

N i e d e r s c h r i f t

über die 46. - öffentliche - Sitzung

des Unterausschusses „Verbraucherschutz“

des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

am 23. September 2026

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Hygieneverordnung für Dienstleistungsberufe: Infektionsschutz außerhalb des Gesundheitswesens verlässlich, rechtssicher und praxisnah sicherstellen**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/10918](#)
Unterrichtung durch die Landesregierung..... 4
Aussprache 7
Weiteres Verfahren..... 8
2. **Immobilienrente fair und transparent gestalten - Verbraucherinnen und Verbraucher schützen, Altersvorsorge stärken, Eigentum sichern**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/10920](#)
Unterrichtung durch die Landesregierung..... 9
Aussprache 12
3. **Gesunde Ernährung für Kinder und Jugendliche: Bildungsangebote bündeln - Kontrolllücken schließen - Verbraucherrechte stärken**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/9783](#)
Fortsetzung der Beratung..... 15
Beschluss..... 16
4. **Terminangelegenheiten**
Terminfestlegung für die auswärtige Sitzung beim LAVES in Oldenburg..... 17

Anwesend:

Mitglieder des Unterausschusses:

1. Abg. Thore Güldner (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Jörn Domeier (SPD)
3. Abg. Stefan Klein (SPD)
4. Abg. Oliver Lottke (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
5. Abg. Karola Margraf (SPD)
6. Abg. René Kopka (i. V. der Abg. Andrea Prell) (SPD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
7. Abg. Veronika Bode (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
8. Abg. Birgit Butter (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
9. Abg. Katharina Jensen (CDU)
10. Abg. Verena Kämmerling (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
11. Abg. Dirk Toepffer (CDU)
12. Abg. Pascal Leddin (GRÜNE)
13. Abg. Christian Schroeder (GRÜNE)
14. Abg. Holger Kühnlenz (AfD)

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Heuer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 11:02 Uhr bis 11:57 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:

Billigung von Niederschriften

Der **Unterausschuss** billigt die Niederschrift über die 44. Sitzung.

Tagesordnungspunkt 1:

Hygieneverordnung für Dienstleistungsberufe: Infektionsschutz außerhalb des Gesundheitswesens verlässlich, rechtssicher und praxisnah sicherstellen

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/10918](#)

direkt überwiesen am 17.06.2026

AfELuV,

vorbereitende Beratung gem. § 12 Abs. 3 GO LT: UaVerbrSch

zuletzt beraten: 44. Sitzung am 26.08.2026

Unterrichtung durch die Landesregierung

RD **Dr. Sauer** (MS) trägt Folgendes vor: Ich möchte mit einer kleinen Vorbemerkung zum allgemeinen Prozessstand bei uns in der Landesregierung beginnen und dann auf die einzelnen Nummern des Antrags eingehen.

Die Landesregierung befindet sich in einem laufenden Verfahren zur Novellierung der Hygieneverordnung. Die Erarbeitung des ersten Entwurfs erfolgte gemeinsam mit dem Landesgesundheitsamt unter Berücksichtigung bereits vorliegender Stellungnahmen von diversen Verbänden an die Landesregierung.

Die Ressortbeteiligung zu diesem Entwurf wurde am 10. November 2025, die Verbandsbeteiligung am 20. März 2026 und die Normenprüfung am 27. August 2026, also vor ca. vier Wochen, veranlasst. Eine Bekanntmachung noch in diesem Kalenderjahr wird bereits angestrebt.

Die Landesregierung verfolgt mit der Novellierung der niedersächsischen Hygieneverordnung das Ziel, die Anforderungen an Hygiene- und Infektionsprävention bei körpernahen Dienstleistungen außerhalb der Heilkunde zu aktualisieren, zu konkretisieren und rechtssicher auszugestalten. Anlass ist insbesondere, dass Teile der noch geltenden Verordnung aus dem Jahr 2001 den aktuellen medizinisch-hygienischen Erkenntnissen nicht mehr vollständig entsprechen und für Betriebe sowie Vollzugsbehörden teilweise zu unbestimmt sind.

Der Entwurf differenziert erstmals zwischen Tätigkeiten, die regelhaft Haut- und Schleimhautverletzungen verursachen, zum Beispiel Tätowieren, Piercen oder bestimmte kosmetische Anwendungen, und Tätigkeiten, bei denen Verletzungen lediglich unbeabsichtigt auftreten können, zum Beispiel in der Haar- und Bartpflege, Maniküre und Pediküre. Die Anforderungen werden damit stärker am jeweiligen Infektionsrisiko ausgerichtet. Vorgesehen sind insbesondere die verbindliche Einführung eines Hygieneplans, konkretisierte Anforderungen an Räumlichkeiten und Händehygiene, Vorgaben zur Aufbereitung von Instrumenten, die Umstellung auf Dampfsterilisation als Regelverfahren sowie erstmals ausdrücklich geregelte Ordnungswidrigkeitstatbestände.

Nach Einschätzung der Landesregierung werden dadurch Rechtsklarheit, Vollzugssicherheit und Infektionsschutz verbessert. Der im Entschließungsantrag angesprochene Hautpilz Trichophyton tonsurans verdeutlicht die Bedeutung wirksamer Hygienemaßnahmen bei körpernahen Dienstleistungen. Die Novellierung reagiert jedoch nicht nur auf einen einzelnen Erreger, sondern

schaft einen allgemeinen infektionshygienischen Rahmen zur Verhütung der Übertragung von Pilzen, Bakterien und Viren und sonstigen übertragbaren Krankheitserregern.

Die vorgesehenen Anforderungen an Reinigung, Desinfektionsverfahren, Händehygiene und Instrumentenaufbereitung tragen auch zur Vermeidung von Übertragungen von Trichophyton tonsurans bei. Nun zu den einzelnen Nummern des Antrages.

Zu Nr. 1: Der Verordnungsentwurf sieht keinen branchenspezifischen, sondern einen risikoorientierten Regelungsansatz vor. Anforderungen knüpfen an das jeweilige Infektionsrisiko der Tätigkeit an. Zwischen Tätigkeiten mit regelhaften Hautverletzungen und Tätigkeiten mit lediglich möglicher Hautverletzung wird ausdrücklich unterschieden. Dadurch werden die Risikoniveaus einzelner Gewerbe bereits berücksichtigt. Konkretere, branchenspezifische Anforderungen werden in den Empfehlungen der Fachverbände berücksichtigt und gegebenenfalls im weiteren Verfahren durch ergänzende Merkblätter des Niedersächsischen Landesgesundheitsamts, NLGA, ausgeführt.

Zu Nr. 2: Der Entwurf orientiert sich weitgehend an bereits bestehenden Hygienestandards. Zusätzlicher Anpassungsbedarf für die Betriebe entsteht vor allem durch die Erstellung eines Hygieneplans und gegebenenfalls durch die Umstellung von Heißluft- auf Dampfsterilisation. Für Letztere ist eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2027 vorgesehen. Die Landesregierung bewertet die Anforderungen insgesamt als verhältnismäßig.

Zu Nr. 3: Dies ist bereits wesentlicher Bestandteil des Verordnungsentwurfs. Für Friseur- und Barbershop-Leistungen gelten geringere Anforderungen als für Tätowier-, Piercing- und vergleichbare Tätigkeiten. Beispielsweise werden Sterilitätsanforderungen und erweiterte Desinfektionspflichten nur für Tätigkeiten mit regelhaften Hautverletzungen vorgesehen.

Zu Nr. 4: Bei der Erarbeitung wurden Regelungen anderer Länder sowie aktuelle medizinische und hygienische Standards berücksichtigt. Der Entwurf verweist bei der Aufbereitung von Instrumenten ausdrücklich auf die anerkannten technischen Regeln und den aktuellen Stand der Wissenschaft.

Zu Nr. 5: Die Landesregierung verfolgt dieses Ziel bereits mit der geplanten Novellierung. Aus Sicht der Landesregierung ist eine einheitliche, risikoorientierte Hygieneverordnung sachgerechter als gesonderte Verordnungen für einzelne Berufsgruppen. Aufgrund der großen Heterogenität der Betriebe und Tätigkeiten und entsprechend komplexen und unterschiedlichen Anforderungen an die Hygiene können diese nicht für jede einzelne Tätigkeit im Einzelnen explizit normiert werden.

Wo entsprechender Bedarf dennoch besteht, wird das Landesgesundheitsamt die Veröffentlichung ergänzender Merkblätter mit Verweis auf diese Hygieneverordnung prüfen.

Zu Nr. 6: Der Entwurf enthält hierzu keine besonderen Regelungen. Die verpflichtende Erstellung und Umsetzung von Hygieneplänen stärkt jedoch die betriebliche Auseinandersetzung mit Hygienefragen und die Unterweisung der Mitarbeitenden. Die Implementierung des notwendigen Wissens in die Einarbeitung sowie Aus-, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeitenden erfolgt in Abhängigkeit von den branchenspezifischen Gegebenheiten unterschiedlich und in der Regel durch die Betriebe oder Fachverbände. Ergänzend können Informationsangebote des NLGA genutzt werden.

Zu Nr. 7: Die betroffenen Verbände und Berufsgruppen wurden im Rahmen der Verbandsbeteiligung in das Ordnungsverfahren einbezogen. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die weitere Ausgestaltung der Verordnung ein.

Beteiligt wurden im Rahmen der Verbandsbeteiligung die Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, die Industrie- und Handelskammer, die Landesvertretung der Handwerkskammern, die Unternehmerverbände, die Unternehmensverbände Handwerk, der Berufsverband der Hygieneinspektoren, der Landesverband der Ärztinnen und Ärzte des öffentlichen Gesundheitsdienstes, der Landesverband des niedersächsischen Kosmetiker-Handwerks, der Landesinventionsverband des niedersächsischen Friseurhandwerks, der Internationale Verband der Ohrlochstech-Spezialisten, der Verband Professioneller Piercer, die Deutsche Gesellschaft für Piercing, der Bundesverband für Fachkosmetiker/innen in Deutschland, der Bundesberufsverband für Kosmetikerinnen in Deutschland, der Bundesverband Kosmetik- und Fußpflegebetriebe Deutschlands, der Bundesverband Tattoo und Deutschlands Organisierte Tätowierer.

Zu Nr. 8: Die Novellierung der auf Grundlage von § 17 Abs. 4 IfSG erlassenen Verordnung dient ausdrücklich der Vereinheitlichung des Vollzugs im Infektionsschutzrecht. Durch konkrete Anforderungen an Hygienepläne, Instrumentenaufbereitung, Desinfektion und Räumlichkeiten werden die bislang teilweise unbestimmten Vorgaben präzisiert. Das erleichtert den unteren Gesundheitsbehörden die Überwachung und Ahndung von Verstößen und den Betrieben die Einhaltung der Vorgaben.

Zu Nr. 9: Nach der Gesetzesfolgenabschätzung führt die Verordnung grundsätzlich nicht zu neuen Aufgaben der unteren Gesundheitsbehörden mit erheblichem Aufwand. Die Konkretisierung der Anforderungen soll vielmehr zu einer Vereinfachung und Vereinheitlichung des Vollzugs durch die betroffenen Einrichtungen beitragen.

Zusätzliche Aufwände werden lediglich punktuell und nicht in erheblichem Umfang erwartet, etwa bei der Kontrolle von Hygieneplänen oder Sterilisationsverfahren und etwaigen Ordnungswidrigkeitsverfahren. Vor dem Hintergrund der Entbürokratisierung und der Schonung der Ressourcen der Gesundheitsbehörden wurde dabei teilweise anders als in anderen Bundesländern vorgegangen. So wird mit der Verordnung keine Meldepflicht bei der Aufnahme entsprechender Tätigkeiten eingeführt.

Auch unterliegen die Betriebe keiner regelmäßigen, sondern einer anlassbezogenen Überwachung durch die unteren Gesundheitsbehörden. Zum Beispiel beim Vorliegen von Verdachtsmomenten wie Infektionsereignissen. Die Unternehmen sind verpflichtet, eigenverantwortlich die notwendigen Hygienevorkehrungen zu treffen.

Die Verordnung gibt gleichzeitig den Gesundheitsbehörden die Möglichkeit zur Kontrolle und Ahndung im Bedarfsfall.

Zu Nr. 10: Der Verordnungsentwurf sieht die Einrichtung eines Hygienefachbeirates nicht vor. Hygienefachliche Erkenntnisse werden bereits im Rahmen bestehender Fachstrukturen, wissenschaftlicher Empfehlungen und der Beteiligung des Landesgesundheitsamtes, das über eine eigene Abteilung für Hygiene- und Umweltmedizin verfügt, berücksichtigt.

Zu Nr. 11: Die mit dem Entschließungsantrag verfolgten Ziele, insbesondere die Berücksichtigung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse und eine fachlich fundierte Weiterentwicklung der Anforderungen, werden nach Auffassung der Landesregierung bereits durch die

Orientierung am Stand der Wissenschaft, den Bezug auf anerkannte technische Regeln sowie die Einbindung fachlicher Expertise im Verordnungsverfahren gewährleistet.

Aussprache

Abg. **Katharina Jensen** (CDU) merkt an, der Antrag der CDU-Fraktion fuße auf einer Kleinen Anfrage, die die Fraktion der CDU bereits vor geraumer Zeit an die Landesregierung gerichtet habe. Auf der einen Seite stamme die bisher geltende Hygieneverordnung aus dem Jahr 2001. Auf der anderen Seite habe sich die Landschaft der Betriebe, in denen körpernahe Dienstleistungen erbracht würden, mit einer steigenden Zahl zum Beispiel der Barbershops und der Piercing- und Tattoostudios verändert. Von daher habe sich auch der Bedarf, den Infektionsschutz außerhalb des Gesundheitswesens sicherzustellen, geändert. Insofern sei zu begrüßen, dass die Hygieneverordnung novelliert werde.

Die Abgeordnete wirft die Frage auf, inwieweit im Rahmen der Verbands- und Ressortbeteiligung mittlerweile schon Rückmeldungen aus der Branche eingegangen seien.

Die Anforderungen zum Beispiel beim Tätowieren oder Piercen unterschieden sich deutlich von denen im klassischen Friseurhandwerk. Die Mitarbeitenden im Friseurhandwerk seien, wenn sie über einen Gesellenbrief oder einen Meisterbrief verfügten, sicherlich anders geschult als die Mitarbeitenden zum Beispiel in Tattoostudios. Wie der Ministerialvertreter ausgeführt habe, sollten bezüglich der Anforderungen Konkretisierungen in der Hygieneverordnung erfolgen. Die Abgeordnete wirft die Frage auf, ob für die unterschiedlichen Dienstleistungen in der Verordnung Vorgaben formuliert würden oder aber ob den betroffenen Branchen relativ allgemein gehaltene Empfehlungen in Form von Merkblättern an die Hand gegeben würden.

RD **Dr. Sauer** (MS) antwortet, die Verbandsbeteiligung sei bereits abgeschlossen; die Rückmeldungen lägen also bereits vor. Die Reaktionen seien überwiegend positiv gewesen. Die Landesregierung sei hiervon ein wenig überrascht gewesen, da konkrete Vorgaben bei Betrieben häufig die Sorge auslösten, diese nicht einhalten zu können. In den Rückmeldungen sei es oft um konkrete Anliegen gegangen. So sei zum Beispiel die Frage des Haltens von Tieren in den Räumen, in denen die körpernahen Dienstleistungen erbracht würden, aufgeworfen worden.

Sehr positive Rückmeldungen habe die Landesregierung insbesondere von den unteren Gesundheitsbehörden erhalten, die die Vollzugsbehörden für die Überwachung seien. Aus der Sicht der unteren Gesundheitsbehörden seien konkrete Anforderungen, die überprüfbar seien, dem Vollzug sehr dienlich. Die unteren Gesundheitsbehörden begrüßten, dass sie mit der neuen Verordnung die Möglichkeit hätten, durchzugreifen und Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

Der Entwurf der neuen Hygieneverordnung befinde sich seit vier Wochen in der Normenprüfung.

Der Geltungsbereich der Verordnung solle ein wenig geändert werden. Nach § 1 werde differenziert nach Tätigkeiten, bei denen regelmäßig Verletzungen der Haut und Schleimhaut verursacht würden und Tätigkeiten, bei denen unbeabsichtigt solche Verletzungen hervorgerufen werden könnten. Für diese beiden Gruppen von Tätigkeiten würden im Allgemeinen Vorgaben gemacht. Dabei gehe es zum Beispiel um die Verwendung von Handschuhen, das Vorhalten von Desinfektionsmitteln, um die Frage wie der Arbeitsbereich gestaltet sein müsse und wie er zu reinigen sei.

Konkrete Vorgaben könnten aber nicht für alle Bereiche gemacht werden. Tätigkeiten wie das Tätowieren, das Ohrlochstechen und Piercen, invasive kosmetische Anwendungen, Haar- und Bartpflege sowie Maniküre und Pediküre in einer Verordnung zu normieren, sei technisch sehr anspruchsvoll. Daher habe sich das Ministerium entschieden, sich in der Verordnung auf die allgemeinen Aspekte zu konzentrieren. Im Weiteren solle dann geschaut werden, wo konkretere Bedarfe bestünden, und dort könne dann das NLGA mit Merkblättern nachsteuern

Abg. **Holger Kühnlenz** (AfD) erkundigt sich danach, ob der Landesregierung bekannt sei, welche Mehrkosten den Kommunen, die mehr kontrollieren müssten, und den Betrieben, die ihre Mitarbeiter entsprechend schulen müssten, entstünden.

RD **Dr. Sauer** (MS) legt dar, nach der Gesetzesfolgenabschätzung führe die Verordnung grundsätzlich nicht zu neuen Aufgaben der unteren Gesundheitsbehörden mit erheblichem Aufwand. Die Konkretisierung diene vielmehr einer Vereinfachung und Vereinheitlichung des Vollzugs durch die betroffenen Einrichtungen. Zusätzliche Aufwände seien für die Behörden lediglich punktuell und nicht in erheblichem Umfang zu erwarten, etwa bei der Kontrolle von Hygieneplänen und Sterilisationsverfahren sowie bei etwaigen Ordnungswidrigkeiten.

Das Ministerium habe sich explizit um Entbürokratisierung und Schonung der Ressourcen bemüht und sehe, anders als andere Bundesländer, keine Meldepflicht für diese Betriebe und auch keine regelhafte Begehungspflicht durch die Gesundheitsbehörden vor. Eine Begehung erfolge lediglich anlassbezogen auf Grundlage des Infektionsschutzgesetzes. Die Landesregierung appelliere - und dies entspreche der von den Regierungsfractionen verfolgten Linie - an die Eigenverantwortung der Betriebe. Die Betriebe seien auch bisher schon verpflichtet gewesen, ihre Kunden vor Infektionen zu schützen und alles dafür in die Wege zu leiten. Die Änderung der Verordnung stelle eher eine Hilfestellung dar, als dass sie zusätzliche, neue Anforderungen für die Betriebe bedeute.

Abg. **Holger Kühnlenz** (AfD) gibt zu bedenken, dass die Betriebe nachweisen müssten, dass sie die Hygienevorschriften einhielten und dass die Mitarbeiter entsprechend geschult seien. Betriebe, die ihre Mitarbeiter nicht selbst schulen könnten - dies treffe insbesondere auf kleine Betriebe zu -, müssten ihre Mitarbeiter auf Schulungen schicken, und dies koste Geld. Der Abgeordnete wirft die Frage auf, ob dem Ministerium Informationen darüber vorlägen, welche Kosten auf Kleinbetriebe zukämen.

Abg. **Jörn Domeier** (SPD) wirft ein, dass diese Frage bereits mit den Ausführungen auf die Nr. 9 des Antrages der CDU-Fraktion beantwortet worden sei. Die Novellierung der Verordnung führe nicht zu zusätzlichen Kosten, sondern durch Konkretisierung zu weniger Bürokratie und damit auch zu weniger Kosten.

Weiteres Verfahren

Abg. **Katharina Jensen** (CDU) beantragt, die Landesregierung zu bitten, dem Unterausschuss die im Rahmen der Verbandsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zuzuleiten.

Der **Unterausschuss** entspricht diesem Antrag. Er stellt die weitere Behandlung des Antrages zurück und bittet die Landesregierung einvernehmlich darum, ihm die im Rahmen der Verbandsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zuzuleiten.

Tagesordnungspunkt 2:

Immobilienrente fair und transparent gestalten - Verbraucherinnen und Verbraucher schützen, Altersvorsorge stärken, Eigentum sichern

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/10920](#)

erste Beratung: 94. Plenarsitzung am 24.06.2026

AfELuV;

vorbereitende Beratung gem. § 12 Abs. 3 GO LT: UaVerbrSch

zuletzt beraten: 44. Sitzung am 26.08.2026

Unterrichtung durch die Landesregierung

RD **Reiners** (ML): Seit mehreren Jahren werden in der juristischen Literatur und in Verbraucherschutzkreisen unterschiedliche Modelle der sogenannten Immobilienrente diskutiert. Hierzu gehören die im Entschließungsantrag erwähnte Leibrente, der Teilverkauf und die Umkehrhypothek. Diese werde ich kurz vorstellen und dabei auf die Marktrelevanz und auf mögliche Herausforderungen aus Sicht des Verbraucherschutzes eingehen.

Allen Modellen ist gemein, dass es sich um komplexe Verträge handelt. Schon ein normaler Kaufvertrag über eine Wohnung füllt mehrere Seiten und enthält zum Beispiel mit der „Auflassungsvormerkung“ oder der „Belastung des Grundbesitzes mit Grundpfandrechten“ Begriffe, die vielen Verbraucherinnen und Verbrauchern nicht geläufig sind. Bei Teilverkauf und Leibrente kommen weitere Aspekte, etwa Nießbrauch oder Wohnrecht, hinzu.

Bei einem **Teilverkauf** erwirbt der Teilkäufer einen Miteigentumsanteil an einer privat genutzten Immobilie. Der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eingerichtete Sachverständigenrat für Verbraucherfragen hat sich in einem Gutachten mit dem Teilverkauf von Wohnimmobilien befasst. Typisch scheint nach dem Gutachten folgende Vertragsgestaltung zu sein:

- Der Miteigentumsanteil des Teilkäufers beträgt bis zu 50 %.
- Der Teilverkäufer erhält den Kaufpreis zur freien Verfügung.
- Neben dem Kaufvertrag wird eine Miteigentümergeinschaft geschlossen, die Regelungen zu Unterhalt und Verwaltung enthält.
- Dem Teilverkäufer wird ein Nießbrauchrecht am verkauften Miteigentumsanteil eingeräumt. Im Gegenzug schuldet er eine monatliche Nutzungsgebühr. Da der Teilkäufer das Geschäft finanziert, ist er auf diese Gebühr angewiesen.
- Die Finanzierung des Teilkäufers wird durch eine Grundschild besichert. Auf Verlangen des Teilverkäufers oder bei Ende des Nießbrauchs ist der Teilkäufer bevollmächtigt, die Immobilie an einen Dritten zu verkaufen.
- Der Teilverkäufer bzw. seine Erben sind jederzeit zum Rückkauf zum aktuellen Verkehrswert berechtigt.

- Bei Beendigung der Gemeinschaft durch den Gesamtverkauf wird der Erlös entsprechend der Miteigentumsanteile geteilt. Der Teilkäufer erhält aber mindestens seine Kosten, also Kaufpreis und Erwerbskosten.
- Die Nutzungsgebühr wird nach zehn Jahren gemäß einem vertraglich geregelten Mechanismus angepasst. Sie richtet sich nach dem Finanzierungszins, einem Serviceaufschlag und dem Kaufpreis. Dabei kommt es dem Teilkäufer wohl nicht darauf an, mit der Nutzungspauschale Gewinn zu erwirtschaften. Vielmehr hofft er auf die Wertentwicklung der Immobilie, die nach dem Ende des Nießbrauchs weiterverkauft wird.

Das Gutachten des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen kommt zu der Einschätzung, dass

„den im Vergleich zu anderen Modellen der Kreditverschaffung deutlich höheren Kosten des Teilverkaufs keine für die Teilverkäufer belastbaren rechtlichen oder wirtschaftlichen Vorteile gegenüberstehen“.

Es kritisiert, dass vom Teilverkäufer im Ergebnis weitaus mehr als der veräußerte Anteil am Grundstückseigentum aufgewendet werden müsse. Dies falle aber erst spät auf. Die Erwerbskosten werden zunächst vom Teilkäufer verauslagt. Nach den vom Gutachten untersuchten Vertragsmodellen werden sie bei der späteren Gesamtabwicklung jedoch zulasten des auf den Teilverkäufer entfallenden Erlöses berücksichtigt. Der Teilverkäufer erhält zunächst die Hälfte des Verkehrswertes, wenn er die Immobilie zur Hälfte verkauft. Erst wenn die Immobilie an einen Dritten verkauft wird, falle auf, dass dem ursprünglichen Teilkäufer neben seinem Anteil ein Serviceentgelt in Höhe von etwa 5,5 % und die ursprünglichen Erwerbskosten zustehen. Im Gutachten wird festgestellt:

„Der Teilverkäufer erhält niemals eine seinem nominell verbliebenen Grundstücksanteil entsprechende Beteiligung am späteren Gesamtverkaufserlös.“

Es erscheint durchaus nachvollziehbar, dass die ursprünglichen Erwerbskosten getragen werden müssen. Sie dürften aber dazu führen, dass der Teilverkauf in vielen Fällen im Vergleich zu anderen Formen der Immobilienrente wirtschaftlich nicht attraktiv ist. Ein Vorteil wird darin gesehen, dass der Teilverkauf keine Kreditwürdigkeitsprüfung erfordere. Der Teilverkauf verspreche Zugang zu Liquidität dort, wo ältere Kreditnehmer an der Kreditwürdigkeitsprüfung scheitern. Ob eine Kreditwürdigkeitsprüfung nach aktuellem Recht auch beim Teilverkauf erfolgen müsste, ist umstritten. Das Gutachten des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen spricht sich dafür aus, den Teilverkauf als Verbraucherdarlehen oder jedenfalls als Umgehungsgeschäft einzuordnen. Die Konsequenz dieser Rechtsauffassung ist, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich wäre.

Das Oberlandesgericht Hamburg hat in einem Urteil vom 20. August 2026 mit dem Aktenzeichen 5 UKI 2/25 in einem Rechtsstreit des Verbraucherzentrale Bundesverbands gegen die Liquid Home Unternehmensgruppe erkannt, dass der streitgegenständliche Teilverkaufsvertrag nicht gegen das Verbraucherdarlehensrecht verstoße. Insbesondere fehle es an der für einen Darlehensvertrag typischen zeitweiligen Überlassung eines Geldbetrags. Die „Nutzungsgebühr“ stelle auch kein Entgelt für die Überlassung eines Geldbetrags dar, sondern sei Gegenleistung für das am übertragenen Miteigentumsanteil eingeräumte Nießbrauchrecht. Das Oberlandesgericht hat die Revision wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen. Die weitere höchstrichterliche Klärung bleibt abzuwarten.

Obwohl der Teilverkauf einen großen Teil der Verträge über Immobilienrenten ausmacht, ist deren Anteil am gesamten Markt eher gering. Bundesweit werden pro Jahr mehr als eine halbe Million Wohnimmobilien gehandelt. Nach Angaben des Bundesverbandes Immobilienverrentung entfielen davon im Jahr 2024 knapp 1 000 Fälle auf Teilverkäufe. Im Jahr 2025 ging die Zahl der Teilverkäufe nach Angaben des Verbandes auf 705 zurück. Nach Auskunft der Niedersächsischen Gutachterausschüsse wurden im Jahr 2023 insgesamt 116 Teilverkäufe erfasst. In den beiden folgenden Jahren wurden 72 und 66 Teilverkäufe registriert. Für das laufende Berichtsjahr, das am 31. Oktober endet, wurden bisher 6 Teilverkäufe dokumentiert.

Bei einer **Leibrente** erhält der Gläubiger lebenslang eine Rente. Gläubiger ist bei der Immobilienrente eine Person, die ihre Immobilie verkauft und übereignet und sich als Gegenleistung die Rente und ein Wohnrecht hat versprechen lassen. Rente und Wohnrecht werden durch Eintragungen im Grundbuch abgesichert. Der Bundesverband Immobilienverrentung gibt auf seiner Webseite die Zahl der 2025 abgeschlossenen Leibrentenverträge mit 13 an. Insgesamt seien „seit Gründung der Unternehmen bis Ende 2024“ 148 Leibrentenverträge abgeschlossen worden. Die aus den Zahlen des Bundesverbandes Immobilienverrentung erkennbare Tendenz wird durch Zahlen der Niedersächsischen Gutachterausschüsse bestätigt. Hier fiel die Zahl der Leibrentenverträge von zwölf im Jahr 2023 auf fünf im Jahr 2025.

Bei Teilverkauf und Leibrente handelt es sich um Grundstücksgeschäfte, die nach § 311b BGB der notariellen Beurkundung bedürfen. Nach § 17 Abs. 2a Nr. 2 Satz 2 des Beurkundungsgesetzes (BeukG) soll der Vertrag im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung dem Verbraucher zur Verfügung stehen. Der Notar soll nach § 17 Abs. 1 BeukG den Willen der Beteiligten erforschen, den Sachverhalt aufklären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts belehren und darauf achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden sowie unerfahrene und ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt werden.

Bei einer sogenannten **Umkehrhypothek** erhält die Eigentümerin oder der Eigentümer ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen, das erst zu einem späteren vertraglich bestimmten Zeitpunkt zurückgeführt wird, etwa nach dem Tod, dem dauerhaften Auszug oder der Veräußerung der Immobilie. Die Auszahlung kann einmalig oder in monatlichen Raten erfolgen. Der Kreditgeber sichert sich seinen Anspruch durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch.

Laut der bereits erwähnten Studie des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen hat sich für Umkehrhypotheken in Deutschland bisher kein relevanter Markt entwickelt. Insgesamt zeigt sich, dass die unterschiedlichen Modelle der Immobilienrente in der Praxis bislang wenig nachgefragt sind. Die Gründe hierfür sind nicht im Einzelnen bekannt.

Für Verbraucherinnen und Verbraucher, die über eine Immobilienrente nachdenken, besteht bereits ein unabhängiges Beratungsangebot der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Tragweite, der langfristigen Bindungen und der komplexen Kosten- und Risikostrukturen ist zu prüfen, wie dieses Angebot fachlich weiterentwickelt und besser bekannt gemacht werden kann.

Das ML kann im Rahmen der nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes mit der Verbraucherzentrale Niedersachsen geschlossenen Vereinbarung prüfen, ob die Aufgabenbeschreibung und die Schwerpunktsetzung mit Blick auf Immobilienrentenmodelle angepasst oder ergänzt werden sollten. In diesem Rahmen könnte perspektivisch eine landesweite Informationskampagne zu Chancen und Risiken von Immobilienrentenmodellen in Betracht zu

ziehen sein. Eine landesweite Informationsmaßnahme sollte zielgruppengerecht, möglichst unter Nutzung bestehender Informationskanäle und mit angemessenem Mitteleinsatz ausgestaltet werden.

Für das am weitesten verbreitete Modell der Immobilienrente, den Teilverkauf, besteht daneben die Pflicht zur notariellen Beurkundung einschließlich notarieller Beratung. Die Landesregierung wird ergebnisoffen prüfen, ob es daneben einer Zweitberatung bedarf. Diese könnte insbesondere für andere Modelle der Immobilienrente infrage kommen, die keine notarielle Beurkundung erfordern.

Unabhängig von den bislang vergleichsweise geringen Abschlusszahlen können Fehlentscheidungen für die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher erhebliche und teilweise irreversible wirtschaftliche Folgen haben.

Die Landesregierung wird daher nicht nur die Marktentwicklung weiter beobachten, sondern sich auch in die Prüfung bundesrechtlicher Maßnahmen zu Transparenzpflichten und zu standardisierten Produktinformationen einbringen.

Aussprache

Abg. **Jörn Domeier** (SPD): Vielen Dank auch für die Detailtiefe, mit der Sie sich mit dem Thema befasst haben. Ich hatte gar nicht zu hoffen gewagt, dass in der Unterrichtung so konkret über die verschiedenen Aspekte und die Unterschiede der einzelnen Modelle, aber auch über Zahlen berichtet würde. Deswegen vielen Dank. Wir kennen uns, Herr Reiners, Sie sind ja öfter als Allzweckwaffe des ML hier in unserem Unterausschuss.

Es ist wichtig, dicht an diesem Thema zu sein, um frühzeitig zu bemerken, dass sich bestimmte Entwicklungen ergeben oder verstärken. Wenn ich das richtig recherchiert habe, haben sich auch Verbraucherzentralen auf dieses sehr komplexe Thema spezialisiert. Ich glaube, die Verbraucherzentrale Niedersachsen wird hier auch von der Verbraucherzentrale Hamburg unterrichtet. Es ist wichtig, sich zu spezialisieren, weil man dieses Thema sonst kaum beherrschen kann.

Was die Detailinformationen aus der Unterrichtung angeht, freue ich mich schon auf die Niederschrift über die heutige Sitzung. Ich schlage vor, die weitere Beratung zurückzustellen und zunächst die Niederschrift auszuwerten, um dann das weitere Vorgehen zu besprechen.

Abg. **Dirk Toepffer** (CDU): Herr Reiners, da Sie in gewohnter Weise sehr tief in die Materie eingestiegen sind, können Sie meine Frage vielleicht beantworten. Ich erwarte es gleichwohl aber nicht unbedingt.

Bekanntermaßen ist die Eigentumsquote in Deutschland im Vergleich zu europäischen Nachbarn eher gering. Das habe ich mir jedenfalls sagen lassen. Mich hat die vergleichsweise geringe Zahl an solchen Fällen, ob Umkehrhypothek, Teilverkauf oder was auch immer, überrascht. Offensichtlich scheint das Instrument der Immobilienrente in Deutschland nicht so sehr angenommen zu werden. Haben Sie Kenntnisse, wie sich das in anderen europäischen Ländern darstellt?

RD **Reiners** (ML): Das kann ich Ihnen im Detail nicht sagen. Ich habe sozusagen aus dem Augenwinkel in der Literatur wahrgenommen, dass man sich die Umkehrhypothek wohl bei anderen Ländern abgeguckt hat. In Deutschland scheint sie im Markt aber nicht tatsächlich anzukommen. In anderen Ländern ist sie wohl verbreiteter.

Abg. **Dirk Toepffer** (CDU): Letztendlich finde ich das Instrument der Immobilienrente gar nicht schlecht. Die Idee, die dahintersteckt, ist auch für die Betroffenen gut. Wir gehen jetzt mit dem Ansatz an das Thema, wie wir die Betroffenen schützen können.

Allerdings stellt sich auch die Frage, wie man ihnen das Ganze möglicherweise schmackhaft machen kann und wo die Hindernisse liegen, wegen der es nicht funktioniert.

Würden Sie, wenn Sie in einem Häuschen wohnen und sich lange damit beschäftigt haben, das machen, was würden Sie machen, und warum würden Sie andere Modelle nicht wählen?

RD **Reiners** (ML): Der Vorteil der Umkehrhypothek, bei der es ja nicht um eine Hypothek, sondern um eine Grundschild geht, besteht darin, dass man die Preise sehr gut vergleichen kann. Es geht um einen Kredit, es wird ein effektiver Jahreszins ausgewiesen, und in der Preisangabenverordnung ist geregelt, wie dieser zu berechnen ist. Wenn es einen Markt mit unterschiedlichen Kreditinstituten gäbe, die so etwas anbieten, könnten die Angebote sehr gut miteinander verglichen werden.

Im Fall eines Teilverkaufs ist der Vertrag viel komplexer. Der Käufer bekommt zwar nach dem Abschluss des Vertrages Geld, muss aber erkennen, was später bei einem Verkauf geschieht. In dem Gutachten des Sachverständigenrates ist herausgearbeitet worden, dass man erst später beim Verkauf merkt, dass es noch eine Servicepauschale - typischerweise 5,5 % - gibt. Natürlich muss irgendjemand die Erwerbskosten finanzieren.

Es findet ein Grunderwerb mit Kosten statt, die bei einem Kredit vermieden werden können. Ich glaube, das trägt dazu bei, dass der Teilverkauf wirtschaftlich nicht besonders attraktiv ist. Ich frage mich auch, wie attraktiv das Geschäftsmodell aus Sicht der Unternehmen ist.

Ich habe das so verstanden, dass es bei Immobiliendeals um zwei Modelle geht. Entweder man will eine Immobilie langfristig halten und entwickeln, oder man will sie kurzfristig entwickeln und dann mit einem erhöhten Preis verkaufen. Wenn gewartet werden muss, bis der Verkäufer verstirbt - vielleicht erreicht er ein hohes Lebensalter -, hat der Investor im Extremfall vielleicht über 30 Jahre das Risiko, wie sich der Markt entwickelt. Das kann niemand seriös vorhersagen. Ich glaube gerade beim Teilverkauf gibt es für beide Seiten ganz besondere Herausforderungen.

Abg. **Holger Kühnlenz** (AfD): Wenn jemand einen Teil seines Hauses verkauft, müssen Steuern entrichtet werden. Wie wirkt sich der Verkauf eines Teiles des Hauses in dem Fall aus, dass jemand zuvor Wohngeld bekommen hat? Durch die Einnahmen infolge des Verkaufs entfällt das Wohngeld. Ist das dann für die betreffende Person überhaupt noch attraktiv?

RD **Reiners** (ML): Diese Frage kann ich Ihnen leider nicht seriös beantworten. Tatsächlich könnte sich in den Fällen, in denen jemand Sozialleistungen bezieht und auf einen Schlag viel Geld bekommt, dies bei der Bedürftigkeitsprüfung auswirken. Wie sich das in Bezug auf das Wohngeld verhält, kann ich Ihnen aber nicht sagen.

Weiteres Verfahren

Der **Unterausschuss** stellt die weitere Behandlung des Antrages zurück, um Gelegenheit zu geben, die Niederschrift über die Unterrichtung auszuwerten.

Tagesordnungspunkt 3:

Gesunde Ernährung für Kinder und Jugendliche: Bildungsangebote bündeln - Kontrolllücken schließen - Verbraucherrechte stärken

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/9783](#)

direkt überwiesen am 11.02.2026

AfELuV,

vorbereitende Beratung gem. § 12 Abs. 3 GO LT: UaVerbrSch

zuletzt beraten: 44. Sitzung am 26.08.2026

dazu: Änderungsvorschlag der Fraktion der CDU (Vorlage 5)

Fortsetzung der Beratung

Abg. **Katharina Jensen** (CDU) erläutert, mit ihrem Änderungsvorschlag stelle die CDU-Fraktion die Aspekte Ernährungsbildung, Lebensmittel und Ernährung in sozialen Medien, Präventionsmaßnahmen an Schulen und auch den Aspekt des Coachings in den sozialen Medien in den Vordergrund. In den schriftlichen Stellungnahmen, die der Unterausschuss erhalten habe, werde der Antrag der Fraktion der CDU grundsätzlich befürwortet. Immer wieder werde in den Stellungnahmen Niedersachsens Ernährungsstrategie angesprochen. In ihr werde zwar durchaus die Ernährungsbildung genannt, allerdings das Thema Medienkompetenz und soziale Medien nicht in der notwendigen Tiefe beleuchtet.

Die CDU-Fraktion habe mit dem Änderungsvorschlag ihren Antrag vor dem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahmen angepasst, und aus Sicht der CDU-Mitglieder des Unterausschusses könnte in der heutigen Sitzung über den Antrag in der Fassung des Änderungsvorschlages abgestimmt werden.

Abg. **Karola Margraf** (SPD) entgegnet, sie könne in dem Änderungsvorschlag nichts gegenüber dem Ursprungsantrag substantiell Neues erkennen. Denn die geforderten Maßnahmen befänden sich größtenteils bereits in der Umsetzung. Dass die CDU-Fraktion die Arbeit der Landesregierung unterstützenswert finde, freue sie ausdrücklich, betont die Abgeordnete. Die Abg. Frau Jensen habe bereits im April im Zusammenhang mit der Unterrichtung durch die Landesregierung die Frage formuliert: „Sie würden seitens des Ministeriums sagen, dass in den Bereichen, die wir im Antrag beschrieben haben, im Prinzip schon alles auf dem Weg ist und genug getan wird - auch mit Blick auf die finanzielle Ausstattung über die politische Liste?“, worauf Frau Dr. Heuer vom Landwirtschaftsministerium geantwortet habe: „Das haben Sie perfekt zusammengefasst.“

Würden neue Richtlinien oder Ähnliches herausgegeben, stifte dies mehr Verwirrung, als dass es Klarheit bringe. Aus Sicht der Koalitionsfraktionen sei es an der Zeit, den eingeschlagenen Kurs fortzusetzen. Gesundheit von Kindern und Jugendlichen liege allen am Herzen. Sowohl über die Ernährung als auch über den Konsum von Social Media bestünden für Kinder und Jugendliche gesundheitliche Gefahren, die eine gute Aufklärung und zum Teil auch einen Schutz vor diesen Einflüssen erforderten.

Wie die eingegangenen Stellungnahmen zeigten, würden die in dem Entschließungsantrag formulierten Forderungen größtenteils gerade umgesetzt. Daher brauche es diesen zusätzlichen Antrag nicht. Die Ergänzungen, die mit dem Änderungsvorschlag formuliert worden seien, seien ebenfalls schon berücksichtigt. Social Media werde in der niedersächsischen Ernährungsstrategie bewusst thematisiert. Aufsuchende Präventionsarbeit gebe es bereits ebenfalls, und Multiplikatorinnen und Multiplikatoren hätten das Thema Ernährung in Kombination mit Social Media ebenfalls schon präsent.

Auch aus Sicht der SPD-Fraktion könne in der heutigen Sitzung über den Antrag der CDU-Fraktion abgestimmt werden.

Abg. **Christian Schroeder** (GRÜNE) hebt hervor, er finde den Antrag der CDU-Fraktion grundsätzlich gut und die darin angesprochenen Themen sehr wichtig. Allerdings sei das, was in dem Antrag gefordert werde, bereits in Umsetzung. Von daher lehne auch die Fraktion der Grünen diesen Antrag ab.

Abg. **Katharina Jensen** (CDU) entgegnet, in den eingegangenen Stellungnahmen werde darauf hingewiesen, dass bereits viel getan werde und die Ernährungsstrategie auch schon vieles enthalte, aber sozusagen die PS noch nicht auf der Straße seien und die Maßnahmen noch nicht dort angekommen seien, wo sie ankommen sollten, nämlich im Bereich der sozialen Medien, im Bildungsbereich und in der Prävention. Eine gewisse Kritik an dem Handeln der Landesregierung sei den Stellungnahmen sehr wohl zu entnehmen gewesen.

Beschluss

Der **Unterausschuss** spricht sich gegenüber dem federführenden Ausschuss dafür aus, dem Landtag zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Zustimmung: SPD, GRÜNE

Ablehnung: CDU, AfD

Enthaltung: -

Tagesordnungspunkt 4:

Terminangelegenheiten

Terminfestlegung für die auswärtige Sitzung beim LAVES in Oldenburg

Der **Unterausschuss** verständigt sich darauf, im ersten Halbjahr des kommenden Jahres das LAVES in Oldenburg zu besuchen, wobei als Wochentag der Montag und vielleicht auch der Donnerstag in Betracht kommen.

Abg. **Verena Kämmerling** (CDU) bittet, bei der Terminplanung die Sitzungen des Umweltausschusses, die montags stattfinden, zu berücksichtigen.
