



infobrief 7/08

Mittwoch, 26. März 2008

CR/AT

Stichwörter

Reverse Mortgage; Rentenhypothek, neues Entnahmemodell im Rentenalter für Wohneigentümer, Hannoversche Leben

A Sachverhalt

Wie bereits auf unserer Homepage in den Meldungen iff-Aktuell mit Datum vom 18. Dezember 2007 angekündigt (<http://news.iff-hh.de/index.php?id=1976&viewid=40687>), ist nun auch in Deutschland das erste Angebot für eine so genannte Rentenhypothek auf dem Markt.

In Bezug auf die europäische Gesamtbevölkerung wird sich die Anzahl an Rentnern prozentual vergrößern. Die zu erwartenden geringeren Rentenzahlungen lassen in der Zukunft den Bedarf an Liquidität erheblich steigen. Die Geburtenzahlen indessen werden weiter sinken. Die Alterssicherung kann allein durch den Staat nicht mehr gewährleistet werden. Gefragt ist daher nach privaten Alterssicherungsmodellen.

Bislang taten sich viele Banken schwer, älteren Menschen ein Darlehen zu gewähren. Sie sahen den Rückzahlungsanspruch durch den Eintritt eines Pflegefalls oder eine Verminderung der Rente bei Tod des Ehepartners gefährdet. Aus diesem Grund wurden Darlehensanfragen von über 65-jährigen von einigen Kreditinstituten kategorisch abgelehnt, zumindest aber erhebliche Zinsaufschläge verlangt. Denn einziges Vermögen ist oftmals das Eigenheim. Da der Verkauf der Immobilie und ein zwingend nachfolgender Umzug für viele ältere Menschen nicht in Frage kommt, gilt es daher ein neues Produkt zu schaffen, das den Spagat zwischen aufgezeigten Bedarf und Sicherheitsinteresse der Banken bewältigen kann (vgl. hierzu *Kulms, Rainer*, Altersvorsorge durch Immobilienverzehr - Zur Übertragbarkeit der reverse Mortgage vom US-amerikanischen auf das deutsche Recht, *ZfIR* 2002, 614ff.; *Schnabl, Daniel*, Die US-amerikanische reverse mortgage ("umgekehrte Hypothek"): Ein Alterssicherungsmodell für Deutschland?, *NZM* 2007, 714).

In den USA gibt es bereits seit über 20 Jahren ein Lösung: die reverse mortgage. Der Eigentümer räumt einem Kreditinstitut gegen regelmäßige Zahlungen ein Verwertungsrecht an der selbst bewohnten Immobilie für den Todesfall ein. Allein im Jahr 2006 ist die Zahl entsprechender Vertragsabschlüsse von 30.000 auf 70.000 angestiegen. In Deutschland gab es bisher solche Produkte nicht. Die Hannoversche Leben hat nun mit der Rentenhypothek ein ähnliches Produkt auf den Markt gebracht. Das dem amerikanischen Vorbild nachgebildete Finanzprodukt, ist ein speziell auf Rentner zugeschnittenes Immobiliendarlehen mit unbegrenzter Laufzeit und lebenslanger Festzinsvereinbarung. Beliehen werden können bis zu 50 % des Verkehrswertes einer Immobilie.

B Stellungnahme

B.I Funktionsweise einer Rentenhypothek

Ein Immobiliendarlehen ist ein durch eine Hypothek abgesichertes Darlehen. Eine Hypothek im Sinne des § 1113 BGB ist ein Grundpfandrecht und damit ein beschränkt dingliches Recht, das den Inhaber zur Verwertung berechtigt. Der Gläubiger erhält gemäß § 1147 BGB einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung, wenn die Forderung fällig ist. Wird die Forderung, wie im Regelfall, durch den Darlehensnehmer, der gleichzeitig Eigentümer der belasteten Immobilie ist, allerdings getilgt, so wandelt sich die Hypothek gemäß § 1163 BGB in eine Eigentümerhypothek und der Eigentümer kann die Verwertung des Grundstücks gemäß § 1137 BGB verhindern. Die Hypothekbestellung und der Darlehensvertrag sind dadurch miteinander verknüpft (akzessorisches Sicherungsmittel), anders als etwa eine Grundschuld zur Sicherung einer Forderung. Das bedeutet: zahlt der Darlehensnehmer das Darlehen zurück so erlischt nicht nur der Rückzahlungsanspruch der Bank sondern auch das Verwertungsrecht entfällt. In der Regel wird folglich das Darlehen abgesichert durch eine Hypothek mit dem Ziel das Darlehen zurückzuzahlen, um wieder lastenfreies Eigentum zu erhalten.

Die von der Hannoverschen Leben angebotene Rentenhypothek funktioniert indessen wie folgt: Es wird zwar auch ein Darlehen aufgenommen, das durch eine Hypothek abgesichert wird. Die Besonderheit dabei ist aber: Tilgungsleistungen müssen nicht erbracht werden. Die Bank zahlt in maximal fünf Raten an den Darlehensnehmer und erhält dafür die Hypothek. An ihrer rechtlichen Zulässigkeit bestehen keine Bedenken, denn unumstritten ist auch die Sicherung künftiger Forderungen durch eine Hypothek möglich (vgl. § 1113 Abs. 2 BGB). Die amerikanische Bezeichnung der Rentenhypothek „reverse mortgage“ („umgekehrte Hypothek“) macht aber deutlich, dass der wirtschaftliche Zweck der Rentenhypothek den ursprünglich der gesetzlichen Regelung zugrunde liegenden Zweckvorstellung „umkehrt“. Die Hypothek dient nicht der Absicherung eines Darlehens sondern ihr Wert wird zu Geld gemacht.

Das Produkt ähnelt damit zwar dem Konstrukt eines Verkaufs gegen Leibrente iSd §§ 759 ff. BGB, ist jedoch für den Darlehensnehmer deutlich vorteilhafter, denn an der rechtlichen Beurteilung der Hypothek als Sicherungsmittel ändert sich durch seinen in ökonomischer Hinsicht abgeänderten Zweck nichts. Der Darlehensnehmer bleibt Eigentümer seiner Immobilie. Dies ist gerade für den Fall, dass der Darlehensvertrag vorzeitig beendet wird, von erheblicher Bedeutung. Die Rentenhypothek belässt den einzigen Vermögenswert, der regelmäßig bei Immobilien einen stabilen Marktwert haben dürfte, beim Darlehensnehmer und erhält ihm damit auch die Flexibilität die notwendig ist, wenn neue Produkte auf den Markt kommen, die unter Umständen günstiger sind. Im Übrigen bleibt bei dem Produkt der Hannoverschen Leben der Wert der Immobilie den Erben zumindest in Höhe von 50 % seines Verkehrswertes erhalten.

B.II Das Produkt der Hannoverschen Leben im Detail

Die Darlehenssumme bei der Rentenhypothek der Hannoverschen Leben ist nach dänischem Vorbild auf maximal 50 % des Marktwerts der Immobilie begrenzt. Der Vorteil ist, dass ein etwaiger Überschuss bei der Verwertung der Immobilie bei einem frühen Tod des Darlehensnehmers an die Erben auszukehren ist, sodass eine Spekulation der Kreditinstitute auf den Tod

der Darlehensnehmer, der etwa eine Sittenwidrigkeit iSv § 138 BGB des Vertrages begründen könnte, entfällt.

In Dänemark allerdings kann sich der Kunde ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen in mehreren Raten auszahlen lassen bis der Darlehensbetrag einschließlich Zinsen einen bestimmten Prozentwert des Verkehrswertes erreicht hat, was eine flexible Zinsgestaltung zugunsten des Darlehensnehmers ermöglicht. Allein der tatsächlich benötigte Betrag wird verzinst. Bei dem Angebot der Hannoverschen Leben indessen kann sich der Darlehensnehmer die Darlehenssumme **nur in maximal fünf Raten auszahlen** lassen, sodass ein größerer Betrag ausgezahlt wird, als tatsächlich benötigt wird, der jedoch trotzdem zu verzinsen ist. Damit können dem Darlehensnehmer höhere Kosten entstehen, als sein Bedarf an sich erfordert.

Es handelt sich daher nicht um eine Rentenzahlung, sondern der Entnahme von Einmalbeträgen für größere Anschaffungen oder Ausgaben (Dachreparatur, Segelboot, Weltreise etc.).

Während der Laufzeit sind zumindest regelmäßig die Zinsen zu zahlen. Daher richtet sich das Angebot an Rentner, die zusätzlich regelmäßige Raten zahlen können. Im Gegensatz zu dem amerikanischen Modell, bei dem Rentner nur Geld erhalten und zu Lebzeiten keine Rückzahlungen leisten können.

Der **Zinssatz** bei der Rentenhypothek der Hannoverschen Leben orientiert sich an der statistischen Lebenserwartung der Kunden und wird langfristig festgeschrieben. Das bedeutet: Je älter der Darlehensnehmer desto weniger Zinsen müssen gezahlt werden. Die Höhe der Zinsen ist transparent und bleibt während der gesamten Laufzeit unverändert.

Voraussetzung für die Gewährung einer solchen Rentenhypothek, wie sie die Hannoversche Leben anbietet, ist, dass der Darlehensnehmer eine „Altersrente“ bezieht, womit vor allem gesetzliche Rentenansprüche gemeint sind. **Zielgruppe ist die Generation 65+**. Die Immobilie muss außerdem lastenfrei sein. Nur wenn eine erstrangige Hypothek zur Absicherung des Darlehens im Grundbuch eingetragen werden kann, wird also ein solches Darlehen gewährt. Es ist ferner jederzeit möglich, das Darlehen ohne Vorfälligkeitsentschädigung vollständig zurück zu zahlen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Erben, so dass auch sie das Eigentum uneingeschränkt nutzen können, vorausgesetzt, sie verfügen über die notwendigen Mittel, das Darlehen zurück zu zahlen. Verstirbt allerdings der Darlehensnehmer, müssen die Erben das Darlehen zurückzahlen.

C Fazit

Das Angebot der Hannoverschen Leben ist eine „Rentnerhypothek“ und keine Rentenhypothek:

- Sie dient für einmalige Anschaffungen/Ausgaben und nicht zur Aufbesserung der Rente,
- erfordert regelmäßige Zinszahlungen und reduziert daher die laufenden Einnahmen und
- ist daher kein Rentenmodell wie es bei „reverse mortgage“ in den USA möglich ist.

Positiv ist, dass es

- Rentnern die Darlehensaufnahme grundsätzlich ermöglicht,
- der Zinssatz sich während der gesamten Laufzeit nicht verändert (Planungssicherheit),
- eine Rückzahlung erst bei Tod bzw. Auszug aus der Immobilie erfolgen muss und
- eine zwischenzeitliche Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist.

Das Angebot richtet sich daher an Rentner mit hohen Rentenzahlungen und einer abbezahlten Immobilie, die sich regelmäßige Zinszahlungen zusätzlich zu ihren Ausgaben erlauben können. Es dient nicht dazu, eine zu geringe Rente durch regelmäßige Entnahmen aus der eigenen Immobilie aufzubessern (*home rich but cash poor people*).

Grundsätzlich gilt aus Verbrauchersicht, wie dies in Italien und Frankreich bereits geschehen ist, neben den ohnehin anwendbaren §§ 491 ff BGB rechtliche Grundlagen zu schaffen, die einen umfassenden Verbraucherschutz gewährleisten, der speziell die Bedürfnisse der Zielgruppe dieses Produkts berücksichtigt. Hierzu gehört neben einer umfassenden Beratung und Risikoaufklärung, wie sie in den USA im Rahmen des Home Equity Conversion Mortgage Programs durch Berater ohne eigenes wirtschaftliche Interesse vorgeschrieben ist, dass das Produkt verständlich bleibt und die Kosten und Preise transparent sind. Hier könnte das neue Versicherungsvertragsgesetz möglicherweise ein gutes Vorbild sein. Zum anderen aber muss gerade im Hinblick auf die Popularität von Darlehensverkäufen und dem damit betriebenen Missbrauch eine entsprechende Absicherung der Darlehensnehmer geschaffen werden.

Die nur begrenzte Möglichkeit den Wert einer selbst bewohnten Immobilie zu nutzen und insbesondere die Pflicht zur regelmäßigen Zinszahlung machen das Produkt „Rentenhypothek“ deutlich weniger attraktiv als die reverse mortgage in den USA. Dies dürfte allerdings nicht zuletzt daran liegen, dass es bislang in Deutschland an einer staatlichen Ausfallversicherung, wie es sie in den USA bereits gibt, für den Fall fehlt, dass die Immobilie bei der Verwertung nicht den prognostizierten Wert erreicht. Auch insoweit besteht folglich ein (politischer) Handlungsbedarf. Schließlich leuchtet nicht ein, warum es keine staatliche Förderung geben soll, wo es sich doch um ein Produkt der Alterssicherung handelt.