

# Das Verkäuferdarlehen

## Immobilienfinanzierung

---

### **Die begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Interessenten sind oftmals Gründe die einen Geschäftsabschluss verhindern.**

Oft platzt der Traum von den eigenen vier Wänden oft dann, wenn man versucht eine Bank zur Finanzierung der Immobilie zu bewegen. Die Kreditinstitute locken zwar mit niedrigen Zinsen, sind mit ihrem Geld aber alles andere als freigiebig. Die verhaltene Kreditwilligkeit der Banken ist dabei für beide Seiten unbefriedigend. Der Verkäufer, interessiert an einem zügigen Verkauf, muss gehörig viel Zeit einplanen, bis sich sein Besitz in bares Geld verwandeln lässt. Der Kaufinteressent, begierig darauf seinem Vermieter für immer Lebewohl zu sagen, muss entweder langfristig sparen oder sich von der Aussicht auf ein eigenes Domizil verabschieden. Wie gut, dass zumindest einige pfeifige Zeitgenossen der schleppenden Bankfinanzierung eine private Initiative entgegen setzen, von der beide Seiten profitieren.

### **Das Verkäuferdarlehen: Eine sinnvolle Alternative in harten Zeiten**

Im Prinzip ist das Verkäuferdarlehen eine einfache Sache. Der Verkäufer verzichtet dabei auf die vollständige Bezahlung seiner Immobilie per Bankfinanzierung. Statt dessen bezahlt ihn der Käufer mit monatlich fest vereinbarten Raten. Diese sind in der Regel höher, als es der Miete für die angebotene Immobilie entsprechen würde. Zusätzlich können Käufer und Verkäufer eine Anzahlung vereinbaren, um so die Ernsthaftigkeit der Kaufabsicht zu untermauern. Das Verkäuferdarlehen eignet sich dabei insbesondere für eher preiswerte Immobilien, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums abbezahlt werden können. Geht man beispielsweise von einer vierjährigen Finanzierungszeit aus, in der ein Käufer monatliche Raten in Höhe von 850,00 Euro an den Verkäufer zahlt und erfolgt zusätzlich eine Anzahlung in Höhe von 10.000 Euro, dann lassen sich bereits Immobilien mit einem Wert von bis zu 50.000 Euro banklos finanzieren. Der Käufer kann Haus oder Wohnung dabei sofort beziehen und spart so die bisherige Miete. Der Verkäufer erhält durch die Anzahlung kurzfristig Liquidität und kann während der kommenden vier Jahre mit festen Einkünften rechnen.

### **Wie vorteilhaft ist ein Verkäuferdarlehen für Verkäufer und Käufer?**

Das Verkäuferdarlehen ist für beide Seiten gleichermaßen vorteilhaft. Zunächst ermöglicht es in vielen Fällen überhaupt erst den zeitnahen Verkauf einer Immobilie. Für den Verkäufer ist dieses Modell vor allem dann entlastend, wenn es sich um ein ansonsten leerstehendes Objekt handelt. Der Eigentümer ist hier nicht nur mit den verbrauchsunabhängigen Nebenkosten belastet sondern muss auch eine stetige Wertminderung durch den Leerstand in Kauf nehmen. Durch die bestehende Verkaufsabsicht macht es in dieser Situation wenig Sinn die Immobilie zu vermieten, da die Verkaufschancen dadurch weiter sinken würden. Interessant für den Verkäufer ist darüber hinaus, dass er per Verkäuferdarlehen in der Regel seine ursprüngliche Kaufpreisvorstellung realisieren kann. Bei einem Verkauf mit klassischer Finanzierung kommen Eigentümer bei den heutigen Marktverhältnissen kaum um drastische Preisreduzierungen herum. Letztlich erzielt der Verkäufer, je nach Vereinbarung, mit dem Verkäuferdarlehen sogar Zinserträge.

Der Käufer wiederum profitiert von der Bereitschaft des Verkäufers, ihm bei der Finanzierung zu helfen. Hierbei ist weder ein großes Eigenkapital, noch der Weg zu unzähligen Banken erforderlich. Das Modell eignet sich vor allem dann, wenn zwar ausreichendes Einkommen vorhanden ist, bislang aber noch kein Vermögen aufgebaut werden konnte. Käufer, die sich Monat für Monat darüber ärgern, dass sie mit ihren Mietzahlungen den Grundbesitz ihres Vermieters finanzieren, können sich den Traum von den eigenen vier Wänden mit dem Verkäuferdarlehen unbürokratisch und schnell erfüllen.

## **Wie sicher ist das Verkäuferdarlehen?**

Viele Verkäufer von Immobilien reagieren noch verhalten auf das Modell des Verkäuferdarlehens. Das hat vor allem etwas mit Zweifeln an der Sicherheit dieser Konstruktion zu tun. Was passiert, wenn die monatlichen Zahlungen nach einiger Zeit ausbleiben oder wenn der neue Bewohner nach einer Weile einfach verschwindet? Was geschieht, wenn der Käufer seinen Verpflichtungen aus dem Grundbesitz nicht nachkommt und beispielsweise Grundsteuern oder Nebenkosten schuldig bleibt?

Auf diese Fragen gibt es zunächst eine juristische Antwort. Der Käufer tritt unmittelbar nach Vertragsbeginn in das Grundbuch der Immobilie ein. Verpflichtungen aus dem Grundbesitz können von daher nicht mehr den Verkäufer treffen. Darüber hinaus wird der Betrag des Verkäuferdarlehens als brieflose Schuld in das Grundbuch eingetragen. Weiterhin erklärt sich der Käufer mit einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung einverstanden. Kommt es tatsächlich zu der Situation, dass das Darlehen nicht mehr bedient wird, dann fällt die Immobilie sofort an den ursprünglichen Besitzer zurück. Durch die Vereinbarung zur Zwangsvollstreckung ist es dabei ausgeschlossen, dass der Käufer in dem Objekt bleibt, ohne seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zu langwierigen Rechtsstreiten oder komplizierten Räumungsverfahren kommt es somit nicht. Darüber hinaus verbleiben sowohl die Anzahlung als auch die bereits geleisteten Raten als Nutzungsentgelt beim Verkäufer. Dieser kann die Immobilie nach dem Scheitern des Verkaufs erneut am Markt anbieten, ohne seine Ausgangssituation zu verschlechtern.

Ein Scheitern des Verkaufs ist darüber hinaus für den Käufer wesentlich unangenehmer als für den Verkäufer. Angesichts der Tatsache, dass er durch Zahlungsausfälle sowohl seine Anzahlung als auch die bisherigen Raten und eventuelle Aufwendungen für Modernisierung oder Renovierung verlieren würde, ist es sehr wahrscheinlich, dass er alles dafür tun wird, sein neues Zuhause pflichtgemäß zu bezahlen.

Anja Gerland Immobilien • Kagenow 23 • 17391 Neetzow  
Telefon 039721 / 52646 • Mobil 0173 – 44 61 894  
Mail: [info@bauernhof-und-land.de](mailto:info@bauernhof-und-land.de)  
Home: [www.bauernhof-und-land.de](http://www.bauernhof-und-land.de)