

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Stefan Schmidt, Katharina Beck, Dr. Moritz Heuberger, Max Lucks, Sascha Müller, Karoline Otte, Dr. Till Steffen und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Verbraucherschutz bei Immobilienteilverkäufen

Immobilienteilverkäufe sind zunehmend verbreitet und werden oft dann in Erwägung gezogen, wenn Eigentümer in höherem Alter laufende Ausgaben finanzieren möchten (FAZ 2023, Augen auf beim Teilverkauf). Bei einem Immobilienteilverkauf wird eine Wohnimmobilie auf Zeit, üblicherweise lebenslänglich, und in einem Anteil unter 50 Prozent an ein Immobilienunternehmen veräußert, das sich im Gegenzug vertraglich den Rückfluss des gezahlten Betrags zuzüglich eines meist zweistelligen Prozentsatzes zum Zeitpunkt der Gesamtveräußerung der Immobilie zusichert. Rechtlich bewegt sich der Teilverkauf aufgrund der Vereinbarung eines Mindestrückflusses von mindestens 100 Prozent der gezahlten Summe laut des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen „in einem Graubereich zwischen Immobilientransaktion und Verbraucherdarlehen“ (SVRV 2025, Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien www.svr-v.org/verbraucherfragen.de/policy-brief-verbraucherschutz-bei-teilverkaeufen-von-immobilien/).

Der Sachverständigenrat, die Bafin und Rechtsexpertinnen und -experten weisen regelmäßig auf die Schlechterstellung von Verbraucherinnen und Verbrauchern bei Teilverkäufen im Vergleich zu regulären Immobilienverkäufen und zu Verbraucherdarlehen hin (SVRV 2025, Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien, Beck 2023, Bafin warnt vor Teilverkauf von Immobilien www.bafin.de/aktuell/daily/meldung/detail/bafin-warnt-vor-teilverkauf-von-immobilien) u. a. vor dem Hintergrund aufsummiert hoher vereinbarter Nutzungsentgelte und komplexer zusätzlicher vertraglicher Regelungen (siehe auch Lawrence, Katharina 2025, BaFin Podcast Immobilien-Teilverkauf: Selten die beste Lösung). Gerade älteren Personen erscheinen Immobilienteilverkäufe dennoch oft als sinnvolle Möglichkeit, um anfallende Ausgaben zu finanzieren. Das ist auch damit verknüpft, dass älteren Personen häufig ein Bankkredit verwehrt wird, selbst wenn ihnen eine unbelastete Wohnimmobilie gehört (Gsell und Artz 2024 Der Teilverkauf von Wohnimmobilien als Immobiliär-Verbraucherdarlehen, NJW 2024, 785, 785 f.). Die nur eingeschränkte Berücksichtigung unbelasteter Immobilien bei der Kreditvergabe entspricht der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie 2014/17 EU, nach der die obligatorische Kreditwürdigkeitsprüfung der Banken sich nicht mehr hauptsächlich darauf stützen darf, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt. Anders als bei einer Kreditvergabe fällt bei einem Immobilienteilverkauf trotz der Vereinbarung lebenslänglich gezahlter Nutzungsentgelte keine Kreditwürdigkeitsprüfung an. Das kann dazu führen, dass Teilverkäuferinnen und -verkäufer ihre Immobilie verlieren, wenn sie Nutzungsentgelte nicht bezahlen können. Außerdem erschwert die ausbleibende Kreditwürdigkeitsprüfung den

Vergleich der Vertragskonditionen mit einem Darlehen, selbst wenn der Teilverkauf de facto einem Darlehensgeschäft entspricht oder mindestens als Umgehungsgeschäft eingeordnet werden kann (ebd. 785). Für Verbraucherinnen und Verbraucher können darüber hinaus alternative Finanzierungsmodelle, beispielsweise die reguläre Veräußerung der Immobilie oder die Aufnahme eines tilgungsfreien Darlehens, mit den komplexen Strukturen des Teilverkauf-Modells kaum sachlich verglichen werden (Bundesverband Verbraucherzentralen 2025, Das sind die Haken beim Teilverkauf www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/teilverkauf-der-eigenen-immobilie-was-sind-die-haken-der-angebote-48054).

Dagegen sichern Immobilienunternehmen, die als Teilkäufer auftreten, den von ihnen gezahlten Betrag vertraglich zuzüglich einer in der Regel hohen angenommenen Wertsteigerung von 17 Prozent ab und berechnen umfassende zusätzliche Kosten. Immobilienunternehmen refinanzieren ihre Teilkäufe in der Regel mit Darlehen und sichern ebendiese Darlehen häufig mit der Grundschuld der Gesamtimmobilie ab (Bafin 2023, Teilverkauf Ihrer Immobilie – wo stecken die Risiken?). Im Fall einer Insolvenz des teilkaufernden Immobilienunternehmens ist die Immobilie, in der Regel das Eigenheim des Teilverkäufers, also einem beachtlichen Risiko bis hin zu einer rechtmäßigen Zwangsversteigerung durch den Kreditgeber des Immobilienunternehmens ausgesetzt (ebd.).

Aufgrund der finanziellen Risiken und strukturellen Benachteiligung der Verbraucher*innen empfiehlt der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen die Regeln für die Kreditwürdigkeitsprüfung anzupassen, den Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobiliendarlehen einzustufen, etablierte Verbraucherschutzvorschriften wie die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung zur Anwendung zu bringen und zu prüfen, ob eine stärkere behördliche Aufsicht sowie die Einrichtung von Ombudsstellen erforderlich sind, um Verbraucherinnen und Verbraucher besser zu schützen und über ihre Rechte aufzuklären (SVRV 2025).

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Anzahl der Vertragsabschlüsse für Immobilienteilverkäufe in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte zum Vergleich auch die Anzahl der abgeschlossenen Immobilien-Darlehen im selben Zeitraum angeben, wenn bekannt)?
2. Inwiefern besteht nach Kenntnis der Bundesregierung bei Unternehmen, die Immobilienteilverkäufe anbieten, eine hohe Marktkonzentration?
3. Wie viele Immobilienteilkäufe werden nach Kenntnis der Bundesregierung von den drei Unternehmen mit dem größten Marktanteil im Jahr abgeschlossen (bitte schätzen, wenn die Zahlen nicht bekannt sind)?
4. Auf welche fünf Unternehmen fallen nach Kenntnis der Bundesregierung die meisten Immobilienteilkäufe?
5. Wie groß sind nach Kenntnis der Bundesregierung die verkauften Anteile der Immobilie bei einem Immobilienteilverkauf in der Regel sowie, wenn bekannt, aufgeschlüsselt nach Anteilsgröße und Häufigkeit?
6. Um welche Immobilientypen handelt es sich nach Kenntnis der Bundesregierung bei Immobilienteilverkäufen in der Regel (Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus)?
7. Welche Kenntnis hat die Bundesregierung über das Durchschnittsalter und die Altersstruktur derjenigen, die einen Teilverkaufsvertrag abschließen und wie hat sich beides in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

8. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung aus den Vorschlägen des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen (SVRV 2025) hinsichtlich einer gesetzlichen Klarstellung zur Anwendbarkeit bestehender Verbraucherschutzvorschriften auch auf Immobilienteilverkäufe?
9. Inwiefern schließt die Anwendbarkeit bestehender Verbraucherschutzvorschriften nach Einschätzung der Bundesregierung die Pflicht zu einer Kreditwürdigkeitsprüfung beim Angebot eines Teilverkaufes ein und damit eine Überprüfung, dass Verbraucherinnen und Verbraucher die lebenslangen Zahlungsverpflichtungen (beispielsweise Nutzungsentgelte) realistisch zahlen können?
10. Inwiefern plant die Bundesregierung, der Bitte der Länder laut Beschlusprotokoll der Verbraucherschutzministerkonferenz 2023 nachzukommen und Maßnahmen zu überprüfen und zu ergreifen, um zu verhindern, dass Teilkäufer sich vertraglich schon zum Zeitpunkt des Teilverkaufs Entgelte für den dann zukünftigen Gesamtverkauf zum Nachteil der Verbraucherinnen und Verbraucher sichern?
11. Inwiefern plant die Bundesregierung wie von der Verbraucherschutzministerkonferenz 2023 vorgeschlagen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das bestehende Eigentum der Verbraucherinnen und Verbraucher besser zu schützen und sicherzustellen, dass Verbraucherinnen und Verbraucher im Fall einer Insolvenz des Immobilienteil-Käufers keine Zwangsvollstreckung der Immobilie droht?
12. Inwiefern plant die Bundesregierung verbindliche Transparenzanforderungen für Anbieter von Immobilienteilverkäufen zu erlassen, etwa zur vollständigen standardisierten Angabe aller Kostenbestandteile beim Teilverkauf, während der Nutzung und beim Gesamtverkauf und zur Angabe eines effektiven Jahreszinses?
13. Plant die Bundesregierung konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der unabhängigen Beratungsmöglichkeiten für Verbraucherinnen und Verbraucher beim Immobilienteilverkauf, und wenn ja, welche, und wenn nein, warum nicht?
14. Inwiefern sind Maßnahmen geplant, um eine frühzeitige Bereitstellung von Vertragsentwürfen an die Verbraucherinnen und Verbraucher zur besseren Vergleichbarkeit sicherzustellen und wird die Bundesregierung eine Verlängerung der Notarfrist für Teilverkaufsverträge prüfen, um eine fundierte Entscheidungsfindung zu fördern?
15. Aus welchen Gründen werden nach Einschätzung und Kenntnis der Bundesregierung verbraucherfreundlichere Finanzierungsalternativen wie Darlehen nicht stärker nachgefragt und inwiefern wird die Bundesregierung Untersuchungen beauftragen, um diese Frage zu klären?
16. Inwiefern teilt die Bundesregierung die Auffassung von Rechtsexpertinnen und -experten, nach der Immobilienteilverkäufe Immobilien-Darlehen gleichzusetzen sind, aufgrund des in der Regel vertraglich festgelegten Mindestrückflusses von mindestens 100 Prozent des für den Immobilienteilkauf gezahlten Betrags plus einer angenommenen Wertsteigerung an den Immobilienteilkäufer zu einem späteren Zeitpunkt, üblicherweise bei Gesamtveräußerung der Immobilie (Artz/Gsell 2024, Der Teilverkauf von Wohnimmobilien als Verbraucherdarlehen)?
17. Inwiefern plant die Bundesregierung, die Regelungen für Immobilien-Darlehen, wie vom Sachverständigenrat für Verbraucherfragen vorgeschlagen, so anzupassen, dass der Wert der absichernden Immobilie Be-

rücksichtigung, wenn auch nicht hauptsächliche Berücksichtigung, finden kann?

18. Inwiefern plant die Bundesregierung, wie vom Sachverständigenrat für Verbraucherfragen vorgeschlagen, im Zuge der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie (Umsetzungsfrist 2025) Reformvorschläge für die Regulierung von Immobilien-Teilverkäufen einzubringen und damit zeitnah faire Bedingungen für Finanzierungsentscheidungen herzustellen?

Berlin, den 23. Juni 2025

Katharina Dröge, Britta Haßelmann und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.