

IMMOBILIEN-KOLUMNE 9/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Verkauf einer Immobilie auf Leibrente

Eine interessante Idee, der Verkauf einer Immobilie auf Leibrente. Sowohl für den Verkäufer, der sicherstellt, dass er genügend Geldmittel für seinen Lebensabend zu Verfügung hat, als auch der Käufer, der vermeintlich günstig an eine Immobilie kommt, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Leibrente bedeutet nichts anderes, als dass der Käufer die Immobilie statt in einer Summe in mehreren Raten bezahlt, wobei er die Nutzung sofort oder zu einem bestimmten Zeitpunkt haben kann. Beim Verkauf auf Leibrente wird der Verkehrswert zugrunde gelegt und dann anschließend kapitalisiert. D. h. es wird die statistische Lebenserwartung des Verkäufers als Berechnungsgrundlage genommen. Auch eine verbundene Leibrente, das heißt Zahlung der Leibrente bis zum letztverstorbenen Ehepartner ist möglich.

Der Zeitraum der zu zahlenden Leibrente kann auch einen Mindestzahlungszeitraum (Rentengarantiezeit) beinhalten, damit ausgeschlossen ist, wenn der Verkäufer zu früh stirbt, dass der Käufer übervorteilt wird. In der Regel wird aber eine lebenslange Rentenzahlung vereinbart. Auch umgekehrt, wenn der Verkäufer eine höhere Lebenserwartung hat, als statistisch ausgerechnet, kann ein Höchstzahlungszeitraum (zum Beispiel 20 Jahre) bestimmt werden. Nach Ablauf dieser Frist ist die Immobilie voll bezahlt.

Idealerweise koppelt man die Rentenzahlung an den Lebenshaltungsindex. Manchmal wird zu der Leibrente auch noch ein Wohnrecht für den Verkäufer eingeräumt. Das hat den Nachteil für den Käufer, dass er nicht sofort in das Haus (Ausnahme Zwei-, oder Mehrfamilienhaus) kann.

Die zu zahlende Leibrente und gegebenenfalls das Wohnrecht sollte in Abteilung 2 des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen) an **erster Rangstelle** eingetragen werden. Zudem sollte ein Passus im Notarvertrag enthalten sein, was passiert, wenn der Erwerber seiner Leistungspflicht nicht nachkommt. Das heißt eine sogenannte Rückübertragungsklausel, die regelt, unter welchen Umständen der Verkäufer und unter welchen Bedingungen (zum Beispiel der Erwerber ist mit zwei monatlichen Rentenzahlungen im Rückstand) dies möglich ist.

Interessant ist der Kauf auf Leibrente immer dann, wenn der Käufer den gesamten Kaufpreis nicht auf einmal aufbringen kann und ein Darlehen aufnehmen muss. Hier gibt ihm sozusagen der Verkäufer einen Ratenkredit auf seine Lebensdauer. Der Verkäufer, der möglicherweise keine Erben hat, erhält zusätzliche finanzielle Sicherheit für seinen Lebensabend und kann sein Leben genießen. Für wen am Ende das Geschäft am besten war, hängt entscheidend von der Lebensdauer des Verkäufers ab.