



BUNDESVERBAND
IMMOBILIENVERRENTUNG

Stellungnahme

zu den Handlungsempfehlungen des
Sachverständigenrates für Verbraucherfragen für
die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen bei
Teilverkäufen von Immobilien

Kontakt:

Thomas Weiss und Christoph Sedlmeier, Vorstand
Bundesverband Immobilienverrentung e. V.
c/o Baum Reiter & Kollegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Hausvogteiplatz 11a
10117 Berlin
E-Mail: info@bv-immobilienverrentung.de

Berlin, 23. Juni 2025

Stellungnahme des Bundesverbandes Immobilienverrentung e.V. zu den Handlungsempfehlungen des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen für die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen bei Teilverkäufen von Immobilien.

Der Bundesverband Immobilienverrentung e.V. repräsentiert die führenden deutschen Anbieter von Immobilien-Verrentungsmodellen. Er setzt sich für Transparenz, Vertrauen und Qualität in der Branche sowie für eine verantwortungsvolle, nachhaltige und ethische Geschäftspraxis ein, die auf offener Kommunikation und der Erfüllung höchster Standards beruht.

Inhaltsverzeichnis

A. Anlass für die Stellungnahme	3
C. Position des BVIV	3
D. Hergang	4
1. Ausgangspunkt: Initiative der VSMK und Prüfungsauftrag an den Bund	4
2. Bericht des Bundes auf der 19. VSMK und Reaktion der VSMK	5
3. Bericht des Bundes auf der 20. VSMK und Tätigwerden des SVRV	5
E. Beurteilung	6
1. Inhalt der Handlungsempfehlungen des SVRV	6
2. Kritik des BVIV	6
a) Allgemeines	6
b) Kritikpunkte im Einzelnen	7
E. Fazit und Empfehlungen des BVIV	13

A.

Anlass für die Stellungnahme

Der Teilverkauf ist weit mehr als ein bloßes Geschäftsmodell – er deckt einen wachsenden Bedarf älterer Menschen zur selbstbestimmten Altersvorsorge.

Diese Erkenntnis hat auch die 18. Verbraucherschutzministerkonferenz („VSMK“) am 17. Juni 2022 (erstmalig) adressiert und eine Zunahme des Geschäftsmodells sowie dessen Relevanz insbesondere für Senioren erkannt. Gleichzeitig hält es die VSMK wegen mangelnder Transparenz und fehlender gesetzlicher Vorgaben für geboten, diesen Markt stärker zu regulieren. Die Verbraucherschutzministerinnen, -minister und -senatorinnen der Länder stellten daher an den Bund die Bitte, den rechtlichen Handlungsbedarf zu prüfen.

Auf der Grundlage des von Frau Professorin Dr. Beate Gsell, München, und Herrn Professor Dr. Markus Artz, Bielefeld, am 25. November 2024 erstellten Rechtsgutachtens zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“ („Rechtsgutachten“) hat der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen („SVRV“) am 17. März 2025 Handlungsempfehlungen für den Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien formuliert.

C.

Position des BVIV

Als Interessenvertretung der führenden Anbieter von Immobilienverrentungslösungen mit einem Schwerpunkt auf Teilverkaufsmodellen bedanken wir uns für die Gelegenheit, uns an den Konsultationen zur Überprüfung rechtlichen Handlungsbedarfs beteiligen zu dürfen. Nach Vorliegen des Rechtsgutachtens und der Handlungsempfehlungen des SVRV erlauben wir uns, wie folgt ergänzend Stellung zu nehmen:

Der BVIV begrüßt die vom SVRV vorgeschlagenen Regulierungsansätze für mehr Transparenz und Fairness beim Teilverkauf. Er erkennt ausdrücklich das Erfordernis einheitlicher Informations-, Unterrichts- und Erläuterungspflichten sowie rechtspolitischen Handlungsbedarf in Bezug auf die Reduzierung spezifischer Vertragsrisiken an. Mit der geplanten Regelung des Teilverkaufs greifen die VSMK und der SVRV daher ein zentrales Anliegen des BVIV auf.

Aus Sicht des BVIV bestehen allerdings erhebliche Bedenken hinsichtlich der vom Rechtsgutachten vorgeschlagenen und vom SVRV aufgenommenen Einstufung des Teilverkaufs als Verbraucherdarlehen. Der BVIV bezweifelt, dass sich aufgrund der Wesensunterschiede zwischen einem Darlehensvertrag und dem aus mehreren Rechtsgeschäften zusammengesetzten Teilverkauf als typengemischter Vertrag *sui generis* der gewünschte Verbraucherschutz bestmöglich erreichen lässt.

Der BVIV meldet nicht nur methodische Zweifel an. Er hält die vorgeschlagene Regelung auch deshalb für nicht zielführend, weil sich mit ihr nicht die sowohl von der Bundesregierung

als auch von der VSMK gesehene Bedarfslücke in der Altersversorgung schließen lassen wird. Der BVIV weist darauf hin, dass die deutschen Anbieter von Teilankaufsmodellen keine Banklizenz halten. Die beabsichtigte Gleichstellung mit Immobiliar-Verbraucherdarlehen hätte negative Auswirkungen auf den Markt. Zwar sind mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) bekanntlich Kriterien entwickelt worden, deren Einhaltung nach Auffassung der BaFin das Vorliegen eines erlaubnispflichtigen Kreditgeschäfts ausschließen. Die Mitglieder des BVIV erfüllen allesamt diese Anforderungen der BaFin. Soweit der Gesetzgeber nun aber der Empfehlung des SVRV uneingeschränkt folgen sollte, müsste die BaFin ihre Praxis möglicherweise korrigieren.

Im Ergebnis sollte der Teilverkauf deshalb mittels einheitlicher Regelungen für alle Anbieter verbraucherfreundlich gestaltet werden, statt ihn fälschlich als Kredit zu etikettieren bzw. das totale Regime der Kreditvorschriften über ihn zu stülpen. Die Diskussion hat sich nach dem Eindruck des BVIV in eine bestimmte Richtung entwickelt und auch verflüchtigt, was Anlass für Korrekturen gibt.

Die aktuellen Vorschläge *de lege ferenda* für den Teilverkauf sollen daher unter nachstehend lit. (E) im Einzelnen gewürdigt und in den Kontext ihres ursprünglichen Ausgangspunktes gestellt werden. Diesen Ausgangspunkt bildet der Prüfungsauftrag der 18. VSMK an die Bundesregierung, auf den im Folgenden unter nachstehend lit. (D) einzugehen sein wird. Hieran schließen sich ein Fazit und Empfehlungen des BVIV unter nachstehend lit. (F) an.

D.

Hergang

1. Ausgangspunkt: Initiative der VSMK und Prüfungsauftrag an den Bund

Den Ausgangspunkt für die Handlungsempfehlungen des SVRV bildet die Aufforderung der 18. VSMK vom 17.06.2022 an die Bundesregierung, *„unter Berücksichtigung folgender Punkte die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.“*

Zu diesen von der 18. VSMK formulierten Regelungspunkten bzw. -vorschlägen zählen:

- Pflicht der Anbieter zur Aushändigung der vollständigen Vertragsunterlagen mindestens vier Wochen vor dem Beurkundungstermin,
- keine verpflichtenden Kosten aus dem Vertrag für Verbraucherinnen und Verbraucher bis zur Anberaumung des Notartermins,
- Pflicht für verständliche und hervorgehobene Hinweise, dass die Immobilie nach dem Teilverkauf gegebenenfalls nur mit Zustimmung oder Mitwirkung des Teilankäufers an Dritte weiterverkauft werden kann,

- Auflistung aller vertraglich vorgesehenen Vollmachten und Untervollmachten mit Erläuterung der Konsequenzen bzw. der inhaltlichen Reichweite,
- transparente und vollständige Auflistung aller vertraglichen Kosten; dies umfasst sowohl die bei Vertragsabschluss anfallenden und bereits feststehenden als auch die im Vertragsverlauf eventuell hinzukommenden Kosten (z.B. bei Verkauf der gesamten Immobilie innerhalb der Vertragslaufzeit).

Unter dem TOP 24 „*Teilverkauf regulieren: Besserer Schutz von Eigenheimbesitzern vor undurchsichtigen Verträgen*“ der 18. VSMK-Sitzung wurde die Bundesregierung ferner gebeten zu prüfen, wie für die Betroffenen die Transparenz von Transaktionen wie Teilverkauf, aber auch anderer Immobilien-Verrentungsprodukte wie Umkehrhypothek oder Leibrente erhöht werden kann. Denkbar wäre die Ausweitung der Verbraucherinformationen in diesem Sektor. Ferner sei eine strukturierte Unterstützung der zum Thema beratenden Personen z.B. in Form von Checklisten oder digitalen Hilfsmitteln hilfreich. Die Bundesregierung wurde schließlich um Prüfung gebeten, ob der SVRV einbezogen werden soll, um Informationen zu sammeln, Handlungsbedarfe zu ermitteln und weitere Schritte vorzuschlagen.

2. Bericht des Bundes auf der 19. VSMK und Reaktion der VSMK

Die Bundesregierung berichtete über die Ergebnisse des Prüfungsauftrages auf der 19. VSMK vom 30. Juni 2023. Nach der Auffassung der VSMK griff der Bericht zu kurz. Es wurde insbesondere bemängelt, dass die Bundesregierung nicht auf die unter vorstehend Ziff. 1 im Einzelnen aufgeführten *Regelungsvorschläge* eingegangen sei. Daher wurde die Bundesregierung (erneut) gebeten, zur 20. VSMK über die Ergebnisse der Prüfung sowie die geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen schriftlich zu berichten.

3. Bericht des Bundes auf der 20. VSMK und Tätigwerden des SVRV

Auf der 20. VSMK vom 14. Juni 2024 berichtete die Bundesregierung u.a., der Teilverkauf sei für viele ältere Menschen zunehmend von Interesse. Motive seien beispielsweise die Beschaffung finanzieller Mittel für einen altersgerechten Umbau oder eine energetische Sanierung, die Aufbesserung der Rente oder die Finanzierung von Pflegekosten. Teilweise würden die Betroffenen eine klassische Darlehensaufnahme bei einem Kreditinstitut ablehnen, um den Erben keine Schulden zu hinterlassen.

Die Einschätzung, ob der *status quo* ausreicht, um dem Schutzbedürfnis der Verbraucher zu genügen, stehe noch aus. Das Thema müsse näher untersucht werden. Der SVRV habe die Prüfbitte der 19. VSMK aufgegriffen und beschlossen, ein juristisches Gutachten zu diesem Thema erstellen zu lassen. Hierbei

- sollen insbesondere Regelungslücken identifiziert werden und

- es soll ein Vergleich von Teilverkäufen mit eigenem Wohnrecht in anderen Rechtsordnungen erfolgen.

Die Ergebnisse des Gutachtens und mögliche Handlungsempfehlungen des SVRV blieben – so die Bundesregierung – abzuwarten.

E.

Beurteilung

1. Inhalt der Handlungsempfehlungen des SVRV

Das nunmehr vorliegende Rechtsgutachten und die hierauf aufbauenden Handlungsempfehlungen des SVRV identifizieren Lücken im Verbraucherschutz und gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Das Rechtsgutachten habe – so der SVRV – Informationsdefizite bei aktuellen Angeboten festgestellt, insbesondere hinsichtlich der Kostentragung und der Beteiligung des Teilankäufers an zukünftigen Wertsteigerungen. Da bestehende Schutzmechanismen des Verbraucherdarlehensrechts auf den Teilverkauf nicht angewendet würden, seien Verbraucher unzureichend vor möglichen Nachteilen geschützt. Vor allem die mangelnde Transparenz würde ein erhebliches Risiko für den Verbraucherschutz darstellen.

Es wird empfohlen, den Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobiliar-Verbraucherdarlehen einzustufen oder diesem gleichzustellen. Eine gesetzliche Klarstellung könne dafür sorgen, dass strenge gesetzliche Vorhaben – wie eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung, Transparenzpflichten und eine faire Vertragsgestaltung – auch für den Teilverkauf gelten.

2. Kritik des BVIV

a) Allgemeines

Die vom SVRV formulierten Handlungsempfehlungen verdienen eine differenzierte Analyse. Der BVIV sieht dabei Anlass zur kritischen Würdigung – sowohl inhaltlich als auch methodisch.

Dem Ansatz der VSMK, Vorschläge für Regelungen des Teilverkaufs zu erarbeiten, gebührt Zustimmung. Der BVIV begrüßt eine einheitliche Regulierung des Marktes. Wie der SVRV in seinen Handlungsempfehlungen hervorhebt, hat der BVIV hierfür einen Verhaltenskodex (sog. Code of Conduct) erstellt. Darin verschreiben sich die Mitglieder des BVIV zur Gewährleistung eines transparenten Angebots und einer zuverlässigen Leistungserbringung – über die gesetzlichen Vorgaben hinaus – bestimmten Qualitätsstandards rund um den Vertragsschluss sowie zur Aufnahme spezieller, Verbraucherschützender Regelungspunkte in den Vertragswerken.

Kritisch steht der BVIV den Ergebnissen des Rechtsgutachtens und den daraus direkt abgeleiteten Handlungsempfehlungen des SVRV für eine Einordnung des Teilverkaufs als Darlehen gegenüber. Der BVIV ist der Auffassung, dass der Prüfungsauftrag der 18. VSMK an den Bund, unter Berücksichtigung der unter lit. D.1. aufgeführten Regelungspunkte bzw. -vorschläge die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen, hiermit nicht hinreichend erfüllt ist und daher Anlass für Ergänzungen und Korrekturen gibt.

b) Kritikpunkte im Einzelnen

(i) Typisierung als Darlehen

Das Rechtsgutachten und die Beauftragung des SVRV sollten für die von der VSMK gestellten Fragen Klarheit bringen. Die 19. VSMK hatte den Bericht des Bundes kritisiert, weil er offensichtlich keine konkreten Empfehlungen präsentierte. Die 19. VSMK wies daher noch einmal explizit auf ihre unter lit. D.1. aufgeführten Vorschläge hin und forderte den Bund auf, nachzubessern.

Aus der Sicht des BVIV besteht weiterhin Nachbesserungsbedarf. Der BVIV bedauert, dass sich die Handlungsempfehlungen des SVRV nahezu vorbehaltlos dem Prüfungsergebnis des Rechtsgutachtens anschließen. Er gibt zu bedenken, dass den mannigfaltigen, speziellen (rechtlichen) Dimensionen des Teilverkaufs nicht mit dem (geltenden) Darlehensrecht begegnet werden kann. Es greift zu kurz und lässt sich nicht übertragen. Eine Teilverkaufsvereinbarung besteht aus einem Kaufvertrag über Miteigentumsanteile an einem Grundstück und einer Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümern mit Regelungen zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie und zum Schutz des dauerhaften Wohnrechts des Teilverkäufers. Die Frage nach rechtlichem Handlungsbedarf lässt sich nicht damit beantworten, den Teilverkauf einem (existierenden) Vertragstyp zuzuordnen, dem er nach Auffassung der Gutachtenersteller nahekommt oder ähnelt, weil es die Fairness im Markt gebiete.

Das Rechtsgutachten und die darauf basierenden Handlungsempfehlungen des SVRV liefern keine Antworten auf die drängenden Fragen, **wo**, also in welchen Verbraucherschutzkritischen Dimensionen gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht und welche Regelungen Sinn machen könnten. Stattdessen beschäftigt sich das Rechtsgutachten allein mit der Frage, **wie** der Teilverkauf zivilrechtlich typisiert werden sollte. Die Untersuchung durch die Gutachtenersteller bleibt nach dem Eindruck des BVIV damit in dogmatischer Abstraktion mit Rechtsquellen und Rechtsmeinungen verhaftet und lässt ein hinreichendes Problembewusstsein für die praktischen Herausforderungen vermissen. Der BVIV sieht darin eine wissenschaftliche Entkoppelung des Rechtsgutachtens von der rechtlichen Realität. Der fehlende Bezug zum Prüfungsauftrag zeigt sich auch in der selbsternannten „Gretchenfrage“ des Rechtsgutachtens. Hier forscht das Rechtsgutachten danach, welche übergeordneten Ziele Teilverkaufsanbieter möglicherweise verfolgen (nach Auffassung der Gutachtenersteller nämlich die Umgehung der Vorschriften für die

Kreditwürdigkeitsprüfung, siehe hierzu sogleich näher) und weshalb der Teilverkauf keine Vorteile gegenüber einem leibzeitig tilgungsfreien Darlehen bietet. Die Gretchenfrage sollte nach dem Verständnis des BVIV aber sein, wie auf die von der 18. VSMK gestellten und der 19. VSMK wiederholten Fragen an den Bund nach konkreten Handlungsempfehlungen geantwortet werden sollte und die vorgeschlagenen Regelungspunkte bewertet werden können.

Wünschenswert wäre gewesen, dass das Rechtsgutachten konkrete Vorschläge zu Aufklärungs- und Informationspflichten formuliert und sich – anstatt von der Praxis entkoppelter, wissenschaftlicher Abhandlungen – den aktuell verwendeten Vertragswerken widmet, vertragstypische Risiken identifiziert und daraus Regelungsvorschläge ableitet. Insbesondere den folgenden Fragen wäre nachzugehen gewesen:

- Welche Mindestanforderungen lassen sich für eine effektive Aufklärung des Verbrauchers vor Vertragsschluss formulieren?
- Wie kann der Teilverkäufer vor der Käuferinsolvenz und dem Verlust der Immobilie geschützt werden?
- Welche Einschränkungen müssen für die an der Immobilie lastende Grundschild gelten?
- Welche Kosten dürfen auf den Teilverkäufer abgewälzt werden, insbesondere für die laufende und außerordentliche Instandhaltung?
- Was gilt im Fall gesetzlich angeordneter (energetischer) Sanierungen?
- Welche Mindestlaufzeit gilt für die Miteigentümergeinschaft?
- Darf der Teilankäufer an wertsteigernden Maßnahmen teilhaben, auch, wenn er sich nicht an ihrer Finanzierung beteiligt?
- Zu welchen Bedingungen darf der Gesamtverkauf erfolgen?
- Welche Einschränkungen gelten für die Verkaufsvollmacht und die Räumungsverpflichtung?

Diese Fragen hatte im Wesentlichen bereits die 18. VSMK aufgeworfen und damit kritische, regelungsbedürftige Aspekte des Teilverkaufs identifiziert. Sie waren zudem Gegenstand des Abstimmungsverfahrens mit der BaFin und haben darüber hinaus Eingang in unseren Verhaltenskodex erhalten.

(ii) Kreditwürdigkeitsprüfung

Zugegebenermaßen ist der Ruf nach einer Kreditwürdigkeitsprüfung, die neben der Stabilität der Banken auch den Schutz des Darlehensnehmers vor finanzieller Überforderung gewährleisten soll, ein nachvollziehbarer Aspekt. Auch hier sieht der

BVIV aber eine uneingeschränkte Übertragung der verbraucherdarlehensrechtlichen Grundsätze als problematisch.

Richtigerweise stellt das Rechtsgutachten heraus, dass es beim Teilverkauf – wenn überhaupt – allein auf eine Prüfung der Fähigkeit des Kunden zur Zahlung der Nutzungsgebühr ankommt. Denn den für die erworbenen Miteigentumsanteile gezahlten Kaufpreis muss der Teilverkäufer nicht zurückzahlen. Bei konsequenter Anwendung der Vorschriften für die Kreditwürdigkeitsprüfung der §§ 505a ff. BGB gelangt man beim Teilverkauf dann aber zu einem anderen Ergebnis als beim traditionellen Darlehensgeschäft:

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung sind insbesondere „sonstiges Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte“ bei der Einschätzung zu berücksichtigen, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen voraussichtlich nachkommen kann. Da der gezahlte Kaufpreis – und dies stellt den elementaren Unterschied zum Darlehen dar – zur freien Verwendung des Teilverkäufers steht, wäre dieser im Rahmen der Prüfung als „Ersparnis“ oder „anderer Vermögenswert“ im Sinne der Richtlinie zu bewerten. Er wäre verfügbar, um die monatliche Nutzungsgebühr zu bedienen, so dass die Prüfung wohl positiv ausfallen würde.

In Praxis haben sich beim Teilverkauf zudem sogenannte Einbehaltsmodelle etabliert. Hier wird vom Teilankäufer ein bestimmter Betrag vom Kaufpreis für einen bestimmten Zeitraum für die Zahlung der Nutzungsgebühren gegen Gewährung günstigerer Konditionen einbehalten. Erfolgt der Gesamtverkauf vor Ablauf der festgelegten Laufzeit, steht dem Teilverkäufer natürlich der nicht verbrauchte Teil des Einbehalts zu. Bei einem Einbehaltsmodell wäre eine Kreditwürdigkeitsprüfung zwangsläufig immer positiv.

Daneben wird der Teilverkauf oft zur Ablösung bestehender Restschulden aus Immobilien-Darlehen beansprucht. Restschulden aus solchen Darlehen können während der Vertragslaufzeit grundsätzlich nicht durch einen neuen Kredit abgelöst werden. Eine vorzeitige Kündigung ist nur in den Grenzen des § 490 Abs. 2 BGB möglich, wenn die „berechtigten Interessen“ des Darlehensnehmers dies „gebieten“. Die bloße Umschuldung gebietet ein solches Interesse nicht. In aller Regel wird ein solches berechtigtes Interesse hingegen beim Verkauf der Immobilie von der Rechtsprechung bejaht bzw. in den Vertragsbedingungen als außerordentlicher Kündigungsgrund anerkannt – und damit auch beim Teilverkauf. Mit der so erfolgten Befreiung von den Restschulden geht meist eine deutliche Verbesserung der Liquidität des Teilverkäufers einher, der fortan lediglich eine Nutzungsgebühr anstatt Zins und Tilgung zahlen muss.

Berücksichtigung gebührt auch dem folgenden Umstand: bei der Kreditwürdigkeitsprüfung wird auf den Verbraucher abgestellt, weil er als Schuldner der bankenseitigen Ansprüche haftet und die haftenden Vermögensgüter ihm zugeordnet werden. Beim Teilverkauf ist diese Vermögenszuordnung haftender Güter aber eine andere. Der Grund hierfür liegt im Dreipersonenverhältnis bzw. an dem Umstand, dass der Teilankäufer für den gezahlten Kaufpreis ein Äquivalent in Form der aufgelassenen Miteigentumsanteile erhalten hat. Für die Rückzahlung des vom Teilankäufer (nicht vom Kunden) für die Kaufpreiszahlung aufgenommenen Darlehens haftet also in erster Linie allein der erworbene Miteigentumsanteil des Teilankäufers. Die Vermögensgüter des Kunden sind erst dann betroffen, wenn der Verkehrswert der Immobilie sinken und der nach Erlöschen des Nießbrauchsrechts im Wege des (freihändigen) Gesamtverkaufs erzielte Kaufpreis nicht für die Ablösung der Grundschild (sog. Mindestrückfluss) ausreichen sollte. Beim Teilverkauf ist also auch das Schutzbedürfnis ein anderes.

Gleichzeitig gilt es anzumerken, dass die Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen des Teilverkäufers für die gewerblichen Teilankäufer von fundamentaler wirtschaftlicher Bedeutung ist. Deshalb prüfen die Mitglieder des BVIV im Rahmen ihres Beratungsprozesses vor Vertragsschluss die Motive für den Teilverkauf und sie nehmen in aller Regel auch Bonitätsprüfungen durch Schufa-Abfragen vor.

Der BVIV stellt davon abgesehen klar, dass – entgegen den Tendenzen im Rechtsgutachten – keines seiner Mitglieder, und nach Kenntnis des BVIV auch keine anderen professionellen Teilverkaufsanbieter jemals damit geworben hat bzw. haben, dass beim Teilverkauf die obligatorische Kreditwürdigkeitsprüfung der Banken nicht erforderlich oder dieser Umstand der größte Vorteil des Geschäftsmodells sei. Dass Anbieter von Teilverkaufsmodellen nach der Auffassung der Gutachtenersteller in den Kaufvertrag „flüchten“ würden, um die Regelungen für die Kreditwürdigkeitsprüfung zu umgehen, hält der BVIV zudem für eine unbelegte und sachlich nicht haltbare Unterstellung.

(iii) Fair Level Playing Field

Die Gutachtenersteller fordern ein sog. Fair Level Playing Field bei der Verschaffung von Liquidität im Alter durch die Gewährleistung gleicher Bedingungen für Teilankäufer und Kreditinstitute. Der Gesetzgeber sei gehalten, den Teilverkauf verbraucherdarlehensrechtlich einzuordnen, um (vermeintliche) Wettbewerbsvorteile, von denen der Teilverkauf angeblich profitiere, zu beseitigen.

Dieser Ansatz überrascht, ging es nach dem Eindruck des BVIV im Rahmen des Prüfungsauftrags der VSMK bislang doch allein um die Herstellung eines effektiven Schutzes für den Verbraucher, niemals aber darum, vermeintlich bestehende Wettbewerbsvorteile gegenüber Kreditinstituten und –unternehmen zu beseitigen. Der Prüfungsauftrag erfolgte, weil Defizite beim Verbraucherschutz identifiziert worden

sind, nicht aber, um Finanzinstitute vor Wettbewerb und vermeintlichen Vorteilen Dritter zu schützen.

(iv) Höhere und andere Risiken

Hinzu kommt, dass sich das Rechtsgutachten in einem seiner Schwerpunkte um die Beseitigung vermeintlicher Vorteile rankt, ohne aber auf die Risiken einzugehen, die den Teilankäufer im Gegensatz zu einer Bank treffen.

Zwischen Kreditinstituten und Teilkaufanbietern kann bereits deshalb kein Fair Level Playing Field bestehen, weil professionelle Teilankäufer aufgrund ihrer Haftung als echte Miteigentümer einer dauerhaft zu bewirtschaftenden Immobilie viel höheren wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt sind, als Banken. Hier droht nicht nur der Totalverlust des eingesetzten Fremdkapitals. Vielmehr haftet der Teilankäufer für alle mit seiner Miteigentümerschaft einhergehenden Pflichten.

Darüber hinaus stehen den Teilankäufern bei Zahlungsverzug im Vergleich zu Kreditinstituten keinerlei Möglichkeiten anderweitiger Befriedigung zur Verfügung. Anders als beim Immobilie-Darlehen sind sie weder Inhaber der Grundsuld noch werden ihnen anderweitige Sicherheiten gestellt. Das den Teilkauf finanzierende Institut darf die zu seinen Gunsten bestellte Grundsuld nach dem mit der BaFin erfolgten Abstimmungsprozess nur verwerten, wenn neben den Zahlungsausfall des Kunden auch derjenige des Teilankäufers tritt.

Einen Wettbewerbsvorteil allein darin zu erkennen, dass beim Teilverkauf keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist, verkennt also die speziellen Risiken des Geschäftsmodells und damit die für ein Fair Level Playing Field erforderliche (aber tatsächlich nicht vorhandene) Vergleichbarkeit der Sachverhalte.

(v) Teilverkauf als Bedarfsmodell

Es kam der VSMK und auch dem Bund nach der Auffassung des BVIV nicht auf eine rechtsdogmatische Klassifizierung des Teilverkaufs an, die in ihrer Folge darauf hinausläuft, den Teilverkauf künftig zu unterbinden. Der Teilverkauf ist ein Geschäftsmodell, aber auch ein Bedarfsmodell zur Schließung der entstandenen Rentenlücke und zur Verhinderung von Altersarmut. Die gewerbliche Darlehensvergabe ist nach § 1 KWG erlaubnispflichtig und die Teilkaufanbieter halten keine Bankerlaubnis. Das Bedarfsmodell ließe sich nicht realisieren, wenn der Teilverkauf durch das Erfordernis einer Banklizenz unterbunden würde.

(vi) Verfassungsrechtliche Bedenken

Aus den vorgenannten Gründen meldet der BVIV verfassungsrechtliche Bedenken an. Wie dargelegt, ist die Anwendung des Darlehensrechts auf den Teilverkauf ein Instrument, das Geschäftsmodell aufgrund der damit wahrscheinlich einhergehenden

Erforderlichkeit einer Banklizenz für den jeweiligen Anbieter zu unterbinden. Wenn es dem Gesetzgeber – wie den Gutachtenerstellern – darum gehen sollte, den Teilverkauf allein deshalb dem Darlehensrecht zu unterstellen, um den Markt zu verengen, käme dies einem ungerechtfertigten Eingriff in die grundrechtlich garantierte Wettbewerbsfreiheit als Ausfluss der Berufsausübungsfreiheit der Teilkaufanbieter gleich.

(vii) Abgrenzung zu anderen Immobilien-Verrentungslösungen

Die Prüfbitte der 18. VSMK war nicht auf den Teilverkauf beschränkt. So sollten auch andere Immobilien-Verrentungsprodukte wie Umkehrhypothek oder Leibrente untersucht und dargestellt werden, ob die vorgeschlagenen Verbraucherinformationen auch auf diesen Sektor ausgeweitet werden sollten. Die Handlungsempfehlungen des SVRV schweigen zu dieser aus unserer Sicht dringend gebotenen Dimension des Prüfungsauftrages.

Der BVIV gibt zu bedenken, dass es sich beim Teilverkauf um eine Variante zahlreicher Immobilienverrentungsmodelle handelt (Leibrente, Kauf gegen Nießbrauch, Kauf gegen Wohnrecht, Sofortrente, Sale-and-lease-back, Umkehrhypothek). Er ist deshalb in den Fokus geraten, weil er derzeit das erfolgreichste Modell ist. Konkurrierende Anbieter sind dennoch gleichermaßen aktiv und auch erfinderisch. Der den Ankauf und die Erwerbsnebenkosten zu 100% finanzierende Teilankäufer erwirbt nur bis zu 50% der Immobilie, weil er aufgrund der bestehenden Beleihungswertgrenzen nicht mehr erwerben kann. Denkbar ist aber auch der Erwerb von 100% der Immobilie zu sonst gleichbleibenden Bedingungen (sog. Nießbrauchslösung). Dann läge kein Teilverkauf mehr vor, so dass Anbieter nicht an gesetzliche Regelungen gebunden wären. Denkbar sind zudem eine Vielzahl anderer Abwandlungen.

Allein die Regulierung des Teilverkaufs vermag dem identifizierten Handlungsbedarf nicht gerecht zu werden. Sie bedeutet eine Ungleichbehandlung mit anderen Verrentungsanbietern und öffnet Gesetzesumgehungen Tor und Tür. Die Einbeziehung weiterer Verrentungslösungen in die Untersuchung ist dringend geboten. Auch müssten rechtspolitische Erwägungen den Immobilienverrentungsmarkt insgesamt erfassen, und nicht nur eine seiner Teildisziplinen.

(viii) Unionsrecht

Nach der Auffassung des BVIV kann auch nicht wegargumentiert werden, dass das Unionsrecht, konkret die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in ihrem Erwägungsgrund Nr. 16, „Home Reversion“-Lösungen, zu denen der Teilverkauf zählt, vom Anwendungsbereich der Richtlinie ausnimmt. Sie gingen nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher. Gewiss kann – mit den Argumenten der Gutachtenersteller – der nationale Gesetzgeber immer strengere Regelungen treffen bei der Umsetzung von

Unionsrecht. Dieser Umstand überzeugt nicht. Denn andererseits finden sich im nationalen Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber in Kenntnis der Bereichsausnahme die Richtlinie und das reformierte Verbraucher-Darlehensrecht überschießend auf Immobilienverrentungslösungen anwendbar sehen wollte. Daher ist vom Regelfall einer richtlinienkonformen Umsetzung auszugehen.

Die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthaltene Bereichsausnahme ist kein Zufall, schließlich existiert etwa in Großbritannien bereits seit dem Jahr 2005 ein spezielles Gesetz zur Regelung der bereits seit den späten 90er Jahren etablierten Immobilienverrentungslösungen.

Gesetzgeberische Initiativen sollten nach der Auffassung des BVIV daher auch die europäische Integration und Vereinheitlichung berücksichtigen; Schnellschüsse auf nationaler Ebene gilt es zu vermeiden.

(ix) Rechtsvergleich

Der Blick auf das Unionsrecht leitet zur Feststellung über, dass im Rechtsgutachten und in den hierauf aufbauenden Handlungsempfehlungen des SVRV der geforderte Rechtsvergleich mit anderen Rechtsordnungen nur stiefmütterlich und nicht in der gebotenen Tiefe stattfindet. Insbesondere die Gesetzgebung zum etablierten Immobilienverrentungsmarkt in Großbritannien hätte als wertvolle Quelle für die Formulierung von Handlungsempfehlungen dienen können, sowohl für das materielle Vertragsrecht als auch für eine mögliche regulatorische Beaufsichtigung der Teilkaufanbieter.

(x) Einbringung der Reformvorschläge im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherkredit-Richtlinie

Der BVIV weist schließlich hinsichtlich der vom SVRV angeregten Einbringung der Reformvorschläge bei der Umsetzung der (neuen) Verbraucherkredit-Richtlinie darauf hin, dass die Richtlinie nach Art. 2 Abs. 2 lit. c) nicht für Kreditverträge gilt, bei denen sich der Gesamtkreditbetrag auf mehr als EUR 100.000 beläuft. Dieser Schwellenwert wird beim Teilverkauf überschritten. Die etablierten Teilankaufunternehmen definieren EUR 100.000 als Mindestgrenze für den Ankauf von Miteigentum. Die Verbraucherkredit-Richtlinie ist bereits deshalb in aller Regel auf den Teilverkauf nicht anwendbar.

E.

Fazit und Empfehlungen des BVIV

Ziel der VSMK-Initiative war es, den Verbraucherschutz bei Teilverkäufen durch mehr Transparenz und spezifische Regelungen wirksam zu stärken. Die Prüfbite der VSMK lautete daher, konkreten Handlungsbedarf für die Einführung rechtlicher Rahmenbedingungen entsprechend der Bedürfnisse der Verbraucher zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

Der BVIV plädiert angesichts der vorstehenden Kritikpunkte für eine Rückbesinnung auf den ursprünglichen Prüfungsauftrag der VSMK, der weder eine Verdrängung des Teilverkaufs noch eine Marktverengung bezweckte. Es ging nach dem Eindruck des BVIV nicht darum, Banken ein Privileg für die Beschaffung von Kapital im Alter zu sichern und vermeintliche Wettbewerbsvorteile zu beseitigen. Auch ging es nicht um eine rechtsdogmatische Typisierung des Geschäftsmodells oder eine wissenschaftliche Abhandlung.

Diese Typisierung des Teilverkaufs als Darlehen wird weder der Prüfbite der VSMK noch den facettenreichen und vielschichtigen Dimensionen des Teilverkaufs gerecht. Im Gegensatz zu einer Bank erwirbt der Teilankäufer Eigentum an einer Immobilie und bindet sich langfristig als „echter“ Miteigentümer – mit allen Rechten, Pflichten und Risiken. Zudem ist der Ankauf drittbesichert und notariell beurkundet. Es entsteht ein Dreipersonenverhältnis zwischen Bank, Teilankäufer und Kunden. Dadurch kommt es zu ganz anderen rechtlichen Problemen als beim Darlehen. Diese sind von der VSMK (und auch von der BaFin) bereits größtenteils identifiziert worden. Das Rechtsgutachten und die Handlungsempfehlungen lassen jegliche Auseinandersetzung hiermit und Vertiefung der bestehenden Impulse vermissen.

Der BVIV meldet im Ergebnis Zweifel an, dass die Handlungsempfehlungen des SVRV, soweit sie auf eine Anwendung des Darlehensrechts oder eine Gleichstellung mit den darlehensrechtlichen Bestimmungen hinauslaufen, geeignet sind, dem berechtigten Anliegen eines spezifischen Verbraucherschutzes beim Teilverkauf gerecht zu werden.

Aus der Sicht des BVIV sind für die Regelung des Teilverkaufs dreierlei Dimensionen zu beachten:

- (i) Zunächst bedarf es eines effektiven Regimes für Informations-, Unterrichts- und Erläuterungspflichten, insbesondere zur Verbesserung der (Kosten-) Transparenz. Die Informationspflichten sollten insbesondere auch die Einhaltung der Schutzmechanismen vor einer Insolvenz des Teilankäufers und die Zwangsvollstreckung in die Immobilie abdecken und gewährleisten.

- (ii) Daneben sind materielle Regelungen zu formulieren, die den Spezifika des Geschäftsmodells gerecht werden. Vorschläge hat die VSMK bereits angerissen.

Der BVIV verweist zudem auf den Inhalt seines Verhaltenskodex, der als Anregung dienen könnte. Zudem weist der BVIV darauf hin, dass er derzeit ein einheitliches Mustervertragswerk entwickelt, welches sich in der Endabstimmung befindet. In dieses ist die langjährige Erfahrung seiner Mitglieder im Umgang mit Verbraucherschutzkritischen Themen eingeflossen. Es soll den bestmöglichen Verbraucherschutz garantieren.

- (iii) Hieran schließt sich die Frage nach einer (behördlichen) Aufsicht über Teilankäufer an. Als Vorbild sollten hierfür die gewerblichen Erlaubnispflichten der § 34c ff. Gewerbeordnung dienen. So können persönliche Qualitätsstandards an die Anbieter und deren Weiterbildung nach bewährtem Modell statuiert und überwacht werden. Durch die Pflicht zur Teilnahme an Weiterbildungsveranstaltungen können Gewerbetreibende und Mitarbeiter für die spezifische Materie sensibilisiert und speziell geschult werden.

Der BVIV weist darauf hin, dass er auch in diesem Zusammenhang bereits tätig geworden ist und seinen Mitgliedern und interessierten Dritten regelmäßige Lehrgänge zum Thema Immobilienverrentung mit anschließender Zertifizierung anbietet.

* * *