

Luther.

Immobilienteilverkauf – Anbieter gewinnt Klage vor dem Landgericht Hamburg mit Unterstützung von Luther



Mit Urteil vom 24. April 2026 hat das Landgericht Hamburg als erstes Gericht in Deutschland über das Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs entschieden – und dem Anbieter Recht gegeben. Das Landgericht entschied in dem dortigen Fall, dass Grundstückskaufvertrag, Miteigentümergeinschaft und Nießbrauch-bestellungsvertrag wirksam sind. Dem klagenden Grundstücksteilverkäufer steht weder ein Anfechtungsrecht noch ein Widerrufsrecht wegen eines vermeintlichen Verbraucherdarlehens zu. Auch sind die geschlossenen Verträge nicht sittenwidrig. Der Teilverkäufer wurde zur Zahlung ausstehender Nutzungsentgelte verurteilt. Vertreten wurde die Beklagte durch Luther.

Erstes Urteil zum Immobilienteilverkauf

Das Urteil des Landgerichts Hamburg (Az. 307 O 225/25) ist die erste gerichtliche Entscheidung in Deutschland, welche die seit Jahren diskutierten Fragen um die Wirksamkeit des Immobilienteilverkaufs geklärt und zu Gunsten der Anbieter dieses Geschäftsmodells entschieden hat. Damit hat das Urteil Signalwirkung für alle ähnlich gelagerten Fälle, in denen sich der Teilverkäufer auf die Unwirksamkeit der Verträge beruft.

Keine Sittenwidrigkeit und kein Widerrufsrecht

Das Landgericht verneint die Sittenwidrigkeit, da keine verwerfliche Gesinnung und keine Störung des Äquivalenzinteresses vorliegen. Das Nutzungsentgelt ist nicht mit einer Miete vergleichbar und der Teilverkäufer hat dessen Höhe selbst bestimmen können. Die Regelungen des Verbraucherdarlehensrechts sind nicht anwendbar, sodass dem Teilverkäufer kein Widerrufsrecht zusteht, weil beim Teilverkauf keine Rückzahlung des Kaufpreises vereinbart wird und das Nutzungsentgelt die Vergütung für das Nießbrauch- und Nutzungsrecht darstellt.

Ihre Ansprechpartner



Ruth-Maria Thomsen

Rechtsanwältin | Partnerin
Frankfurt a.M.

ruth-maria.thomsen@luther-lawfirm.com



Stephanie Quaß

Rechtsanwältin | Counsel
Frankfurt a.M.

stephanie.quass@luther-lawfirm.com



Dr. Stephan Bausch, D.U.

Rechtsanwalt | Partner
Köln

ruth-maria.thomsen@luther-lawfirm.com

