



## CHECKLISTE IMMOBILIEN-VERRENTUNG (HAUSVERKAUF AUF RENTENBASIS)

### Frage

Ist die Immobilie korrekt bewertet?
Entspricht das Angebot dem Wert?
Was passiert wenn der Käufer nicht zahlt?
Wie werden die Rentenansprüche abgesichert?
Ist die Rentenhöhe garantiert?
Ist die Rente indexiert?
2 Renteberechtigte: Wird die Rente für den Letztlebenden gekürzt?
Wollen die Eigentümer wohnen bleiben?
Wie ist das Wohnrecht oder Nießbrauchrecht besichert?
Welche Laufzeit hat das Wohnrecht oder Nießbrauchrecht?
Wie wirkt sich das Wohn-/Nießbrauchrecht auf die Zahlungen aus?
Was passiert bei Auszug vor Ablauf des Wohnrechts?
Ist das Wohnrecht unentgeltlich?
Wer trägt die Reparaturkosten und in welcher Höhe?
Wer trägt die Modernisierungskosten und in welcher Höhe?
Welche Regelung gibt es für ein vorzeitiges Ableben?

### Antwort

→ Prüfen/bestätigen lassen
→ Prüfen/bestätigen lassen
→ Rückfallklausel vereinbaren
→ Reallast grundbuchlich erstrangig eintragen
→ Garantierente vereinbaren
→ Wertsicherungsklausel vereinbaren
→ Die Rente sollte bei 100% bleiben
→ Wohnrecht oder Nießbrauchrecht vereinbaren
→ Als Grunddienstbarkeit im Grundbuch
→ Das sollte klar im Notarvertrag formuliert sein
→ Prüfen/bestätigen lassen
→ Mieteinnahmen oder Einmalzahlung an Berechtigte(n)
→ So sollte es sein
→ Das sollte klar im Notarvertrag formuliert sein
→ Das sollte klar im Notarvertrag formuliert sein
→ Rentengarantiezeit

### Erläuterungen

**Rückfallklausel:** Kommt der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann der Verkäufer die Rückabwicklung des Vertrages verlangen.

**Reallast:** Ist in § 1105 BGB geregelt und sichert die Rentenansprüche des Rentenberechtigten mit der Immobilie ab.

**Rangfolge im Grundbuch:** Die Reallast sollte im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen sein, damit die Ansprüche gesichert sind.

**Vorzeitiger Auszug:** In diesem Fall sollte eine einmalige Zahlung oder eine zusätzliche Zahlung (Miete) an den Verkäufer zu leisten sein.

**Rentengarantiezeit:** Der Zeitraum, den die Rente unabhängig vom Erleben auf jeden Fall zu leisten ist.

**Rückfallklausel:** Kann bei langen Laufzeiten sinnvoll sein die Rente an den Index von DeStatis zu koppeln. Steigt der Index steigt die Rente.