expertenReport

Quelle: Redaktion experten.de / KI-generiert

Immobilien-Teilverkauf: Gericht bestätigt zentrale Vertragsklauseln

Michael Fiedler

Der Immobilien-Teilverkauf steht seit Jahren wegen seiner Kosten und seiner rechtlichen Konstruktion in der Kritik. Nun hat das Hanseatische Oberlandesgericht zentrale Bestandteile des Modells bestätigt: Teilverkaufsverträge sind demnach keine Verbraucherdarlehen, auch Nutzungsentgelt und eine Vergütung beim späteren Gesamtverkauf können grundsätzlich zulässig sein. Für die Anbieter ist das ein wichtiges Urteil – eine andere Frage beantwortet es allerdings nicht.

Beim Immobilien-Teilverkauf veräußert der Eigentümer einen Anteil seiner Immobilie an einen Anbieter, kann das Objekt aber weiterhin vollständig nutzen. Für die Nutzung des verkauften Anteils wird regelmäßig ein laufendes Nutzungsentgelt vereinbart. Später kann beispielsweise ein Rückkauf oder der Verkauf der gesamten Immobilie erfolgen.

Nutzungsentgelt grundsätzlich zulässig

Das OLG beschäftigte sich nicht nur mit der grundsätzlichen Einordnung des Vertragsmodells. Nach Darstellung des BVIV bestätigte das Gericht auch zwei wirtschaftlich wesentliche Vertragsbestandteile. Das Nutzungsentgelt für den bereits verkauften Miteigentumsanteil ist demnach grundsätzlich zulässig. Die entsprechende Vereinbarung sei nicht nach den Regelungen des Wohnraummietrechts zu beurteilen. Auch eine vertraglich vereinbarte Vergütung für die spätere Abwicklung des Gesamtverkaufs hielt der Senat grundsätzlich für zulässig. Damit betrifft das Urteil nicht lediglich eine Randfrage des Vertragswerks. Nutzungsentgelt und spätere Abwicklungsvergütung gehören zu den zentralen wirtschaftlichen Komponenten vieler Teilverkaufsmodelle. „Mit dem Urteil liegt nun eine obergerichtliche Entscheidung zu zentralen Fragen des Immobilien-Teilverkaufs vor. Das schafft deutlich mehr Orientierung für alle Beteiligten“, sagt Thomas Weiss, Vorstand des Bundesverbands Immobilienverrentung.

Warum die Einordnung als Darlehen entscheidend ist

Um die rechtliche Konstruktion des Immobilien-Teilverkaufs wird seit Längerem gestritten. Ein entscheidender Punkt ist dabei die Frage, ob das Modell wirtschaftlich und rechtlich einem Darlehen ähnelt und deshalb dem Verbraucherdarlehensrecht unterliegen müsste. Der BVIV argumentiert dagegen. Bei einem Darlehen erhält der Verbraucher Kapital und ist grundsätzlich verpflichtet, dieses zurückzuzahlen. Beim Teilverkauf findet dagegen

tatsächlich ein Eigentumsübergang statt: Der Anbieter zahlt einen Kaufpreis und erhält dafür einen Miteigentumsanteil an der Immobilie. Nach einem vom Verband beauftragten Rechtsgutachten von Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit von der Ludwig-Maximilians-Universität München fehlt insbesondere die persönliche Verpflichtung des Teilverkäufers, den erhaltenen Kaufpreis zurückzuzahlen. Der BVIV sieht darin ein wesentliches Abgrenzungsmerkmal zum Darlehen. Bereits im April 2026 hatte nach Verbandsangaben das Landgericht Hamburg in einem anderen Verfahren einen Immobilien-Teilverkauf ebenfalls als eigenständiges Modell und nicht als Verbraucherdarlehen eingeordnet. Mit dem aktuellen Urteil liegt nun eine Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu wesentlichen Bestandteilen des Modells vor.

Rechtlich zulässig heißt nicht automatisch wirtschaftlich sinnvoll

Für die Teilverkaufsbranche ist das Urteil damit ein Erfolg. Es beantwortet allerdings eine andere zentrale Frage des Modells nicht: Ob ein Immobilien-Teilverkauf für einen konkreten Eigentümer wirtschaftlich sinnvoll ist. Denn die rechtliche Zulässigkeit eines Nutzungsentgelts sagt zunächst nichts darüber aus, welche finanzielle Belastung daraus über viele Jahre entsteht. Gleiches gilt für Kosten, die bei einem späteren Gesamtverkauf oder Rückkauf anfallen können. Gerade deshalb spielen Transparenz und Vergleichbarkeit bei solchen langfristigen Entscheidungen eine besondere Rolle. Interessenten müssen nicht nur wissen, welchen Betrag sie durch den Verkauf eines Immobilienanteils unmittelbar erhalten. Für eine wirtschaftliche Bewertung sind auch die langfristigen Nutzungsentgelte, mögliche Wertentwicklungen der Immobilie, spätere Abwicklungskosten und die Bedingungen eines möglichen Rückkaufs relevant. Auch der BVIV trennt die nun bestätigte rechtliche Konstruktion deshalb von der Verbraucherschutzfrage. Der Verband arbeitet nach eigenen Angaben unter anderem an standardisierten Informationen zu Kosten und Vertragsfolgen sowie an einer Geeignetheitsprüfung. „Verbraucherschutz und klare Regeln bleiben notwendig“, sagt BVIV-Vorstand Christoph Sedlmeier. Eine klarere rechtliche Einordnung könne dabei helfen, gezielter über Transparenz, Vergleichbarkeit und Standards zu sprechen.

Urteil stärkt das Modell – beendet die Debatte aber nicht

Das Hamburger Urteil dürfte die rechtliche Position der Anbieter von Immobilien-Teilverkaufsmodellen stärken. Besonders relevant sind die Einordnung außerhalb des Verbraucherdarlehensrechts sowie die grundsätzliche Bestätigung von Nutzungsentgelt und Abwicklungsvergütung. Für Verbraucher bleibt jedoch die zweite Ebene entscheidend: Ein rechtlich zulässiges Vertragsmodell kann trotzdem teuer sein. Ob ein Teilverkauf gegenüber Alternativen wie Verkauf, Verrentung oder einer Finanzierung die passende Lösung darstellt, lässt sich deshalb nicht aus der juristischen Einordnung allein ableiten. Gerade darin liegt die Bedeutung der Entscheidung: Sie schafft mehr Klarheit darüber, was der Immobilien-Teilverkauf rechtlich ist. Die Frage, für wen er sich wirtschaftlich lohnt, bleibt davon getrennt zu beantworten.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4951566/Immobilien-Teilverkauf-Gericht-bestaetigt-zentrale-Vertragsklauseln/