

LG Hamburg v. 24.04.2026 - 307 O 225/25, n.v.

Wirksamkeit von Immobilienteilverkaufsverträgen

27.07.2026

Leitsatz

1. Ein Immobilienteilverkauf bestehend aus Grundstückskaufvertrag, Miteigentümergeinschaftsvereinbarung und Nießbrauchbestellungsvertrag ist grundsätzlich wirksam.
2. Dem Teilverkäufer steht weder wegen eines Irrtums noch wegen einer arglistigen Täuschung ein Anfechtungsrecht nach §§ 119, 123 BGB zu, sofern keine entsprechenden Umstände festgestellt werden können.
3. Die Vereinbarung eines laufenden Nutzungsentgelts für ein Nießbrauchs- und Alleinnutzungsrecht begründet für sich genommen keine Sittenwidrigkeit im Sinne des § 138 BGB, wenn kein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt.
4. Ein Immobilienteilverkauf stellt keinen Verbraucherdarlehensvertrag dar, wenn es an einer Verpflichtung des Teilverkäufers zur Rückzahlung des erhaltenen Kaufpreises fehlt.
5. Das vereinbarte Nutzungsentgelt ist regelmäßig als Vergütung für das eingeräumte Nutzungs- und Nießbrauchsrecht und nicht als verdeckte Tilgungs- oder Zinsleistung einzuordnen.

Sachverhalt

Der Teilverkäufer (Klägers) begehrte die gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit des zwischen den Parteien geschlossenen Immobilienteilverkaufsvertrags sowie dessen Rückabwicklung. Der Kläger machte im Wege der Widerklage Ansprüche auf Zahlung noch offener Nutzungsentgelte geltend.

Entscheidung

Das LG Hamburg wies die Klage ohne Beweisaufnahme als unbegründet ab und gab der Widerklage statt.

Das Gericht hielt den zwischen den Parteien geschlossenen Grundstückskaufvertrag einschließlich der Miteigentümergeinschaftsvereinbarung und des Nießbrauchbestellungsvertrags für wirksam. Ein Anfechtungsrecht nach §§ 119, 123 BGB stehe dem Kläger nicht zu, da weder ein relevanter Irrtum noch eine arglistige Täuschung festgestellt werden könne. Insbesondere habe der Kläger nicht über seine eigene wirtschaftliche Situation getäuscht werden können, selbst wenn der Beklagten diese bekannt gewesen sein sollte. Zudem sei die Anfechtungsfrist nicht eingehalten worden.

Ferner verneinte das Gericht eine Sittenwidrigkeit der Verträge gemäß § 138 BGB. Ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung liege nicht vor, da der gezahlte Kaufpreis dem festgestellten Marktwert entsprochen habe. Das vereinbarte Nutzungsentgelt bewertete das Gericht als Gegenleistung für das umfassende Nießbrauchs- und Alleinnutzungsrecht an der Immobilie. Eine Vergleichbarkeit mit Mietzahlungen bestehe nicht, da keine klassische Gebrauchsüberlassung im Rahmen eines Mietverhältnisses vorliege. Darüber



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

hinaus habe der Kläger die Möglichkeit gehabt, lediglich einen geringeren Eigentumsanteil mit entsprechend niedrigerem Nutzungsentgelt zu veräußern. Auch eine wirtschaftliche Zwangslage des Klägers bei Vertragsschluss sah das Gericht angesichts seiner Vermögens- und Einkommensverhältnisse nicht als gegeben an.

Schließlich lehnte das Gericht die Einordnung des Teilverkaufs als Verbraucherdarlehensvertrag ab. Nach Auffassung des Gerichts fehle es an einem wesentlichen Merkmal eines Darlehens, nämlich an der Verpflichtung des Klägers zur Rückzahlung des Kaufpreises. Das vereinbarte Nutzungsentgelt sei weder als verdeckte Tilgungsleistung noch als Zinszahlung anzusehen, sondern stelle eine Vergütung für das eingeräumte Nießbrauchs- und Nutzungsrecht dar.

Praxishinweis

Die Entscheidung des LG Hamburg besitzt erhebliche praktische Relevanz, da sie sich erstmals ausdrücklich mit dem Geschäftsmodell des Immobilienteilverkaufs sowie der Wirksamkeit der damit verbundenen Vertragsgestaltungen auseinandersetzt. Das Gericht bestätigt dabei die grundsätzliche Wirksamkeit von Grundstückskaufvertrag, Miteigentümergeinschaft und Nießbrauchbestellungsvertrag. Ebenso stellt das Urteil klar, dass Teilverkäufem regelmäßig weder ein Anfechtungsrecht wegen Irrtums oder Täuschung noch ein Widerrufsrecht wegen eines vermeintlichen Verbraucherdarlehens zusteht. Darüber hinaus verdeutlicht die Entscheidung, dass die Vereinbarung eines Nutzungsentgelts für ein Nießbrauchs- und Alleinnutzungsrecht grundsätzlich keine Sittenwidrigkeit begründet, sofern kein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt.

Für Anbieterinnen und Anbieter von Immobilienteilverkaufsmodellen stellt das Urteil daher ein positives Signal dar, da die rechtliche Tragfähigkeit des Modells im Grundsatz bestätigt wird. Gleichzeitig dürfte die Entscheidung erhebliche Bedeutung für zukünftige Verfahren entfalten, in denen Teilverkäufer die Unwirksamkeit der Verträge geltend machen.

Zugleich unterstreicht das Urteil die Bedeutung einer präzisen Vertragsgestaltung sowie einer frühzeitig entwickelten Prozess- und Verteidigungsstrategie. Anbieter sollten ihre Vertragsstrukturen, internen Abläufe und ihr Prozessmanagement daher regelmäßig rechtlich überprüfen und absichern.