

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Haus gegen Leibrente verkaufen: Lebenslange Zahlung und künftiges Wohnen zusammen beurteilen

Eine Leibrente lässt sich nicht wie ein Kaufpreis mit festem Ratenende vergleichen. Zwei fiktive Zahlungsdauern zeigen den Unterschied; Wohnsituation, Zahlungssicherung und individuelle Gestaltung bleiben Teil derselben Entscheidung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für dein Haus wird eine kleinere Einmalzahlung und danach eine lebenslange Rente angeboten. Das kann auf den ersten Blick wie ein normaler Verkauf mit bequemen Monatsraten wirken. Die Entscheidung ist aber eine andere: Bei einer Leibrente steht nicht ohne Weiteres bereits dieselbe feste Gesamtsumme mit einem bestimmten Ratenende fest. Du beurteilst laufende Zahlung, Absicherung und dein weiteres Wohnen gemeinsam.

Dieser Beitrag betrifft Deutschland. Er ist eine redaktionelle Entscheidungshilfe und kein Vertragsmuster, keine individuelle Rentenbewertung und keine Empfehlung für ein bestimmtes Verrentungsangebot.

Den unbestimmten Zeitraum zuerst verstehen

§ 759 Absatz 1 BGB bestimmt, dass eine Leibrente im Zweifel für die Lebensdauer des Gläubigers zu entrichten ist. **[DAUER]** Für dein Angebot muss deshalb geklärt werden, auf wessen Leben sich die Zahlung bezieht und welche zusätzlichen Vereinbarungen tatsächlich vorgesehen sind.

Eine feste Kaufpreisschuld in monatlichen Teilbeträgen ist eine andere Ausgangslage. Dort kann die Gesamtsumme feststehen, während ihre Zahlung aufgeschoben wird. Bei einer lebensabhängigen Leistung darf die Redaktion nicht nur einen gewünschten Zeitraum einsetzen und dessen Summe anschließend als sicheren Kaufpreis bezeichnen. Zusätzliche Mindestlaufzeiten oder Zahlungen an andere Personen werden nur berücksichtigt, wenn sie wirklich im Angebot stehen und passend beurteilt wurden.

Zwei Rechenfälle zeigen die veränderte Frage

Im vollständig fiktiven Modell sind 200.000 Euro am Anfang und 800 Euro monatlich vorgesehen. Rein rechnerisch ergeben zehn Jahre monatlicher Zahlungen weitere 96.000 Euro und damit 296.000 Euro zusammen. Zwanzig Jahre ergeben weitere 192.000 Euro und damit 392.000 Euro insgesamt.

Das sind zwei frei gewählte Zahlungsdauern, keine Vorhersage einer Lebensdauer und keine Empfehlung für ein Rentenniveau. Zinsen, Geldwertveränderung, Steuern, Gebühren und ein möglicher Wert eines verbleibenden Nutzungsrechts sind bewusst nicht berechnet. Die beiden einfachen Summen beweisen deshalb weder einen fairen Preis noch eine persönliche wirtschaftliche Eignung.

Sie machen aber sichtbar, weshalb eine einzige optimistische Summe den Vergleich verzerren kann. Eine fachliche Bewertung muss die tatsächliche Gestaltung und die jeweils übernommenen Risiken berücksichtigen. Die eigene Rechnung bleibt eine Vorbereitung für diese Prüfung.

Den weiteren Wohnbedarf nicht nebenbei behandeln

Sollst du weiter im Haus bleiben oder nach dem Verkauf anderswo wohnen? Diese Frage entscheidet mit darüber, wie viel Geld zu welchem Zeitpunkt tatsächlich benötigt wird. Eine verbleibende Nutzungsmöglichkeit wird nach ihrem konkret vereinbarten Umfang geprüft; der allgemeine Satz „Du kannst selbstverständlich bleiben“ ersetzt keine passende Gestaltung.

Unsere praktische Empfehlung ist, die gewöhnlichen nächsten Jahre und einen veränderten Wohnbedarf zu beschreiben. Was wäre, wenn du später umziehen möchtest oder das Haus nicht mehr selbst nutzen kannst? Welche Kosten bleiben bei dir, welche Aufgaben übernimmt die andere Seite? Der Beitrag entscheidet nicht über persönliche Betreuung oder eine passende Wohnform. Er hilft, diese absehbare finanzielle Schnittstelle in den Vertragsauftrag aufzunehmen.

Ausbleibende Zahlung vor der angenehmen Monatsansicht prüfen

Die laufende Leistung sollte nicht allein anhand der heutigen Freundlichkeit der Käuferseite bewertet werden. Frage, wie eine vereinbarte Absicherung konkret vorgesehen ist und was im schwierigen Verlauf zu tun wäre. Welche Stellung hätte eine Sicherheit neben bereits bestehenden Belastungen? Welche Schritte und Kosten wären bei ausbleibender Zahlung zu erwarten?

Eine grundbuchliche Eintragung wird nicht ohne Prüfung als vollständige Ausfallgarantie dargestellt. Auch ein wertvolles Haus lässt eine monatliche Zahlung nicht automatisch pünktlich entstehen. Die konkrete rechtliche und wirtschaftliche Beurteilung benötigt das vollständige Angebot und die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Form des gesamten Geschäfts beachten

§ 761 BGB verlangt für ein Leibrentenversprechen grundsätzlich schriftliche Erteilung, soweit nicht eine andere Form vorgeschrieben ist. Beim Vertrag über die Übertragung oder den Erwerb von Grundstückseigentum ist zugleich § 311b Absatz 1 mit seinem Beurkundungserfordernis maßgeblich. [\[VERSPRECHEN\]](#) [\[GRUNDSTUECK\]](#) Die Monatszahlung wird deshalb nicht einfach in eine private Nebenvereinbarung ausgelagert.

Gib dem Notariat den tatsächlichen Gesamtplan: Einmalzahlung, Rentenbezug, etwaiges weiteres Wohnen, Kostenverteilung und gewünschte Sicherung. Steuerliche Folgen und wirtschaftliche Bewertung werden zusätzlich passend eingeordnet. Eine sprachlich kurze Vereinbarung ist nicht automatisch eine einfache Finanzierung.

Die Entscheidung kann anschließend sachlich lauten, das Angebot näher gestalten zu lassen, eine andere Zahlungsstruktur zu bevorzugen oder es nicht weiterzuverfolgen. Ausschlaggebend ist, ob die konkrete Kombination aus Gegenleistung und künftigem Wohnbedarf nachvollziehbar passt. Eine hohe mögliche Summe nach vielen angenommenen Jahren beantwortet diese Frage allein nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt

Trag Adresse des Hauses und deinen derzeitigen Wohnstatus ein.

02 / Angebotene Einmalzahlung

Notiere den Betrag der Einmalzahlung laut Angebot und deren geplanten Zahlungstermin.

03 / Angebotene Monatsrente

Halte die monatliche Rente, auf wessen Leben sie sich bezieht und weitere Vereinbarungen fest.

04 / Eigene Rechenfälle

Trag für zwei selbst gewählte Zahlungsdauern die jeweilige Gesamtsumme als Vergleich ein.

05 / Künftiges Wohnen

Beschreib, ob du im Haus bleibst oder umziehst und was bei verändertem Wohnbedarf gelten soll.

06 / Kosten und Aufgaben

Notiere, welche laufenden Kosten und Aufgaben bei dir bleiben und welche die Käuferseite übernimmt.

07 / Absicherung der Zahlung

Halte fest, welche Sicherung im Angebot vorgesehen ist und neben welchen bestehenden Belastungen.

08 / Beratung und Notariat

Trag ein, wer Angebot, Steuern und Gestaltung prüft und wann der Termin ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DAUER] § 759 BGB – Dauer und Betrag der Rente

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[VERSPRECHEN] § 761 BGB – Form des Leibrentenversprechens

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[GRUNDSTUECK] § 311b BGB – Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-05-DE-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.