



04|23

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2023

Frühlingszeit ist Wechselzeit:  
Tauschen Sie Ihren alten Heizkessel  
aus



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
sicherlich haben Sie den  
neuen **Streit** innerhalb  
der Ampel-Koalition  
mitbekommen: Bundes-  
wirtschaftsminister Ro-  
bert Habeck will den  
**Einbau neuer Gas-**

**und Ölheizungen** bereits ab dem Jahr **2024 verbieten**. Der dazugehörige Gesetzentwurf wird aktuell in der Regierung beraten, das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Dass Eigentümer ihren **30 Jahre alten Heizkessel** unter Umständen bereits heute auszuwechseln haben, ist vielen nicht bekannt. Sie müssen – je nach Alter des Gebäudes und Ausgangslage – in diesem Jahr noch handeln. Eine Heizungsanlage auszutauschen, trifft viele hart. Nicht nur die **Preise** sind im vergangenen Jahr **explodiert** – die neuen, umweltfreundlichen **Wärmepumpen** haben lange **Lieferzeiten**.

Worauf Sie bei der **Austausch-Pflicht** achten sollten und ob Sie in den Genuss von **Ausnahmeregelungen** kommen, lesen Sie auf Seite 2 dieser April-Ausgabe.

Möchten Sie im Alter Ihre **Rente zusätzlich** aufbessern oder sich einen langersehnten Wunsch erfüllen? Gewährt die Bank Ihnen als Rentenbezieher jedoch keinen Kredit mehr, kommt eine Alternative ins Spiel: Der Teilverkauf Ihrer Immobilie. Sie verkaufen also einen Teil Ihres Hauses und können trotzdem weiterhin in ihm leben.

Mit dem Angebot zum sog. **Teilkauf** werben mittlerweile einige Unternehmen. Wir stellen es Ihnen vor und zeigen auch, auf welche **Fallstricke** Sie achten müssen. Alles Wichtige zu diesem Thema erfahren Sie ab Seite 5.

Ein großes Lesevergnügen mit Ihrem aktuellen „VermieterBrief“ wünscht Ihnen  
Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Die Pflichten aus der Heizkostenverordnung Vergessen Sie nicht, Ihren Mieter über seinen Verbrauch zu informieren!

Als Vermieter eines Mehrfamilienhauses trifft Sie auch im Jahr 2023 die **Pflicht**, Ihre Mieter **einmal im Monat über den Heiz- und Warmwasserverbrauch zu informieren**. Das gilt seit dem 1.1.2022 und steht in der Ende 2021 geänderten Heizkostenverordnung (HeizkostenV). Durch die stetige Informierung sollen die Mieter in die Lage versetzt werden, ihren Verbrauch anzupassen, um so mit den Ressourcen sparsamer umgehen zu können.

### Wen betrifft die Informationspflicht?

Die HeizkostenV gilt nur für Gebäude **mit gemeinschaftlich genutzten Heiz- und Warmwasseranlagen**. Betroffen ist also

- Ihr **Mehrfamilienhaus** mit mindestens zwei Wohneinheiten,
- das über einen **gemeinsamen Heizkessel** verfügt und

■ in dem ein **fernablesbarer Wärmemähler** für die Verbrauchserfassung installiert ist.

An dieser Stelle möchte ich daran erinnern, dass Sie nicht fernauslesbare Geräte bis Ende 2026 nachrüsten oder austauschen müssen!

Die aktuellen Verbrauchsinformationen können Sie per **App, E-Mail** oder **Brief** zur Verfügung stellen.

### Über Folgendes müssen Sie informieren

Natürlich müssen Sie die **Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser** aufzählen. Die Werte des **Vormonats** sowie des **Vorjahresmonats** müssen zum Vergleich ebenfalls angegeben werden, genauso wie der **Durchschnittsverbrauch**. Zusätzlich müssen Sie

- den Brennstoffmix,

### Aktuell in dieser Ausgabe

#### 1 | Die Pflichten aus der Heizkostenverordnung

Vergessen Sie nicht, Ihren Mieter über seinen Verbrauch zu informieren!

#### 2 | Time to say goodbye

Ihre alte Gas- oder Ölheizung muss raus

#### 3 | „Werbung, nein danke!“

So handeln Sie bei unerwünschtem Einwurf in Ihren Briefkasten

#### 4 | „Das widerrufe ich!“

Wenn die Waschküchennutzung bloß gestattet ist

#### 5 | Wenn Sie Ihr Haus in Teilen verkaufen:

Eine gute Idee im Alter?

- Steuern und Abgaben sowie
- die CO<sub>2</sub>-Emissionen auflisten.

Denken Sie auch daran, **Beratungsstellen** zu nennen, damit Ihre Mieter sich über das Energiesparen schlaumachen können. Ein Beispiel hierfür wäre das Informationsprogramm von „Zukunft Altbau“.

### Wann die Informationspflicht entfällt

Im Umkehrschluss sind **Einfamilienhäuser** oder Wohnhäuser, bei denen die ein-

zelnen Wohnungen über **Gasetagenheizung** beheizt werden, nicht von der Informationspflicht betroffen.

Wenn Sie in Ihrem Mehrfamilienhaus für Heizung und Warmwasser eine **Wärmepumpe** oder **Solaranlage** eingebaut haben, entfällt Ihre monatliche Informationspflicht ebenfalls. Das gilt auch, wenn Sie Ihre Immobilie umfassend auf **Passivhausniveau** saniert haben.

Bei Fragen zur energetischen Sanierung können Sie sich in Baden-Württemberg unter [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de) informieren.

### Mein Tipp

Wenn Sie in Ihrem Mehrfamilienhaus fernablesbare Wärmezähler installiert haben, kommen Sie um die monatliche Informationspflicht nicht herum. Haben Sie Ihre Mieter noch nicht informiert, dann handeln Sie schnell, denn es droht ein 3%-Kürzungsrecht mieterseits! Die Kürzung muss der Mieter geltend machen – dies kann ausdrücklich oder schlüssig erfolgen, indem er den gekürzten Betrag zahlt. Rückwirkend kann er die Kürzung nicht verlangen.

## Time to say goodbye Ihre alte Gas- oder Ölheizung muss raus

Als Hauseigentümer müssen Sie Ihren alten Gas- oder Ölheizkessel austauschen, wenn er **vor dem 1.1.1994** in Ihrem Heizkeller **eingebaut** wurde. Das steht im Gebäudeenergiegesetz (kurz: GEG). Da der Austausch mit hohen Kosten verbunden ist, lohnt es sich, die **Ausnahmen** zu kennen.

Grundsätzlich gilt Folgendes:

- Sie müssen im Jahr 2023 den Heizkessel rauswerfen, wenn er bereits **30 Jahre alt** ist oder in diesem Jahr wird.
- Wollen Sie in eine neue Heizungsanlage investieren und dafür eine staatliche Förderung erhalten, müssen Sie bereits **vor** dem Ablauf der Austausch-**Frist** handeln.

### Ausmustern ist gefordert

Das ist Pflicht und ergibt sich aus dem GEG, dass seit November 2020 in Kraft ist und zum 1.1.2023 modifiziert und verschärft wurde.

Es sieht vor: Heizungsanlagen dürfen ab Einbau nur noch **30 Jahre** lang betrieben

werden. Wer nicht bis zum Ablauf der Frist wartet, sondern rechtzeitig seine Heizungsanlage modernisiert, kommt in den Genuss **staatlicher Förderung**.

Wer aber nicht plant und die Frist nicht auf dem Radar hat, läuft Gefahr, am Ende ein **Bußgeld** zahlen zu müssen!

Überprüfen Sie als Eigentümer eines 1- oder 2-Familienhauses rechtzeitig, wann Ihr Heizkessel eingebaut wurde. Sollte die Anlage tatsächlich **vor dem 1.1.1994** installiert worden sein, haben Sie in diesem Jahr unbedingten **Handlungsbedarf**.

### So erkennen Sie das Alter der Heizung

Das Einbau- bzw. Herstellerjahr können Sie meistens am **Typenschild** des Heizkessels direkt ablesen. Sollte keines zu finden sein, können Sie die Daten in der alten **Rechnung** des Heizungsbauers suchen.

Alternativ hilft Ihnen Ihr **Schornsteinfeger** weiter, da er die Informationen zu

Ihrer Heizung in seinen Unterlagen protokolliert hat.

### Die GEG-Ausnahmen

Wenn Sie einen **Niedertemperatur-Heizkessel** oder einen **Brennwertkessel** betreiben, sind Sie in einer glücklichen Lage. Diese Anlagen sind nämlich von der Austauschpflicht nach dem GEG ausdrücklich ausgenommen.

Sollten Sie Ihre Immobilie bereits seit dem 1.2.2002 **selbst bewohnen**, gehören Sie auch zu den Glücklichen: Hier sind Sie ebenso vom Austausch befreit.

Die Pflicht gilt nach dem GEG vor allem für **vermietete Gebäude**. Damit die Ausnahmeregelung greift, dürfen in der Immobilie **maximal zwei Wohneinheiten** existieren.

Die Austauschpflicht entfällt im Übrigen auch

- für Heizungen, die weder mit **Gas** oder **Fernwärme** versorgt werden können,

■ sowie in den Fällen, in denen die Heizung auch nicht mit **erneuerbaren Energien** betrieben werden kann.

## Überblick der staatlichen Förderung

Der Heizungsaustausch wird aktuell mit vielen **Förderprogrammen** unterstützt. Informationen über die Förderung, den Antrag und das Verfahren erhalten Sie auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): [www.bafa.de](http://www.bafa.de).

Beispiele für staatliche Förderung sind:

- Solarkollektoranlagen
- Biomasseheizungen (in Kombination mit Solarthermie oder Wärmepumpe)
- Wärmepumpen
- stationäre Brennstoffzellenheizungen
- innovative Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien
- Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes
- Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz
- Maßnahmen zur Visualisierung des Ertrags erneuerbarer Energien

## Warten Sie nicht zu lange

Wenn Sie bereits konkret zum Austausch der Heizungsanlage verpflichtet sind, weil die Frist für Ihren Kessel abgelaufen ist, steht Ihnen keine staatliche För-

derung mehr zu. Daher müssen Sie **vorzeitig aktiv** werden!

Und denken Sie daran: Um die staatliche „Stütze“ zu bekommen, müssen Sie einen entsprechenden **Antrag vor dem Start** Ihrer Modernisierungsmaßnahme stellen.

## Bußgeld droht!

Einfach die gesetzlichen Vorgaben zu übersehen und abzuwarten, ist keine gute Idee. Verstöße gegen das GEG werden mit hohen **Bußgeldern** geahndet: Es sieht bis zu **50.000 EUR** vor!

## Nochmalige Verschärfung des GEG?

Die Regelungen im GEG sehen vor, dass ab 2026 der Einbau von reinen Öl- oder Kohleheizungen zum Wohl des Klimas verboten wird. Solche Heizungen dürfen ab dann nur noch in neuen Gebäuden oder im Altbau installiert werden, wenn sie gleichzeitig noch **mit erneuerbaren Energien (EE)** unterstützt werden.

Ob es beim GEG-Plan und dem Zeitstrahl ab 2026 tatsächlich bleibt, ist derzeit unklar. In einem **neuen Entwurf** des Bundesbauministeriums und des Bundeswirtschaftsministeriums ist ein **EE-Anteil von 65 %** bereits **ab 1.1.2024** geplant. Dieser Entwurf wird in der Regierung aktuell

beraten. Einig ist sich die Regierung noch nicht – es bleibt also spannend.

Sollte der Gesetzesentwurf in dieser Form beschlossen werden, ist auch eine Stärkung der **Mieterschutzvorschriften** geplant. Der Internetseite des **Bundeswirtschaftsministeriums** ist zu entnehmen, dass Mieter vor den höheren Betriebskosten geschützt werden sollen, wenn ein Vermieter weiterhin Gasheizungen auf Basis von Biomethan nutzt. Vermieter dürften demnach nur die **Bezugskosten für Biomethan in Höhe des Grundversorgungstarifs Gas** im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergeben. So soll vermieden werden, dass Vermieter eine, bzgl. der Investitionskosten günstige, Gasheizung einbauen und die Mieter schlussendlich mit den hohen Kosten eines **grünen Gasversorgungsvertrags** belastet wären.



### Mein Tipp

Wenn Ihre Heizungsanlage bzw. der Brenner bereits 30 Jahre alt ist oder wenn Sie planen, in eine neue zu investieren, sollten Sie in einem ersten Schritt die technischen Details gemeinsam mit einem Energieberater abklären. Im zweiten Schritt sollten Sie prüfen, ob ein öffentliches Förderprogramm für Ihr Heizungsprojekt herangezogen werden kann.

## „Werbung, nein danke!“

# So handeln Sie bei unerwünschtem Einwurf in Ihren Briefkasten

Werbebriefe, Postwurfsendungen und Prospekte – Werbung landet millionenfach in deutschen Briefkästen.

Ein großes Ärgernis für Vermieter und Mieter – und eine Verschwendung von Ressourcen.

## Grundsätzlich erlaubt

Es gilt: Werbung im Briefkasten ist so lange erlaubt, bis ein **entgegenstehender Wille** ausdrücklich deutlich gemacht wird. Der **Hinweis** „Bitte keine Werbung einwerfen“ oder „Werbung, nein danke!“

gibt bereits erkennbar zu verstehen, dass der Einwurf von Werbeflyern nicht erwünscht ist. In Städten wie München, Hamburg oder Bonn haben mehr als die Hälfte der Haushalte diese Botschaften auf den Briefkasten aufgeklebt, so die Aussage der Verbraucherzentrale; im

bundesweiten Durchschnitt sind es allerdings weniger als 20%.

### Trotz Aufkleber Werbematerial eingeworfen?

Sie können die einzelnen werbenden Firmen zunächst auffordern, es künftig zu **unterlassen**, ihr Werbematerial in Ihren Briefkasten reinzustecken. Das sollten Sie **schriftlich** mit Brief oder per Fax fixieren.

Erhalten Sie aber von dem Unternehmen weiterhin dessen Werbung, können Sie auch auf Unterlassung und Schadensersatz **klagen**. Dies hat der BGH in einem Grundsatzurteil entschieden. Die ungewollt in einen Briefkasten eingeschmiesene Werbung **verletzt** das **Persönlichkeitsrecht** des Empfängers und es liegt eine unerlaubte Handlung vor.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 20.12.1988, VI ZR 182/88

### Das Kostenrisiko bedenken

Sollten Sie tatsächlich klagen wollen, ist dieser Weg nur ratsam, wenn Ihre **Rechtsschutzversicherung** die Kosten **abdeckt**. Ansonsten ist das **Risiko** zu hoch, am Ende auf den Verfahrenskosten sitzen zu bleiben, weil beim verklagten Unternehmen nichts zu holen ist.

### Auch nicht im Hauseingang

Der plakativ am Hausbriefkasten angebrachte Hinweis „*Bitte keine Werbung*“ umfasst auch das **Ablegen** von Werbematerial auf der **Briefkastenanlage** oder

vor dem **Hauseingang**. Dies zeigt das rechtskräftige Urteil des AG München.

### Der belästigte Hausbewohner

Ein Hausbewohner fand an der Briefkastenanlage zwei Werbeflyer eines Umzugsunternehmens, die **in eine Ritze** zwischen Briefkasten und einem darunterliegenden Spalt der Briefkastenanlage **gesteckt** waren. Er wandte sich postwendend ans Gericht. Denn alle Briefkästen waren mit der eindeutigen Aufforderung „*Bitte keine Werbung einwerfen*“ gekennzeichnet.

Der Kläger trug außerdem vor, dass die werbende Firma ihre Handzettel „**in rücksichtsloser Art**“ verteilen ließ. Denn die Bewohner des Hauses, die schon keine Werbung erhalten wollen, legten erst recht keinen Wert auf „**wild abgelegte oder befestigte**“ Reklame, wodurch sich „**der Lästigkeitsfaktor**“ erheblich erhöht“.

### „Wir haben damit nichts zu tun!“

Das angegriffene Unternehmen verteidigte sich damit, die angeblich störende **Art der Verteilung** von Werbematerial **nicht veranlasst** zu haben. Die von ihm beauftragten Austräger seien angewiesen, Prospekte nur in solche Briefkästen einzulegen, an denen kein Hinweis enthalten ist, dass der Nutzer keine Werbung im Briefkasten haben möchte. Außerdem sei die Briefkastenanlage des Klägers vollkommen frei und für jeden Passanten zugänglich. Daher hätten auch **unbekannte Dritte** das Werbematerial dort abgelegt haben können.

### Klage stattgegeben!

Das Münchener Amtsgericht schenkte den Einlassungen des werbenden Unternehmens dennoch keinen Glauben – es gab der Klage statt.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 18.3.2022, 142 C 12408/21

Das heißt für den streitbaren Hausbewohner: Ihm steht ein Anspruch auf **Unterlassung** aus den §§ 823 Abs. 1, 863 BGB in Verbindung mit § 1004 BGB analog zu. Für jeden Fall, in dem die Umzugsfirma zuwiderhandelt, ist ihr ein **Ordnungsgeld** bis zu 250.000 EUR angedroht, ersatzweise **Ordnungshaft** bis zu 6 Monaten!

Und das, weil sie den Hausbewohner „in seinem **Besitz bzw. Mitbesitz** rechtswidrig **gestört**“ hat. Das ist eben dann anzunehmen, wenn erkennbar zu verstehen gegeben wird, dass das Einwerfen von Werbeflyern unerwünscht ist. Daneben ist sie auch **Störerin** und die Juristen haben eine **Wiederholungsgefahr** bejaht.



#### Mein Tipp

Daher sollten Sie einen Aufkleber mit der eindeutigen Botschaft „Werbung unerwünscht“ auf jeden Fall an Ihrem Briefkasten anbringen – und das auch Ihrem Mieter empfehlen. Nur so können Sie bei Missachtung einen Unterlassungsanspruch geltend machen.

## „Das widerrufe ich!“

### Wenn die Waschküchennutzung bloß gestattet ist

#### Waschen, trocknen, legen

Der Mieter schloss im September 2017 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-

Erdgeschoss-Wohnung in Berlin ab. Zu dieser Zeit stand allen Mietern eine Waschküche zur Verfügung, in der sich eine Waschmaschine und ein Trockner

befanden. Die Nutzung der Waschküche war im **Mietvertrag** nicht geregelt, vielmehr war nach der **Hausordnung** das Waschen und Trocknen in den eigenen

vier Mieterwänden nur eingeschränkt möglich.

Aus wirtschaftlichen Gründen entschied sich die Vermieterin im Juli 2020, die **Waschküche** zu **schließen**. Das teilte sie ihrem Mieter mit, der als Einziger diesen Gemeinschaftsraum nutzte. Wenig überraschend war er über die Schließung nicht erfreut und reichte vor Gericht Klage ein, denn er sah die Waschküche als mitvermietete Fläche an und verlangte einen Zugang zur Waschküche.


### Der einsame Gang durch die Instanzen

Sowohl das Amtsgericht Berlin-Spandau als auch das Landgericht Berlin wiesen seine Klage ab: Die Waschküche ist auch **nicht** „konkudent“ **mitvermietet** worden, da deren **Nutzung** zum eigentlichen Mietgebrauch der Wohnung **nicht erforderlich** ist.

Der Mieter kann in seiner Wohnung Wäsche waschen und trocken. Das ist ihm im Mietvertrag lediglich dann untersagt, wenn Feuchtigkeitsschäden auftreten. Das **bloße Gestatten** der Waschküchennutzung konnte die Vermieterin jedoch wirksam **widerrufen**, da der Betrieb alleinig für einen Mieter unverhältnismäßig war. „Nicht mit mir“, dachte der sich und zog weiter nach Karlsruhe.

### Kein Zugang zur Waschküche – auch nicht vom BGH

Der aber bestätigte die Entscheidungen der Vorinstanzen. Dem Mieter steht kein Anspruch auf Zugang zur Waschküche zu – Punktum!

 **Fundstelle:**  
BGH, Beschluss v. 4.10.2022, VIII ZR 394/21

Die Waschküche ist ihm nicht mitvermietet worden. Auch das Mieter-Argument, er zahle Betriebskosten für die Reinigung und die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen, ließen die BGH-Richter nicht gelten.

Aus der **Umlage von Betriebskosten** lässt sich **kein Anspruch auf die Nutzung** von Gemeinschaftseinrichtungen ableiten. Denn aus einer solchen Umlage kann nicht ausreichend auf den Willen der Parteien bei Vertragsschluss geschlossen werden, was sie hinsichtlich des Umfangs der Nutzungsberechtigung wollten.

### Erst gestattet, dann widerrufen

Der alleinige Betrieb der Waschküche für letztlich nur einen Nutzer ist für die Vermieterin **unverhältnismäßig und unwirtschaftlich**, so der BGH. Er sieht darin einen **sachlichen Grund** für den **Widerruf**, um die einseitig gestattete Waschküchennutzung zu beenden.

### Waschmaschine in der Mietwohnung

Mieter dürfen in der Küche oder im Badezimmer ihrer Mietwohnung eine Waschmaschine aufstellen. Dies kann selbst dann nicht durch eine mietvertragliche Regelung untersagt werden, wenn sich im Keller eine zugängliche Waschanlage befindet. Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung zählt grundsätzlich zum **zulässigen Mietgebrauch**.

 **Fundstelle:**  
AG Köln, Urteil v. 11.1.2001, 207 C 221/100

**Aber:** Für Schäden, die durch die Benutzung einer Waschmaschine in der Mietwohnung entstehen, haftet der Mieter natürlich. Es ist also eine erhöhte Beachtung der Sorgfaltspflichten durch den Mieter geboten.

### Mein Tipp

Legen Sie im Mietvertrag eindeutig fest, welche weiteren Gemeinschaftsräume des Hauses vom Mieter noch zusätzlich genutzt werden dürfen oder eben nicht. Mit klaren Regeln vermeiden Sie später Streit um die Nutzung einzelner Gemeinschaftseinrichtungen oder -flächen.

## Wenn Sie Ihr Haus in Teilen verkaufen: Eine gute Idee im Alter?

Haben Sie schon davon gehört? Planen ältere Immobilieneigentümer eine größere **Investition** oder wollen **liquider** sein, dann können sie einen Teil ihrer Immobilie verkaufen und behalten trotzdem das Wohnrecht.

Hört sich gut an – vor allem vor dem Hintergrund, dass die Banken Senioren nur noch selten Kredite zur Verfügung

stellen. Aber ist das wirklich ein lohnendes Geschäft für die Eigentümer?

### Clevere Geschäftsidee

In Deutschland unterbreiten mehrere gewerbliche Anbieter die Möglichkeit eines sog. **Immobilien-Teilverkaufs**. Zielgruppe sind insbesondere Menschen im Rentenalter – ihnen wird versprochen,

finanziell von diesem Modell zu **profitieren**. Große Anzeigen in Tageszeitungen und Werbefilme im Fernsehen sollen Kunden anlocken.

### Neues Verkaufsmodell

Das **Besondere** an diesem erst seit 2018 eingeführten Modell ist, dass nicht die gesamte Immobilie veräußert wird, son-

den – wie der Name schon sagt – nur ein Teil des Hauses oder der Wohnung.

Der Eigentümer kann so **bis zu 50%** des in der Immobilie gebundenen Wertes **liquidieren** und damit für andere Investitionen nutzen. Aber er behält **alle Rechte und Pflichten** an der Immobilie, als wäre er noch immer Alleineigentümer.

So bieten etwa Wertfaktor, Engel & Völkers, Heimkapital oder auch die Deutsche Teilkauf entsprechende Angebote an.

## Große Versprechen

Die Werbeversprechen lauten z. B. „*Wohnen wie immer – Leben wie neu*“ (Engel & Völkers), „*Ihre Immobilie zahlt sich aus*“ (Wertfaktor) oder „*Klüger wohnen und besser leben*“ (Deutscher Teilkauf).

Sind Sie interessiert, können Sie sich bereits **online** auf der Homepage des jeweiligen Anbieters über den konkreten Wert Ihrer Immobilie vorab informieren.

Damit haben Sie zumindest eine erste **Einschätzung**, mit welcher Geldsumme Sie bei einem Teilverkauf rechnen können.

Allerdings wird der genaue Verkaufswert Ihrer Immobilie dann im Verlauf des Verkaufsvorgangs noch von einem **Sachverständigen verbindlich** festgelegt.

### Mein Tipp

Ob im Einzelfall ein Teilverkauf der eigenen Immobilie für Sie von Vorteil ist, sollten Sie genau prüfen und sich dabei beraten lassen. Insbesondere müssen Sie auf die Nachteile des Angebots achten.

## Wie ist der Ablauf?

Bei den einzelnen Teilverkaufs-Anbietern laufen die **Verkaufsvorgänge** unterschiedlich ab. Die folgenden Punkte wer-

den jedoch stets mehr oder weniger übereinstimmen:

- Zusammen mit dem Käufer vereinbaren Sie zunächst, wie hoch der zu verkaufende Anteil am Haus oder an der Wohnung sein soll. Der **Verkaufsanteil** ist natürlich individuell unterschiedlich und davon abhängig, wie viel Geld Sie aus dem Miteigentumsanteil der Immobilie erhalten wollen.

- Bei den meisten Anbietern ist es möglich, dass Sie **bis zu 50%** der Immobilie verkaufen können. Der Käufer wird Ihnen ein **vorläufiges unverbindliches Angebot** unterbreiten.

- Im Anschluss folgt die **Wertermittlung** durch einen unabhängigen **Immobiliengutachter**. Aus dem Immobilienwert wird zunächst errechnet, ob der Teilverkauf Ihrer Immobilie realisiert werden kann, da die meisten Anbieter einen **Mindestbetrag** von 100.000 EUR als Auszahlung voraussetzen.

- Daraus folgt: Wenn Sie bis zu 50% Ihres Eigentums an der Immobilie veräußern wollen, muss der **Verkehrswert** der ganzen Immobilie **mindestens 200.000 EUR** betragen, damit der Teilverkauf überhaupt abgewickelt werden kann.

- Wenn Sie mit dem Anbieter alle Einzelheiten geklärt haben, unterbreitet er Ihnen ein **verbindliches Kaufangebot**.

- Sind Sie mit dem Vertragsinhalt einverstanden und nehmen das Kaufangebot an, kommt der letzte Abwicklungspunkt: Der Kaufvertrag wird von einem Notar beurkundet. Nach **notarieller Beurkundung** und **Abwicklung** erhalten Sie dann den im Vertrag zugesicherten Verkaufspreis.

## Auf Ihr Alter kommt es an

Sie müssen als Eigentümer bei vielen gewerblichen Anbietern ein gewisses **Min-**

**destalter** haben (bei einigen Unternehmen z. B. **60 Jahre**), da sich das Angebot speziell an Menschen im Rentenalter richtet, die nicht aus ihrer angestammten Immobilie ausziehen wollen und doch zum Leben oder für Investitionen Liquidität benötigen.

## Beispielrechnung für einen Teilverkauf

Der Anbieter **Heimkapital** bietet auf seiner Internetseite <https://www.heimkapital.de/> einen Beispielrechner für einen Teilverkauf an.

Hier können Interessierte in einem **ersten Schritt** die **Sofortauszahlung berechnen**, indem sie den Wert der Immobilie und die gewünschte Sofortauszahlung angeben. Als Ergebnis werden die aufgeteilten Eigentumsanteile prozentual aufgezeigt sowie der monatliche Nutzungsbeitrag angegeben.

In einem **zweiten Schritt** kann der mögliche **Gesamtverkauf** berechnet werden, falls Sie sich doch zu einem frühzeitigen Verkauf entscheiden. Hier müssen die Jahre bis zum Gesamtverkauf angegeben werden, woraus sich der Gesamtwert der Immobilie nach dieser Anzahl an Jahren berechnet und schließlich der Auszahlungsbetrag. Es wird eine durchschnittliche Wertsteigerung der Immobilie von 2 % pro Jahr vorausgesetzt.

## Die monatliche Nutzungsgebühr

Die Grundlagen für das Berechnen des monatlichen Nutzungsentgelts sind

- der verkaufte **Anteil** der Immobilie und
- die im Vertrag festgelegte **Dauer** der weiteren Nutzung der Immobilie.

Je größer der Miteigentumsanteil, den Sie an der Immobilie verkaufen, und je wertvoller die Immobilie ist, desto höher fällt dann auch das monatliche Entgelt aus, das Sie zahlen müssen.

Das Entgelt, die sog. Nutzungsgebühr – eine Art Miete – wird meist nur für eine bestimmte **Vertragslaufzeit** fest vereinbart und danach neu festgelegt. Bei einigen Anbietern ist die Nutzungsgebühr von Anfang an **variabel** und steigt automatisch mit der **Inflationsrate**.

Sie gehen somit eine Wette auf die Zukunft ein: Je länger Sie Ihre Immobilie bewohnen, desto größer ist die Summe, die während der Nutzungsdauer als Nutzungsentgelt zusammenkommt und den Verkaufspreis mindert.

### Verkauf weiterer Eigentumsanteile

Wenn Sie zusätzliche monatliche Belastungen durch das Nutzungsentgelt vermeiden wollen, müssen Sie mit zeitlich zunehmender Nutzung weitere Teile der Immobilie an den Anbieter veräußern und übertragen.

### Wie Miete in den eigenen vier Wänden

Bei vielen Anbietern liegt das Nutzungsentgelt bei rund **5% des Auszahlungsbetrags**. Letztlich ist diese Zahlung mit einer Mietzahlung oder auch mit Darlehenszinsen zu vergleichen.

Sie sollten alternativ immer eine **Vermietung** Ihrer Immobilie erwägen. Dafür berechnen Sie die **jährliche Kaltmiete** pro m<sup>2</sup> bezogen auf den Kaufpreis pro m<sup>2</sup>.

So erhalten Sie die sog. **Mietrendite**. Die kann sehr unterschiedlich ausfallen, je nach Zustand und Lage des Objekts. In einigen Gegenden Deutschlands und in Metropolen liegt sie bei über 6%, in anderen strukturschwachen Regionen bei unter 2%.

### Instandhaltung und Instandsetzung belasten zusätzlich

In eine Immobilie muss für deren **Werterhalt** immer investiert werden. So sind

**Mängel** zu reparieren oder der Wert der Immobilie mit einer **Modernisierungsmaßnahme** zu steigern.

Egal welche Maßnahme bei Ihrer Immobilie ansteht, die meisten Teilkauf-Anbieter beteiligen sich an solchen Kosten nicht. Steht also z.B. die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage, die Dachdämmung oder eine Dachreparatur an, müssen Sie die **volle Investitionssumme** der Maßnahme **selbst** tragen, obwohl Sie nicht mehr alleiniger Eigentümer der Immobilie sind.

Mit Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber immer mehr Vorgaben im Bereich der **energetischen Sanierung** macht, ist es realistisch, dass in den nächsten Jahren mehr Investitionen in Immobilien auf Sie zukommen. An diesen wird sich das Teilkauf-Unternehmen nicht beteiligen!

### Kostenaufteilung nach Anteilen?

Eigentlich werden bei Immobilien, die in Miteigentumsanteile aufgeteilt sind, sämtliche anfallenden Kosten **nach den Eigentumsquoten** auf die Miteigentümer **aufgeteilt**. Beim Teilverkauf ist das grundsätzlich **nicht** der Fall: Instandhaltungskosten und meist auch die Verkaufskosten gehen ausschließlich zu Ihren Lasten.

### BaFin warnt (Quelle: dpa)

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) warnt sogar vor Teilverkauf-Modellen von Immobilien. „*Teilverkäufe werden als schnell, unkompliziert und lebenslang sicher angepriesen. Tatsächlich halten Teilverkäufe vieles nicht, was die Werbung verspricht*“, erklärt jetzt die Deutsche Finanzaufsicht.

Viele **Nachteile** des Immobilien-Teilverkaufs zeigen sich erst später, etwa wenn das Haus oder die Wohnung dann tat-

sächlich insgesamt an einen Dritten verkauft wird. In der Regel richten sich die Anbieter an **Senioren** teils mit geringer Rente, deren **Altersvorsorge** in der eigenen Immobilie steckt. Die Verträge der Modelle sind aber sehr **komplex** und schwer zu durchdringen.

Es gibt bei den Modellen eine ganze Reihe von **Tücken**. So klingt ein hoher Teilkaufpreis verlockend, daran aber bemessen sich

- das monatliche Nutzungsentgelt sowie
- der Mindesterloß und
- sämtliche Gebühren beim Gesamtverkauf.

Doch nach einem Teilverkauf fallen die **laufenden Kosten** einer Immobilie weiter an.

Auch kommt die Teilverkaufs-Firma beim Teilverkauf oder Rückkauf immer mindestens auf den Teilkaufpreis „**plus X**“ für ihren Immobilienanteil, selbst wenn die Immobilie nicht im Wert gestiegen ist.

### Hohes Nutzungsentgelt droht

Zudem warnt die BaFin vor einem hohen und „teilweise **unkalkulierbaren**“ monatlichen Nutzungsentgelt. Bei z.B. 5% des Teilkaufpreises pro Jahr wird der eingekommene Teilkaufpreis in 20 Jahren aufgezehrt. Gewöhnlich ist die Gebühr für einen bestimmten **Zeitraum**, etwa 10 Jahre, **festgeschrieben** – je länger, desto mehr. Danach kann es zu einer **Erhöhung** kommen.

Wer dann das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen kann, dem droht der Hausverkauf und damit tatsächlich der Rauswurf!

### Was sind die Alternativen?

Wenn Sie nach einer Möglichkeit suchen, Ihre Rente aufzustocken und dennoch in Ihren eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, gibt es neben dem Immobilien-

Teilverkauf noch weitere Alternativen für den Hausverkauf im Alter.

## Die Leibrente

Der große Unterschied zum Teilverkauf: Bei der Leibrente verkaufen Sie Ihre gesamte Immobilie an ein Unternehmen oder eine Privatperson. Sie erhalten als Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis meist **in Raten** oder als monatliche „**Rentenzahlung**“ (sog. Leibrente).

Als wichtige Absicherung wird Ihnen und Ihrem Lebenspartner/Ehegatten zusätzlich ein **lebenslanges Wohnrecht** eingeräumt und als Sicherheit im Grundbuch eingetragen.

## Die Umkehrhypothek

Die Umkehrhypothek, auch „**Immobilienrente**“ genannt, eignet sich wie die Leibrente besonders für Eigentümer, die keine Erben haben. So funktioniert's: Das Anwesen wird von einer Bank oder Versicherung **beliehen** und der Eigentümer, der die Immobilie weiterhin bewohnt, erhält hierfür eine monatliche **Rente oder Einmalzahlung**.

Im Unterschied zur Leibrente verkauft er sein Haus oder seine Wohnung nicht. Erst

mit dem Tod oder Auszug des Eigentümers wird die Immobilie dann verkauft und der Kredit und die aufgelaufenen Zinsen mit dem Kaufpreis verrechnet.

## Der Rückmietverkauf

Beim Rückmietverkauf wird die Immobilie verkauft und der Verkäufer erhält den gesamten Verkaufspreis als **Einmalzahlung**. Gemeinsam mit dem Kaufvertrag schließen Verkäufer und Käufer einen **Mietvertrag**.

Der ehemalige Eigentümer des Hauses oder der Wohnung kann so in der Immobilie weiterhin als Mieter wohnen. Die monatlichen Mieten sind an den Käufer zu zahlen. Allerdings kann ein Mietvertrag auch grundsätzlich gekündigt werden. Daher ist hier ein **besonderer Kündigungsschutz** empfehlenswert.

Ein **Rückmietkaufvertrag** wird in der Praxis in Fällen umgesetzt, in denen der Eigentümer der Bestandsimmobilie dringend den Kaufpreis in einer Summe benötigt.

## Der „normale“ Verkauf mit Auszug

Selbstverständlich können Sie Ihre Bestandsimmobilie auch einfach an einen

Käufer veräußern. Sie erhalten den gesamten **Kaufpreis**, müssen jedoch die Immobilie **geräumt** an den Käufer **übergeben**. Sollte ein **Umzug** für Sie kein Problem, sondern eher eine neue Verwirklichung und Herausforderung darstellen, ist der reguläre Hausverkauf zu empfehlen.

Mit dem Verkaufserlös können Sie entweder eine neue, altersgerechte Immobilie erwerben oder anmieten – und in einen neuen Lebensabschnitt starten.

**Vorteil** an dieser Variante ist der, dass Ihnen der vollständige Kaufpreis zur Verfügung steht und Sie sich nicht vertraglich an einen Käufer über viele Jahre binden müssen.



### Mein Tipp

Bevor Sie einen Teilverkauf Ihrer Immobilie ins Auge fassen, sollten Sie den Kaufvertrag von einem fachlich spezialisierten Rechtsanwalt prüfen lassen. Suchen Sie gemeinsam mit weiteren Beratern wie Steuerberater, Bankberater etc. nach Alternativen, um dann eine für Ihre persönlichen Verhältnisse passende und gerechte Lösung zu finden.

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2023

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Miriam Kluge (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Iris Bode, Jörg Frey,  
Matthias Schätzle,  
Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

