

Freiwillige Selbstverpflichtung (Qualitätskodex) der Teilverkauf Anbieter Liquidhome, heimkapital, Volksbanken Immobilien-Teilverkauf und Wertfaktor.

Quelle: Webseite qualitaetskodex-teilverkauf.de - **Stand:** 27.02.2023

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 Miteigentümerschaft 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 – KOSTENTRASPARENZ

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, Grundbucheintragungen 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 Teilankaufs, 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).