

28.03.2023

Kleine Anfrage 1608

des Abgeordneten Carlo Clemens AfD

Teilverkäufe von Immobilien in Nordrhein-Westfalen – Sachstand und Handlungsbedarf

Die deutsche Finanzaufsicht BaFin warnt vor Teilverkauf-Modellen von Immobilien, die sich häufig an ältere Menschen richten. Laut BaFin werden Teilverkäufe als „schnell, unkompliziert und lebenslang sicher“ angepriesen, obwohl sie vieles nicht halten, was die Werbung verspricht.¹ Bei einem Teilverkauf verkaufen Eigentümer bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie an ein Unternehmen. Sie bemächtigen das Unternehmen, die Immobilie später zu veräußern; spätestens im Todesfall. Bis zum Gesamtverkauf kann die Immobilie weiter bewohnt oder vermietet werden. Dafür wird ein Nießbrauch-Nutzungsrecht vereinbart. Für die Nutzung müssen die bisherigen Eigentümer ein monatliches Nutzungsentgelt zahlen. Die laufenden Kosten der Immobilie fallen weiter an. Das Nutzungsentgelt kann beispielsweise fünf Prozent des Teilkaufpreises pro Jahr betragen, sodass der eingenommene Teilkaufpreis in zwanzig Jahren aufgezehrt sein wird. Wer das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr zahlen kann, dem droht der Hausverkauf und letztlich auch der Auszug.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie viele Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen wurden in den Jahren 2020, 2021 und 2022 teilverkauft (bitte aufschlüsseln nach Kreisen und kreisfreien Städten)?
2. Inwieweit liegen der Landesregierung bei Teilverkäufen Erkenntnisse über Auffälligkeiten bzw. Schwerpunkte bei Zielgruppen o.ä. vor (bitte aufschlüsseln nach Kreisen und kreisfreien Städten)?
3. Sind der Landesregierung in den Jahren 2020, 2021 und 2022 Fälle bekannt, bei denen Haus- und Wohnungseigentümer das monatlich anfallende Nutzungsentgelt nach Teilverkäufen nicht mehr zahlen konnten und deshalb die Immobilie vorzeitig verkaufen mussten?
4. Inwiefern plant die Landesregierung bezogen auf Teilverkaufsmodelle Aufklärungs- und Informationsveranstaltungen oder sonstige Initiativen für Bürger, insbesondere für Haus- und Wohnungseigentümer in Nordrhein-Westfalen, um im Sinne des Verbraucherschutzes Aufklärung gegen unseriöse Geschäftsmodelle zu betreiben?

Carlo Clemens

¹ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/bafin-warnt-vor-teilverkauf-von-immobilien-a-ec79de90-be8c-445c-9d66-17f8563291a5>.