

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Stefan Schmidt, Katharina Beck,  
Dr. Moritz Heuberger, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/  
DIE GRÜNEN  
– Drucksache 21/721 –**

### **Verbraucherschutz bei Immobilienteilverkäufen**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

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 (SVRV) „in einem Graubereich zwischen Immobilientransaktion und Verbraucherdarlehen“ (SVRV 2025, Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien, [www.svr-verbraucherfragen.de/policy-brief-verbraucherschutz-bei-teilverkaufen-von-immobilien/](http://www.svr-verbraucherfragen.de/policy-brief-verbraucherschutz-bei-teilverkaufen-von-immobilien/)).

Der Sachverständigenrat, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten 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, [rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/bafin-warnt-vor-teilverkauf-von-immobilien/](http://rsw.beck.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 Immobilial-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 Kreditwür-

digkeitsprüfung 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 Teilverkäufer 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](http://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 Teilkäufers, 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 Verbraucherinnen und Verbraucher empfiehlt der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen, die Regeln für die Kreditwürdigkeitsprüfung anzupassen, den Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobilial-Verbraucherdarlehen 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).

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 Immobiliendarlehen 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 (Eigentumswohnung, 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?

Die Fragen 1 bis 7 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor.

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?

Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (SVRV) hat in dem in der Einleitung zu der Kleinen Anfrage in Bezug genommenem Policy Brief 2025 zum Thema „Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien“ empfohlen, den Immobilienteilverkauf rechtlich als Immobilier-Verbraucherdarlehen einzustufen oder diesem gleichzustellen. Eine gesetzliche Klarstellung soll sicherstellen, dass bestimmte Schutzvorgaben aus dem Verbraucherdarlehensrecht, wie eine Kreditwürdigkeitsprüfung und Transparenzvorgaben, bei einem Immobilienteilverkauf zur Anwendung kommen.

Die Bundesregierung wird den gesetzgeberischen Handlungsbedarf und insbesondere die vom SVRV empfohlene gesetzliche Klarstellung sorgfältig und ergebnisoffen prüfen. Es werden unterschiedliche Ansichten zur Einordnung des Immobilienteilverkaufs als Verbraucherdarlehen vertreten. Bei der Prüfung gilt es zu ermitteln, welche unterschiedlichen Maßnahmen zum Schutz privater Teilimmobilienverkäufer und -verkäuferinnen in Betracht kommen und ob diese als geeignet, interessengerecht und effektiv bewertet werden können.

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?

Eine zivilrechtliche Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung ist in § 505a ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für Verbraucherdarlehensverträge vorgeschrieben. Eine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilienteilverkäufen ist gesetzlich derzeit nicht ausdrücklich geregelt. Eine Anwendbarkeit der darlehensrechtlichen Verbraucherschutzvorschriften im Rahmen von Immobilien-Teilverkäufen setzt grundsätzlich das Vorliegen eines Verbraucherdarlehensvertrags im Sinne von § 491 BGB bzw. eines Umgehungsgeschäfts im Sinne von § 512 Satz 2 BGB voraus. Dies hängt von den jeweils wirksam vereinbarten Vertragsbedingungen und den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

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 Immobilienteilkäufers 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?

Die Fragen 10 bis 12 werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung wird einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf zum Schutz von privaten Teilimmobilienverkäufern und -verkäuferinnen umfassend prüfen. Es wird auf die Antwort zu Frage 8 verwiesen. Diese Prüfung wird die Empfehlungen des SVRV, die Beschlüsse der Verbraucherschutzministerkonferenz und weitere Stellungnahmen gleichermaßen einbeziehen.

Dabei wird die Bundesregierung auch Analysen der vorhandenen Beratungsangebote und des Marktes für alternative Finanzierungsmodelle berücksichtigen. Zur Bedeutung der Beratung von Teilimmobilienverkäuferinnen und -verkäufer im Interesse einer informierten Entscheidung über den Vertragsschluss und -inhalt wird auf die Antwort zur Frage 13 verwiesen.

13. Plant die Bundesregierung konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der unabhängigen Beratungsmöglichkeiten für Verbraucherinnen und Verbraucher beim Immobilienteilverkauf, wenn ja, welche, und wenn nein, warum nicht?

Welche Maßnahmen regulatorischer und anderer Art tatsächlich erforderlich sind, ist noch in Prüfung. Es wird auf die Antworten zu den Fragen 8 und 10 bis 12 verwiesen.

Unabhängige Beratung leistet einen wichtigen Beitrag dazu, den Verbraucherinnen und Verbrauchern das Treffen der richtigen Entscheidung zu erleichtern. Bereits jetzt unterstützt die Bundesregierung informatorische Maßnahmen der Verbraucherzentralen im Bereich des wirtschaftlichen Verbraucherschutzes; dazu gehört auch die Stärkung von Finanzkompetenzen von Verbraucherinnen und Verbrauchern. Aktuell werden im Rahmen dieser Projektförderung unter dem Aspekt einer Anpassung der Finanzsituation nach Lebenslagen und -phasen unter anderem Informationen zur Immobilienverrentung erstellt; auch künftig sollen Finanzierungsfragen hinsichtlich des Immobilieneigentums adressiert werden.

Die Unterstützung von Einzelfallberatungen von Verbraucherinnen und Verbrauchern – etwa zu Immobilienteilverkäufen – durch die Verbraucherzentralen in den Ländern ist dagegen grundsätzlich Angelegenheit der Länder, die die Beratungstätigkeit vor Ort fördern.

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?

Hinsichtlich der Prüfung von Schutzmaßnahmen wird auf die Antworten zu den Fragen 8 und 10 bis 13 verwiesen. Diese Prüfung umfasst auch die Frage, ob die Regelung des § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer 2 des Beurkundungsgesetzes ausreicht oder ob eine Änderung zur Erhöhung des Schutzniveaus wünschenswert ist. Nach dieser Regelung soll der Notar bei nach § 311b Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 BGB beurkundungspflichtigen Verbraucherverträgen die Entwürfe zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin dem Verbraucher zur Verfügung stellen.

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?

Im Rahmen der Prüfung, inwiefern Maßnahmen regulatorischer und anderer Art erforderlich sind (siehe die Antworten zu den Fragen 8 und 10 bis 14), beabsichtigt die Bundesregierung, auch die Angebots- und Nachfragesituation noch genauer zu betrachten.

16. Inwiefern teilt die Bundesregierung die Auffassung von Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten, nach der Immobilienteilverkäufe Immobiliendarlehen 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)?

Ob die von Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten zum Teil vertretene Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs als Verbraucherdarlehen nach den derzeitigen Regelungen rechtlich vertretbar ist, bleibt der Entscheidung von Zivilgerichten im jeweiligen Einzelfall vorbehalten. Es ist nicht Aufgabe der Bundesregierung, Entscheidungen der Zivilgerichte vorzugreifen.

17. Inwiefern plant die Bundesregierung, die Regelungen für Immobiliendarlehen, wie vom Sachverständigenrat für Verbraucherfragen vorgeschlagen, so anzupassen, dass der Wert der absichernden Immobilie Berücksichtigung, wenn auch nicht hauptsächliche Berücksichtigung, finden kann?

Die Prüfung der Bundesregierung hinsichtlich eines gesetzgeberischen Handlungsbedarfs auf Basis der Empfehlungen des SVRV ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Es wird auf die Antworten zu den Fragen 8 und 10 bis 14 verwiesen.

Die Bundesregierung nimmt das Thema, bei dem der Verdacht struktureller Benachteiligungen insbesondere von älteren Verbraucherinnen und Verbrauchern im Raum steht, sehr ernst. Gleichzeitig muss sorgfältig geprüft werden, auf welchem Wege die Verbraucherinnen und Verbraucher am besten geschützt werden können. Bereits nach geltender Rechtslage ergibt sich aus § 4 Absatz 3

der Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, dass eine Berücksichtigung des Werts der absichernden Immobilie möglich ist. Darauf, ob und in welcher Ausgestaltung hiervon in der Praxis Gebrauch gemacht wird, hat der Gesetzgeber keinen unmittelbaren Einfluss.

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

Die Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ist aufgrund der genannten Umsetzungsfrist zeitkritisch und beschränkt sich auf die durch die Richtlinie vorgegebenen Regelungsgehalte in Bezug auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Ein zwingender Zusammenhang zur Regulierung von Immobilien-Teilverkäufen besteht nicht. Ein fachlich nicht gebotener Konnex soll auch vermieden werden, um die fristgerechte Richtlinienumsetzung nicht zu gefährden.



