

# KLARE REGELN FÜR IMMOBILIEN TEILVERKÄUFE

Wer sein Eigenheim zum Teil verkauft und weiter darin wohnt, sollte sich auf faire und verständliche Verträge verlassen können. Es steht viel auf dem Spiel.

9. Juli 2025

## VERBRAUCHERRELEVANZ

Wenn Verbraucher:innen im Alter ihre eigene Immobilie als Finanzierungsoption nutzen möchten, ohne ausziehen zu müssen, benötigen sie dafür eine sichere und verständliche Lösung. Immobilienteilverkäufe sind dagegen riskant und komplex. Anders als bei besicherten Krediten, die eine ähnliche Leistung bieten, muss beim einem Vertrag über einen Immobilienteilverkauf derzeit nicht geprüft werden, ob Verbraucher:innen die damit verbundenen Zahlungen auch wirklich leisten können. Bei Zahlungsstörungen droht der unfreiwillige Gesamtverkauf der Immobilie. Sinkt die Immobilie im Wert, müssen Verbraucher:innen draufzahlen. Eine Aufsicht findet nicht statt.

## HINTERGRUND

- ❖ **Immobilienteilverkäufe** werden **seit 2018** in Deutschland angeboten<sup>1</sup> und wurden bis heute über **5.000-mal abgeschlossen**.<sup>2</sup>
- ❖ Die meisten Verträge zeichnen sich dadurch aus, dass
  - i) Verbraucher:innen einen **Teil ihrer Immobilie** an das Teilkauferunternehmen übertragen, einen **Einmalbetrag** zu Vertragsbeginn sowie ein **eingeschränktes Nutzungsrecht** erhalten.
  - ii) Verbraucher:innen ein monatliches **Nutzungsentgelt** an das Teilkauferunternehmen zahlen müssen. Können sie das Nutzungsentgelt nicht zahlen, droht der **Gesamtverkauf der Immobilie und der Auszug**.
  - iii) Im Falle eines Gesamtverkaufs tragen Verbraucher:innen das **Wertverlustrisiko** allein.
- ❖ Der **Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (SVRV)** hat sich im März 2025 für eine Regulierung des Immobilienteilverkaufes ausgesprochen. Teilkauferunternehmen sollten danach verpflichtet werden, vor Vertragsbeginn die

<sup>1</sup> Immo.info (2025): „Teilverkauf Haus: Aktuelle Konditionen und Anbieter“, <https://immo.info/immobilienrente-teilverkauf/teilverkauf-haus/>, zuletzt abgerufen am 19.05.2025

<sup>2</sup> Bundesverband für Immobilienverrentung (2025): Stellungnahme des Bundesverbandes für Immobilienverrentung (BVIV) zum Policy Brief des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen (SVRV) „Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien – Empfehlungen des SVRV“ vom 20.02.2025“, <https://www.bv-immobilienverrentung.de/stellungnahme-des-bviv-zum-policy-brief-des-sachverstaendigenrats-fuer-verbraucherfragen-srvv-verbraucherschutz-bei-teilverkaeufen-von-immobilien-empfehlungen-des-srvv-vo/>, zuletzt abgerufen am 19.05.2025

**Zahlungsfähigkeit der Verbraucher:innen zu überprüfen** und die **Kosten der Verträge** vergleichbar darzustellen. Außerdem wird vorgeschlagen, die Kapazität bestehender **Beratungseinrichtungen** und die Effektivität der **Aufsichtsstruktur** zu evaluieren.<sup>3</sup>

- ❖ Die **Stiftung Warentest** stellt **2024** fest, dass **Immobilienteilverkäufe** im Vergleich mit tilgungsfreien Darlehen **fast immer teurer** sind.<sup>4</sup>
- ❖ Mitte 2023 wurde ein **Verbraucher** in der Verbraucherzentrale Hamburg beraten, der Ende 2021 einen **Immobilienteilverkauf-Vertrag** abgeschlossen hatte. Auch wegen des in der Werbung versprochenen „**lebenslangen Wohnrechtes**“ sah der Verbraucher den Teilverkauf als Option, Liquidität zu erhalten und die Immobilie langfristig als Wohnraum für sich und seine Frau zu sichern. Als das **Zinsniveau** stark anstieg, wurde auch das **Nutzungsentgelt** um das Zwei- bis Dreifache erhöht. Diese Zahlungen konnte der Verbraucher **mittel- bis langfristig nicht aufbringen**. Es drohte der vorzeitige Auszug. Mit vielen solcher Fälle kann in den kommenden Jahren gerechnet werden, wenn langfristige Konditionsbindungen auslaufen und die Höhe der Nutzungsentgelte an das neue, höhere Zinsniveau angepasst wird.

## NOTWENDIGE ANFORDERUNGEN AUS VERBRAUCHERSICHT

Die in diesem Papier formulierten Anforderungen an eine verbraucherfreundliche Regulierung könnten größtenteils über die Anwendung des Immobilien-Darlehensrechtes auf Immobilienteilverkauf-Verträge umgesetzt werden.

### Vertragsschluss nur bei Geeignetheit

Verbraucher:innen riskieren mit dem Abschluss eines Immobilienteilverkauf-Vertrages viel. Können sie das Nutzungsentgelt nicht zahlen, kann der Auszug und Gesamtverkauf erzwungen werden. Möchten sie während ihrer Lebenszeit den Gesamtverkauf freiwillig einleiten, zahlen sie enorm hohe Gebühren und gleichen zusätzlich einen möglichen Wertverlust des Teilkaufunternehmens aus eigener Tasche aus. Besteht der Wunsch, das Eigentum an Erb:innen weiterzugeben, kann das Unverständnis über die Vertragsbestimmungen zu schweren Zerwürfnissen in der Familie führen, wenn kein Rückkaufrecht für Erb:innen vorgesehen ist.

All diese Punkt zu bedenken und die komplexen Vertragskonstruktionen daraufhin zu überprüfen, kann nicht von allen Verbraucher:innen erwartet werden. Im Fall von leistungsähnlichen tilgungsfreien Darlehen hat der Gesetzgeber diese Notwendigkeit in Form der verpflichtenden Geeignetheitsprüfung<sup>5</sup> bereits anerkannt.

### DER VZBV FORDERT

Anbieter von Immobilien-Teilverkäufen müssen gesetzlich dazu verpflichtet werden, vor Vertragsschluss die individuelle Geeignetheit der Verträge vor dem Hintergrund der individuellen Lebensumstände der Verbraucher:innen zu prüfen und zu dokumentieren. Für den Abschluss von nicht geeigneten Verträgen sollten die jeweiligen Teilkaufunternehmen haften müssen.

<sup>3</sup> Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (2025): „Policy Brief Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Immobilien“, <https://www.svr-verbraucherfragen.de/policy-brief-verbraucherschutz-bei-teilverkaeufen-von-immobilien/>, zuletzt abgerufen am 19.05.2025

<sup>4</sup> Stiftung Warentest (2025): „Immobilienrente Haus verkaufen und trotzdem weiter drin wohnen“, <https://www.test.de/Immobilienrente-Haus-verkaufen-und-trotzdem-weiter-drin-wohnen-1814463-0/>, zuletzt abgerufen am 19.05.2025

<sup>5</sup> § 511 BGB

## Beratungspflicht vor Vertragsschluss

Neben dem Immobilienteilverkauf bestehen mehrere Alternativen, um mit eigenem Immobilienkapital bestehende Wünsche oder Bedarfe zu finanzieren:

- Tilgungsfreie Darlehen und Umkehrhypotheken
- Verkauf und Auszug oder mit Rückmiete

In vielen Fällen ist Verbraucher:innen diese Bandbreite an Möglichkeiten nicht bewusst. Werden sie direkt durch die Werbung eines Teilkaufunternehmens angesprochen, kann der Immobilienteilverkauf wie die einzige Option für die Deckung eines Finanzbedarfes im Alter wirken. Aufgrund der Tragweite der Entscheidung sollten Verbraucher:innen möglichst umfassend informiert sein, bevor es zum Vertragsschluss kommt. Diese Informationsleistung kann gerade für viele ältere Verbraucher:innen nur durch eine neutrale Beratung erbracht werden. Stellenweise in Verträgen enthaltene Verschwiegenheitsvereinbarungen müssen gesetzlich verboten werden, um diese Beratung zu ermöglichen.

### DER VZBV FORDERT:

Anbieter von Immobilienteilverkäufen müssen gesetzlich dazu verpflichtet werden, einen Vertragsabschluss erst dann durchzuführen, wenn Verbraucher:innen die Teilnahme an einer unabhängigen Beratung zum Thema des Immobilienverzehrns vorweisen können. Um dies grundsätzlich zu ermöglichen, muss die Vereinbarung einer Verschwiegenheit in den Verträgen gesetzlich ausgeschlossen werden.

## Unterstützende Aufsicht

Ohne eine spezialisierte und effektive Aufsicht kann möglicherweise rechtswidriges Verhalten von Teilkaufunternehmen im kollektiven Verbraucherinteresse nicht erkannt und sanktioniert werden. Gerade Verbraucher:innen mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten und höheren Alters, für welche Immobilienteilverkäufe eine vermeintlich gute Lösung darstellen, ist der zivilrechtliche beziehungsweise individuelle Weg vor Gericht selten realistisch oder kurzfristig hilfreich. Daher ist eine genaue Kontrolle durch eine spezialisierte Aufsichtsbehörde, wie bei der Vergabe von Immobilienkrediten, notwendig.

### DER VZBV FORDERT:

Immobilienteilverkauf-Unternehmen sollten, genauso wie Anbieter von Immobilienkrediten, einer Zulassungs- und Aufsichtspflicht unterliegen. Gerade die Durchführung der Geeignetheitsprüfung sollte einer regelmäßigen Kontrolle unterliegen.

## Übersichtliche Kosten

Gut informierte Vertragsentscheidungen sind die Grundvoraussetzung für ein Vertragsverhältnis im beiderseitigen Interesse. Leider sind Immobilienteilverkauf-Verträge aktuell so komplex aufgebaut, dass Verbraucher:innen die Kosten des Vertrages über die gesamte Laufzeit nicht gut abschätzen können. Ein unter solchen Umständen geschlossener Vertrag kann zu einem bösen Erwachen führen, wenn unerwartete Kosten auftreten.

### DER VZBV FORDERT:

Anbieter von Immobilien-Teilverkäufen müssen verpflichtet werden, eine übersichtliche und leicht verständliche Darstellung der Kosten während und nach

der Vertragslaufzeit an Verbraucher:innen auszuhändigen. Da ähnliche Zahlungsströme, wie bei einem Kredit anfallen, ist die Darstellung über eine einheitliche Kennzahl, wie dem effektiven Jahreszins, denkbar.

### Kündigungsschutz

Während bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehen Verbraucher:innen wirksam vor einer vorschnellen anbieterseitigen Kündigung bei Zahlungsverzug und damit dem Verlust des Wohnraumes geschützt sind, indem sie erst mit 2,5 Prozent des Darlehenswertes in Verzug geraten müssen, gilt eine solche Schutzvorschrift<sup>6</sup> derzeit bei Immobilienteil-Verkäufen nicht. In den meisten Fällen reicht dort der Verzug um drei monatliche Zahlungen des Nutzungsentgeltes, damit das Teilkaufunternehmen den Vertrag kündigen kann und die Verbraucher:innen nach einer bestimmten Frist die Immobilie verlassen müssen.

#### DER VZBV FORDERT:

Der Kündigungsschutz bei Immobilienteilverkauf-Verträgen muss gesetzlich gestärkt werden. Analog zum Kündigungsschutz bei Immobilien-Verbraucherdarlehen sollte die Kündigung eines Immobilienteilverkauf-Vertrages aufgrund von Zahlungsverzug erst dann möglich sein, wenn Verbraucher:innen mit der Zahlung des Nutzungsentgeltes in Höhe von 2,5 Prozent des anfängliche Kaufbetrages in Verzug sind.

### Freie Nutzung und Verwertung

Bei einem Immobilienteilverkauf bleiben Verbraucher:innen Miteigentümer und nutzen die Immobilie allein. Trotzdem können sie weder über Nutzung, noch über ihren verbliebenen Eigentumsanteil der Immobilie frei bestimmen. Zwischen dem Teilkaufunternehmen und den Verbraucher:innen kann es zu Interessenskonflikten kommen, die eine bedarfsgerechte Nutzung durch Verbraucher:innen erschweren. Im Folgenden sind Verbraucher:innen durch die Zustimmungspflicht des Teilkaufunternehmens eingeschränkt:

- ❖ Verkauf und Beleihung des verbliebenen Eigentumsanteils
- ❖ Entscheidung, mit wem der vorhandene Wohnraum geteilt werden soll
- ❖ Durchführung von altersgerechten Umbauten

#### DER VZBV FORDERT:

Auch nach Abschluss eines Immobilienteilverkauf-Vertrages müssen Verbraucher:innen ihren Wohnraum frei nutzen können, um beispielsweise altersgerechte Umbauten durchzuführen. Außerdem sollten sie weiter wirtschaftlich über ihr Eigentum, im Sinne eines Verkaufes oder einer Beleihung, verfügen können.

---

<sup>6</sup> § 498 Abs. 2 BGB

### **Kontakt**

*Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände –  
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.*

*Team Finanzmarkt*

*[finanzmarkt@vzbv.de](mailto:finanzmarkt@vzbv.de)*

*Rudi-Dutschke-Straße 17, 10969 Berlin*

*Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister und  
im europäischen Transparenzregister registriert. Sie erreichen die entsprechenden  
Einträge [hier](#) und [hier](#).*