

# Luther.

## Erstes Gerichtsurteil zum Immobilienteilverkauf: Landgericht Hamburg bestätigt Geschäftsmodell und weist Klage gegen Anbieter ab



Mit Urteil vom 24. April 2026 (Az. 307 O 225/25) hat das Landgericht Hamburg als erstes Gericht in Deutschland über das Geschäftsmodell und die Wirksamkeit von Verträgen des Immobilienteilverkaufs entschieden – und den Anbietern Recht gegeben. Das Landgericht entschied in dem dortigen Fall, dass Grundstückskaufvertrag, Miteigentümergeinschaftsvertrag und Nießbrauchbestellungsvertrag wirksam sind. Den Kritikern des Geschäftsmodells trat das Gericht klar entgegen und entschied, dass dem klagenden Teilverkäufer weder ein Anfechtungsrecht noch ein Widerrufsrecht wegen eines vermeintlichen Verbraucherdarlehens zustehe. Auch eine Sittenwidrigkeit der Verträge verneinte das Gericht. Zugleich wurde der Teilverkäufer zur Zahlung ausstehender Nutzungsentgelte verurteilt. Vertreten wurde die Beklagte durch die Kanzlei Luther.

### I. Hintergrund: Wie der Immobilienteilverkauf funktioniert und welche Vorteile das Modell bietet

Das Modell des Immobilienteilverkaufs ist seit etwa sechs Jahren am deutschen Markt etabliert. Im Zuge des Immobilienteilverkaufs erwirbt der Teilkäufer einen Miteigentumsanteil (in der Regel bis zu 50%) an der Immobilie des Teilverkäufers, wofür der Teilkäufer den entsprechenden Marktwert als Kaufpreis zahlt. Gleichzeitig erhält der Teilverkäufer ein grundbuchrechtlich gesichertes Nießbrauchrecht zur Nutzung der gesamten Immobilie, wofür er ein monatliches Nutzungsentgelt an den Teilkäufer zahlt.

Der Immobilienteilverkauf ist insbesondere für Eigentümer attraktiv, die möglichst lange in den eigenen „vier Wänden“ wohnen bleiben und die in ihrer Immobilie gebundene Liquidität nutzen möchten. Zumeist ältere Personen erhalten von Kreditinstituten keine Darlehen zu Bedingungen, die ihnen eine Beleihung ihres Eigenheims in angemessener Weise erlauben. In diesen Fällen bleibt der Verkauf der Immobilie – oder ein Teilverkauf. Der Teilverkauf ermöglicht es den Eigentümern also, den anteiligen Wert ihrer Immobilie „aufzuzehren“ und dort so lange wie möglich wohnen zu bleiben.

In den letzten Jahren ist eine rechtliche und politische Diskussion um die Wirksamkeit solcher Teilverkaufsverträge entstanden. Im Fokus stehen Fragen nach einer etwaigen Anfechtung, einer etwaigen Sittenwidrigkeit sowie nach einem etwaigen Widerruf unter dem Verbraucherdarlehensrecht.

## II. Landgericht Hamburg weist Klage ab und bestätigt Wirksamkeit der Teilverkaufsverträge

Mit Urteil vom 24. April 2026 (Az. 307 O 225/25) hat nun erstmals ein Gericht in Deutschland über das Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs entschieden und dieses klar bestätigt. Die Wirksamkeit der entsprechenden Verträge hat das Landgericht zu Gunsten des beklagten Teilkäufers zweifelsfrei bejaht.

Die Klage des Teilverkäufers war gerichtet auf Feststellung der Nichtigkeit sowie auf Rückabwicklung des geschlossenen Grundstückskaufvertrags. Widerklagend hat der Teilkäufer die Zahlung ausstehender Nutzungsentgelte geltend gemacht. Das Landgericht Hamburg wies die Klage ohne Beweisaufnahme als unbegründet ab und gab der Widerklage statt.

### a. Kein Anfechtungsrecht: Weder Irrtum noch Täuschung beim Immobilienteilverkauf ersichtlich

Zur Begründung führt das Landgericht aus, dass die geschlossenen Verträge, der Grundstückskaufvertrag, die Mitigentümergebindevereinbarung und der Nießbrauchbestellungsvertrag, wirksam seien. Ein Anfechtungsrecht nach § 119 BGB oder § 123 BGB stünde dem Kläger nicht zu, denn weder sei ein Irrtum noch sei eine Täuschung des Klägers ersichtlich. Über die eigene wirtschaftliche Situation konnte der Kläger nicht getäuscht werden, selbst wenn die Beklagte diese gekannt hätte. Daneben fehle es an der Einhaltung der Anfechtungsfrist.

### b. Keine Sittenwidrigkeit: Nutzungsentgelt rechtlich wirksam vereinbart

Weiter verneinte das Landgericht eine Sittenwidrigkeit der Verträge nach § 138 BGB, da es an einem groben Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung fehle. Der gezahlte Kaufpreis entspreche dem ermittelten Marktwert. Das vereinbarte Nutzungsentgelt stelle die Gegenleistung für das umfangreiche Nießbrauch- und Alleinnutzungsrecht an der Im-

moblie dar. Mit einer Mietzahlung sei das Nutzungsrecht nicht vergleichbar, da schon keine Anmietung erfolgt sei. Zu berücksichtigen sei ferner, dass der Kläger auch einen geringeren Eigentumsanteil mit einem entsprechend geringeren Nutzungsentgelt hätte veräußern können, wie es die Beklagte vorvertraglich angeboten habe. Daneben fehle es angesichts seines Einkommens und Eigentums an der Immobilie an einer wirtschaftlichen Notlage des Klägers bei Vertragsschluss. Der Kläger hätte das Grundstück verkaufen können.

### c. Kein Verbraucherdarlehen: Warum beim Immobilienteilverkauf kein Widerrufsrecht besteht

Abschließend verneint das Landgericht das Vorliegen eines (Verbraucher-)Darlehensvertrages, welcher den Kläger zum Widerruf berechtigen könnte. Die Regelungen des Verbraucherdarlehensrechts seien nicht anwendbar, weil beim Teilverkauf ein zentrales Merkmal des Darlehens fehle: die Rückzahlung des Kaufpreises durch den Kläger. Auch das vereinbarte Nutzungsentgelt wertete das Landgericht nicht als (versteckte) Darlehensrückzahlung oder als Zinszahlung, sondern als Vergütung für das eingeräumte Nießbrauch- und Nutzungsrecht.



### III. Ausblick: Welche Bedeutung das Urteil für Anbieter und künftige Teilverkaufsfälle hat

Als erste Entscheidung, welche sich ausdrücklich mit dem Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs und der Wirksamkeit der entsprechenden Verträge befasst und diese vollumfänglich bestätigt hat, hat das Urteil des Landgerichts Hamburg besondere praktische Bedeutung. Denn ein solches Urteil hat Signalwirkung für ähnlich gelagerte Fälle, in denen sich die Teilverkäufer auf die Unwirksamkeit der geschlossenen Verträge berufen. Diese Fälle könnten über die nächsten Jahre zunehmen, sollten Teilverkäufer den erhaltenen anteiligen Wert ihrer Immobilie dann bereits vollständig aufgezehrt haben.

Für Anbieter des Modells Teilverkauf ist die Entscheidung ein positives Signal und zeigt, dass das Modell auch rechtlich tragfähig ist. Daneben unterstreicht die Entscheidung, wie wichtig die sorgfältige vertragliche Gestaltung und eine vorausschauende Prozessstrategie sind. Anbietern ist daher zu raten, ihr Vertrags- und Prozess-Management sowie ihre Verteidigungsstrategie erneut in den Blick zu nehmen. Hierbei unterstützen wir gerne.

### Ihre Ansprechpartner



**Stephanie Quaß**  
Rechtsanwältin | Counsel  
Frankfurt a.M.  
+49 69 27229 25782  
stephanie.quass@  
luther-lawfirm.com



**Ruth-Maria Thomsen**  
Rechtsanwältin | Partnerin  
Frankfurt a.M.  
+49 69 27229 24677  
ruth-maria.thomsen@  
luther-lawfirm.com



**Dr. Stephan Bausch, D.U.**  
Rechtsanwalt | Partner  
Köln  
+49 221 9937 25782  
stephan.bausch@  
luther-lawfirm.com

