

PRESSEMITTEILUNG

Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien: Empfehlung des SVRV

Berlin, 17.03.2025. Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (SVRV) hat heute seinen Policy Brief „Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien: Empfehlung des SVRV“ veröffentlicht.

Risiken und Schutzbedarf beim Immobilienteilverkauf

Verbraucher:innen sehen sich zunehmend vor die Entscheidung gestellt, ihr Wohneigentum zu monetarisieren, z. B. zur Deckung laufender Ausgaben oder zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen. Um finanzielle Engpässe zu überbrücken, nutzen Immobilieneigentümer:innen auch die Angebote des Immobilienteilverkaufs, statt eines Verbraucherdarlehens. Nach Einschätzung des Rates sind besonders ältere Menschen betroffen, da ihnen alternative Möglichkeiten zur Liquiditätsbeschaffung oft nicht oder nur erschwert zur Verfügung stehen. „Allerdings sind die Vertragsbedingungen und die Folgen solcher Modelle für Verbraucher:innen schwer nachvollziehbar. Daher empfehlen wir zum Schutz vor finanziellen Risiken klare gesetzliche Regelungen“, sagt Tatjana Halm, stellvertretende Vorsitzende des SVRV.

Vermehrte Hinweise auf mögliche Risiken sowie Beratungsbedarf seitens der Verbraucherschutzministerkonferenz haben den SVRV veranlasst, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen. Dazu hat der SVRV zunächst ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Die beiden Gutachtenden, Prof. Dr. Beate Gsell (LMU München) und Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld), kommen zu der Bewertung, dass das Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs mitunter gravierende rechtliche Risiken und ökonomische Nachteile für den/die Teilverkäufer:in mit sich bringen kann. Insbesondere wird kritisiert, dass es sich eigentlich um ein Immobilien-Verbraucherdarlehen handelt, unter Umgehung der für klassische Verbraucherdarlehen angeordneten Kreditwürdigkeitsprüfung. Auf Grundlage des Rechtsgutachtens hat der SVRV seinen Policy Brief erstellt.

Regulierungsansätze für mehr Transparenz und Fairness

Im Policy Brief werden neben einer Darstellung des Sachverhalts auch sieben Handlungsempfehlungen an die Verbraucherpolitik abgeleitet:

- Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung anpassen (mögliche Altersdiskriminierung untersuchen)
- Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobilien-Verbraucherdarlehen einstufen oder diesem gleichstellen; Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und zu transparenter Kostenaufklärung anwenden (Kosten als effektiven Jahreszins ausweisen)
- Vergleichbarkeit von Angeboten durch frühzeitige Bereitstellung von Vertragsentwürfen verbessern; ggf. Verschwiegenheitsklauseln verbieten
- Prüfen, ob aufgrund des komplexen Geschäftsmodells eine Verlängerung der Notarfrist nützlich ist
- Evaluieren, ob bestehende Beratungsstrukturen ausreichen oder ob stärkere behördliche Aufsicht sowie Einrichtung von Ombudsstellen erforderlich sind
- Darauf hinwirken, nationale und unionsrechtliche Regelungen anzupassen, um für ein „Level Playing Field“ mit anderen Kreditmodellen zu sorgen

- Im Forschungsauftrag ermitteln, warum sich alternative Finanzierungsmodelle nicht durchsetzen

Der SVRV 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.

Der Policy Brief, das Rechtsgutachten sowie weitere Veröffentlichungen des SVRV sind abrufbar unter www.svr-verbraucherfragen.de. Folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

Pressekontakt:

Dr. Harald Bajorat

Leiter der Geschäftsstelle des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen

Telefon: 030 18305-7270

info@svr-verbraucherfragen.de