



Teilverkauf der Immobilie im Alter

Taugt diese deutsche Neuheit auch
für die Schweiz?

ARNOLD F. RUSCH*



1155

KARA ÖLKE**

Viele Seniorinnen und Senioren sind reich, doch steckt das Geld praktisch unangreifbar im selbstbewohnten Eigenheim. Bietet sich dafür nicht gerade der Teilverkauf des Eigenheims als ziemlich neues Angebot an, um den finanziellen Rahmen etwas weiter zu stecken, ohne das Haus verlassen zu müssen? In Deutschland haben mehrere Anbieter dieses Geschäftsmodell für sich entdeckt.

Beaucoup de personnes âgées sont riches – sur le papier. Leur patrimoine est bloqué dans leur maison. Il semble que la vente partielle du bâtiment s'offre comme option valable : il ne faut pas abandonner sa maison. En même temps, les ressources monétaires s'augmentent. En Allemagne, les compagnies immobilières ont découvert ce modèle économique. Ce modèle, est-il approprié aussi pour la Suisse ?

Inhaltsübersicht

- I. Weshalb ist der Teilverkauf neu?
- II. Wie funktioniert ein Teilverkauf in Deutschland?
- III. Was geschieht, wenn der Teilverkäufer stirbt?
- IV. Welche Kritik besteht am Konzept des Teilverkaufs?
- V. Würde der Teilverkauf in der Schweiz funktionieren?
- VI. Welche Alternativen zum Teilverkauf bestehen in der Schweiz?
- VII. Schlusswort

Diesen Aufsatz widmen wir dem geschätzten Jubilar Prof. em. Dr. iur. Dieter Zobl, der in diesem Monat seinen 80. Geburtstag feiern darf. Wir haben das Thema des Immobilien-Teilverkaufs gewählt, weil der Jubilar in seinen Publikationen und im Unterricht stets mehrere Rechtsgebiete miteinander verknüpft behandelt hat, bevorzugt Obligationen-, Sachen-, Prozess- und Vollstreckungsrecht. Mehrfach hat er sich sachenrechtlichen Ausgestaltungen von Bau- und Finanzprojekten gewidmet, stets in Theorie und Praxis: Auch der vorliegende Aufsatz richtet deshalb den Fokus auf die obligationen- und sachenrechtliche Umsetzung eines deutschen Konzepts in der Schweiz.

I. Weshalb ist der Teilverkauf neu?

Der deutsche Gesetzgeber hat die Tragbarkeitsvorschriften für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in § 505b Abs. 2 BGB/DE und § 4 ImmoKW-PLV/DE im Jahre 2018 verschärft.¹ Folge davon ist, dass sich Hypotheken

auf dem Eigenheim im Alter nicht beliebig aufnehmen oder aufstocken lassen. § 4 Abs. 3 ImmoKW-PLV/DE benennt mehrere Altersfaktoren – geringeres Einkommen im Alter, unwahrscheinliche Rückzahlung zu Lebzeiten, Tod – als zu berücksichtigende Elemente der Darlehensvergabe.² Viele Anbieter springen mit dem Teilverkaufskonzept in diese Bresche,³ um Seniorinnen und Senioren eine höhere Lebensführung unter Beibehaltung des Einfamilienhauses zu ermöglichen.

II. Wie funktioniert ein Teilverkauf in Deutschland?

Nach einer Abklärung des finanziellen Bedarfs des Eigentümers und des Wertes der Immobilie verkauft der Eigentümer einen Miteigentumsanteil von bis zu 50% an den Teilkäufer.⁴ Der Teilverkäufer nutzt die ganze Baute weiterhin. Für die Nutzung des verkauften Miteigentumsanteils bezahlt er dem Teilkäufer fortan eine Nutzungsgebühr. Der Teilkäufer gewährt dem Teilverkäufer den

² GIANANDREA SCHMIDT, Das Recht des Teilverkaufs von Immobilien, NJW 2023, 873 ff., N 2; LEIF BÖTTCHER, Nichts Halbes und nichts Ganzes? – Zu Gestaltungen von Teilverkäufen, in: Mathias Schmoeckel (Hrsg.), Das Sachenrecht vor modernen Herausforderungen, 111 ff., 111 f.; ELKE HOLTHAUSEN-DUX/JULIUS FORSCHNER, Weiterverkaufsklauseln und Vollmachten in sog. Teilvertragen, DNotZ 2021, 821 ff., 822 f.

³ Beispiele sind Engel & Völkers Liquid Home, Internet: <https://ev-liquidhome.de/> (Abruf 1.9.2024); siehe dazu ANDREAS BUSCH, Aus Stein wird Geld, Der Unternehmer, August 2022, 60 f.; Wertfaktor, Internet: <https://www.wertfaktor.de/>, «Ihre Immobilie zahlt sich aus», Abruf 1.9.2024; Vobahome, Internet: <https://www.volksbank-teilverkauf.de/> (Abruf 1.9.2024); Deutsche Teilkauf, Internet: <https://deutsche-teilkauf.de/> (Abruf 1.9.2024).

⁴ BÖTTCHER (FN 2), 113.

* ARNOLD F. RUSCH, Prof. Dr. iur., LL.M., Rechtsanwalt, Universität St. Gallen.

** KARA ÖLKE, BLaw, Universität St. Gallen.

¹ Bundesgesetzblatt 2018 Teil I Nr. 15, 30.4.2018, 529 ff.

Niessbrauch (Nutzniessung) am veräusserten Miteigentumsanteil.

Besonderheiten im Rahmen dieser Transaktion zeigen sich *erstens* bei der Nutzungsentschädigung. Diese bemisst sich an den Kreditkosten des Teilkäufers.⁵ Der Teilverkäufer muss *zweitens* im Rahmen des Niessbrauchs auch für den ausserordentlichen Unterhalt aufkommen.⁶ Der Teilkäufer benötigt *drittens* im Rahmen einer Fremdfinanzierung für den Erwerb meist ein Darlehen, das er mit einer Grundschuld auf dem (ganzen) erworbenen Haus absichert.⁷ Die Miteigentümervereinbarung schliesst *viertens* permanent das Recht der Miteigentümer aus, die Auflösung des Miteigentums zu verlangen.⁸

III. Was geschieht, wenn der Teilverkäufer stirbt?

Beim Tod des Teilverkäufers gibt es zwei Szenarien: *Erstens* ist es möglich, die Immobilie gesamthaft an einen Dritten zu verkaufen. Bei dieser Variante wird der Verkaufserlös zwischen dem Teilkäufer und dem Teilverkäufer geteilt, wobei der Teilkäufer eine gesicherte Wertsteigerung ausbezahlt bekommt, falls sich diese nicht schon aufgrund des erzielten Marktpreises ergeben sollte.⁹ *Zweitens* können die Erben den Miteigentumsteil des

⁵ BÖTTCHER (FN 2), 115; NICOLA HEGERFELD, Teilkaufverträge in der notariellen Praxis, RNotZ 2023, 249 ff., 251: «Die Höhe des Nutzungsentgelts lag Anfang 2022 noch bei ca. 3 % des Kaufpreises pro Jahr, ist jedoch aufgrund der Zinsentwicklung bis Anfang 2023 auf ca. 5–6 % gestiegen. Massgeblicher Bezugspunkt ist üblicherweise nicht etwa ein ortsüblicher Mietzins, sondern vielmehr die laufende Zinsbelastung des Käufers, der den Kaufpreis üblicherweise durch ein endfälliges Darlehen finanziert und die bis dahin anfallenden Zinsen an den Verkäufer weitergibt. Das Nutzungsentgelt wird für einen fest bestimmten Zeitraum vereinbart.»

⁶ BÖTTCHER (FN 2), 114; vgl. § 1041 S. 2 BGB/DE; vgl. dazu MüKO BGB-POHLMANN, Münchener Kommentar zum BGB, 9. A., München 2023, § 1041 N 9: «S. 2 ist nach hM insofern abdingbar, als der Niessbraucher auch zu den aussergewöhnlichen Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet werden kann. Sogar die Pflicht zum Wiederaufbau eines zerstörten Hauses kann vereinbart werden.»

⁷ SCHMIDT (FN 2), N 4.

⁸ BÖTTCHER (FN 2), 116; vgl. dazu § 1010 BGB/DE.

⁹ HOLTHAUSEN-DUX/FORSCHNER (FN 2), 823 f.: «Der Teilkaufunternehmer erhält nach gängigen Modellen mindestens 117 % des Kaufpreises, den er beim Erstkauf für seinen Miteigentumsanteil zu zahlen hatte. Wirtschaftliche Grundlage für diese Berechnung ist der ursprünglich gezahlte Kaufpreis zzgl. der dem Teilkäufer entstandenen Kaufnebenkosten, Kosten für die Einholung des Gutachtens sowie sicherlich auch etwas Gewinn für den Unternehmer. Erst der danach verbleibende Restkaufpreis steht den Erben zu. Fällt der Kaufpreis beim Gesamtverkauf geringer aus als der Teil, der dem Teilkäufer zusteht, erhält der Teilkäufer den vollständigen Kaufpreis allein. Ökonomisch betrachtet trifft den Teilkaufunternehmer

Teilkäufers zum Verkehrswert abkaufen, wiederum mit vertraglich gesicherter Wertsteigerung. Der Teilverkäufer hat überdies zu Lebzeiten das Recht, den verkauften Miteigentumsanteil wieder zurückzukaufen.

IV. Welche Kritik besteht am Konzept des Teilverkaufs?

Die dem Teilverkauf zugrunde liegenden Verträge weisen eine komplexe Ausgestaltung auf. Auch wenn ein hoher Teilkaufpreis lockt, muss man als Teilverkäufer wichtige Punkte im Hinterkopf bewahren:¹⁰

Immobilienfirmen gehen Teilkäufe ein, um an der Wertsteigerung der Immobilie teilhaben zu können. Doch: Künftige Wertsteigerungen sind ungewiss. Stellen sich diese bei der späteren Veräußerung nicht ein, muss der Teilverkäufer dafür aufkommen. Die Teilkäufer lassen sich häufig einen Wert von 117 % zusichern.¹¹

Hinzu kommen weitere, dem Teilverkäufer auferlegte Kosten. So muss er Instandhaltungskosten der ganzen

ein Verlustrisiko also erst dann, wenn die Immobilie erheblich an Wert verliert und der Gesamtwert hinter den Wert des Miteigentumsanteils (und der entstandenen Kaufnebenkosten) zurückfällt, was eher eine theoretische Möglichkeit sein dürfte»; RAINER METZ, Moderne Leibrenten: Ein neuer Markt entsteht – ein verlässlicher Rahmen fehlt, VuR 2022, 363 ff., 365: «Vom Verkaufserlös gehen mindestens 17 % des Auszahlungsbetrages an Wertfaktor, mithin 117 % des Auszahlungsbetrages, ebenso das Durchführungsentgelt. Mithin muss schon eine deutliche Wertsteigerung eintreten, um den ursprünglichen Immobilienwert wieder für die Alteigentümer zu erzielen.»

¹⁰ Vgl. auch Redaktion beck-aktuell, Bafin warnt vor Teilverkauf von Immobilien: «In der Regel richten sich Anbieter an Senioren teils mit geringer Rente, deren Altersvorsorge in der eigenen Immobilie stecke, erklärte Katharina Lawrence, Juristin bei der Verbraucherzentrale Hessen. Die Verträge der Modelle seien aber sehr komplex und schwer zu durchdringen. «Selbst für einen Juristen wird es schwierig.»»

¹¹ HEGERFELD (FN 5), 254: «Der Käufer sichert sich üblicherweise gegen einen etwaigen Wertverlust der Immobilie dadurch ab, dass er aus dem Kaufpreis mindestens den von ihm gezahlten Teilkaufpreis zuzüglich eines weiteren Betrags (oft als Wertsteigerungsgarantie deklariert), der in der Regel zwischen 14–17 % des Teilkaufpreises liegt, als „Mindestbetrag“ (zurück-)erhält. Mithin trägt allein der Verkäufer das Risiko, dass der Grundbesitz im Wert sinkt oder aber eine geringere Wertsteigerung als die 14–17 % verzeichnet»; aus einem Beispiel: «Der Verkaufserlös ist zwischen Verkäufer und Käufer im Ausgangspunkt wie folgt aufzuteilen: [...] Von einem Kaufpreis bis zu EUR [...] (Schwellenwert) erhält der Käufer einen Betrag von EUR [...] (Mindestlerlös); der Mindestlerlös entspricht dem vereinbarten Kaufpreis [...] für den vom Käufer erworbenen Miteigentumsanteil zzgl. 17 % (dem Käufer durch die Vertragsabwicklung entstandene Nebenkosten). Den Restbetrag erhält der Verkäufer»; siehe hierzu auch METZ (FN 9), 365, SCHMIDT (FN 2), N 31, und Redaktion beck-aktuell (FN 10).

Immobilie tragen, Steuern entrichten und die Versicherungsprämien bezahlen.¹² Für die Aufwendungen des Teilkäufers beim späteren Verkauf verlangt er ein Durchführungsentgelt in Form einer Kommission zwischen 4 und 6 % des ganzen Verkaufspreises.¹³ Mit dieser Gebühr lässt sich der Teilkäufer auch für die in seinem eigenen Interesse erfolgten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung der eigenen Miteigentumshälfte entschädigen.¹⁴

Weiter warnt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) vor dem hohen monatlichen Nutzungsentgelt, das der Teilverkäufer für das entrichtete Nutzungsrecht bezahlen muss. Dieses orientiert sich an

den Kreditkosten.¹⁵ Üblich waren in der Vergangenheit Nutzungsentgelte in der Höhe von 3 % pro Jahr bzw. 0,25 % pro Monat, berechnet nach der Teilkaufsumme. Kann der Teilverkäufer das Nutzungsentgelt nicht bezahlen, kommt es zum Verkauf oder zur Versteigerung der ganzen Liegenschaft.¹⁶

Starke Kritik findet weiter die uneingeschränkte Haftungsübernahme des Teilverkäufers für andere Schulden des Teilkäufers. Nicht nur der Anteil des Teilkäufers, sondern das gesamte Haus dient dem Finanzierer des Teilkäufers als Sicherheit. Diese erfasst nicht bloss das konkret aufgenommene Darlehen, sondern alle Schulden aus dem Rahmen-Darlehensvertrag.¹⁷ Der Teilverkäufer muss im Rahmen der Bestellung der Grundschuld die persönliche Haftung mittels eines abstrakten Schuldanerkenntnisses übernehmen und sich hierzu der unmittelbaren Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwerfen.¹⁸

Es handelt sich somit um ein Geschäft, das beide Parteien für eine recht lange Zeit einem hochkomplexen Vertragswerk und diversen Verpflichtungen unterwirft. Demgegenüber erscheint die simple Aufstockung der Hypothek, die der Gesetzgeber verhindern wollte, als wohltuend einfache, bedeutend attraktivere Konstruktion, die kaum zu Auseinandersetzungen führt, solange der Immobilienwert das Darlehen adäquat sichert. Der Teilverkauf stellt somit eine eigentlich unerwünschte Folge der Tragbarkeitsregeln dar.¹⁹

¹² METZ (FN 9), 365; Heimkapital GmbH, Internet: <https://www.heimkapital.de/faq/> (Abruf 1.9.2024); HEGERFELD (FN 5), 253; MARKUS ARTZ/BEATE GSELL, Der Teilverkauf von Wohnimmobilien als Immobiliar-Verbraucherdarlehen, NJW 2024, 785 ff., 787: «Ferner wird offenbar üblicherweise vereinbart, dass der Verkäufer-Niessbraucher zusätzlich zu den geschuldeten Nutzungsentschädigung die Erhaltungskosten allein zu tragen hat, auch soweit sie über die gewöhnliche Erhaltung der Sache hinausgehen und zudem alle öffentlichen und privaten Lasten des Grundstücks.»

¹³ HOLTHAUSEN-DUX/FORSCHNER (FN 2), 825: «Ohne Weiteres um eine Preisnebenabrede dürfte es sich bei der Vereinbarung des ‹Serviceentgelts› handeln – jedenfalls soweit es sich auch auf den Verkauf des eigenen Miteigentumanteils des Teilkäufers bezieht. Der BGH geht davon aus, dass eine kontrollfähige Preisnebenabrede immer dann vorliegt, wenn Bestimmungen, die kein Entgelt für eine Leistung zum Gegenstand haben, die dem Kunden auf rechtsgeschäftlicher Grundlage erbracht wird, sondern mittels derer der Verwender Aufwand zur Erfüllung eigener Pflichten oder für Tätigkeiten, die im eigenen Interesse liegen, auf den Kunden abwälzt. Auch wenn sich über die Sinnhaftigkeit dieser Rechtsprechung trefflich streiten lässt, gilt sie für die Praxis als Massstab: Mit dem Verkauf des eigenen Miteigentumanteils erfüllt der Teilkäufer seine Pflicht, den ihm gehören Anteil mit zu verkaufen. Hierfür kann er dementsprechend kein Serviceentgelt berechnen. Das ‹Serviceentgelt› kann sich also der Höhe nach allenfalls nach dem Wert des Miteigentumsanteils der Erben richten»; HEGERFELD (FN 5), 254: «Die meisten Anbieter vereinbaren zusätzlich noch ein sog. Durchführungsentgelt bzw. eine Abwicklungsvergütung. Die Höhe dieses Durchführungsentgelts ist unterschiedlich ausgestaltet, sie liegt ca. im Bereich von 3,25 % bis 5,5 % des Gesamtverkaufserlöses. Es wird pauschal gezahlt für Leistungen des Verkäufers im Zusammenhang mit Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Gesamtverkaufs. Welche Leistungen genau abgedeckt werden, ist je nach Anbieter unterschiedlich. Teilweise werden auch Leistungen während der Dauer der Miteigentümergemeinschaft abgegolten. Ob die Kosten des Verkehrswertgutachtens sowie etwaige Maklerkosten im Rahmen des Gesamtverkaufs darin inkludiert sind, ist unterschiedlich geregelt»; Engel & Völkers Liquid Home (FN 3): «Vertraglich wird bei einem Rückkauf (ob an Sie oder an Ihre Erben) eine Abwicklungsvergütung i.H.v. 3 % inkl. 19 % Umsatzsteuer auf den Immobilienwert fällig. Bei einem Verkauf an Dritte wird eine Abwicklungsvergütung i.H.v. 5,5 % inkl. 19 % Umsatzsteuer auf den Immobilienwert fällig.»

¹⁴ ARTZ/GSELL (FN 12), N 10.

¹⁵ Vgl. die Angaben oben, FN 5.

¹⁶ METZ (FN 9), 365: «Kann das Nutzungsentgelt, eine Art Miete, längere Zeit nicht mehr bezahlt werden, erlischt das Niessbrauchrecht und es kommt zum Verkauf bzw. der Versteigerung. In wirtschaftlicher Sicht kommt hinzu, dass ein Teil des Eigentums verloren geht und andere an Wertsteigerungen partizipieren. Die Frage, wie diese Gemeinschaft aufgelöst wird, dürfte ebenfalls nicht immer einfach sein. Kritisch kann es werden, wenn Teilaufkäufer ihre Anteile weiter veräußern oder belasten dürfen»; Redaktion beck-aktuell (FN 10): «Wer das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen könnte, dem drohe der Hausverkauf und der Auszug.»

¹⁷ ARTZ/GSELL (FN 12), N 9; SCHMIDT (FN 2), N 5 ff.

¹⁸ SCHMIDT (FN 2), N 12: «Bei der Grundschuldbestellung wird im Regelfall vereinbart, dass der Grundschuldbesteller zugleich die persönliche Haftung für die Zahlung des Grundschuldbetrags, Zinsen und Nebenleistungen im Wege eines abstrakten Schuldanerkenntnisses übernimmt und sich zu diesem Zweck der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Bei fehlender Identität zwischen Darlehensnehmer und Sicherheitengeber sieht der BGH hierin eine unangemessene Benachteiligung des Sicherheitengebers, die zur Unwirksamkeit der Klausel führt und deshalb die Gesamtnichtigkeit des Teilverkaufsvertrags droht (§ 139 BGB).»

¹⁹ ARTZ/GSELL (FN 12), N 1: «Frei nach der Redewendung ‹Das Gegenenteil von „gut“ ist „gut gemeint“› wird es älteren Menschen seit der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL 2014/17/EU selbst

V. Würde der Teilverkauf in der Schweiz funktionieren?

Es ist selbstverständlich möglich, einen ideellen Anteil einer bisher im Alleineigentum gehaltenen Immobilie an einen Käufer zu übertragen. Das Verpflichtungsgeschäft bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB), das Verfügungsgeschäft ist die Eintragung im Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Dadurch entsteht Miteigentum.²⁰ Der auch in der Schweiz mögliche Ausschluss der Teilung ist in Art. 650 Abs. 2 ZGB geregelt.

Die oben kritisierte Belastung des Gesamtgrundstücks mit einem Grundpfand ist auch in der Schweiz möglich, sofern die Zustimmung aller Miteigentümer vorliegt (Art. 648 Abs. 2 ZGB).²¹ Der Pfandvertrag kann in der Schweiz wie in Deutschland die gesicherte Schuld weit umschreiben. Beide Klauseln müssten sich allerdings am AGB-Korrektiv messen.

Die verfügbaren Präjudizien zeigen, dass die Gerichte in der Schweiz relativ schnell einschreiten, wenn die gesicherte Schuld zu weit gefasst ist.²² Das Faktum, dass der Pfandvertrag der öffentlichen Beurkundung bedarf (Art. 799 Abs. 2 ZGB), ändert an der Anwendung des

AGB-Korrektivs nichts;²³ bei der Variante der Sicherungsübereignung entfällt die Notwendigkeit der öffentlichen Beurkundung für die konkrete Sicherung ohnehin. Der allenfalls unbewusste Einbezug auch des eigenen Miteigentumsanteils in die Besicherung der Schulden des Teilkäufers und die weite Definition der gesicherten Forderungen müssten sich an Art. 8 UWG und an der Ungewöhnlichkeitsregel messen. Nun ist es durchaus überraschend und negativ, wenn man plötzlich für etwas einstehen muss, womit man gar nicht gerechnet hat. Ebenso überraschend ist es, wenn der eigene Miteigentumsanteil als Sicherheit für eine fremde Schuld dient. Ähnliche Präjudizien haben schon eine in der Grundpfandverschreibung versteckte Solidarbürgschaft²⁴ und den in einem Vertrag für ein Branchenverzeichnis enthaltenen Garantievertrag für den Fall der vollmachtlosen Stellvertretung²⁵ als ungültig erachtet.

Der für den Teilkäufer garantierte Wertzuwachs beim Grundstück stellt eine Abrede dar, die die dispositive quotenproportionale Aufteilung²⁶ des Erlöses derogiert. Als solche wäre auch diese dem AGB-Korrektiv zu unterwerfen. Dies ist in Deutschland strittig, da man in dieser Regelung mit Fug und Recht auch eine nicht kontrollfähige Preisabrede sehen könnte.²⁷ Denkbar wäre auch,

dann oft verwehrt, einen Bankkredit aufzunehmen, wenn ihnen eine unbelastete Wohnimmobilie gehört.»

²⁰ JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. A., Zürich/Genf 2022, N 728: «Denkbar ist aber auch, dass ein Alleineigentümer einen ideellen Teil der Sache auf eine Drittperson überträgt»; BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Eigentum, Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654a ZGB, Bern 2022, Art. 646 ZGB N 25.

²¹ BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, Art. 646 N 2, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf (Hrsg.), ZGB II, Basler Kommentar, 7. A., Basel 2023 (zit. BSK ZGB II-Verfasser): «Möglich ist natürlich auch eine Belastung des Gegenstand des subjektiv-dinglichen Miteigentums bildenden Grundstücks als solchem, was die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer voraussetzt (Art. 648 Abs. 2); ein Mangel bzgl. der Verfügungsbefugnis kann indessen durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geheilt werden (BGE 130 III 306, 310–12)», und Art. 648 N 32: «Die im Miteigentum stehende Sache kann durch Errichtung eines beschränkten dinglichen Rechtes (v.a. Verpfändung und Dienstbarkeitsbestellung) belastet werden. Die Belastung der gemeinschaftlichen Sache ist grundsätzlich im gleichen Umfang möglich wie beim Alleineigentum.»

²² BGE 142 III 746 E. 2.2.2: «En ce qui concerne les créances futures éventuelles, en particulier des banques à l'égard de leurs clients, elles sont suffisamment déterminables au moment de la conclusion du contrat constitutif de gage lorsque les parties devaient raisonnablement compter avec leur survenance [...]. Autrement dit, il est nécessaire que ces créances découlent clairement des rapports d'affaires entre la banque et le client – connexité avec le rapport de base – et que les parties aient pu ou dû raisonnablement penser, lors de la conclusion du contrat constitutif de gage, qu'elles pourraient prendre naissance»; siehe schon BGer, 4A_435/2009, 11.11.2009, E. 3.3.1, BGE 108 II 47 E. 2 und 51 II 273 E. 4.

²³ Vgl. dazu ausführlich PETER GAUCH/WALTER R. SCHLUEP/JÖRG SCHMID/SUSAN EMMENEGGER, OR AT, 11. A., Zürich 2020, N 1117a, m.w.H.

²⁴ BGE 49 II 167 E. 6: «Bei dieser Sachlage hätten Treu und Glauben es verlangt, dass die Kläger auf die in die Urkunde aufgenommene Bürgschaftsklausel aufmerksam gemacht und über die Tragweite der aus der Solidarbürgschaft sich ergebenden Verpflichtungen aufgeklärt worden wären, oder aber die Urkunde ihnen wenigstens zum eingehenden Studium hingegeben worden wäre. Weder das eine noch das andere ist geschehen; auch wurden die Bauinteressenten nicht etwa an der für die Unterschrift bestimmten Stelle auf ihre Eigenschaft als Bürgen hingewiesen, so wenig als in der Überschrift des Aktes die Bürgschaft erwähnt ist.»

²⁵ KGer AR, 10.2.2010, E. 1.3 f., in: AR GVP 22/2010, Nr. 3555.

²⁶ BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN (FN 21), Art. 651 N 9, m.w.H.; vgl. ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 ZGB, Bern 1981, Art. 646 ZGB N 44.

²⁷ Vgl. dazu HOLTHAUSEN-DUX/FORSCHNER (FN 2), 825: «Es gibt allerdings stichhaltige Argumente gegen die Einordnung als Preisabrede. Wird eine Miteigentumsgemeinschaft aufgelöst, wird der Erlös nach dem gesetzlichen Regelmodell entsprechend den Miteigentumsanteilen unter den Miteigentümern verteilt (§ 752 Satz 1 BGB). Eine Parteivereinbarung ist diesem Verteilungsmassstab vorrangig. Diese Parteivereinbarung stellt jedoch – da das Gesetz eine dispositive Regelung darstellt – eine (von Rechtsvorschriften abweichende Regelung) i. S. des § 307 Abs. 3 BGB dar, sodass abzuwarten bleibt, ob die Rechtsprechung in diesen Fällen § 307 Abs. 3 BGB wörtlich nimmt oder der Nichtkontrolle von Preisabreden im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung den Vorrang einräumen wird. Da die Rechtsprechung zum AGB-Recht

die Summe aller Benachteiligungen in den AGB als unlauter zu betrachten (Summierungseffekt).²⁸ Sicher ist einzig, dass hier die notarielle Aufklärungs- und Belehrungspflicht greift. Die Urkundsperson hat sicherzustellen und festzuhalten, dass der Teilverkäufer weiß, worauf er sich einlässt, und dass Alternativen bestehen.²⁹ Unseres

häufig verbraucherfreundlich ausfällt, muss durchaus damit gerechnet werden, dass der BGH diese Regelung einer Inhaltskontrolle unterziehen, also entgegen der hier vertretenen Auffassung von einer Preisnebenabrede ausgehen wird»; vgl. aber auch BÖTTCHER (FN 2), 121: «Sehr viel problematischer ist jedoch die Frage zu beantworten, inwieweit die Regelungen zur Erlösverteilung auf rechtliche – insbesondere AGB-rechtliche – Bedenken stossen. Hier ist zwischen zwei Elementen zu differenzieren: dem Mindesterlös, der im Regelfall 117% des ursprünglichen Kaufpreises entspricht, und dem sog. Durchführungsentgelt. Ausgangspunkt der Prüfung ist in beiden Fällen § 307 Abs. 3 BGB: Danach gilt die AGB-Kontrolle für Bestimmungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichennde oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Hier ist vorab festzustellen, dass nach einhelliger Auffassung in Rspr. und Lit. Klauseln, die der unmittelbaren Beschreibung der beiderseitigen Leistung/Gegeneleistung dienen, kontrollfest sind: Gemeint ist ein eng begrenzter Bereich von Regelungen, die Art, Umfang und Güte der geschuldeten Leistung festlegen, nicht aber solche, die das Hauptleistungsversprechen einschränken, verändern, ausgestalten oder modifizieren. Dabei bestimmt sich der Leistungsbegriff aus dem Gegenstand des Vertrags. Eine Klausel, die ein vom Vertragspartner zu entrichtendes Entgelt für eine Tätigkeit festlegt, die nicht gegenüber dem Vertragspartner erbracht wird, sondern letztlich der Erfüllung eigener gesetzlicher Pflichten dient oder die im eigenen Interesse entfaltet wird, oder eine Klausel, die im Gewand einer Entgeltklausel Kosten des eigenen Verwaltungsaufwands auf den Vertragspartner abwälzt, unterliegt der Inhaltskontrolle.»

²⁸ Siehe dazu STEFAN MARTI, Kompensation und Summierung von AGB-Klauseln, AJP 2022, 218 ff.

²⁹ Zur Pflicht in der Schweiz siehe ETIENNE JEANDIN, La profession de notaire, Quid juris? Band/Nr. 22, 2. A., Zürich 2023, 74 ff., 92: «L'obligation de renseigner (ou l'obligation d'informer) oblige le notaire qui instrument un acte à expliquer aux parties la teneur exacte et les conséquences de leurs décisions, de façon à s'assurer qu'elles signent l'acte authentique en toute connaissance de cause. Elle se distingue du devoir de conseil (ou obligation de conseil), qui tend à donner aux parties une information élargie sur les différentes possibilités qu'elles peuvent envisager; en tenant compte de leurs situations personnelles et patrimoniales»; zur konkreten Frage in Deutschland siehe HOLTHAUSEN-DUX/FORSCHNER (FN 2), 827: «Zwar ist der Notar dabei grundsätzlich nicht wirtschaftlicher Berater der Parteien und insbesondere nicht ihr Vormund, jedoch obliegt ihm gemäss § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG eine besondere Belehrungs- und Betreuungspflicht gegenüber unerfahrenen und ungewandten Beteiligten, um deren Benachteiligung vorzubeugen. Im Vergleich zu anderen bisher gängigen Modellen der Verwertung einer Immobilie im Alter bei gleichzeitiger Beibehaltung der Wohnnutzung bis zum Tod (z. B. durch vollständigen Verkauf mit Rückanmietung, gesichert durch ein Wohnrecht) kumuliert das vorstehend skizzierte Modell in erheblichem Masse die wirtschaftlichen Risiken der letztlichen Verwertung der Immobilie, wenn nicht beim Verkäufer, so doch regelmässig bei dessen Erben. Der Notar sollte daher im Rahmen seiner Belehrungs- und Betreuungspflichten nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BeurkG jedenfalls die gängigen alter-

Erachtens steht insbesondere die Wertsicherungsklausel für eine besonders nachteilige Ausgestaltung dieses Vertrags. Die Parteien wählen den Teilverkauf, weil die Aufstockung der Hypothek aufgrund der Tragbarkeitsvorschriften nicht mehr offensteht. Bei der Hypothek findet jedoch keine Partizipation des Darlehens an der Wertentwicklung der Liegenschaft statt. Der Teilverkauf entspricht aber auch nicht der kauftypischen Risikoverteilung, denn er schiebt mit der garantierten Wertsteigerung das Risiko eines sinkenden Werts dem Teilverkäufer zu.³⁰ Die Balance aus Rechten und Pflichten, Risiken und Chancen scheint dadurch massiv gestört. Für den Teilkäufer ist es ein Geschäft mit überschüssender Sicherung nicht nur des Einsatzes, sondern auch des garantierten Gewinns.

In steuerrechtlicher Hinsicht stellt sich die Frage, ob der vom Teilverkäufer gegenüber dem Teilkäufer garantierte spätere Verkaufserlös mit Wertsteigerung der Grundstücksgewinnsteuer unterfällt. Dies wäre besonders störend, wenn sich *realiter* gar kein Grundstücksgewinn ergeben hat. Der Teilverkäufer garantiert dem Teilkäufer eine Wertsteigerung um mindestens 17% beim künftigen Weiterverkauf. Es liegt zwar eine kausal zur Veräußerung erfolgte Zahlung vor,³¹ doch erbringt diese nicht der Erwerber, sondern der Teilverkäufer, was den gängigen De-

nativen Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen und festhalten, dass solche Modelle insbesondere von Verkäuferseite nicht gewünscht werden»; vgl. dazu beck-online Grosskommentar ECKELT, Stand 1.1.2024, § 307 Inhaltskontrolle N 37: «Die Pflicht des Notars, die in von ihm zu beurkundenden Verträgen enthaltenen AGB auf ihre Vereinbarkeit mit §§ 307 ff. zu überprüfen, ist Ausfluss seiner Erörterungs- und Belehrungspflicht nach § 17 BeurkG. In erster Linie muss der Notar, kommt er zur Unwirksamkeit einzelner Regelungen, mit den Parteien diesen Umstand erörtern. Bestehen die Parteien nach erfolgter Belehrung dennoch auf die Beurkundung des Vertrages, muss der Notar in zweiter Linie seine Belehrung und die dazu abgegebenen Erklärungen der Beteiligten in der Niederschrift vermerken (§ 17 Abs. 2 S. 2 BeurkG). Weitergehend kann der Notar in Fällen erkennbarer unlauterer oder unredlicher Absichten einer Partei vor dem Hintergrund seines Mitwirkungsverbotes nach § 4 BeurkG und § 14 Abs. 2 BNotO die Beurkundung des Rechtsgeschäfts in Gänze verweigern. Auch die Beglaubigung von Unterschriften, bei der eine allgemeine Prüfungs- und Belehrungspflicht nicht besteht, sollte der Notar bei offensichtlicher Unwirksamkeit von AGB-Klauseln ablehnen.»

³⁰ ARTZ/GSELL (FN 12), N 8.

³¹ MARTIN ZWEIFEL/SILVIA HUNZIKER/OLIVIER MARGRAF/STEFAN OESTERHELT, Schweizerisches Grundstücksgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 10 N 70: «Unter Erlös versteht man die Gesamtheit aller vermögenswerten Leistungen, die der Veräußerer als Gegenleistung für die Grundstückübertragung – für die liegenschaftlichen Werte – erhält, die somit in einem kausalen bzw. sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks stehen.»

finitionen des Erlöses³² widerspricht. Unproblematisch in steuerrechtlicher Hinsicht ist auch, dass der volumängeliche, also auch der ausserordentliche Unterhalt zu Lasten des Teilverkäufers und Nutzniessers geht,³³ der dies dann auch von den Steuern abziehen kann.³⁴

Stellt der Teilverkauf eine Umgehung oder Vermeidung der Tragbarkeitsvorschriften und der Konsumkreditgesetzgebung dar? Der Teilkäufer ist an einem Erwerb der Baute nicht interessiert. Vielmehr lässt er sich lediglich den Kapitalrückfluss mitsamt Gewinn sicher versprechen. Nicht der Wert der Nutzung definiert die Nutzungsschädigung, sondern die Kreditkosten.³⁵ Somit scheint klar, was der Teilkäufer will: Es geht ähnlich wie beim Leasing um die wirtschaftliche Nachbildung eines Darlehens mit Sicherungsübereignung³⁶ oder einer *sale and lease back*-Konstellation. Dass es zu diesem für den Teilverkäufer viel stärker belastenden Geschäft kommt, bloss weil er die auch zu seinem Schutz aufgestellten Tragbarkeitsvorschriften nicht einhält, spricht tatsächlich dafür, dass diese *erst recht greifen sollten*. Zwei Autoren³⁷ vertreten die Umgehungsthese für Deutschland, doch ist damit für die Schweiz nichts gewonnen. Ein Vertrag in Umgehung der bankenrechtlichen Selbstregulierung ist nicht wichtig, denn diese hat keine Wirkung gegenüber

dem Kunden. Anders liegt der Fall bezüglich des KKG. Verletzt der Vertrag die Informationsbestimmungen und die Kreditfähigkeitsprüfung, hat dies die Nichtigkeit des Vertrags und im schlimmsten Falle den Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge (Art. 15, 31 KKG). Die Konsumkreditgesetzgebung ist bei grundpfandrechtlicher Sicherung und beim Immobilienleasing jedoch nicht anwendbar (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 7 Abs. 1 lit. a KKG). Selbst wenn die KKG-Normen anwendbar wären, beseitigen sie das dieser Transaktion zugrundeliegende Übel nicht, da eine Information des Teilverkäufers durch die notarielle Beurkundung durchaus gewährleistet ist. Besser wäre es, die Tragbarkeitsvorschriften bei aufgestockten Hypotheken im Alter nicht anzuwenden und generell den reinen *Typus des Immobilienverzehrs* einzuführen. Bei diesen klassischen Formen der *reverse mortgage* erhält der Kreditgeber als Gegenleistung keine periodischen Zinsen auf die aufgestockte, erst auf den Tod rückzahlbare Hypothek, sondern einzig einen Teil der belehnten Liegenschaft.³⁸ Dieses Geschäft sollte, solange der Immobilienwert das Darlehen deckt, auch für Banken keinen Tragbarkeitsvorschriften unterliegen, weil es einem *echten und gefahrlosen Bedürfnis* entspricht.³⁹

VI. Welche Alternativen zum Teilverkauf bestehen in der Schweiz?

Alternativ zum Teilverkauf besteht in der Schweiz die Möglichkeit einer Immorente, auch bekannt als Umkehrhypothek oder Reverse Mortgage. Umgekehrt zur normalen Hausfinanzierung zahlt die Hauseigentümerin oder der Hauseigentümer den Kredit nicht ab, sondern erhält auf einem Teil des Immobilienwertes Geld ausbezahlt.⁴⁰ Auf diese Weise lässt sich die Hypothek als Festhypothek mit einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren auf maximal 50% des Verkehrswerts der Liegenschaft er-

³² Vgl. Art. 136 Abs. 1 StG/SG: «Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis.»

³³ BSK ZGB II-MÜLLER (FN 21), Art. 764 N 1; BGE 116 II 281 E. 3c.

³⁴ Vgl. AURÉLIEN BARAKAT/SARAH BUSCA BONVIN/SYLVAIN MARCHAND, La vente immobilière en viager: aspects de droit civil et principales conséquences fiscales, not@lex 2020, 21 ff., N 44: «S'agissant des frais d'entretien immobiliers, les art. 32 al. 2 LIFD et 9 al. 3 LHID prévoient que leur déduction est habituellement accordée au propriétaire de l'immeuble. Cependant, elles peuvent être accordées à l'usufruitier ou au bénéficiaire d'un droit d'habitation, si ce sont ces derniers qui supportent effectivement ces frais d'entretien selon les modalités contractuelles ou par application de la loi.»

³⁵ Vgl. ARTZ/GSELL (FN 12), N 5.

³⁶ Vgl. BGE 119 II 236 E. 4: «Certains auteurs voient dans le contrat de leasing un contrat d'aliénation sui generis, soumis aux prescriptions sur la vente par acomptes et à celles sur le pacte de réserve de propriété. D'autres auteurs rapprochent le contrat de leasing du contrat de bail et mettent l'accent sur la cession de l'usage du bien objet du leasing. D'autres encore définissent le leasing financier comme un contrat de crédit sui generis avec des éléments du prêt et du transfert de propriété à fin de sûreté; ils considèrent cette notion comme conciliable avec la prohibition de l'hypothèque mobilière résultant de l'art. 717 CC, étant donné que le crédit-baileur acquiert le bien non pas du preneur lui-même, mais d'un tiers fournisseur [...]»; ARTZ/GSELL (FN 12), N 20: «Hinzu kommt, dass die anteilige Übereignung der Immobilie an die Käuferin funktional der Bestellung eines Grundpfandrechts zur Absicherung des an den Verbraucher gezahlten Darlehens gleichkommt.»

³⁷ ARTZ/GSELL (FN 12), N 12 ff.

³⁸ Siehe dazu ARTZ/GSELL (FN 12), N 32 ff., und ROBERT FREITAG/LARS ALLSTADT, Der Immobilienverzehrkreditvertrag – Anmerkungen zur Neufassung des § 491 BGB im Zuge des Finanzaufsichtsrechtsgesetzes, WM 2017, 1877 ff.; vgl. auch Art. 3 Abs. 2 lit. a RL 2014/17/EU.

³⁹ Die Mindestanforderungen und Grundpfandrichtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung gelten als Selbstregulierung nur für Banken.

⁴⁰ SUZAN CAN/ARNOLD F. RUSCH/TAMARA M. VÖLK/JENNIFER ZBINDEN, Hausverkauf an Kinder im Alter, AJP 2021, 1112 ff., 1129: «Bei der Immorente wird das Grundstück nicht verkauft, sondern der Eigentümer eines meist abbezahlt oder nur schwach belasteten Hauses stockt die Hypothek auf, bezahlt die Zinsen sofort und erhält in dieser Zeit eine Rente oder das Kapital.»

höhen.⁴¹ Der Darleher zieht von der Darlehensvaluta die Zinsen für die gesamte Laufzeit der Hypothek vorweg ab, der Rest steht für eine Aufbesserung der Lebenshaltung zur freien Verfügung.⁴² Mit der Umkehrhypothek kann der überlebende Ehegatte nach Ableben des Ehepartners im Eigenheim wohnen bleiben. Stirbt auch der zweite Ehepartner, bevor die Laufzeit der Reverse Mortgage abgelaufen ist, übernehmen die Erben die Hypothek.⁴³ Wenn der Eigentümer die Immobilie vor Ablauf der Hypothek verkauft, kommt es zur vorzeitigen Auflösung der Festhypothek.⁴⁴

Die Wohnrente basiert auf einem anderen Konzept. Ein Investor erwirbt das Eigentum an der Immobilie und gewährt dem Wohnrentner ein lebenslanges Nutzniessungsrecht.⁴⁵ Zusätzlich erhält dieser eine lebenslange, altersabhängige Leibrente im Sinne von Art. 516 OR.⁴⁶ Die Sicherstellung der Leibrente erfolgt durch Schuldbriefe

i.S.v. Art. 842 ff. ZGB an der Liegenschaft.⁴⁷ Im Unterschied zur Immomorente und zum Teilverkauf bildet die Immobilie nicht mehr Teil des Nachlasses.⁴⁸

Die wahrscheinlich häufigste praktizierte Variante bildet der Verkauf der Immobilie der Eltern an eines ihrer Kinder unter Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.⁴⁹ Die Eltern übertragen ihre Immobilie – sei dies durch Schenkung, gemischte Schenkung oder Verkauf – an eines oder mehrere Kinder, dürfen aber bis zu ihrem Ableben in der Immobilie bleiben. Der manchmal zu billig gewählte Preis sorgt allerdings für Probleme und Streitigkeiten in güter-, erb-, steuer- und sozialversicherungsrechtlicher Hinsicht.⁵⁰

Die einfachste Alternative zum Immobilienteilverkauf ist tatsächlich die Aufstockung der eigenen Hypothek. Dies mobilisiert den Wert der Liegenschaft und lässt diesen den Eigentümern zufließen – ohne komplexe Vertragsstruktur! Allerdings setzen die Tragbarkeitsvorschriften der Aufstockung im Alter klare Grenzen bezüglich Belehnungsgrad und Gesamtkosten der Liegenschaft.⁵¹

⁴¹ ADRIAN WENGER, Immo-Rente: Was ist das?, Internet: <https://www.vermoegenzentrum.ch/wissen/immo-rente-was-ist-das#a> (Abruf 1.9.2024).

⁴² WENGER (FN 41): «Umgekehrt wie bei einer normalen Hausfinanzierung zahlt der Hauseigentümer nicht den Kredit ab, sondern erhält auf einen Teil des Immobilienwertes Geld ausbezahlt.»

⁴³ WENGER (FN 41): «Mit der Immo-Rente ist sichergestellt, dass er [der überlebende Ehepartner] weiterhin im Eigenheim wohnen bleiben kann. Zum einen wurden die Hypothekarzinsen für die ganze Laufzeit bereits im Voraus gezahlt. Zum anderen kann der überlebende Ehepartner mit dem Kapital aus der Immo-Rente die Einkommenslücke decken, wenn die Renteneinkünfte nach dem Tod des anderen sinken. Stirbt auch der zweite Ehepartner, bevor die Laufzeit der Umkehr-Hypothek abgelaufen ist, übernehmen die Erben die Hypothek.»

⁴⁴ WENGER (FN 41): «Entscheiden sie [die Erben] sich, das Haus vor Ablauf der Hypothek zu verkaufen, wird die Festhypothek vorzeitig aufgelöst. Die Vorfälligkeitsentschädigung fällt je nach Entwicklung der Zinsen zugunsten oder zulasten der Erben aus.»

⁴⁵ In Deutschland als Kauf gegen Wohnungsrecht bekannt, vgl. dazu PETER BECKER, Kauf gegen Wohnungsrecht, NJW 2021, 1265 ff.

⁴⁶ Wohnrente, Internet: <http://wohnrente.ch/> (Abruf 1.9.2024): «Sie erhalten für den Nettowert Ihres Hauses resp. für Ihren Eigenkapitalanteil eine monatliche Wohnrente und können dennoch so lange im Haus bleiben, wie sie wollen. Ihr Wohnrentenpartner schüttet Ihnen Ihr Eigenkapital in Form einer Rente aus; berechnet wird die Rente aufgrund Ihrer statistisch errechneten Lebenserwartung gem. der Lebenserwartungstafel ERM. Formell geht das Eigentum Ihrer Wohnung resp. Ihres Hauses per Vertragsabschluss an den Wohnrentengeber über. [...] Sie haben als Wohnrentner ein lebenslängliches Nutzniessungsrecht. Dieses können Sie auch auf Ihre Partnerin/Ihren Partner ausdehnen/übertragen»; vgl. auch CAN/RUSCH/VÖLK/ZBINDEN (FN 40), AJP 2021, 1130: «In einem ersten Vertrag verkauft er das Haus an die Wohnrente AG. Im Gegenzug räumt die Wohnrente AG dem Senior in einem zweiten Vertrag eine lebenslange Nutzniessung am Haus ein. In einem dritten Vertrag spricht die Wohnrente dem Senior zudem eine lebenslange Rente zu»; siehe auch HEGERFELD (FN 5), 272 f.

⁴⁷ METZ (FN 9), 366: «Auch die Leibrente ist wie der Teilverkauf grundsätzlich abhängig vom Wert der Immobilie, häufig mit Sicherheitsabschlägen vom Wert des Wohnrechts und der voraussichtlichen statistischen Lebenserwartung des Berechtigten»; auch CAN/RUSCH/VÖLK/ZBINDEN (FN 40), AJP 2021, 1130: «Ein vierter Vertrag sichert die Rente mit Schuldbriefen auf dem Haus ab, welche der Senior gemäss der Vereinbarung tranchenweise, d.h. alle vier Jahre einen von zehn Schuldbriefen, den letzten erst beim Tod, zurückgeben muss.»

⁴⁸ METZ (FN 9), 366: «Geeignet erscheint dieses Modell für Eigentümer, die nicht vererben wollen bzw. Erben fehlen.»

⁴⁹ CAN/RUSCH/VÖLK/ZBINDEN (FN 40), AJP 2021, 1126: «Die vertragliche Errichtung beider Nutzungsformen setzt bei Grundstücken eine öffentliche Beurkundung (bspw. mittels Erbvertrag) sowie einen Eintrag ins Grundbuch voraus. Die Kinder und die Eltern können sowohl bei der Nutzniessung als auch beim Wohnrecht vereinbaren, dass dieses bis zum Tode beider Eltern andauert»; auch HEGERFELD (FN 5), 271.

⁵⁰ Zum Ganzen CAN/RUSCH/VÖLK/ZBINDEN (FN 40), AJP 2021, *passim*.

⁵¹ Swissbanking, Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite, Dezember 2023, Internet: https://www.finma.ch/de/~/media/finma/dokumente/dokumentencenter/myfinma/4dokumentation/selbstregulierung/sbvg_rl_grundpfand_20231213.pdf?sc_lang=de&hash=F7F06DCDB00F4FB069C7CB9A83479FB (Abruf 1.9.2024); Swissbanking, Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen, Dezember 2023, Internet: https://www.finma.ch/de/~/media/finma/dokumentencenter/myfinma/4dokumentation/selbstregulierung/sbvg_rl_hypofinanzierungen_20231213.pdf?sc_lang=de&hash=402C4FC8A5E99A7C6DD499B952F9D0DC (Abruf 1.9.2024).

VII. Schlusswort

Der Teilverkauf des eigenen Hauses ist nicht wirklich eine Alternative zur aufgestockten Hypothek. Die grund-sätzliche Komplexität, die intensive Bindung während recht langer Zeit und die konkrete, äusserst negative Aus-gestaltung dieser Figur lassen sie als wenig übernahmefähig erscheinen. Es handelt sich um ein regelrechtes *aliud*, das nur im Ergebnis gewisse Elemente mit seinen Alternativen teilt. Besser wäre es, dieses Modell auch in Deutschland nicht weiterzuverfolgen, sondern durch eine breite Zulassung der aufgestockten Hypothek in der Form des Immobilienverzehrs oder durch eine häufigere Wahl des Verkaufs gegen Wohnungsrecht zu überwinden.

Anzeige

Wolfgang Portmann | Isabelle Wildhaber | Roger Rudolph

Schweizerisches Arbeitsrecht

5. Auflage

Das Standardwerk «Schweizerisches Arbeitsrecht» gehört in jede juristische Handbibliothek. Es erscheint neu in 5. Auflage. Es umfasst sowohl das Individual- als auch das Kollektivarbeitsrecht und bezieht aktuelle Problemkreise ein.

Lehrbuch
2024, 412 Seiten, gebunden
ISBN 978-3-03891-581-2
CHF 94.-



www.dike.ch/5812

Standardwerk
in 5. Auflage



DIKE