



Vertragsübersicht

Volksbank Immobilien-Teilverkauf

vobahome
Ein Unternehmen der



Vereinigte Volksbank
Raiffeisenbank eG



Vertragserläuterung zum Immobilien-Teilverkauf

Diese Broschüre soll Ihnen als Übersicht und Erklärung zu den einzelnen Vertragsbestandteilen dienen. Es wird kein vollständiger Vertrag abgebildet. Den vollständigen Vertrag erhalten Sie mindestens zwei Wochen vor dem Notartermin zu Ihrer Durchsicht. Der Teilverkauf muss, wie grundsätzlich jedes Grundstücksgeschäft in Deutschland, notariell beurkundet und in das Grundbuch eingetragen werden. Der beurkundende Notar ist trotz einer dauernden Geschäftsbeziehung mit der Volksbank zur Neutralität und Unabhängigkeit verpflichtet. Er hat die Aufgabe, die Vertragsparteien aufzuklären und auf Risiken hinzuweisen. Er kann eine rechtliche Beratung allerdings nicht ersetzen, daher empfehlen wir Ihnen den Vertrag mit Ihren Vertrauten oder einem Anwalt zu besprechen.

Sollten Sie Fragen haben oder zu einzelnen Punkten eine Erklärung benötigen, rufen Sie gerne jederzeit unsere Kundenbetreuung unter der Nummer 06221 - 77 39 79 0 an oder schreiben Sie uns eine E-Mail an: post@volksbank-teilverkauf.de

Inhaltsübersicht

Das erwartet Sie in dieser Vertragsübersicht

Teilkauf Glossar

Seite 4

Das sind die wichtigsten Begriffe

Übersicht der Vertragsbestandteile

Seite 7

Die Abschnitte des Teilkaufvertrags im Überblick

Kaufvertrag

Seite 8

Abschnitt B: Kaufpreisfälligkeit, Eigentumsübertragung etc.

Nießbrauch

Seite 10

Abschnitt C: Vermietung, Auflösebedingungen, Nutzungsentgelt etc.

Miteigentümergeinschaft

Seite 12

Abschnitt D: Nutzung, Pflichtversicherung, An- und Ausbauten etc.

Miteigentümergeinschaft

Seite 14

Abschnitt D: Gesamtverkauf, Vollmacht, Interessengleichheit, Ankaufsrecht etc.

Miteigentümergeinschaft

Seite 16

Abschnitt D: Verkaufspreis und Verkaufserlös

Teilkauf Glossar

Das sind die wichtigsten Begriffe

Damit Sie sich in Ihrem Vertrag und in dieser Broschüre optimal zurechtfinden, haben wir hier nachfolgend die wichtigsten Begrifflichkeiten für Sie erläutert.

Ankaufsrecht / Vorkaufsrecht:

Hierunter versteht man das Recht einen Gegenstand (z.B. Immobilie) zu vordefinierten Konditionen bevorzugt erwerben zu dürfen.

Courtage:

Das Wort „Courtage“ ist ein Synonym für die Maklerprovision. Also die Provision, die der Makler für die Vermittlung/ den Verkauf der Immobilie erhält.

Finanzierungsgrundschuld:

Wird ins Grundbuch eingetragen und dient als Sicherheit für eine Bank, um sich vor Zahlungsausfällen abzusichern.

Grundbuch:

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register zur Dokumentation von Grundstücken und deren Übertragung oder Belastung mit einem Recht (bsp. Nießbrauchrecht).

Kaufpreisfälligkeit:

Bei einer Immobilientransaktion müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein, bevor die Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer fällig wird. Der Kaufpreis muss innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer gezahlt werden (mehr dazu auf Seite 8).

Lasten einer Immobilie (öffentliche oder private):

Zu den öffentlichen Lasten gehören insbesondere Kommunalabgaben wie Erschließungs-, Ausbau-, Straßenbaubeiträge oder die Grundsteuer (§ 12 GrStG). Zu privaten Lasten gehören privatrechtliche Verpflichtungen gegenüber Dritten (z.B. Versicherungen, Geldinstitute).

Marktwert

Beim Marktwert handelt es sich um den Preis, den die Immobilie zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung auf dem Markt erzielen kann.

Miteigentum:

Das ist das Eigentum an einer Sache, das mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zu einem Bruchteil zusteht.

Nießbrauchrecht:

Ein Nießbrauchrecht ist das Recht, eine bestimmte Sache ganz oder teilweise zu nutzen und den wirtschaftlichen Nutzen daraus zu ziehen. Es beinhaltet in Bezug auf Immobilien ein Wohnrecht und das Recht der „Früchteziehung“ (bsp. Mieteinnahmen).

Nutzungsentgelt:

Das Nutzungsentgelt ist eine Kompensation dafür, dass wir keinen Nutzen aus dem angekauften Immobilienanteil ziehen und sämtliche Nutzungsrechte an den Haupteigentümer abgeben.

Notar:

Ein Notar ist kein Interessensvertreter einer Partei. Er ist zur Neutralität und Unabhängigkeit gegenüber den Mandanten verpflichtet.

Notarielle Beurkundung:

Sinn und Zweck einer notariellen Beurkundung ist die Aufklärungs- und Warnfunktion bei wichtigen Rechtsgeschäften durch den Notar. Die Beteiligten werden dabei über den Inhalt sowie die Folgen des Rechtsgeschäfts aufgeklärt und rechtlich beraten, sodass gerade unerfahrene Personen vor unüberlegten und übereilten Willenserklärungen und Vertragsabschlüssen geschützt werden.

Refinanzierungspartner:

Aktuell sind wir der einzige Anbieter, der den Teilkauf aus eigener Kapitalkraft refinanzieren kann. Sollten wir allerdings über ein anderes Finanzinstitut eine günstigere Kondition zur Refinanzierung erhalten, nutzen wir diese. Das wirkt sich positiv auf die Höhe Ihres Nutzungsentgelts aus.

Wertgutachten:

Eine von einem Sachverständigen durchgeführte, kostenpflichtige Immobilienbewertung zur Ermittlung des Marktwertes einer Immobilie.

Verbraucherpreisindex:

Der Verbraucherpreisindex ist ein Preisindex der die durchschnittlichen prozentualen Veränderung des Preisniveaus bestimmter Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden, wiedergibt.



Übersicht der Vertragsbestandteile

Der Vertrag besteht aus fünf verschiedenen Bestandteilen, welche thematisch abgegrenzt sind und jeweils die Regelung zu einem Gebiet enthalten.

- Abschnitt A „*Vormerkung und Grundbuchbestand*“ – hier befindet sich die Vormerkung und Informationen zum aktuellen Grundbuchbestand.
- Die Abschnitte B „*Kaufvertrag*“, C „*Nießbrauch*“ und D „*Miteigentümergeinschaft*“ werden auf den folgenden Seiten im Detail erläutert (s.u.).
- Abschnitt E „*sonstiges*“ beinhaltet Informationen zu Vollmachten und zu Abschriften der Urkunde.

Folgende sind die drei Hauptbestandteile des Teilverkaufvertrages:



Kaufvertrag

In Abschnitt B „Kaufvertrag“ werden die grundlegenden Eckpunkte zum Verkauf des Immobilienanteils geregelt. Also zum Beispiel wer genau der Käufer ist, die Höhe des Kaufpreises und Details zum Eigentumsübergang. Mehr dazu ab Seite 8.



Nießbrauch

In Abschnitt C „Nießbrauch“ wird die Regelung des Nießbrauchrechts und das damit verbundene Nutzungsentgelt festgelegt. Mehr dazu ab Seite 10.



Miteigentümervereinbarung

Der Abschnitt D „Miteigentümergeinschaft“ stellt die Regeln für die Nutzung der Immobilie auf und sichert Ihre alleinigen Nutzungsrechte an Ihrer Immobilie. Des Weiteren wird der Prozess des Gesamtverkaufs geregelt sowie die Ankaufsrechte von Ihnen und Ihren Erben für das verkaufte Teileigentum aufgeführt. Mehr dazu ab Seite 12.

Kaufvertrag

Abschnitt B des Teilverkaufvertrages

Im Kaufvertrag werden die grundlegenden Eckpunkte zum Verkauf des Immobilienanteils geregelt. Diese sind folgende:

Der Kaufpreis

Hierbei handelt es sich um den Kaufpreis für den Anteil, den Sie verkaufen möchten. Die Höhe basiert auf dem Wert, den der unabhängige Gutachter zuvor ermittelt hat und den Sie in Ihrem finalen Angebot erhalten haben.

Die Kaufpreisfälligkeit

Sobald nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind, erteilt der Notar die Freigabe zur Zahlung des Kaufpreises, die so genannte „Kaufpreisfälligkeit“:

- Die Vormerkung im Grundbuch muss erfolgt sein
- die Gemeinde und die Behörden müssen auf gesetzliche Vorkaufsrechte verzichtet haben (Bescheid muss vorliegen)
- dem Notar müssen alle Unterlagen zur Löschung etwaiger, derzeit bestehender finanzieller Belastungen der Immobilie vorliegen.

Die Frist für die Zahlung nach erfolgter Freigabe durch den Notar ist auf 14 Tage festgelegt.

Die Eigentumsübertragung

Der Notar stellt sicher, dass das Eigentum erst an die Volksbank übertragen wird, wenn Sie Ihre Auszahlung erhalten haben. Sie sind also durch eine öffentliche Stelle (den Notar) abgesichert.

Rechts- und Sachmängel

Im Kaufvertrag wird ebenfalls klargestellt, dass Sie Ihren Immobilienanteil frei von Rechtsmängeln verkaufen und Sie nur für Sachmängel verantwortlich sind, die Sie verschweigen. Das bedeutet:

Rechtsmängel: Die Immobilie muss frei von rückständigen öffentlichen oder privaten Lasten sein – falls diese bestehen, müssen sie offengelegt werden.

- » Private Lasten: Beispielsweise Verbindlichkeiten gegenüber einer Bank.
- » Öffentliche Lasten: Beispielsweise Erschließungskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen oder Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Wasser, Kaminkehrerabgaben.

Sachmängel:

Ihre Immobilie wurde von einem Gutachter besichtigt und Ihre Haftung wird daher für alle Sachmängel ausgeschlossen. Sie müssen also nicht haften, wenn nachträglich Mängel an der Immobilie auftreten, außer Sie hätten Mängel arglistig verschwiegen.

Finanzierungsmitwirkung und rechtliche Sicherheit

Es wird eine Grundschuld auf die gesamte Immobilie, also auch auf den bei Ihnen verbleibenden Miteigentumsanteil, eingetragen, welche die Finanzierung der Volksbank in Höhe von 119 % des von uns zu zahlenden Kaufpreises absichert. Mit dem Vertragsabschluss verpflichten Sie sich, bei der Eintragung dieser Grundschuld mitzuwirken.

Die Finanzierungsgrundschuld wird im Grundbuch vorrangig vor Ihrem Nießbrauch eingetragen. Die Grundschuld wird mit einer Sicherungsvereinbarung bestellt, wonach die Bank die Grundschuld nur nutzen kann, wenn Sie mit einem Betrag in Verzug sind, der mindestens drei Monatsraten des vereinbarten Nutzungsentgelts entspricht, und diesen auch nach einer schriftlichen Aufforderung innerhalb einer zusätzlichen Frist von drei Monaten nicht vollständig ausgeglichen haben.

Durch diese Regelungen im Kaufvertrag ist sichergestellt, dass Ihr Nießbrauchrecht an der Immobilie fortbesteht und Sie Ihre Immobilie weiter nutzen können, solange Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Das gibt Ihnen eine hohe Sicherheit.

Nießbrauch

Abschnitt C des Teilverkaufvertrages

Der Vertragsteil zum Nießbrauch sichert Ihnen ein Nießbrauchrecht an dem an uns verkauften Immobilienteil und legt das damit verbundene Nutzungsentgelt fest. Also den Betrag, den Sie monatlich an uns zahlen müssen, um das Nießbrauchrecht weiterhin nutzen zu dürfen. Diese Bestandteile werden in Abschnitt C des Vertrags geregelt:

Nießbrauchrecht

Sie erhalten ein Nießbrauchrecht an dem an uns verkauften Anteil Ihrer Immobilie. Das Nießbrauchrecht ist an die Zahlung des monatlichen Nutzungsentgelts geknüpft. Sollten Sie also von sich aus kündigen oder das Nutzungsentgelt über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten nicht vollständig bezahlen, kann das Nießbrauchrecht erlöschen.

Kontrolle über Ihre Immobilie

Als Inhaber des Nießbrauchs haben Sie die Kontrolle über Ihre Immobilie und können diese nach Ihren Wünschen gestalten. Bei größeren Maßnahmen sind wir lediglich zu informieren. Die Volksbank verpflichtet sich zur Zustimmung, sofern Ihre Maßnahmen den Wert der Immobilie nicht verringern.

Sie sind verpflichtet, die Immobilie zu erhalten sowie gewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen auf eigene Kosten durchzuführen.

Wir unterstützen Sie finanziell gemäß unserer Eigentumsanteile an Maßnahmen, die über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehen (Mehr zur Beteiligung ab Seite 13).

Vermietung oder Verpachtung

Sie sind grundsätzlich dazu berechtigt, Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verpachten. Dazu ist lediglich unsere Zustimmung einzuholen. Die Volksbank verpflichtet sich zu dieser Zustimmung, sofern die Vermietung oder Verpachtung nicht den Gesamtverkauf erschwert oder ortsunübliche Mieten vereinbart werden.

Auflösebedingungen

Unter diesen Bedingungen kann der Nießbrauch aufgelöst werden:

- » Sie kündigen das Nießbrauchrecht
- » Es wird ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet oder mangels Masse abgelehnt
- » Sie zahlen Ihr Nutzungsentgelt nicht mehr
(Sie kommen Ihren Pflichten zur Zahlung des monatlichen Nutzungsentgelts und/oder der öffentlichen und privaten Lasten nicht nach und sind mit einem Betrag in Verzug, der mindestens drei Monatsraten des Nutzungsentgelts entspricht und zahlen diesen auch nach zusätzlicher Frist von 3 Monaten nicht.)

Nutzungsentgelt

In diesem Abschnitt wird auch die Höhe des Nutzungsbeitrags geregelt. Als Kompensation für das Nießbrauchrecht an unserem Miteigentumsanteil erhalten wir ein vereinbartes monatliches Nutzungsentgelt. Wir garantieren Ihnen die vereinbarte Höhe des Nutzungsentgelts für einen Zeitraum von 10 Jahren, unabhängig davon, wie sich die Mietpreise, Inflation oder das Zinsniveau entwickeln.

Nach dieser Zeit wird das Nutzungsentgelt angepasst. Bei der Anpassung des Nutzungsentgelts nach der Festschreibung orientieren wir uns an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Dabei handelt es sich um einen transparenten und jederzeit einsehbaren Index. Durch diese Anpassungsform wirken sich ansteigende Zinsen nicht direkt auf Ihr Nutzungsentgelt aus und Sie müssen keine sprunghaften Anpassungen fürchten. Das Nutzungsentgelt wird nach der zehnjährigen Festschreibung in einem Turnus von fünf Jahren angepasst.

Miteigentümergeinschaft

Abschnitt D des Teilverkaufvertrages

Die Miteigentümergeinschaft regelt weitere Details für die Zeit der Immobilienpartnerschaft sowie zur Durchführung des möglichen Gesamtverkaufs durch die Volksbank. Diese Bestandteile werden hier u.a. geregelt:

Nutzung der Immobilie

Sie sind grundsätzlich zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung der gesamten Immobilie in beliebiger Weise berechtigt, soweit sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt.

Vermietung und Verpachtung der Immobilie

Sie sind dazu berechtigt, Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verpachten, wenn wir die Zustimmung zur Vermietung oder Verpachtung erteilen. Die Volksbank verpflichtet sich zur Zustimmung sofern die Vermietung oder Verpachtung zu üblichen Vertragsbedingungen erfolgt, nicht den Gesamtverkauf erschwert und ortsübliche Vertragsmieten nicht unterschritten werden. Die Miet- oder Pachteinahmen stehen Ihnen zu 100 % zur Verfügung.

An- und Ausbauten an der Immobilie

Nicht wertmindernde Umgestaltungen wie beispielsweise ein Anbau eines Wintergartens sind ohne unsere Zustimmung möglich. Wir sind lediglich vorab darüber zu informieren.

Das Tragen von Lasten und Instandhaltung

Als Nießbrauchinhaber sind Sie für die Unterhaltung und Instandhaltung verantwortlich und müssen auch die Kosten für gewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen sowie gewöhnliche öffentliche und private Lasten der Immobilie tragen. Die Kosten für außergewöhnliche Instandhaltung sowie außerordentliche öffentliche Lasten übernehmen wir als Miteigentümer gemäß unserer Eigentumsanteile.

Wir beteiligen uns an Investitionen rund um die Immobilie

Bei Ausbesserungen und Erneuerungen, die über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehen sowie zur Erhaltung des Grundstücks und des Bestandsgebäudes erforderlich sind (insbesondere Arbeiten an „Dach und Fach“, Erneuerung der Heizung, Elektroleitungen, Zu- und Abwasseranlagen, Wiederaufbau tragender Gebäudeteile, gesetzlich vorgeschriebene energetische Sanierungen, etc.) beteiligen wir uns an den Kosten gemäß unseres Eigentumsanteils.

Bei Instandsetzungsmaßnahmen (Ersatzinvestition bei Heizung, Elektrik und Rohrsystem) sowie energetischer Sanierung unterstützen wir Sie mit einer finanziellen Beteiligung. Ihr persönlicher Kundenberater informiert Sie gerne über alle Unterstützungsmöglichkeiten und die möglichen Auswirkungen auf das Nutzungsentgelt. Sollten Sie diese Maßnahmen auf eigene Kosten umsetzen und sollten diese nachgewiesen zur Wertsteigerung der Immobilie beitragen, wird dies finanziell bei der Verteilung des Verkaufserlöses bei einem möglichen Gesamtverkauf berücksichtigt (mehr zur Verteilung des Verkaufserlöses ab Seite 16).

Pflichtversicherungen

Sie haben in Abstimmung mit uns alle üblichen Versicherungen für Ihre Immobilie in angemessener Höhe auf Ihre Kosten abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Als Haupteigentümer und alleiniger Nutzer der Immobilie sind die Kosten für die Versicherung von Ihnen zu tragen.

Anforderungen Gebäudeversicherung Haus

- » Versicherung zum gleitenden Neuwert
- » Versicherte Gefahren: Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel und sofern möglich Elementarschäden

Verfügungsbeschränkung

Sie dürfen über den bei Ihnen verbleibenden Miteigentumsanteil nicht verfügen. Das bedeutet, dass Sie ihn insbesondere nicht verkaufen oder zur Kreditaufnahme mit einer Grundschuld belasten dürfen.

Miteigentümergeinschaft

Abschnitt D des Teilverkaufvertrages

In der Miteigentümergeinschaft wird auch geregelt, wie der Gesamtverkauf der Immobilie abläuft und die Erlösverteilung vorgenommen wird.

Gesamtverkauf

Prinzipiell bestimmen Sie alleine den Zeitpunkt für den Gesamtverkauf, es sei denn das Nießbrauchrecht wird beendet (z.B. bei der Kündigung des Nießbrauchrechts oder beim Tode des Nießbrauchnehmers, s.a. Seite 10).

Vollmacht

Wir erhalten von Ihnen eine Vollmacht, in den o.g. Fällen den Gesamtverkauf anzustoßen, zu organisieren und die Immobilie zu vermarkten und zu verkaufen.

Ankaufsrecht

Sie oder Ihre Erben haben prinzipiell immer ein Ankaufsrecht, welches es Ihnen ermöglicht, den Volksbank-Anteil jederzeit zurückzukaufen. Dafür wird der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Marktwert von einem unabhängigen und zertifizierten Gutachter ermittelt. Unabhängig von der Höhe des ermittelten Marktwertes sind als Kaufpreis an die Volksbank mindestens 119 % des ursprünglich von uns gezahlten Teilkaufpreises zu zahlen. Wir kümmern uns für Sie um die gesamte Abwicklung des Rückkaufs. Dafür fällt ein Serviceentgelt in Höhe von 1 % des an die Volksbank verkauften Anteils an (maximal 2.500 €). Wir unterstützen Ihre Erben gerne bei Finanzierungsmöglichkeiten für den Ankauf.

Interessengleichheit

Falls kein Rückkauf gewünscht ist, wird die Immobilie verkauft. Dabei herrscht insofern Interessengleichheit zwischen Ihnen und der Volksbank, da wir beide von einem möglichst hohen Verkaufspreis unserer jeweiligen Anteile an der Immobilie profitieren. Die Verteilung des Verkaufserlöses zwischen Ihnen und uns wird auf Seite 16 näher erläutert.

Rundum sorglos Paket

Die Volksbank kümmert sich in diesem Fall ganzheitlich um den Gesamtverkauf. Dementsprechend übernehmen wir die Organisation aller Schritte:

- » Marktanalyse
- » Beauftragung eines Gutachters
- » Preissetzung
- » In-Szene-setzen der Immobilie
- » Begleitung des Verkaufsprozesses

Sie oder Ihr Rechtsnachfolger müssen sich um nichts kümmern. Für diese Leistung sowie für die Begleitung über unsere komplette Immobilienpartnerschaft erhalten wir im Falle des Gesamtverkaufs ein Durchführungsentgelt in Höhe von 2 % (inkl. gesetzliche MwSt) des Verkaufspreises. Sollte zusätzlich eine Maklercourtage anfallen, trägt jeder den Anteil der Maklercourtage gemäß der Eigentumsverhältnisse. Diese Kosten werden direkt von Ihrem Anteil am Verkaufserlös abgezogen, so dass Sie vor der Erlösverteilung keine direkte Belastung spüren.

Gutachten

Im ersten Schritt wird ein zertifizierter Gutachter beauftragt, den Wert der Immobilie zu schätzen. Dieses Ergebnis dient dann als Referenzwert für den Preis, mit dem wir an den Markt gehen. Wir können auf eine große Datenbank an erzielten Kaufpreisen zurückgreifen, so dass wir den ersten Verkaufspreis gegebenenfalls auch höher ansetzen.

Miteigentümergeeinbarung

Abschnitt D des Teilverkaufvertrages

Folgende Regelungen zur Verteilung des Verkaufserlöses sind in der Miteigentümergeeinbarung verankert:

Verkaufspreis

Sollte sich herausstellen, dass Reparaturen, Instandsetzungen oder Renovierungen für den Verkaufspreis förderlich sind, kann die Volksbank auch ohne Ihre Zustimmung nach dem Gutachten und vor dem Verkauf nochmals eine Instandsetzung/Renovierung in Höhe von bis zu 10 % des geschätzten Wertes beauftragen. Die Kosten dafür werden zwischen Ihnen und uns entsprechend der Miteigentumsanteilen geteilt, es sei denn die Kosten sind nachweislich durch eine übermäßige Abnutzung durch Sie verursacht; in diesem Fall würden nur Sie für die Kosten aufkommen. Ihre Kosten werden vom Kaufpreis abgezogen, so dass Sie nichts auslegen müssen.

Zudem kann es sinnvoll sein, Geld in die Vermarktung (professionelle Fotos, Inserat auf Immobilienportalen) zu investieren. Solche Maßnahmen kann die Volksbank auch ohne Ihre Zustimmung beauftragen. Zu betonen ist, dass wir die gleichen Interessen haben und Mehrausgaben nur getätigt werden, um einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Die Volksbank legt alle Kosten aus, so dass Sie durch den höheren Verkaufspreis davon nichts spüren.

Verteilung des Gesamtverkaufserlöses

Vom Gesamtverkaufserlös erhält die Volksbank unabhängig von der Höhe des erzielten Verkaufspreises mindestens 119 % des von uns an Sie gezahlten Kaufpreises zuzüglich des Durchführungsentgelts (Siehe Seite 15), das zulasten Ihres Anteils berechnet wird. Der Rest des Verkaufserlöses wird steuerfrei an Sie ausgezahlt.

Sollten Sie während der Immobilienpartnerschaft Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchgeführt haben, die den Wert der Immobilie nachweislich gesteigert haben, erhalten Sie den Betrag dieser Wertsteigerung zu 100%.





Alle Rechte vorbehalten.

Dieser Broschüre wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Die in der Broschüre getroffenen Aussagen und Informationen basieren auf Daten und rechtlichen Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Broschüre. Durch die Überlassung der Broschüre wird weder eine vertragliche Bindung noch eine Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.

Die Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vobahome GmbH. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Herausgeber der Broschüre: vobahome GmbH, Frankfurter Str. 1, 64720 Michelstadt.

Ansprechpartner

vobahome GmbH
Immobilien-Teilverkauf
Langer Anger 7-9 in 69115 Heidelberg

☎ 06221 - 77 39 79 0
✉ post@volksbank-teilverkauf.de
💻 www.volksbank-teilverkauf.de



Einfach QR-Code mit
der Handykamera
scannen.

Die häufigsten Fragen im Notartermin

Wann wird die Auszahlung überwiesen?

Sobald nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind, erteilt der Notar die Freigabe zur Zahlung des Kaufpreises, die so genannte „Kaufpreisfälligkeit“:

- Die Vormerkung im Grundbuch muss erfolgt sein
- die Gemeinde / Behörden haben auf gesetzliche Vorkaufsrechte verzichtet
- alle Unterlagen zur Löschung etwaiger, derzeit bestehender finanzieller Belastungen der Immobilie liegen vor.

Sobald wir die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit durch den Notar erhalten haben, weisen wir die Auszahlung an und sie ist in wenigen Tagen auf Ihrem Konto. In der Regel dauert das zwischen 4 und 6 Wochen.

Wie lange ist die Laufzeit des Teilverkaufs?

Prinzipiell hat der Teilverkauf keine feste Laufzeit. Es ist Ihnen überlassen, wie lange Sie in Ihrer Immobilie wohnen bleiben möchten. Sie können sich jederzeit dazu entscheiden die Immobilie komplett zu verkaufen und auszuziehen.

Mit dem Teilverkauf bleiben Sie absolut flexibel und haben alle Entscheidungen rund um Ihre Immobilie in der eigenen Hand.

Ab wann muss das Nutzungsentgelt gezahlt werden?

Sie erhalten von uns einige Tage nach Erhalt des Kaufpreises postalisch sowie per Mail Ihre Kundennummer und die weiteren Hinweise zur Zahlung des Nutzungsentgelts.

Hinweis: Bitte überweisen Sie das Nutzungsentgelt erst nach Aufforderung auf das von uns genannte Konto.

Ich möchte direkt mit der Modernisierung beginnen, an wen kann ich mich wenden?

Ihr persönlicher Kundenberater ist auch nach Abschluss des Teilverkaufs und zu Beginn der Immobilienpartnerschaft für Ihre Fragen offen. Er übermittelt Sie an die zuständigen Spezialisten und diese beantworten Ihnen gerne alle Fragen zur finanziellen Beteiligung.

Fordern Sie jetzt Ihr persönliches Angebot an!

www.volksbank-teilverkauf.de

