



# Immobilien-Teilverkauf: Traum oder Albtraum für Verbraucher?

## Dokumentation



# Inhalt

- 03 | Einleitung
- 04 | Begrüßung und Einführung durch Frau Ministerin Silke Gorißen
- 05 | Immobilien-Teilverkauf: Was ist das?

- 07 | Regulierung des Immobilien-Teilverkaufs: Bedarf und Möglichkeiten?
- 09 | Immobilien-Teilverkauf: Alternativlos?
- 10 | Glossar



## Einleitung

# Immobilien-Teilverkauf: Traum oder Albtraum für Verbraucher?



Das Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen richtete am 19. März 2024 die Veranstaltung „Immobilien-Teilverkauf: Traum oder Albtraum für Verbraucher?“ im Rheinblick 741 in Düsseldorf aus. **Verbraucherschutzministerin Silke Gorißen** eröffnete die Veranstaltung mit einer Rede.

Moderiert wurde die Veranstaltung von **Prof. Dr. Christian Thorun**. Mit der steigenden Bekanntheit von Immobilienverrentungsprodukten wie dem Immobilien-Teilverkauf ziehen immer mehr Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in Erwägung, das in ihrer Immobilie gebundene Vermögen nutzbar zu machen. Entscheiden sie sich für eine Immobilienverrentung, treffen sie eine weitreichende Entscheidung über ihr Wohneigentum und damit in der Regel einen Großteil ihres Vermögens. Vertreterinnen und Vertreter der Immobilien- und der Finanzbranche sowie von Verbraucher-schutzorganisationen, Wohlfahrtsverbänden, Senioren-

organisationen und von öffentlichen Stellen diskutierten im Rahmen der Veranstaltung, welche Chancen und Risiken der Immobilien-Teilverkauf und alternative Geschäftsmodelle für Verbraucherinnen und Verbraucher mit sich bringen, ob diese Produkte sicherer gemacht werden müssten und wenn ja, wie dies gelingen könne. Es gab verschiedene Möglichkeiten für das Publikum, sich an den Diskussionen zu beteiligen. Diese wurden rege genutzt, was zu einem lebendigen Meinungs-austausch führte. So flossen verschiedene Sichtweisen, Erfahrungen und Expertisen in die Veranstaltung ein. Diese Dokumentationsbroschüre soll die wesentlichen Inhalte der Diskussionen und der Impulse festhalten.

Aufgrund der Komplexität des Themas sind einige der in den Texten verwendeten Begrifflichkeiten nicht für alle direkt verständlich. Auf Seite 10 findet sich ein Glossar, in dem diese kurz erläutert werden.



## Begrüßung und Einführung durch Frau Ministerin Silke Gorißen, Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

Mit ihrer Eröffnungsrede führte **Verbraucherschutzministerin Silke Gorißen** die Teilnehmenden in die Fragestellungen der Veranstaltung ein. Sie betonte, dass bei den verschiedenen Immobilienverrentungsprodukten ein hohes Verbraucherschutzniveau erforderlich sei. Nicht nur, weil die selbstgenutzte Immobilie für viele den Großteil ihres über Jahre erarbeiteten und angesparten Vermögens darstelle, sondern auch wegen des hohen emotionalen Werts der eigenen Immobilie. Dort wo Risiken für Verbraucherinnen und Verbraucher identifiziert würden, müssten auch Lösungen für einen flächendeckenden, effektiven Schutz gefunden werden. Da es sich bei einem Teilverkauf um einen sehr komplexen Vertrag handle, der nur schwer und kostspielig rückgängig zu machen sei, könne der Verbraucherschutz nicht erst über mehrere Jahre beobachten, wie sich die Lage entwickelt.

Die Verbraucherschutzministerkonferenz habe sich bereits dafür ausgesprochen, den Teilverkauf stärker zu regulieren und mehr Transparenz zu schaffen. Unter anderem die Forderung, dass die Risiken des Immobilienmarktes von beiden Parteien gleichermaßen getragen werden müssten und die Teilkäufer nur dann von einer wertsteigernden Investition in die Immobilie profitieren dürften, wenn sie diese mitfinanziert hätten, seien durch das Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in die Verbraucherschutzministerkonferenz eingebracht worden. Zudem habe sich Verbraucherschutzministerin Silke Gorißen im Rahmen der Konferenz dafür eingesetzt, dass Verbraucherinnen und Verbraucher im Falle einer Insolvenz nicht ihr Eigentum an dem bei ihnen verbliebenen Immobilienteil verlieren. Es sei unerträglich, wenn die Insolvenz eines Anbieters den Verlust des langjährigen Zuhauses für Verbraucherinnen und Verbraucher mit sich bringen würde.

# Immobilien-Teilverkauf: Was ist das?



## Impulse

**Thomas Weiss**, vobahome

**Stephanie Heise**, Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

## Diskussion

**Thomas Weiss**, vobahome

**Stephanie Heise**, Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

**Gerd Maschun**, Landesseniorenvertretung Nordrhein-Westfalen

## Welcher Bedarf besteht für den Immobilien-Teilverkauf?

Nicht allen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern sei es möglich, neben der Finanzierung des Eigenheims auch noch finanzielle Rücklagen anzusparen. Größere Ausgaben, beispielsweise für eine Reise, die Unterstützungen von Angehörigen oder baulichen Maßnahmen am Eigenheim, seien in diesen Fällen nicht aus den verfügbaren Ersparnissen zu stemmen. Eine Finanzierung über einen Kredit sei für viele keine Option. Teilweise sei es nicht gewünscht, sich im höheren Alter noch einmal zu verschulden. Oft würden älteren Personen trotz des Immobilieneigentums schon gar keine Kredite gewährt. Als Grund hierfür würden von Kreditinstituten regelmäßig die strengen rechtlichen Vorgaben für die Kreditwürdigkeitsprüfung angeführt. Der Immobilien-Teilverkauf solle diese Angebotslücke schließen. Dabei wurde betont, dass der Teilverkauf kein Produkt sei, das eine Lösung für dauerhafte finanzielle Engpässe oder Altersarmut biete.

## Welche Vor- und Nachteile bringt ein Immobilien-Teilverkauf für Verbraucherinnen und Verbraucher mit sich?

In seinem Impuls stellte **Herr Thomas Weiss** den Immobilien-Teilverkauf aus der Anbieterperspektive vor. In diesem Impuls und auch in der Diskussion wurde angeführt, dass der Immobilien-Teilverkauf Verbraucherinnen und Verbrauchern den Vorteil bieten würde, schnell auf das in der Immobilie gebundene Vermögen zugreifen zu können. Rechtliche Vorgaben für die Prüfung der Bonität der Verbraucherinnen und Verbraucher bestünden bei diesem Produkt nicht. Die Unternehmen würden aber prüfen, ob die interessierten Verbraucherinnen und Verbraucher langfristig dazu in der Lage seien, die Nutzungsentgelte zu zahlen, bevor sie einen Immobilienteil ankaufen. Ein Teilverkauf bringe außerdem ein hohes Maß an Flexibilität für die Verkäuferinnen und Verkäufer mit sich. Die Anbieter würden als stille Miteigentümer agieren, deren hauptsächliche Aufgabe es sei, Kapital bereitzustellen. Beispielsweise bliebe die Entscheidungshoheit über Renovierungen oder bauliche Maßnahmen weitestgehend bei den Verbraucher-





innen und Verbrauchern und sie könnten auch entscheiden, wann der Gesamtverkauf eingeleitet werden soll. Um diese Flexibilität zu ermöglichen, sei es für die Anbieter nötig, sich einen Mindestgewinn beim Gesamtverkauf über Wertsteigerungsklauseln zuzusichern.

**Frau Stephanie Heise** bewertete den Immobilien-Teilverkauf in ihrem Impuls aus der Verbraucherschutzperspektive. Auch in der anschließenden Diskussion wurden von ihr und einigen Teilnehmenden Punkte angeführt, die beim Immobilien-Teilverkauf nachteilig für Verbraucherinnen und Verbraucher seien. Einer bestünde darin, dass es für Interessierte oft schwierig sei, die mit dem Vertrag einhergehenden Kosten und rechtlichen Auswirkungen erkennen zu können. Die Vertragstexte für einen Immobilien-Teilverkauf würden in der Regel 40 bis 55 Seiten umfassen und seien nur schwer verständlich. Nicht immer würden alle Kostenpunkte transparent kommuniziert. Insbesondere im Rahmen des Gesamtverkaufs bestehe die Gefahr, dass Verbraucherinnen und Verbraucher von Kosten überrascht werden. Auch eine Erhöhung des Nutzungsentgelts könne für Verbraucherinnen und Verbraucher zu Problemen führen. Das Nutzungsentgelt sei in der Regel für einen bestimmten Zeitraum fixiert und würde nach Ablauf dieses Zeitraums angepasst. Stiege das Nutzungsentgelt dann zu stark an, könne es sein, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher dieses nicht mehr zahlen können. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei für diese aber nicht absehbar, wie sich das Nutzungsentgelt entwickeln wird und ob sie dieses wirklich langfristig zahlen können. Könnten sie das Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen, drohe der Gesamtverkauf und der Verlust des verbliebenen Eigentumsanteils. Weitere Nachteile für Verbraucherinnen und Verbraucher könnten sich bei der Insolvenz der Anbieter ergeben. Zu



bedenken sei auch, dass die Anbieter in der Regel mit Wertsteigerungsklauseln sicherstellen würden, dass sie mit dem Verkauf ihres Eigentumsanteils beim Gesamtverkauf immer einen Gewinn erzielen (aktuell mindestens 17 bis 22 Prozent). Steige der Wert der Immobilie nicht mindestens entsprechend, schmälere dies beim Gesamtverkauf den Verkaufserlös der Teilverkäufer. Zudem produziere die zweimalige Übertragung der Immobilie im Rahmen des Verkaufs des Immobilianteils und beim Gesamtverkauf hohe Kosten. Diese würden im Endeffekt von den Verbraucherinnen und Verbrauchern getragen, weil die Kosten beispielsweise über das Nutzungsentgelt auf sie umgelegt würden.

Die individuellen Umstände seien letztlich ausschlaggebend dafür, ob sich ein Teilverkauf für eine Person eigne oder nicht. Entscheidend sei daher, an den Bedürfnissen der Verbraucherinnen und Verbraucher anzuknüpfen und sicherzustellen, dass diese die mit einem Teilverkauf einhergehenden Kosten erkennen können und ein für ihre Lebenssituation passendes Produkt finden.

# Regulierung des Immobilien-Teilverkaufs: Bedarf und Möglichkeiten?



## Impuls

Dr. Nicola Hegerfeld, Notarassessorin

## Diskussion

Dr. Rainer Metz, Mitherausgeber von Verbraucher und Recht (VuR)  
Prof. Dr. Julius Reiter, Baum Reiter & Kollegen

## Wie ist der Immobilien-Teilverkauf derzeit reguliert?

In einem Impuls stellte **Frau Dr. Nicola Hegerfeld** die rechtlichen Grundlagen eines Immobilien-Teilverkaufs vor. Sie stellte heraus, dass es sich um sehr komplexe Verträge handele, die aus mehreren Bausteinen zusammengesetzt seien. Viele Fragestellungen im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von gängigen vertraglichen Gestaltungen und der rechtlichen Einordnung des Geschäftsmodells seien noch nicht abschließend geklärt. Insbesondere sei noch nicht geklärt, ob die Regelungen des Verbraucherdarlehensrechts auf den Immobilien-Teilverkauf anwendbar sind. Auch in der juristischen Literatur sei der Teilverkauf bisher erst wenig behandelt worden.

## Wie könnte der Immobilien-Teilverkauf für Verbraucherinnen und Verbraucher sicherer gemacht werden?

In der Podiumsdiskussion wurde intensiv erörtert, wie die Verträge transparenter und verständlicher für Verbraucherinnen und Verbraucher gemacht werden könnten. Unter anderem wurde die Einführung standardisierter Informationsblätter und umfassender Schulungsleitfäden für Berater diskutiert. Es wurde auch angeführt, dass Beispielrechnungen das Verständnis der Verbraucherinnen und Verbraucher fördern könnten. Eine Kennzahl in Anlehnung an den effektiven Jahreszins könne den Vergleich verschiedener Finanzierungsprodukte erleichtern. Zudem wurde der Vorschlag eingebracht, dass Verbraucherinnen und Verbraucher die Verträge eher als 14 Tage vor dem Notartermin erhalten sollten, um ausreichend Zeit zu haben, sie prüfen zu lassen. Aufgrund von knappen Beratungskapazitäten, sei es für Verbraucherinnen und Verbraucher nicht immer möglich, in diesem Zeitraum eine adäquate professionelle Beratung zu erhalten.

Es wurde ebenfalls intensiv diskutiert, ob Verbraucherinnen und Verbraucher für den Fall der Insolvenz eines Anbieters besser geschützt werden müssen. Ein Problem berge derzeit noch die Sicherung des Nießbrauchsrechts. Nur wenn es am gesamten Grundstück bestehe, könnten sich Verbraucherinnen und Verbraucher sicher sein, dass ihr Nießbrauchrecht auch im Insolvenzfall geschützt sei. Eine Insolvenz eines Unternehmens könne auch praktische Probleme für Verbraucherinnen und Verbraucher im Rahmen der Durchführung des Insolvenzverfahrens mit sich bringen. Beispielsweise wüssten sie oft nicht genau, wer nach der Insolvenz ihr Ansprechpartner sei. Gesetzliche Regelungen könnten hier mehr Klarheit schaffen.



## Braucht es eine weitergehende Regulierung?

Es zeigte sich, dass eine weitere Klärung der bestehenden rechtlichen Fragen rund um den Immobilien-Teilverkauf notwendig ist. Diese könnten teilweise durch die Rechtsprechung geklärt werden. Beispielsweise die Frage, ob die derzeit üblichen Regelungen zur Anhebung der Nutzungsentgelte zulässig seien. An anderen Stellen seien einheitliche Standards notwendig. Ob diese durch den Gesetzgeber oder durch eine Selbstregulierung entwickelt werden sollten, wurde intensiv diskutiert. Einige Diskussionsteilnehmende vertraten die Auffassung, dass eine zu frühe und zu starke Regulierung des Marktes vermieden werden solle. Gegen eine Selbstregulierung wurde angebracht, dass diese nur mit wirkungsvollen Durchsetzungsmechanismen effektiv sei. Dies gelte auch, wenn Verbraucherschutzorganisationen und Anbieter gemeinsam Standards entwickeln würden. Es wurde angeregt, bei Überlegungen zur Schaffung von Standards auch Regulierungen aus dem Ausland als Beispiele heranzuziehen.

In der Diskussion wurde von einigen Teilnehmenden angebracht, dass unabhängig von der Frage der Regulierung des Teilverkaufs zu prüfen sei, ob ältere Verbraucherinnen und Verbraucher bei der Kreditvergabe diskriminiert werden würden. Es sei zu überlegen, ob die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung geändert werden müssten, um älteren Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern die Aufnahme eines Darlehens zu erleichtern.



# Immobilien-Teilverkauf: Alternativlos?

## Kurzimpulse

zum **Seniendarlehen**, **Giovanni Malaponti**, Sparkasse Niederrhein  
zur **Leibrente**, **Christoph Sedlmeier**, Stiftung Liebenau

## Diskussion

**Thomas Hentschel**, Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen  
**Giovanni Malaponti**, Sparkasse Niederrhein  
**Christoph Sedlmeier**, Stiftung Liebenau  
**Renate Daum**, Stiftung Warentest

## Welche Chancen und Risiken bringen die Leibrente und Seniendarlehen für Verbraucherinnen und Verbraucher mit sich?

In Kurzimpulsen stellten **Herr Christoph Sedlmeier** die Leibrente der Stiftung Liebenau und **Herr Giovanni Malaponti** das Rentendarlehen der Sparkasse Niederrhein vor. Die Diskussionsteilnehmer gaben an, dass diese Produkte geeignete Alternativen zum Immobilien-Teilverkauf seien. Letztlich sei aber immer die individuelle Situation der Verbraucherinnen und Verbraucher dafür ausschlaggebend, welches Produkt das richtige ist. Keine der Alternativen sei jedoch dazu gedacht, eine Lösung für Altersarmut zu bieten. Die Renten der Leibrente würden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum gezahlt. Und auch Seniendarlehen liefern nur über einen vertraglich festgelegten Zeitraum und müssten nach dessen Ablauf getilgt werden. Für Verbraucherinnen und Verbraucher sei nachteilig, dass es kaum Anbieter gebe, die eine Leibrente mit lebenslanger Rentenzahlung anbieten. Auch gebe es zu wenige Banken und Sparkassen, die Seniendarlehen anbieten, sodass Verbraucherinnen und Verbraucher nicht flächendeckend und unkompliziert auf dieses Angebot zugreifen könnten.

## Wie kann eine informierte Entscheidung der Verbraucherinnen und Verbraucher zwischen den verschiedenen Produkten sichergestellt werden?

Dass es so viele unterschiedlich ausgestaltete Produkte gibt, stelle eine Stärke des Marktes dar. Jedoch stelle dies Verbraucherinnen und Verbraucher auch vor die Herausforderung, dass sie das für ihr Alter und ihre individuelle Lebenssituation passende Verrentungsmodell finden müssen. Nicht immer seien die jeweiligen Kosten und Unterschiede der Produkte leicht erkennbar. Es sei schwer, alle Angaben für eine zu den eigenen Bedürfnissen passende, informierte Entscheidung zu erhalten. Es wurde deshalb auch diskutiert, inwieweit die Zurverfügungstellung von Musterverträgen möglich sei und was den Verbraucherinnen und Verbrauchern bei einem Vergleich der Alternativen helfen könne. Hierbei wurde angeführt, dass die Erstellung eines Informationsblattes, das die Vor- und Nachteile der Produkte sowie die Kosten gegenüberstellt, wegen der unterschiedlichen Ausgestaltung der Produkte schwierig sei. Auch eine professionelle unabhängige Beratung könnte bei dem Auffinden des passenden Produkts helfen.



## Glossar

### Gesamtverkauf

So wird der finale Verkauf der gesamten Immobilie an eine dritte Partei bei einem Immobilien-Teilverkauf bezeichnet. Der Gesamtverkauf beendet das Vertragsverhältnis zwischen den Teilkäufern und den Teilverkäufern.

### Immobilien-Teilverkauf

Bei einem Immobilien-Teilverkauf verkaufen Immobilieneigentümer bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie an einen Teilkäufer. Dies sind in der Regel Unternehmen. Den Teilverkäufern wird ein Nießbrauchrecht an dem verkauften Immobilien-Teil bestellt, damit diese die Immobilie wie gewohnt nutzen können. Hierfür zahlen sie eine monatliche Gebühr, das sogenannte Nutzungsentgelt. Der Immobilien-Teilverkauf endet mit dem Verkauf der gesamten Immobilie an eine dritte Partei oder dem Rückkauf des Immobilienteils durch die Teilverkäufer oder ihre Erben.

### Immobilienverrentung

Eine Immobilienverrentung ermöglicht, das in der Immobilie gebundene Kapital verfügbar zu machen. Es gibt verschiedene Formen der Immobilienverrentung, beispielsweise den Immobilien-Teilverkauf oder die Leibrente.

### Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein rechtliches Konstrukt. Er berechtigt den Nießbrauchinhaber, eine Sache zu nutzen und weitere Vorteile aus dieser zu ziehen, obwohl er nicht Eigentümer der Sache ist. Bei einem Immobilien-Teilverkauf ermöglicht das Nießbrauchrecht, dass die Immobilien-Teilverkäufer weiterhin auch den verkauften Immobilienteil nutzen oder ggf. vermieten können.

### Nutzungsentgelt

Das Nutzungsentgelt wird monatlich als Gegenleistung für das Nießbrauchrecht an dem verkauften Immobilienteil von den Teilverkäufern an die Teilkäufer gezahlt. Die Höhe des Nutzungsentgelts orientiert sich in der Regel an dem Wert des verkauften Immobilienteils. Ein höherer Wert führt damit zu einem höheren Nutzungsentgelt.

### Teilkäufer

Die Partei eines Immobilien-Teilverkaufs, die einen Teil der Immobilie ankauft. Dies sind in der Regel Unternehmen.

### Teilverkäufer

Die Partei eines Immobilien-Teilverkaufs, die einen Teil ihrer Immobilie verkauft. Dies sind in der Regel Verbraucherinnen und Verbraucher.

### Wertsteigerungsklausel

Unternehmen, die den Immobilien-Teilverkauf anbieten, sichern sich oft durch die Verwendung von sogenannten Wertsteigerungsklauseln oder Wertsteigerungsgarantien zu, dass sie beim Gesamtverkauf der Immobilie einen bestimmten Gewinn realisieren. Beispielsweise wird vertraglich festgelegt, dass sie 117% des ursprünglichen Ankaufspreises aus dem Erlös des Gesamtverkaufs der Immobilie erhalten.

# Impressum

## Herausgeber

Ministerium für Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen

## Redaktion

- Referat IV.4 -  
Wirtschaftlicher Verbraucherschutz,  
Verbraucherzentrale NRW

## Gestaltung

Tripla Studio


## Bildnachweis

(soweit nicht anders gekennzeichnet)  
Titelseite © iStock.com/AndreyPopov  
Fotos © MLV NRW / Ralph Sondermann


**Ministerium für Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



Stadttor 1  
40219 Düsseldorf  
Fon: +49 (0) 211 3843-0  
Fax: +49 (0) 211 3843-939110  
poststelle@mlv.nrw.de

 **Facebook**  
[facebook.com/MLV.NRW](https://facebook.com/MLV.NRW)

 **X**  
[twitter.com/mlvnrw](https://twitter.com/mlvnrw)

 **Instagram**  
[instagram.com/mlvnrw](https://instagram.com/mlvnrw)



**Website**  
[www.mlv.nrw.de](http://www.mlv.nrw.de)