

Immobilien-Teilverkauf: Mustervertrag veröffentlicht

Michael Fiedler

Der Bundesverband für Immobilienverrentung e. V. (BVIV) hat auf seiner Website einen standardisierten Mustervertrag für Immobilien-Teilverkaufsmodelle veröffentlicht.

Einheitliche Vertragsbasis für mehr Transparenz

Mit der Veröffentlichung verfolgt der BVIV das Ziel, eine einheitliche vertragliche Grundlage zu etablieren. „Der Mustervertrag ist ein Meilenstein: Er schafft eine einheitliche vertragliche Basis, die von allen BVIV-Mitgliedern empfohlen wird und die Verbraucherinnen und Verbrauchern ermöglicht, sich bereits im Vorfeld mit dem Vertragswerk vertraut zu machen“, erklärt Thomas Weiss, Vorstand des BVIV.

Der Mustervertrag wurde unter Berücksichtigung der geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben entwickelt und deckt sämtliche zentralen Vertragsbestandteile ab. Dazu zählen unter anderem Nießbrauch, Nutzungsentgelt, Vollmachten, Finanzierungsvollmacht, Sicherungsmechanismen, Regelungen zur Wertsteigerung, Kostenübersichten, Rückkaufrechte sowie Gesamtverkaufsprozesse. Lediglich individuelle Parameter wie Kaufpreis, Anteil oder spezifische Konditionen variieren zwischen den Anbietern.

FAQ-Liste und Empfehlung an Mitglieder

Ergänzend zum Mustervertrag hat der Verband eine FAQ-Liste veröffentlicht, die Verbrauchern aufzeigt, an welcher Stelle des Vertrags zentrale Fragen beantwortet werden. Der BVIV empfiehlt den Mustervertrag allen Mitgliedsunternehmen ausdrücklich, weist jedoch darauf hin, dass eine verbindliche Verpflichtung kartellrechtlich nicht zulässig wäre. Auch Christoph Sedlmeier, Vorstand des BVIV, sieht in dem Schritt eine wichtige Weichenstellung: „Ein fairer Teilverkauf braucht Regeln. Da es ein vergleichsweise neues Produkt ist, müssen diese Regeln gemeinsam im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher gestaltet werden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Politik nun eine gesetzliche Regelung vorbereitet.“

Transparenz-Offensive des BVIV im Überblick

Die Veröffentlichung des Mustervertrags ist Teil einer umfassenderen Transparenz-Offensive des Verbands. Zu den zentralen Maßnahmen zählen:

- Vor der Beratung: KID und Leitfaden Alle BVIV-Mitglieder stellen vor Beginn der Beratung ein Key Information Document (KID) bereit. Dieses fasst Zweck, Funktionsweise, Risiken und Kosten

des Immobilien-Teilverkaufs zusammen und orientiert sich an den europäischen PRIIP-Standards. Ergänzend stellt der Verband einen Beratungsleitfaden mit zentralen Entscheidungsfragen zur Verfügung.

- Vergleichbarkeit der Angebote Zur besseren Vergleichbarkeit berechnen alle Mitglieder Beispielrechnungen auf Basis einer einheitlichen angenommenen Wertentwicklung von zwei Prozent. Damit lassen sich Kostenmodelle, Rückkaufszszenarien und Ergebnisverteilungen erstmals direkt gegenüberstellen.
- Absicherung gegen Insolvenzrisiken Der BVIV verweist auf umfangreiche Sicherungsmechanismen, darunter die enge Sicherungsabrede, die Eintragung des Nießbrauchs am veräußerten Anteil sowie die notariell beurkundete Miteigentümergeinschaft. Durch die konkrete Ausgestaltung des Nießbrauchs gelangen Verbraucher in den Schutz des § 1066 Absatz 2 BGB. Zusätzlich setzen die Anbieter spezielle Erwerbsvehikel ein, die ausschließlich das jeweilige Objekt finanzieren.

Politischer Kontext

Der BVIV begleitet seit Jahren die politische Diskussion um eine gesetzliche Regulierung des Immobilien-Teilverkaufs. Die nun angekündigte gesetzliche Regelung wird vom Verband ausdrücklich begrüßt. Der veröffentlichte Mustervertrag zeigt aus Sicht des BVIV, dass zentrale Elemente einer künftigen Regulierung bereits heute umgesetzt werden können.

Der Mustervertrag sowie weiterführende Informationen sind auf der Website des Verbands abrufbar unter www.bv-immobilienverrentung.de im Bereich Immobilienverrentung > Immobilien-Teilverkauf.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947775/Immobilien-Teilverkauf-Mustervertrag-veroeffentlicht/>