

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.