

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Geld aus dem Eigenheim im Alter: Einen Immobilienverzehrcredit zuerst nach seiner wirklichen Rückzahlungslogik lesen

Welche Vertragsfragen kläre ich, wenn ich laufend Geld erhalten und die Rückzahlung erst mit einer späteren Immobilienverwertung verbinden soll?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Dein Eigenheim bindet einen großen Teil deines Vermögens. Ein Angebot soll daraus heute Geld verfügbar machen, während die Rückzahlung mit einer späteren Verwertung verbunden wird. Bevor du den monatlichen Betrag bewertest, brauchst du eine klare Erklärung des Geschäfts: Welche Rechte gibst du, welche Schuld entsteht und wann kann eine Zahlung verlangt werden?

Den Produktnamen nicht als Rechtsprüfung verwenden

§ 491 Absatz 3 BGB grenzt bestimmte Immobilienverzehrcreditverträge besonders ab. Die dortige Beschreibung verbindet Zahlungen beziehungsweise Kreditauszahlungen mit einem späteren Wohnimmobilienerlös oder Recht an der Wohnimmobilie und einer Rückzahlungsforderung erst nach dem Tod, abgesehen von der genannten Vertragsverstoß-Konstellation. [\[BGB491\]](#)

Ob dein Angebot diese Definition erfüllt, lässt du anhand der vollständigen Vereinbarung prüfen. Daraus folgt keine pauschale Aussage, alle als Umkehrdarlehen beworbenen Modelle seien identisch oder sämtliche gesetzlichen Schutzregeln entfielen. Teilverkauf, Leibrente und ein gewöhnlicher Kredit dürfen ebenfalls nicht allein wegen eines ähnlichen Ziels gleichgesetzt werden.

Den tatsächlichen Geldverlauf zeichnen

Lass dir einmalige Auszahlung, mögliche laufende Auszahlung, Zinsbehandlung, Gebühren und Entwicklung der offenen Verpflichtung zeigen. Frage ausdrücklich, ob und wie nicht laufend gezahlte Kosten später im Betrag berücksichtigt werden. Der Beitrag behauptet keine bestimmte marktübliche Berechnung.

Stelle für die persönliche Planung den tatsächlich verfügbaren Nettobetrag den eigenen Zwecken gegenüber. Welcher zusätzliche Lebensunterhalt soll daraus gedeckt werden und welche Mittel braucht das Gebäude weiterhin? Eine monatliche Auszahlung ist kein Beweis, dass alle weiteren Eigentumsausgaben von jemand anderem getragen würden.

Den vorzeitigen Veränderungsfall besonders lesen

Was wäre bei dauerhaftem Auszug, einem Verkauf zu Lebzeiten, Pflegebedarf oder einer gewünschten Umgestaltung? Welche Pflichtverletzung könnte eine frühere Vertragsbeendigung auslösen? Diese Antworten müssen aus der konkreten Vereinbarung und ihrer fachlichen Prüfung stammen. Ein Werbeversprechen wie lebenslang erklärt nicht jede dieser Situationen.

Nimm eine vertraute unabhängige Person in die Auswertung auf, wenn dir das hilft. Sie ersetzt keine Beratung, kann aber Unklarheiten benennen. Die wirtschaftliche Entscheidung und eine mögliche erbrechtliche Gestaltung brauchen jeweils eine passende Einordnung.

Einen fiktiven Bedarf nicht mit einem verfügbaren Angebot verwechseln

Im erfundenen Fall möchte eine Eigentümerin monatlich 400 Euro zusätzlichen Spielraum. Sie lässt zunächst darstellen, welche reale Auszahlung nach den angebotenen Kosten verfügbar wäre und wie sich die Verpflichtung über mehrere selbst gewählte Zeitpunkte entwickeln soll. Erst danach vergleicht sie Alternativen für ihre Wohn- und Lebensplanung.

Das gewünschte Ergebnis ist kein möglichst großer Auszahlungsbetrag isoliert. Es ist ein verständlicher Zusammenhang zwischen verfügbar werdendem Geld, fortbestehenden Pflichten, späterer Rückzahlung und persönlicher Wohnsicherheit. Eine Unterschrift ist erst auf Grundlage eines tatsächlich verstandenen und unabhängig geprüften Vertrags sinnvoll zu beurteilen.

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 / Angebot und Anbieter

Trag Anbieter, Produktbezeichnung und Datum des Angebots ein.

02 / Art des Geschäfts

Notiere, was du laut Vertrag abgibst und welche Schuld oder welches Recht dadurch entsteht.

03 / Auszahlungen

Trag einmalige und laufende Auszahlungen ein, so wie sie im Angebot stehen.

04 / Zinsen und Gebühren

Notiere, welche Kosten anfallen und ob sie laufend gezahlt oder später der Schuld zugerechnet werden.

05 / Weiter eigene Pflichten

Liste auf, welche Kosten am Haus du weiterhin selbst tragen musst.

06 / Veränderungsfälle

Trag ein, was laut Vertrag bei Auszug, Verkauf, Pflegebedarf oder Umbau geschieht.

07 / Eigener Bedarf

Notiere, welchen monatlichen Spielraum du brauchst und welche Alternativen du vergleichst.

08 / Unabhängige Prüfung

Trag ein, wer den Vertrag vor einer Unterschrift prüft und wer dich begleitet, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB491] BGB § 491 Absatz 3 – Abgrenzung des Immobilienverzehrcredits

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. 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-P06-0045-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.