

Scheibchenweise verkaufen

Mit der Umkehrhypothek kann man das Eigenheim in bare Münze verwandeln



Ein mit einer Umkehrhypothek belastetes Haus verkauft die Bank.



FOTOLIA/DARK VECTORANGEL

VON STEPHAN J. BULTMANN

Viele ältere Menschen leben schuldenfrei in ihrem Haus oder in ihrer Eigentumswohnung, es fehlt ihnen aber das Geld für die Instandhaltung oder den seniorengerechten Umbau der Immobilie. Manche verfügen nur über eine geringe Rente und wünschen sich im Alter mehr finanziellen Spielraum, um zu reisen oder andere Annehmlichkeiten zu genießen. Ist das Geld im Alter knapp, kann die Umkehrhypothek, die im Rechtssinne eine Grundschuld ist, finanzielle Engpässe überwinden.

In den USA und Großbritannien ist dieses Finanzierungsmodell bereits etabliert, in Deutschland gibt es bisher nur wenige Anbieter. Die Umkehrhypothek funktioniert so: Bei einer normalen Hypothek oder Grundschuld nimmt der Hauseigentümer zur Finanzierung des Kaufs oder der Instandhaltung ein Darlehen bei einer Bank auf, das dann durch laufende Tilgungsleistungen zurückgezahlt wird. Während hier die Darlehensschuld geringer wird, steigt sie bei der Umkehrhypothek während der Vertragslaufzeit an. Insoweit verläuft die Entwicklung der Schuld umgekehrt. Denn der Pensionär, der ein Darlehen zur Finanzierung von Aufwendungen für die Immobilie aufnimmt oder das Geld für andere Anschaffungen nutzt, beleihet die Immobilie mit der Umkehrhypothek. Die Umkehrhypothek wird als Sicherheit und zugunsten der Bank in das Grundbuch eingetragen. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt je nach Anbieter als Einmalbetrag in Höhe von

15 bis 35 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie oder als Rentenzahlung. Diese monatliche Rente liegt bei einem Immobilienwert von rund 300 000 Euro je nach Anbieter zwischen etwa 200 und 600 Euro. Sind die Immobilienwerte niedriger, etwa bei Eigentumswohnungen, reduziert sich entsprechend auch die monatliche Rente. Während der Vertragslaufzeit müssen keine Raten an die Bank gezahlt werden. Allerdings erhöht sich die Darlehensschuld durch die nicht geringen Zinsbeträge, die meist innerhalb von zehn Jahren zu einer Verdoppelung der Schuld führen. Zieht der Rentner später aus oder verstirbt er, wird die Rückzahlung an die Bank fällig. Diese wird aus dem Verkauf der Immobilie beglichen. Restbeträge gehen an den Eigentümer oder dessen Erben.

Der Vorteil der Umkehrhypothek besteht darin, dass die älteren Menschen in ihrer Immobilie bleiben können und finanzielle Spielräume gewinnen. Für viele genügt schon die Aufstockung um einige hundert Euro, um mehr Lebensqualität im Alter zu haben. Sie bleiben von Ratenzahlungen an die Bank verschont, die erst nach Auszug beziehungsweise Tod das Objekt verwertet.

Genau dieser Vorgang wird aber häufig auch als Nachteil angesehen: Schuldenfreie Häuser oder Eigentumswohnungen gehen in die Verwertung, das schädigt die Erben. Außerdem lassen die relativ hohen Zinsen die Darlehensschuld schnell anwachsen. Wegen dieses Nachteils sollte im Einzelfall

geprüft werden, ob durch einen freihändigen Verkauf der Immobilie und Umzug zum Beispiel in eine seniorengerechte Mietwohnung sowohl mehr finanzieller Spielraum gewonnen und gleichzeitig das Risiko, mit Instandhal-

tungs- oder Umbaukosten belastet zu werden, beseitigt werden kann.

Stephan J. Bultmann ist Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht und Partner bei SNP.

ANZEIGE