

Freisetzung gebundener Mittel durch Immobilienverrentung - Eine Analyse der rechtlichen Grenzen und Lösungsansätze in Österreich

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Dr. Astrid Kratschmann

Mag. Veronika Achammer

00909139

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. VERONIKA ACHAMMER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "FREISETZUNG GEBUNDENER MITTEL DURCH IMMOBILIENVERRENTUNG - EINE ANALYSE DER RECHTLICHEN GRENZEN UND LÖSUNGSANSÄTZE IN ÖSTERREICH", 91 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 21.02.2024

Unterschrift

Kurzfassung

Die Freisetzung von in Immobilien gebundenem Kapital ist ein immer größer werdendes, legitimes Bedürfnis von Liegenschaftseigentümer:innen. Altersgerechte, bauliche Adaptierungen, energetische Optimierungen oder die Erfüllung lang ersehnter Träume motivieren vor allem über 60-jährige Immobilieneigentümer:innen zu einer „Versilberung“ des Eigenheimes. Die logische Lösung scheint die Aufnahme eines Kredites und dessen hypothekarische Besicherung, doch macht die Bankenregulatorik dies häufig unmöglich. Grund ist die aktuelle Gesetzeslage, wonach Senior:innen unabhängig von bestehenden Sicherheiten, nur sehr eingeschränkt Bankenkredite erhalten. Eine Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes soll diese Altersdiskriminierung zwar beenden, die aktuelle Praxis zeigt jedoch weiterhin das große Bedürfnis nach alternativen Lösungsmöglichkeiten. Als Antwort auf diese Ausgangssituation haben sich in den letzten Jahren verschiedene Modelle und Konzepte etabliert, welche sich großer Nachfrage erfreuen, hinsichtlich der rechtlichen Konformität aber auch kritisiert werden. In einer Zeit, in der die Bevölkerung immer älter wird und die Rentenlücken sich vergrößern, muss die Verrentung der eigenen Immobilie in Betracht gezogen werden. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei den neu etablierten Modellen um eine rechtmäßige Antwort auf die aktuelle Nachfrage handelt oder, ob diese Vertragswerke an die Grenzen des österreichischen Rechts stoßen. Zur Klärung dieser Fragestellung sind die wesentlichen Charakteristika, welche sämtliche Modelle gemein haben, kritisch zu beleuchten. Näher zu betrachten sind vor allem die Wirksamkeit der regelmäßig versprochenen „Absicherung des Zuhauses“ sowie aufsichtsrechtliche Bestimmungen und zwingende Schranken des Konsumentenschutzes. Die Rechtmäßigkeit der Vertragswerke ist nicht nur für die Bewohner:innen bzw. Liegenschaftsverkäufer:innen bedeutsam. Auch finanzierende Banken und Investor:innen beschäftigen sich aktuell mit der genauen Untersuchung und Prüfung dieser Verträge. Die gegenständliche Arbeit analysiert die rechtlichen Grenzen in Österreich und untersucht, ob die neu etablierten Modelle zur Freisetzung gebundener Mittel für Senior:innen eine geeignete Antwort auf die tatsächliche Nachfrage sind.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Problemdefinition und Forschungsfrage.....	1
1.2	Ziele und Struktur der These	2
2.	Demographischer Wandel.....	3
2.1	Steigende Lebenserwartung.....	3
2.2	Liquiditätsengpass trotz Immobilienvorsorge	6
3.	Bankenregulatorik	10
3.1	Definition und Zweck	10
3.2	Rechtliche Ausgangssituation	11
3.3	Konkrete Rechtsquellen iZm Senior:innenkrediten	12
3.4	Auswirkungen und Kritik der aktuellen Regulatorik	15
3.5	Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes	17
4.	Modelle zur Freisetzung von in Immobilien gebundenen Mitteln	20
4.1	Marktnachfrage.....	20
4.2	Exkurs: Leibrente und Umkehrhypothek	22
4.3	Neue Modelle zur Freisetzung gebundener Mittel.....	25
4.4	Das Teilverkauf-Modell.....	26
4.5	Kritik.....	29
4.6	Vollverkauf und Rückmietung.....	31
4.7	Versprechungen der Anbieter:innen.....	33
5.	Rechtliche Betrachtung	34
5.1	Die Absicherung des „Zuhauses“	35
5.2	Immobilienenertragssteuer	35
5.3	Zivilrechtliche Einordnung – Miete vs Leasing vs Kredit	37
5.3.1	Abgrenzung Miete vs Leasing (Nutzungsüberlassung)	37
5.3.2	Kreditgewährung.....	39
5.4	Aufsichtsrechtliche Einordnung	41
5.4.1	Keine erlaubnispflichtigen Geschäfte	41
5.4.2	Kein Kreditgeschäft iSd 1 Abs 1 Z 3 BWG	42
5.4.3	Leasinggeschäft, Gewerberecht und Bankwesengesetz.....	43

5.4.4	Beurteilung der BaFin (Deutschland).....	44
5.5	Rücktrittsrechte.....	45
5.5.1	Rücktritt nach § 3 KSchG	45
5.5.2	Rücktritt nach § 8 FAGG.....	46
5.5.3	Rücktritt nach § 8 FernFinG.....	46
5.5.4	Rücktritt nach § 30a KSchG	47
5.5.5	Rücktritt nach § 12 iVm § 26 VKrG.....	48
5.5.6	Rücktritt gemäß HIKrG	53
5.6	KIM-VO.....	55
5.7	Grenzen der Privatautonomie.....	56
5.7.1	Wucher	58
5.7.2	Laesio enormis	59
5.7.3	Mietrechtliche Grenzen.....	60
5.8	Kapitalerhaltung.....	62
5.8.1	Leistungsaustausch zwischen verbundenen Unternehmen	62
5.8.2	Drittvergleich.....	63
6.	Relevanz und Lösungsansatz	67
6.1	Relevanz von Rechtssicherheit und Transparenz	67
6.2	Lösungsansatz	70
6.2.1	Rechtsprechung.....	70
6.2.2	Finanzmarktaufsicht.....	71
6.2.3	Gesetzgebung	71
6.2.4	Branchenstandards.....	74
6.2.5	Aufklärung.....	75
7.	Conclusio.....	77
	Quellenverzeichnis	79
	Abbildungsverzeichnis.....	86

1. Einleitung

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Mit diesem demografischen Wandel kommen neue Herausforderungen zum Vorschein. Die Renten schrumpfen und reichen oft nicht aus, um den gewohnten Lebensstandard aufrechtzuerhalten. Besonders betroffen sind diejenigen, die ihr Leben lang hart gearbeitet haben, um ihre Immobilie als Altersvorsorge abzubezahlen. Paradoxerweise stehen genau diese Senior:innen nun vor dem Problem der fehlenden Liquidität für den Alltag.

Die naheliegende Lösung für Immobilieneigentümer:innen scheint die Aufnahme eines Kredits und dessen hypothekarische Besicherung oder eine alternative Finanzierungslösung durch ein Kreditinstitut zu sein, doch macht die aktuell geltende Bankenregulatorik dies für über 60-Jährige häufig unmöglich.

Vor diesem Hintergrund entwickelten innovative Unternehmen an die Nachfrage angepasste Lösungen, die es Eigenheimbesitzer:innen ermöglichen sollen, gebundene Liquidität durch (Teil)Verkauf ihrer Immobilien freizusetzen und dennoch in der Immobilie weiter zu wohnen.

1.1 Problemdefinition und Forschungsfrage

Die neuen Modelle sind im österreichischen Recht nicht explizit geregelt und lassen sich nicht problemlos durch die bestehenden Vorschriften regeln. Die rechtliche Einordnung ist ebenso unsicher, wie die (zwingend) anzuwendenden Vorschriften. Das zentrale Problem für alle Stakeholder ist die bestehende Rechtsunsicherheit. Daraus ergibt sich die gegenständliche Forschungsfrage:

„Sind die neu etablierten Modelle zur Freisetzung gebundener Mittel für Senior:innen eine geeignete Antwort auf die bestehende Diskrepanz zwischen Regulatorik und tatsächlicher Nachfrage? Wo stoßen sie möglicherweise an die Grenzen des österreichischen Rechts und inwieweit ließe sich Rechtssicherheit erlangen?“

1.2 Ziele und Struktur der These

Die Arbeit beginnt mit einer Darstellung der demographischen Ausgangssituation und der spezifischen Herausforderungen und Bedürfnisse der über 60-Jährigen (Kapitel 2.), insbesondere im Hinblick auf ihre begrenzte Liquidität trotz Immobilieneigentum (Kapitel 2.) und die Hürden im Zusammenhang mit der Gewährung von Krediten (Kapitel 3.).

Im 4. Kapitel werden verschiedene Modelle zur Freisetzung von gebundenem Kapital kritisch dargestellt und kritisch untersucht.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit (Kapitel 5.) liegt auf der Aufarbeitung rechtlicher Themen und Fragestellungen im Zusammenhang mit den neuen Vertragskonstruktionen des Liegenschafts(teil)verkaufs ohne Aufgabe des Eigenheims. Dabei werden, bisher von österreichischer Literatur und Rechtsprechung weitgehend unbehandelte, rechtliche Aspekte beleuchtet, wie insbesondere Verbraucherschutz- und aufsichtsrechtliche Bestimmungen.

Abschließend (Kapitel 6.) bietet die Arbeit Anregungen und Ansätze zur Beseitigung der festgestellten Rechtsunsicherheit und zur nachhaltigen Situationsoptimierung für sämtliche Stakeholder. Es werden mögliche Lösungswege und Handlungsempfehlungen aufgezeigt, um die rechtliche Situation zu verbessern und den Bedürfnissen der Beteiligten gerecht zu werden.

Durch diese strukturierte Herangehensweise strebt die Arbeit an, einen Beitrag zur Klärung der rechtlichen und praktischen Fragen im Zusammenhang mit der Freisetzung von gebundenem Kapital durch „Immobilienverrentung“ zu leisten und konkrete Handlungsempfehlungen für die Praxis zu geben.

2. Demographischer Wandel

Die Lebenserwartung stieg in Österreich, wie auch in allen europäischen Ländern in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich an,¹ weshalb die Probleme dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe laufend an Relevanz gewinnen.

Senior:innen stehen vor einer Vielzahl von Themen und Herausforderungen, welche mit dem Alter zwingend einhergehen und sich auf Gesundheit, soziale Teilhabe, finanzielle Sicherheit und Lebensqualität auswirken können. Dazu zählen neben der richtigen Gesundheitsversorgung und Pflege auch die Schaffung stabiler finanzieller Verhältnisse und einer altersgerechten Wohnsituation.

2.1 Steigende Lebenserwartung

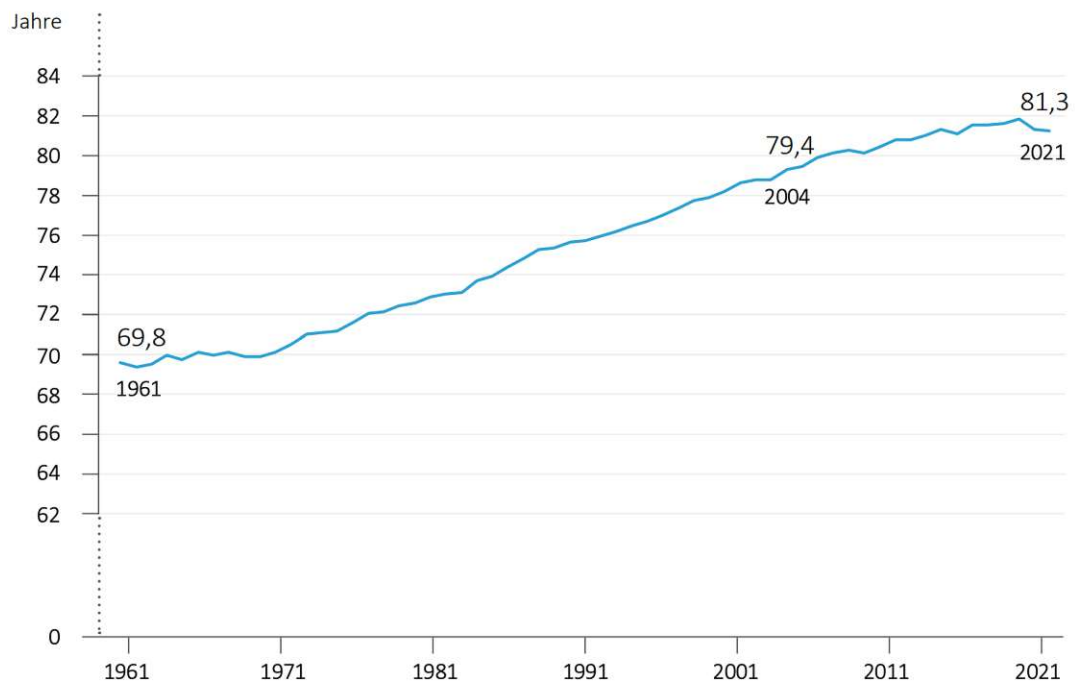
Die steigende Lebenserwartung ist eine der bemerkenswertesten Entwicklungen im demographischen Wandel. Vor allem Industrieländer erfahren einen doppelten demographischen Alterungsprozess. Einerseits steigt der Anteil älterer Menschen aufgrund sinkender Geburtenrate, andererseits führen medizinische Fortschritte, Ernährung, sozioökonomische Bedingungen und eine bessere Gesundheitsversorgung sowie allgemein bessere Lebensbedingungen zu einer erhöhten Lebenserwartung. Laut Eurostat, dem Statistischen Amt der Europäischen Union, betrug die geschätzte durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt in der EU im Jahr 2019 etwa 81,3 Jahre (Frauen: 84 Jahre und Männer: 79 Jahre). Damit stieg die prognostizierte Lebensdauer in 19 Jahren um 5,3 Jahre.² Die Unterschiede in der Lebenserwartung zwischen Frauen und Männern können auf verschiedene Faktoren zurückgeführt werden, darunter biologische, soziale und Verhaltensfaktoren. Länder mit höherem Einkommen und besseren Gesundheitssystemen haben tendenziell eine höhere Lebenserwartung. In Ländern mit niedrigerem Einkommen und begrenztem Zugang zu medizinischer Versorgung kann die Lebenserwartung niedriger sein.

¹ OECD/Europäische Union (2020), Health at a Glance: Europe.

² EPRS/Wissenschaftlicher Dienst des Europäischen Parlaments (2022), Demographischer Ausblick für die Europäische Union 2022 mwV.

Ebenso zeigt die demographische Entwicklung der letzten Jahrzehnte in Österreich ein erhebliches Wachstum der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen, während die jüngere Generation stagniert. Während ein Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt von knapp unter 70 Jahren im Jahr 1961 auf rd. 81,3 Jahre im Jahr 2021 festzustellen ist, lässt die Entwicklung der Lebendgeburten in Österreich langfristig einen deutlich sinkenden Trend erkennen:³

Abbildung 1: Entwicklung der Lebenserwartung, Österreich:



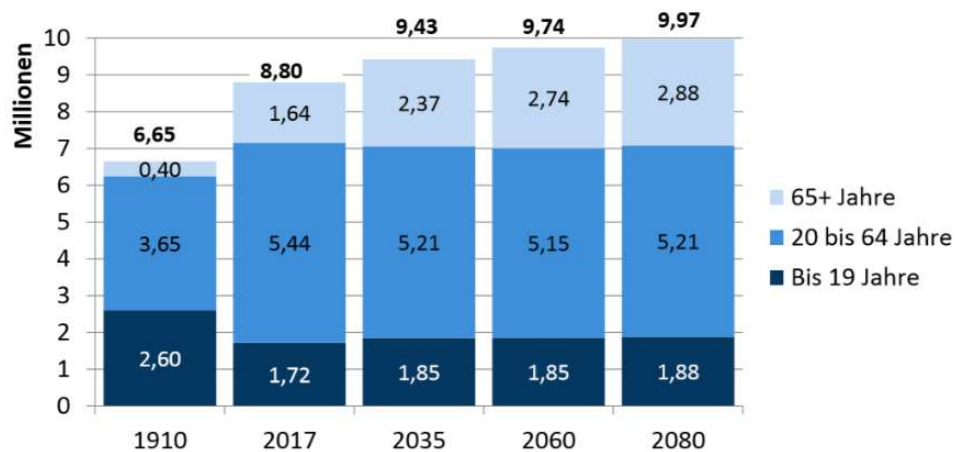
Quelle: Statistik Austria.

Zu erwähnen ist, dass sich die Lebenserwartung von 2019 auf 2020 auf Grund der Covid Pandemie ausnahmsweise minimal reduzierte. Im langfristigen Trend erhöhte sich die Lebenserwartung seit 1970 für Männer um insgesamt 12,34 Jahre und für Frauen um 10,38 Jahre. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahrzehnte stieg die Lebenserwartung bei der Geburt pro Dekade somit um beachtliche 2,42 Jahre für Männer bzw. 2,03 Jahre für Frauen.⁴

³ Rechnungshof Österreich (2023), Bericht Nachhaltigkeit des Pensionssystems, Seite 34.

⁴ Statistik Austrian, Demographisches Jahrbuch 2021.

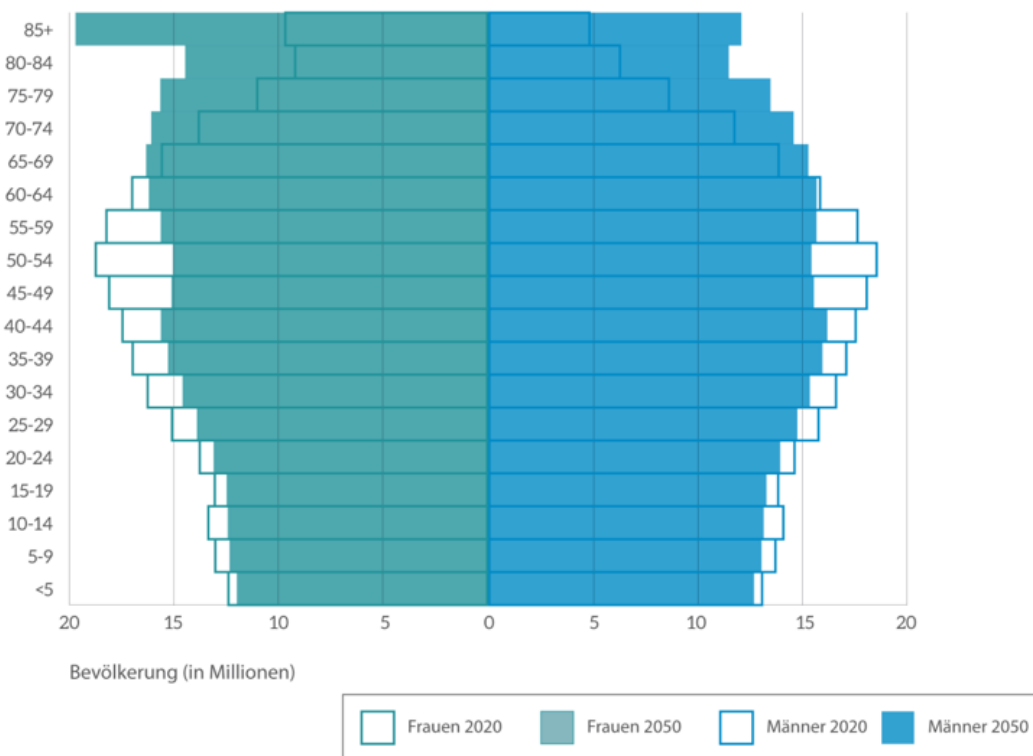
Abbildung 2: Bevölkerungsstruktur 1910, 2017, 2035, 2060 und 2080:



Quelle: Statistik Austria, Demographisches Jahrbuch 2021.

Die Europäische Union erwartet, dass der Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und älter bis 2100 auf 30% ansteigt. Auch die Vereinten Nationen prognostizieren, dass bis 2050 etwa jede sechste Person über 65 Jahre alt sein wird.⁵

Abbildung 3: Bevölkerungspyramide EU-27, 2020 und 2050 (Frauen und Männer):



Quelle: EPRS/Wissenschaftlicher Dienst des Europäischen Parlaments (2022), Demographischer Ausblick für die Europäische Union 2022 mwV.

⁵ United Nations (2019), World Population Prospects 2019.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Gruppe der Senior:innen weiter anwachsen wird. Diese Entwicklung hat bereits heute großen Einfluss auf das gesellschaftliche Leben. Die Themen und Probleme dieser Bevölkerungsgruppe werden erheblich an Bedeutung gewinnen.

2.2 Liquiditätsengpass trotz Immobilienvorsorge

Durch die steigende Lebenserwartung verlängert sich auch die Dauer der erhöhten Anforderungen. Selbst genutztes Immobilieneigentum ist für den Einzelnen häufig der größte Vermögensgegenstand, in dessen Finanzierung nahezu sämtliche Mittel fließen. Mit Eintritt in das Rentenalter ist das Hauptvermögen in der abbezahlten Immobilie gebunden.⁶ Das Pensionssystem muss ein dynamisches Gleichgewicht zwischen steigender Lebenserwartung, sinkenden Geburtenraten, Wirtschaftswachstum und unterschiedlichen Erwerbsquoten von Frauen und Männern herstellen. Dabei soll ein angemessenes Leistungsniveau für Pensionist:innen einerseits und leistbare Beiträge der Erwerbstätigen sowie eine vertretbare Belastung des Bundeshaushalts andererseits sichergestellt werden. Die Finanzierbarkeit des Pensionssystems wird dadurch zunehmend zu einer der größten Belastungen der Volkswirtschaft.⁷ Nicht außer Acht zu lassen sind die rasanten Zinsveränderungen, welche vor allem bei variabel verzinsten Immobilienkrediten zu weit höheren Finanzierungskosten und dadurch vermehrt zu, für Senior:innen unerwarteten, Liquiditätsengpässen führen. Seit Juli 2022 stiegen die Leitzinsen in der Eurozone von null auf 4,25 Prozent konstant an. Mittels Leitzinserhöhungen sollen Kredite teurer und Sparen lukrativer werden, sodass mehr gespart und weniger konsumiert wird. Dadurch sollen die Preise sinken und die Inflation unter Kontrolle gebracht werden. Zwar schwanken die Zinsen je nach Laufzeit, Bonität und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, allerdings stieg der Drei-Monats-Euribor,

⁶ Julius Reiter in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 9.

⁷ Rechnungshof Österreich (2023), Bericht Nachhaltigkeit des Pensionssystems, Seiten 13, 27ff; vgl auch Julius Reiter/Benedict Schenkel in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 21f.

an dessen Höhe sich viele private, variable Kredite orientieren, von leichten Minuswerten (Anfang 2022) auf derzeit 3,8 Prozent an.⁸

Im Ergebnis reicht die Pension bei vielen Senior:innen nicht aus um die wachsenden Bedürfnisse zu decken.⁹ Die Bruttodurchschnittspensionen liegen derzeit bei 2.162 Euro für Männer und 1.285 Euro für Frauen. Die durchschnittliche Pensionshöhe von Frauen liegt also deutlich unter der Armutsgefährdungsschwelle von 1.392 Euro für einen Einpersonenhaushalt. Im Jahr 2022 galten laut Statistik Austria bereits rund 18% der über 65-Jährigen als armutsgefährdet.¹⁰ Immer mehr Menschen müssen im Alter ihre finanziellen Verhältnisse überdenken und nachjustieren.¹¹

Um sich vor zu großen Rentenlücken zu schützen, verbleibt für einzelne nur der Weg über Maßnahmen zur privaten Altersvorsorge.¹² Sowohl in Fachkreisen, in der Presse, als auch im privaten Umfeld wurde die Aufgabe „Alterssicherung“ zum Dauerthema.¹³ Eine beliebte Form dieser zusätzlichen Vorsorge ist das Wohneigentum.¹⁴ Dies dient einerseits zur finanziellen Absicherung, andererseits wird der Hauptwohnsitz mit zunehmendem Alter vermehrt zum tatsächlichen Lebensmittelpunkt und soll ebenfalls auf Lebzeit gesichert sein. Ganz nach der Redensart „einen alten Baum verpflanzt man nicht“, lebt die Mehrheit der Senior:innen auch

⁸ Der Standard (14.09.2023), Von null auf mehr als vier Prozent: Wo wir den Zinsschock ganz konkret spüren.

⁹ Vgl. auch Julius Reiter/Benedikt Schenkel in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 21f.

¹⁰ Volkshilfe Österreich, URL: <https://www.volkshilfe.at/wer-wir-sind/aktuelles/newsaktuelles/altersarmut-in-oesterreich/#:~:text=12%20Prozent%20der%20M%C3%A4nner%20und,sind%20rund%201.314.000%20Menschen> – abgerufen am 21. Jänner 2024.

¹¹ Gerhart Baum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 7.

¹² Julius Reiter/Benedikt Schenkel in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 22.

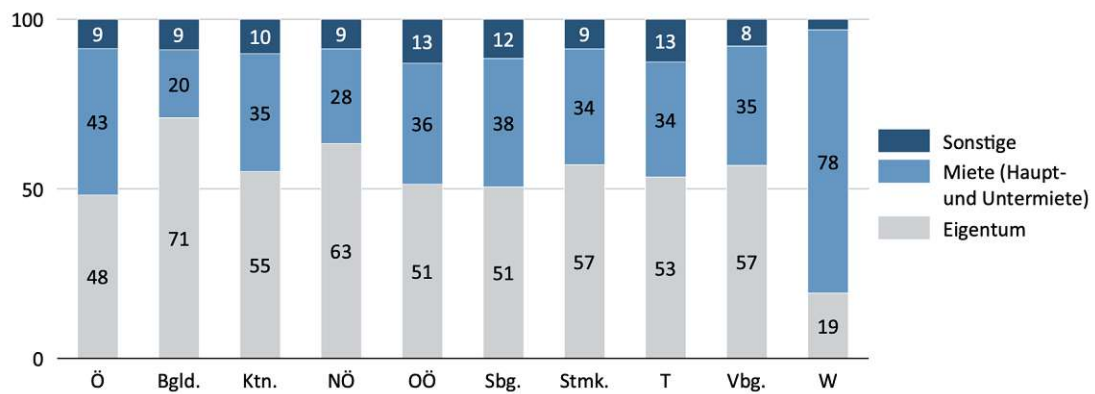
¹³ Sabrina Beyer (2009), Immobilienerwerb zur Altersvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Eigenheimrente, Seite 1.

¹⁴ a.a.O.

jenseits des 60. Lebensjahres in ihrer gewohnten Umgebung bzw. in Wohnungen oder Häusern, die ihnen seit Jahren vertraut sind.¹⁵

Mittlerweile stellen Immobilienvermögen und Grundbesitz den größten Teil des Vermögens privater Haushalte dar.¹⁶ Gleichzeitig machen die damit verbundenen Hypothekarkredite den größten Teil der Verpflichtungen der privaten Haushalte aus. Aktuell wird knapp die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum bewohnt:¹⁷

Abbildung 4: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Ländern (%):



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2022.

Betrachtet man die Wohnsituation der Österreicher im Detail, werden einerseits beim Rechtsverhältnis große regionale Unterschiede nach Bundesländern deutlich (vgl. Abbildung 4). Andererseits fällt auf, dass ein Großteil der Eigentumsquote (37%) auf „Hauseigentum“ zurückzuführen ist, nur ein geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum“ (12%).¹⁸

Die häufig gewählte private Vorsorge der Immobilienanlage führt, wegen rasanter Zinsveränderungen, vor allem bei variabel verzinsten Immobilienkrediten und höheren Finanzierungskosten regelmäßig, trotz beachtlichen Besitztümern, zu Liquiditätsengpässen bei privaten Immobilieneigentümern. Zudem steigen die Lebenshaltungskosten „im Alter“ durch unvorhergesehene Ausgaben und

¹⁵ Janine Hardi (2023), Immobilienverrentung, Seite 12f.

¹⁶ Österreichische Nationalbank (2009), Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, Geldpolitik & Wirtschaft Q2/09.

¹⁷ a.a.O.

¹⁸ Statistik Austria (2023), Wohnen 2022, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.

Bedürfnisse, wie altersgerechte Umbauten des Wohnraums und medizinische Versorgung. Massiv verschärft wird diese Problematik durch die aktuelle Zinssituation und die steigenden Energiekosten. Trotz Vermögens in einer Liegenschaft, ist den Immobilieneigentümer:innen aufgrund nicht ausreichender Renten und Sozialleistungen und dadurch mangelnder Liquidität die Erfüllung von lang gehegten Träumen und das Reagieren auf neu entstandene Bedürfnisse nicht möglich.¹⁹

¹⁹ Alexander Conrad (2007), Das Konzept des Reverse Mortgage - Eine Alternative für Deutschland? In: ÖBA, 631 (631).

3. Bankenregulatorik

Die staatliche Regulierung des Finanzsektors steht vor der Herausforderung, das richtige Maß an Eingriffen und Regulierung zu finden. Einerseits soll der Finanzmarkt stabil gehalten und Krisen verhindert werden, andererseits darf die Wirtschaft nicht zu sehr eingeschränkt werden. Beide Ziele stehen in einem Spannungsverhältnis: Eine sehr strenge Regulierung der Finanzmärkte würde dazu führen, dass es keine Finanzkrisen mehr gäbe, allerdings um den Preis einer sehr schwachen Wirtschaftsentwicklung. Das richtige Maß an Regulierung wird nicht grundlos in Politik und Wissenschaft viel diskutiert.

3.1 Definition und Zweck

Unter staatlicher Regulierung ist allgemein das Festlegen von verbindlichen Regeln, zum Beispiel in Form von Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien oder anderen Hoheitsakten durch Staaten oder Staatenverbunde zu verstehen.

„Bankenregulatorik“ bezeichnet Gesetze, Regelwerke und Prozesse, die Banken lenken und kontrollieren, um Marktversagen sowie damit einhergehende Störungen zu verhindern und ein funktionierendes System aufrecht zu erhalten. Es handelt sich somit um staatliche Eingriffe in den privaten Wirtschaftsverkehr.

Übergeordnetes Ziel der Regulierung ist das Sicherstellen und Verbessern eines funktionierenden Finanzsystems, die Aufrechterhaltung und Förderung der Finanzstabilität sowie der Schutz von insbesondere privaten Anlegern und Gläubigern. Zur Erreichung dieses Zieles ist ein staatliches Aktivwerden unumgänglich. Es bedarf einerseits Anforderungen an Banken, andererseits besondere (Schutz)Rechte für Konsument:innen.

Die große Herausforderung ist das richtige Maß an sinnvoller Regulierung zu finden und dabei den Anforderungen der Effektivität und Effizienz zu genügen.

3.2 Rechtliche Ausgangssituation

Die beschriebenen Ziele werden durch klassische „staatliche“ Regulierung durch nationale Gesetzgeber:innen oder auch durch Staatenverbunde mittels (un)mittelbar anzuwendender Regelungen umgesetzt, sofern eine entsprechende Ermächtigung durch die jeweiligen Staaten vorliegt.

Mit dem Beitritt zur Europäischen Union hat die Republik Österreich die Union in explizit zugewiesenen Kompetenzbereichen ausdrücklich zur Gesetzgebung und Rechtsprechung ermächtigt (Prinzip der begrenzten Einzelermächtigung). Bei der Bankenregulierung handelt es sich ebenso um eine zugewiesene Kompetenz, weshalb die diesbezügliche Regulatorik mehrheitlich von der Europäischen Union herrührt. Durch Verordnungen und Richtlinien nimmt die EU ihre Aufgaben wahr, welche entweder mittelbar durch nationale Umsetzung (Richtlinien) oder unmittelbar (Verordnungen) in den einzelnen Staaten anzuwenden sind.

Zu erwähnen sind an dieser Stelle auch der Europäische Gerichtshof (EuGH) und die Europäische Zentralbank. Als oberstes rechtsprechendes Organ der Europäischen Union sichert der EuGH „die Wahrung des Rechts bei der Auslegung und Anwendung der Verträge“ und nimmt als „Judikative der EU“ eine wichtige Rolle im politischen System der Europäischen Union und für die Regulierung des Finanzmarktes ein.

Die EZB ist die gemeinsame Währungsbehörde der Mitgliedstaaten der Europäischen Währungsunion und bildet mit den nationalen Zentralbanken der EU-Staaten das Europäische System der Zentralbanken.²⁰ Als oberste Ziele verfolgt die EZB Preisniveau- und Finanzstabilität. Obwohl sie als Währungshüter nicht zwingend das Mandat zur Bankenregulierung innehält, hat sie durch ihre institutionelle Stellung und innerhalb des europäischen Aufsichtsmechanismus zweifellos einen bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung des Finanzsektors.²¹ Inwieweit die EZB

²⁰ Wikipedia – Die freie Enzyklopädie (2023), URL: https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Europ%C3%A4ische_Zentralbank&oldid=236784996 – abgerufen am 3. September 2023.

²¹ Europäische Zentralbank (2014), Jahresbericht 2014.

in konkrete Themen eingebunden wird und regulatorisch aktiv werden kann, hängt am Ende von der Politik ab.

Zusammengefasst unterliegen Kreditinstitute seitens der Europäischen Union und auch der nationalen Gesetzgeber:innen diversen regulatorischen Vorschriften, die sie dazu verpflichten, Kreditnehmer:innen zu prüfen und deren Kreditwürdigkeit zu bewerten. Banken sind demnach an eine Vielzahl von Normen gebunden, welche sich nicht nur nach Ihrer Herkunft und Entstehungszeit, sondern auch nach Ihren Tatbestandselementen und Zwecken gravierend unterscheiden.

In der Folge soll ein Überblick zu den, im Zusammenhang mit der Kreditvergabe an Senior:innen, relevantesten, in Österreich geltenden Rechtsgrundlagen gegeben werden, um einen Einblick in die Komplexität der Bankenregulatorik zu geben.

3.3 Konkrete Rechtsquellen iZm Senior:innenkrediten

Das ABGB ist das österreichische Zivilgesetzbuch aus dem Jahr 1811 und enthält u.a. allgemeine Bestimmungen zum Vertragsrecht. Das ABGB bildet somit die Basis für sämtliche Verträge der dargestellten Konzepte. Neben den Bestimmungen zu Kauf-, Miet- und Wohnrechtsvertrag, finden sich in §§ 983 - 987 ua auch Bestimmungen zum Darlehensvertrag. Entgeltliche Gelddarlehen werden als Kreditverträge bezeichnet²², und sind speziell in den §§ 988 – 1000 geregelt.

Die meisten relevanten Rechtsquellen haben ihren Ursprung bei der Europäischen Union:

Das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) ist ein zentrales Gesetz, das den Schutz von Konsument:innen in verschiedenen Bereichen regelt, einschließlich Vertragsabschlüssen, Kreditvergaben und anderen Konsumgüter- oder Dienstleistungstransaktionen. Es umfasst Informationen über Transparenz, verpflichtende Informationsangaben, Rücktrittsrechte und Regelungen zu Verbraucherkreditverträgen. Das Gesetz zielt darauf ab, die Interessen und Rechte der Verbraucher:innen zu schützen und sicherzustellen.

²² Aichberger-Beig in Kletečka/Schauer, ABGB, § 983 (Stand 1.3.2019, rdb.at), RZ 1.

Das Verbraucherkreditgesetz (VKrG) stellt den Schutz für Verbraucher:innen bei der Aufnahme von Krediten sicher. Es setzt die EU-Verbraucherkreditrichtlinie (2008/48/EG) um und enthält Bestimmungen, die sicherstellen sollen, dass Verbraucher:innen klare Informationen über die Bedingungen von Krediten erhalten und vor unangemessenen Praktiken geschützt werden.

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) regelt die Vergabe von Immobilienkrediten und Hypothekendarlehen in Österreich. Es setzt die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie (2014/17/EU) um und dient dazu, den Verbraucher:innenschutz im Zusammenhang mit Immobilienkrediten zu stärken. Das Gesetz zielt darauf ab, transparentere Informationen, verständlichere Kreditverträge und angemessene Prüfverfahren sicherzustellen.

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist eine europäische Verordnung, die den Schutz personenbezogener Daten von EU-Bürger:innen regelt und damit auch Auswirkungen auf die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit Kreditverträgen hat. Sie trat am 25. Mai 2018 in Kraft und hat das Ziel, die Datenschutzgesetze in allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu vereinheitlichen und die Datenschutzrechte der Bürger:innen zu stärken. Die DSGVO ist in den Mitgliedstaaten der EU und somit auch in Österreich unmittelbar anzuwenden.

Die ZPO regelt Zivilverfahren, einschließlich Mahnverfahren und Klagen im Zusammenhang mit Kreditverträgen und wird hier zur Vollständigkeit erwähnt.

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die Kreditinstitute – Immobilienfinanzierungsmaßnahmen – Verordnung (KIM – VO) erlassen und setzt damit die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich seit 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.²³

²³ Finanzmarktaufsicht, Pressemitteilung vom 20. Juni 2021.

Die Ziele der Verordnung werden durch zwei Zitate von FMA – Vorstand Helmut Ettl und Eduard Müller in der Pressemitteilung der FMA vom 20. Juni 2021 plakativ dargelegt:

Helmut Ettl: *„Ziel dieser Verordnung ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen.“*

Eduard Müller: *„Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“²⁴*

Das mit 1. Jänner 1994 in Kraft getretene BWG enthält die zentralen Bestimmungen für das Bankenwesen wie auch für die Bankenaufsicht und -regulierung. Es enthält vorrangig generelle Bestimmungen zu den für den Betrieb eines Kreditinstituts notwendigen Voraussetzungen, den Grundlagen des Aufsichtsregimes, sowie ergänzende Verbraucher:innen- und Gläubiger:innenschutzbestimmungen. Das BWG zielt darauf ab, die Integrität und Stabilität des österreichischen Finanzsystems zu gewährleisten, den Schutz der Anleger:innen und Kund:innen zu fördern und die ordnungsgemäße Durchführung von Bankgeschäften sicherzustellen. Zudem sieht das BWG zahlreiche Verordnungsermächtigungen zu Gunsten der FMA sowie der Bundesministerin / des Bundesministers für Finanzen vor, um die generellen Vorgaben und Bestimmungen des BWG näher zu bestimmen und zu konkretisieren. Diese Verordnungen bieten detaillierte Anweisungen und Regelungen für verschiedene Aspekte des Bankwesens.

Zu nennen sind:

- Die Eigenmittelverordnung, welche die genauen Anforderungen an das Eigenkapital festlegt, das Banken in Abhängigkeit von ihren Risiken und Geschäftstätigkeiten halten müssen.
- Die Liquiditätsverordnung, welche die Anforderungen an die Liquiditätsausstattung von Banken konkretisiert. Sie legt fest, wie Banken ihre Liquidität

²⁴ Finanzmarktaufsicht, Pressemitteilung vom 20. Juni 2021.

überwachen und bewerten müssen, um sicherzustellen, dass sie in der Lage sind, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

- Die Zahlungsdiensteverordnung, welche EU-Richtlinien zur Regulierung von Zahlungsdiensten in nationales Recht umsetzt. Sie enthält Regelungen für verschiedene Aspekte des Zahlungsverkehrs, einschließlich Anforderungen an Zahlungsdienstleister und deren Geschäftstätigkeiten.

Neben den genannten gibt es eine Vielzahl weiterer Spezialgesetze (z. B. Bau-sparkassengesetz) und Verordnungen (z. B. Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung), die mit dem Bankgeschäft in Zusammenhang stehen und deren Einhaltung von der FMA und der OeNB überwacht werden.

Wie oben dargestellt, sind für das Bankwesen neben den, teils seit dem 19. Jahrhundert geltenden, nationalen Bestimmungen insbesondere Normen europarechtlichen Ursprungs relevant. Auch die Regelungen des BWG und die auf seiner Basis erlassenen Verordnungen sind stark europarechtlich beeinflusst. Daneben enthält das BWG zahlreiche Normen, in denen die historisch gewachsenen Besonderheiten des österreichischen Bankwesens angemessen berücksichtigt werden.

Zusammengefasst ist wichtig, zu beachten, dass neben der eben beschriebenen Komplexität aufgrund Menge und unterschiedlicher Herkunft, die genauen Anforderungen und Regelungen je nach Art des Kredits variieren können. Zudem entwickelt sich die Gesetzgebung stets weiter, um den sich wandelnden sozialen, wirtschaftlichen und technologischen Bedingungen gerecht zu werden.

3.4 Auswirkungen und Kritik der aktuellen Regulatorik

In entwickelten Ländern gehört das Finanzmarktwesen zu den am stärksten regulierten Wirtschaftsbereichen. Vor allem in den letzten 15 Jahren – als Ergebnis der Globalisierung, das parallele, regulatorische Eingreifen der Europäischen Union und auch in Reaktion auf diverse Finanzmarktkrisen – stieg der Umfang an Regelungen auf ein noch nie da gewesenes Maß an, welches Marktteilnehmer vor enorme Herausforderungen stellt. Vor diesem Hintergrund ist besonders zu beachten, dass mit jedem (regulierenden) staatlichen Eingriff eine Einschränkung

der Dispositionsfreiheit und des Optionenraumes der Marktakteur:innen einhergeht.

Auch im Zusammenhang mit der Kreditvergabe an Senior:innen, soll der aktuelle Regulierungsumfang zwar vor allem dem Wohl der Allgemeinheit und der Konsument:innen dienen,²⁵ der teils sehr weitreichende prophylaktische Schutz kann aber dazu führen, dass ältere Menschen Schwierigkeiten haben, Kredite zu erhalten, selbst wenn sie über ausreichende Sicherheiten verfügen.

Bis April 2023 lautete § 9 Abs 5 (in alter Fassung) Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) - praktisch wortgleich mit Art 18 RL 2014/17/EU - wie folgt:

(5) *Der Kreditgeber darf dem Verbraucher den Kredit nur gewähren, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden.*

§ 9 Abs 5 in alter Fassung sah somit vor, dass ein Kredit nur dann gewährt werden darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass die Verpflichtungen des Kreditvertrages erfüllt werden können. Für die Kreditwürdigkeitsprüfung orientieren sich Banken an der statistischen Lebenserwartung, weshalb Kredite gemäß § 9 Abs 5 in alter Fassung, unabhängig von bestehenden Sicherheiten, bis zum laut Sterbetafel erwarteten Lebensende vollständig zurückbezahlt werden müssen. Hinzu kommt, dass manche Institute ein Höchstalter festsetzen. Bei Zweifeln an der Rückzahlungsfähigkeit, welche die Rückzahlung nicht wahrscheinlich erscheinen lassen, darf der Kredit nicht gewährt werden; das HIKrG postuliert somit ein Kreditvergabeverbot.²⁶

Da die Möglichkeit eines Todesfalls innerhalb der Tilgungszeit eine negative Kreditwürdigkeitsprüfung bedeutete, waren über 60-Jährige faktisch von einer Kreditgewährung häufig ausgeschlossen. Regelmäßiges Ergebnis war, dass Menschen in einem höheren Lebensalter ihren Wohnraum aus Liquiditätsmangel nicht

²⁵ Vgl. Erwägungsgründe der angeführten Europäischen Verordnungen; u.a. EWG 5 der EU-Verbraucherkreditrichtlinie (2008/48/EG).

²⁶ Wolfgang Wild, Erleichterungen für Seniorenkredite, iFamZ 2023, 149.

altersgerecht umbauen oder um erneuerbare Energieversorgung aufrüsten konnten, obwohl sie – als Eigentümer ihres Eigenheimes – eine grundbücherliche Sicherheit hätten stellen können.

Unklarheit bestand darüber, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung überhaupt positiv abgeschlossen werden kann, wenn die angestrebte Laufzeit die durchschnittliche Lebenserwartung der Verbraucher:innen übersteigt.

Dass Kredite auf Basis der statistischen Lebenserwartung verweigert werden mussten und somit Kreditansuchen rein aufgrund des Alters häufig abgelehnt wurden, warf die Frage auf, ob das diese Ablehnung fordernde Gesetz gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoße. Ihre Rechte „einklagen“ konnten die Betroffenen nur schwer, da die Diskriminierung aufgrund des Alters außerhalb der Arbeitswelt nicht vom Gleichbehandlungsgesetz abgedeckt wird. Volksanwaltschaft, Senior:innenvertretungen und Antidiskriminierungsstellen kritisierten die Situation seit Jahren und forderten eine Novellierung des Gesetzes.

3.5 Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes

Eine Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes sollte dieser Altersdiskriminierung nun begegnen und die Kreditaufnahme für Senior:innen in Österreich erleichtern. Nach intensiven Verhandlungen wurde die Gesetzesnovelle nach deutschem Vorbild auf den Weg gebracht und trat mit 1. Mai 2023 in Kraft.

§ 9 Abs 5 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) wurde wie folgt ergänzt:

- (5) *Der Kreditgeber darf dem Verbraucher den Kredit nur gewähren, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden. Selbst wenn es – etwa im Hinblick auf das Alter des Verbrauchers oder seinen Gesundheitszustand – konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Verbraucher während der Vertragslaufzeit versterben könnte, kann diese Möglichkeit unberücksichtigt bleiben, wenn*

1. *wahrscheinlich ist, dass der Verbraucher zu Lebzeiten den jeweils fälligen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und*
2. *der Wert der unbeweglichen Sache oder des Superädifikats oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des Verbrauchers hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet.*

Banken sollen demnach bei der Kreditvergabe stärker auf die Rückzahlungswahrscheinlichkeit und das Vorhandensein von Sicherheiten abstellen können als auf die statistische Lebenserwartung der Kreditnehmer:innen. Darlehen sollen somit künftig auch unabhängig von der Lebenserwartung vergeben werden können, sofern die Abdeckung des offenen Betrags durch Vermögenswerte sichergestellt ist.

Die wichtigste Neuerung liegt in den Vorgaben der Kreditwürdigkeitsprüfung: Zu berücksichtigen sind bestehende Sicherheiten und insbesondere die Wahrscheinlichkeit, mit der die Vertragsverpflichtungen erfüllt werden können. Eine Kreditvergabe soll nun auch in denjenigen Fällen möglich sein, in welchen die angestrebte Kreditlaufzeit die durchschnittliche Lebenserwartung der Verbraucher:innen übersteigt, sofern durch Vermögenswerte "eine hinreichende Gewähr für die Abdeckung des offenen (Rest-)Betrags" sichergestellt sei. Gleichzeitig muss es wahrscheinlich sein, dass die Kund:innen zu Lebzeiten den laufenden Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen können. Abgestellt wird in der Regierungsvorlage nicht nur auf das Alter der Verbraucher:innen, sondern auch auf den Gesundheitszustand, der ebenso mit einer geringeren Lebenserwartung einhergehen könnte.

„Ausreichende Sicherheiten“ liegen in der Praxis vor allem dann vor, wenn der Wert der betreffenden Immobilie die Kreditsumme übersteigt.

Für Erb:innen gilt, dass sie die laufende Kredittilgung fortsetzen und so eine Verwertung vermeiden können. Wenn eine Tilgung nicht möglich ist, dann sollte eine einvernehmliche Lösung (wie etwa eine Stundung) gefunden werden, um das Anfallen von Verzugszinsen zu vermeiden. Weiters sollte den Erb:innen primär die

Möglichkeit eingeräumt werden, die Liegenschaft selbst zu veräußern und den Kredit aus dem Verwertungserlös abzudecken.²⁷

Die Regierungsvorlage wurde in der Fassung eines Abänderungsantrags einstimmig angenommen und am 30.3.2023 im Nationalrat beschlossen.

Die Neuregelung der Kreditwürdigkeitsprüfung soll vor allem für Senior:innen mehr finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten und letztlich Selbstbestimmung schaffen, für Banken eröffnet sich ein neues Segment an Kreditkund:innen.

Festzuhalten ist, dass durch die Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes nicht sichergestellt ist, dass Senior:innen eine positive Kreditwürdigkeitsprüfung erhalten. Die Prüfung wird per Novelle lediglich um neue Punkte ergänzt, wodurch ein höheres Alter jedenfalls keinen automatischen Ausschlussgrund mehr darstellt. Kreditinstitute müssen auch in Zukunft prüfen, ob die Darlehen ausreichend gesichert sind. Die Bankenregulatorik bleibt somit ein Faktor, der den Zugang zu Krediten für Senior:innen erschweren kann.

Zum heutigen Zeitpunkt kann noch keine klare Aussage dazu getroffen werden, inwiefern sich die Novelle des HIKrG auf die Praxis auswirkt, doch besteht der Eindruck, dass sich die Auswirkungen in Grenzen halten werden.

²⁷ Parlamentskorrespondenz (2023), URL: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2023/pk0326#XXVII_I_01948 (Parlamentskorrespondenz) – abgerufen am 3. September 2023.

4. Modelle zur Freisetzung von in Immobilien gebundenen Mitteln

Möchte man Liquidität aus der eigenen Immobilie ziehen und gleichzeitig darin wohnen bleiben, bieten sich aus dem englisch-sprachigen Raum stammende Varianten von Immobilienverzehrprodukten an. Zu unterscheiden sind hier sogenannte „Loan-Modelle“ einerseits und „Sale-Modelle“ andererseits. Während das Loan-Modell, die Reverse Mortgage, im deutschsprachigen Raum besser als Umkehrhypothek bekannt ist und auf einem Kreditverhältnis basiert, kennen wir das Sale-Modell oder „Home Reversion“, bei welcher es sich um einen Verkauf mit anschließender Nutzungsüberlassung an den Verkäufer handelt, als „Immobilienverrentung“. In Österreich sind zwar die Modelle der Leibrente und der Umkehrhypothek seit Jahren bekannt, allerdings zeigt die Praxis, dass der Markt für Umkehrhypotheken quasi nicht existent ist.²⁸ Seit einigen Jahren erweitern (Teil)Verkaufs- und Rückmietlösungen das Angebot für Eigenheimeigentümer:innen, um gebundenes Kapital freizusetzen und bieten neue Alternativen zum klassischen Hausverkauf.

4.1 Marktnachfrage

Eine Umfrage von Engel & Völkers LiquidHome (durchgeführt vom Market Institut Linz) im Zeitraum von September bis Oktober 2023 zeigt: Die Österreicher:innen im Alter zwischen 50 und 75 Jahren wünschen sich für den Ruhestand finanzielle Unabhängigkeit und so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben zu können.²⁹ Immer mehr Menschen müssen im Alter ihre finanziellen Verhältnisse überdenken und nachjustieren. Massive Kostensteigerungen, zuletzt pandemie-

²⁸ Karolin Kirschenmann in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 79 für den deutschen Markt; Ben-Shlomo (2015), Reverse Mortgage - Ein integrativer Ansatz zur Erklärung der Nachfrage nach Umkehrhypotheken und Towers Watson (2013). Equity Release – Accessing Housing Wealth in Retirement, London, UK für die DACH Region.

²⁹ Gerald Beirer, Managing Director, Engel & Völkers Liquid Home, Interview vom 24.01.2024.

und kriegsbedingt, in vielen wesentlichen Lebensbereichen führen zu einem erweiterten Kreditbedarf bei Senior:innen.³⁰

Die Freisetzung von im Eigenheim gebundenem Kapital kann eine sinnvolle Option zu sein, um finanzielle Ressourcen zu mobilisieren und die Lebensqualität im Ruhestand zu verbessern oder finanzielle Engpässe zu überbrücken. Mit Blick auf das angeschaffte Eigentum, stehen grundsätzlich zwei Optionen zur Verfügung, um den entstandenen Liquiditätsbedarf zu decken: Verkauf und Beleihung der Immobilie. Der klassische Weg ist zwar die Aufnahme eines Kredits, der durch die Immobilie besichert wird. Das Eingehen von Schulden ist aber für viele Menschen mit verschiedenen Hemmungen und Bedenken verbunden. Zudem sind private Kreditsuchende über 65 Jahren vermehrt mit der umfassenden Bankenregulatorik konfrontiert, wodurch eine Kreditgewährung oftmals unmöglich wird (siehe dazu Punkt 3.). Kreative, neue Wege außerhalb des klassischen Bankgeschäfts sind daher nicht nur erlaubt, sondern dringend erforderlich. In einer Zeit, in der die Bevölkerung immer älter wird und die Rentenlücken sich vergrößern, muss die Verrentung der eigenen Immobilie als eine innovative Lösung in Betracht gezogen werden, um sich finanziell abzusichern.³¹

Die in Reaktion auf die Marktnachfrage entwickelten neuen Modelle etablierten sich in mehreren europäischen Staaten rasant zu wahrgenommenen Playern des Immobilienmarktes. IMMO.info hat nach umfassender Datenerhebung bei den größten Immobilienteilverkaufs-Anbieter:innen Deutschlands im Jahr 2023 eine Analyse zum Marktvolumen des Immobilienteilverkaufs veröffentlicht, wonach der Verkehrswert der teilverkauften Immobilien im März 2023 bei knapp 2 Milliarden Euro und das Jahreswachstum (2022-2023) an Teilverkäufen bei 42% liege.³²

Auch in Österreich demonstrierten diverse „Start-ups“ durch schnell wachsende Immobilienportfolios in einer Zeit der Höchstzinssätze, wie groß der Liquiditätsnotstand der älteren Bevölkerungsgruppe ist und entwickelten unter dem

³⁰ Gerhart Baum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 7.

³¹ a.a.O.

³² IMMO.info gemeinnützige GmbH (2023), Studie Immobilien-Teilverkauf Deutschland – Marktvolumen und Wachstum.

Oberbegriff „Immobilienverrentung“³³ an die Nachfrage angepasste, neue Lösungen, die es Eigenheimbesitzer:innen ermöglichen sollen, in Immobilien gebundene Liquidität durch (Teil)Verkauf freizusetzen und dennoch in der Immobilie weiter zu wohnen. Während das gesamte Immobilientransaktionsvolumen laut EHL³⁴ 2023 um über 30% zurückging und laut RE/MAX³⁵ die Anzahl der Einfamilienhausverkäufe im 1. Halbjahr 2023 mit 3.890 Stück um -16,0 % hinter dem Vorjahr lag, gab die 2022 gegründete Anbieterin Sell & Stay Immobilien GmbH, welche unter der Marke „RuhestandPlus“ in Österreich auftritt, bekannt, im Jahr 2023 bereits über 30 Immobilien (durchschnittliches Volumen von EUR 350.000 je Immobilie) angekauft zu haben.³⁶ Die bereits seit 4 Jahren bestehende Engel & Völkers LiquidHome lag 2023 ebenfalls bei ca. 30 Immobilienankäufen und plant diese Zahl 2024 zu verdoppeln.³⁷ Laut Berechnungen der Engel & Völkers LiquidHome GmbH auf Basis der Preisentwicklung für Immobilien, der aktuellen Eigentumsquote und der Altersstruktur von Immobilieneigentümer:innen liegt das Ankaufspotenzial für Anbieter:innen von Immobilienverrentungsmodellen in Österreich bei mindestens 200 Milliarden Euro und wächst von Jahr zu Jahr.³⁸

4.2 Exkurs: Leibrente und Umkehrhypothek

Zur Vollständigkeit und um die Unterschiede zu den neueren Modellen zu verdeutlichen, soll hier ein grober Überblick geschaffen werden:

³³ Obwohl die Modelle unter dem Oberbegriff „Verrentung“ bekannt sind, handelt es sich genau genommen beim Immobilien(teil)verkauf um keine „Verrentung“ im eigentlichen Sinn – Otto Kiebler in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 109.

³⁴ EHL, Presse/News vom 02.01.2024, URL: <https://www.ehl.at/blog/nach-einbruch-der-transaktionen-in-2023-wird-fuer-das-heurige-jahr-ein-rebound-erwartet#:~:text=Nach%20Ende%20des%20ereignisreichen%20Jahres,30%20%25%20hinter%20dem%20Vorjahreswert%20zur%C3%BCckgeblieben>, abgerufen am 18.1.2024.

³⁵ RE/MAX Austria (2023), URL: <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/remax-immospiegel-einfamilienhausmarkt-1-halbjahr-2023> - abgerufen am 18.01.2024.

³⁶ Telefonat vom 19.10.2023, mit Sell & Stay Vermittlungs GmbH.

³⁷ Gerald Beirer, Managing Director, Engel & Völkers Liquid Home, Interview vom 24.01.2024.

³⁸ a.a.O.

Die Leibrente ist ein klassisches Verrentungsmodell und bereits seit 1812 in den §§ 1284ff Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch gesetzlich verankert. Unter einem Leibrentenvertrag ist grundsätzlich jeder Vertrag zu verstehen, in dem eine Leibrente zugesichert wird. Der Vertrag selbst ist nach dem zugrundeliegenden Kausalverhältnis zu beurteilen. Bei Übergabe einer Liegenschaft gegen Leibrente liegt Leibrentenvertrag und Kaufvertrag vor³⁹: Verkäufer:innen erhalten das lebenslange Wohnrecht an ihrer Immobilie und eine (monatliche) Leibrente.

Bei einem Verkauf auf Leibrente, handelt es sich um eine Form des Immobilienverkaufs, bei der verkaufende Immobilieneigentümer:innen das Recht erhalten, lebenslang in der Immobilie zu wohnen und statt eines klassischen Kaufpreises eine regelmäßige Rente oder mehrere Teilzahlungen bekommen. Käufer:innen erwerben (sofort) Eigentum an der Immobilie und zahlen die Rentenbeträge. Die Höhe der Leibrente wird in der Regel auf der Grundlage verschiedener Faktoren berechnet, darunter das Alter und die Lebenserwartung der Verkäufer:innen, der Immobilienwert, die aktuellen Zinssätze und die vereinbarte Rentendauer. Je älter die Verkäufer:innen sind, desto höher ist in der Regel die Leibrente. Die Dauer der Rentenleistung ist ein Glücksgeschäft, auf die übrigen Vertragspunkte sind die für Kaufverträge und allgemein für Verträge geltenden Grundsätze anzuwenden.⁴⁰ Eine Leibrente bietet Verkäufer:innen finanzielle Sicherheit im Ruhestand und ermöglicht es ihnen, in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Auf der anderen Seite geht das Eigentum an der Immobilie verloren, und die Verkäufer:innen tragen das Risiko eines möglichen Zahlungsausfalls im Falle einer Insolvenz der Käufer:innen. Zudem hängt der endgültige Kaufpreis vom tatsächlichen Todeszeitpunkt der Verkäufer:innen ab, das bedeutet die Rentenzahlungen könnten im Vergleich zum tatsächlichen Immobilienwert niedriger ausfallen.

Eine Umkehrhypothek, auch bekannt als Reverse Mortgage, funktioniert ähnlich einem Kreditvertrag, nur eben „umgekehrt“. Im klassischen Hypothekengeschäft wird ein Kredit, meist als Einmalzahlung, gewährt und mittels Hypothek im Grundbuch besichert. Der Kredit wird in regelmäßigen Tilgungsraten und Zinszahlungen (meist in gleich hohen Annuitäten) rückgeführt, bis er am Ende der Laufzeit zur

³⁹ Bayer/Nowotny in Kletečka/Schauer, ABGB-ON, § 1284 (Stand 01.10.2018, rdb.at), Rz 1.

⁴⁰ a.a.O.

Gänze getilgt ist und die Hypothek gelöscht werden kann. Das Reverse Mortgage wird vom Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) als *Immobilienverzehrcredit* bezeichnet und ist ein Hypothekenkreditgeschäft, bei dem „*der Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet [...] und im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt, und erst nach dem Tod des Verbrauchers oder dem endgültigen Auszug des Verbrauchers aus der Wohnimmobilie eine Rückzahlung fordern kann, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Kreditvertrag zu kündigen.*“⁴¹ Meist stellen Kund:innen ihre Liegenschaften als Sicherheit zur Verfügung und erhalten im Gegenzug laufende Auszahlungen. Während ihrer Lebenszeit leisten Kund:innen üblicherweise keine Rückzahlungen, wodurch die aushaftende Kreditvaluta laufend ansteigt. Getilgt wird der Kredit am Ende der Laufzeit, das heißt mit Ableben der Kreditnehmer:innen. Da die kreditgebende Bank ihre Forderung „nur“ mittels Hypothek grundbücherlich absichert, können Erb:innen durch Rückzahlung der Kreditsumme die Immobilie erhalten. Alternativ wird die Schuld durch Verkauf der Liegenschaft beglichen.⁴²

Für Immobilienverzehrcredite gelten bestimmte Mindestanforderungen hinsichtlich vorvertraglicher Informationen und Werbung. So müssen Kreditgeber:innen gemäß § 27 Z 1 HIKrG über die Hauptmerkmale, die Risiken und die Kosten des Vertrags informieren. Risiken im Zusammenhang mit der Umkehrhypothek ergeben sich insbesondere aus der laufend anwachsenden Schuld, die dem sich nach anderen „Regeln“ entwickelnden Liegenschaftswert gegenübersteht. Hinzu kommen auch dieselben Risiken der klassischen Hypothekenfinanzierung, wie zum Beispiel das Risiko variabler Verzinsungen. Festzuhalten ist, dass es sich bei der Umkehrhypothek um ein Kreditgeschäft handelt, welches bei gewerblicher Ausübung konzessionspflichtig ist.

Die nachfolgenden Ausführungen beleuchten die neu entwickelten Modelle und gehen auf die Spezifika einer Leibrente und der Umkehrhypothek nicht näher ein.

⁴¹ § 2 Abs 15 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

⁴² Jonathan Ben-Shlomo (2015): Reverse Mortgage – Ein integrativer Ansatz zur Erklärung der Nachfrage nach Umkehrhypotheken, Seite 13ff.

4.3 Neue Modelle zur Freisetzung gebundener Mittel

Als Reaktion auf die oben beschriebene Situation entwickelten sich neue, an die Nachfrage angepasste Modelle, die es Eigenheimbesitzer:innen ermöglichen sollen, in Immobilien gebundene Liquidität freizusetzen und dennoch in der Immobilie weiter zu wohnen. Attraktiv werden diese neuen Modelle auch durch die Möglichkeit für Verkäufer:innen, an einer etwaigen Wertsteigerung der eigenen Immobilie (teilweise) mitzuprofitieren.

Typisch für solche Modelle ist, dass Immobilieneigentümer:innen ihr Eigentum ganz oder teilweise an einen Dritten übertragen, sich selbst aber den Besitz vorbehalten. Dieser Besitz wird über Wohnungsrechte oder Nießbrauchrechte im Grundbuch abgesichert. Gegebenenfalls können vertragliche Vereinbarungen über einmalige oder laufende Zahlungen hinzukommen.⁴³ Je nach konkreter Ausgestaltung bzw. Vertragskonstruktion wird die Liegenschaft zur Gänze oder teilweise verkauft und in der Immobilie gebundenes Eigenkapital wird freigesetzt. Das Recht auf „Wohnenbleiben“ wird durch verschiedene Rechtskonstruktionen rechtssicher vereinbart und je nach Modell auch im Grundbuch eingetragen. Charakteristisch für die neu entwickelten Modelle ist somit ein (teilweiser) Verkauf der Immobilie, unter der Voraussetzung, nach dem Verkauf weiterhin darin wohnen zu können.

Die wesentlichen Akteure sind (die folgenden Bezeichnungen sollen dem leichteren Verständnis der gegenständlichen Arbeit dienen):

- Immobilieneigentümer:innen, die ihr gebundenes Vermögen freisetzen möchten, ohne ihr Eigenheim aufzugeben, dh (Teil)Verkäufer:innen und anschließende Nutzer:innen (zB Mieter:innen), in der Folge die **Bewohner:innen**.
- Produktanbieter:innen, welche die konkreten Immobilien (teilweise) ankaufen und diese in weiterer Folge den Bewohner:innen zur Nutzung überlassen (zB in Form einer Miete), in der Folge die **Anbieter:innen**. Hinzuweisen ist darauf, dass die Erwerbengesellschaften meist selbst kein Personal haben und zur Akquise von Liegenschaften, zur Besorgung der notwendigen Finanzierung

⁴³ Julius Reiter/Benedict Schenkel in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 19.

sowie Strukturierung und Abwicklung des jeweiligen Ankaufs auf ihre Schwes-
tergesellschaft und deren Personal zurückgreifen (siehe Punkt 5.8.2).

4.4 Das Teilverkauf-Modell

Beim Immobilien-Teilverkauf verkaufen Bewohner:innen bis zu 50 Prozent ihres
Eigenheims an die Anbieter:innen, die Teilkäufer:innen, welche in der Folge als
Miteigentümer neben den Bewohner:innen im Grundbuch stehen. Bis zum Ge-
samtverkauf können Bewohner:innen das Haus weiter nutzen, also bewohnen
oder vermieten. Dafür wird ihnen ein besonderes Nutzungsrecht, in der Regel ein
Nießbrauch, gegen ein monatliches Entgelt eingeräumt.

Abbildung 5: Grundbuchstand vor und nach einem Teilverkauf

B und C-Blatt vor Verkauf:

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/4
  Dr. ██████████
  GEB: 1962-01-03 ADR: BRD, ██████████
    a 2231/2004 IM RANG 1187/2004 Kaufvertrag 2004-04-06 Eigentumsrecht
    b 2597/2004 Anschrift
    d 458/2019 Teilung des Anteils
    e 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
3 ANTEIL: 1/4
  Kordula ██████████
  GEB: 1960-05-15 ADR: ██████████
    a 2231/2004 IM RANG 1187/2004 Kaufvertrag 2004-04-06 Eigentumsrecht
    b 2597/2004 Anschrift
    d 458/2019 Teilung des Anteils
    e 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
4 ANTEIL: 1/4
  Antonia ██████████
  GEB: ████████-06-30 ADR: ██████████
    a 458/2019 IM RANG 8403/2018 Schenkungsvertrag 2018-10-31 Eigentumsrecht
    b 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
5 ANTEIL: 1/4
  Maximilian ██████████
  GEB: ████████-08-18 ADR: ██████████
    a 458/2019 IM RANG 8403/2018 Schenkungsvertrag 2018-10-31 Eigentumsrecht
    b 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
2 a 3123/2005 Pfandurkunde 2005-10-21
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR ████████,--
    für Raiffeisenbank ████████
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  b 866/2015 Kautionsband
3 a 458/2019
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
```

- gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2018-10-31 für
Antonia [REDACTED]-06-30
Maximilian [REDACTED]-08-18
Kordula [REDACTED]-05-15
- 4 auf Anteil B-LNR 3
a 458/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2018-10-31 für
Antonia [REDACTED]-06-30
Maximilian [REDACTED]-08-18
Dr. [REDACTED]-01-03
- 5 auf Anteil B-LNR 4
a 458/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2018-10-31 für
Kordula [REDACTED]-05-15
Dr. [REDACTED]-01-03
- 6 auf Anteil B-LNR 5
a 458/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2018-10-31 für
Kordula [REDACTED]-05-15
Dr. [REDACTED]-01-03

B und C-Blatt nach Verkauf:

***** B *****

2 ANTEIL: 297/20000
Dr. [REDACTED]
GEB: [REDACTED]-01-03 ADR: BRD, [REDACTED]
a 2231/2004 IM RANG 1187/2004 Kaufvertrag 2004-04-06 Eigentumsrecht
b 2597/2004 Anschrift
d 458/2019 Teilung des Anteils
g 3664/2023 Teilung des Anteils

3 ANTEIL: 297/20000
Kordula [REDACTED]
GEB: [REDACTED]-05-15 ADR: BRD, [REDACTED]
a 2231/2004 IM RANG 1187/2004 Kaufvertrag 2004-04-06 Eigentumsrecht
b 2597/2004 Anschrift
d 458/2019 Teilung des Anteils
g 3664/2023 Teilung des Anteils

4 ANTEIL: 5000/20000
Antonia [REDACTED]
GEB: [REDACTED]-06-30 ADR: [REDACTED]
a 458/2019 IM RANG 8403/2018 Schenkungsvertrag 2018-10-31 Eigentumsrecht
b gelöscht

5 ANTEIL: 5000/20000
Maximilian [REDACTED]
GEB: [REDACTED]-08-18 ADR: [REDACTED]
a 458/2019 IM RANG 8403/2018 Schenkungsvertrag 2018-10-31 Eigentumsrecht
b gelöscht

6 ANTEIL: 4703/20000
EV LiquidHome Beteiligungen 1001 GmbH & Co KG (FN 597728m)
ADR: Joanneumring 5/3, Graz 8010
a 3664/2023 IM RANG 2659/2023 Kaufvertrag 2023-05-02, Bescheinigung
2023-05-24 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 4703/20000
EV LiquidHome Beteiligungen 1001 GmbH & Co KG (FN 597728m)
ADR: Joanneumring 5/3, Graz 8010
a 3664/2023 IM RANG 2659/2023 Kaufvertrag 2023-05-02, Bescheinigung

2023-05-24 Eigentumsrecht

```
***** C *****
7 a 3664/2023 Pfandurkunde 2023-06-01
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1. [REDACTED], --
  für [REDACTED] Landesbank Aktiengesellschaft
  (FN 157656y)
  b 6503/2023 VORRANG von LNR 7 vor 8 9
8 auf Anteil B-LNR 6 7
  a 3664/2023
  FRUCHTGENUSSRECHT
  hins der Liegenschaft gem Pkt 11 Kaufvertrag 2023-04-24 für
  Dr. [REDACTED]
  Kordula [REDACTED]
  Maximilian [REDACTED]-08-18
  Antonia [REDACTED]-06-30
  b 6503/2023 VORRANG von LNR 7 vor 8
9 auf Anteil B-LNR 2 bis 5
  a 3664/2023
  REALLAST der Bezahlung des Fruchtgenussentgeltes
  gem Pkt 11.16 Kaufvertrag 2023-04-24 für
  EV LiquidHome Beteiligungen 1001 GmbH & Co KG (FN 597728m)
  b 6503/2023 VORRANG von LNR 7 vor 9
```

Quelle: Engel & Völkers LiquidHome GmbH

Das angeführte Beispiel (siehe Abbildung 5) zeigt die Grundbuchsblätter B (Eigentumsverhältnisse) und C (Belastungen) vor und nach Teilverkauf. Vor Teilverkauf steht die Liegenschaft zu je $\frac{1}{4}$ im Miteigentum von vier Bewohner:innen. Im C-Blatt finden sich ein Pfandrecht sowie Belastungs- und Veräußerungsverboten der Miteigentümer.

Verkauft wurden 47% der Liegenschaft an LiquidHome. Während die verkaufenden Bewohner:innen eine Zahlung in Höhe von 47% des Immobilienwertes erhielten, wurde LiquidHome 47%-ige Miteigentümerin (unter den Laufnummern 6 und 7, je 4703/2000). Das Recht, die Liegenschaft lebenslang zu nutzen, wurde im C-Blatt als Fruchtgenussrecht einverleibt und die Bezahlung des Nutzungsentgeltes mittels Reallast dinglich abgesichert. Die vor Verkauf bestehende Geldlast wurde – wie bei Immobilientransaktionen üblich – gelöscht und LiquidHome besicherte ihren Kredit für die Kaufpreiszahlung mit einer neuen Hypothek. Zu diesem Zweck müssen auch Veräußerungs- und Belastungsverbote der Bewohner:innen gelöscht werden.

Ziel des Teilverkaufs ist der spätere Gesamtverkauf der Immobilie durch die Anbieter:innen. Dazu bevollmächtigen die Bewohner:innen die Anbieter:innen bereits zum Zeitpunkt des Teilverkaufes. Der Gesamtverkauf erfolgt vereinbarungsgemäß nach dem Tod der Bewohner:innen. Vereinbart kann werden, dass auf

ausdrücklichem Wunsch der Bewohner:innen, ein jederzeitiger Gesamtverkauf möglich ist. Ebenso kann ein vertragliches Rückkaufrecht der Bewohner:innen und deren Erb:innen vereinbart werden.

Am Kaufpreis im Rahmen des von den Anbieter:innen durchgeführten Gesamtverkaufs partizipieren beide Miteigentümer:innen (Anbieter:innen und Bewohner:innen) quotaal, wobei sich die Anbieter:innen einen Mindestverkaufserlös vertraglich zusichern lassen, der bei ca. 115 bis 117% auf Basis ihrer Einstandskaufpreise liegen. Zusätzlich zu diesem Mindestverkaufserlös kann eine Inflationssicherung vereinbart werden. Für den Gesamtverkauf zahlen die Bewohner:innen den Anbieter:innen ein „Durchführungsentgelt“, das vergleichbar mit einer Maklercourtage ist.⁴⁴

Die Bedingungen für den späteren Gesamtverkauf, einen möglichen Teilrückkauf und alle wechselseitigen Rechte und Pflichten, werden schon zum Zeitpunkt des Teilverkaufs geregelt.

4.5 Kritik

Da sich vermehrt Privatpersonen mit der Idee eines Immobilienteilverkaufes beschäftigen, um bestehende Schulden zu tilgen oder geplante Investitionen zu finanzieren, sahen sich vor allem Verbraucherschutzverbände und Aufsichtsbehörden in der Pflicht, erste Nachforschungen und Prüfungen anzustellen.

In Österreich hält sich die öffentliche Kritik noch in Grenzen. Aufgegriffen wurde die Thematik hier bisher von Medien, auch diese äußerten sich bis dato sehr zurückhaltend.⁴⁵ In Deutschland ist das Thema bereits weiterverbreitet. Hier gibt es neben diversen Medienberichten auch klare „Warnberichte“ zum Beispiel der Verbraucherzentrale⁴⁶, welche gezielt auf sogenannte „Fallstricke“ hinweist. Am 3. März 2023 veröffentlichte die deutsche Bundesanstalt für

⁴⁴ Vgl u.a. Ass Compact, 7/2023, Seite 64.

⁴⁵ Der Standard (2022), URL: <https://www.derstandard.at/story/2000141162398/teilverkauf-das-eigenheim-nur-zum-teil-veraeussernam> - abgerufen am 17.11.2023.

⁴⁶ Verbraucherzentrale NRW e.V.

Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine umfangreiche „Verbraucherwarnung“⁴⁷ und zeigt damit die angeblichen Gefahren und Tücken der aktuellen Teilkauf-Produkte auf:

„Ein Teilverkauf mag Ihnen als schnell und unkompliziert angepriesen werden. Tatsächlich hält er vieles nicht, was Sie sich möglicherweise aufgrund der Werbung davon versprechen. Viele Nachteile zeigen sich erst später, nämlich dann, wenn die Immobilie tatsächlich insgesamt an einen Dritten verkauft wird.“

BaFin warnt vor „*hohen Teilkaufpreisen*“, weil dadurch auch die laufenden Kosten der Bewohner:innen steigen sollen. Ebenso wird das Risiko eines niedrigeren Erlöses (als der Eigentumsquote entspricht) beim zukünftigen Verkauf der Immobilie kritisiert, welches deshalb entstehe, weil Anbieter:innen ihr Risiko durch vertraglich vereinbarte Mindestlöse (unabhängig vom tatsächlich erzielten Verkaufserlös) regelmäßig absichern würden. Weiters weist BaFin auf das Risiko einer Insolvenz der Anbieter:innen und eine dadurch begründete Zwangsversteigerung durch das finanzierende Kreditinstitut hin. Dieser Kritik ist nur stellenweise zuzustimmen. Die teilweise verkaufte Immobilie muss erheblich im Wert steigen, damit diese Klauseln nicht greifen. Je mehr Zeit zwischen dem Teil- und dem Gesamtverkauf liegt, desto unsicherer ist, wieviel ein Dritter zum Verkaufszeitpunkt tatsächlich bereit sein wird, für das Haus zu zahlen.

Auch wenn die BaFin hier kritisch Stellung bezogen hat, kann daraus nicht geschlossen werden, dass von erlaubnispflichtigen Kreditgeschäften auszugehen ist. Viel mehr wurde die Frage nach dem Vorliegen erlaubnispflichtiger Geschäfte nicht abschließend beantwortet, da es sich um Einzelfallentscheidungen handle (siehe dazu Punkt 5.4.4.).

Auch die deutsche Regierung beschäftigt sich bereits mit dem Teilverkaufsmodell: Die Verbraucherschutzminister:innen der Länder bemängelten unter anderem, dass die Teilkaufanbieter:innen in ihren Verträgen Mindestlöse für den

⁴⁷ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (2023), URL: https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/Kreditimmobilien/Immobilienfinanzierung/Immobilienteilverkauf/Immobilienteilverkauf_node.html#:~:text=Ein%20Teilverkauf%20mag%20Ihnen%20als,an%20einen%20Dritten%20verkauft%20wird – abgerufen am 12. September 2023.

Restverkauf festlegen, was in einem fallenden Markt zu Lasten der Alteigentümer:innen ginge. Zudem bestünde im Insolvenzfall der Teilkaufanbieter:innen das Risiko, dass die refinanzierende Bank die Teilverkäufer:innen aus der selbst genutzten Immobilie wirft. Teilkaufanbieter:innen und fachkundige Jurist:innen halten die Kritik für stellenweise nicht sachgerecht.⁴⁸ Vor allem das vermeintliche Risiko, dass Bewohner:innen von Banken aus ihrem Eigenheim geworfen werden könnten, wird dadurch entkräftet, dass sowohl das Wohnungsrecht als auch das Nießbrauchrecht im Grundbuch eingetragen und Bewohner:innen dadurch dinglich vor einem „Rauswurf“ ohne wesentlichem Vertragsbruch abgesichert würden.⁴⁹

Zusammengefasst dreht sich die Kritik schwerpunktmäßig um die angeblich zu hohen Kosten für Bewohner:innen⁵⁰, die hohe Wissensasymmetrie bzw. den Wissensvorsprung der Anbieter:innen und die Intransparenz des jungen Marktes.⁵¹

4.6 Vollverkauf und Rückmietung

In Hinblick auf die Kritik gemäß Punkt 4.5 entwickelten einige Anbieter:innen Alternativkonzepte zum Teilkaufoptionsmodell. Gekauft wird nicht nur ein Teil der Immobilie, sondern die gesamte Liegenschaft. Die Vertragskonstruktionen der Anbieter:innen unterscheiden sich teilweise in rechtlich sehr wesentlichen Punkten, weshalb sich die gegenständliche Arbeit konkret mit einem Produkt genauer auseinandersetzt. Die Anbieterin erwirbt vom Eigentümer einer Immobilie das Eigentum an einer Immobilie und verpflichtet sich neben der Bezahlung eines Kaufpreises zum Abschluss eines Mietvertrags mit den Verkäufer:innen. Die Verkäufer:innen können daher ihre Immobilie verkaufen und als Mieter:innen in dieser Immobilie wohnhaft bleiben. Die Kaufpreisgestaltung erfolgt so, dass die Verkäufer:innen zunächst beim Ankauf einen sogenannten Fixkaufpreis in Höhe von mindestens 51 % des Liegenschaftswerts erhalten. Zu einem späteren Zeitpunkt erhalten

⁴⁸ Immobilien Zeitung 29 vom 20.07.2023 Seite 007.

⁴⁹ Olaf Methner/Benedict Schenkel in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 129.

⁵⁰ das monatliche Nutzungsentgelt, das Durchführungsentgelt beim Gesamtverkauf und Kosten iZm Mindestverkaufserlös.

⁵¹ AssCompact, 7/2023, Seite 64

Bewohner:innen die noch offenen 49% des Verkehrswertes und zusätzlich eine Beteiligung an der Wertsteigerung der Liegenschaft.

Konkret besteht der von der Anbieterin zu bezahlende Kaufpreis also aus mehreren Teilbeträgen. Der Anspruch auf Zahlung der zweiten Rate entsteht dabei erst in der Zukunft, nämlich nach Beendigung des Mietvertrags der Bewohner:innen und Verwertung der Immobilie durch die Anbieterin. Zusammengefasst erhalten Bewohner:innen als zweite Kaufpreisrate:

- die „noch offenen“ (maximal, je nach erster Auszahlungsrate) 49% vom Verkehrswert zum Verkaufszeitpunkt und
- 49% von: zukünftiger Wert bzw. Verkaufserlös nach Abzug von 100% vom Verkehrswert zum Verkaufszeitpunkt und Ankaufsnebenkosten (10%). In anderen Worten: Sobald der zukünftige Verkaufserlös über 110% vom Verkehrswert zum Verkaufszeitpunkt ergibt, liegt ein positiver „Gewinn“ vor. Davon erhalten Bewohner:innen 49%.

Diese künftige, relevante Verwertung der Immobilie erfolgt nach Beendigung des Mietvertrages und damit nach Freiwerden der Liegenschaft, üblicherweise durch Weiterverkauf der dann bestandsfreien Immobilie. Da die Bewohner:innen den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer Frist ordentlich kündigen können, können sie den Zeitpunkt der Verwertung der Immobilie mitbestimmen. Sollte es binnen 12 Monaten nach Auszug nicht zu einer Verwertung (durch Weiterverkauf der dann bestandsfreien Immobilie) gekommen sein, wird für die Berechnung des Projektgewinns an Stelle eines tatsächlich lukrierten Kaufpreises der gutachterlich festzustellende Verkehrswert herangezogen. Durch die Kaufpreisbesserung wird es den Verkäufer:innen ermöglicht, über den Verkaufszeitpunkt hinaus weiterhin wirtschaftlich an der Wertentwicklung einer – vormals in ihrem Eigentum gestandenen und ihnen daher bestens bekannten – Liegenschaft zu partizipieren. Folglich sind die Bewohner:innen mittelbar am Risiko der Wertentwicklung der Liegenschaft dergestalt beteiligt, als sie dann, wenn bei der künftigen Verwertung der bestandsfreien Immobilie ein Verwertungserlös von weniger als 110 % des heutigen Werts erzielt wird, die Bewohner:innen letztlich einen Kaufpreis, der geringer als 100 % des heutigen Werts der Immobilie ist, erhalten. Darüber hinaus erhalten Verkäufer:innen zur Sicherstellung der Kaufpreisbesserung eine – im Rang dem

Finanzierungspfandrecht, das von der Anbieterin zu Gunsten der finanzierenden Bank bestellt wird, nachfolgende, und somit nachrangige – Höchstbetragshypothek. Die Mietverträge der Bewohner:innen werden im Rang vor dieser Höchstbetragshypothek, und somit im ersten Rang, grundbücherlich sichergestellt.

Es handelt sich sohin um einen Liegenschafts Kaufvertrag mit anschließender Vermietung durch den Käufer an den Verkäufer. Das Modell des Vollverkaufes und anschließender Rückmietung entkräftet zwar einige Kritikpunkte, aber keinesfalls sämtliche zu beanstandende Problematik. Wirtschaftlich betrachtet ähneln sich die Modelle Teilverkauf und Vollverkauf sehr. Die Unterschiede sind vor allem rechtlicher Natur, dennoch handelt es sich im Wesentlichen zumindest um dieselben Fragestellungen und Themen, die es zu beleuchten gilt.

4.7 Versprechungen der Anbieter:innen

Anbieter:innen bewerben ihre Produkte aktuell hauptsächlich online, nur vereinzelt finden sich Plakate und TV-Spots. Die Homepages werden laufend aktualisiert und an Veränderungen in der Produktkonzeption angepasst.⁵² Geworben wird mit der Schaffung „*Finanzieller Freiheit*“⁵³ oder „*Finanzieller Flexibilität*“⁵⁴ und dem Recht sein Zuhause behalten zu können.⁵⁵ In Aussicht gestellt werden faire Kaufpreise, transparente Beratung, attraktive Wertanlagen, kostenfreie Umsetzung und eine abgesicherte Zukunft. Ob oder in wie weit diese „Versprechungen“ eingehalten werden, kann hier nicht beurteilt werden. Feststeht allerdings, dass mit einem Immobilien(teil)verkauf jedenfalls auch Pflichten auf die Verkäufer:innen zukommen und auf diese zumindest online, wenn nur spärlich, hingewiesen wird.

⁵² Beobachtung, Jänner bis Dezember 2023.

⁵³ EV LiquidHome Österreich GmbH: „*Finanzielle Freiheit durch Teilverkauf der Immobilie*“, URL: <https://www.ev-liquidhome.at> – abgerufen am 20.12.2023.

⁵⁴ Bambus Immobilien GmbH: „*Ihr Partner für finanzielle Flexibilität*“, URL: <https://www.bambus.io> – abgerufen am 20.12.2023.

⁵⁵ u.a. Sell & Stay Immobilien GmbH: „*Wir kaufen Ihre Immobilie und Sie behalten Ihr Zuhause auf Lebenszeit*“, URL: <https://www.ruhestandplus.at> – abgerufen am 20.12.2023.

5. Rechtliche Betrachtung

Bei den diversen Modellen der Liegenschaftsverkäufe ohne Aufgabe des Eigenheims, handelt es sich um vollkommen neue Vertragskonstruktionen in der europäischen, rechtlichen Praxis. In Deutschland und Österreich gibt es nahezu keine explizite Literatur und/oder Rechtsprechung zu den relevanten Rechtsthemen in diesem Zusammenhang.

Nicht nur die diversen Anbieter:innen, auch die Bewohner:innen (bzw. deren Rechtsvertretungen), Investor:innen und vor allem die finanzierenden Banken müssen sich aktuell mit den rechtlichen Grenzen und Risiken auseinandersetzen, welche mit den neuen Vertragskonstruktionen einhergehen könn(t)en.

Eine telefonische Befragung von Anbieter:innen und Bewohner:innen zwischen Mai und Oktober 2023 ergab Folgendes: Für Bewohner:innen ist neben der Absicherung ihres „Zuhause“, in rechtlicher Hinsicht, insbesondere die anfallende Steuerlast (Immobilienverkehrssteuer) von Relevanz. Für Investor:innen und finanzierende Kreditinstitute hingegen spielt die rechtliche Konformität des Vertragswerkes, insbesondere hinsichtlich Konsumentenschutz und Aufsichtsrecht die größte Rolle.

Rechtlich beleuchtet werden die aktuell besonders relevanten Themen, dh. einerseits und in aller Kürze die Bewohner:innen-Themen (Absicherung des Zuhauses und ImmoEST, siehe dazu die nachfolgenden Punkte). Andererseits wird – auch in Hinblick auf bestehende Kritik gegenüber dem Modell des Teilkaufes – auf die rechtlichen „Risiken“ der neuen Vertragskonstruktionen eingegangen (siehe dazu die Punkte 5.2.ff). Auch wenn sich die beschriebenen Modelle in ihren Vertragskonstruktionen teils stark unterscheiden, handelt es sich im Wesentlichen zumindest um dieselben Fragestellungen und Themen, die es zu beleuchten gilt.

In der Folge wird auf die aktuell konkret von Bewohner:innen, Banken und Investor:innen aufgegriffenen Rechtsthemen eingegangen und diese in rechtlicher Hinsicht beurteilt.

5.1 Die Absicherung des „Zuhauses“

Ein besonderes Anliegen der Bewohner:innen ist – trotz (teilweisem) Verkauf ihrer Immobilie – in dieser wohnen bleiben zu können, so lange sie möchten. Anbieter:innen reagieren auf dieses Bedürfnis regelmäßig mit grundbücherlichen Absicherungen. Durch die Verbücherung wird das bestehende Recht in der Immobilie wohnen zu dürfen, für jedermann sichtbar und schützt die Bewohner:innen vor einem Erlöschen des Rechts durch gutgläubigen Erwerb der Liegenschaft durch einen Dritten.

Neben einer Verbücherung des die Nutzung rechtfertigenden Vertrages (zB. des Mietvertrages), verzichten die meisten Anbieter:innen auf das Recht einer ordentlichen Kündigung dieses Vertrages. So lange die Bewohner:innen das geschuldete monatliche Entgelt (zB. Mietzins) bezahlen, ist das Recht der Bewohner:innen, die verkaufte Immobilie zu bewohnen, „geschützt“ bzw. kann dieses Recht von den Anbieter:innen nicht beendet werden.⁵⁶

5.2 Immobilienertragssteuer

Ein weiteres besonderes Anliegen der Bewohner:innen ist das Thema Immobilienertragssteuer.

Gewinne⁵⁷ aus der Veräußerung von Liegenschaften unterliegen seit 1.4.2012 grundsätzlich der Einkommensteuerpflicht.

Die zuvor geltende (10-jährige) Spekulationsfrist wurde 2012 abgeschafft, hat aber noch für sogenannte „Altgrundstücke“ – das sind im Wesentlichen diejenigen Grundstücke, die vor dem 31.3.2002 angeschafft wurden – Bedeutung. Für diese Altgrundstücke fingiert das Gesetz Anschaffungskosten in Höhe von 86% des Verkaufserlöses und verpflichtet damit zu einer Versteuerung von (nur) 14% des Verkaufserlöses. Beim aktuell geltenden Steuersatz von 30% ergibt sich dadurch

⁵⁶ Einige Anbieter:innen beschränken ihre Kündigungsmöglichkeiten im Wesentlichen auf die „wichtigen“ Kündigungsgründe des §30 MRG.

⁵⁷ = Veräußerungserlös minus Anschaffungskosten.

eine Einkommenssteuer von 4,2 % des Verkaufserlöses. Steuerpflichtigen Verkäufer:innen steht es frei in die Regelbesteuerung zu optieren.

Sehr häufig kommt die Steuerbefreiung nach § 30 Abs 2 Z 2 EStG (Herstellerbefreiung) zur Anwendung, wonach Gewinner aus der Veräußerung eines selbst hergestellten Gebäudes von der Steuer befreit sind. Der Grund und Boden bleibt steuerpflichtig.

Die Hauptwohnsitzbefreiung (wonach sowohl das Gebäude, als auch Grund und Boden steuerfrei wären) spielt im Gegensatz dazu eine sehr geringe Rolle, da die Bewohner:innen im Regelfall ihren Hauptwohnsitz nicht aufgeben und damit ein Tatbestandselement des § 30 Abs 2 Z 1 EStG fehlt.

Im Zusammenhang mit den in dieser Arbeit gegenständlichen Modellen des „Vollkaufes und Rückvermietung“ ist für verkaufende Bewohner:innen besonders reizvoll, dass zum Zeitpunkt des Verkaufes konkret meist noch (fast) keine ImmoEST anfällt. Dies ergibt sich daraus, dass beim Modell des Vollkaufes zum Zeitpunkt der Transaktion zwar die gesamte Liegenschaft verkauft, aber „nur“ ein Kaufpreis in Höhe von etwas über 50% des Wertes der Immobilie ausbezahlt wird und somit dem Verkäufer zufließt. Gemäß dem Zuflussprinzip gilt lediglich der zufließende Kaufpreisteil minus den anzusetzenden Kosten als steuerpflichtiger Gewinn.

Wie oben erwähnt, kommt häufig die Regelung iZm sogenannten „Altgrundstücken“ zur Anwendung. In diesen Fällen liegt die Steuerpflicht „automatisch bei EUR 0, denn Bewohner:innen können 86% (fiktive Anschaffungskosten) vom zum Verkaufszeitpunkt zufließenden Kaufpreis (jedenfalls unter 86%) in Abzug bringen. Die „restliche“ Steuerlast entsteht erst mit Zufluss der 2. Kaufpreirate. Dieser Zeitpunkt liegt regelmäßig in unmittelbarem Zusammenhang mit dem „Freiwerden“ der Immobilie, somit mit Ableben oder Auszug der Bewohner:innen.

Beim Teilverkauf sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten nur verhältnismäßig anzusetzen.

Zusammengefasst ist Folgendes festzuhalten:

- Sehr häufig greifen die Vorzüge der Altgrundstücke, wodurch zum Ankaufszeitpunkt keine Steuer zu entrichten ist.

-
- Die Hauptwohnsitzbefreiung spielt keine große Rolle, die Herstellerbefreiung ist sehr relevant und befreit Bewohner:innen regelmäßig von der Steuerpflicht hinsichtlich des Gebäudeteils.
 - Aufgrund des Zuflussprinzips ist lediglich der zum Verkaufszeitpunkt zufließende Kaufpreisteil anzurechnen, weshalb die Steuerlast bei den Vollverkauf- und Rückmietlösungen zu diesem Zeitpunkt oft bei null liegt.

5.3 Zivilrechtliche Einordnung – Miete vs Leasing vs Kredit

Die zivilrechtliche Einordnung der gegenständlichen Vertragskonstrukte ist wesentlich für eine weitere rechtliche Prüfung. Die österreichische Rechtsordnung sieht verschiedene Vertragstypen und -formen vor und regelt diese teils mittels zwingender Normen. Im Falle neuer Vertragskonstrukte, welche der Gesetzgeber zum Zeitpunkt der Normenformulierung noch nicht kannte, ist eine zivilrechtliche Einordnung oft sehr schwierig und verlangt umfangreiche Prüfungen.

5.3.1 Abgrenzung Miete vs Leasing (Nutzungsüberlassung)

Gegenstand des Leasings ist die Gebrauchsüberlassung einer fremden Sache. Darin zeigt sich schon die Nähe zu den im ABGB geregelten Bestandverträgen. Die Abgrenzung im Einzelfall ist oftmals nur schwierig vorzunehmen, insbesondere zwischen dem sogenannten Operating – Leasing und der Miete.⁵⁸ Zur Verhinderung einer Umgehung des Mietrechtsgesetzes (MRG) geht die Rechtsprechung bei Immobilienleasingverträgen vom Überwiegen mietvertraglicher Elemente aus.⁵⁹

Für die Klärung der Frage ob konkret ein Miet- oder Leasingvertrag vorliegt, ist ein „Überwiegen der mietvertraglichen Elemente“ iSd Rsp zu prüfen. Aufgrund der Neuheit der Modelle und der in der Literatur anerkannten Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Miete und Leasing bleibt hier offen, ob die beschriebenen

⁵⁸ Schopper/Skarics (2014), Das Leasinggeschäft 1/136 in ÖBA, Band VII.

⁵⁹ Cerha zu 2 Ob 196/11d, immolex 2012, 177. Vgl zum Immobilienleasing Schopper/Skarics in BVR VII2 Rz 1/382 ff mwN.

Verträge jeweils als Miet- oder Leasingvertrag einzustufen sind. Einige Punkte können dazu allerdings allgemein festgehalten werden:

- Die Hauptleistungspflicht der klassischen (Finanzierungs-)Leasinggeber:innen besteht darin, den Leasingnehmer:innen (einmalig / anfänglich) Gebrauch zu verschaffen. Es treffen sie in der Regel daher gar keine Instandhaltungspflichten, vielmehr sind die Leasingnehmer:innen zur Instandhaltung und auch zur Reparatur (Instandsetzung) verpflichtet.

In diesem Punkt unterscheiden sich die angebotenen Modelle. Die konkreten Pflichten der Anbieter:innen umfassen teilweise auch erhebliche Instandsetzungs- und -haltungspflichten wie zB die Erhaltung der Wärmebereitungsgeräte, die Behebung ernster Schäden, die Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner:innen und gehen sohin über die erstmalige Gebrauchsüberlassung hinaus. Damit liegt ein Überwiegen der mietvertraglichen Elemente iSd Rechtsprechung nahe.

- Als weiteres Wesenselement wird außerdem die Sach- und Preisgefahr durch die Leasingnehmer:innen angesehen. Leasingnehmer:innen müssen auch bei zufällig eintretenden Gebrauchsbeeinträchtigungen das volle Leasingentgelt entrichten.

Bei den Modellen mit „Rückmietung“ ist dies nicht der Fall, sofern § 1104 ABGB nicht ausgeschlossen wurde, da bei der Miete von unbeweglichen Sachen nach § 1096 ABGB 2 Satz den Mieter:innen ein Bestandzinsminderungsrecht zusteht, sodass das Risiko des zufälligen Untergangs / Unbrauchbarkeit zu Lasten der Vermieter:innen geht.

- Die Gegenleistung der Leasingnehmer:innen besteht darin, fortlaufend die Leasingraten zu bezahlen. Beim Finanzierungsleasing sollen dadurch (allenfalls in Kombination mit Abschlagszahlungen) die Gesamtinvestitionskosten der Leasinggeber:innen beglichen werden (Amortisation der Kosten). Da die Höhe der Leasingraten anhand der Gesamtinvestitionskosten und der Leasingvertragsdauer berechnet werden, werden Leasingverträge üblicherweise

auf bestimmte Zeit abgeschlossen, wobei den Leasingnehmer:innen kein ordentliches Kündigungsrecht zukommt.⁶⁰

Bei sämtlichen der dargestellten Modelle der Liegenschaftsverkäufe ohne Aufgabe des Eigenheims sind die Bewohner:innen zur ordentlichen Kündigung berechtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die dargestellten Modelle, durch Abweichen von den oben genannten Punkten von der üblichen Gestaltung eines Finanzierungsleasings abweichen können. Aufgrund der Neuheit der Modelle und der in der Literatur anerkannten Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Miete und Leasing bleibt hier offen, ob die beschriebenen Verträge jeweils als Miet- oder Leasingvertrag einzustufen sind.

Hinsichtlich der Verträge iZm dem Gesamtverkauf und Rückmiete sprechen mehrere Argumente für einen Mietvertrag und nicht einen Leasingvertrag. Ein Element in Richtung Leasing ist allenfalls in einer Gesamtschau zwischen Kauf- und Mietvertrag in der Kaufpreisgestaltung dahingehend zu sehen, dass sich ein (Teilkaufpreis) der Bewohner:innen am zukünftigen Wert der Liegenschaft orientiert und die Bewohner:innen damit die Sach- und Preisgefahr der Immobilie mittragen.

Entsprechend der Ausführungen in Punkt 5.4 kommt dieser Frage in regulatorischer Hinsicht nur eingeschränkte Bedeutung zu.

5.3.2 *Kreditgewährung*

Selbst wenn ein Leasingvertrag vorliegen sollte, kann daraus noch nicht auf das Vorliegen eines Kredits geschlossen werden. Leasinggeber:innen kreditieren zwar durch Vorfinanzierung des Leasingobjektes den Leasingnehmer:innen den Gebrauch eines Wirtschaftsgutes, allerdings reicht dies nicht für das Vorliegen eines Kreditvertrages.

Dies ergibt sich schon daraus, dass bei keinem der Modelle des Liegenschaftsverkaufs ohne Aufgabe des Eigenheims eine Kreditvaluta zugezählt oder

⁶⁰ Schopper/Skarics (2014), Das Leasinggeschäft 1/103 in ÖBA, Band VII.

zumindest zum Abruf zur Verfügung gestellt wird, was aber den Kreditvertrag auszeichnet.⁶¹

Zwar findet, unter dem Rechtsgeschäft des Liegenschafts(teil)kaufs, jeweils ein Geldfluss von den Käufer:innen an die Bewohner:innen als Verkäufer:innen statt, dieser Geldfluss dient allerdings der (teilweisen) Begleichung einer Kaufpreisschuld. Diesen Betrag müssen die Bewohner:innen unter keinen Umständen an die Käufer:innen zurückzahlen.

*„Zum Wesen des Darlehensvertrages gehört [aber gerade] die Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Rückgabe ebenso vieler Sachen derselben Gattung und Güte, wie er als Darlehensvaluta erhalten hat. Ist das Erhaltene nicht zurückzustellen, liegt kein Darlehensvertrag vor, sondern zB ein Kaufvertrag mit Vorauszahlung des Kaufpreises“.*⁶²

Aus diesem Grund liegt zwischen den Anbieter:innen und den Bewohner:innen kein Darlehensvertrag und auch kein Darlehen vor. Es kann auch kein Sachdarlehen angenommen werden, da den Bewohner:innen keine Sache in ihr Eigentum überlassen wird und diese nicht eine Sache gleicher Gattung, sondern dieselbe Sache zurückgeben müssen.⁶³

Kreditverträge sind jene Darlehensverträge, die als Gegenstand Geld haben und entgeltlich sind (entgeltliche Gelddarlehensverträge).⁶⁴ Mangels Vorliegens eines Darlehensvertrags liegt somit auch kein Kreditvertrag zwischen den kaufenden Anbieter:innen und den Bewohner:innen vor.

Damit übereinstimmend wird auch in der Lehre festgehalten, dass selbst das *„Finanzierungsleasing [...] sohin nicht als Kredit- oder Darlehensvertrag zu qualifizieren [ist], wenngleich diesem doch beachtliche kreditvertragliche Elemente innewohnen“*.⁶⁵ Dies gilt grundsätzlich auch für das *sale-and-lease-back* Modell,

⁶¹ Schopper/Skarics (2014), Das Leasinggeschäft 1/103 in ÖBA, Band VII.

⁶² Aichberger-Beig in Kletečka/Schauer, ABGB-ON, § 983 (Stand 1.3.2019, rdb.at), Rz 12.

⁶³ a.a.O.

⁶⁴ a.a.O.

⁶⁵ a.a.O.

sofern hier tatsächlich ein Verkauf des Leasingguts mit anschließender „Rückmiete“ vorliegt.

Abweichendes würde nur gelten, sofern das *sale-and-lease-back* als Kombination aus Darlehensvertrag und Sicherungsübereignung einzustufen wäre. Dies wäre dann der Fall, wenn Hauptzweck die Überlassung von Kapital zur Rückzahlung wäre oder wenn das Eigentum an der Immobilie am Ende der Laufzeit des Nutzungsvertrags (durch den eine Rückzahlung der Darlehensvaluta erfolgen soll) automatisch wieder an die Leasingnehmer:innen / Sicherungsgeber:innen zurückfallen sollte.

Dass die Anbieter:innen den Bewohner:innen kein Darlehen geben, ergibt sich bereits aus den bisherigen Ausführungen (siehe Punkt 4). Ebenso wenig ist vorgesehen, dass die Zahlungen der monatlichen Miete (bzw des Gebrauchsentgeltes) die „Darlehensschuld“ tilgen und mit erfolgter Tilgung die Liegenschaft an die Bewohner:innen zurückfallen soll.

Aus diesen Gründen handelt es sich bei den beschriebenen Modellen um kein *sale-and-lease back* Modell, das als eine Kombination aus Darlehensvertrag und Sicherungsübereignung einzustufen wäre.

Selbst wenn man eine Finanzierungsfunktion bejaht, sind die Modelle der Liegenschaftsankäufe ohne Aufgabe des Eigenheims entsprechend der gemachten Ausführungen, nicht als Kredit- oder Darlehensgewährung zu qualifizieren.

5.4 Aufsichtsrechtliche Einordnung

Eine der relevantesten juristischen Fragestellungen iZm den gegenständlichen Modellen ist, ob die Bewohner:innen einerseits oder die Verkäufer:innen andererseits im Zusammenhang mit den dargestellten Modellen erlaubnispflichtige Geschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes (BWG) betreiben.

5.4.1 Keine erlaubnispflichtigen Geschäfte

Der Betrieb der in § 1 Abs. 1 BWG genannten Geschäfte bedarf der Konzession der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), nicht aber der Betrieb der in § 1 Abs. 2 BWG genannten Geschäfte.

Das Kreditgeschäft ist in §1 Abs.1 BWG genannt und bedarf daher einer Bankkonzession. Bei der Definition des Kreditgeschäfts knüpft das Gesetz an zivilrechtlichen Kategorien an, indem es „Geldkreditverträge“ und „Gelddarlehen“ erfasst.

Das Leasing-Geschäft hingegen ist nicht in § 1 Abs. 1 BWG genannt, sondern eben in § 1 Abs. 2 BWG, und sohin kein nach dem BWG konzessionspflichtiges Geschäft. Eine gewerbsmäßige Haupttätigkeit als Vermieter:in stellt überhaupt kein Bankgeschäft (weder nach § 1 Abs. 1 BWG noch nach § 1 Abs. 2 BWG) dar.⁶⁶

In regulatorischer Hinsicht ist das Leasinggeschäft in Österreich somit ein freies Gewerbe und Leasingunternehmen unterliegen als Finanzinstitute grundsätzlich nur in wenigen Punkten, wie zB dem Meldewesen, dem Bankwesengesetz (BWG).⁶⁷ Denn wer kein Kreditinstitut ist und berechtigt ist, eine oder mehrere der in § 1 Abs. 2 BWG genannten Geschäfte (somit also zB das Leasing-Geschäft) gewerbsmäßig durchzuführen, gilt (sofern er diese als Haupttätigkeit betreibt) als Finanzinstitut. Finanzinstitute unterliegen eben nur dann dem BWG, wenn die konkrete Norm des BWG dies ausdrücklich anordnet.⁶⁸

5.4.2 *Kein Kreditgeschäft iSd 1 Abs 1 Z 3 BWG*

Ein wesentliches Kriterium der beschriebenen Modelle des Vollkaufs und Rückvermietung⁶⁹ ist, dass im Rahmen des Kaufvertrags ein Teil des Kaufpreises, durch die Bewohner:innen „kreditiert“ wird. Es stellt sich daher die Frage, ob die Bewohner:innen dadurch Kreditgeschäfte betreiben.

Dies ist – nicht nur aufgrund der oben angestellten Überlegungen zum Kredit- und Darlehensbegriff – sondern auch deshalb zu verneinen, da die Kreditierung eines

⁶⁶ Schopper/Skarics, Das Leasinggeschäft 1/136 in ÖBA, Band VII.

⁶⁷ Fric in Podoschek (2017), Praxishandbuch Leasing.

⁶⁸ a.a.O.

⁶⁹ Nicht die Teilkaufl-Modelle, weil beim Teilkaufl zuerst nur ein Teil der Liegenschaft angekauft und der entsprechende Kaufpreis sofort zur Gänze ausbezahlt wird.

Kaufpreisteils als Nebenabrede zu einem Hauptvertrag erfolgt, nämlich als Nebenabrede zum Liegenschafts Kaufvertrag.⁷⁰

Für die Bewohner:innen kommt hinzu, dass diese, als Privatpersonen, typischerweise in diesem Zusammenhang nicht gewerblich handeln, was ebenfalls Voraussetzung für das Vorliegen eines Bankgeschäfts wäre. Denn die Bewohner:innen verkaufen ihre Immobilien im Rahmen ihres privaten Handelns. Privates Handeln erfüllt unter der Prämisse, dass keine weitere bzw. nicht mehr als gelegentliche (wie dies "im privaten oder geschäftlichen Verkehr vorkommt") Leistungserbringung erfolgt, nicht den Nachhaltigkeitsbegriff des § 2 Abs 1 UstG. Daher ist das Handeln üblicherweise nicht als gewerblich zu qualifizieren.⁷¹

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass im Rahmen der Liegenschaftsverkäufe ohne Aufgabe des Eigenheims weder die Anbieter:innen (Käufer:innen), noch die Bewohner:innen (Verkäufer:innen) ein Kreditgeschäft iSd § 1 Abs1 Z 3 BWG betreiben.

5.4.3 *Leasinggeschäft, Gewerberecht und Bankwesengesetz*

Auch in aufsichtsrechtlicher Hinsicht ist die Abgrenzung von Vermietung und Leasing mitunter schwierig.

Liegt bloß eine Zurverfügungstellung von Räumen für Wohnzwecke (ohne Nebendienstleistungen, auch als „Mietshausbesitz“ bezeichnet) vor, handelt es sich um eine nicht der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit. Wesentlich hierfür ist, dass lediglich Räume für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, ohne dass gleichzeitig damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Ein Bankgeschäft stellt eine Haupttätigkeit als Vermietung ohnehin nicht dar.⁷²

⁷⁰ Nach Ansicht des VwGH liegt ein Kreditgeschäft in derartigen Situationen dann vor, wenn sich die Einräumung der Verfügungsgewalt über einen bestimmten Geldbetrag nicht als Nebenabrede zu einem Hauptvertrag wie etwa zu einem Kaufvertrag darstellt, sodass die Krediteinräumung ohne ursächlichen Zusammenhang mit einem anderen Rechtsgeschäft die Krediteinräumung selbst das Hauptgeschäft ist; siehe dazu BVwG W148 2000371-1.

⁷¹ BVwG, Erkenntnis (2014), W148 2000371-1.

⁷² Schopper/Skarics, Das Leasinggeschäft 1/136 in ÖBA, Band VII.

Doch selbst das Leasing-Geschäft ist nicht in § 1 Abs. 1 BWG genannt, sondern eben in § 1 Abs. 2 BWG, und daher kein nach dem BWG konzessionspflichtiges Geschäft.

In regulatorischer Hinsicht ist das Leasinggeschäft in Österreich somit ein freies Gewerbe und Leasingunternehmen unterliegen als Finanzinstitute grundsätzlich nur in wenigen Punkten dem Bankwesengesetz (siehe dazu oben Punkt 5.4.1).

Selbst wenn das Leasing-Geschäft – und nicht bloß das Geschäft der Wohnraum-Vermietung – betrieben würde, bestünde kein Konzessionserfordernis unter dem BWG, sondern würde lediglich ein freies Gewerbe betrieben.

5.4.4 *Beurteilung der BaFin (Deutschland)*

Wie unter Punkt 4.5. dargelegt, wurde das Teilkaufmodell unter anderem von der deutschen BaFin im März 2023 heftig kritisiert. Heftige Gegenkritik und das Urgieren einiger Anbieter:innen führte zu einem Prüfungsverfahren der BaFin zur Frage, ob die Immobilienteilkauf-Geschäfte als „Kreditgeschäfte“ nach § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KWG zu bewerten sind. Die Frage nach dem Vorliegen erlaubnispflichtiger Geschäfte wurde nicht abschließend beantwortet. Festgestellt wurde, dass es sich um Einzelfallprüfungen handle. *„Je deutlicher der Anbieter eigentümertypische Verantwortung für die Immobilie übernimmt, desto weniger spricht für ein Kreditgeschäft“*, so die BaFin zu IMMO.info.⁷³ Wann eine „eigentümertypische Verantwortung“ vorliegt wird nicht genau konkretisiert, allerdings ist davon auszugehen, dass die Beteiligung der Miteigentümer an Instandhaltungsmaßnahmen und an den Pflichten zur energetischen Sanierung dazugehören.⁷⁴ In vielen Fällen lag diese Kostentragung nach einem (Teil)verkauf ausschließlich beim Verkäufer. In Reaktion auf die Beurteilung der BaFin übernehmen einige Anbieter:innen heute zumindest Teile der Instandhaltungsmaßnahmen. Engel & Völkers Liquid-Home gab dazu in einer Pressemitteilung vom 27.11.2023 bekannt, dass sie sich *„anteilig an Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der teilverkauften*

⁷³ IMMO.info gemeinnützige GmbH, URL: <https://immo.info/news/bafin-teilverkauf-erlaubnis/> und <https://immo.info/pressemitteilungen/bafin-prueft-immobilien-teilverkauf/> – abgerufen am 24.1.2024.

⁷⁴ a.a.O.

Immobilien“ beteiligten, „was maßgeblich zum Werterhalt und der Wertsteigerung des Eigentums“ beitrage.

5.5 Rücktrittsrechte

Im nachfolgenden Abschnitt wird ergründet, ob den Bewohner:innen sondergesetzliche Verbraucher:innen-Rücktrittsrecht vom Kauf- und / oder Mietvertrag (bzw. Gebrauchsüberlassungsvertrag) zukommen.

5.5.1 Rücktritt nach § 3 KSchG

Wenn ein Vertrag zwischen Konsument:innen und Unternehmer:innen außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens abgeschlossen wurde, liegt ein sogenanntes „Auswärtsgeschäft“ (früher auch „Haustürgeschäft“) vor. In der Regel können Konsument:innen innerhalb von 14 Tagen von einem Auswärtsgeschäft zurücktreten.

Dieses Rücktrittsrecht steht Verbraucher:innen aber dann nicht zu, wenn sie selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer (oder dessen Beauftrag:in) zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat. Es bedarf dazu keiner rechtsgeschäftlichen Erklärung, ausreichend ist ein Verhalten der Verbraucher:innen, „welches dem Unternehmer gegenüber zum Ausdruck bringt, dass der Verbraucher in Verhandlungen zwecks Abschlusses eines bestimmten Rechtsgeschäftes treten will“.⁷⁵

Soweit der Autorin bekannt, treten die jeweiligen Bewohner:innen alle – in Beantwortung von Werbung – mit den Anbieter:innen in Kontakt. „Allgemeine Werbung durch den Unternehmer schließt die Anbahnung eines Geschäftes durch den Verbraucher nicht aus. So bahnt auch dann der Verbraucher und nicht der Unternehmer das Geschäft an, wenn der Verbraucher auf ein Inserat des Unternehmers reagiert“.⁷⁶

⁷⁵ Krejci in Rummel ABGB, 3. Auflage, § 3 KSchG (Stand 1.1.2002, rdb.at), Rz 23f.

⁷⁶ a.a.O.

Soweit die „Kontaktanbahnung“ – wenn auch in Beantwortung von allgemeiner Werbung – stets durch die Bewohner:innen erfolgt, ist ein Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG auszuschließen.

5.5.2 *Rücktritt nach § 8 FAGG*

Das Bundesgesetz über Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz – FAGG) gilt gemäß dessen § 1 Abs 2 Z 6 nicht für Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen. Das FAGG ist somit in Bezug auf die beschriebenen Modelle nicht anwendbar.

5.5.3 *Rücktritt nach § 8 FernFinG*

Das Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz – FernFinG ist schon deshalb nicht anwendbar, da regelmäßig gar kein Fernabsatzvertrag vorliegt. Darunter versteht man einen Vertrag, der unter ausschließlicher Verwendung eines oder mehrerer Fernkommunikationsmittel im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems der Unternehmer:innen abgeschlossen wird. Fernkommunikationsmittel wiederum ist jedes Kommunikationsmittel, das ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Unternehmer:innen und der Verbraucher:innen für den Fernabsatz einer Dienstleistung zwischen den Parteien eingesetzt werden kann. Ziel des einschlägigen Rücktrittsrechts ist es, trotz des fehlenden persönlichen (physischen) Kontakts zwischen den Vertragspartner:innen eine wohlüberlegte Vertragsentscheidung der Verbraucher:innen zu ermöglichen.⁷⁷

Solche physischen Kontakte liegen nach den von den Anbieter:innen und Bewohner:innen erteilten Informationen immer vor Vertragsunterzeichnung vor. Konkret findet zB. Bei RuhestandPlus bereits nach einem ersten Informationstelefonat ein persönlicher Termin statt. LiquidHome bestreitet die ersten Schritte digital, spätestens für die Immobilienbewertung besucht ein der Anbieterin zurechenbarer Gutachter die anzukaufende Liegenschaft und Verkäufer:innen. Zudem werden

⁷⁷ RV 467 BlgNR 22. GP 1.

die Verträge meist im Rahmen eines persönlichen Notartermins unterschrieben, bei dem Anbieter:innen und Bewohner:innen persönlich anwesend sind.

Lediglich eine Anbieterin gab bekannt, Immobilienankäufe unter ausschließlicher Verwendung eines oder mehrerer Fernkommunikationsmittel im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems der Unternehmer:innen abzuschließen. In diesen Fällen wäre die Anwendung des § 8 FernFinG gesondert zu prüfen, wobei auch in diesen Fällen zu bezweifeln bleibt, ob es sich überhaupt um Finanzdienstleistungen im Sinne des FernFinG handelt.

5.5.4 Rücktritt nach § 30a KSchG

Da es sich bei den Bewohner:innen üblicherweise um Konsument:innen iSd Konsumerschutzgesetzes (KSchG) handelt, stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit dessen einzelner (Schutz)Bestimmungen.

In seinem § 30a sieht das KSchG ein Rücktrittsrecht des Verbrauchers bei Immobiliengeschäften vor. Dieses Rücktrittsrecht gilt allerdings nur dann, wenn Verbraucher:innen die Vertragserklärung am selben Tag abgeben, an dem sie das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt haben. Da dies gegenständlich nicht der Fall ist, steht ein solches Rücktrittsrecht ebenfalls nicht zu.

Dies ist auch im Einklang mit der Wertung des § 30a KSchG. Ausgang der Regelung des §30a war die Überrumpelungssituation bei Massenbesichtigungen. Die Regierungsvorlage geht dabei von folgendem typischen Sachverhalt aus: Bei einem von Immobilienmakler:innen vereinbarten Besichtigungstermin – an dem, auch angesichts der starken Nachfrage, mehrere Interessent:innen teilnehmen – werden Interessent:innen veranlasst, sofort ein Angebot zu unterschreiben, das die Makler:innen dann ihren Auftraggeber:innen überbringen. Eine solche Situation liegt gerade nicht vor, da die Bewohner:innen nicht mit anderen um die Immobilie konkurrieren – diese ist ohnehin in ihrer alleinigen Verfügungsbefugnis und besteht somit aus Sicht der Verbraucher:innen kein zeitlicher Druck, sich gegen andere Interessent:innen durchzusetzen.

Dies gilt unsumme, als nur jene geschützt werden, die ihre „Erklärung unter dem Eindruck der ersten Besichtigung abgeben; wer das Objekt bereits kennt und nur

anlässlich einer Massenbesichtigung den Vertrag unterschreibt, kann sich nicht auf § 30a berufen“.⁷⁸

5.5.5 Rücktritt nach § 12 iVm § 26 VKrG

Weiters stellt sich die Frage, ob allenfalls ein Rücktrittsrecht der Bewohner:innen nach dem VKrG vorliegt. Für die Beantwortung dieser Frage ist zu prüfen, ob im Verhältnis zwischen Anbieter:innen und Bewohner:innen ein Verbraucherkreditvertrag vorliegt. Wenn auch regelmäßig die Verbraucher:inneneigenschaft erfüllt ist, ist das Vorliegen eines Verbraucherkreditvertrages bereits auf Grund der obigen Ausführungen zu verneinen, weil bei sämtlichen Modellen keine Kredite, sondern Kaufpreise (teilweise) ausbezahlt werden.

Unter das Verbraucherkreditgesetz (VKrG) fallen aber nicht nur Kreditverträge, sondern auch sonstige sogenannte Finanzierungshilfen. Prima vista könnten die gegenständlichen Vertragsmodelle als Finanzierungshilfen angesehen werden (siehe dazu die Ausführungen im übernächsten Absatz). In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nach Ansicht von *Schopper/Skarics* und auch *Heinrich/Pendl* nicht von einer Anwendbarkeit des VKrG auf Liegenschaften und sohin Immobilienleasingverträge auszugehen ist.⁷⁹

Folgt man dieser von *Schopper/Skarics* und auch *Heinrich/Pendl* geäußerten Ansicht, ist als Zwischenergebnis festzuhalten, dass die Bestimmungen des VKrG sohin gar nicht auf die gegenständlichen Verträge, die eben unbewegliche Sachen betreffen, anwendbar sind.

Ungeachtet dessen wird das Konzept der Finanzierungshilfen im gegenständlichen Kontext nachfolgend näher beleuchtet: Unter den Begriff der Finanzierungshilfen fallen unter anderem die unter dem Schlagwort „*Verbraucherleasingverträge*“ zusammengefassten Verträge.

⁷⁸ Krejci in Rummel ABGB³ § 30a KSchG (Stand 1.1.2002, rdb.at), § 30a KschG Rz 12.

⁷⁹ Schopper/Skarics in Fenyves/Kerschner/Vonkilch zu § 26 VKrG, S 527; sowie Heinrich/Pendl in Schwimann/Kodek zu § 26 VKrG, § 26 Rz 5 unter Berufung darauf, dass Leasingverträge über unbewegliche Sachen, die nach dem 20. März 2016 geschlossen bzw. gewährt wurden, die Ausnahmebestimmungen nach § 4 Abs 2 Z 6 und 7 anzuwenden seien.

Das sind solche, bei denen Unternehmer:innen Verbraucher:innen eine Sache⁸⁰ entgeltlich zum Gebrauch überlassen und im Vertrag selbst oder in einem gesonderten Vertrag zusätzlich ein „Erwerbselement“ vereinbart ist. Diesfalls komme dem Vertrag eine Finanzierungsfunktion zu. Das ist dann der Fall, wenn

- die Verbraucher:innen zum Erwerb der (geleaste) Sache verpflichtet sind,
- die Unternehmer:innen von den Verbraucher:innen den Erwerb der (geleaste) Sache verlangen können,
- die Verbraucher:innen bei Beendigung des Vertrags das Recht haben, die (geleaste) Sache zu einem bestimmten Preis zu erwerben, und sie, falls sie dieses Recht nicht ausüben, den Unternehmer:innen gegenüber dafür einzustehen haben, dass die Sache diesen Wert hat, oder
- die Verbraucher:innen den Unternehmer:innen bei Beendigung des Vertrags für einen bestimmten Wert der (geleaste) Sache einzustehen haben, ohne dass ihnen das Recht eingeräumt wird, diese Sache zu erwerben.

Lediglich die erste und die zweite Fallgruppe stammen aus der dem VKrG zu Grunde liegenden europäischen Richtlinie.

In der ersten Fallgruppe sind den Verbraucher:innen bezüglich des Erwerbes keine Dispositionsmöglichkeiten eingeräumt, sie müssen die Sache erwerben. Derartige Verpflichtungen zum Erwerb der Liegenschaft sind den Liegenschaftsverkaufsmodellen ohne Aufgabe des Eigenheims fremd.

In der zweiten Fallgruppe können nur die Unternehmer:innen darüber disponieren, ob die Sache von den Verbraucher:innen zu erwerben ist. Es liegt hier also die Dispositionsmöglichkeit ausschließlich bei den Unternehmer:innen, so dass hier die Verbraucher:innen zum Erwerb der Sache zumindest jederzeit verpflichtet werden könnten. Ob die Unternehmer:innen von dieser Gestaltungsbefugnis Gebrauch machen, steht in ihrem Belieben.

⁸⁰ Der Wortlaut des Gesetzes macht keinen Unterschied zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen.

Die Modelle des Liegenschaftsankaufs ohne Aufgabe des Eigenheimes sehen eine derartige Dispositionsmöglichkeit der Anbieter:innen (nämlich, dass Bewohner:innen am Ende der Laufzeit des Mietvertrags die Immobilie zu erwerben haben) nicht vor.

Weder die Teilkauftmodelle, noch die Rückmietverkauf-Modelle verpflichten Bewohner:innen dazu, für irgendeinen Wert der Liegenschaft einzustehen; dies selbst dann nicht, wenn den Bewohner:innen im Einzelfall ein Rückkaufrecht zugestanden wird.

Allerdings hat die Rechtsprechung auch in der Vergangenheit bereits § 26 VKrG analog angewendet: Beim KFZ-Leasing mit Kilometergeldabrechnung kam der OGH zum Schluss, das wirtschaftliche Restwertrisiko würde letztlich weitgehend auf Leasingnehmer:innen überwältzt.⁸¹ Darin unterscheidet sich der Vertrag von einem normalen Bestandvertrag, „weil dem Leasinggeber zu Lasten des Leasingnehmers Risiken abgenommen werden, die er sonst bei einem reinen Nutzungsvertrag bzw bei einem Bestandvertrag zu tragen hätte“.

Zwar kann argumentiert werden, dass auch bei den beschriebenen Modellen wirtschaftlich gesehen letztlich eine teilweise Abwälzung des Restwertrisikos dadurch erfolgt, dass Verbraucher:innen an einer negativen Wertentwicklung der Immobilie partizipieren, ein zu niedriger Restwert also zu ihren Lasten ginge. Dennoch bestehen erhebliche Unterschiede zu jenem Fall, in dem das VKrG analog angewendet wurde; nämlich:

- selbst dann, wenn sich das die Verbraucher:innen treffende Restwertrisiko materialisiert, diese kein „eigenes frisches“ Geld nachschießen müssen, sondern lediglich einen geringeren Kaufpreis (nämlich weniger als 100 % des heutigen Werts) unter dem Kaufvertrag erhalten,

und

- es sich um Nutzungsverträge betreffend eine unbewegliche Sache handelt, während es sich beim Kilometergeld Leasing-Modell um eine bewegliche

⁸¹ OGH 4 Ob 24/15f, 24.03.2015.

Sache handelte und für solche beweglichen Sachen die Anwendung des VKrG außer Streit steht.

Diese Umstände sprechen gegen eine Vergleichbarkeit des Falles, in dem das VKrG analog angewendet wurde. Unter dem Gesichtspunkt, dass es sich bei den gegenständlichen Vertragskonzepten um neuartige Modelle handelt, die bei der Gesetzeswerdung des VKrG und des HIKrG (siehe nachfolgend) noch nicht bedacht wurden, kann letztlich eine analoge Anwendung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß Abs. 3 § 26 VkrG den Verbraucher:innen das Recht zum Rücktritt vom Vertrag nach § 12 VKrG bei jenen Leasingverträgen, die von der Richtlinie nicht erfasst werden (also den Konstellationen nach § 26 Abs. Z 3 und 4), nicht zukommen soll. Dem folgend würde selbst bei analoger Anwendung des VKrG kein Rücktrittsrecht der Verbraucher:innen von den abgeschlossenen Kauf- oder auch Nutzungs- bzw. Mietverträgen entstehen.⁸²

Im Übrigen war (bis zum Inkrafttreten des HIKrG) selbst bei jenen Anwendungsfällen, die dem Anwendungsbereich der Richtlinie unterfallen würden und daher ein Rücktrittsrecht der Verbraucher:innen vorsehen würden, gemäß § 12 Abs 6 VKrG die Anwendung der Bestimmungen über das Rücktrittsrecht für hypothekarisch gesicherte Kredite ausgeschlossen.

Dafür wurden folgende Begründungen genannt: *„In der Praxis dienen Hypothekarkredite neben der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen primär der Finanzierung von Liegenschaftskäufen. Diese Verträge werden regelmäßig mit einer Treuhandkonstruktion abgewickelt, was im Falle eines Rücktrittsrechts des Kreditnehmers insofern zu praktischen Problemen führen würde, als der Treuhänder in das Rücktrittsgeschehen nicht einbezogen ist. Dazu kommt, dass der durch ein Rücktrittsrecht verursachte Unsicherheitsfaktor zu einem Spannungsverhältnis mit der umgehend gebotenen Eintragung in das Grundbuch führen würde. Zudem*

⁸² In der Literatur wird teilweise vertreten, dass in jenen Fällen, in denen ein Rücktrittsrecht besteht und eine Sale-and-Lease-Back-Transaktion vorliegt, das Rücktrittsrecht auch den Kaufvertrag umfassen würde.

können auch die Vorteile eines Rücktrittsrechts die frustrierten Aufwendungen für die Vorbereitung eines Hypothekarkredits nicht aufwiegen, zumal bei Hypothekarkrediten das Erfordernis eines Übereilungsschutzes in weitaus geringerem Ausmaß besteht“.

Auch die gegenständlichen Modelle werden regelmäßig mit einer Treuhandkonstruktion abgewickelt; im Zuge dessen werden diverse Grundbuchseintragungen vorgenommen. Unterstellt man, dass auch bei sonstigen Verfügungen über Rechte an unbeweglichen Sachen (und nicht nur bei der Aufnahme eines Hypothekarkredits) das Erfordernis eines Übereilungsschutzes in wesentlich geringerem Ausmaß besteht, lassen sich die oben genannten historischen Wertungen des Gesetzgebers gegen ein VKrG-Rücktrittsrecht auch auf die hier gegenständlichen Verträge übertragen.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen das VKrG, wie beispielsweise die Verletzung von vorvertraglichen Informationspflichten oder Verletzung im Hinblick auf Bonitätsprüfungen nach dessen § 28 VKrG zu sanktionieren sind. Danach sind Verstöße, die nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung bilden oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht sind, als Verwaltungsübertretung einzustufen. Verstöße können darüber hinaus insbesondere mit zivilrechtlichen und lauterkeitsrechtlichen Sanktionen oder einer Unterlassungsklage nach § 28a Abs 1 KSchG sanktioniert werden (zB Schadenersatz wegen Verletzung von Schutzgesetzen).

Abschließend ist zu hinterfragen, ob die Anbieter:innen – bei Anwendbarkeit des VKrG – als Kreditvermittler:innen einzustufen wären. Kreditvermittler:in ist, wer nicht als Kreditgeber:in handelt und

- Verbraucher:innen Kreditverträge oder sonstige Kreditierungen vorstellt oder anbietet
- Verbraucher:innen bei anderen als den in Z 1 genannten Vorarbeiten zum Abschluss von Kreditverträgen oder sonstigen Kreditierungen behilflich ist oder
- für Kreditgeber:innen Kreditverträge mit Verbraucher:innen abschließt oder bei sonstigen Kreditierungen für die Kreditgeber:innen handelt.

Die Verbraucher:innen werden nicht Partei eines Kreditvertrags, vielmehr werden lediglich die Anbieter:innen Kreditnehmer:innen unter einem Kreditvertrag. Schon deshalb können Anbieter:innen keine der vorgenannten Tätigkeiten in Bezug auf Kredite vornehmen. Aus den gleichen Erwägungen wird auch eine Vermittlung von Krediten iSd §1 Abs 1 Z 18 BWG ausscheiden. In Bezug auf eine allfällige, dem VKrG (analog) unterfallende sonstige Kreditierung (Finanzierungshilfe) treten Anbieter:innen selbst als „Kreditgeber:innen“ auf und sind daher ebenso nicht als Kreditvermittler:innen einzustufen.

5.5.6 Rücktritt gemäß HIKrG

Auch das Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG) knüpft an Verbraucherkreditverträge und sonstige Finanzierungshilfen an.

Wie bereits erörtert, besteht noch am meisten Nähe zum Leasinggeschäft. In der Literatur werden Immobilienleasingverträge mit Verbraucherbeteiligung nicht als Verbraucherkredite, sondern als entgeltliche (sonstige) Finanzierungshilfen im Sinne des § 26 Z 2 HIKrG eingestuft.⁸³

Für die Anwendung des 26 HIKrG ist aber Voraussetzung, dass

- die den Verbraucher:innen gewährte Finanzierung (bzw die daraus bestehenden Ansprüche der Unternehmer:innen gegen die Verbraucher:innen) hypothekarisch besichert werden (§ 26 Z 1) oder
- die Verträge dem Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten (an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat) dienen (§ 26 Z 2).

Dies ist aus den nachfolgend dargestellten Gründen zu verneinen:

Die Finanzierungshilfe für den Erwerb von Eigentum, die den Bewohner:innen zugutekommt, dient gerade nicht dem Erwerb von Eigentumsrechten an einer

⁸³ Tamerl in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage. zu § 26 HIKrG.

unbeweglichen Sache durch die Bewohner:innen, sondern ist eine Konsequenz der Aufgabe ihrer Eigentumsrechte an der unbeweglichen Sache.

Ein Erwerb von Eigentumsrechten erfolgt nicht durch die Verbraucher:innen, sondern durch die Anbieter:innen.

§ 26 Z 2 kommt hier nicht zur Anwendung, da dieser auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts durch die Verbraucher:innen abzielt. Wesentlich ist nämlich der Verwendungszweck der Finanzierungshilfe. Die Finanzierungshilfe muss auf den Immobilienerwerb gerichtet sein.⁸⁴

Eben so wenig liegt ein Fall des § 26 Z 1 vor, da die Ansprüche der Unternehmer:innen (also der Anbieter:innen) gegen die Bewohner:innen, die aus der gewährten Finanzierungshilfe resultieren, nicht hypothekarisch besichert werden.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass Immobilienverzehrcredite gemäß gesetzlicher Regelung (§ 5 Abs 2 Z 4 HIKrG)) grundsätzlich nicht unter den Anwendungsbereich des HIKrG fallen. Art 3 Abs 2 lit a WIKr-RL und § 2 Abs 15 HIKrG definieren Immobilienverzehrcredite als Kreditverträge, *„bei denen der Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kreditauszahlung vornimmt und im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt, und erst nach dem Tod des Verbrauchers oder dem endgültigen Auszug des Verbrauchers aus der Wohnimmobilie eine Rückzahlung fordern kann, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Kreditvertrag zu kündigen“*. Gemäß Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a ist diese Form von Krediten vom Anwendungsbereich der Hypothekarkredit-Richtlinie ausgenommen. Damit übereinstimmend sieht das HIKrG vor, dass der 2. Abschnitt des HIKrG nicht für Kredite gilt, die Immobilienverzehrcredite sind.⁸⁵

Zusammenfassend fallen die gegenständlichen Modelle, wenn man dem Wortlaut des HIKrG folgt, mangels hypothekarischer Besicherung der Unternehmer:innen,

⁸⁴ Tamerl in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage. zu § 5 HIKrG.Rz 11.

⁸⁵ § 5 Abs 2 Z 4 HIKrG.

sowie mangels Zweckbestimmung des an die Bewohner:innen ausgekehrten „Kredits“, für den Immobilienerwerb nicht in dessen Anwendungsbereich.

Offen bleibt, ob ein Gericht allenfalls eine analoge Anwendung des HIKrG bejahen würde. Selbst wenn man, in wirtschaftlicher Betrachtungsweise, Kauf- und Mietvertrag in einen Immobilienverzehrcredit „umwandeln“ würde, wäre nicht der gesamte Anwendungsbereich des HIKrG eröffnet.

Das HIKrG beinhaltet nämlich für diese Kreditform des Immobilienverzehrcredits (lediglich) eigene Sonderregelungen hinsichtlich Werbung und Informationspflichten. Die Werbung hat zwecks Vermeidung von Irreführung die Anforderung von Redlichkeit und Eindeutigkeit zu erfüllen. § 28 HIKrG, „*Immobilienverzehrcredite*“, sieht in der vorvertraglichen Phase vonseiten des Kreditgebers dazu entsprechende Informationspflichten zu den jeweiligen Hauptmerkmalen, Risiken und Kosten des Kredits vor.⁸⁶ Die Bestimmungen über das Rücktrittsrecht der Verbraucher:innen nach HIKrG, dem engere Grenzen als jenem des VKrG gesteckt sind (beispielsweise insofern, als es spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags, unabhängig von der Informationerteilung,⁸⁷ erlischt) sind auf Immobilienverzehrcredite nicht anwendbar.

5.6 KIM-VO

In den Anwendungsbereich der KIM-VO fallen private Wohnimmobilienfinanzierungen. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Kreditnehmer:innen natürliche Personen im Sinne des KSchG sind. Im konkreten Fall sind Kreditnehmer:innen der Bankfinanzierung jedoch die Anbieter:innen, bei dem es sich gerade nicht um Konsument:innen, sondern um Unternehmer:innen handelt.

Als Wohnimmobilienfinanzierungen gelten laut KIM-VO Darlehen und sonstige Fremdkapitalfinanzierungsvereinbarungen, die für den Bau oder Erwerb von Wohn- oder Gewerbeimmobilien bestimmt sind.

⁸⁶ Aufderklamm, Praxishandbuch HIKrG, S3.

⁸⁷ Tamerl in Schwimann/Kodek, Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage. zu 13 HIKrG, Rz 18.

Selbst wenn es sich bei den gegenständlichen Kaufverträgen zwischen Anbieter:innen und Bewohner:innen nicht um Kaufverträge, sondern um Kreditverträge handeln sollte (dazu Punkt 5.3. und 5.4.), liegen per se noch keine Kredite für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien vor.

Oftmals wird die Liegenschaft von Bewohner:innen verkauft, um die aus dem Verkauf freigesetzte Liquidität für nicht mit der Immobilie in Zusammenhang stehende Ausgaben zu verwenden, wie etwa Reisen, oder die finanzielle Unterstützung von Kindern zum Beispiel.

Selbstverständlich ist nicht ausgeschlossen, dass die freigesetzten Mittel beispielsweise für Maßnahmen iZm der verkauften Liegenschaft stehen. Der Begriff „Bau“ ist *„nicht eng zu lesen und umfasst neben Neubauten auch Bautätigkeiten für Zwecke der Erneuerung oder des Aus- oder Zubaus wesentlicher Teile von Gebäuden“*. Es bedarf daher jeweils einer Einzelfallbeurteilung, ob ein Kredit für den Bau von Wohnimmobilien vorliegt.

Nur dann, wenn dies der Fall wäre, und der Kaufvertrag in eine Fremdkapitalfinanzierungsvereinbarung umgewandelt werde, läge ein Kreditvertrag vor, der dem Anwendungsbereich der KIM-VO unterfallen würde.

Im Übrigen wurde – diese Ansicht unterstützend – auch bereits im Zuge des Begutachtungsprozesses zur KIM-VO vereinzelt darauf hingewiesen, dass Immobilienverzehrcredite nicht in den Anwendungsbereich der KIM-VO fallen sollen.⁸⁸

5.7 Grenzen der Privatautonomie

Die Privatautonomie gilt als zentrales Prinzip der Rechtsgeschäfte. Grundsätzlich steht es den Parteien daher frei, Geschäfte zu schließen, denen eine Äquivalenzstörung innewohnt. Da dies manchmal nicht zu sachgerechten Lösungen führen würde, ist die Privatautonomie sondergesetzlich eingeschränkt. Von zentraler Relevanz diesbezüglich sind im österreichischen Recht insbesondere § 879 ABGB,

⁸⁸ Wirtschaftskammer Österreich (2022), URL: https://www.wko.at/service/t/28_STN_WKOe_kim-v_200520222.pdf– abgerufen am 25. September 2023.

§ 934 ABGB (die *laesio enormis*) sowie Einschränkungen nach dem KSchG und §864a ABGB.

Im nachfolgenden wird untersucht, ob die Festlegung der Hauptleistungspflichten der gegenständlichen Verträge den Anforderungen des § 879 ABGB, § 934 ABGB (die *laesio enormis*) genügt.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die Anbieter:innen ihre Vertragswerke beim Ankauf einer Vielzahl von Immobilien verwenden. Daher ist zu erwarten, dass die Rechtsprechung die Vertragswerke als Vertragsformblätter einer AGB-Kontrolle unterwerfen wird. Folglich ist auch das Einschreiten eines Verbands (insbesondere der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte oder des Vereins für Konsumenteninformation) nicht unwahrscheinlich. Verbandsprozesse bergen das große Risiko, dass in diesen jedenfalls keine geltungserhaltende Reduktion vorgesehen ist, sodass eine beanstandete Klausel gänzlich unwirksam wäre.

Auch ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass es nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH)⁸⁹ nur ausnahmsweise zulässig ist, eine für nichtig erklärte Klausel durch eine dispositive nationale Vorschrift zu ersetzen. Diese Möglichkeit besteht nach der Rechtsprechung des EuGH nur dann, wenn der Vertrag, welcher die für nichtig erklärte Klausel enthält, nach der Streichung der betroffenen Klausel nach nationalem Recht nicht Fortbestehen könnte und sohin die Nichtigkeitserklärung der Klausel zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen würde, die für die Verbraucher:innen besonders nachteilige Folgen hätte, so dass diese dadurch geschädigt würden.

Selbst wenn es zu keiner AGB-Kontrolle käme, wird im Einzelfall die Sittenwidrigkeit einzelner Vertragsbestimmungen vor dem Hintergrund der wesentlichen Risiken für die Verkäufer:innen zu prüfen sein.

Da dabei jedoch auf den konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände abgestellt werden müsste, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine generell gültige Aussage dazu getroffen werden.

⁸⁹ EuGH, Urteil vom 08.12.2022, C-625/21 (RS Gupfinger).

Die nachfolgenden Ausführungen in Bezug auf ausgewählte Vertragsklauseln sind als allgemeine Leitlinien für die Beurteilung derartiger Einzelfälle zu verstehen, welche stets auch die Einzelfallumstände zu berücksichtigen haben.

5.7.1 *Wucher*

Ein Vertrag ist nichtig, wenn jemand den Leichtsinns, die Zwangslage, Verstandeschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung einer/eines anderen dadurch ausbeutet, dass sie/er sich oder einer/m Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren lässt, deren Vermögenswert zu dem Wert der Leistung in auffallendem Missverhältnis steht. Wucher hat daher folgende Tatbestandsmerkmale:

- objektives Wertmissverhältnis
- Willensmangel bzw Schwäche bei der Bewucherten/beim Bewucherten
- Ausnützen durch die/den Wucherer

Maßgeblich für das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Zur Frage der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung siehe nachfolgenden Punkt 5.7.2.

Eine Vertragsanfechtung wegen Wuchers setzt ua ein auffallendes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung voraus; ein solches kann erst aufgrund einer Gesamtbetrachtung des Einzelfalls festgestellt werden.⁹⁰

Eine Pauschalaussage in Bezug auf die beschriebenen Modelle ist daher nicht möglich.

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass das gesamte Vertragswerk, dh sowohl der Kauf-, als auch der Nutzungs- bzw Mietvertrag, als Einheit zu betrachten und für eine umfassende Prüfung heranzuziehen sind.

⁹⁰ OGH 2.9.2020, 3 Ob 62/20v.

5.7.2 *Laesio enormis*

Während beim Wucher (§ 879 Abs 2 Z 4) zur groben inhaltlichen Äquivalenzstörung auch eine gravierende Störung in der Willensbildung der/s Bewucherten treten muss, knüpft § 934 lediglich an ein krasses objektives Wertmissverhältnis an: *laesio enormis* liegt vor, wenn der gemeine Wert der Gegenleistung nicht einmal die Hälfte des gemeinen Werts der eigenen Leistung ausmacht.⁹¹ Das Wertmissverhältnis beurteilt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.⁹²

Die Folgen der *laesio enormis* wirken *ex tunc*, die wirksame Aufhebung des Vertrages würde somit zur Rückabwicklung Zug um Zug führen.⁹³

Beim Modell des Gesamtkaufes wird zwar die gesamte Liegenschaft von den Anbieter:innen erworben, zum Zeitpunkt des Ankaufes wird jedoch nur ein Teil des Kaufpreises ausbezahlt. Die ausständig bleibende 2. Kaufpreisrate ist nicht oder nicht gänzlich grundbücherlich gesichert und ist zudem bei einigen Modellen höhenmäßig zum Ankaufszeitpunkt noch nicht bestimmt.⁹⁴ Aus diesen Gründen stellt sich die Frage nach dem *laesio enormis*-Risiko vor allem im Falle einer Insolvenz der Anbieter:in oder auch wenn die Liegenschaft an Wert verliert. Dadurch könnte sich der Umstand ergeben, dass Bewohner:innen im Ergebnis weniger als die Hälfte des Wertes Ihrer Immobilie⁹⁵ für deren Verkauf erhalten.

Eine abschließende Beurteilung ist an dieser Stelle nicht möglich. Denn hinsichtlich Kaufpreisgestaltung und Wertäquivalenz unterscheiden sich die betrachteten Modelle sehr stark in ihren vertraglichen Formulierungen.

Festgehalten werden können aber folgende Argumente, welche bereits nach dem Wortlaut gegen eine Anfechtung nach § 934 ABGB sprechen:

⁹¹ Gruber in Kletečka/Schauer, ABGB-ON, § 934 Rz 5f.

⁹² a.a.O.

⁹³ Reischauer in Rummel/Lukas § 934 Rz 119; Perner in Schwimann/Kodek4 § 934 Rz 17.

⁹⁴ Die 2. Kaufpreisrate berechnet sich bei einigen Anbieter:innen ua. Am zukünftigen Wert der Liegenschaft.

⁹⁵ Zum Ankaufszeitpunkt.

- Garantierte oder sofort erfolgte Auszahlung eines Kaufpreis(anteils), welcher zumindest bei 50% des Wertes der Liegenschaft liegt.
- Verkauf aus besonderer Vorliebe: Die Möglichkeit des im eigenen Zuhause wohnen zu bleiben stellt wohl eine derartige besondere Vorliebe dar. Diese Möglichkeit stellt einen Teil der Gegenleistung dar.
- Kenntnis des wahren Wertes: Einige Anbieter:innen kaufen „nur zu gutachterlich festgestellten Preisen“. Soweit die Bewohner:innen in Kenntnis des Gutachtens waren, scheidet eine Anfechtung nach § 934 ABGB aus, denn die Kenntnis der/s Verkürzten über den wahren Wert der Sache schließt eine Anfechtung wegen *laesio enormis* ausdrücklich aus (§ 935 dritter Halbsatz).⁹⁶

Beim Teilkaufoptionsmodell hingegen stellt sich diese Frage nicht, da nur ein Teil der Liegenschaft angekauft und auch ein diesem Teil entsprechender Kaufpreis sofort bezahlt wird. Allerdings könnte man beim Teilkaufoptionsmodell in Frage stellen, ob der vereinbarte Mietzins die Grenzen der Privatautonomie überschreiten könnte, da ein in etwa für die gesamte Liegenschaft angemessener Zins für die Nutzung eines Teils⁹⁷ dieser Liegenschaft vereinbart wird.

5.7.3 Mietrechtliche Grenzen

Bei den gegenständlichen Verträgen, welche die Bewohner:innen (nach Verkauf der Liegenschaft) zur lebenslangen Nutzung des Wohnraumes bzw. Kaufobjektes berechtigen, handelt es sich (jedenfalls beim Vollverkauf mit anschließender Rückmietung) um Mietverträge. Auch wenn die Verträge, welche die jeweilige Nutzung rechtfertigen nicht ausdrücklich als Mietvertrag bezeichnet sind, ist die (analoge) Anwendbarkeit der teils zwingenden mietrechtlichen Bestimmungen nicht ausgeschlossen.

⁹⁶ Die Anwendung des § 934 kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden; er ist jedoch dann nicht anzuwenden, wenn jemand erklärt hat, die Sache aus besonderer Vorliebe, um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen; wenn er, obgleich ihm der wahre Wert bekannt war, sich dennoch zu dem unverhältnismäßigen Wert verstanden hat.

⁹⁷ Beim Teilkaufoptionsmodell bleiben die Bewohner:innen Miteigentümer.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein Bundesgesetz aus dem Jahr 1981 über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Es ist das Nachfolgegesetzbuch zum 1929 wiederverlautbarten Mietengesetz, welches bis zum 31. Dezember 1981 in Geltung stand. Das MRG enthält zahlreiche mietrechtliche Bestimmungen, die meist dem Schutz der Mieter:innen dienen. Praktisch besonders relevant sind die Erhaltungspflichten der Vermieter:innen (§ 3), die Festlegung von Mietzinsobergrenzen (§§ 16 ff, 26) und der Kündigungsschutz (§§ 29 ff).

Grundsätzlich ist das MRG auf sämtliche Mietverträge über (Geschäfts- oder) Wohnräumlichkeiten in seinen vollen Zügen anzuwenden sofern nicht ein Vollaushmetatbestand erfüllt ist. Ist ein Teilaushmetatbestand erfüllt, kommen die Bestimmungen des MRG teilweise zur Anwendung. Es besteht die Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes (§ 1 Abs. 2 bis 5 MRG) widerlegt werden kann. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes trifft in der Regel die Vermieter:innen.

Nachdem mit Vollanwendbarkeit des MRG für die Anbieter:innen überwiegend negative Rechtsfolgen einhergehen und insbesondere der Richtwertmietzins mit den von den Anbieter:innen veranschlagten monatlichen Mietzinsen nicht zu vereinbaren wäre, schränken die Anbieter:innen bereits ihre Akquise- und Ankaufprofile entsprechend ein.⁹⁸

Im Fokus der Anbieter:innen liegen klassische „Einfamilienhäuser“, welche die Ausnahmebestimmung nach § 1 Abs 2 MRG erfüllen:

Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

Ebenso relevant sind Wohnungseigentumsobjekte, auf welche das MRG gemäß § 1 Abs 4 Z 3 nur teilweise anzuwenden ist:

⁹⁸ Ergebnis telefonischer Rückfragen.

Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Zusammengefasst machen die Anbieter:innen einen „großer Bogen“ um Objekte, welche im Vollenwendungsbereich des MRG liegen, anzuwenden ist regelmäßig das ABGB, das MRG, wenn überhaupt, nur teilweise. Demnach sind insbesondere die zwingenden Bestimmungen zum Richtwertmietzins und Kündigungsschutz der Mieter:innen regelmäßig irrelevant.

5.8 Kapitalerhaltung

Das Konzept der Kapitalaufbringung und Kapitalerhaltung ist weitgehend von zwingendem Recht geprägt und folgt auch hinsichtlich einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) dem Aktienrecht. Eine der wichtigsten Bestimmungen zum Schutz der Gläubiger:innen ist das Verbot der Einlagenrückgewähr (§§ 82 f GmbHG).

Unzulässig ist jeder Vermögenstransfer von einer Gesellschaft zu Gesellschafter:innen in Vertragsform oder auf andere Weise, welche die Gesellschafter:innen aufgrund des Gesellschaftsverhältnisses zulasten des Vermögens der Gesellschaft bevorteilt. Die Kapitalerhaltungsvorschriften erfassen somit jede unmittelbare oder mittelbare Leistung an Gesellschafter:innen, welcher keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht und die wirtschaftlich das Vermögen der Gesellschaft verringert.

Zur Prüfung eines Verstoßes gegen das Verbot der Einlagenrückgewähr ist einerseits zu prüfen, ob ein Leistungsaustausch zwischen Gesellschafter:innen einerseits und Gesellschaft andererseits vorliegt und ob dieser Leistungsaustausch einem Drittvergleich standhält.

5.8.1 Leistungsaustausch zwischen verbundenen Unternehmen

Die jeweiligen Fremdkapitalaufnahmen für Liegenschaftsankäufe finden durch die jeweils ankaufende Gesellschaft statt (nachfolgend auch die „Erwerbengesellschaft“).

Sofern und soweit die aufgenommenen Fremdmittel von der Erwerbengesellschaft für die Zahlung (i) des Kaufpreises und (ii) der damit verbundenen Nebenkosten, wie etwa Grunderwerbsteuer etc. verwendet werden, liegt keine Leistung an einen Gesellschafter und auch gar kein Leistungsaustausch zwischen verbundenen Unternehmen vor. Derartige Zahlungsflüsse von der Erwerbengesellschaft sind daher unter dem Gesichtspunkt der Kapitalerhaltungsvorschriften nicht zu beanstanden.

Sofern Sicherheiten durch ein Konzernmitglied gestellt werden, und diese Sicherheitenbestellung durch die (direkten oder indirekten) Gesellschafter:innen der jeweiligen Erwerbengesellschaft – und nicht durch Schwester- oder Tochtergesellschaften – erfolgt, findet ebenfalls kein Leistungsaustausch in einem *up-stream* oder *side-stream* Verhältnis statt, sodass auch eine derartige Sicherheiten-gewährung mit dem Verbot der Einlagenrückgewähr im Einklang steht.

Ein *side-stream*-Leistungsaustausch findet im Zusammenhang mit Liegenschaftsankäufen meist insofern statt, als die Erwerbengesellschaft ihrer Schwestergesellschaft eine erfolgsabhängige Pauschalgebühr in Höhe von 2-5 % des Verkehrswerts der angekauften Liegenschaft für sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Ankauf der jeweiligen Liegenschaft bezahlt.

5.8.2 *Drittvergleich*

Das Verbot der Einlagenrückgewähr verbietet nicht grundsätzlich jede Art von Geschäft zwischen einer Gesellschaft und ihren Gesellschafter:innen bzw deren Tochtergesellschaften. Erlaubt sind fremdübliche Leistungsbeziehungen zwischen Schwestergesellschaften. Um festzustellen, ob es sich um einen Fall der verbotenen Einlagenrückgewähr handelt, ist sohin ein Dritt- bzw Fremdvergleich durchzuführen. Letztlich handelt es sich bei der Frage, ob die Vergütung der Leistung angemessen und drittvergleichsfähig ist, (auch) um eine wirtschaftliche Frage.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Erwerbengesellschaften meist selbst kein Personal haben und zur Akquise von Liegenschaften, zur Besorgung der dafür notwendigen Finanzierung sowie Strukturierung und Abwicklung des jeweiligen Ankaufs auf ihre Schwestergesellschaft (in der Folge die „Dienstleistungsgesellschaft“) und

deren Personal zurückgreifen. Hintergrund ist einerseits eine gewünschte gesellschaftsrechtliche Separierung zwischen Dienstleistung und Immobilieneigentum, um unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten anbieten zu können (Beteiligung am Wertzuwachs des Immobilienportfolios und/oder der Dienstleistungsgesellschaft). Andererseits spielen steuerliche und gewerberechtliche Themen eine Rolle.

Darunter fallen nach Auskunft der untersuchten und befragten Anbieter:innen folgende Tätigkeiten, die für die Erwerbengesellschaften erbracht werden: Bereitstellung des Lösungsansatzes/-angebots, Akquise, Qualifikation und Kommunikation mit den Verkaufsinteressent:innen, Bereitstellung und Koordination eines Netzwerks an Expert:innen (Rechtsanwält:innen, Steuerberater:innen, Gutachter:innen, finanzierende Banken); Erstellung der Kaufangebote und der Kauf- und Mietverträge in Abstimmung mit den jeweiligen Dienstleister:innen, administrative Koordination der Transaktion einschließlich der Finanzierung.

Neben den Personalkosten entstehen der Dienstleistungsgesellschaft Reisekosten, insbesondere der Sales und Finance Mitarbeiter:innen sowie weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit den von ihnen erbrachten Tätigkeiten, wie etwa externe Kosten für Werbemaßnahmen sowie für Datentools (Bewertung der Liegenschaften) und Softwarekosten (CRM). Im Übrigen werden auch solche Leistungen von den Dienstleistungsgesellschaften erbracht, die mit der Vermittlung eines Hypothekendarlehens und der Vermittlung des Kaufes einer Liegenschaft sowie eines Mietvertrags vergleichbar sind.

Wenngleich es sich bei der Fremdüblichkeit der dafür berechneten Honorare (primär) um eine wirtschaftliche Fragestellung handelt und diese hier sohin nicht abschließend beantwortet werden kann, ergeben sich bereits aus den für Makler geltenden Vorschriften und dem üblichen Geschäftsverkehr Anhaltspunkte für die Angemessenheit und somit Drittvergleichsfähigkeit:

Sowohl für Immobilienmakler:innen, als auch für die Vermittlung von Hypothekendarlehen ist das Maklergesetz (MaklerG) anzuwenden. Gemäß dessen § 6 ff steht den Makler:innen eine Provision zu. Die Angemessenheit der konkreten Provision ergibt sich aus der üblichen Praxis und spezifischen Bundesminister-Verordnungen. Sowohl aus der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche

Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler („Makler-VO“), als auch aus der Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft über Standesregeln für Kreditvermittlung („Kreditvermittler-VO“) ergeben sich jedenfalls Anhaltspunkte für die Angemessenheit:

- Provision für die Vermittlung der Liegenschaft: Die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung des Kaufes einer Liegenschaft darf grundsätzlich 3 % des Wertes nicht übersteigen. Dieser „Wert“ ist gemäß § 15 der Makler-VO nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis für das Objekt zu berechnen und umfasst somit den gesamten Kaufpreis, der von den Anbieter:innen für die Liegenschaft bezahlt wird. Ein etwaig zu einem späteren Zeitpunkt auszahlender Teilkaufpreis ist miteinzurechnen.

Je nach konkreter Wertsteigerung und endgültigem Kaufpreis scheinen ca 3% des heutigen Wertes der Liegenschaft als angemessene Vergütung.

- Provision für die Vermittlung des Kredites für den Ankauf der Liegenschaft: Gemäß Kreditvermittler-VO darf die Provision des Vermittlers bis zu 5% der vermittelten Kreditsumme betragen. Entsprechendes gilt grds. auch für die Vermittlungsprovision eines Immobilienkredites.

Sofern die Vermittlung des Hypothekendarlehens im Zusammenhang mit einer Vermittlung des Kaufs einer Liegenschaft steht, darf die Provision oder sonstige Vergütung für die Vermittlung eines Hypothekendarlehens den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.⁹⁹

Die Darlehenssumme beträgt – je nach konkreten Anbieter:innen – zwischen 50 und 80% des heutigen Wertes bzw. Kaufpreises der Liegenschaft. Daraus ergibt sich eine nach der Makler-VO zulässige Vergütung in Höhe von 1 – 1,6 % des heutigen Werts der Liegenschaft (50 % * 2 % bis 80 % * 2 %).

- Weiters steht nach Makler-VO grds. auch für die Vermittlung eines Mietvertrags eine Provision bis zu 3% zu. Aufgrund des gesellschaftsrechtlichen Zusammenhangs zwischen ankaufender und vermittelnder Gesellschaft (meist

⁹⁹ § 17 Makler-VO.

wirtschaftlich als Einheit zu betrachten), wäre hier allerdings zu bedenken, ob eine allfällige Provision als unüblich und nicht drittvergleichsfähig anzusehen ist. Zudem ist nicht auszuschließen, dass ein Gericht die Tatsache der Personenidentität zwischen Verkäufer:innen und Mieter:innen als Anlass sieht, eine etwaige, zusätzliche Provision für die Vermittlung der Mieter:innen als unüblich anzusehen.

Allein die Summe der zulässigen Vergütungen, nämlich für die Vermittlung der Liegenschaft als Kaufobjekt und des Kredites, rechtfertigen eine im Wege der side-stream-Vergütung fließende Provision in Höhe von 5% des heutigen Wertes der Liegenschaft.

Vor dem Hintergrund, dass die Dienstleistungsgesellschaften neben den konkreten Vermittlungsleistungen auch viele weitere Leistungen – wie oben aufgelistet – erbringen, ist davon auszugehen, dass die konkreten Provisionen zwischen den Schwestergesellschaften einem Drittvergleich standhalten und nicht als unüblich anzusehen sind.

6. Relevanz und Lösungsansatz

Die obigen Kapitel (siehe vor allem Punkt 0.) legen deutlich dar, dass die Nachfrage für die gegenständlichen Modelle zur Freisetzung gebundener Mittel besteht und konstant wächst. Ebenso zeigen die rechtlichen Ausführungen des 5. Kapitels erhebliche (Rechts)Unsicherheit im Zusammenhang mit den angebotenen Produkt- und Vertragsmodellen. Neben den typischen unternehmerischen Zielen sind rechtskonforme Vertragswerke für Anbieter:innen ein wesentlicher Faktor für wirtschaftlichen Erfolg und somit das langfristige Bestehen der neuen Modelle.

6.1 Relevanz von Rechtssicherheit und Transparenz

Die Auswirkungen etwaiger Rechtsverstöße und somit der rechtlichen Auslegung könnten weitgehend und für sämtliche Stakeholder fatal sein. Neben Schadenersatzansprüchen haben Anbieter:innen und Banken insbesondere die Nichtigkeit und Rückabwicklung der Verträge zu fürchten. Bereits entstandene Nebenkosten sowie sonstige, interne Kosten wären frustriert und würden höchst wahrscheinlich zur Insolvenz der meisten Anbieter:innen führen. Eine aufsichtsrechtliche Regulierungspflicht würde für die Anbieter:innen das Ende des Immobilien-(Teil)kaufs in den aktuellen Formen bedeuten.

Nicht zuletzt erwähnt seien Sanktionen, welche ein, wenn auch unbeabsichtigter, Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Regelungen nach sich ziehen könnte. In Umsetzung der eher offen formulierten europäischen Vorgaben¹⁰⁰ sanktioniert zum Beispiel § 30 Z 4 HIKrG sämtliche Verstöße gegen die in § 9 Abs 1 bis 7 normierten Pflichten des Kreditgebers mit Verwaltungsstrafen von bis zu € 10.000,-.¹⁰¹ Sollten die gegenständlichen Modelle als Kreditgeschäfte eingeordnet und die Anwendbarkeit des HIKrG bejaht werden, würden unter anderem diese Rechtsfolgen schlagend, wenn zum Beispiel Kreditgeber:innen die Kreditwürdigkeit der Verbraucher:innen nicht entsprechend bewerten, Dokumentations- oder Aufbewahrungspflichten verletzt oder Kredite trotz fehlender Voraussetzungen gewährt

¹⁰⁰ Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (WIKr-RL) und Richtlinie über Verbraucherkreditverträge (VKr-RL 2008).

¹⁰¹ Hofer (2020), Hypothekar- und Immobilienkreditverträge mit Verbrauchern [Seite 108].

würden. Die Auseinandersetzung mit den rechtlichen „Problemthemen“ ist für Anbieter:innen somit wesentlich und unerlässlich.

Als zweite Vertragspartei sind auch Bewohner:innen an mehr Rechtssicherheit interessiert. Vor dem Hintergrund, dass (nahezu) sämtliche Nebenkosten von den Anbieter:innen getragen werden, scheint es, als beschränke sich das Risiko der Bewohner:innen auf die angeblich nicht zwingend nötige, eigene rechtliche und steuerliche Beratung. Genau hier liegt in der Praxis eines der gravierendsten Probleme, es mangelt nicht nur an einer umfassenden rechtlichen Transparenz, sondern auch an kundenorientierten Aufklärungen der Bewohner:innen.

Für Senior:innen ist es schwer bis unmöglich, ohne Hilfe herauszufinden, welches Modell zur Verrentung ihrer Immobilie für sie passt, welche Rechte und Pflichten mit den Verträgen einhergehen und welche Anbieter:innen das beste Angebot machen. Das zeigte ein Praxistest von Stiftung Warentest im Sommer 2022.¹⁰² Auch Frau Dr. Eder-Gitschthaler, Mitglied des Bundesrates und Landesobfrau des Salzburger Seniorenbundes, meint in einer telefonischen Befragung vom 11. Dezember 2023, es handle sich *„bei den neuen Vertragsmodellen um komplexe Konstrukte, welche weder per Gesetz noch durch entsprechende Rechtsprechung genau geregelt sind und jede Menge Pflichten und Risiken mit sich bringen können. Die verkaufenden Bewohner:innen werden vor allem über die Anbieter:innen informiert und nehmen, insbesondere aus Kostengründen, maximal eine recht oberflächliche, zusätzliche Rechtsberatung in Anspruch. Die möglichen Risiken werden selten umfassend betrachtet.“* Um die verkaufenden Konsument:innen ausreichend zu schützen sei *„die Klarstellung und Offenlegung der konkreten Rechte und auch Pflichten, welche auf Bewohner:innen zukommen könnten, nötig.“* Im Ergebnis sei es, nach Renate Daum, für Senior:innen *„oft sehr schwer nachzuvollziehen, wie die angebotenen Beträge zustande kommen.“* Ebenso sind sich Anbieter:innen¹⁰³ einig, dass die meisten Bewohner:innen die Produkte rechtlich nicht umfassend durchblicken. Prof. Dr. Julius Reiter meint dazu, dass bereits *„aus der Betätigung von Verbraucher:innen am Kapitalmarkt“* bekannt sei,

¹⁰² Renate Daum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 143.

¹⁰³ Telefonische Befragungen Anbieter:innen, u.a. RuhestandPlus am 19.10.2023 und E&V Liquid Home am 22.01.2024.

„welchen Verständnishorizont der durchschnittliche Verbraucher mitbringt, was Verbraucher von Anbietern in puncto Aufklärung und Beratung erwarten und für eine informierte Entscheidung benötigen.“¹⁰⁴ Nicht außer Acht zu lassen ist die psychische Belastung, welche Senior:innen im Zusammenhang mit einer (drohenden) Rückabwicklung ausgesetzt sein könnten.¹⁰⁵

Zusammengefasst ist neben einer klaren Gesetzeslage und transparenten Verträgen eine umfassende rechtliche Aufklärung entscheidend, um sicherzustellen, dass Konsument:innen in der Lage sind, informierte Entscheidungen über Vertragsabschlüsse zu treffen und ihre Rechte gegenüber Unternehmern vollständig zu verstehen.

Ein besonderes Bedürfnis an Klarheit haben auch Kreditinstitute, welche den Anbieter:innen den bei Ankauf auszahlenden Betrag sowie die Ankaufsnebenkosten größtenteils finanzieren. Schon aus regulatorischen Gründen sind Banken gezwungen sich mit diesen Vertragswerken auseinander zu setzen, bevor derartige Ankäufe finanziert werden können.

Zuletzt erwähnt seien staatliche Behörden, wie insbesondere die Finanzmarktaufsicht (FMA). Wie bereits dargelegt (siehe Punkt 5.4), sind keine klaren aufsichtsrechtlichen Verstöße der Anbieter:innen zu erkennen. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich auch die europäischen Aufsichtsbehörden damit befassen werden müssen. Die deutsche BaFin hat sich bereits mehrmals geäußert (siehe Punkt 4.5). Die österreichische FMA hielt sich bis dato noch zurück. Auf eine Interviewanfrage vom 20.11.2023 antwortete Herr Dr. Peter Wanek, Abteilung Verfahren und Recht, FMA, es falle ihm „iZm Investitionen in Immobilien und der gesetzlichen Zuständigkeit der FMA, nur die Abgrenzungsfrage ein, ob es sich um eine „Veranlagung“ iSd KMG handelt oder nicht.“ Es ist davon auszugehen, dass sich die FMA im Gegensatz zur BaFin (noch) nicht umfassend mit den neuen Modellen beschäftigt hat und aktuell (noch) keinen aufsichtsrechtlichen Verstoß vermutet.

¹⁰⁴ Julius Reiter in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 136.

¹⁰⁵ Renate Daum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 146.

Entsprechend diesen Ausführungen gibt es in Deutschland bereits Stimmen, welche die aktuelle Situation der Rechtsunsicherheit als „*nicht hinnehmbar*“¹⁰⁶ bezeichnen und erkennen, dass die bestehenden Vorschriften dem Marktgeschehen nicht (mehr) gerecht zu werden scheinen und ein gesetzlicher Rahmen notwendig oder sogar „*zwingend und dringend erforderlich*“ ist.¹⁰⁷

6.2 Lösungsansatz

Zur Schaffung der geforderten Klarheit kommen verschiedene Wege in Frage. Abhängig von der jeweiligen Rechtsthematik (siehe Punkt 5.), ist grundsätzlich an Judikatur und ein Tätigwerden des Gesetzgebers zu denken.

In einzelnen Bereichen, wie etwa hinsichtlich der steuerlichen Thematik (siehe Punkt 5.2.), bedarf es, aufgrund der eindeutigen Rechtslage, keiner neuen Gesetze. Vielmehr ist die Rechtslage eindeutig und es ist von einer einheitlichen Umsetzung auszugehen. Wünschenswert sind einheitliche Schulungen der Rechtspfleger:innen, um Unklarheiten auszuschließen.

6.2.1 Rechtsprechung

Der OGH ist das höchste Gericht in Zivil- und Strafsachen und verfolgt die Aufgaben, die Einheitlichkeit der Rechtsprechung sicherzustellen und Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären. Dabei kann er zur Weiterentwicklung des Rechts beitragen, indem er Rechtsfragen interpretiert oder Gesetzeslücken schließt und Grundsatzentscheidungen trifft. Diese Entscheidungen können in weiterer Folge als „Präzedenzfälle“ dienen und dadurch klare Leitlinien für ähnliche Fälle in der Zukunft schaffen. Rechtsprechung ermöglicht zudem eine flexible Anpassung an sich ändernde gesellschaftliche und wirtschaftliche Gegebenheiten. Problematisch ist, dass sich der Oberste Gerichtshof erst dann mit konkreten Fragen auseinandersetzt, wenn diese im Instanzenzug an ihn herangetragen werden. Bis zur Klärung auch nur einer einzelnen, der in dieser Arbeit thematisierten, Fragestellungen würden mehrere Jahre vergehen. Aufgrund der speziellen

¹⁰⁶ Metz, R. (2022). Moderne Leibrenten: Ein neuer Markt entsteht – ein verlässlicher Rahmen fehlt. In: Verbraucher und Recht, H. 10/2022, S. 363–373.

¹⁰⁷ Alexander Krolzik in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 165.

Materie wären die unteren Instanzen immer wieder überfordert. Es würde sehr lange eine Vielzahl unterschiedlicher Auslegungen geben, bis der OGH wegweisende Urteile gesprochen hat. Zudem würde keine umfassende Klarheit zur Einordnung und Regelung der neuen Modelle geschaffen werden, weil sich der OGH lediglich mit dem jeweiligen Einzelfall auseinandersetzt und nur die an ihn gerichtete konkrete Einzelfrage entscheidet. Die stark von den spezifischen Umständen abhängige Rechtsprechung kann möglicherweise schwer oder nicht auf eine breitere Palette von Situationen anwendbar sein. Eine Klarstellung durch Gerichte wäre hier nicht ausreichend.

6.2.2 *Finanzmarktaufsicht*

Auch die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat eine rechtsstaatliche Funktion, die darauf abzielt, Integrität, Stabilität und Transparenz zu gewährleisten. Die FMA hat zwar nicht die Befugnis, ohne konkrete gesetzliche Ermächtigung Verordnungen zu erlassen oder Gesetze zu formulieren, sie kann aber durch ihre Aufsichtsfunktion und unabhängige Stellungnahmen, vor allem zu Gesetzesentwürfen, ihre Auffassung kommunizieren und einen erheblichen Einfluss auf die Finanzmarktregulierung ausüben. Da sich die Funktion der FMA auf Finanzmärkte beschränkt, wäre ihr Einfluss bzw. eine Klarstellung durch sie lediglich hinsichtlich der Abgrenzungsfrage, ob es sich um eine „Veranlagung“ iSd KMG handelt oder nicht (siehe dazu Punkt 5.4) denkbar.

Hinsichtlich der aufsichtsrechtlichen Fragestellung – nämlich ob Geschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes vorliegen (siehe Punkt 5.4.) – wäre eine klarstellende Stellungnahme der Finanzmarktaufsicht dazu ausreichend, dass es sich weder um erlaubnispflichtige noch um Kreditgeschäfte im Sinne des Bankwesengesetzes handelt. Bis dato mangelt es an jeglicher Stellungnahme der FMA (siehe dazu Punkt 6.1.) weshalb davon auszugehen ist, dass in den neuen Modellen kein Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Bestimmungen erkannt wurde.

6.2.3 *Gesetzgebung*

Die Schaffung neuer Gesetze ist zeitaufwendig, erfordert einen komplexen politischen Prozess und kann zu Verzögerungen bei der Anpassung an aktuelle Entwicklungen führen.

Dennoch scheint hinsichtlich der zivilrechtlichen Einordnung und des Konsumentenschutzes (siehe Punkt 5.3.) die Einführung klarer, einheitlicher und transparenter Regelungen für die neuen Vertragsformen, die richtige Lösung zur Beseitigung von Unsicherheiten und für langfristige und umfassende Klarheit und Stabilität zu sein. Ergänzende oder neue Regelungen durch den Gesetzgeber sind zu befürworten. Die gegenständlichen Themen fallen zumindest teilweise (Verbraucherschutz) in die geteilte Zuständigkeit der Europäischen Union, weshalb grundsätzlich sowohl die EU als auch die Mitgliedsländer Rechtsvorschriften erlassen könnten.¹⁰⁸ In weiterer Folge wird lediglich auf die österreichische Rechtssituation eingegangen – unabhängig davon, ob durch die EU „veranlasst“ oder nicht.

Konkret kommt eine Ergänzung einzelner Bestimmungen, wie die des Kaufvertrages in den §§ 1053 ff ABGB und/oder die Schaffung eines neuen Vertragstyps in Frage. Aufgrund der besonderen Relevanz des Konsumentenschutzes ist eine Ergänzung des KSchG naheliegend. Zunächst ist die neue Rechtsform dieser Produkte legal zu definieren. Die Legaldefinition ist breit zu fassen, um auch Abwandlungen abzudecken. Dabei kann sowohl eine Zuordnung zu bereits vorhandenen Rechtsfiguren wie eine Ergänzung der Bestimmungen des Kaufvertrages in den §§ 1053 ff ABGB in Betracht kommen, als auch die Definition und Normierung neuer Rechtstypen.¹⁰⁹ Wesentlich ist auch die Klarstellung, ob es sich um zwei separate Verträge handelt – Verkauf und Nutzungsüberlassung – oder, ob beide Verträge als Einheit anzusehen sind.

Es liegt in der Natur der Sache, dass zwischen professionellen Anbieter:innen und Verbraucher:innen fachlich und wirtschaftlich ein Ungleichgewicht besteht.¹¹⁰ Um ein Mindestmaß an Transparenz und Vergleichbarkeit zu erreichen, müssen einheitliche Mindestanforderungen geschaffen werden, die für alle Anbieter:innen bzw. deren Produkte gelten sollten. Regelungen sollten jedenfalls zukünftige Kosten, ob konkret anfallend oder möglich, zu den Liegenschaftsbewertungen, zur Transparenz und zu den Auszahlungsmodalitäten getroffen werden. Mit besonderem Bedacht auf eine ausgewogene Risikoteilung sollten die Bereiche

¹⁰⁸ Geregelt im Vertrag über die Europäische Union (EUV) und im Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

¹⁰⁹ Vgl. dazu auch Alexander Krolzik in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 165.

¹¹⁰ Julius Reiter in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 135.

Instandhaltungs- und Wertsteigerungsrisiko geregelt werden. Aktuell liegen diese Risiken nahezu vollständig bei den Bewohner:innen, was zu einer extrem ungleichen Risikoverteilung führt: Die Anbieter:innen tragen praktisch überhaupt kein Risiko, während Bewohner:innen hier Verpflichtungen und Risiken eingehen, die überhaupt nicht überschaubar sind.¹¹¹

Notwendig sind auch wirksame Sanktionen und etwaige Rücktrittsrechte (siehe Punkt 5.5.), wenn vorgesehene Anforderungen nicht eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verbraucher:innen regelmäßig wenig bis keine Einflussmöglichkeiten auf die vertraglichen Gestaltungen haben. Selbst wenn, könnten Konsument:innen die Auswirkungen in der Regel nicht vorab erkennen. Das bedeutet, dass Sanktionen nicht zulasten der schwächeren Partei, also der Bewohner:innen, greifen sollten. Eine Rückabwicklung würde nicht immer zu sinnvollen Ergebnissen führen. Eine Möglichkeit für die betroffenen Bewohner:innen, zwischen Sanktionen und der Rückabwicklung zu wählen, könnte eine Lösung sein.¹¹²

Für den gewünschten Gesetzgebungsprozess ist eine integrierte und koordinierte Anstrengung auf politischer, rechtlicher und gesellschaftlicher Ebene nötig. Nur durch die gemeinsamen Bemühungen sämtlicher Akteure kann eine stabile und rechtssichere Gesellschaft gewährleistet werden. Im konkreten Fall sollten sowohl potentielle Verkäufer:innen, als auch Anbieter:innen und Kreditgeber:innen involviert werden, um sinnvolle Regelungen zu formulieren. Um nicht ein Tätigwerden der Regierung abwarten zu müssen, könnte der nötige „Anstoß“ aus der Praxis kommen. Wie unter Punkt 6.2.4. ausgeführt, könnte ein Branchenverband mithilfe von ausformulierten Standards gezielt auf Gesetzgebungsanträge eines geeigneten Ausschusses hinwirken.

Nach erfolgter Gesetzgebung sind deren kontinuierliche Überprüfungen und Anpassungen an die sich verändernden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Gegebenheiten nötig, um ein zeitgemäßes Rechtssystem zu

¹¹¹ Alexander Krolzik in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 165.

¹¹² a.a.O.

gewährleisten, das den Bedürfnissen der Gesellschaft gerecht wird. Auch hier ist ein Einbeziehen der Praxis unumgänglich.

6.2.4 Branchenstandards

Nicht außer Acht zu lassen sind einheitliche Standards, welchen sich Anbieter:innen freiwillig unterwerfen könnten. In diesem Zusammenhang lohnt sich ein Blick nach Großbritannien. Reverse Mortgages gibt es dort seit den Sechzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts, heute ist das Land diesbezüglich mit Abstand führend in Europa. Dazu beigetragen haben Standards, die sich die Branche selbst gegeben hat, und Vorgaben der britischen Finanzaufsichtsbehörde Financial Conduct Authority (FCA). Letztere macht in ihrem „Mortgage Conduct of Business“-Handbuch zum Beispiel umfangreiche und genaue Vorschriften für die Werbung, den Vertrieb und die Offenlegungspflichten.¹¹³

Auch in Deutschland haben sich Anbieter:innen von Immobilienverrentungsmodellen am 21. Juni 2023 im Bundesverband Immobilienverrentung (BVIV) zusammengeschlossen. Ziel des Verbandes ist es, den Markt für Immobilienverrentungsprodukte für Verbraucher:innen transparenter zu gestalten. Außerdem will der Verband verbindliche Standards setzen, die die ältere Kundengruppe der Immobilieneigentümer:innen schützen sollen.¹¹⁴

In Österreich ist die Branche mit aktuell unter 10 Anbieter:innen und 3-5 unterschiedlichen Produkten zwar noch etwas klein,¹¹⁵ doch sollte die Gründung eines Branchenverbandes möglich sein, sofern zumindest ein:e Anbieter:in die Initiative ergreift.

Denkbar wären auch europäische Standards. Aufgrund der gravierenden gesetzlichen Unterschiede zum Beispiel im Mietrecht, sind internationale Standards nicht

¹¹³ Renate Daum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 139.

¹¹⁴ EV LiquidHome GmbH, URL: <https://ev-liquidhome.de/presse/bundesverband-immobilienverrentung-anbieter-gruenden-branchenvereinigung/> - abgerufen am 24.1.2024.

¹¹⁵ Gerald Beirer, Managing Director, Engel & Völkers Liquid Home, Interview vom 24.01.2024.

umfassend sinnvoll, im Bereich des Verbraucherschutzes aber jedenfalls zweckmäßig und in einem zweiten Schritt zu befürworten.

Im Zuge der Entwicklung und Ausarbeitung eigener Branchenstandards sollten auch weitere Stakeholder, wie Senior:innen und Banken involviert werden um Standards zu formulieren, die möglichst breit sämtliche, relevante Themen abdecken.

Standards für die Beratung und die Angebote sorgen nicht nur für Transparenz und Mindestschutz, sie helfen auch Anbieter:innen unseriöse Mitbewerber:innen auszugrenzen.¹¹⁶ Zudem wäre ein Branchenverband mit umfassendem Markteinblick und durchdachten, ausformulierten Standards prädestiniert für ein gezieltes Einwirken auf Politik und Gesetzgebung, um die nötigen, regulatorischen Ergänzungen einzuleiten (siehe dazu Punkt 6.2.4.). Konkret könnte ein Branchenverband versuchen, einen Ausschuss zu einem Gesetzesantrag zu bewegen. Für jeden größeren Fachbereich wird zu Beginn einer Gesetzgebungsperiode ein eigener Ausschuss gewählt. Diese Ausschüsse haben das Recht, von sich aus dem Plenum Gesetzesentwürfe vorzuschlagen, wenn diese im Zusammenhang mit zu verhandelnden Gegenständen stehen.¹¹⁷ „Immobilienverrentung“ steht wohl im „inhaltlichen“ Zusammenhang mit den Themen der Ausschüsse „für Bauten und Wohnen“ und „für Konsumentenschutz“, weshalb diese Ausschüsse als Anlaufstellen in Frage kommen.

6.2.5 *Aufklärung*

Transparente Bedingungen sind für Konsument:innen oft nicht ausreichend, wichtig ist eine umfassende rechtliche Aufklärung der ihre Immobilie verkaufenden Bewohner:innen (siehe Punkt 6.1.). Durchführen sollte diese Belehrung eine unabhängige Beratungsstelle, bei welcher sich Verkaufsinteressent:innen kostenlos zum Thema „Immobilienverrentung“ und konkreten Vertragsangeboten informiert. Geeignet sind Interessenvertretungen der Gruppe der Verkäufer:innen. Der Verein für Konsumenteninformation ist für die Beratung von Verbraucher:innen, vor

¹¹⁶ Renate Daum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 147.

¹¹⁷ Vgl. Homepage des österreichischen Parlaments (parlament.gv.at) und § 27 GOG-NR.

allem „*bei komplexen Entscheidungen in allen Lebenslagen*“ zuständig¹¹⁸ und sollte hier tätig werden. Neben einer kundenorientierten und vollständigen Erläuterung, über die Kosten, Risiken und sonstige Vertragsdetails, hat der VKI die Möglichkeiten Vertragsklauseln zu überprüfen und gegebenenfalls mittels Verbandsklagen gegen Anbieter:innen vorzugehen. Auf dem Prüfstand sollten insbesondere die Bedingungen zu den Durchführungsentgelten, den Mindestverkaufspreisen und den Nutzungsentgelten stehen.

¹¹⁸ Verein für Konsumenteninformation, URL: <https://vki.at/wer-wir-sind> - abgerufen am 24.01.2024.

7. Conclusio

Seit Jahrzehnten bewähren sich Immobilien als Kapital- und Vorsorgeanlage, auch in Krisenzeiten. Sich ändernde Bedürfnisse, steigende Lebenshaltungskosten und regulatorische Hürden im Zusammenhang mit Kreditgewährungen wecken vor allem bei Personen mit Immobilienvermögen und geringen Einkünften die Nachfrage nach alternativen Lösungen zur Freisetzung gebundener Mittel. Seit einigen Jahren erweitern (Teil)Verkaufs- und Rückmietlösungen das Angebot für Eigenheimigentümer:innen, gebundenes Kapital freizusetzen, und demonstrierten sogar in einer Zeit der Höchstzinssätze, wie groß der Liquiditätsnotstand der älteren Bevölkerungsgruppe ist (siehe dazu Punkte 0. und 4.). Die neuen Modelle scheinen den Puls der Zeit zu treffen und auf das aktuell weit verbreitete Problem von Liquiditätsengpässen zu reagieren – eine Immobilie wird im Rahmen eines (Teil)verkaufs (teilweise) veräußert und die Verkäufer:innen erhalten neben einer sofortigen Auszahlung ein Recht ihr Eigenheim auf Lebenszeit weiter zu nutzen.

Erschwernisse bringt unsere Rechtsordnung: Mangels spezieller Regelungen sind die Rechte und Pflichten der Parteien sowie die rechtlichen Grenzen nicht eindeutig festgestellt. Rechtmäßigkeit der Vertragswerke sowie konsumenten- und aufsichtsrechtliche Grenzen sind zu hinterfragen, wodurch Anbieter:innen gefordert und Bewohner:innen verunsichert werden.

Nach umfangreicher Prüfung der wesentlichen, rechtlichen Bestimmungen können per se keine eindeutigen Rechtswidrigkeiten festgestellt werden. Allerdings ist zu bedenken, dass der Gesetzgeber diese Konstruktion bei Fassung der in Kraft befindlichen Vorschriften noch nicht bedacht hat. Bei Fassung der in Kraft befindlichen Verbraucherschutzvorschriften hat der Gesetzgeber Sonderbestimmungen im KSchG nur für den Fall normiert, dass es sich bei den Käufer:innen (nicht bei den Verkäufer:innen) der Liegenschaften um Verbraucher:innen handelt.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die gegenständlichen Modelle grundsätzlich ein geeignetes Instrument für Personen mit (hohem) Immobilienvermögen und geringen Einkünften darstellen können, die aktuelle (Rechts)Situation ist aber nicht zu befürworten. Es besteht ein Bedarf an Rechtssicherheit, Transparenz und Aufklärung.

Hinsichtlich aufsichtsrechtlicher Auslegung ist eine behördliche Klarstellung ausreichend. Für eine zivilrechtliche Einordnung und Regelung des konkreten Schutzes der ihre Immobilien verkaufenden Bewohner:innen (siehe Punkt 5.3.) sind neue, ergänzende Bestimmungen durch den österreichischen Gesetzgeber ebenso nötig, wie die Gewährleistung umfassender rechtlicher Aufklärungsmöglichkeiten der Bewohner:innen durch unabhängige Stellen.

Durch die Schaffung eines geeigneten Rechtsrahmens und umfassender Aufklärung könnten sich interessierte Senior:innen ein ehrliches Bild machen und freie Entscheidungen treffen. Die neuen Produkte könnten sich etablieren und als sinnvolle Lösung für die aktuellen Liquiditätsengpässe von Bewohner:innen zur Verfügung stehen. Die gewünschte Festsetzung von „Spielregeln“ wäre nicht nur für die genannten Stakeholder:innen vorteilhaft, sondern trägt auch dazu bei, dass Senior:innen vorhandenen Wohlstand nutzen und die Rentenzeit vollständig aus eigener Kraft bestreiten können. Ohne sinnvolle Lösungsangebote besteht die Gefahr, dass Senior:innen aufgrund mangelnder Liquidität und trotz vorhandener Sachwerte in wirtschaftliche Notlagen geraten und von der Gemeinschaft aufgefangen werden müssen.¹¹⁹ Die private Altersvorsorge würde gestärkt und gleichzeitig die staatliche Finanzierungslast im Bereich der Altersvorsorge reduziert werden.

Von seinem Immobilienvermögen auch zu Lebzeiten zu zehren ist heute in angelsächsischen Ländern bereits üblich. Durch immer niedriger werdende Renten, höhere Lebenserhaltungskosten, aber auch einen Paradigmenwechsel in der Bevölkerung wird dies zukünftig auch hier zu Lande zur Normalität werden. Eine zügige und umfassende Evaluierung, Auswertung und Reglementierung des derzeitigen Marktgeschehens ist unerlässlich.¹²⁰

¹¹⁹ Gerhart Baum in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seite 7.

¹²⁰ Christian Kuppig und Alexander Krolzik in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung, Seiten 165, 187.

Quellenverzeichnis

Bücher

Aichberger-Beig Daphne / Bayer Andreas / Nowotny Georg in Kletečka/Schauer (2023), Kommentar zum ABGB, MANZ Verlag, Wien.

Aufderklamm Roland, MBA (2019), Praxishandbuch Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz I HIKrG, Linde Verlag, Wien.

Baum Gerhart / Daum Renate / Kiebler Otto / Methner Olaf / Kirschenmann Karolin / Krolzik Alexander / Kuppig Christian / Reiter. Julius / Schenkel Benedict in Julius Reiter (2023), Immobilienverrentung – Modelle, Vertragsgestaltung und Verbraucherschutz, C.H.Beck, München.

Beyer Sabrina (2009), Immobilienerwerb zur Altersvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Eigenheimrente, GRIN Verlag, München.

Cerha Matthias (2012), 2 Ob 196/11d, immolex 2012/56, MANZ Verlag, Wien.

Conrad Alexander (2007), Das Konzept des Reverse Mortgage - Eine Alternative für Deutschland? ÖBA 2007, 631, Linde Verlag, Wien.

Fenyves Attila / Kerschner Ferdinand / Vonkilch Andreas (2016), Großkommentar zum Verbraucherkreditgesetz I VKrG, 3. Auflage, Verlag Österreich, Wien.

Hofer Constantin (2020), Hypothekar- und Immobilienkreditverträge mit Verbrauchern, MANZ Verlag, Wien.

Hardi Janine (2023), Immobilienverrentung, C.H.Beck, München.

Krejci Heinz in Rummel (2002), Kommentar zum ABGB, 3. Auflage, MANZ Verlag, Wien.

Metz R. (2022). Moderne Leibrenten: Ein neuer Markt entsteht – ein verlässlicher Rahmen fehlt, in Verbraucher und Recht, Heft 10/2022, S. 363–373, C.H.Beck, München.

Podoschek Harald (2017), Praxishandbuch Leasing, Linde Verlag, Wien.

Reischauer Rudolf in Rummel/Lukas (2014), Kommentar zum ABGB, 4. Auflage, MANZ Verlag, Wien.

Alexander Schopper / Markus Skarics (2014), Das Leasinggeschäft 1/136 in ÖBA, Band VII, Linde Verlag, Wien.

Heinrich-Pendl Elke / Perner Stefan / Tamerl Daniel in Schwimann/Kodek (2017), Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch I ABGB, 4. Auflage, LexisNexis Verlag, Wien.

Wild Wolfgang (2023), Erleichterungen für Seniorenkredite, iFamZ 2023, 149, Linde Verlag, Wien.

Studien und Berichte

EPRS/Wissenschaftlicher Dienst des Europäischen Parlaments (2022), Demographischer Ausblick für die Europäische Union 2022 mwV.

Europäische Zentralbank (2014), Jahresbericht 2014.

IMMO.info gemeinnützige GmbH (2023), Studie Immobilien-Teilverkauf Deutschland – Marktvolumen und Wachstum.

OECD/Europäische Union (2020), Health at a Glance: Europe.

Österreichische Nationalbank (2009), Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, Geldpolitik & Wirtschaft Q2/09.

Rechnungshof Österreich (2023), Bericht Nachhaltigkeit des Pensionssystems.

Statistik Austria (2023), Wohnen 2022, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik.

Watson Towers (2013). Equity Release – Accessing Housing Wealth in Retirement, London, UK.

United Nations (2019), World Population Prospects 2019.

Internetquellen

Bambus Immobilien GmbH, URL: <https://www.bambus.io> – abgerufen am 20.12.2023.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (2023), URL: https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/Kreditimmobilien/Immobilienfinanzierung/Immobilienteilverkauf/Immobilienteilverkauf_node.html#:~:text=Ein%20Teilverkauf%20mag%20Ihnen%20als,an%20einen%20Dritten%20verkauft%20wird – abgerufen am 12. September 2023.

Der Standard (2022), URL: <https://www.derstandard.at/story/2000141162398/teilverkauf-das-eigenheim-nur-zum-teil-veraeussernam> - abgerufen am 17.11.2023.

EHL Immobilien GmbH (02.01.2024), URL: <https://www.ehl.at/blog/nach-einbruch-der-transaktionen-in-2023-wird-fuer-das-heurige-jahr-ein-rebound-erwartet#:~:text=Nach%20Ende%20des%20ereignisreichen%20Jahres,30%20%25%20hinter%20dem%20Vorjahreswert%20zur%C3%BCckgeblieben> – abgerufen am 18.1.2024.

EV LiquidHome GmbH, URL: <https://ev-liquidhome.de/presse/bundesverband-immobilienverrentung-anbieter-gruenden-branchenvereinigung/> - abgerufen am 24.1.2024.

EV LiquidHome Österreich GmbH, URL: <https://www.ev-liquidhome.at> – abgerufen am 20.12.2023.

IMMO.info gemeinnützige GmbH, URL: <https://immo.info/news/bafin-teilverkauf-erlaubnis/> – abgerufen am 24.1.2024.

IMMO.info gemeinnützige GmbH, URL: <https://immo.info/pressemitteilungen/bafin-prueft-immobilien-teilverkauf/> – abgerufen am 24.1.2024.

Parlament Österreich, URL: <https://www.parlament.gv.at/recherchieren/ausschuesse/> - abgerufen am 12.02.2024.

Parlamentskorrespondenz (2023), URL: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2023/pk0326#XXVII_I_01948 (Parlamentskorrespondenz) – abgerufen am 3. September 2023.

RE/MAX Austria (2023), URL: <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-immospiegel-einfamilienhausmarkt-1-halbjahr-2023> - abgerufen am 18.01.2024.

Sell & Stay Immobilien GmbH, URL: <https://www.ruhestandplus.at> – abgerufen am 20.12.2023.

Verein für Konsumenteninformation, URL: <https://vki.at/wer-wir-sind> - abgerufen am 24.01.2024.

Volkshilfe Österreich, URL: <https://www.volkshilfe.at/wer-wir-sind/aktuelles/news-aktuelles/altersarmut-in-oester-reich/#:~:text=12%20Prozent%20der%20M%C3%A4nner%20und,sind%20rund%201.314.000%20Menschen> – abgerufen am 21. Jänner 2024.

Wikipedia – Die freie Enzyklopädie (2023), URL: https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Europ%C3%A4ische_Zentralbank&oldid=236784996 – abgerufen am 3. September 2023.

Wikipedia – die freie Enzyklopädie (2023). URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Rechtssicherheit> – abgerufen am 28.11.2023.

Wirtschaftskammer Österreich (2022), URL: https://www.wko.at/service/t/28_STN_WKOe_kim-v_200520222.pdf – abgerufen am 25. September 2023.

Zeitschriften und Pressemitteilungen

Der Standard (14.09.2023), Von null auf mehr als vier Prozent: Wo wir den Zinsschock ganz konkret spüren.

Engel & Völkers LiquidHome, Pressemitteilung vom 27.11.2023.

Finanzmarktaufsicht, Pressemitteilung vom 20. Juni 2021.

Immobilien Zeitung vom 20.07.2023.

Dissertationen

Ben-Shlomo Jonathan (2015): Reverse Mortgage - Ein integrativer Ansatz zur Erklärung der Nachfrage nach Umkehrhypotheken. Dissertation, Wirtschafts- und Verhaltenswissenschaftliche Fakultät, Universität Freiburg.

Interviews & Befragungen

Gerald Beirer, Managing Director, Engel & Völkers Liquid Home, Interview vom 24.01.2024.

Dr. Andrea Eder-Gitschthaler, Mitglied des Bundesrates und Landesobfrau des Salzburger Seniorenbundes, Telefonat vom 11.12. 2023.

Mitarbeiterin (möchte nicht namentlich genannt werden), Sell & Stay Vermittlungs GmbH, Telefonat vom 19.10.2023.

Diverse Bewohner:innen, welche nicht namentlich genannt werden möchten – befragt wurden insgesamt 18 Personen im Alter von durchschnittlich 64 Jahren (11 Frauen, 7 Männer), darunter sowohl Interessent:innen, als auch Bewohner:innern nach erfolgtem (Teil)Verkauf – Telefonate zwischen März und September 2023.

Dr. Peter Wanek, Abteilung Verfahren und Recht, Finanzmarktaufsicht, E-Mail vom 20.11.2023.

Rechtsprechung

Bundesverwaltungsgericht (2014), BVwG Erkenntnis, W148 2000371-1.

Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 08.12.2022, C-625/21 (RS Gupfinger).

Oberster Gerichtshof | OGH Urteil vom 24.03.2015, OGH 4 Ob 24/15f.

Oberster Gerichtshof | OGH Urteil vom 2.9.2020, 3 Ob 62/20v.

Österreichische Rechtsquellen

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie I ABGB

Bundesgesetz von 1981 über das Mietrecht I Mietrechtsgesetz I MRG

Bundesgesetz von 1979, zum Schutz der Verbraucher:innen I Konsumentenschutzgesetz I KSchG

Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern I Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz I HIKrG

Bundesgesetz über das Bankwesen I Bankwesengesetz – BWG

Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten I Zivilprozessordnung I ZPO

Bundesgesetz über Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge I Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz I FAGG

Bundesgesetz über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher I Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz I FernFinG

Bundesgesetz über Verbraucherkreditverträge und andere Formen der Kreditierung zu Gunsten von Verbrauchern I Verbraucherkreditgesetz I VKrG

Bundesgesetz über die Geschäftsordnung des Nationalrates (Geschäftsordnungsgesetz 1975)

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler I Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler I Makler-VO

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG I Datenschutz-Grundverordnung I DSGVO

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde über Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung bei Kreditinstituten I Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung I KIM-VO

Regierungsvorlagen

Regierungsvorlage 467 (2004) BlgNR 22. GP 1.

Rechtsquellen der Europäischen Union

Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der RL 2008/48/EG und 2013/36/EU und der VO (EU) Nr. 1093/2010 I WIKr-RL

Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates I VKr-RL 2008

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG I Datenschutz-Grundverordnung I DSGVO

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Statistik Austria (2022), Entwicklung der Lebenserwartung 1961 - 2021, Österreich	Seite 4
Abbildung 2: Statistik Austria, Demographisches Jahrbuch 2021, Bevölkerungsstruktur 1910, 2017, 2035, 2060 und 2080	Seite 5
Abbildung 3: EPRS/Wissenschaftlicher Dienst des Europäischen Parlaments (2022), Demographischer Ausblick für die Europäische Union 2022 mwV, Bevölkerungspyramiden EU-27, 2020 und 2050	Seite 5
Abbildung 4: Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2022, Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwhg in Prozent	Seite 8
Abbildung 5: Engel und Völkers Liquid Home 2023, Grundbuchstand vor und nach Verkauf	Seite 26