



Teilverkauf-Vertrags-Checkliste

Die 10-Punkte-Prüfung für Teilverkauf-Verträge

Ein Immobilien-Teilverkauf kann eine sinnvolle Option sein, um im Alter Liquidität aus dem Eigenheim zu gewinnen – ohne ausziehen zu müssen. Doch die Verträge sind komplex und enthalten häufig Klauseln, die erhebliche Risiken bergen. Mit dieser Checkliste prüfen Sie systematisch die 10 wichtigsten Vertragspunkte. Lassen Sie den Vertrag zusätzlich von einem unabhängigen Rechtsanwalt oder Notar prüfen.

Anbieter / Vertragspartner:	Datum der Prüfung:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Objekt-Adresse:	<input type="text"/>

1. Nießbrauchrecht im Grundbuch

Das Nießbrauchrecht sichert Ihr lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht. Es muss zwingend als erstrangiges Recht im Grundbuch eingetragen werden – nicht nur vertraglich vereinbart.

Ja **Nein**

Nießbrauchrecht wird im Grundbuch (Abt. II) eingetragen

Erstrangige Eintragung vor Grundschulden gesichert

Nießbrauch gilt lebenslang und ist unkündbar

Nießbrauch bleibt auch bei Weiterverkauf des Teilkäufer-Anteils bestehen

Ihre Notizen zu Punkt 1:

2. Instandhaltungspflicht – Wer zahlt?

Obwohl der Teilkäufer Miteigentümer wird, tragen Sie als Nießbraucher oft die vollständige Instandhaltungslast. Prüfen Sie genau, welche Kosten bei Ihnen verbleiben.

Ja **Nein**

Instandhaltungspflichten sind klar und fair aufgeteilt

Größere Sanierungen (Dach, Heizung, Fassade) sind geregelt

Kostentragung orientiert sich am Eigentumsanteil

Keine einseitige Vollkostenübernahme durch Sie als Bewohner

Ihre Notizen zu Punkt 2:



3. Nutzungsentgelt und Anpassungsklauseln

Für die weitere Nutzung der gesamten Immobilie zahlen Sie ein monatliches Entgelt. Prüfen Sie, wie hoch dieses ist und ob bzw. wie es sich im Laufe der Zeit erhöht.

Ja Nein

- Monatliches Nutzungsentgelt ist klar beziffert
- Anpassungsmechanismus (z. B. Indexierung) ist transparent geregelt
- Obergrenze für Entgelterhöhungen ist festgelegt
- Keine einseitige Anpassung durch den Teilkäufer möglich

Ihre Notizen zu Punkt 3:

4. Mindestvergütung bei Gesamtverkauf (117%-Klausel)

Bei einem späteren Gesamtverkauf erhalten Sie einen Erlösanteil. Achten Sie darauf, dass eine Mindestvergütung von mindestens 117 % des ursprünglichen Teilverkaufspreises vertraglich garantiert ist.

Ja Nein

- Mindestvergütung von $\geq 117\%$ des Teilverkaufspreises ist garantiert
- Berechnungsgrundlage für den Gesamtverkaufspreis ist transparent
- Unabhängige Gutachterbewertung beim Gesamtverkauf ist vorgesehen
- Maklerkosten und Verkaufsnebenkosten sind fair aufgeteilt

Ihre Notizen zu Punkt 4:

5. Rückkaufrecht für Sie und Ihre Erben

Sie oder Ihre Erben sollten jederzeit die Möglichkeit haben, den verkauften Anteil zurückzukaufen – zu einem fairen, vorab definierten Preis und ohne unverhältnismäßige Gebühren.

Ja Nein

- Rückkaufrecht ist vertraglich verankert
- Rückkaufrecht geht auf Erben über
- Rückkaufpreis ist transparent und fair geregelt
- Keine überhöhten Gebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen

Ihre Notizen zu Punkt 5:



6. Insolvenzschutz des Nießbrauchs

Was passiert, wenn der Teilkäufer insolvent wird? Ihr Nießbrauchrecht muss auch in diesem Fall uneingeschränkt geschützt sein. Die Grundbucheintragung ist der entscheidende Schutz.

Ja Nein

Nießbrauch ist grundbuchlich gesichert (nicht nur vertraglich)

Nießbrauch hat Vorrang vor Grundschulden des Teilkäufers

Insolvenzfestigkeit ist vertraglich bestätigt

Kein Zugriffsrecht von Gläubigern des Teilkäufers auf Ihr Wohnrecht

Ihre Notizen zu Punkt 6:

7. Verkaufs- und Verwertungsklauseln

Der Teilkäufer möchte seinen Anteil irgendwann verwerten. Prüfen Sie, unter welchen Bedingungen ein Verkauf erzwungen werden kann und welche Mitspracherechte Sie haben.

Ja Nein

Kein einseitiges Recht des Teilkäufers zum Gesamtverkauf

Mindesthaltedauer vor einem erzwungenen Verkauf ist definiert

Ihr Zustimmungsrecht bei Verkaufsentscheidungen ist gesichert

Vorkaufsrecht bei Weiterverkauf des Teilkäufer-Anteils besteht

Ihre Notizen zu Punkt 7:

8. Kosten und Gebühren (versteckte Kosten)

Neben dem Nutzungsentgelt fallen oft weitere Kosten an. Fordern Sie eine vollständige Aufstellung aller Einmal- und laufenden Kosten an.

Ja Nein

Alle Einmalkosten (Abschluss, Notar, Gutachter) sind transparent

Laufende Kosten (Entgelt, Verwaltung) sind vollständig beziffert

Kosten bei Rückkauf oder Gesamtverkauf sind klar geregelt

Keine versteckten Gebühren oder Strafzahlungen im Vertrag

Ihre Notizen zu Punkt 8:



9. Vertragslaufzeit und Kündigungsrechte

Ein Teilverkauf ist langfristig angelegt. Prüfen Sie, ob und unter welchen Bedingungen Sie den Vertrag beenden können – und was im Todesfall geschieht.

Ja Nein

Vertragslaufzeit und Mindestlaufzeiten sind klar definiert

Kündigungsmöglichkeiten und -fristen sind geregelt

Regelung für den Todesfall ist eindeutig formuliert

Erben können das Verhältnis ohne Nachteile fortführen oder beenden

Ihre Notizen zu Punkt 9:

10. Unabhängige Beratung und Widerrufsrecht

Vor Vertragsabschluss sollten Sie sich unbedingt unabhängig beraten lassen. Prüfen Sie, ob Ihnen ein Widerrufsrecht zusteht.

Ja Nein

Unabhängige Rechtsberatung wurde in Anspruch genommen

Widerrufsrecht und Widerrufsfrist sind im Vertrag benannt

Ausreichend Bedenkzeit vor Vertragsunterzeichnung eingeräumt

Vertragstext lag mind. 14 Tage vor Notartermin zur Prüfung vor

Ihre Notizen zu Punkt 10:



Gesamtergebnis der Prüfung

Anzahl Punkte mit „Ja“: von 40

Ihre Gesamtbewertung:

Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor dem Teilverkauf:

- Holen Sie mindestens zwei Vergleichsangebote von verschiedenen Anbietern ein
- Lassen Sie den Immobilienwert von einem unabhängigen Gutachter ermitteln
- Prüfen Sie Alternativen: Leibrente, Umkehrhypothek, klassischer Kredit
- Besprechen Sie die Entscheidung mit Ihren Erben

✓ Bei der Vertragsprüfung:

- Lassen Sie den Vertrag von einem unabhängigen Rechtsanwalt prüfen
- Achten Sie besonders auf Instandhaltungspflichten und Kostenverteilung
- Klären Sie alle Punkte dieser Checkliste vollständig vor der Unterschrift

✓ Nach dem Teilverkauf:

- Bewahren Sie alle Vertragsunterlagen sicher auf (z. B. im Notfallordner)
- Dokumentieren Sie Instandhaltungsmaßnahmen lückenlos
- Prüfen Sie jährlich die Entgeltabrechnungen auf Korrektheit



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de