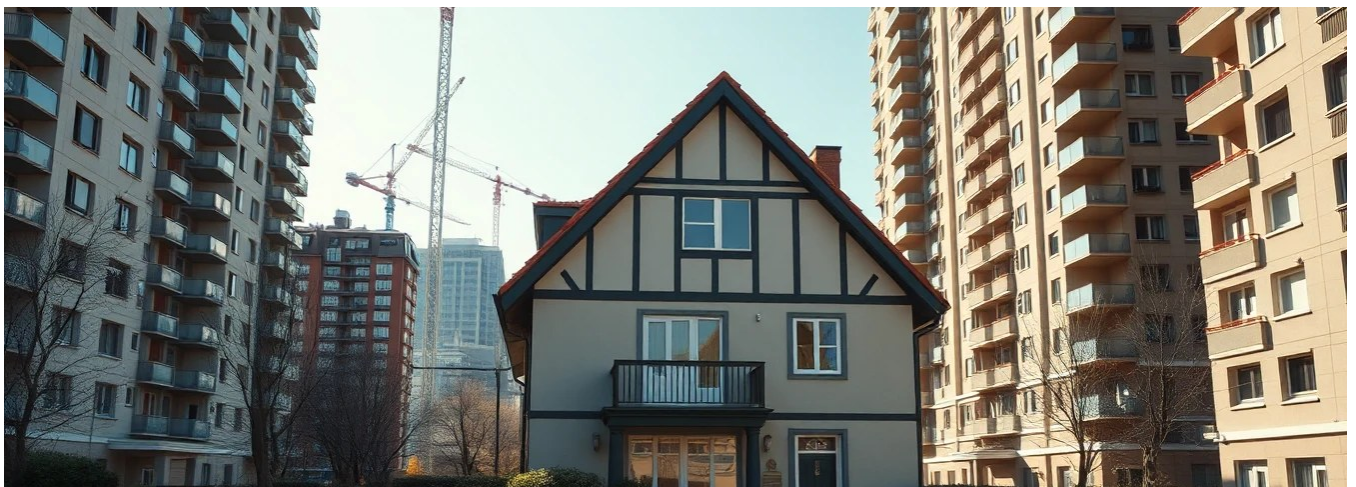


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Darlehen mit Wertbeteiligung: Einen späteren Rückzahlungsbetrag unter verschiedenen Objektwerten prüfen

Wie verstehe ich eine angebotene Rückzahlung, die ausdrücklich an einen Prozentsatz des späteren Immobilienwerts gekoppelt sein soll?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Finanzierungsangebot verbindet den später zurückzuzahlenden Betrag mit dem Immobilienwert. Dann ist eine heute genannte Auszahlung nicht automatisch der künftig in gleicher Höhe zurückzuzahlende Kapitalbetrag. Bevor du mit einer festen Endsumme rechnest, brauchst du die vollständige Vertragsformel.

Den tatsächlichen Bezugspunkt feststellen

§ 492b Absatz 1 Nummer 3 BGB nennt im dortigen Kopplungsrahmen einen weiteren Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung: Das zurückzuzahlende Kapital beruht auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz des Immobilienwerts im Zeitpunkt der Rückzahlung. [\[BGB492B\]](#) Das ist eine begrenzte gesetzliche Einordnung, keine allgemeine Prüfung eines konkreten Angebots.

Lass dir daher erklären, ob die vorliegende Vereinbarung tatsächlich eine solche Formel verwendet. Was gilt als Immobilienwert, wer bestimmt ihn und welcher Zeitpunkt zählt? Unterscheide außerdem Kapitalbetrag, Zinsen und zusätzliche Kosten. Ein Prozentsatz ohne diese Angaben ist für deine Zahlungsplanung zu ungenau.

Drei bewusst fiktive Endwerte

Für den Lernfall vereinbaren wir rein hypothetisch, dass der zurückzuzahlende Kapitalbetrag genau 20 Prozent des maßgeblichen Objektwerts beträgt. Weitere Grenzen oder Zahlungen gibt es ausschließlich in dieser vereinfachten Formel nicht. Bei einem Endwert von 250.000 Euro wären es 50.000 Euro, bei 350.000 Euro 70.000 Euro und bei 450.000 Euro 90.000 Euro.

Diese Werte sind keine tatsächlichen Konditionen oder Preisprognosen. Sie zeigen nur, weshalb eine für heute gewünschte feste Schlussdeckungszahl nicht unverändert für jede spätere Objektbewertung passt.

Zusätzliche Klauseln nicht durch das Beispiel ersetzen

Falls der echte Vertrag Mindestbeträge, Obergrenzen, besondere Kosten oder andere Bewertungsregeln enthält, müssen diese in die individuelle Prüfung einfließen. Insbesondere wird aus der angenommenen Fallformel nicht abgeleitet, dass ein sinkender Immobilienwert in jedem Angebot die Verpflichtung entsprechend verringert.

Frage nach der Wirkung eigener wertverändernder Arbeiten und eines Verkaufs vor dem geplanten Termin. Wer die Immobilie verbessert, sollte die tatsächlich vereinbarte Rückzahlungswirkung verstehen, bevor er zusätzliche Mittel einsetzt. Der Beitrag entscheidet keine konkrete Bewertungs- oder Vertragsstreitigkeit.

Den Endbetrag mit einer echten Mittelquelle verbinden

Prüfe, wie die jeweilige angenommene Endsumme bezahlt werden könnte. Ein gestiegener Objektwert ist nicht automatisch verfügbares Kontoguthaben. Eine spätere Veräußerung oder weitere Finanzierung erhält ihre eigenen Voraussetzungen und Kosten.

Halte den unveränderlichen Teil der Formel und die veränderlichen Größen getrennt fest. So kannst du mehrere sachlich erklärte Varianten besprechen, ohne eine Prognose als sichere Endabrechnung auszugeben. Die individuelle Entscheidung braucht den vollständigen Vertrag und unabhängige fachliche Beurteilung, gerade weil ein vertraut wirkender Prozentwert sehr unterschiedliche spätere Zahlungen erzeugen kann.

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, Datum und ausgezahlten Betrag des Angebots ein.

02 / Vertragsformel

Schreib ab, wie der spätere Rückzahlungsbetrag laut Vertrag berechnet wird.

03 / Maßgeblicher Objektwert

Notiere, was als Immobilienwert gilt, wer ihn bestimmt und welcher Zeitpunkt zählt.

04 / Weitere Klauseln

Trag Mindestbeträge, Obergrenzen, Kosten und Zinsen ein, die neben der Formel gelten.

05 / Endbetrag je Variante

Rechne mit mehreren selbst gewählten Objektwerten und trag den jeweiligen Rückzahlungsbetrag ein.

06 / Eigene Arbeiten und Verkauf

Notiere, wie sich Umbauten oder ein früherer Verkauf laut Auskunft auf die Rückzahlung auswirken.

07 / Mittelquelle am Ende

Trag ein, woher das Geld für den Endbetrag kommen soll und ob die Quelle bestätigt ist.

08 / Unabhängige Prüfung

Notiere, wer den Vertrag für dich prüft, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB492B] BGB § 492b Absatz 1 Nummer 3 – Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung

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-P06-0053-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.