

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

**des Ministeriums für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz**

Verbraucherschutzrechtliche Standards bei der sogenannten Immobilienrente

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Beobachtet sie den Markt für sogenannte Immobilienrenten in Baden-Württemberg?
2. Wie viele entsprechende Verträge gibt es nach ihrer Kenntnis im Land und wie hat sich deren Zahl seit 2009 entwickelt?
3. Wie oft wird nach ihrer Kenntnis das Umkehrhypothekenmodell und wie oft das Leibrentenmodell genutzt?
4. Wie hoch werden die sogenannten Risikozuschläge veranschlagt?
5. Welche gesetzlichen Regularien und Standards gelten bei Immobilienrenten?
6. Wie schätzt sie die Rentabilität von Immobilienrenten für Verbraucherinnen und Verbraucher ein?
7. Welche Beratungsstruktur gibt es zu Immobilienrenten?
8. Wo liegen nach ihrer Einschätzung Probleme und Risiken bei der Immobilienrente?
9. Hat sie Kenntnis von Betrugsfällen bei Immobilienrenten in Baden-Württemberg?

10. Wie werden baden-württembergische Verbraucherinnen und Verbraucher vor etwaigen Betrugsfällen bei Immobilienrenten geschützt?

06. 09. 2019

Born SPD

Begründung

Da sich die Berichte über Betrugsfälle beim Abschluss von Immobilienrenten mehren, soll diese Kleine Anfrage klären, welche Verbraucherschutzrechtlichen Standards bei Immobilienrenten gelten.

Antwort

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 Nr. Z(37)-0141.5/483F beantwortet das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Integration, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, dem Ministerium der Justiz und für Europa und dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Beobachtet sie den Markt für sogenannte Immobilienrenten in Baden-Württemberg?*
- 2. Wie viele entsprechende Verträge gibt es nach ihrer Kenntnis im Land und wie hat sich deren Zahl seit 2009 entwickelt?*

Zu 1. und 2.:

Die Landesregierung hat bislang keinen Anlass zur Beobachtung des Markts für Immobilienrenten. Deshalb liegen der Landesregierung keine Erkenntnisse über die Anzahl und Entwicklung der Immobilienrenten in Baden-Württemberg vor.

- 3. Wie oft wird nach ihrer Kenntnis das Umkehrhypothekenmodell und wie oft das Leibrentenmodell genutzt?*

Zu 3.:

Konkrete Zahlen sind der Landesregierung nicht bekannt, jedoch gibt es fast keine Anbieter für die Umkehrhypothek.

- 4. Wie hoch werden die sogenannten Risikozuschläge veranschlagt?*

Zu 4.:

Eine Angabe zur Höhe der Risikozuschläge ist der Landesregierung nicht möglich, da diese von den Vertragspartnern individuell vereinbart werden können und entsprechend variieren.

- 5. Welche gesetzlichen Regularien und Standards gelten bei Immobilienrenten?*

Zu 5.:

Der Begriff Immobilienrente ist gesetzlich nicht definiert. Unter der Bezeichnung Immobilienrente beworbene Produkte versprechen, den Vermögenswert des Eigenheims in ein Zusatzeinkommen umzuwandeln.

Die Landesregierung hatte sich bei der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) in deutsches Recht dafür eingesetzt, dass die in Art. 3 Abs. 2 lit. a der Richtlinie vorgesehene Bereichsausnahme für Umkehrhy-

potheken auch in Deutschland genutzt wird. Hintergrund der Bereichsausnahme ist, dass es sich bei Immobilienrenten um spezifische Verträge handelt, auf welche die für übliche Verbraucherdarlehensverträge geltenden Regelungen in der Regel nicht passen, weil die laufenden Zahlungen vom Kreditgeber an den Verbraucher, und nicht umgekehrt, geleistet werden (vgl. Erwägungsgrund 16 zur RL 2014/17/EU und BT-Drs. 18/10935, S. 39). Zur Nutzung der Bereichsausnahme hatte die Landesregierung eine eigene Bundesratsinitiative eingebracht (Bundesratsdrucksache 578/16).

Es wurde vorgeschlagen, die §§ 18 a Kreditwesengesetz (KWG) und 491 BGB entsprechend zu ergänzen. Die Bundesregierung ist dem im Ergebnis gefolgt und hat im BGB § 491 Abs. 3 Satz 4 ergänzt. Seither gilt:

Immobilienverzehrcreditverträge, bei denen der Kreditgeber

1. pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kreditauszahlung vornimmt und im Gegenzug nur einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt und
2. erst nach dem Tod des Verbrauchers eine Rückzahlung fordert, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Vertrag zu kündigen,

unterfallen gem. § 491 Abs. 1 Satz 1 und 2, Abs. 2 Satz 2 Nr. 6, Abs. 3 Satz 4 BGB nicht den besonderen Vorschriften für Verbraucherdarlehensverträge gem. §§ 491 bis 505 e BGB.

Für unter die vorgenannte Definition fallende Verträge gelten also neben den für alle Schuldverträge geltenden Vorschriften lediglich die allgemeinen Vorschriften über Darlehensverträge gem. §§ 488 bis 490 BGB. Die Darlehensvergabe setzt damit keine Kreditwürdigkeitsprüfung nach den §§ 505 a ff. BGB und § 18 a KWG voraus (BT-Drucks. 18/10935, S. 39). Andernfalls wäre der Abschluss einer Immobilienrente kaum zulässigerweise möglich. Denn die Verbraucher, für die eine Immobilienrente attraktiv sein kann, bestehen die Kreditwürdigkeitsprüfung regelmäßig nicht. Bei dieser darf die Bejahung der Kreditwürdigkeit gem. § 505 b Abs. 2 Satz 3 BGB und § 18 a Abs. 4 Satz 3 KWG nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt. Das ist indes in den Fällen, in denen Immobilienrenten attraktiv sein können, regelmäßig der einzige Grund, die Kreditwürdigkeit zu bejahen. Denn Immobilienrentenverträge kommen für Verbraucher vor allem dann infrage, wenn sie über ein vergleichsweise geringes laufendes Einkommen verfügen.

Innerhalb des durch die vorgenannte Definition bestimmten Rahmens sind Produktanbieter und Verbraucher in der Ausgestaltung der wechselseitigen Rechte und Pflichten weitgehend frei. So kann beispielsweise eine den steigenden Lebenshaltungskosten Rechnung tragende Progression der Rentenzahlungen vereinbart werden. Weiter kann vereinbart werden, dass der Rückzahlungsanspruch erst nach dem Tod des letztversterbenden von zwei Ehegatten fällig sein soll.

Werden Immobilienverzehrcredite hingegen in einer Weise ausgestaltet, die den durch die vorgenannte Definition bestimmten Rahmen verlässt – etwa dahin, dass noch zu Lebzeiten des Verbrauchers Rückzahlungen erfolgen sollen –, können je nach vertraglicher Ausgestaltung die Vorschriften für Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge Anwendung finden (vgl. BT-Drucks. 18/10935, S. 40). In den letztgenannten Fällen wird – wie ausgeführt – die dann vorgeschriebene Kreditwürdigkeitsprüfung regelmäßig negativ ausfallen, sodass der Produktanbieter von einem Vertragsschluss absehen muss.

6. Wie schätzt sie die Rentabilität von Immobilienrenten für Verbraucherinnen und Verbraucher ein?

Zu 6.:

Über die Höhe der erzielbaren Rente sowie die mögliche Rendite entscheiden der Markt und die Rahmenbedingungen der individuell vereinbarten Immobilienrente. Insbesondere sind das Eintrittsalter, die Laufzeit der Rente, die Anzahl der abzuschließenden Personen (Einzelrente oder Partnerrente) und die mögliche Vererbbarkeit bei vorzeitigem Ableben maßgeblich. Zudem hängt die Rentabilität davon ab, ob eine Einmalzahlung zu Beginn, ein Wohnrecht oder ein über das Wohnrecht hinausgehender Nießbrauch eingeräumt, welcher Zinssatz angenommen und ob die Rente dynamisiert bzw. an die Wertentwicklung der Immobilie angepasst wird. Eine generelle Formel gibt es nicht. Zudem stellt die sogenannte Rentabilität nur eines der relevanten Merkmale dar. Grundsätzlich gilt, dass bei einer Immobilienrente, welche ein Leben lang bezogen wird, die Berechnung der tatsächlichen Rendite erst zum Todeszeitpunkt möglich ist.

Daten über durchschnittliche Renditen der Bezieher von Immobilienrenten sind öffentlich nicht verfügbar. Zum Zeitpunkt der Entscheidung für oder gegen eine Immobilienrente kann die Rentabilität nur unter Festlegung von Annahmen (Wertentwicklung, Wertansatz eines Wohnrechts, Instandhaltungskosten, Lebenserwartung etc.) zwar geschätzt werden. Ob diese Annahmen realitätsnah sind, ist zum Zeitpunkt der Schätzung jedoch ungewiss. Im Ergebnis hängt die Frage, ob die Verträge für alle Beteiligten, insbesondere die Verbraucherinnen und Verbraucher, zu wirtschaftlich rentablen Bedingungen abgeschlossen werden, vom Einzelfall ab.

7. Welche Beratungsstruktur gibt es zu Immobilienrenten?

Zu 7.:

Eine staatlich organisierte Beratungsstruktur ist nicht bekannt. Die Beratung erfolgt in der Regel über die Anbieter von Immobilienrentenverträgen.

Verbraucherinnen und Verbraucher können sich zudem beispielsweise von den Verbraucherzentralen der Länder beraten lassen. In der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V. waren entsprechende Angebote im laufenden Kalenderjahr 2019 insgesamt zehn Mal Gegenstand von Beratungen. In allen Fällen war der Grund der Anfrage die für Verbraucherinnen und Verbraucher nicht erkennbare Qualität der Dienstleistung. In einem Fall wurde zusätzlich nach der Seriosität des Anbieters gefragt.

8. Wo liegen nach ihrer Einschätzung Probleme und Risiken bei der Immobilienrente?

Zu 8.:

Bevor auf die Risiken und Gefahren eingegangen wird, werden die positiven Aspekte der Immobilienrente dargestellt: Diese Verträge bieten sich z. B. für Seniorinnen und Senioren an, die damit die Kosten der altersgerechten Renovierung ihrer Immobilie, Pflegekosten oder ihre Freizeitgestaltung im Alter finanzieren wollen. Ein positiver Aspekt dieser Vertragsform liegt also im Zugewinn an Gestaltungsmöglichkeiten der Rentenphase bzw. des Lebensabends. Außerdem kann der bzw. können die Eigentümer einer Immobilie deren Vermögenswert in eine frei verfügbare Rente überführen ohne ihre gewohnte Umgebung und die Immobilie verlassen zu müssen. Die lebenslange Rente deckt das Risiko ab, dass die Rente deutlich länger als erwartet gebraucht wird. Anstatt oder in Verbindung mit einer Rente kann auch eine Einmalzahlung vereinbart werden.

Problematisch können Fälle sein, in denen die Grundbucheintragung zugunsten der bisherigen Eigentümer (Wohnungsrecht/Nießbrauch und die Rente als Reallast) unterbleibt oder bei der Kalkulation der Rentenhöhe eine überdurchschnittliche Lebenserwartung unterstellt wird.

Zudem ist der Verbraucher, anders als etwa bei Leibrenten aus Versicherungsverträgen, für die es einen besonderen Sicherungsfonds (Protektor) gibt, nicht durch gesetzliche Bestimmungen gegen die Insolvenz des Anbieters abgesichert. Insofern stellt eine mögliche Insolvenz des Immobilienrenten-Anbieters ein relevantes Risiko für Verbraucherinnen und Verbraucher dar.

Ein weiteres Risiko stellen die Kosten des Finanzdienstleisters dar, da gegebenenfalls überhöhte Kosten und Risikozuschläge zu wesentlich niedrigeren Auszahlungen führen als rein rechnerisch nach dem Verkehrswert und der Lebenserwartung zu erwarten wären.

Darüber hinaus sind auch die Gestaltungsmöglichkeiten der Immobilienrente vielschichtig und der Beratungsbedarf wird unter Umständen unterschätzt. Aufgrund der hohen Komplexität und der daraus resultierenden schwierigen bzw. fehlenden Vergleichbarkeit von Angeboten ist es für Verbraucherinnen und Verbraucher kaum möglich, die Möglichkeiten der Immobilienrente vollumfänglich zu erfassen. Insofern liegen die Risiken von Immobilienverzehrverträgen in der – im Vergleich zur anderen Vertragspartei – geringeren Kenntnis der Verbraucherinnen und Verbraucher in Bezug auf den Immobilienmarkt, Kreditkonditionen und weitere vertragliche Gestaltungsspielräume.

9. Hat sie Kenntnis von Betrugsfällen bei Immobilienrenten in Baden-Württemberg?

Zu 9.:

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse zu Betrugsfällen in Baden-Württemberg vor. Die statistische Erfassung von Straftaten erfolgt bei der Polizei Baden-Württemberg anhand der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS). Bei der PKS handelt es sich um eine sogenannte reine Ausgangsstatistik, in der strafrechtlich relevante Sachverhalte nach der polizeilichen Sachbearbeitung vor Abgabe an die Strafverfolgungsbehörden erfasst werden. Die Fallfassung erfolgt nach den bundeseinheitlichen „Richtlinien für die Führung der Polizeilichen Kriminalstatistik“. Die gesonderte Erfassung von Betrugstraftaten im Zusammenhang mit Immobilienrenten ist in der PKS nicht vorgesehen.

Die Strafverfolgungsstatistik erfasst Verurteilungen nach den gesetzlichen Straftatbeständen, aber nicht nach einzelnen Tatmodalitäten. Deshalb lässt sich nicht feststellen, ob eine Verurteilung wegen Betruges mit einer Immobilienrente in Zusammenhang stand.

10. Wie werden baden-württembergische Verbraucherinnen und Verbraucher vor etwaigen Betrugsfällen bei Immobilienrenten geschützt?

Zu 10.:

Generell richtet sich die polizeiliche Präventionsarbeit insbesondere an der aktuellen Lage aus. So bietet das Programm Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK) auf www.polizeiberatung.de Information und Medien zum Thema unterschiedlicher Betrugsformen.

Darüber hinaus kooperiert das Landeskriminalamt Baden-Württemberg seit dem Jahr 2014 mit der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Kern der Zusammenarbeit ist neben einer gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit ein intensiver Austausch über aktuelle Kriminalitätsphänomene im Rahmen regelmäßig stattfindender Treffen.

Hauk

Minister für Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz