

Verbraucher-Risiken beim Immobilien-Teilverkauf

Kurzdarstellung der Risiken und wirtschaftlichen Nachteile

Stand 23.10.2024

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) sieht das noch relativ neue Geschäftsmodell des Immobilien-Teilverkaufs kritisch und fordert dessen Regulierung. Nachfolgend werden einige der Verbraucherrisiken bei Abschluss dieses Geschäftsmodells dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkung.....	2
II. Zusammenfassung der Risiken und Nachteile	3
III. Forderungen von WiE.....	4
IV. Darstellung der Risiken und Nachteile im Einzelnen.....	4
V. Beispielrechnungen zur Veranschaulichung der Problematik.....	9
VI. Ergänzende Quellen.....	11
Impressum.....	12

I. Vorbemerkung

Das Prinzip des Immobilien-Teilverkaufs ermöglicht es Haus- oder Wohnungseigentümer*innen, die eine schuldenfreie Immobilie besitzen, einen ideellen Anteil – maximal 50% – ihrer Immobilie an einen entsprechenden Anbieter zu verkaufen. Gleichzeitig behalten sie das Wohnrecht (Nießbrauchsrecht), müssen dafür jedoch ein Nutzungsentgelt bezahlen.

Auf den ersten Blick erscheint dieses Modell verlockend, da es laut Anbietern wie Deutsche Teilkauf, Engel & Völkers, Volksbank Teilverkauf und BSK Immobilien eine unkomplizierte Möglichkeit bietet, ohne Bonitätsprüfung an liquide Mittel zu gelangen und weiterhin in der eigenen Immobilie zu wohnen.

Zielgruppe sind überwiegend ältere Eigentümer*innen, die keinen Kredit mehr erhalten. Doch im Vergleich zu einem klassischen Darlehen, das durch eine Grundschuld abgesichert ist, erweist sich der Teilverkauf als wirtschaftlich nachteilig. Je länger der Nießbrauch läuft, desto ungünstiger wird es für die Teilverkäufer*innen.

Da der Immobilien-Teilverkauf gesetzlich nicht geregelt ist, gibt es keine spezifischen Verbraucherschutzvorschriften. Es handelt sich um ein noch relativ neues Geschäftsmodell, zu dem es bisher kaum Rechtsprechung gibt. Auch vielen Rechtsanwälten fehlt es an Erfahrung in der Beratung zu diesen Verträgen, die oftmals über 50 Seiten umfassen.

Wohnen im Eigentum (WiE) fordert daher nicht nur mehr Aufklärung, sondern auch eine gesetzliche Regulierung dieses Modells zum Schutz der Verbraucher*innen.

II. Zusammenfassung der Risiken und Nachteile im Überblick

- Das monatliche **Nutzungsentgelt** liegt in der Regel über dem üblichen Zins für einen entsprechenden Kredit.
- Je nach Nutzungsdauer kann das Nutzungsentgelt über der Summe aus Zins- und Tilgung eines vergleichbaren Kredits liegen – der verkaufte Teil der Immobilie verbleibt im Gegensatz zum Kredit jedoch beim Anbieter. Der Teilverkäufer hat Eigentum dauerhaft verloren, während bei einem Kredit nur eine Grundschuld eingetragen und nach vollständiger Tilgung gelöscht wird.
- Sämtliche **Sanierungs- und Modernisierungskosten** sind in aller Regel ausschließlich von dem Teilverkäufer zu tragen.
- Steigt der Wert der Immobilie bspw. durch Sanierung- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, kann dies nach Ablauf des Festschreibungszeitraums eine **deutliche Erhöhung des Nutzungsentgelts** zur Folge haben.
- Dem Anbieter wird beim späteren **Gesamtverkauf** der Immobilie eine bestimmte Wertsteigerung bzw. ein Mindesterloß zugesichert. Kommt es nicht zu dieser Wertsteigerung, trägt der Teilverkäufer das alleinige Risiko.
- Die **Vermarktungskosten** bei einem Gesamtverkauf sind häufig intransparent.
- Bei Verzug des Teilverkäufers mit dem Nutzungsentgelt kann der Anbieter eine **Teilungsversteigerung** beantragen, was zu einem Verlust der Immobilie führen dürfte.
- Eine **Insolvenz des Anbieters** wird in aller Regel auch für den Teilverkäufer zu einem Verlust der Immobilie führen, z.B. wenn der Anbieter selbst einen Kredit für den Kaufpreis aufgenommen hat und der Kreditgeber den Kredit durch eine Grundschuld auf der Immobilie gesichert hat.

III. Forderungen von WiE

- Aufklärung der Verbraucher*innen durch öffentlichkeitswirksame Kampagnen und Beratungsangebote
- Regulierung des Teileigentum-Verkaufs durch Verankerung rechtlicher Grenzen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) oder einem Sondergesetz, die sicherstellen, dass die Vertragsgestaltung verbraucherorientiert umgesetzt wird und Teileigentumsverkäufer*innen als Verbraucher nicht unangemessen benachteiligt werden können.
- Schaffung alternativer, weniger finanziell belastender Finanzierungsmöglichkeiten für ältere Menschen, insbesondere wenn eine schuldenfreie Immobilie als Sicherheit dient, z. B. durch Prüfauftrag an öffentlich-rechtliche Geldinstitute, ob sie in diesen Fällen Kredit gewähren können.

IV. Darstellung der Risiken und Nachteile im Einzelnen

1. Nutzungsentschädigung:

Die Nutzungsentschädigung für den verkauften Teil der Immobilie liegt üblicherweise auf das Jahr berechnet bei 5-7% des Kaufpreises und damit in aller Regel über dem Zins für Kredite.

Bei längerer Nutzung als ursprünglich vom Teilverkäufer kalkuliert kann die Nutzungsentschädigung deutlich über der Summe aus Zins und Tilgung für ein entsprechendes Darlehen hinausgehen. Zugleich verbleibt das Eigentum beim Anbieter und er kann die Nutzungsentschädigung nach Ablauf eines festgelegten Zeitraums neu berechnen (siehe Punkt 3).

Fazit:

Die Nutzungsentschädigung liegt üblicherweise über dem Zins für Kredite. Je nach Nutzungsdauer kann die Nutzungsentschädigung über der Summe aus Zins- und Tilgung eines vergleichbaren Kredits liegen.

2. Erhöhung der Nutzungsentschädigung:

Die Höhe der Nutzungsentschädigung wird meist nur für einen bestimmten Zeitraum festgelegt. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann sie erhöht werden. Die Basis für die Erhöhung wird der neu ermittelte anteilige Immobilienwert sein.

Erhöht sich der Immobilienwert, steigt die Nutzungsentschädigung, was von den Teilverkäufer*innen oft nicht berechnet werden kann, ihnen ggf. nicht einmal bewusst ist.

Wurde der Teilverkauf gerade zu dem Zweck der Finanzierung einer energetischen Sanierung vorgenommen, die den Immobilienwert nachhaltig erhöht, legen die Teilverkäufer*innen damit auf eigene Kosten die Basis für die Erhöhung der Nutzungsentschädigung (siehe auch Punkt 3).

Fazit:

Für Teilverkäufer besteht das Risiko einer nicht absehbaren wirtschaftlichen Überforderung. Dieses Risiko erhöht sich gerade bei wertsteigernden Maßnahmen. Der Teilverkäufer trägt die Modernisierungskosten zu 100% selbst und erhöht durch diese Ausgabe seine künftigen Ausgaben. Der Anbieter verdient an der Werterhöhung ohne eigene Kostenbeteiligung. Plakativ ausgedrückt bedeutet das: Der Anbieter gibt dem Teilverkäufer Geld für die Investition in werterhöhende Maßnahmen der gemeinsamen Immobilie und verdient dadurch doppelt.

3. Nutzungsrecht

Das Nutzungsrecht ergibt sich in aller Regel aus der Vereinbarung eines Nießbrauchsrechts. Denkbar ist aber auch, dass statt des Nießbrauchsrechts ein Wohnungsrecht vereinbart wird (§ 1093 BGB). Im Gegensatz zum Nießbrauchsrecht handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Sie erlischt nach der Rechtsprechung zwar nicht im Fall der subjektiven Gebrauchsverhinderung, z.B. durch Aufnahme in ein Pflegeheim. Nach der Rechtsprechung soll in der Regel aber auch nicht davon ausgegangen werden können, dass der Wohnungsberechtigte einen Anspruch auf Gestattung auf Vermietung der Wohnung durch den Eigentümer (den Anbieter) habe, wenn er sie selbst dauerhaft nicht mehr nutzen kann. Es kann deshalb Streit über die Verpflichtung des Anbieters zur Gestattung der Vermietung der Immobilie entstehen, wobei anzunehmen ist, dass die Anbieter diese erschwerenden Bedingungen mit der Einräumung des Wohnungsrechts zu Lasten der Teilverkäufer*innen festlegen werden.

Fazit:

Die Vereinbarung eines Wohnungsrechts stellt für die Teilverkäufer*innen ein hohes Risiko dar, wenn nicht ausdrücklich geregelt wird, dass sie auch dann noch Nutzungen ziehen können, wenn sie selbst nicht mehr in der Immobilie wohnen können. Deshalb sollten Wohnungsrechte ohne solche Abreden nicht vereinbart werden (bzw. statt dessen ein Nießbrauchsrecht).

4. Einseitige Verteilung der Betriebs- und Erhaltungskosten

Bei der Bestellung des Nießbrauchsrechts wird grundsätzlich geregelt, dass der Teilverkäufer sämtliche Kosten und Lasten, also Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten trägt.

Wie Mieter tragen die Teilverkäufer*innen die verbrauchsabhängigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung in voller Höhe. Außerdem tragen sie die öffentlichen Lasten, z.B. Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben.

Gemäß § 1041 BGB tragen sie zudem die laufenden Erhaltungsmaßnahmen in voller Höhe. Darüber hinaus ist es möglich, die Kosten für außergewöhnliche Instandsetzungen vollumfänglich auf die Teilverkäufer*innen zu übertragen, weil § 1041 Satz 2 BGB zu Lasten des Nießbrauchsberechtigten abdingbar ist. Von dieser Möglichkeit wird beim Teileigentumsverkauf in aller Regel Gebrauch gemacht.

Fazit:

Der Teilverkäufer trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie, in aller Regel auch die gesamten Kosten für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Wenn der Teilverkauf gerade zu dem Zweck erfolgt, die Kosten einer notwendigen Sanierung zu finanzieren, ergibt sich von vornherein eine Schieflage bei der Kostenverteilung. Diese kann für den Teilverkäufer zu einer Erhöhung der Nutzungsentschädigung führen (siehe Punkt 2). Zudem profitiert der Erwerber an der auf Kosten des Teilverkäufers durch die Sanierung erfolgten Wertsteigerung.

5. Veräußerung der Immobilie / Wertsicherungsklauseln

Im Gegensatz zu einem durch Grundschuld abgesicherten Kredit, nach dessen vollständiger Rückzahlung wieder unbelastetes Eigentum vorliegt, behält der Anbieter den ideellen Eigentumsanteil in der Regel bis zum Tod der Teilverkäufer*innen. Denn die Verträge über den Immobilien-Teilverkauf sind grundsätzlich darauf angelegt, dass erst nach dem Tod der Teilverkäufer*innen die Immobilie verkauft wird.

Die Anbieter kalkulieren bei ihren Angeboten eine Wertsteigerung der Immobilie ein, z.B. 2,5% p.a. oder 17% Wertsteigerung nach 10 Jahren. Trifft die Kalkulation zu, erhalten sie nicht nur die Nutzungsentschädigung, sondern auch eine Rendite durch den erhöhten Verkaufspreis.

Diese Wertsteigerung lassen sich die Anbieter häufig durch Vereinbarung eines Mindesterlöses oder durch Wertsicherungsklauseln auch für die Fälle absichern, in denen der Verkaufspreis darunter liegt. Sie erhalten dadurch einen Anteil am Verkaufserlös, der über dem des ideellen Miteigentumsanteils liegt.

Die Verträge können auch eine Rückkaufsoption beinhalten, müssen das aber nicht. Es ist auch eher unrealistisch, dass die Teilverkäufer*innen dazu in der Lage wären. Soweit Rückkaufs- oder Vorkaufsrechte für Erben vereinbart werden, sind auch diese von der Wertsteigerung umfasst – der Rückkaufsaufpreis steigt also.

Fazit:

Der Anbieter ist maximal abgesichert, da er echtes Eigentum erworben hat und nicht nur ein Grundpfandrecht. Der Anbieter profitiert von einer Wertsteigerung, aber trägt kein Risiko im Fall der Wertminderung. Dieses trägt allein der Teilverkäufer, der von einer Wertminderung doppelt betroffen ist.

6. Klauseln über Vermarktungskosten etc.

Zum Teil werden anteilige Kosten oder Fixkosten für die spätere Veräußerung vereinbart. Zum Beispiel werden Pauschalen für „Schönheitsreparaturen“, „Herrichtungskosten“, „Präsentationskosten“ oder „Durchführungsentgelte“ vereinbart, die dem Anbieter ergänzend zum anteiligen Kaufpreiserlös zufließen.

Anbieter lassen sich z.B. einen pauschalen Betrag zwischen 2,25% bis 5,5% des Kaufpreiserlöses als Vorwegabzug garantieren.

Fazit:

Hier liegt ein erhebliches Missbrauchspotential durch überhöhte Pauschalen, fehlende Transparenz, und mögliche kollusive Auftragserteilung an „verbundene Unternehmen“.

7. Unzureichende Absicherung der Teilverkäufer bei Teilungsversteigerung

Sofern der Vertrag keinen Ausschluss oder eine Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Teilungsversteigerung vorsieht, kann jeder Miteigentümer einer Immobilie die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft durch Teilungsversteigerung beantragen.

Es ist davon auszugehen, dass auch bei Vorliegen von Beschränkungen dieses Ausübungsrechts jedenfalls der Verzug mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung als wichtiger Grund ausdrücklich genannt ist, so dass dann doch eine Teilungsversteigerung möglich ist.

Die Teilungsversteigerung kann vom Anbieter beantragt werden. Die Rechtsmittel dagegen sind sehr begrenzt, vertragliche Vorkaufsrechte hindern die Versteigerung nicht und mangels Mietverhältnisses gibt es keinen Mieterschutz. Ein bestelltes Nießbrauchsrecht wird die Versteigerung aufgrund der Vertragsverletzung nicht hindern können.

Fazit:

Kommen die Teilverkäufer*innen mit der Zahlung der Nutzungsentschädigung in Verzug, sind sie in einer schlechteren Situation als jeder Mieter. Sie können ihre Immobilie verlieren. Das Risiko steigt vor allem dann, wenn die Nutzungsentschädigung neu berechnet und von den Teileigentümer*innen finanziell nicht mehr getragen werden kann.

8. Keine Absicherung der Teilverkäufer bei Insolvenz des Anbieters

Soweit der Anbieter den Kaufpreis selbst finanziert, wird ggf. die den Anbieter finanzierende Bank auf der Eintragung einer Grundschuld auf der Immobilie bestehen. Dieser muss der Teilverkäufer zustimmen, damit der Kaufvertrag zustande kommt. Banken verlangen üblicherweise eine erstrangige Grundschuld.

Im Fall der Insolvenz des Anbieters ist der Teilverkäufer nicht abgesichert: Der Insolvenzverwalter wäre zwar gehindert, die Versteigerung des gesamten Grundstücks aufgrund seines Verwertungsrechts gem. § 165 InsO zu beantragen (vgl. BGH V ZB 181/11) und müsste eine Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Teilungsversteigerung - falls vorhanden - gegen sich gelten lassen. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Zwangsvollstreckung der finanzierenden Bank aus der Grundschuld. Ein im Rang dahinterstehendes Nießbrauchsrecht geht dann verloren. Der Wert des

Nießbrauchsrechts wäre zwar in Höhe eines die Kosten des Versteigerungsverfahrens und die Valuta der Grundschuld übersteigenden Versteigerungserlöses in Geld auszugleichen – das ändert aber nichts am vollständigen Eigentumsverlust (und mit der Ausgleichszahlung wird keine neue Immobilie erworben werden können).

Fazit:

Im Fall einer Teilungsversteigerung aufgrund der Insolvenz des Anbieters wird der Teilverkäufer sein Nießbrauchsrecht verlieren.

V. Beispielrechnungen zur Veranschaulichung der Problematik

Die nachfolgenden Beispielrechnungen basieren auf folgenden Daten:

Wert der Immobilie:	500.000 €
Verkauf eines ideellen Anteils von 20%	100.000 € Kaufpreis
Nutzungsentgelt festgelegt für 10 Jahre	

Verwendet wurden die von mehreren Anbietern auf deren Webseiten zur Verfügung gestellten Beispielrechner:

■ Beispiel-Rechner der Fa. **Voba-Home** mit Angebot „Standard-Teilverkauf“

[Wunschzahlung berechnen mit dem Volksbank-Rechner \(volksbank-teilverkauf.de\)](http://volksbank-teilverkauf.de)

Monatliches Nutzungsentgelt	433 €	
Immobilienwertsteigerung in 10 Jahren	109.497 € (2% p.a.)	
Immobilienwert nach 10 Jahren	609.497 €	
Anbieter erhält	20% Immobilienwert	= 121.899 €
	Durchführungsentgelt, 2% von 609.497 €	= 12.190 €
	Nutzungsentanschädigung (120 x 433 €)	= <u>51.960 €</u>
		186.049 €

■ Beispiel-Rechner der Fa. **Liquid Home**

[Immobilien Teilverkauf Beispielrechner | Engel & Völkers LiquidHome \(ev-liquidhome.de\)](http://engel-volkers-liquidhome.de)

Monatliches Nutzungsentgelt	413 €	
Immobilienwertsteigerung in 10 Jahren	140.042 € (2,5% p.a.)	
Immobilienwert nach 10 Jahren	640.042 €	
Anbieter erhält	20% Immobilienwert	= 128.008 €
	Abwicklungsvergütung, 5,5% von 640.042 €	= 35.202 €
	Nutzungsentanschädigung (120 x 413 €)	= <u>49.560 €</u>
		= 212,770 €

■ Beispiel-Rechner der Fa. **Lebenswert**

[Rechner zum Verkauf an Lebenswert | Liquidität berechnen](#)

Monatliches Nutzungsentgelt	420 €		
Immobilienwertsteigerung in 10 Jahren	140.100 € (2,5% p.a.)		
Immobilienwert nach 10 Jahren	640.100 €		
Anbieter erhält	20% Immobilienwert	=	128.020 €
	Maklerprovision bei Verkauf	=	17.930 €
	Nutzungsentuschädigung (120 x 413 €)	=	<u>50.400 €</u>
		=	196.350 €

■ Beispiel-Rechner der Fa. **Wertfaktor**

[Rechner für Immobilien-Teilverkauf & Leibrente berechnen - wertfaktor](#)

Monatliches Nutzungsentgelt (5,55%)	471 €		
Immobilienwertsteigerung in 10 Jahren	140.042 € (2,5% p.a.)		
Immobilienwert nach 10 Jahren	640.042 €		
Anbieter erhält	20% Immobilienwert	=	128.008 €
	Durchföhrungsentgelt	=	21.121 €
	Nutzungsentuschädigung (120 x 471 €)	=	<u>56.520 €</u>
		=	205.649 €

■ Beispiel-Rechner der Fa. **BSK Immobilien** mit Angebot „Standard-Teilverkauf“

[Immobilien Teilverkauf \(bsk-immobilien.de\)](#) (Tochter der Berliner Sparkasse)

Monatliches Nutzungsentgelt	459 €		
Immobilienwertsteigerung in 10 Jahren	109.497 € (2% p.a.)		
Immobilienwert nach 10 Jahren	609.497 €		
Anbieter erhält	20% Immobilienwert	=	121.899 €
	Abwicklungsentgelt bei Verkauf	=	19.809 €
	Nutzungsentuschädigung (120 x 459 €)	=	<u>55.080 €</u>
		=	196.788 €

Alternative Beispielsrechnung bei einem herkömmlichen Kredit bzw. Darlehen
[Darlehensrechner Haus, Wohnung: Online Zinsen berechnen \(drklein.de\)](#)

Darlehen mit effektivem Zinssatz i.H.v. 3,41% p.a. und Tilgung 2% p.a.

Monatliche Rate		443,33 €	
Nach 10 Jahren	Restschuld		= 76.781 €
	Gezahlte Zinsen		= <u>29.371 €</u>
			= 106.158 €

Bei dieser alternativen Überlegung liegt die monatliche Rate nur geringfügig über der Nutzungsentschädigung gemäß den Beispielrechnungen der Anbieter.
 Wenn eine Nutzungsentschädigung in dieser Höhe geleistet werden kann, kann auch eine Darlehensrate in dieser Höhe geleistet werden.

Da die Immobilie abbezahlt ist, ist sie im Fall einer Darlehenskündigung werthaltig. Im Fall des Todes des Darlehensnehmers und nachfolgender Erbschaft (entweder Übernahme des Darlehens oder Kündigung und Auszahlung) oder Zwangsversteigerung ist der Darlehensgeber abgesichert.

VI. Ergänzende Quellen:

- [Teilverkauf Haus: Deshalb lohnt er sich nicht! \(finanztip.de\)](#)
- [BaFin - Immobilienfinanzierung - Teilverkauf Ihrer Immobilie – wo stecken die Risiken?](#)
- [Teilverkauf der eigenen Immobilie: Was sind die Haken der Angebote? | Verbraucherzentrale.de](#)
- [BaFin - Warnungen & Aktuelles - # 4 Immobilien-Teilverkauf: Selten die beste Lösung](#)

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Dr. Sandra von Möller

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller

Lobbyregisternummer: R001042

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: Oktober 2024