

Pressemitteilung

Gutachten bestätigt: Immobilien-Teilverkauf ist kein Darlehen – BVIV sieht keine Grundlage für Darlehensregulierung

Berlin, 04. Februar 2026 – Der Bundesverband für Immobilienverrentung (BVIV) begrüßt das aktuelle rechtswissenschaftliche Gutachten von Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit vom Lehrstuhl Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Privatrechtstheorie an der Ludwigs-Maximilian-Universität München (LMU). Das Gutachten befasst sich umfassend mit der rechtlichen Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs und kommt zu einem klaren Ergebnis: Der Immobilien-Teilverkauf ist kein Darlehen und bietet keinen tragfähigen dogmatischen Anknüpfungspunkt für eine Regulierung nach dem Verbraucherdarlehensrecht – weder unmittelbar noch analog. Das Gutachten ist Grundlage des jüngst veröffentlichten Aufsatzes „Finanzielle Mobilisierung des Grundstückswerts durch Teilverkauf von Wohnimmobilien“ (Grigoleit, ZIP 2026, 257–270).

Prof. Grigoleit ordnet den Immobilien-Teilverkauf als gemischten Vertrag aus Kauf, Nießbrauch und Geschäftsbesorgung ein. Prägend ist dabei die entgeltliche Übertragung von Miteigentum an einer Immobilie, verbunden mit einer lebenslangen Nutzungsabsicherung und einer strukturierten, zeitlich gestreckten Verwertung.

Entscheidend aus Sicht des Gutachtens: Ein Darlehen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) setzt zwingend eine persönliche Rückzahlungspflicht voraus. Genau diese fehlt beim Immobilien-Teilverkauf. Weder entsteht eine Rückzahlungsverbindlichkeit des Verkäufers, noch haftet dessen sonstiges Vermögen. Der wirtschaftliche Rückfluss an den Anbieter erfolgt ausschließlich über den späteren Verwertungserlös der Immobilie und ist damit sachwertbezogen – nicht kredittypisch. Auch eine analoge Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts lehnt Prof. Grigoleit ausdrücklich ab. Es fehle sowohl an einer planwidrigen Regelungslücke als auch an einer vergleichbaren Interessenlage. Eine Übertragung der Darlehensregeln würde daher zu einer systemwidrigen Überregulierung führen. Der BVIV teilt diese Einschätzung ausdrücklich:

„Der Immobilien-Teilverkauf ist rechtlich und wirtschaftlich kein Kredit. Eine Regulierung nach Darlehensrecht würde den Geschäftstyp verkennen und die Vertragsrealität verzerren“, so Thomas Weiss, Vorstand des BVIV.

Kreditwürdigkeitsprüfung: Schutzinstrument greift ins Leere

Auch eine verpflichtende Kreditwürdigkeitsprüfung hält der Autor für nicht sachgerecht. Diese dient dem Schutz vor persönlicher Überschuldung infolge einer Rückzahlungspflicht – ein Risiko, das beim Immobilien-Teilverkauf gerade nicht besteht. Der BVIV schließt sich dieser Bewertung an. Eine Kreditwürdigkeitsprüfung würde:

- keinen zusätzlichen Verbraucherschutz schaffen,
- den Zugang zu einer legitimen Liquiditätsoption unnötig erschweren,
- und insbesondere ältere Immobilieneigentümer benachteiligen.

Der Verband weist zudem auf einen grundlegenden Zielkonflikt hin: Während Darlehen für Seniorinnen und Senioren häufig an hohen Zugangshürden scheitern, würde eine zusätzliche Prüfung beim Teilverkauf gerade jene Alternative blockieren, die oft als Ausweg aus dieser Situation gewählt wird. Der BVIV fordert daher im Sinne eines konsistenten Verbraucherschutzes:

Die Zugangshürden bei klassischen (Immobilien-)Krediten für ältere Menschen zu überprüfen und abzusenken – statt sie über Umwege auf andere Modelle auszuweiten.

Kostenausweis: Ablehnung des effektiven Jahreszinses - aber Transparenzforderung

Das Gutachten setzt sich auch kritisch mit der Forderung auseinander, beim Immobilien-Teilverkauf einen darlehensähnlichen Kostenausweis, insbesondere den effektiven Jahreszins, vorzuschreiben. Prof. Grigoleit kommt zu dem Ergebnis, dass solche Kennzahlen systemfremd und ungeeignet sind: Es fehlen eine feste Laufzeit, ein definierter Rückzahlungsbetrag sowie eine ex ante kalkulierbare Gesamtkostenbelastung. Ein rechnerischer „Zinssatz“ würde daher lediglich Scheingenaugkeit erzeugen, nicht aber Transparenz.

Gleichzeitig betont der BVIV: Transparenz ist ein zentrales Anliegen der Branche. Der Verband setzt sich seit Jahren für einen klaren, verständlichen und vergleichbaren Kostenausweis ein. Mit der BVIV-Basisinformation zum Immobilien-Teilverkauf (analog KID) sowie ergänzenden Dokumenten wie dem Ratgeber zum Immobilien-Teilverkauf existieren bereits heute transparente Darstellungen aller relevanten Kosten, Entgelte und Szenarien. Vor diesem Hintergrund fordert der BVIV:

Statt ungeeigneter Kennzahlen sollen standardisierten Informations- und Kostendokumente verpflichtend eingeführt werden, die der tatsächlichen Struktur des Teilverkaufs gerecht werden.

Fazit: Differenzierte Rahmensetzung statt falscher Gleichsetzung

Das Gutachten bestätigt aus Sicht des BVIV, dass der Immobilien-Teilverkauf eigenständig zu betrachten ist. Er ist kein Darlehen, sondern eine besondere Form der Immobilienverrentung mit notarieller Absicherung, klarer Risikoordnung und sachwertbezogener Logik.

„Was wir brauchen, ist eine passgenaue, sachgerechte Rahmensetzung, die Transparenz stärkt, ohne funktionierende Modelle zu blockieren“, so Christoph Sedlmeier, Vorstand des BVIV. Der Verband stellt das Gutachten auf seiner Website zur Verfügung, wird es in den weiteren politischen und fachlichen Dialog einbringen und steht für einen konstruktiven Austausch mit Gesetzgeber, Aufsicht und Verbraucherschutz zur Verfügung.

Über den BVIV:

Die relevanten Anbieter von Immobilienverrentungsmodellen haben sich im Bundesverband Immobilienverrentung e.V. (BVIV) zusammengeschlossen. Ziel des Verbandes ist es, den Markt für Immobilienverrentungsprodukte für Verbraucher:innen transparenter zu gestalten und die ältere Kundengruppe der Immobilieneigentümer durch verbindliche Standards zu schützen. Der BVIV deckt die am Markt etablierten Immobilienverrentungsmodelle (Leibrente, Nießbrauch, Erbbaurecht, Rückmietung, Seniorenkredit sowie Teilverkauf) ab. Die Mitgliedsunternehmen des BVIV sind EV LiquidHome GmbH, EVG Erbbaugrund Verwaltungsgesellschaft mbH, Lebenswert Teilkauf Operations GmbH, HausVorteil GmbH, Heimkapital GmbH, Stiftung Liebenau, vobahome GmbH (ein Unternehmen der Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG), Wertfaktor GmbH sowie die Wohnwert AG. Mehr Informationen unter: www.bv-immobilienverrentung.de