

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

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

**Abstract Deutsch**

Die demografische Entwicklung in Deutschland führt zu einer nachlassenden Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung. In der Konsequenz könnte ein Herabsinken des Lebensstandards im Rentenalter drohen. Gleichzeitig verfügen über 50 % aller Rentnerhaushalte in Deutschland über Wohneigentum, in dem der Großteil der Vermögenswerte gebunden ist. Dieses Dilemma wird im englischsprachigen Raum als *home rich but cash poor* bezeichnet. Um eine drohende Altersarmut zu verhindern, werden in den USA bereits seit über 20 Jahren sogenannte Immobilienverzehrprodukte (*reverse mortgages*) angeboten. Dabei beziehen die Hauseigentümer regelmäßige Zahlungen auf Lebenszeit durch ein Kreditinstitut, dem nach dem Tod der Eigentümer ein Verwertungsrecht an der Immobilie zusteht. In Deutschland werden bisher keine standardisierten Immobilienverzehrprodukte angeboten. Aus diesem Grund untersucht die vorliegende Arbeit die Übertragbarkeit der *reverse mortgage* in das deutsche Recht mit dem Ergebnis, dass sowohl durch Verknüpfung eines Darlehensvertrages mit einer Sicherungsgrundschuld als auch durch eine modifizierte Leibrente eine Übertragung möglich wäre. Ein weiterer Aspekt der Arbeit gilt der Bedeutung eines staatlichen Förderungsprogramms. So gibt es in Deutschland bisher kein Äquivalent zum amerikanischen HECM-Programm, das potentielle Risiken der *reverse mortgage* absichert und so am Erfolg dieses Produktes maßgeblichen Anteil hat.

---

<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.

---

### **Abstract English**

The demographic development in Germany leads to a declining efficiency of the statutory pension insurance. Consequently, the retirement age could be threatened by a sinking standard of living. At the same time, 50% of all pensioners' households in Germany own residential property, in which large parts of their assets are bound. In English-speaking countries, this dilemma is known as *home rich but cash poor*. To prevent elderly poverty, so-called Home Equity Conversion Mortgages (*reverse mortgages*) has been offered in the USA for over 20 years. Thereby, house owners receive regular payments to lifetime by a bank, which is entitled to a utilization right in the real estate after the owner's death. In Germany, no standardized Home Equity Conversion Mortgage has been offered up to now. That's why the present work examines the transferability of *reverse mortgages* into the German private law with the result that by the linking of a loan contract with a so-called *Sicherungsgrundschuld* as well as by a modified life annuity a transfer would be possible. A further aspect of this work considers the importance of a governmental support program. So far, Germany has no equivalent to the American HECM program which insures against potential risks of the reverse mortgage and thus contributes significantly to the success of this product.