

Glücklich im Alter leben

Was tun mit Immobilien, wenn es keine Erben gibt? Ein Leibrentenvertrag könnte hier die Lösung sein. Um was handelt es sich hier genau? | von Philipp Stewart

Ein Leibrentenvertrag bietet eine spannende Alternative zum klassischen Kaufvertrag. Hierbei geht es um eine Abmachung, bei der der Käufer nicht sofort den gesamten Kaufpreis zahlt, sondern sich verpflichtet, regelmäßige Zahlungen – eine sogenannte Leibrente – an den Verkäufer zu entrichten. Im Gegenzug erhält der Käufer das Eigentum am Kaufgegenstand. Diese Zahlungen erfolgen in der Regel monatlich oder jährlich und erstrecken sich oft über die Lebensdauer des Verkäufers, können aber auch auf das Leben anderer Personen ausgerichtet sein, zum Beispiel auf das des Ehepartners des Verkäufers.

Das Besondere an diesem Arrangement ist sein Charakter als Wagnis für beide Seiten. Weder Käufer noch Verkäufer können im Voraus wissen, ob die Gesamtsumme der Zahlungen letztlich den tatsächlichen Wert des Kaufgegenstandes widerspiegelt. Insbesondere wenn der Verkäufer ein besonders hohes Alter erreicht, kann der Käufer am Ende weit mehr zahlen, als der Kaufgegenstand eigentlich wert ist.



Foto: lesezglasner - stock.adobe.com

So erweist sich der Leibrentenkauf als eine faszinierende Option für Personen, die Flexibilität bei der Bezahlung bevorzugen oder die aus unterschiedlichen Gründen keine große Summe auf einmal zahlen möchten oder können. Es ist ein Geschäft, das auf dem Prinzip der Lebensdauer basiert und beiden Parteien eine einzigartige Form der finanziellen Vereinbarung bietet. Im Vorfeld sollte man sich auf jeden Fall bei einem Profi Rat holen. ■

Die Leibrente bietet viel Flexibilität, aber auch einige Risiken.

kommentar

Leibrentenvertrag

Bei einem Leibrentenvertrag verspricht eine Seite eine einmalige Leistung, also z.B. die Übergabe eines Hauses, gegen Zahlung einer lebenslangen Rente. Diese Rente wird üblicherweise monatlich geleistet, wobei nur die Höhe der Raten, meist wertgesichert, festgelegt wird, nicht aber deren konkrete Anzahl. Den Vertragsparteien steht es auch offen, zu vereinbaren, dass die Rente nicht der übergebenden Person, sondern jemand anderem zukommen soll, z.B. Partnern oder Kindern, sodass diese für den Rest ihres Lebens die Rentenzahlung erhalten. Da es für beide Seiten ungewiss ist, wieviel letzten Endes insgesamt gezahlt werden muss – es ist nicht vorhersehbar, wie lange die Person leben wird – zählt der Leibrentenvertrag zu den sogenannten Glücksverträgen.

Mit wenigen Ausnahmen, wie z.B. beim Abschluss zwischen Ehegatten, kann der Leibrentenvertrag grundsätzlich formfrei geschlossen werden und ist auch sehr indi-



Foto: Privat

Vladimir Toma
Rechtsanwalt

viduell gestaltbar. Häufig lassen sich die bisherigen Eigentümer ein lebenslanges Wohnrecht einräumen, allerdings kann auch vorgesehen werden, dass beide Seiten gemeinsam im Objekt wohnen dürfen. Auch die Pflicht zur Instandhaltung des Objekts kann gleich auf die neuen Eigentümer übertragen werden.

Gewisse Punkte, wie etwa die konkrete Rentenhöhe, sind aber nicht gänzlich frei gestaltbar, da der Vertrag bei einer zu geringen Höhe anfechtbar sein könnte. Man sollte daher vorab mit seinem Vertragserichter Rücksprache halten, ob und wenn ja, in welcher Form der Leibrentenvertrag eine sinnvolle Alternative zum Kaufvertrag darstellen kann.