

## **Die US-amerikanische Reverse Mortgage** *Zur Übertragbarkeit der umgekehrten Hypothek ins deutsche Recht*

*Jens Richter*<sup>\*</sup>

### **I. Einleitung**

*Im Jahre 2025 wird die Hälfte der Bevölkerung älter als 47 Jahre alt sein – in den ostdeutschen Bundesländern sogar älter als 53 Jahre.<sup>1</sup>*

Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung. Daraus wird deutlich, dass der Generationenvertrag, auf dessen Prinzip das Umlageverfahren der gesetzlichen Rentenversicherung beruht, zu einer nachlassenden, finanziellen Leistungsfähigkeit führt. Folglich stellt sich die Frage nach möglichen Modellen einer alternativen bzw. privaten Altersvorsorge in Deutschland.

Ein Beispiel eines solchen Alternativmodells, das in den USA bereits weit verbreitet ist, wird als *reverse mortgage* bezeichnet. Mit diesem Modell ist es möglich, aus dem eigenen Haus eine regelmäßige, lebenslange Rente zu beziehen und gleichzeitig dort bis ans Lebensende zu wohnen.<sup>2</sup> Wie dieses Modell rechtlich abgesichert wird und ob es in den deutschen Rechtsraum übertragen werden kann, ist Thema der vorliegenden Arbeit. Dazu sind zunächst die Problematik der begrenzten Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung und das Dilemma klassischer Immobiliendarlehen zur Alterssicherung vorzustellen (II.). Im Folgenden wird die Entwicklung unterschiedlicher Immobilienverzehrprodukte in den USA sowie die rechtliche Umsetzung der *reverse mortgage* erläutert (III.). Im Anschluss einer kurzen Übersicht über die internationale Verbreitung von Immobilienverzehrmodellen (IV.) folgt im Schwerpunkt die Untersuchung der rechtlichen Übertragbarkeit von Immobilienverzehrprodukten ins deutsche Recht (V.1.). Anschließend wird die gegenwärtige, wirtschaftliche Entwicklung von Verrentungsmodellen in Deutschland am Beispiel Bremer Kreditinstitute dargestellt (V.2.). Abschließend folgt ein kurzer Ausblick zur Risikobegrenzung der *reverse mortgage* (V.3.) und die Konklusion, in der die Möglichkeiten des deutschen Sachenrechts zusammengefasst werden, die eine Übertragung der Rückwärtshypothek ins deutsche Recht zulassen, um so den Weg für ein alternatives Modell zur Alterssicherung zu ebnet (VI.).

### **II. Status Quo der Alterssicherung in Deutschland**

Die demographische Entwicklung führt zu einer nachlassenden Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung, so dass die Alterssicherung in Deutschland bereits in

---

<sup>\*</sup> Jens Richter ist Student im 4. Fachsemester des Bachelorstudiengangs Comparative and European Law der Hanse Law School der Universitäten Bremen und Oldenburg. Ein früherer Entwurf der Arbeit entstand im Rahmen der Veranstaltung Sachenrecht mit prozessualen Bezügen, die von Frau Prof. Dr. Christine Godt gehalten wurde. Der Autor bedankt sich bei Frau Prof. Dr. Christine Godt (Universität Oldenburg) und Herrn Prof. Dr. Sjeff van Erp (Universität Maastricht) für den wissenschaftlichen Anstoß zu der vorliegenden Arbeit.

<sup>1</sup> Pressemeldung vom 8. Dezember 2008, <http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xchg/bst/hs.xsl/nachrichten/91824.htm>.

<sup>2</sup> O'Neal, Michael K., 'Reverse Mortgages' [2000] Consumer Finance Law Quarterly Report, 37-39; Martin, Angela, 'The life and death of a reverse mortgage' [2006] Arkansas Lawyer, 16-17.

wenigen Jahren durch den Staat allein nicht mehr gewährleistet werden kann.<sup>3</sup> Zusätzlich führt die angehobene Regelaltersrente auf das 67. Lebensjahr zu einem erhöhten versicherungsmathematischen Abschlag bei einem gleichbleibenden Rentenzugangsalter. So betrug 2008 das durchschnittliche Rentenzugangsalter in Deutschland bei Männern 63,4 und bei Frauen 63,0 Jahre.<sup>4</sup> Bei einem monatlichen Abschlag von 0,3 %<sup>5</sup> ergibt sich daraus eine Kürzung der durchschnittlichen Rentenhöhe von 12,96 % bei Männern und sogar um 14,4 % bei Frauen. Diese Problematik führt zu der Frage, inwieweit staatliche Alterssicherungssysteme durch private Vorsorgemodelle ersetzt werden können. Bekannt geworden und auch staatlich gefördert werden Modelle der privat finanzierten Rente, wie z.B. Riester-Rente oder Rürup-Rente. Doch einem Großteil der Bevölkerung ist es nicht möglich, neben den Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung und der Finanzierung einer Immobilie ein Vermögen für die Alterssicherung in Form einer privaten Rente oder Lebensversicherung aufzubauen. Zwar verfügt die Hälfte aller Rentnerhaushalte in Deutschland über Wohneigentum. Gleichzeitig sind jedoch die Vermögenswerte zu 80 % in den Immobilien gebunden und stehen damit zur alternativen Verwendung nicht zur Verfügung.<sup>6</sup> Das lastenfreie Eigenheim ermöglicht mietfreies Wohnen und gilt als eine Säule der Altersvorsorge und Sicherung der Lebensqualität im Alter. Doch dürfen die notwendigen Aufwendungen für den Erhalt einer Immobilie nicht unterschätzt werden. Älteren Menschen, die in ihrem letzten Lebensabschnitt ihre aufgebauten Vermögenswerte verzehren möchten, bleibt in der Regel nur der Verkauf. Ein Immobilienkredit bzw. Realkredit aufzunehmen, ist dagegen nicht sinnvoll, da der Kreditnehmer regelmäßig Tilgungs- und Zinsleistungen zu erbringen hat, die dem eigentlichen Grund der Kreditaufnahme, der Liquiditätssteigerung, im Endeffekt zuwiderlaufen. Das in der Immobilie gebundene Kapital bleibt hingegen unberührt und wird nicht verbraucht, sondern dient lediglich als Sicherheit für den Fall, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Im Übrigen dürfte die Bonitätsprüfung des Kreditnehmers, welche regelmäßig mit der Aufnahme eines herkömmlichen Immobiliendarlehens verbunden ist, diese Möglichkeit der kurzfristigen Kapitalerhöhung ausschließen.<sup>7</sup> So bleibt die Frage nach alternativen bzw. neuen Vorsorgemodellen offen.

### III. Das Modell der *reverse mortgage*

Das Dilemma von Haushalten, welche über Immobilieneigentum aber nur geringe liquide Reserven verfügen, werden im Englischen als *asset rich–income poor* bzw. als *home rich–cash poor*<sup>8</sup> in den USA bezeichnet.<sup>9</sup> Dies betrifft vor allem ältere Menschen. Ein mögliches

<sup>3</sup> Vgl. Schnabl, Daniel, „Die US-amerikanische reverse mortgage („umgekehrte Hypothek“): Ein Alterssicherungsmodell für Deutschland?“, [2007] NZM, 714 ff.

<sup>4</sup> Vgl. BMAS, „Rentenversicherungsbericht 2009“, [http://www.deutsche-rentenversicherung-bund.de/nn\\_11846/SharedDocs/de/Inhalt/02\\_Rente/03\\_leistungen/03\\_rente\\_wegen\\_alter/allg\\_rentenabschl\\_C3\\_A4ge\\_ausgleich\\_rentenminderung/rentenabschl\\_C3\\_A4ge.html](http://www.deutsche-rentenversicherung-bund.de/nn_11846/SharedDocs/de/Inhalt/02_Rente/03_leistungen/03_rente_wegen_alter/allg_rentenabschl_C3_A4ge_ausgleich_rentenminderung/rentenabschl_C3_A4ge.html), 71.

<sup>5</sup> Vgl. [www.deutsche-rentenversicherung-bund.de](http://www.deutsche-rentenversicherung-bund.de).

<sup>6</sup> Vgl. Schneider, Mike, „Kalkulation von Lifetime bzw. Reverse Mortgages, Eine kritische Analyse am Beispiel des US-amerikanischen Home Equity Conversion Mortgages (HECM)-Modells“, (Gabler Fachverlage GmbH, Wiesbaden, 2009), 1.

<sup>7</sup> Vgl. Ibid, 22.

<sup>8</sup> Vgl. Kulms, Rainer, „Altersvorsorge durch Immobilienverzehr – Zur Übertragbarkeit der reverse mortgage vom US-amerikanischen auf das deutsche Recht“, in: [2002] ZfIR, 614 ff.

<sup>9</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 1.

Modell, das auf die Situation älterer Hauseigentümer mit geringen finanziellen Rücklagen ausgerichtet ist, könnte ein modifizierter Realkredit sein. Vereinfacht dargestellt besteht die Modifikation in der Umkehrung des ratenweisen Geldflusses vom Kreditnehmer zum Kreditgeber (danach zahlt der Hauseigentümer keine Zins- und Tilgungsraten, sondern erhält vom Kreditinstitut regelmäßige Zahlungen auf Lebenszeit). Im Gegenzug steht dem Kreditinstitut nach dem Tod des Hauseigentümers ein Verwertungsrecht am Grundstück zu.<sup>10</sup> Diese Umkehrung wird von Alterssicherungsprodukten abgeleitet, die in den USA als *reverse mortgages* zusammengefasst werden. Äquivalent wird dieses Modell im deutschsprachigen Raum als *umgekehrte Hypothek* oder *Rückwärtshypothek*<sup>11</sup> bezeichnet. Um eine mögliche Einführung der umgekehrten Hypothek nach deutschem Recht zu diskutieren, ist es hilfreich, zunächst die Ausgestaltung entsprechender Regelungen in einer Rechtsordnung zu untersuchen, in der das Institut der *reverse mortgage* bereits seit langem etabliert ist. Hier bieten sich besonders die Vereinigten Staaten von Amerika an.

### 1. Altersvorsorge durch Immobilienverzehrprodukte

Die Rückwärtshypothek wendet sich an ältere Menschen mit unbelastetem Wohneigentum und geringen finanziellen Rücklagen. Das *home rich-cash poor* Dilemma<sup>12</sup> ist jedoch in den USA von ungleich gravierender Bedeutung für die von Altersarmut bedrohten Hauseigentümer als in Deutschland. In den USA werden *reverse mortgages* vor allem für die Finanzierung von Leistungen verwendet, welche in Deutschland von den Sozialversicherungen übernommen werden, wie Renten-, Kranken- und Pflegeversicherungen.<sup>13</sup> Jedoch kommt in den USA die *reverse mortgage* auch als eine Art der Zusatzversorgung für die Hauseigentümer in Betracht, die das hohe Niveau ihres bisherigen Lebensstandards erhalten wollen.<sup>14</sup> Dieses uneinheitliche Kundenprofil wird bei der *reverse mortgage* durch die Wählbarkeit von drei unterschiedlichen Grundmodellen berücksichtigt. Die Kunden können nach dem jeweiligen Bedarf wählen zwischen Einmalzahlung, beliebiger Auszahlung innerhalb eines Kreditrahmens oder periodischer Auszahlung.<sup>15</sup>

Da es auf dem US-amerikanischen Finanzmarkt unterschiedliche Produkte zum Immobilienverzehr gibt, gilt es, die *reverse mortgage* in ihrer Systematik richtig einzuordnen und von Modellen, die auf den ersten Blick ähnlich erscheinen mögen, abzugrenzen. Dafür bietet sich *Schneiders* Definition für Immobilienverzehrmodelle an.

*Immobilienverzehrinstrumente sind Instrumente, die in selbst genutztem Wohneigentum gebundenes (Eigen-)Kapital durch Freisetzung oder Zuführung für eine alternative Verwendungsrichtung verfügbar machen und unter Erhaltung des Wohnrechts zumindest einen teilweisen Verbrauch der neu erhaltenen finanziellen Mittel nach sich ziehen.*<sup>16</sup> Nach

<sup>10</sup> Vgl. Schnabl, (Fn. 3), 715.

<sup>11</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 614.

<sup>12</sup> Dazu ausführlich Hammond, Celeste M., 'Reverse Mortgages: A financial planning device for the elderly', [1993] *Elder Law Journal*, 75-108.

<sup>13</sup> Vgl. Kutty, Nadine, 'Demographic profiles of elderly homeowners in poverty who can gain from reverse mortgages', [1999] Social Science Research Network, [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=161909](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=161909), 2.

<sup>14</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 615; Loonin, Deanne und Renuart, Elizabeth, 'The life and debt cycle: The growing debt burdens of older consumers and related policy recommendations', [2007] *Harvard Journal on Legislation* 167-203.

<sup>15</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 615.

<sup>16</sup> Schneider, (Fn. 6), 5.

dieser Definition fällt der bereits erwähnte Verkauf oder die Aufnahme eines herkömmlichen Annuitätendarlehens nicht in die Kategorie der Immobilienverzehrinstrumente, da das Wohnrecht beim Verkauf übertragen wird bzw. das Annuitätendarlehen kein Eigenkapital aus der Immobilie freisetzt.

Doch auch bei Immobilienverzehrmodellen im eigentlichen Sinn wird unterschieden zwischen Kapital freisetzenden und Kapital zuführenden Instrumenten. Bei der *reverse mortgage* sichert die Immobilie grundpfandrechtlich, in den USA hypothekarisch, ein Darlehen ab, das erst beim Tod des Hauseigentümers fällig wird. Folglich wird zunächst kein Kapital freigesetzt, sondern neue finanzielle Mittel werden zugeführt, die anschließend das Immobilienkapital durch Verwertung verzehren. Darum ist die *reverse mortgage* ein Kapital zuführendes Instrument eines Immobilienverzehrmodells.<sup>17</sup>

Bei dem *Home Reversion Plan* (HRP) und dem *Sale-(and)Lease-Back-Modell* (SLB) handelt es sich hingegen um Beispiele Kapital freisetzender Instrumente. Begrifflich ist der HRP als Umkehrung der Eigentumsverhältnisse an dem Objekt zu verstehen.<sup>18</sup> Dabei verkauft der Eigentümer zumindest einen Teil der Immobilie und erhält neben finanziellen Leistungen zusätzlich ein lebenslanges Wohnrecht zugesichert.<sup>19</sup> Beim SLB Instrument veräußert der Eigentümer die Immobilie, welche er in Folge und in der Regel lebenslang rückmietet. Der Kunde erhält dabei die volle Kaufpreishöhe ausgezahlt.<sup>20</sup> Im Gegensatz zur *reverse mortgage* erfolgt jedoch sowohl bei dem HRP- als auch bei dem SLB-Modell eine vorzeitige Eigentumsübertragung.

## 2. Entwicklung und staatliche Risikoabdeckung von *reverse mortgages*

Erstmalig wurde die *reverse mortgage* im Jahr 1961 in Portland im Bundesstaat Oregon angeboten. Dabei handelte es sich jedoch um einen individuell ausgestalteten Vertrag und nicht um ein standardisiertes Produkt. Dieses entstand vor etwa 20 Jahren mit der Konzipierung des *Home Equity Conversion Mortgage Program* (HECM-Programm).<sup>21</sup> Begrifflich ist *Home Equity Conversion* als Immobilienkapitalverzehr zu verstehen und darf nicht mit dem Billigkeitsrecht im Common Law verwechselt werden. Vielmehr handelt es sich dabei um eine staatliche Versicherung der *Federal Housing Administration* (FHA), die bei Einhaltung bestimmter Auflagen das Verlustrisiko sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer übernimmt. Ein Verlust- bzw. Überschuldungsrisiko besteht vor allem darin, dass der Kreditbetrag den Immobilienwert aufgrund der Langlebigkeit des Kreditnehmers oder des unkalkulierbaren Wertverlustes der Immobilie übersteigt. In diesem Fall haftet der Kreditnehmer weder mit anderen Vermögenswerten noch dessen Erben. Vielmehr stellt die hypothekarisch gesicherte *reverse mortgage* eine höchstpersönliche Forderung dar, die keinen Rückgriff zulässt.<sup>22</sup> Allerdings kann das Kreditinstitut den Kredit an die FHA

---

<sup>17</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 7 ff.

<sup>18</sup> Vgl. The Actuarial Profession (2001) in Schneider, (Fn. 6), 6.

<sup>19</sup> Vgl. Ibid, 7.

<sup>20</sup> Vgl. Schnabl, (Fn. 3), 715.

<sup>21</sup> Ornstein, Stephen F. J., Yoon, Matthew S., 'Home Equity Conversion Mortgages', [2007] Consumer Finance Law Quarterly Report, 135-142.

<sup>22</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 615.

weiterreichen.<sup>23</sup> Umgekehrt übernimmt die HECM-Versicherung die geschuldeten Leistungen an den Kunden bei Zahlungsunfähigkeit des Kreditinstituts.<sup>24</sup>

### 3. Vertragliche Gestaltung der *reverse mortgage*

Bei der *reverse mortgage* handelt es sich um eine Verknüpfung zweier Verträge, dem Kreditvertrag und dem Vertrag zur Hypothekenbestellung. Hinzu kommt eine einseitige Verpflichtungserklärung des Hauseigentümers, sich vertragsgemäß zu verhalten, z. B. die Immobilie zu bewohnen und instand zu halten. Bei der vertraglichen Ausgestaltung gibt es zwischen den einzelnen Bundesstaaten Unterschiede. Gemeinsam ist, dass im Kreditvertrag, dem sogenannten *loan agreement* anhand des Immobilienwertes und der erwarteten Vertragslaufzeit der Versorgungswert der Wohnimmobilie ermittelt und in Folge auf periodische Rentenzahlungen aufgeteilt wird. Sowohl Zinsen als auch eventuell anfallende Gebühren werden mit der veranschlagten Ratenhöhe verrechnet. Weiterhin werden im Kreditvertrag die Rahmenbedingungen für die Hypothekenbestellung sowie die Verpflichtungserklärung des Kunden festgelegt. Fällig wird die Rückzahlungsforderung des Kreditvertrages mit dem Tod des Hauseigentümers oder bei vertragswidrigem Verhalten des Kunden entgegen der Verpflichtungserklärung.<sup>25</sup>

Die Bestellung der Hypothek erfolgt durch die Unterzeichnung der Hypothekenurkunde. Der Kunde bleibt darin bis zu seinem Tod Immobilieneigentümer. In der Rechtspraxis einiger Bundesstaaten überträgt jedoch der Grundstückseigentümer bei Abschluss der *reverse mortgage* die Immobilie auf einen Treuhänder (*trustee*), der die Wohnimmobilie schon zu Lebzeiten für den Treugeber (*trustor*) verwaltet. Bei Fälligkeit des Kreditvertrages vollstreckt der Treuhänder in die Immobilie, um die Forderung des Kreditinstitutes zu befriedigen. Auch die Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung aus einer Hypothek unterscheiden sich zwischen den Bundesstaaten. Während in einigen Staaten die Rechte des Hypothekengläubigers durch ein gerichtliches Verfahren durchgesetzt werden müssen, lassen andere Bundesstaaten die Vollstreckung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zu, z. B. durch das Recht zum Verkauf der Immobilie bei Fälligkeit der Forderung, der Vollstreckungsunterwerfung (*power of sale*). Anzumerken ist, dass der Hypothekengläubiger verpflichtet ist, bei der Verwertung der Immobilie einen etwaig erzielten Überschuss an die Erben auszuzahlen, soweit anderweitig keine vertraglichen Vereinbarungen festgelegt worden sind.<sup>26</sup>

## IV. Internationale Verbreitung von *reverse mortgages*

Obwohl die USA als ältester und größter Markt für Immobilienverzehrprodukte gelten, gibt es auch innerhalb Europas bereits Märkte bzw. Modellprojekte, die eine mögliche Ausgestaltung umgekehrter Immobiliendarlehen untersuchen.<sup>27</sup> Während in den USA der wesentliche Erfolg der *reverse mortgage* auf die HECM, einem Produkt mit staatlicher

<sup>23</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 51.

<sup>24</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 616; Askin, Marilyn, 'Aging in place with federally insured reverse mortgages', [1993] New Jersey Lawyer, the Magazine, 36-39;

Nauts, Charles W., 'Reverse Mortgages--Backing into the '90S', [1994] Probate & Property 56-60.

<sup>25</sup> Vgl. Kulms mit weiteren Literaturangaben, (Fn. 8), 617.

<sup>26</sup> Vgl. Ibid, 618.

<sup>27</sup> Zur Harmonisierung des Sachenrechts auf europäischer Ebene, vgl. van Erp, Sjef, 'Security interests: A secure start for the development of European property law' [2008] ZERP-Diskussionspapier, 1-49.

Bürgschaft, zurückzuführen ist, haben sich in Europa die Märkte für Immobilienverzehr frei entwickelt. Den mit Abstand größten Markt in Europa kann Großbritannien verzeichnen. Die ersten Immobilienverzehrprodukte wurden dort bereits 1965 vermittelt. Die bekanntesten Produkte sind die *reverse mortgages*, die im englischen Sprachgebrauch auch *lifetime mortgages* genannt wird, und der *Home Reversion Plan*. Ab 1980 führte in Großbritannien jedoch die Entwicklung eines freien Marktes ohne staatliche Eingriffe häufig zur Verwendung von Vertragsklauseln bei *lifetime mortgages*, die das Überschuldungsrisiko dem Kreditnehmer übertrugen. So wurde der Kredit fällig, sobald der Kreditbetrag den Versorgungswert der Immobilie überstieg. Dies hatte für viele Kunden den vorzeitigen Verlust des Eigentums zur Folge. Nach dem Einbruch des Marktes und der fortwährenden Skepsis seitens potentieller Kunden in den 1990er Jahren erfolgten weitreichende Regulierungsmaßnahmen zugunsten der Verbrauchersicherheit durch die *Financial Services Authority* (FSA). Seitdem konnte der Markt für Immobilienverzehrprodukte in Großbritannien eine deutliche Nachfragesteigerung verzeichnen.<sup>28</sup> Sowohl in Frankreich als auch in Spanien hingegen hat sich bisher kein stabiler Markt für Immobilienverzehrprodukte entwickelt. Zwar wird in Spanien vom Kreditinstitut Caixa Terrassa seit 2001 die *Hipoteca Inversa* angeboten, die ihrem Inhalt nach der Rückwärtshypothek entspricht, jedoch kann ihr aufgrund der sehr geringen Verbreitung nur eine marginale Bedeutung beigemessen werden kann.<sup>29</sup>

In den Niederlanden haben sich unterschiedliche Immobilienverzehrinstrumente entwickelt, wobei aber keine genauen Daten über die Marktgröße existieren.<sup>30</sup> Sowohl zum *Home Reversion Plan* als auch zum *Sale-(and)Lease-Back* Modell gibt es in den Niederlanden ein Pendant. So sieht das im Internet angebotene Produkt *Torenstad Verzilverd Wonen* des gleichnamigen Unternehmens vor, dass die Hauseigentümer ihre Immobilien verkaufen und im Gegenzug ein lebenslanges Wohnrecht erhalten. Zusätzlich werden ihnen 40 % bis 60 % des Verkaufswertes der Immobilie ausgezahlt. Auch bei dem Produkt *Amvest* verkaufen die Hauseigentümer ihre Immobilien, mieten sie jedoch anschließend zurück. Dafür erhalten die Kunden ein lebenslanges Wohnrecht und 60 % bis 90 % des Verkaufswertes ausgezahlt. Die *reverse mortgage* ist in den Niederlanden als *Opeet hypotheek* bekannt und ebenfalls je nach Bedarf in unterschiedlichen Varianten abschließbar.<sup>31</sup>

## V. Immobilienverzehrmodelle in Deutschland

In Deutschland sind die Möglichkeiten, gebundenes Immobilienkapital zu nutzen, sehr begrenzt. Einen Markt für Rückwärtshypotheken bzw. alternative Immobilienverzehrmodelle gibt es nicht. Auch wissenschaftlich wurde der Verzehr von Immobilienkapital in Deutschland bisher weitgehend außer Acht gelassen.<sup>32</sup> Daher stellt sich zunächst die Frage, ob rechtliche Voraussetzungen einer Übertragung von *reverse mortgages* ins deutsche Privatrecht entgegenstehen.

---

<sup>28</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 64 ff.

<sup>29</sup> Vgl. Ibid, 85 ff.

<sup>30</sup> Vgl. Ibid, 89.

<sup>31</sup> Vgl. Informationen zu niederländischen Verrentungsmodellen, <http://www.managementkennisbank.nl/NL/financieel-advies/hypotheek-advies-vergelijking-financiering/senioren-krediet-opeet-pensioen-hypotheek/>, Zugriff am 12. Dezember 2009

<sup>32</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 102.

## 1. Rechtsgestaltungsmöglichkeiten in Deutschland

### a. Grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen

Eine Variante, die *reverse mortgage* in Deutschland rechtlich umzusetzen, könnte durch ein grundpfandrechtlich abgesichertes Darlehen erfolgen. Dazu müsste ein Darlehensvertrag geschlossen werden, in dem sich der Kreditgeber zu einer lebenslangen Auszahlung in periodischen Raten verpflichtet. Abgesichert werden kann die Darlehensschuld durch ein Grundpfandrecht in Form einer Hypothek oder Grundschuld. Allgemein räumen die Grundpfandrechte dem Gläubiger ein dingliches Verwertungsrecht am Grundstück ein.<sup>33</sup>

Nach § 1113 I BGB dient die Hypothek dem Zweck, den Gläubiger durch eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück Befriedigung zu gewährleisten. Die Hypothek ist dabei gesetzlich an eine gesicherte Forderung gebunden. Diese Abhängigkeit der Hypothek von der Forderung findet Ausdruck im Grundsatz der Akzessorietät.<sup>34</sup> Nach § 1115 I BGB erfolgt die Bestellung der Hypothek durch Eintragung in das Grundbuch, bei der unter anderem der Gläubiger und der Geldbetrag der Forderung sowie Geldbeträge etwaiger Nebenleistungen angegeben werden müssen. Problematisch erscheint im Zusammenhang der rechtlichen Gestaltung bei einer Umkehrung der Hypothek, dass die Forderungshöhe gerade nicht von vornherein festgelegt werden kann, da sie an die Lebensdauer des Kreditnehmers gebunden ist. Dieses Problem wird jedoch nach Ansicht von *Schnabl* und *Kulms* durch § 1113 II BGB gelöst. Danach kann eine Hypothek auch für eine künftige oder bedingte Forderung bestellt werden. Die zunächst ohne Forderung bestellte Hypothek ist nicht unwirksam, sondern steht vorläufig dem Eigentümer als Eigentümerhypothek gemäß § 1163 I 1 BGB bzw. Eigentümergrundschuld nach § 1177 I BGB zu.<sup>35</sup> Der Gläubiger erwirbt die Hypothek mit Entstehung der Forderung. Da bei der umgekehrten Hypothek die Forderung nach Inhalt und Gegenstand bestimmbar ist, wird so die Sicherung einer künftigen Forderung gewahrt.<sup>36</sup> Die Forderung entsteht bei der umgekehrten Hypothek, sobald Gelder seitens der Bank an den Kreditnehmer fließen.

In der Praxis ist die Hypothek für Kreditsicherungszwecke indes durch die flexiblere Grundschuld weitgehend verdrängt.<sup>37</sup> Fraglich ist, inwieweit eine Grundschuld für dieses Modell als Sicherung dienen kann. Wie die Hypothek gewährt die Grundschuld gemäß § 1191 BGB dem Inhaber das Recht, durch Verwertung einen Geldbetrag aus dem Grundstück zu erlangen.<sup>38</sup> Im Unterschied zur Hypothek setzt die Grundschuld jedoch keine Forderung voraus und ist damit nicht akzessorisch. Folglich kann sie forderungslos bestehen, muss dies jedoch nicht.<sup>39</sup> So wird in der Praxis die Grundschuld durch einen Grundschuldversicherungsvertrag schuldrechtlich mit der Darlehensforderung verknüpft.<sup>40</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Wolf, Manfred, Wellenhofer, Marina, ‚Sachenrecht‘, Grundrisse des Rechts, 25. Auflage, (Verlag C. H. Beck, München, 2010), 422 ff.

<sup>34</sup> Vgl. *Ibid.*, 442.

<sup>35</sup> Vgl. *Ibid.*, 443.

<sup>36</sup> Vgl. *Schnabl*, (Fn. 3), 716; *Kulms*, (Fn. 8), 620.

<sup>37</sup> Vgl. *Epp*, Wolfgang, ‚§ 94. Grundpfandrechte‘, in *Schimansky*, Herbert, *Bunte*, Hermann-Josef und *Lwowski*, Hans-Jürgen (Hrsg.), *Bankrechts-Handbuch*, (Verlag C. H. Beck, München, 2007), Rn. 13.

<sup>38</sup> Vgl. *Wolf*, (Fn. 32), 470.

<sup>39</sup> Vgl. *Eickmann*, Dieter, ‚§ 1192 Anwendbare Vorschriften‘, *Rebmann*, Kurt, *Säcker*, Franz Jürgen und *Rixecker*, Roland (Hrsg.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 6, 5. Auflage, (Verlag C. H. Beck, München, 2009), Rn. 1.

<sup>40</sup> Vgl. *Kulms*, (Fn. 8), 621.

Dadurch wird die Grundsuld doch als Sicherung für eine Forderung bestellt, wodurch sie namentlich zu einer Sicherungsgrundsuld wird. Im Gegensatz zur Sicherungshypothek findet sie in § 1184 BGB allerdings keine gesetzliche Erwähnung. Bei der Bestellung der Grundsuld, die ebenfalls ins Grundbuch eingetragen werden muss, stellt sich auch hier die unbestimmbare Geldsumme als Problem dar. Hierzu könnte jedoch die Systematik der Sicherungsgrundsuld eine Lösung bieten. Voraussetzung wäre, dass der Hauseigentümer eine Grundsuld in Höhe des maximalen Versorgungswertes der Immobilie bestellt. Durch den schuldrechtlichen Sicherungsvertrag verpflichtet sich der Gläubiger indessen, von der Grundsuld nur zur Sicherung der Forderung Gebrauch zu machen und sie dem Eigentümer nach Befriedigung der Forderung zurück zu übertragen. Falls der Gläubiger dennoch im Widerspruch zu seinen Pflichten aus dem Sicherungsvertrag, die Grundsuld geltend macht, steht dem Eigentümer unter anderem die Einrede der fehlenden Valutierung zu.<sup>41</sup> Hierzu führt *Wolf* aus, dass die Einrede der fehlenden Valutierung gegeben ist, wenn die Grundsuld geltend gemacht wird, obwohl der Kredit nicht oder nicht in voller Höhe ausgezahlt ist und insoweit eine zu sichernde Forderung nicht besteht.<sup>42</sup> Im Übrigen kann der Eigentümer bei Geltendmachung der Grundsuld auch Einwände aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung aus § 812 BGB geltend machen.<sup>43</sup> Hierbei ist die Neuregelung des § 1192 Ia BGB zu berücksichtigen, den der Gesetzgeber im Rahmen des Risikobegrenzungsgesetzes 2008 geschaffen hat.<sup>44</sup> Nach § 1157 S. 1 BGB ist es grundsätzlich möglich die Einreden aus dem zwischen dem Gläubiger (Zedent) und Eigentümer bestehenden Sicherungsvertrag auch gegenüber dem Erwerber der Grundsuld (Zessionar) geltend zu machen. Während bei der Hypothek jedoch ein gutgläubig einrededefreier Erwerb nach § 1157 S. 2 i. V. m. § 892 BGB möglich ist, findet § 1157 S. 2 BGB für die Sicherungsgrundsuld gemäß § 1192 Ia 1 Hs. 2 BGB keine Anwendung. *Ein gutgläubiger Erwerb der Sicherungsgrundsuld scheidet folglich – unabhängig davon wie gutgläubig der Erwerber auch sein mag – in Bezug auf Einreden aus dem Sicherungsvertrag aus.*<sup>45</sup> Zusammenfassend ist die Konstruktion einer *reverse mortgage* nach deutschem Recht nur durch eine vertragliche Verknüpfung möglich, um ein Immobiliendarlehen durch eine Grundsuld abzusichern. So muss neben dem eigentlichen Darlehensvertrag und dem dinglichen Rechtsgeschäft über die Bestellung der Grundsuld auch ein Grundsuldsicherungsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Gläubiger abgeschlossen werden.

#### b. Leibrente

Ein weiterer Weg, die *reverse mortgage* nach deutschem Recht umzusetzen, könnte durch einen Leibrentenvertrag ermöglicht werden. Die Entstehung der Leibrente reicht bis ins Mittelalter zurück und leitet sich vom sogenannten Leibgeding ab. Damit wurde vor allem in landwirtschaftlichen Regionen die Übergabe des Hofes gegen Zahlung einer lebenslangen Rente zur Sicherung des Alterseinkommens vereinbart.<sup>46</sup> Ähnlich dazu verpflichtet sich der Schuldner der Leibrente gemäß § 759 ff. BGB zur Zahlung einer

<sup>41</sup> Vgl. *Wolf*, (Fn. 32), 476 ff.

<sup>42</sup> *Wolf*, (Fn. 32), 474.

<sup>43</sup> Vgl. *Kulms*, (Fn. 8), 621.

<sup>44</sup> Vgl. *Nietsch, Michael*, Grundsulderwerb nach dem Risikobegrenzungsgesetz – Der Ausschluss des gutgläubigen einrededefreien Erwerbs nach § 1192 Ia BGB, [2009] NJW, 3606.

<sup>45</sup> *Wolf*, (Fn. 32), 487.

<sup>46</sup> Vgl. *Schneider*, (Fn. 6), 104.



regelmäßig wiederkehrenden und gleichmäßigen lebenslangen Geldleistung an den Gläubiger.<sup>47</sup> Bei Verknüpfung der Leibrente mit einem zusätzlichen Vertrag, der die Zahlungsverpflichtung begründet, z. B. über Verkauf einer Immobilie gegen Leibrente, könnte damit ein Äquivalent zum amerikanischen *Home Reversion Plan* geschaffen werden. Nachteilig erscheint in diesem Zusammenhang, dass das Eigentum an der Immobilie bereits bei Abschluss des Vertrages auf den Käufer übergeht, auch wenn dem ehemaligen Hauseigentümer ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt wird.<sup>48</sup> Ein aufschiebender Übergang des Eigentums auf den Zeitpunkt des Todesfalls ist unzulässig, da nach § 925 II BGB eine Auflassung, die nach einer Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgt, unwirksam ist. Denkbar wäre allerdings, eine Auflassungsvormerkung gemäß § 883 I S. 2 BGB zu vereinbaren, wonach die Eintragung einer Vormerkung auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig ist.<sup>49</sup> Aus rein wirtschaftlicher Sicht ist jedoch zu ergänzen, dass der Kunde bei Eigentumsübergang der Immobilie von den Steuern und Unterhaltskosten im Zusammenhang mit dem Hausgrundstück befreit wäre.<sup>50</sup> Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich zwei verschiedene Möglichkeiten anbieten, Immobilienverzehrmodelle und insbesondere die Rückwärtshypothek ins deutsche Recht zu übertragen.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung von Verrentungsprodukten in Deutschland

Dieses Ergebnis führt zu der Frage, warum sich trotz dieser Möglichkeiten bislang kein Markt in Deutschland entwickelt hat, während in den USA bis März 2009 insgesamt 500.000 *Home Equity Conversion Mortgages* abgeschlossen wurden.<sup>51</sup> Der Grund dafür könnte zum einen in der mangelnden staatlichen Förderung liegen, zum anderen sowohl angebots- als auch nachfrageseitig bedingt sein. Adressaten dieser Frage sind in erster Linie die Kreditinstitute, da sie im internationalen Vergleich mit 44 %<sup>52</sup> den größten Anbieter für Immobilienverzehrprodukte bilden. Deshalb gilt es zu untersuchen, welche Kreditinstitute in Deutschland Immobilienverzehrprodukte anbieten.

Zu diesem Zweck wurde von dem Autor dieser Arbeit eine Befragung der folgenden, in Bremen ansässigen Kreditinstitute durchgeführt: Sparkasse Bremen AG, Commerzbank AG, Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Bremer Bank (Niederlassung der Dresdner Bank AG), Dresdner Bauspar AG (eine Marke der Commerzbank AG), Verband der Sparda-Banken e.V. und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.<sup>53</sup> Das Ergebnis ist eindeutig. Alle befragten Kreditinstitute verneinten zum Zeitpunkt der Untersuchung, die Rückwärtshypothek bzw. Immobilienverzehrprodukte im Allgemeinen anzubieten. Die Haltung der Kreditinstitute ist zumindest aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar. So begründete die Sparkasse Bremen AG die unkalkulierbare Wertentwicklung der abzusichernden Immobilien und das Überschuldungsrisiko durch eine unvorhersehbare

<sup>47</sup> Vgl. Jerschke, Hans-Ulrich, „Grundstückszuwendung“, Brambring, Günter Jerschke, Hans-Ulrich (Hrsg.), Beck'sches Notar-Handbuch, 5. Auflage, (Verlag C. H. Beck, München, 2009), Rn. 166.

<sup>48</sup> Vgl. Schnabl, (Fn. 3), 715 ff.

<sup>49</sup> Vgl. Kulms, (Fn. 8), 620.

<sup>50</sup> Vgl. Schnabl, (Fn. 3), 716.

<sup>51</sup> Vgl. Informationen zu Reverse Mortgages, [http://www.immobilienzehr.de/front\\_content.php?idcat=77&idart=193](http://www.immobilienzehr.de/front_content.php?idcat=77&idart=193), Zugriff am 14. Dezember 2009.

<sup>52</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 35.

<sup>53</sup> Die Befragung der Kreditinstitute erfolgte durch den Verfasser am 10. Dezember 2009 und am 11. Dezember 2009.

Lebensdauer des Kreditnehmers als Hauptfaktoren gegen die Einführung von Immobilienverzehrprodukten.<sup>54</sup> Die Produktidee „Heim & Rente“ der Dresdner Bauspar AG aus dem Jahr 2000/2001, die im Kern dem vorgestellten Modell der Leibrente entsprach, wurde nach einer Testphase eingestellt.<sup>55</sup>

Im Internet hingegen werben deutsche Hypothekenspezialisten mit unterschiedlichen Verrentungsmodellen, so auch die beiden untersuchten Unternehmen baufi-nord und ImmoKasse GmbH. Im Fall der baufi-nord stellte sich jedoch heraus, dass die Rückwärts-hypothek zumindest nicht für den Großraum Bremen angeboten wird.<sup>56</sup> Das Produkt *ImmoRentenPlus*, das die ImmoKasse GmbH in Zusammenarbeit mit der Deutschen Kreditbank anbietet, kann hingegen nicht als echtes Verrentungsmodell angesehen werden, da es sich lediglich um eine grundschuldgesicherte Einmalzahlung in Höhe von 15 % bis 35 % des Immobilienwertes handelt.<sup>57</sup> Eine erfolgreiche Einführung von Immobilienverzehrprodukten ist daher auf dem deutschen Markt bislang nicht festzustellen.

### 3. Risikobegrenzung von *reverse mortgages* in Deutschland

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass die deutschen Kreditinstitute, vor allem durch die Risiken der Langlebigkeit und der unsicheren Immobilienwertentwicklung, davon absehen, Verrentungsprodukte anzubieten. Dies führt noch einmal zu der Frage, wie amerikanische Banken ihrerseits die Risiken der *reverse mortgage* begrenzen. Die amerikanischen Banken berechnen die Rentenhöhe anhand des Versorgungswertes der Immobilie, abzüglich eines Risikoabschlags. Während die Banken geringe Wertschwankungen und Überschuldungsverluste durch die Veräußerung von hypothekengesicherten Rentenpapieren auffangen können, muss bei konjunkturell bedingten Risiken und hohem Wertverfall der Immobilien das bereits erwähnte staatliche Sicherungsprogramm HECM eingreifen und Verluste ausgleichen. Diese Risikoversicherung räumt den Kreditinstituten einen größeren Freiraum bei der Kalkulierung der *reverse mortgages* ein. So wuchs 2008 trotz sinkender Immobilienpreise der Markt von HECMs als einziges Segment auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt. Das derzeitige Kalkulationsmodell, das mit einer Steigerung der Immobilienpreise rechnet, unterschätzt die derzeitige Wertentwicklung.<sup>58</sup> In der Folge kann ein konjunkturell bedingter Zusammenbruch des Immobilienmarktes für den Staat zu ernsthaften finanziellen Belastungen führen.<sup>59</sup> Inwieweit das HECM-Programm jedoch zu *moral hazard* der Kreditinstitute führen könnte, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht beantwortet werden.

<sup>54</sup> Beratungsgespräch am 10. Dezember 2009, 13:00 bis 13:45 Uhr, Sparkassenfiliale Kirchbachstraße.

<sup>55</sup> Vgl. Schneider, (Fn. 6), 107 ff.

<sup>56</sup> Vgl. Internetseite der baufi-nord, <http://www.baufi-nord.de/html/ruckwartshypothek.html>, Zugriff am 14. Dezember 2009, sowie telefonische Anfrage durch den Verfasser am 14. Dezember 2009, 10:45 Uhr, Geschäftsstelle Bremen.

<sup>57</sup> Vgl. Internetseite der ImmoKasse, <http://www.immokasse.de/produkt/immorentenplus.html>, Zugriff am 14. Dezember 2009

<sup>58</sup> Vgl. Informationen zu Reverse Mortgages, [http://www.immobilienzehr.de/front\\_content.php?idcat=77&idart=193](http://www.immobilienzehr.de/front_content.php?idcat=77&idart=193), Zugriff am 14. Dezember 2009.

<sup>59</sup> Vgl. Wang, Liang, Valdez, Emiliano, Piggott, John, 'Securitization of Longevity Risk in Reverse Mortgages', [2007] Social Science Research Network, [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1087549&rec=1&srcabs=161909](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1087549&rec=1&srcabs=161909), Zugriff am 14. Dezember 2009, 3; Kulms, (Fn. 8), 615 ff.

Doch zumindest kann festgestellt werden, dass die Übernahme der Risiken durch die staatliche Versicherung maßgeblich zum Erfolg der *reverse mortgage* in den USA beiträgt. Da solch ein staatliches Programm hierzulande nicht existiert, tragen die deutschen Kreditinstitute sowohl das Risiko der Überschuldung als auch den Wertverlust der Immobilie. Aus dieser Perspektive ist die distanzierte Haltung der Kreditinstitute im Hinblick auf echte Verrentungsmodelle in Deutschland wirtschaftlich betrachtet nicht überraschend.

## VI. Schlussbetrachtung

Immobilienverzehrprodukte könnten vielen Hauseigentümern in Deutschland helfen, die eigene Rente zu erhöhen, sich größere Anschaffungen zu leisten oder einfach den bisherigen Lebensstandard zu halten. Gleichzeitig könnten die Betroffenen im eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung bis zum Lebensende wohnen bleiben. Aus rechtlicher Sicht gibt es mehrere Möglichkeiten, Verrentungsmodelle in Deutschland zu ermöglichen, auch wenn sich die rechtliche Gestaltung etwas schwieriger als in den USA erweist. Während der Darlehensvertrag (*loan agreement*) der US-amerikanischen *reverse mortgage* durch eine Hypothek urkundlich gesichert wird, erfordert das deutsche Sachenrecht bei der Bestellung der Hypothek eine bestimmbare Forderungshöhe für die Eintragung in das Grundbuch, die gerade bei der *reverse mortgage* nicht bestimmbar ist, sondern von der Lebenserwartung des Kreditnehmers abhängt. Der Voraussetzung der bestimmbaren Forderung wird bei der Bestellung einer Sicherungsgrundschuld in Höhe des maximalen Versorgungswertes der Immobilie Rechnung getragen. Ein zusätzlich vereinbarter schuldrechtlicher Sicherungsvertrag beschränkt jedoch den Anspruch des Gläubigers auf die tatsächliche Forderungshöhe und verleiht dem Schuldner seit Einführung des § 1192 I a BGB ein dingliches Recht in Bezug auf Einreden aus dem Sicherungsvertrag, sodass ein gutgläubig einredetfreier Erwerb der Sicherungsgrundschuld nach § 1157 S. 2 i. V. m. § 892 BGB ausgeschlossen ist.

Alternativ steht in Deutschland auch das Modell der Leibrente zur Verfügung. Bei der Leibrente handelt es sich um die formbedürftige Verpflichtung zur Zahlung einer regelmäßig wiederkehrenden und gleichmäßig lebenslangen Geldleistung an den Berechtigten. Zur Begründung der Zahlungsverpflichtung wird zwischen Gläubiger und Schuldner ein zusätzlicher Vertrag geschlossen, z. B. über den Verkauf der Immobilie gegen Zahlung einer Leibrente. Ein vorzeitiger Eigentumsübergang könnte dabei durch eine Auflassungsvormerkung gemäß § 883 I S. 2 BGB verhindert werden. Zwar mögen Vorbehalte gegen die Aufgabe am Eigentum im rechtlichen Sinn oder den Gedanken, das eigene Haus im wirtschaftlichen Verständnis zu „verzehren“, das geringe Interesse an Verrentungsprodukten ein Stück weit erklären. Die wesentlichen Hindernisse ergeben sich jedoch vor allem durch die staatliche Zurückhaltung, da anders als in den USA die Risiken von *reverse mortgages* in Deutschland nicht staatlich abgesichert werden, sondern bei den Vertragsparteien verbleiben.

Gegenwärtig kann daher lediglich gesagt werden, dass die *reverse mortgage* das Potential hat, ein Modell der Alterssicherung in Deutschland zu werden. Eine Wertung darüber abzugeben, ob die *reverse mortgage* für Immobilieneigentümer eine echte Alternative zur Altersvorsorge sein könnte, wäre zu diesem Zeitpunkt allerdings verfrüht. Dies wird möglich, sobald feststeht, wie teuer die Immobilienkrise für das US-amerikanische HECM-Programm geworden ist und ob ein solches Programm zukünftig in der Lage ist, sich selbst

---

zu tragen.<sup>60</sup> Es bleibt daher abzuwarten, ob auch in Deutschland eine politische Debatte über ein staatlich gefördertes Verrentungsmodell angestoßen wird.

---

<sup>60</sup> Zu den Nachteilen des HECM-Programms: Nelson, Annie E., 'Reverse mortgages: Changes brought about by the Housing And Economic Recovery Act', [2009] North Carolina Banking Institute, 337-363.