus einem Mietobjekt sollte bereits bei Vertragsschluss dokumentiert sein, ob und wenn ja, welche Schönheitsreparaturen vor einem Gesamtverkauf erfolgen müssen.

10. WEITERVERKAUF DES ANTEILS

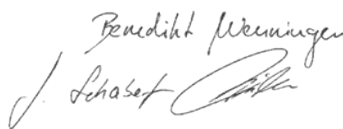
Ein Weiterverkauf des angekauften Immobilien-Anteils an Dritte ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die Teilverkauf-Anbieter bleiben im Rahmen eines Ankaufs langjährige stille Miteigentümer der Immobilie. Ein Handel von Immobilien-Anteilen ist vertraglich ausgeschlossen.

11. DOKUMENTATION UND PRÜFUNG

Die hier unterzeichnenden Teilverkauf-Anbieter verpflichten sich, alle in den Punkten 1-10 genannten Regelungen in ihren Verträgen umzusetzen. Entsprechende Auszüge aus ihren Vertragswerken werden jährlich einer Prüfung unterzogen.



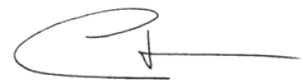
Christian Kuppig
Geschäftsführer
EV LiquidHome GmbH



Julia Schabert,
Dimitrij Miller und
Benedikt Wenninger
Geschäftsführende
Heimkapital GmbH



Thomas Weiss
Geschäftsführer
Volksbank
Immobilien GmbH –
Immobilien-Teilverkauf



Christoph Neuhaus
Geschäftsführer
Wertfaktor Immobilien
GmbH