



Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration
Kaiser-Friedrich-Straße 5a | 55116 Mainz

Vorsitzende des
Ausschusses für Familie, Jugend,
Integration und Verbraucherschutz
Frau Anke Simon, MdL
Landtag Rheinland-Pfalz
55116 Mainz



DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5a
55116 Mainz
Postfach 31 70
55021 Mainz
Telefon 06131 16-0
Telefax 06131 16-2644
poststelle@mffki.rlp.de
www.mffki.rlp.de

13. September 2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
		Janina Ritter janina.ritter@mffki.rlp.de	06131 16-5670 06131 16175670

Sitzung des Ausschusses für Familie, Jugend, Integration und Verbraucherschutz am 6.7.23

**TOP 3 „Mehr Verbraucherschutz bei Teilverkäufen von Wohnimmobilien“, Antrag der AfD-Fraktion,
Vorlage 18/4031**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

in der vorgenannten Sitzung des Ausschusses für Familie, Jugend, Integration und Verbraucherschutz wurde der Tagesordnungspunkt Nr. 3 mit der Maßgabe der schriftlichen Berichterstattung für erledigt erklärt.

Ich berichte daher wie folgt:

Der Immobilien-Teilverkauf ist ein relativ neues Geschäftsmodell mit einem komplexen Vertragswerk:

Neben den Regelungen zum Verkauf kann es Bestimmungen zum Nießbrauch, die Mit-eigentümervereinbarung sowie weitere Vereinbarungen unter anderem Rentenzahlungen, den Rückkauf, die Kosten und Vollmachten betreffend, enthalten.

Insbesondere ältere Menschen treffen mit einem Teilverkauf eine finanziell weitreichende Entscheidung, um trotz Geldbedarf im Eigenheim wohnen zu bleiben.

Lassen Sie mich kurz auf eine aktuelle Entwicklung eingehen: In den letzten Jahren hat sich ein sehr heterogener, unregulierter Markt von Verrentungsangeboten für Immobilien gebildet.

Am 21. Juni 2023 haben sich sieben Anbieter im Bundesverband Immobilienverrentung zusammengeschlossen und in einem Code of Conduct unter anderem zur Einhaltung bestimmter vertraglicher Standards verpflichtet. Der Bundesverband soll die am Markt etablierten Immobilienverrentungsmodelle Leibrente, Nießbrauch, Rückmietung sowie Teilverkauf abdecken. Einige der im Code of Conduct genannten Grundsätze, zum Beispiel, dass die Beratung durch qualifizierte Mitarbeitende zu erfolgen hat, sollte meiner Ansicht nach eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben daher im Rahmen der diesjährigen Verbraucherschutzministerkonferenz in einem Änderungsantrag zum Bericht des Bundes auf einen besseren Schutz insbesondere von älteren Verbraucherinnen und Verbrauchern als Eigenheimbesitzende hingewirkt und die Forderungen nach einer verpflichtenden, transparenten Darstellung der Kosten von Ankauf, bei der Nutzung, Instandhaltung und dem Verkauf bekräftigt.

Beispielhaft möchte ich folgende Forderungen aus dem Änderungsantrag nennen, zu deren Prüfung sowie den geplanten und umgesetzten Maßnahmen der Bund im Rahmen der kommenden Verbraucherschutzministerkonferenz berichten wird:

- Angesichts teilweise sehr hoher und stark schwankender Nutzungsentgelte sollten gesetzliche Vorgaben für eine klare Festlegung des Nutzungsentgelts und Information, was nach dem Ablauf der zeitlichen Befristung geschieht, geprüft werden. Damit würde Verbraucherinnen und Verbrauchern Planungssicherheit ermöglicht.
- Die Risiken des Immobilienmarktes sollen von beiden Immobilieneigentümern beziehungsweise Immobilieneigentümerinnen gleichermaßen getragen werden.

Lassen sich Anbieter vertraglich einen festen Mindesterloß bei dem Gesamtverkauf der Immobilie zusichern und steigt der Wert der Immobilie in dem Zeitraum zwischen Teilverkauf und dem Gesamtverkauf nicht mindestens entsprechend, verringert sich der Anteil der Verbraucherinnen und Verbraucher am Erlös des Gesamtverkaufs.


- Teilkäufer sollten nur dann an den Wertsteigerungen durch Maßnahmen der Verbraucherinnen und Verbraucher teilhaben können, wenn sie auch zu deren Finanzierung beitragen.
- Immobilien-Teilkäufer finanzieren den Ankauf der Immobilienanteile durch Darlehen, die sie bei Kreditinstituten aufnehmen. Zur Absicherung des Darlehens lassen sie sich in der Regel eine Grundschuld an dem gesamten Grundstück bestellen. Im Falle einer Insolvenz des Teilkäufers können Verbraucherinnen und Verbraucher durch Zwangsvollstreckung ihre Immobilie komplett verlieren. Durch geeignete Maßnahmen ist daher sicherzustellen, dass Verbraucherinnen und Verbraucher in diesem Fall nicht ihr Eigentum an dem Grundstücksrest verlieren.

Darüber hinaus sehe ich die derzeit bestehenden Beratungsangebote und Informationskampagnen, die in der Antwort der Landesregierung (Drs. 18/6223) auf Ihre Anfrage, Herr Abgeordneter Frisch, genannt wurden, als wichtiges Mittel an, um über die Risiken und rechtlichen Folgen aufzuklären. Daher ist auch vorgesehen, dass die Verbraucherzentralen im Rahmen des von Bund und Ländern finanzierten Projektes „Wirtschaftlicher Verbraucherschutz“ ab 2024 Vorträge und Web-Seminare erarbeiten, um so dem Informationsbedarf der Verbraucherinnen und Verbraucher auch auf diesem Wege Rechnung zu tragen.

Ich begrüße, dass die Bundesregierung dem Vorschlag der 17. Verbraucherschutzministerkonferenz entsprochen und den Sachverständigenrat für Verbraucherfragen einbezogen hat, u.a. um Informationen zu sammeln, Handlungsbedarfe zu ermitteln und weitere Schritte vorzuschlagen. Dieser wird sich in einer seiner nächsten Sitzungen zu dem Anliegen abstimmen.

Immobilienbesitzer und –besitzerinnen, gerade auch mit geringer Rente, werden mit wirtschaftlich und rechtlich komplexen Modellen von neuen Marktteilnehmern umworben. Dies kann vor allem wirtschaftlich oder infolge ihres Alters Vulnerable überfordern. Daher bedarf es eines hohen Schutzes und Information – und deren Bedeutung hat die Verbraucherschutzministerkonferenz mit ihren Forderungen unterstrichen - gerade wenn sich Verbraucherinnen und Verbraucher bei der Entscheidung für ein Immobilienverrentungsprodukt teilweise bis an ihr Lebensende binden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K Binz', with a large, stylized flourish at the end.

Katharina Binz