



Verkauf auf Raten

Das Haus oder die Wohnung zu Geld machen und trotzdem weiter darin wohnen: Die Leibrente auf Immobilien wird auch in Österreich ein immer beliebteres Modell, um im Alter gut über die Runden zu kommen. **VON BARBARA NOTHEGGER**

» Im Alter erleben Menschen oft das klassische Seniorendilemma: Sie bewohnen eine wertvolle Immobilie im Eigentum, haben aber zuwenig Geld flüssig, um das Objekt zu erhalten oder sich schöne Freizeitaktivitäten wie Reisen leisten zu können.

Nun rückt zunehmend ein Modell in den Fokus, das dieses Dilemma

lösen kann: die Leibrente auf Immobilien. Dabei verpflichtet sich der Käufer einer Immobilie, dem Veräußerer eine regelmäßige, lebenslange Rente in bestimmter Höhe zu bezahlen. Je nach Vertrag erhält der Verkäufer ein Wohnrecht bis zu seinem Tod. „Die Leibrente bietet einen interessanten Gestaltungsspielraum, da ver-

schiedene Varianten möglich sind“, sagt Guido Zorn von Bischof, Zorn + Partner Rechtsanwälte.

In Österreich sind Leibrenten noch ein Nischenphänomen. Bekannt ist das Modell im ländlichen Bereich, wo der Altbauer ein „Ausgedinge“ nach der Übergabe des Ho-

fes bekommt. Im Angelsächsischen Raum hingegen – und zunehmend auch in Deutschland – sind Immobilienverrentung sehr gängig geworden. Dort wird das Modell flapsig „Eat your brick“ (Deutsch: Iss deine Ziegelstein) genannt.

Der Vorteil für Leibrentenernehmer ist, regelmäßig eine gewi-

Wie hoch die monatliche Rente ist, hängt vom Verkehrswert der Immobilie und der voraussichtlich verbleibenden Lebensdauer ab



„Es ist ratsam, eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren.“

Katharina Braun, Rechtsanwältin

die Höhe dient die voraussichtlich verbleibende Lebensdauer. Vereinfacht gesagt: Je höher das Alter des Verkäufers, desto höher auch die monatliche Rente. Zur Rentenkalkulation kann auch ein gesundheitliches Attest vorgelegt werden. „Wenn ein Rentempfänger glaubhaft zeigen kann, dass es ihm sehr schlecht geht und er eventuell nicht das Durchschnittsalter erreicht, wird die monatliche Leibrente höher ausfallen,“ sagt Guido Zorn.

Ein Leibrentenvertrag gehört rechtlich übrigens zu den so genannten Glücksverträgen. Denn ein gewisses Risiko wohnt diesem Modell inne: Je nach tatsächlicher Lebensdauer des Rentempfängers ergibt sich die tatsächlich gezahlte Summe für die Immobilie – und die kann durchaus für eine Seite vorteilhafter sein als für die andere Seite.

Eine Anekdote aus Frankreich zeigt, was im Extremfall möglich ist: In den 1970er Jahren übertrug die damals 90-jährige Jeanne Louise Calment das Eigentum an ihrer Wohnung dem 47-jährigen Rechtsanwalt Andre-François Raffray. Dieser zahlte ihr monatlich 2.500 Franc. Sein Pech: Madame Calment wurde 122 Jahre und hält seitdem den Rekord des höchsten erreichten Lebensalters eines Menschen. Sie überlebte den Anwalt und bekam um ein Vielfaches mehr als ihre Wohnung eigentlich Wert war.

Der Leibrentenvertrag kann laut einem Urteil des Obersten Gerichtshofs auch angefochten werden, wenn das so genannte aleatorische Element (Glücksmoment)

in den Hintergrund tritt. Dies ist der Fall, wenn bereits beim Zustandekommen des Leibrentenvertrags klar ist, dass der Berechtigte aufgrund des hohen Alters, einer den Parteien bekannten Krankheit oder aus sonstigen evidenten Gründen weniger als die Hälfte des Wertes seiner Immobilie vergütet erhalten wird.

Die rechtliche Grundlage für einen Leibrentenvertrag sind die Vorschriften des Grundvertrages wie etwa Kauf-, Tausch- und Schenkungsvertrag (ABGB). Der Vertrag kann formfrei abgeschlossen werden, außer das zugrunde liegende Kausalverhältnis (etwa bei einer Schenkung oder einem Rentenvertrag zwischen Ehegatten) verlangt eine spezielle Form. Der Käufer wird mit der Vertragsunterzeichnung Eigentümer. Der Leibrentenvertrag sollte im Grundbuchsichergestellt werden.

„Es ist außerdem ratsam, eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, um die Kaufkraft des Rentenbetrags zu bewahren“, rät Rechtsanwältin Katharina Braun. In der Umsetzung des Vertrags gibt es verschiedene Möglichkeiten: der bisherige Eigentümer zieht aus und überlässt dem Käufer die Immobilie sofort; der bisherige Eigentümer bleibt in der Immobilie bis zu seinem Tod; der bisherige Eigentümer und der Käufer leben gemeinsam in der Immobilie. „Die genaue Ausgestaltung muss im Vertrag geregelt sein“, sagt Rechtsanwältin Braun, „außerdem muss auch vertraglich fixiert werden, wer für Erhaltung und allfällige Reparaturen aufkommt.“

„Die Leibrente bietet einen interessanten Gestaltungsspielraum.“

Guido Zorn, Zorn + Partner Rechtsanwälte

walt Guido Zorn: „Es gibt keine verpflichtende Variante, wie die Rente zu berechnen ist. Es ist aber empfehlenswert, sich dem tatsächlichen Verkehrswert anzunähern.“

Wird ein Wohnrecht vereinbart, ist der Wert des Wohnrechts – etwa eine fiktive Miete – der Rente abzuziehen. Als Anhaltspunkt für

Summe zu erhalten. Der Rentnehmer auf der anderen Seite ersicht durch diese Form der Finanzierung in der Regel die Kosten der Fremdfinanzierung. Dennoch die regelmäßige Rente hängt im Wesentlichen von den Faktoren ab: vom Wert des Objekts und der Lebenserwartung des Rentempfängers. Rechtsan-