



Checkliste von immoverkauf24

Teilverkauf einer Immobilie: 10 Punkte vor dem Notartermin

Stand: August 2026

Beim Teilverkauf verkaufen Sie bis zu 50 Prozent Ihrer Immobilie und bleiben wohnen. Die Bedingungen, die darüber entscheiden, ob sich das rechnet, stehen nicht im Prospekt, sondern im Vertrag. **Gehen Sie diese Punkte mit einem unabhängigen Fachanwalt durch, nicht mit dem Berater des Anbieters.** Lassen Sie sich den Entwurf mindestens 14 Tage vor dem Notartermin aushändigen.

Grundbuch und laufende Kosten

☐

01

Steht der Nießbrauch an erster Rangstelle im Grundbuch?

Nur an erster Stelle ist Ihr Wohnrecht auch dann sicher, wenn der Teilkäufer in Schwierigkeiten gerät. **Lassen Sie sich den Grundbuchentwurf zeigen.**

Antwort

☐

02

Auf welchen Betrag genau wird das Nutzungsentgelt berechnet?

Auf den Auszahlungsbetrag oder auf den Wert des verkauften Anteils? Bei einer Ablösung bestehender Schulden aus der Auszahlung macht das einen spürbaren Unterschied.

Antwort

☐

03

Wie lange ist der Satz festgeschrieben und woran ist die Anpassung gekoppelt?

Üblich sind zehn Jahre. Fragen Sie nach dem Referenzwert für die spätere Anpassung, etwa der Umlaufrendite von Bundesanleihen.

Antwort

☐

04

Gibt es eine Obergrenze für die Erhöhung nach Ablauf der Festschreibung?

Ohne Deckel ist Ihre monatliche Belastung nach zehn Jahren offen. **Eine vereinbarte Obergrenze gehört in den Vertrag, nicht ins Beratungsgespräch.**

Antwort

☐

05

Wer trägt Instandhaltung, Grundsteuer und Gebäudeversicherung?

In der Regel Sie, zu 100 Prozent, auch für den verkauften Anteil. Prüfen Sie, ob der Vertrag Ausnahmen vorsieht und ob Sanierungspflichten festgeschrieben sind.

Antwort

Ausstieg, Sicherheit und Erbfall

☐

06

Wie hoch ist das Durchführungsentgelt und auf welcher Bemessungsgrundlage?

Beim späteren Gesamtverkauf werden 3,3 bis 5,5 Prozent zuzüglich Umsatzsteuer fällig. Fragen Sie nach, ob sich der Satz auf den Verkaufspreis oder auf den Anteil bezieht.

Antwort

☐

07

Wie hoch ist der garantierte Mindesterloß des Anbieters?

Übliche Wertsicherungsklauseln sichern dem Anbieter 117 Prozent seines Kaufpreises zu. Bei stagnierenden oder fallenden Preisen tragen Sie diese Differenz allein.

Antwort

☐

08

Zu welchen Konditionen können Sie oder Ihre Erben den Anteil zurückkaufen?

Der Rückkauf erfolgt meist zum aktuellen Marktwert zuzüglich rund 3 Prozent Abwicklungsvergütung. Lassen Sie sich ein Rechenbeispiel geben.

Antwort

☐

09

Was passiert, wenn der Teilkäufer insolvent wird?

Ihr Nießbrauch bleibt bestehen, der Anteil kann aber an einen Dritten übergehen. Prüfen Sie die Bonität und die Eigentümerstruktur des Anbieters.

Antwort

☐

10

Dürfen Sie die Immobilie vermieten, wenn Sie ausziehen müssen?

Bei Pflegebedarf oder Umzug läuft das Nutzungsentgelt weiter. Klären Sie, ob eine Vermietung erlaubt ist und ob der Nießbrauch gegen Ausgleich abgelöst werden kann.

Antwort

Zusätzlich prüfen

☐

11

Wer wählt den Gutachter aus und wer bezahlt ihn?

Der Verkehrswert ist die Grundlage für alles Weitere. Ein vom Anbieter beauftragtes Gutachten sollten Sie durch eine unabhängige Einschätzung gegenprüfen.

Antwort

☐

12

Wer trägt Notar-, Grundbuch- und Gutachterkosten?

Diese Positionen werden unterschiedlich verteilt. Lassen Sie sich eine vollständige Aufstellung aller einmaligen Kosten geben, schriftlich.

Antwort

☐

13

Ist der Teilverkauf trotz bestehender Grundschuld möglich?

Die Restschuld muss deutlich unter dem Auszahlungsbetrag liegen und wird meist daraus abgelöst. Fragen Sie, wie sich das auf Ihre Auszahlung auswirkt.

Antwort

☐

14

Haben Sie die Alternativen mit denselben Zahlen durchgerechnet?

Immobilienkredit, Leibrente, Rückmietverkauf und der klassische Verkauf führen ebenfalls zu Kapital. **Der Vergleich gehört vor die Unterschrift, nicht danach.**

Antwort

Der erste Schritt: Was ist Ihre Immobilie heute wert?

Ohne den aktuellen Verkehrswert lässt sich kein Angebot beurteilen. Die Bewertung durch immoverkauf24 ist kostenlos und unverbindlich, telefonisch oder online.

Kostenlose Immobilienbewertung starten

www.immoverkauf24.de/immobilienbewertung • 0800 – 100 42 15

Ihre Notizen



Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien spezialisiert hat. Unserem Portal sind nur erfahrene Experten und **Immobilienmakler** angeschlossen, die seit vielen Jahren erfolgreich Immobilien verkaufen. Wir helfen Ihnen gerne dabei, den passenden Profi direkt bei Ihnen vor Ort zu finden. Die durch unsere Sachverständigen durchgeführten Immobilienbewertungen sind professionell, kostenlos und ohne weitere Verpflichtung.

Zum passenden Makler in drei einfachen Schritten:



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kosten-
frei unter: **0800 1004215**.

Sie werden von
Experten beraten!



2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen
unverbindlich den Makler,
der zu Ihnen und Ihrer
Immobilie passt.



3. Makler kennenlernen

Sind Sie mit der Empfehlung
einverstanden, stellen wir
den Kontakt zwischen Ihnen
und dem Makler her.

Oder einfach online das Formular ausfüllen und Maklerempfehlung erhalten:

Gratis!

Jetzt Maklerempfehlung erhalten

Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.