

Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien

Empfehlung des SVRV

Einleitung: Wachsende Risiken und Schutzbedarf beim Immobilienteilverkauf

In zunehmendem Maße sehen sich Verbraucher:innen aufgrund steigender Kosten oder geringer Einkommen gezwungen, ihr Wohneigentum zu monetarisieren, z. B. um laufende Ausgaben zu decken oder notwendige Sanierungsmaßnahmen am Haus zu finanzieren. Immobilieneigentümer:innen wird der Immobilienteilverkauf als alternative Lösung zum Verbraucherdarlehen angeboten, um finanzielle Engpässe zu überbrücken, insbesondere wenn höhere Kosten die eigene wirtschaftliche Situation belasten. Besonders betroffen sind ältere Menschen,¹ da ihnen alternative Möglichkeiten zur Liquiditätsbeschaffung oft nicht zur Verfügung stehen oder erschwert zugänglich gemacht werden.²

Allerdings sind die Vertragsbedingungen solcher Modelle oft schwer nachvollziehbar, und es fehlen klare gesetzliche Regelungen zum Schutz der Verbraucher:innen. Vermehrte Hinweise, dass hier neue Risiken entstehen, sowie Beratungsbedarf seitens der Verbraucherschutzministerkonferenz (VSMK)³ haben den SVRV veranlasst, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Um die Sachlage zu analysieren und Handlungsoptionen für mehr Transparenz und Verbraucherschutz zu entwickeln, wurde vom SVRV ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben.

Rechtliche Analyse: Lücken im Verbraucherschutz und Reformbedarf

Das Rechtsgutachten⁴ hat mehrere rechtliche Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs identifiziert. Rechtlich bewegt sich der Teilverkauf in einem Graubereich zwischen Immobilientransaktion und Verbraucherdarlehen. Aktuelle Angebote weisen aber Informationsdefizite auf, insbesondere hinsichtlich der Kostenbelastung und der Beteiligung des Teilkäufers an zukünftigen Wertsteigerungen. Viele Verbraucher:innen sind sich nicht bewusst, dass sich durch Gebühren, Servicekosten oder andere vertragliche Regelungen die Gesamtkosten erheblich erhöhen können. Zudem bleibt häufig unklar, dass die Teilkäufer durch vertragliche Gestaltungen bevorzugt an Wertsteigerungen der Immobilie beteiligt werden, während Wertverluste und Kostenbelastungen häufig vom ursprünglichen Eigentümer getragen werden müssen. Dadurch, dass bestehende Schutzmechanismen des Verbraucherdarlehensrechts auf den Immobilienverkauf nicht angewendet werden, sind Verbraucher:innen unzureichend vor möglichen Nachteilen geschützt.

¹ Bafin warnt vor Teilverkauf von Immobilien, beck-aktuell, 06.03.2023, becklink 2026411 – beck-online, abgerufen am 11.02.2025.

² Siehe hierzu Schmidt, NJW 2023, 873, der darlegt, dass durch die Anforderungen der Kreditwürdigkeitsprüfung „insbesondere Senioren [...] der Zugang zu Immobiliendarlehen erschwert [wird], denn diese erfüllen regelmäßig nicht die Voraussetzungen einer positiven Risikoprognose auf leibzeitige Rückzahlung des Darlehens“.

³ Die 18. VSMK stellte am 17.06.2022 in Weimar fest, dass die Intransparenz und fehlende gesetzliche Vorgaben im Bereich des Immobilienteilverkaufs Verbraucher:innen, insbesondere ältere Menschen, daran hindern, Vertragsinhalte angemessen zu bewerten. Daher forderte sie den Bund auf, Maßnahmen zur Transparenzsteigerung und besseren Verbraucheraufklärung zu prüfen und umzusetzen.

⁴ Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, 2025.

Ohne eine einheitliche gesetzliche Regelung bleibt aber unklar, welche Schutzmaßnahmen greifen und inwieweit Anbieter:innen verpflichtet sind, umfassende und verständliche Informationen bereitzustellen. Dies führt dazu, dass Verbraucher:innen aktuell – anders als bei Verbraucherdarlehen – Verträge unterzeichnen, ohne über die langfristigen finanziellen Folgen ausreichend informiert worden zu sein. Eine gesetzliche Klarstellung könnte sicherstellen, dass strenge gesetzliche Vorgaben – wie eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung, Transparenzpflichten und eine faire Vertragsgestaltung – auch für den Immobilienteilverkauf gelten. Dies würde nicht nur den Verbraucherschutz stärken, sondern aufgrund gleicher Anforderungen auch für einen faireren Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anbieter:innen von Finanzierungsmodellen sorgen.

Auswirkungen auf Verbraucher:innen: Finanzielle Risiken und strukturelle Benachteiligungen

Vor allem die mangelnde Transparenz im Bereich des Immobilienteilverkaufs stellt eine erhebliche Gefahr für den Verbraucherschutz dar. Viele Vertragskonstruktionen sind aufgrund ihrer Komplexität⁵ schwer verständlich, und zentrale Kostenbestandteile – wie zukünftige Gebühren, Nutzungsentgelte⁶, Abzüge, Regelungen zu Instandhaltungskosten⁷ oder Gewinnbeteiligungen des Teilkäufers – werden oftmals nicht hinreichend dargelegt.⁸ Dies erschwert eine fundierte Entscheidungsfindung und verhindert eine sachgerechte Abwägung alternativer Finanzierungsmodelle, wie beispielsweise tilgungsfreie Darlehen. Eine klare und standardisierte Kostenstruktur wäre erforderlich, um Verbraucher:innen eine realistische Einschätzung der langfristigen finanziellen Belastungen zu ermöglichen.⁹

Ältere Immobilieneigentümer:innen sind besonders von den Risiken des Immobilienteilverkaufs betroffen, da sie aufgrund zu geringer Alterseinkommen vermehrt auf zusätzliche Liquidität angewiesen sind. An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass die Problematik unabhängig von dem Zweck des Finanzbedarfs besteht, also auch wenn zusätzliche Mittel für Konsum oder längere Reisen benötigt werden.¹⁰ Senior:innen fehlen jedoch häufig die notwendigen rechtlichen und wirtschaftlichen Kenntnisse, um die langfristigen Konsequenzen der Vertragsbedingungen eines Immobilienteilverkaufs vollständig zu erfassen. Schließlich handelt es sich bei dem Modell des Teilverkaufs um ein im Vergleich zum Verbraucherdarlehen teureres Produkt. Dieser Aspekt sollte den Verbraucher:innen bewusst sein.

Ein zentrales Thema sind die Anforderungen der derzeitigen Kreditwürdigkeitsprüfung, die primär auf die Zahlungsfähigkeit der Teilverkäufer:innen fokussiert ist, während der Immobilienwert eine untergeordnete Rolle spielt. Dies führt dazu, dass ältere Eigentümer:innen mit begrenztem Einkommen benachteiligt werden, da ihnen alternative, potenziell vorteilhaftere Finanzierungsmodelle nicht in gleichem Maße zugänglich sind. In Folge der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie 2014/17/EU ist es für Verbrau-

⁵ Schmidt, WM 2024, 2035 („Zudem sind diese [Vertragswerke] komplex und daher schwer abschließend zu durchdringen.“).

⁶ Laut Finanztip beträgt das Nutzungsentgelt zwischen 5 und knapp 7 Prozent des Werts des verkauften Teils pro Jahr, <https://www.finanztip.de/immobilienverrentung/teilverkauf/>, abgerufen am 04.02.2025.

⁷ Die Verbraucherzentralen warnen davor, dass bei solchen Vergleichen auch die Instandhaltungskosten berücksichtigt werden. Normalerweise übernehme der Vermieter diese. Unternehmen, die Teile einer Immobilie kaufen, kehren dieses Prinzip jedoch oft um: Der Teileigentümer müsse zusätzlich zur Miete auch sämtliche Kosten für Investitionen und Instandhaltungen selbst tragen, <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/teilverkauf-der-eigenen-immobilie-was-sind-die-haken-der-angebote-48054>, abgerufen am 04.02.2025.

⁸ So entschied das Landgericht Hamburg mit Urteil vom 22.10.2024, Az. 416 HKO 49/23, dass eine Beispielsrechnung unter der Überschrift „Ihre Wertbilanz insgesamt“, aus der nicht hervorgeht, dass der Verkäufer an die aufkaufende Immobiliengesellschaft monatlich Nutzungsentgelte zu zahlen hat, irreführend sei. In der Aufstellung der Wertbilanz insgesamt fehle damit ein für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit maßgeblicher Kostenfaktor.

⁹ So warnt die BaFin auf ihrer Homepage davor, dass die Abläufe des Teilverkaufs möglicherweise ein falsches Bild vom Verkaufswert bzw. erzielbaren Verkaufswert der Immobilie vermitteln, https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/KreditleImmobilien/Immobilienfinanzierung/Immobilienteilverkauf/Immobilienteilverkauf_node.html, abgerufen am 04.02.2025.

¹⁰ Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, S. 4.

cher:innen nicht möglich, einen Bankkredit aufzunehmen, auch wenn sie auf eine unbelastete Wohnimmobilie zurückgreifen können.¹¹ Eine gesetzliche Anpassung, die eine differenzierte Bewertungsmethodik berücksichtigt, wäre daher ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des Verbraucherschutzes.

Darüber hinaus existieren derzeit keine verpflichtenden unabhängigen Beratungsangebote, die eine objektive Einschätzung ermöglichen würden, wodurch die Risiken für Verbraucher:innen erheblich steigen. Ohne eine neutrale und fachkundige Einschätzung der Vertragsinhalte und der damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen sind viele Betroffene nicht in der Lage, eine informierte Entscheidung zu treffen. Zudem enthalten einige Vertragswerke Klauseln, die den Teilverkäufer zur Verschwiegenheit verpflichten, wodurch das Einholen einer Drittmeinung zusätzlich erschwert wird. Stellenweise werden die Vertragsunterlagen mit einer nur sehr kurzen Frist vorab zur Verfügung gestellt.

Über die individuellen Risiken hinaus ergeben sich auch potenziell negative gesamtwirtschaftliche Effekte. Eigentümer:innen, die sich in einer finanziell prekären Lage befinden, sind oftmals nicht in der Lage, notwendige Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Immobilien vorzunehmen. Dies kann langfristig zu einem Qualitätsverlust des Immobilienbestands führen und somit negative Effekte auf den gesamten Immobilienmarkt haben.

Handlungsempfehlungen: Regulierungsansätze für mehr Transparenz und Fairness

Das zentrale Ziel dieser Reformvorschläge¹² ist es, Immobilieneigentümer:innen vor unfairen Bedingungen und finanziellen Nachteilen zu schützen. Sie sollen Zugang zu transparenten, verständlichen und vor allem vergleichbaren Finanzierungsoptionen erhalten. Gleichzeitig sollen gesetzliche Unsicherheiten beseitigt und der Verbraucherschutz konsequent gestärkt werden. Eine faire Marktstruktur verhindert eine einseitige Bevorzugung der Teilkäufer und sorgt dafür, dass Verbraucher:innen fundierte Entscheidungen über ihre finanzielle Zukunft treffen können.

Um diese Risiken zu minimieren und den Verbraucherschutz zu stärken, sollten verschiedene regulatorische Maßnahmen ergriffen werden. Dabei bietet die aktuelle Umsetzung der Verbraucherkredit-Richtlinie die Chance, gezielte Verbesserungen vorzunehmen, um Transparenz, Vergleichbarkeit und faire Bedingungen bei der Finanzbeschaffung nachhaltig zu fördern:

- Der SVRV empfiehlt daher, die Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung anzupassen. Diese sind maßgeblich für den eingeschränkten Zugang zu Finanzierungsmodellen verantwortlich, wobei auch ein Fokus auf den Aspekt einer möglichen Altersdiskriminierung gelegt werden sollte.
- Es wird empfohlen, den Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobilial-Verbraucherdarlehen einzustufen oder diesem gleichzustellen. In jedem Fall ist es erforderlich, etablierte Verbraucherschutzvorschriften wie die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und zur transparenten Kostenaufklärung zur Anwendung zu bringen. Mit Hilfe einer verpflichtenden Kreditwürdigkeitsprüfung kann sichergestellt werden, dass Verbraucher:innen die lebenslangen Zahlungsverpflichtungen realistisch tragen können. Dies sollte alle wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Teilverkaufsvertrag ergeben, betreffen. Eine Anwendung der Kreditwürdigkeitsprüfung auf diese laufenden Zahlungen wäre erforderlich, um sicherzustellen, dass Verbraucher:innen nicht überfordert

¹¹ Artz/Gsell, NJW 2024, 785, 787 Rn. 1.

¹² So hat der Bundesverband Immobilienverrentung e.V. bereits Regelungsbedarf erkannt und mit seinen Mitgliedern am 21.06.2023 einen „Code of Conduct“ erstellt, 230623_VerhaltenskodexEV.pdf, abgerufen am 11.02.2025. Aus Verbraucherschutzsicht sind allerdings weitere Maßnahmen erforderlich, die zum einen alle Anbieter und nicht nur Verbandsmitglieder binden, und die Sanktionen bei Verstößen vorsehen, um die Rechtssicherheit zu fördern.

werden.¹³ Transparenzpflichten sollten zudem gewährleisten, dass sämtliche Kosten als effektiver Jahreszins¹⁴ ausgewiesen und in vorvertraglichen Dokumenten klar auf Wertminderungen und Gebühren hingewiesen wird.

- Die Vergleichbarkeit von Angeboten sollte durch eine frühzeitige Bereitstellung von Vertragsentwürfen verbessert werden. So hätten Verbraucher:innen die Möglichkeit, unterschiedliche Finanzierungsoptionen zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, ggf. vorhandene Verschwiegenheitsklauseln, die Verbraucher:innen daran hindern, Alternativen zu vergleichen, zu verbieten.
- Es sollte geprüft werden, ob aufgrund der besonderen Komplexität des Geschäftsmodells eine Verlängerung der Notarfrist dazu beitragen könnte, dass Verbraucher:innen mehr Zeit¹⁵ haben, um ihre Entscheidung zu überdenken und Alternativen einzuholen.
- Zudem wird empfohlen zu evaluieren, ob bestehende Beratungsstrukturen ausreichen oder ob eine stärkere behördliche Aufsicht sowie die Einrichtung von Ombudsstellen erforderlich sind, um Verbraucher:innen besser zu schützen und über ihre Rechte aufzuklären.
- Es wird empfohlen, darauf hinzuwirken, nationale und unionsrechtliche¹⁶ Regelungen anzupassen, um für ein faires Level-Playing-Field mit anderen Kreditmodellen zu sorgen. Eine europaweit abgestimmte Regulierung würde somit zur Rechtssicherheit beitragen und gleichzeitig den Verbraucherschutz stärken.¹⁷
- Der SVRV regt an, im Forschungsauftrag zu ermitteln, warum sich alternative Finanzierungsmodelle nicht durchsetzen.

Um Verbraucher:innen faire Bedingungen für ihre Finanzierungsentscheidungen zu ermöglichen, muss die Markttransparenz zeitnah verbessert werden. Zudem sollte die Gelegenheit genutzt werden, die dringend notwendigen Reformvorschläge im Rahmen der aktuellen Umsetzung der Verbraucherkredit-Richtlinie einzubringen.

¹³ Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, S. 23 („Wer als Teilverkäufer die üblicherweise vereinbarte monatliche Nutzungsschädigung nicht aufbringen kann, dem droht ebenfalls ein Verlust seiner Wohnung.“).

¹⁴ Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, S. 40 („Damit ein [...] Vergleich effektiv gelingen kann, ist es erforderlich, dass ein einheitlicher Maßstab verwendet wird.“).

¹⁵ Nach § 17 Abs. 2a Nr. 2 S. 2 BeurkG soll eine Zurverfügungstellung im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgen.

¹⁶ Siehe hierzu Schmidt WM 2024, 2035, 2037 („Eine Ausdehnung des Darlehensbegriffs auf den Bereich des Teilverkaufs stößt also auf unionsrechtliche Grenzen“); a. A. Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, S. 34 ff.

¹⁷ Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, S. 48 f. („[...] ist auf – nationale und unionsrechtliche – gesetzliche Klarstellung dahin zu drängen, dass sich auch beim klassischen Darlehen eine positive Kreditwürdigkeitsprüfung sehr wohl im Wesentlichen auf den Wert einer Wohnimmobilie stützen darf, soweit diese erst nach dem Tod des Darlehensnehmers verwertet werden soll.“).

Zitierhinweis

SVRV (2025). Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien: Empfehlungen des SVRV. *Veröffentlichungen des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen*. Berlin: Sachverständigenrat für Verbraucherfragen

ISSN: 2365-919X

Autorenschaft

Tatjana Halm ist Hauptautorin des Policy Briefs.

Philipp Andree, Prof. Dr. Nina Baur, Prof. Dr. Christoph Busch, Prof. Dr. Oliver Büttner, Prof. Dr. Peter Kenning, Prof. Dr. Christa Liedtke und Prof. Dr. Carolin Wienrich haben den Policy Brief in dessen Entstehungsphase begleitet.

Impressum

Sachverständigenrat für Verbraucherfragen beim
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare
Sicherheit und Verbraucherschutz
11055 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 18 305-7276
E-Mail: info@svr-verbraucherfragen.de
Internet: www.svr-verbraucherfragen.de

© SVRV 2025

Redaktionsschluss: 20. Februar 2025

Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen ist unabhängig und berät auf der Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Praxis das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz bei der Gestaltung der Verbraucherpolitik.

Der Sachverständigenrat hat neun Mitglieder. Vorsitzender des Sachverständigenrats ist Prof. Dr. Christoph Busch.