

# **Finanzielle Mobilisierung des Grundstückswerts durch Teilverkauf von Wohnimmobilien**

Rechtsgutachten

Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit  
München  
5. Dezember 2025

## Gliederung

I.	Kontext – Aufgabenstellung	4
1.	„Teilverkaufs-Transaktionen“ – aktueller rechtsdogmatischer und rechtspolitischer Diskurs	4
2.	Fragestellung	4
II.	Wesentliche Ergebnisse	6
III.	Feststellungen	13
1.	Typischer Inhalt von Teilverkaufsvereinbarungen	13
a.	Gestaltungselemente	13
aa.	Teilveräußerung	13
bb.	Nutzungsüberlassung	14
cc.	Gesamtverwertung	15
	(1) Mindestrückfluss	15
	(2) Abwicklungsvergütung	16
dd.	Ergänzende Rechte des Teilverkäufers: Lebzeitiges Auslösen der Gesamtverwertung und Rückkauf	17
b.	Wirtschaftliche Charakteristika	18
2.	Vertragstypologische Einordnung von Teilverkaufs-Transaktionen	20
a.	Die einzelnen Elemente der Teilverkaufsvereinbarung	20
b.	Gesamtschau der einzelnen Elemente der Teilverkaufsvereinbarung: gemischter Vertrag	21
c.	Rechtsfolgen des Vorliegens eines gemischten Vertrags	22
3.	Der Kontrast zwischen der Teilverkaufsvereinbarung und einem (Verbraucher-) Darlehensvertrag	22
a.	Meinungsstand	22
b.	Charakteristika eines Verbraucherdarlehensvertrags im Sinne des § 491 BGB bzw. eines Darlehensvertrags im Sinne des § 488 BGB: Kapitalüberlassung auf Zeit	23
aa.	Erfordernis des Vorliegens eines Darlehensgeschäfts	23
bb.	Kapitalüberlassung auf Zeit – Rückzahlung als zentrales Kriterium eines Darlehensgeschäfts	24
cc.	Fehlen eines Rückzahlungsanspruchs bei Teilverkaufs-Transaktionen	24
dd.	Darlehenscharakter aufgrund des Mindestrückflusses?	25
4.	Die Frage der analogen Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen	26
a.	Meinungsstand	26
b.	Voraussetzungen einer Analogie	27
c.	Unterschiedliche Interessenlage zwischen Verbraucherdarlehen und Teilverkaufsvereinbarung	27
aa.	Kein darlehensspezifisches Überschuldungsrisiko	27
bb.	Notarielle Beurkundung als systemgerechtes und hinreichendes Instrument zum Schutz der Willensbildung des Teilverkäufers	28
cc.	Die mangelnde Eignung der verbraucherdarlehensrechtlichen Schutzinstrumente: Kreditwürdigkeitsprüfung und effektiver Jahreszins	31
	(1) Kreditwürdigkeitsprüfung	31
	(2) Effektiver Jahreszins	33
dd.	Transparenz und Transaktionskosten	34
	(1) Das Transparenzproblem	34
	(2) Das Transaktionskostenproblem	35
5.	Der Aspekt des „Umgehungsgeschäfts“	36
a.	Maßgeblichkeit der Analogiekriterien für § 512 S. 2 BGB	37

b.	Vermeidung der Kreditwürdigkeitsprüfung als Grund für die Einordnung als Umgehungsgeschäft?	37
6.	Rechtspolitische Erwägungen	38
a.	Verbotstendenz vs. Ermöglichungstendenz	39
b.	Anstößigkeitsindizien?	39
c.	Mögliche Regulierung	41

## I. Kontext – Aufgabenstellung

### 1. „Teilverkaufs-Transaktionen“ – aktueller rechtsdogmatischer und rechtspolitischer Diskurs

In jüngerer Zeit sind sogenannte Teilverkaufs-Transaktionen in das Blickfeld des rechtsdogmatischen und auch des rechtspolitischen Diskurses gerückt. Ausgangspunkt von Teilverkaufs-Transaktionen ist das Interesse von Grundstückseigentümern, den Wert einer Immobilie partiell als liquide Mittel verfügbar zu machen, die Immobilie aber zugleich lebzeitig zu Wohnzwecken zu nutzen. Untechnisch kann man diese Motivationslage – auch im Hinblick darauf, dass sich die betreffenden Grundstückseigentümer meist in einer späten Lebensphase befinden – als Immobilienverrentung bezeichnen.

Unternehmen tragen diesem Anliegen als „Teilankäufer“ durch eine Vertragsstruktur Rechnung, die auf eine zeitlich gestreckte Grundstücksverwertung hinausläuft: Zunächst veräußert der Grundstückseigentümer einen Miteigentumsanteil, etwa 50 %, und wandelt so den Anteil in liquide Finanzmittel. Dem „Teilverkäufer“ wird gegen eine Nutzungsentschädigung ein lebenslanger Nießbrauch an dem veräußerten Miteigentumsanteil eingeräumt. Im Verkaufsfall, der typischerweise mit dem Tod eintritt, wird die gesamte Immobilie veräußert und der Erlös unter den Miteigentümern aufgeteilt. Der Teilankäufer lässt sich in der Teilverkaufsvereinbarung einen Mindesterloß einräumen, dessen Gewährleistung zu Lasten des Anteils des Teilverkäufers geht, wenn der Mindesterloß nicht schon durch die Wertentwicklung gedeckt ist.

Die Teilverkaufs-Transaktionen werden unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes bzw. der Benachteiligung des Teilverkäufers von Verbraucherschutzorganisationen in Frage gestellt. Die Kritik ist exemplarisch in einem Gutachten von *Gsell/Artz* vom 25.11.2024 formuliert worden.<sup>1</sup> Die Quintessenz dieses Gutachtens geht dahin, dass bereits *de lege lata*, jedenfalls aber *de lege ferenda* die Schutzgewährleistungen des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen übertragen werden sollten. Seit einiger Zeit wird auf verschiedenen Ebenen auch ein rechtspolitischer Diskurs geführt, der die Frage in den Blick nimmt, ob im Hinblick auf Teilverkaufs-Transaktionen legislative Interventionen angezeigt sind.

### 2. Fragestellung

Das folgende Gutachten wird im Auftrag des Bundesverbands Immobilienverrentung erstattet. Es analysiert die Gutachten-Befunde von *Gsell/Artz* (25.11.2024)<sup>2</sup> und nimmt zu diesen sowie

---

<sup>1</sup> Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien“, 25.11.2024. Beide Autoren haben ihre themenbezogenen Überlegungen auch in mehreren Publikationen entfaltet: vgl. Artz/Gsell, NJW 2024, 785; Gsell/Artz, BKR 2025, 193. S. zuletzt Artz, BKR 2025, 817, 819: erneuter Wunsch nach gesetzgeberischer „Klarstellung“, dass es sich bei Teilverkäufen von Immobilien um Verbraucherkreditverträge handele.

<sup>2</sup> S. Fn. 1.

zu wesentlichen Aspekten des Diskurses über Teilverkaufs-Transaktionen Stellung. Insbesondere werden folgende Fragen behandelt:

- (1) Wie sind Teilverkaufs-Transaktionen vertragstypologisch einzuordnen? Insbesondere: handelt es sich bei Teilverkaufs-Transaktionen um Verbraucherdarlehensverträge?
- (2) Kommt nach geltendem Recht eine analoge Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen in Betracht?
- (3) Sind Teilverkaufs-Transaktionen im Hinblick auf das Verbraucherdarlehensrecht als „Umgehungsgeschäft“ im rechtlichen Sinne zu qualifizieren?
- (4) Wäre de lege ferenda eine Übertragung von Regulierungsinstrumenten des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen empfehlenswert? Empfiehlt sich insbesondere eine Übertragung
  - (a) der Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung?
  - (b) der Spezifizierung des effektiven Jahreszinses?

## II. Wesentliche Ergebnisse

1. (*Zusammengesetzter Vertrag*) Die sogenannte Teilverkaufsvereinbarung ist – unter Zugrundelegung der gebräuchlichen Gestaltungselemente – als ein gemischter bzw. zusammengesetzter Vertrag einzuordnen, vermittels dessen die Parteien mehrere Abreden, die an sich auch Gegenstand selbstständiger Vereinbarungen sein könnten (insbesondere: Miteigentumsanteilskauf, Nießbraucheinräumung, Miteigentümervereinbarung, Geschäftsbesorgungsvertrag für den Gesamtverkauf, Rückkaufsrechte), zu einer Geschäftseinheit im Sinne des § 139 BGB verbinden. Die Gesamtverwertung der Immobilie, die im Verkaufsfall aufgrund des Verkaufsauftrags durch den Teilankäufer erfolgen kann, ist zwar das wirtschaftliche Regelziel der Transaktion, nicht aber bereits Teil der Teilverkaufsvereinbarung, sondern ein separater, in der Zukunft liegender Vertrag.

2. (*Anwendbare Vorschriften des Vertragsrechts*) Sofern keine individuelle Regelung getroffen worden ist, kommt bei zusammengesetzten Verträgen – nach der dem Grundsatz der Sachnähe verpflichteten, sogenannten Kombinationsmethode – das Recht desjenigen Vertragselements zur Anwendung, das den Gegenstand der jeweiligen Rechtsfrage bildet. Insbesondere gilt für Leistungsstörungen, die sich auf einzelne Vertragselemente beziehen, grundsätzlich die einschlägige Ordnung des Leistungsstörungenrechts. Ergibt sich ein Spannungsverhältnis zwischen der rechtlichen Beurteilung unterschiedlicher Vertragselemente, so ist dieses nach Maßgabe des Schwerpunkts des Vertrags, d.h. nach der Relevanz der Elemente für den Gesamtaustausch, aufzulösen.

3. (*Kontrast zum Verbraucherdarlehen*) Die Teilverkaufsvereinbarung stellt kein Gelddarlehen im Sinne der §§ 488 ff. BGB dar. Sie ist daher auch nicht als Verbraucherdarlehen im Sinne der §§ 491 ff. BGB zu qualifizieren. Demgemäß ist das Verbraucherkreditrecht der §§ 491 ff. BGB *nicht unmittelbar* auf die Teilverkaufsvereinbarung anwendbar.

a) (*Aspekt der Rückzahlung*) Der Teilverkauf unterscheidet sich vom (Verbraucher-)Darlehen vor allem dadurch, dass der Teilankäufer keinen Anspruch auf *Rückzahlung* des von ihm geleisteten Kaufpreises gegen den Teilverkäufer erwirbt. Kehrseitig wird der Teilverkäufer durch Abschluss der Teilverkaufsvereinbarung nicht durch eine Rückzahlungsverbindlichkeit belastet. Die für Darlehen bzw. Verbraucherdarlehen charakteristische Verschuldungssituation tritt daher nicht ein.

b) (*Kapitalüberlassung auf Zeit vs. endgültige Vermögensverschiebung*) Ein Gelddarlehen im Sinne von § 488 BGB hat eine *Kapitalüberlassung auf Zeit* zum Gegenstand. Demgegenüber ist es kennzeichnend für einen Kaufvertrag, dass die Parteien eine *endgültige Vermögensverschiebung* hinsichtlich des Kaufgegenstands vollziehen. Bei Teilverkaufs-Transaktionen realisiert der Teilankäufer durch die abschließende Verwertung – korrespondierend mit seinem rechtlichen Anteilseigentum – wirtschaftlich den Sachwert seines Miteigentumsanteils. Der anfängliche Erwerb eines Miteigentumsanteils sowie die

abschließende Verwertung zielen auf die Beteiligung am Grundstückswert, der sowohl nach oben als auch nach unten erheblich von dem bezahlten Kaufpreis abweichen kann.

c) (*Beteiligung am Verwertungserlös ist keine Rückzahlung*) Die Berechtigung des Teilankäufers, nach dem Tod des Teilverkäufers (und in anderen „Verkaufsfällen“) die Verwertung der gesamten Immobilie veranlassen zu dürfen, und seine resultierende Beteiligung am Verwertungserlös – einschließlich des sogenannten Mindestrückflusses in Höhe eines bestimmten, anbieterspezifischen Prozentsatzes (z.B. von 117 %) des von ihm geleisteten Kaufpreises – unterscheiden sich markant von einem Rückzahlungsanspruch gemäß § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Verwertungsanteil kann den als Teilankaufpreis gezahlten Betrag erheblich überschreiten. Der Teilankäufer kann zur Befriedigung des ihm zustehenden Teils des Verkaufserlöses und des Mindestrückflusses ausschließlich auf den tatsächlich erzielten Verkaufserlös zugreifen – das (sonstige) Vermögen des Teilverkäufers bzw. seiner Erben haftet hierfür nicht.

d) (*Belastungsverschiebung auf die Erbmasse*) Der Rückfluss des vom Teilankäufer geleisteten Kaufpreises erfolgt regelmäßig erst nach dem Tod des Teilverkäufers, weil der Gesamtverkauf erst danach stattfindet. Mit dem Mindestrückfluss wird daher regelmäßig der Erbe – oder genauer: die Erbmasse – nicht aber der Teilverkäufer selbst belastet, dem der Kaufpreis für den abgekauften Miteigentumsanteil an der Immobilie zufließt. Auch diese Belastungsverschiebung vom Teilverkäufer auf dessen Erben ist ein signifikanter Unterschied zwischen einer Teilverkaufsvereinbarung und einem typischen Darlehen. Im Übrigen werden bei Teilverkaufs-Transaktionen auch die Erben nicht mit einer absoluten persönlichen Verbindlichkeit belastet, sondern nur mit dem anteiligen Erlösrückfluss aus der Grundstücksverwertung.

4. (*Keine analoge Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen*) Die Vorschriften des Verbraucherkreditrechts (§§ 491 ff. BGB) sind nicht auf Teilverkaufsvereinbarungen analog anzuwenden. Es fehlt an der Analogievoraussetzung einer vergleichbaren Interessenlage zwischen dem geregelten Sachverhalt (Verbraucherdarlehen) und dem ungeregelten Sachverhalt (Teilverkaufsvereinbarung). Im Einzelnen sind hierfür drei Gründe ausschlaggebend: Erstens lösen Teilverkaufs-Transaktionen keinen persönlichen Rückzahlungsanspruch und damit keine darlehensgleiche Verschuldungssituation und kein spezifisches Überschuldungsrisiko aus. Zweitens kommt bei Teilverkaufs-Transaktionen ein hinreichender und systemgerechter Schutz des Teilverkäufers durch die Hinzuziehung des Notars und durch dessen Beratungsfunktion zum Tragen. Drittens passen zentrale Schutzinstrumente des Verbraucherdarlehensrechts bei Teilverkaufs-Transaktionen nicht; dies gilt namentlich für die „Kreditwürdigkeitsprüfung“ sowie für die Pflichtangabe des „effektiven Jahreszinses“.

a) (*Kein darlehensspezifisches Überschuldungsrisiko*) Aus teleologischer Perspektive ist das darlehensspezifische Überschuldungsrisiko prägend für das Recht des Verbraucherdarlehens.

Ein vergleichbares Überschuldungsrisiko lösen Teilverkaufs-Transaktionen nicht aus, so dass die Schutzwürdigkeit des Teilverkäufers signifikant geringer ist. Denn dieser schuldet gerade nicht die Rückzahlung des vom Teilankäufer geleisteten Kaufpreises. Vielmehr werden regelmäßig allein die Erben des Teilverkäufers bzw. die Erbmasse nach der Verwertung durch die Erlösbeteiligung des Teilankäufers belastet. Wie bereits ausgeführt wird nicht einmal der Erbe aufgrund der Teilverkaufsvereinbarung einer absoluten, persönlichen Rückzahlungspflicht unterworfen. Das Risiko, dass der Verkaufserlös zur Deckung des Teilkaufpreises (und des Mindestrückflusses) nicht ausreicht, geht zu Lasten des Teilankäufers; er kann in diesem Fall vom Teilverkäufer keine Erstattung des verbleibenden Teils des Mindestrückflusses aus dem (sonstigen) Vermögen des Teilverkäufers verlangen. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Nutzungsvergütung allein löst nicht das spezifische Risiko aus, dem die Vorschriften des Darlehensrechts Rechnung tragen sollen. Sie ähnelt der Zahlungspflicht aus anderen Dauerschuldverhältnissen, deren Eingehung nicht mit einer dem Darlehensrecht ähnlichen Schutzregulierung verbunden ist – wie etwa die Pflicht des Mieters zur Zahlung des Mietzinses.

b) (*Notarielle Beurkundung als systemgerechtes und hinreichendes Instrument zum Schutz der Willensbildung des Teilverkäufers*) Anders als (Immobilien-)Verbraucherdarlehensverträge unterliegt die Teilverkaufsvereinbarung nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundungspflicht. Diese Pflicht umfasst die gesamte Teilverkaufsvereinbarung und führt dazu, dass dem (Verbraucher-) Teilverkäufer durch die Beteiligung eines neutralen und beratenden Notars sowie dessen Pflichtenstellung ein erhebliches Schutzniveau zugutekommt, das kaum hinter dem der §§ 491 ff. BGB zurückstehen dürfte. Für die Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts besteht daher kein Bedürfnis. Plausibel ist vielmehr die Annahme, dass die systemgerechte Schutzwirkung der notariellen Beurkundung für den Teilverkäufer hinreichend ist.

c) (*Mangelnde Eignung der verbraucherdarlehensrechtlichen Schutzinstrumente: Kreditwürdigkeitsprüfung und effektiver Jahreszins*) Gleichsam als rechtsfolgende Gegenprobe zeigt ein Blick auf elementare Schutzinstrumente des Verbraucherdarlehensrechts, dass diese nicht für eine Übertragung auf Teilverkaufs-Transaktionen geeignet sind. Namentlich die Kreditwürdigkeitsprüfung und das Gebot der Angabe des effektiven Jahreszinses passen nicht auf Teilverkaufs-Transaktionen:

aa) (*Kreditwürdigkeitsprüfung*) Bei Teilverkaufs-Transaktionen ist die Kreditwürdigkeitsprüfung fehl am Platz, weil der Teilverkäufer keiner Rückzahlungspflicht unterworfen wird. Es besteht daher nicht das für die verpflichtende Kreditwürdigkeitsprüfung maßgebliche Überschuldungsrisiko seitens des Teilverkäufers. Diese Erwägung wird durch § 491 Abs. 3 S. 4 BGB bekräftigt, wonach sogar bei Darlehensverträgen (die Regeln des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags außer Geltung gesetzt werden und deswegen) eine Kreditwürdigkeitsprüfung nicht erforderlich ist, wenn der Darlehensnehmer (grundsätzlich)



keiner lebzeitigen Tilgungspflicht unterworfen wird. Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist allgemein Gegenstand von Kritik, weil sie die Immobilienverrentung durch Darlehensvergabe unnötig erschwert. Im Hinblick darauf ist es geradezu paradox, wenn von einzelnen Autoren eine Erstreckung der Kreditwürdigkeitsprüfung auf Teilverkaufs-Transaktionen gefordert wird.

bb) (*Effektiver Jahreszins*) Bei Teilverkaufs-Transaktionen fehlt es im Verhältnis zwischen Teilverkäufer und Teilankäufer schon an der entscheidenden Bezugsgröße des effektiven Jahreszinses, nämlich an der Überlassung eines Geldbetrags auf Zeit, hinsichtlich dessen für die Dauer der Darlehensgewährung ein Zins zu entrichten und dessen Rückzahlung vom Teilverkäufer geschuldet wäre. Die Vergütungsbestandteile bei Teilverkaufs-Transaktionen betreffen unterschiedliche Leistungen, nämlich: (1) die Überlassung eines Miteigentumsanteils zur Nutzung, (2) die Besorgung der Grundstücksverwertung und (3) die Einbeziehung des Miteigentumsanteils in die Grundstücksverwertung. Diese Leistungselemente lassen sich nicht auf einen gemeinsamen Nenner bringen, der einem effektiven Jahreszins für eine im Kern simple und einheitliche Leistung entsprechen würde, wie dies für die Überlassung eines Geldbetrags charakteristisch ist. Wollte man auf den vom Teilankäufer gegenüber seinem Kreditgeber geschuldeten Zins abstellen, so wäre dessen Angabe zwar simpel, aber für die Beurteilung einer Teilverkaufs-Transaktion nicht aussagekräftig und – aufgrund der Bezugnahme auf das Drittgeschäft – systemwidrig.

d) (*Transparenz und Transaktionskosten*) Angesichts des dogmatischen und teleologischen Kontrasts zwischen Teilverkaufs-Transaktionen und Verbraucherdarlehen nimmt es nicht wunder, dass die Befürworter eines Transfers der verbraucherdarlehensrechtlichen Regeln nicht allein auf eine konkrete dogmatische Parallelisierung abstellen, sondern auch allgemeine rechtspolitische Erwägungen ins Feld führen. Die beiden zentralen Erwägungen lauten: Teilverkaufs-Transaktionen seien nicht hinreichend transparent und die Grundstücksverwertung im Wege von Teilverkaufs-Transaktionen sei – im Vergleich zu einer Immobilienverrentung im Darlehenswege – durch ein Übermaß an Transaktionskosten gekennzeichnet. Bei näherer Betrachtung erweisen sich beide Aspekte als rechtlich irrelevant.

aa) (*Aspekt der Intransparenz*) Insgesamt sind Teilverkaufs-Transaktionen zwar komplex. Indessen resultiert die Komplexität aus dem wirtschaftlichen Zweck, das Grundstück zu Gunsten beider Parteien zu verwerten und zugleich dem Teilverkäufer ein lebzeitiges Wohnrecht zu sichern. Die Würdigung der vier zentralen Leistungs- bzw. Vergütungselemente (Veräußerung eines Miteigentumsanteils zum Marktwert; Grundstücksüberlassung gegen Kompensation der Finanzierungskosten; Abwicklung der Verwertung gegen eine bestimmte, anbieterspezifische Abwicklungsvergütung (von bis zu 5,5 %); Aufteilung des Verwertungserlöses unter Berücksichtigung des Mindestrückflusses (von z.B. 117 %) mag anspruchsvoll sein. Indessen ist nicht ersichtlich, dass die Meinungsbildung des Teilverkäufers bei Abschluss der Transaktion für einen durchschnittlichen Grundstückseigentümer – unter Inanspruchnahme der Beratung durch einen Notar – nicht bewältigt werden könnte. Davon

abgesehen löst die Komplexität einer Transaktion für sich genommen keine besonderen Rechtsfolgen aus – und insbesondere rechtfertigt der Aspekt der Komplexität nicht die Anwendung des Rechts des Verbraucherdarlehens auf sachlich divergente Gestaltungen.

bb) (*Aspekt der Transaktionskosten*) Die doppelstufige Verwertung eines Grundstücks, wie sie für Teilverkaufs-Transaktionen typisch ist, löst höhere Transaktionskosten aus als eine einstufige Immobilienverrentung im Darlehenswege. Die Relevanz der „zusätzlichen“ Transaktionen ist aber begrenzt.

Im Hinblick auf Geschäftsbesorgungskosten (Maklerprovision o.ä.) kommt es zu keiner doppelten Belastung für den Teilverkäufer, da dieser bzw. seine Erben nur für den Gesamtverkauf auf zweiter Stufe des Grundstücksgeschäfts mit der Abwicklungsvergütung belastet werden. Für die Durchführung des ausgangsweisen Teilverkaufs wird der Teilverkäufer gemäß den typischen Teilverkaufs-Bedingungen nicht mit einem maklerähnlichen Zahlungsbestandteil belastet. Die an die Gesamtverwertung anknüpfende Abwicklungsvergütung ähnelt wirtschaftlich einer Maklercourtage, sie kompensiert aber zugleich zusätzliche, d.h. über eine reguläre Maklertätigkeit hinausgehende Leistungen, deren Erbringung durch die Besonderheiten der gestreckten Grundstücksverwertung veranlasst ist. Auch aus diesem Grund ist es nicht anstößig, wenn die Abwicklungsvergütung anbieterspezifisch bis zu 5,5 % beträgt und damit eine käuferseitige, markttypische Maklercourtage um etwa 2 Prozentpunkte überschreiten kann.

Im Übrigen ist der Mindestrückfluss zwar auch darauf gerichtet, die Deckung der anlässlich des Teilverkaufs („erste Stufe“) ausgelösten Transaktionskosten sicherzustellen. Jedoch wird der Effekt des Mindestrückflusses durch den langfristigen Planungshorizont relativiert, der die Teilverkaufs-Transaktionen prägt. Bei einem hälftigen Teilverkauf und einem (konservativ angesetzten) jährlichen Wertzuwachs von 2 % ist der Mindestrückfluss – und die damit verbundene „Rückbelastung“ der Transaktionskosten – bereits nach etwa 8 Jahren neutralisiert.

Aus rechtlicher Sicht ist schließlich zu berücksichtigen, dass gesetzlich zwingende Transaktionskosten nicht zur Disposition der Parteien stehen. In einer Marktwirtschaft ist es Sache der privaten Akteure, Transaktionskosten in ihr Kalkül aufzunehmen und im Hinblick auf diese zwischen unterschiedlichen Gestaltungen abzuwägen und auszuwählen. Der Aspekt der unangemessenen Transaktionsbelastung ist daher (nicht nur aus tatsächlicher Sicht) insignifikant, sondern vor allem auch *rechtlich vollständig irrelevant* – gleichermaßen wie es nicht Sache des Rechts, sondern der Marktwirtschaft ist, die Angemessenheit von Preisvereinbarungen zu erzwingen.

5. (*Kein „Umgehungsgeschäft“*) Teilverkaufsvereinbarungen stellen keine Umgehungsgeschäfte im Rechtssinne des § 512 S. 2 BGB dar, weil sich die Charakteristika der Teilverkaufsvereinbarungen – und namentlich auch die Schutzwürdigkeit des Teilverkäufers – wirtschaftlich markant von einem (Immobilien-)Verbraucherdarlehen unterscheiden. Es ist anerkannt, dass § 512 S. 2 BGB lediglich als deklaratorischer Hinweis auf die Möglichkeit einer

Analogie und damit auch auf deren Voraussetzungen zu qualifizieren ist. Die oben skizzierten Erwägungen, die einer analogen Anwendung der §§ 491 ff. BGB entgegenstehen, widerlegen daher auch die Annahme, es liege ein Umgehungsgeschäft vor.

Zwar wird verbreitet angenommen, dass die Popularität des Geschäftstyps Teilverkauf vor allem auf den Schwierigkeiten und Unsicherheiten beruht, die sich bei der darlehensgestützten Immobilienverrentung aus der Kreditwürdigkeitsprüfung ergeben. Indessen folgt daraus – im Hinblick auf die rechtlichen und wirtschaftlichen Spezifika von Teilverkaufs-Gestaltungen – nicht, dass diese im Rechtssinne als Umgehungsgeschäft zu qualifizieren wären. Vielmehr ist die Entscheidung für eine Teilverkaufs-Transaktion aus Sicht des Teilverkäufers eine potenziell wirtschaftlich plausible und u.U. alternativlose Gestaltungsalternative zur Verwirklichung der Immobilienverrentung. Im Hinblick auf die Vermeidung der Kreditwürdigkeitsprüfung ist diese plausible Gestaltungswahl nicht anstößig – und keine Umgehung im Rechtssinne –, weil der Schutzzweck der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht einschlägig ist.

6. (*Rechtspolitische Erwägungen*) Der rechtsdogmatische Diskurs über Teilverkaufs-Transaktionen führt eine ganze Reihe von Erwägungen zutage, die auch für den rechtspolitischen Diskurs über Teilverkaufs-Transaktionen relevant werden und Anlass für gewisse Leitlinien geben könnten.

a) (*Verbotstendenz vs. Ermöglichungstendenz*) Eine zusätzliche Regulierung von Teilverkaufs-Transaktionen, die mit erheblicher Rechtsunsicherheit oder mit erheblichen Kosten verbunden wäre, kann auf ein (jedenfalls) faktisches Verbot dieser Gestaltung der Immobilienverrentung hinauslaufen. Dies gilt auch für eine Übertragung der Regeln der §§ 491a ff. BGB auf Teilverkaufs-Transaktionen. Insoweit sollte berücksichtigt werden, dass die Immobilienverrentung *im Darlehenswege* nach gegenwärtiger Rechtslage offenbar nicht in hinreichendem Maße marktgängig ist. Der Transfer dieser Regeln droht damit auch die Praktikabilität von Teilverkaufs-Transaktionen in Frage zu stellen. Die Verfolgung einer Ermöglichungstendenz kann demgegenüber dem Umstand Rechnung tragen, dass Teilverkaufs-Transaktionen für mündige und notariell beratene Grundstückseigentümer offenbar eine plausible Möglichkeit der Immobilienverrentung darstellen, die deren Interesse an einer partiellen Realisierung des Objekt- und Grundstückswerts, am Fortbestand einer Eigentümerposition, an lebzeitiger Grundstücksnutzung und an Partizipation an der Wertentwicklung des Grundstücks verwirklicht. Nach den im Diskurs zutage tretenden Praxisbefunden ist es naheliegend, dass eine Teilverkaufs-Transaktion in vielen Fällen die einzige Möglichkeit ist, die Interessen eines Grundstückseigentümers an einer Immobilienverrentung zu realisieren – und damit Spielräume für eine Verbesserung der Lebensführung im Alter zu schaffen.

b) (*Anstößigkeitsindizien?*) Die legislative Würdigung von Teilverkaufs-Transaktionen sollte insbesondere darauf fokussiert sein, wirtschaftliche und soziale Störungen zu adressieren, die mit dem Geschäftstyp verbunden sind. Indessen hat der bisherige Diskurs keine belastbaren

Indizien zutage geführt, die auf eine Anstößigkeit der wirtschaftlichen und sozialen Folgen von Teilverkaufs-Transaktionen hindeuten würden. Vielmehr ist zunächst festzustellen, dass offenbar ein Wettbewerb verschiedener Anbieter stattfindet. Diese entscheidende Funktionsbedingung für eine effiziente und ausgewogene Konditionengestaltung – und für eine Vermeidung von exzessiven Gewinnmargen bzw. Krisenrenten – ist somit augenscheinlich erfüllt.

Es ist ferner nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich, dass der Prozess der Meinungsbildung der Grundstückseigentümer systematisch gestört wäre. Im Hinblick auf die zwingende notarielle Beratung ist eine solche Störung nicht naheliegend. Auch wenn man die einzelnen *Vergütungsbestandteile*, wie sie für die typischen Teilverkaufs-Transaktionen berichtet werden und hier zugrunde gelegt worden sind, im Einzelnen betrachtet, fällt keine offensichtliche Anstößigkeit ins Auge. Eine rechnerische Anstößigkeit der typischen Konditionen ist – soweit ersichtlich – bislang nicht substantiiert behauptet worden. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass eine alternative Gestaltung (Totalveräußerung mit Nießbrauchsvorbehalt ggf. gegen Rentenzahlung; tilgungsfreies Verzehrdarlehen; etc.) aus Sicht des Grundstückseigentümers im Gesamtsaldo des Leistungsaustauschs eine günstigere Grundstücksverwertung zulassen würde.

c) (*Mögliche Regulierung*) Die – von einzelnen Autoren befürwortete – Einführung eines Vorbehalts der Kreditwürdigkeitsprüfung bzw. von Pflichtangaben zum effektiven Jahreszins ist nicht angezeigt, weil beide Schutzinstrumente für Teilverkaufs-Transaktionen ungeeignet sind (vgl. oben). Auch andere Maßnahmen zur Erleichterung der Meinungsbildung des Teilankäufers erscheinen nicht geboten. Vielmehr sollte berücksichtigt werden, dass die individuelle Beratungsleistung des Notars eine belastbare Meinungsbildung und insbesondere eine Bewältigung der komplexen Vertragsbedingungen gewährleistet. Wenn eine zusätzliche Regulierung durch besondere Transparenzpflichten getroffen würde – etwa: Projektion bestimmter Szenarien bzw. Beispielsrechnungen –, so würde dadurch gegenüber einer professionellen individuellen Beratung kaum eine entscheidende Qualitätsverbesserung der Meinungsbildung erzielt werden. Zugleich hätte eine solche Regulierung aber minimalinvasiven Charakter – und sicherlich keinen prohibitiven Effekt für Teilverkaufs-Transaktionen.

### III. Feststellungen

#### 1. Typischer Inhalt von Teilverkaufsvereinbarungen

##### a. Gestaltungselemente

Der Teilverkauf von Wohnimmobilien, wie er am deutschen Markt seit einigen Jahren von Unternehmen angeboten wird, ist gesetzlich nicht als eigenständiger Vertragstyp geregelt. Im Schrifttum wird dieses Phänomen in den Kernelementen dahingehend beschrieben, dass

„ein Miteigentumsanteil am Grundstück von einem Unternehmer gekauft wird, der Kaufpreis direkt an den Verbraucher-Verkäufer ausgezahlt und diesem ein lebenslanger Nießbrauch verschafft wird, wobei dieser im Gegenzug eine Nutzungsentschädigung zahlt und die gesamte Immobilie, oft nach dem Tod des Verkäufers, mit einem garantierten ‚Mindestrückfluss‘ an die Käuferin, veräußert wird.“<sup>3</sup>

Der Grundstückseigentümer, der sich für ein solches Geschäft entscheidet, möchte den in seiner Immobilie liegenden Wert (anteilig) realisieren, zugleich aber auch weiterhin lebzeitig in der Immobilie verbleiben und diese im Wesentlichen noch als „seine eigene“ betrachten dürfen.

##### aa. Teilveräußerung

Nach den hier zugrunde gelegten, typischen Gestaltungselementen<sup>4</sup> erwirbt ein gewerblicher Ankäufer (im Folgenden: Teilankäufer) vom Grundstückseigentümer (im Folgenden: Teilverkäufer) einen Miteigentumsanteil von bis zu 50 % an der Immobilie gegen eine Kaufpreiszahlung, die am (anteiligen) Verkehrswert orientiert wird. Der Teilankäufer trägt die Erwerbsnebenkosten. Der Teilverkäufer kann über den Kaufpreis frei verfügen und diesen etwa für die Anhebung seines Lebensstandards oder für den Umbau der Immobilie nutzen. Nach Maßgabe einer Miteigentümervereinbarung hat er das alleinige Recht zur Nutzung der Immobilie, das dinglich mit einem lebenslangen Nießbrauch abgesichert ist. Als Ausgleich dafür, dass der Teilankäufer dem Teilverkäufer das alleinige Nutzungsrecht einräumt, schuldet dieser dem Teilankäufer eine monatliche Nutzungsgebühr.

Der Teilankäufer finanziert den Teilkaufpreis sowie seine Transaktionskosten (voll) über ein von einem (Dritt-)Kreditgeber ausgereichtes Darlehen, das durch eine erstrangige Grundschuld an der gesamten Immobilie gesichert wird. Die Einräumung des Grundpfandrechts wird dadurch sichergestellt, dass der Teilverkäufer dem Teilankäufer eine Finanzierungsvollmacht

<sup>3</sup> BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 94. Eine graphische Personenskizze zum Teilverkauf findet sich bei Reiter/Schenkel, ZErB 2025, 401 (402).

<sup>4</sup> Orientiert an Schmidt, WM 2024, 2035 Rn. 5-11, auf dessen Beschreibung sich auch Gsell/Artz, GA (Fn. 1) stützen. Ferner soll für die Zwecke dieses Gutachtens die als Anlage beigefügte Muster-Teilverkaufsvereinbarung eines großen Anbieters, nämlich von EV LiquidHome Beteiligungen GmbH & Co. KG (Muster-TVV vom 10.10.2023), eine Orientierung bieten. Es gibt mehr oder weniger stark abweichende Beschreibungen (s. etwa Armbrüster/Claussen, NotBZ 2025, 81 (84): Veräußerung von bis zu 49 %; im Gegenzug erlangt der Teilverkäufer ein lebenslanges Nießbrauchsrecht oder eine Leibrente).

einräumt, die diesen zur Bestellung der Grundschild ermächtigt und damit auch eine Einbeziehung des dem Teilverkäufer verbleibenden Miteigentumsanteils ermöglicht. Der Nießbrauch des Teilverkäufers wird zweitrangig bestellt.

### **bb. Nutzungsüberlassung**

Die vom Teilverkäufer geschuldete Nutzungsgebühr ist so bemessen, dass der Teilankäufer durch den Zufluss seine Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag mit dem Finanzierungspartner decken kann. Dieser Kreditvertrag sieht – nach den hier zugrunde gelegten, üblichen Rahmenbedingungen – keine Tilgung vor; er ist endfällig, den Teilankäufer trifft lediglich die Zinszahlungspflicht.<sup>5</sup> Vermittels der Nutzungsgebühr kompensiert der Teilverkäufer also für die Dauer seiner Nutzung die Verzinsung des Betrags, den er für die Teilveräußerung erhalten hat.

Eine Besitzeinräumung an den Teilankäufer erfolgt nicht; Besitz und Nutzungen sowie die Verkehrssicherungspflicht verbleiben grundsätzlich beim Teilverkäufer. Dasselbe gilt im Grundsatz für privatrechtliche und öffentliche Lasten. Allerdings greift für privatrechtliche Lasten der Vorbehalt, dass diese bereits im Zeitpunkt der Bestellung des Nießbrauchs auf dem Grundstück ruhen müssen (§ 1047 BGB). Ferner sind außergewöhnliche öffentliche Lasten (z.B. Erschließungsbeiträge) von den Parteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück zu tragen.<sup>6</sup>

Der Teilverkäufer ist zur Erhaltung des Grundstücks bzw. des Bestandsgebäudes (§ 1041 S. 1 BGB) sowie zur Vornahme der gewöhnlichen Ausbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen (§ 1041 S. 2 BGB) auf eigene Kosten verpflichtet. Ausbesserungen und Erneuerungen, die über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehen sowie zur Erhaltung des Grundstücks bzw. des Bestandsgebäudes unaufschiebbar und insbesondere nicht lediglich komfortsteigernd sind (z.B. Arbeiten an „Dach und Fach“, gesetzlich vorgeschriebene energetische Sanierungen; „Außergewöhnliche Instandhaltungen“), tragen die Parteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Grundstück.<sup>7</sup>

Solange der Teilverkäufer die Nutzungsgebühr bezahlt, ist sein Verbleib in der Immobilie aufgrund des Nießbrauchsrechts gesichert. Nur wenn der Teilverkäufer mit der Zahlung der Nutzungsgebühr nachhaltig in Verzug gerät, droht ein Erlöschen des Nießbrauchsrechts und eine damit ggf. verbundene Räumung. Im Einzelnen ist der Nießbrauch nach den hier zugrunde gelegten typischen Vertragsbedingungen auflösend bedingt auf den Fall, dass der Nießbraucher mit der Zahlung der Nutzungsgebühr in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Nutzungsgebühr für drei Monate erreicht, und eine schriftlich gesetzte Nachfrist von 90 Bankarbeitstagen fruchtlos verstreicht.<sup>8</sup> Auch eine Verwertung der Grundschild an dem

---

<sup>5</sup> Schmidt, WM 2024, 2035 (2036).

<sup>6</sup> Ziff. IV.3.1 Muster-TVV.

<sup>7</sup> Ziff. IV.3.2 Muster-TVV.

<sup>8</sup> Ziff. III.3.2.2 Muster-TVV.

gesamten Grundstück durch den (Dritt-)Kreditgeber, wenn dieser den Kreditvertrag mit dem Teilankäufer gekündigt hat, ist nach der Muster-TVV nur unter denselben Voraussetzungen zulässig.<sup>9</sup>

### **cc. Gesamtverwertung**

Neben der Nutzungsgebühr erwirtschaftet (und kalkuliert) der Teilankäufer seinen Ertrag (einschließlich des Gewinns) aus der zeitlich nachgelagerten Veräußerung des gesamten Grundstücks. Dieser sogenannte *Verkaufsfall* soll regulär erst viele Jahre nach Abschluss der Teilverkaufsvereinbarung eintreten, nämlich mit dem Tod des Teilverkäufers und dem damit verbundenen Erlöschen des Nießbrauchs – das im technischen Sinne als Befristung (bzw. aufschiebende Bedingung)<sup>10</sup> zu qualifizieren ist. Im Rahmen der Teilverkaufsvereinbarung lässt sich der Teilankäufer vom Teilverkäufer für den Verkaufsfall unwiderruflich zur Durchführung der Veräußerung beauftragen und bevollmächtigen (sogenannter Verkaufsauftrag).

Der dem Gesamtverkauf zugrunde gelegte Verkaufspreis muss nach den Bedingungen des Verkaufsauftrags mindestens 100 % des Verkehrswerts der Immobilie (zum Zeitpunkt des Verkaufsfalls) betragen, der auf Kosten des Teilankäufers von einem zertifizierten Sachverständigen bestimmt wird. Der Sachverständige wird vom Teilankäufer in Abstimmung mit dem Teilverkäufer bzw. dessen Erben beauftragt. Sollte innerhalb eines definierten, anbieterspezifischen Zeitraums, bspw. von zwölf Monaten, nach Ermittlung des Verkehrswerts trotz entsprechender Verkaufsbemühungen kein notarieller Kaufvertrag über das Grundstück geschlossen werden, verringert sich die 100 %-Schwelle ab dem 13. Monat für jedes angefangene Quartal um einen bestimmten Prozentsatz.<sup>11</sup>

#### **(1) Mindestrückfluss**

Der Erlös aus dem Gesamtverkauf steht den Parteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu (bzw. im Fall des Gesamtverkaufs nach dem Tod des Teilverkäufers steht dessen Anteil seinen Erben zu), sodass der Teilverkäufer grundsätzlich von nach dem Teilverkauf eingetretenen Wertsteigerungen der Immobilie weiterhin anteilig profitiert. Der Teilankäufer erhält jedoch – zu Lasten des auf den beim Teilverkäufer verbliebenen Anteils – mindestens einen bestimmten, 100 % übersteigenden, anbieterspezifischen Prozentsatz (z.B. 117 %) des von ihm im Rahmen des Teilverkaufs an den Teilverkäufer gezahlten – d.h.: nominalen – Kaufpreises (sogenannter Mindestrückfluss oder Mindestvergütung).<sup>12</sup>

Der Teilankäufer profitiert ebenfalls anteilig von einer etwaigen Wertsteigerung der Immobilie. Er kann den Erlös aus der Verwertung ferner einsetzen, um die aufgenommene Finanzierung

---

<sup>9</sup> Ziff. II.6.2.2 Muster-TVV.

<sup>10</sup> In der Regel wird die Bezugnahme auf den Todesfall wegen der Sicherheit von dessen Eintritt als Befristung behandelt; vgl. HK-BGB/Dörner, 12. Aufl. 2024, BGB § 158 Rn. 1. Vgl. ferner BGH, NZM 2020, 1118 Rn. 21.

<sup>11</sup> Ziff. V.2.4 Muster-TVV.

<sup>12</sup> Ziff. V.2.5.1 Muster-TVV.

zurückführen und dem erwerbenden Dritten lastenfreies Eigentum verschaffen zu können.<sup>13</sup> Der anbieterspezifische Mindestrückfluss (von z.B. 117 % des Teilkaufpreises) ist darauf gerichtet, zur Deckung des weiteren (d.h.: nicht durch die Nutzungsgebühr gedeckten) Aufwands – namentlich der vom Teilankäufer getragenen Erwerbsnebenkosten (z.B.: Wertgutachten; Notar und Grundbucheintrag; Grunderwerbssteuer) sowie unternehmensinterner Transaktionskosten – beizutragen. Durch den Mindestrückfluss wird zugleich sichergestellt, dass der Teilankäufer den Kredit, den er für die Aufbringung des Kaufpreises und die Deckung seiner Kosten aufgenommen hat, zurückführen und die Grundschuld ablösen kann. Darüber hinaus weist der Mindestrückfluss das Risiko der Entwertung des Grundstücks dem Teilverkäufer zu, soweit diese nicht höher ist als der beim Teilverkäufer verbliebene Anteil. Der Teilankäufer kann aufgrund des Mindestrückflusses seinen Aufwand aus dem Teilankauf (Kaufpreis; Transaktionskosten) kompensieren, wenn das Grundstück keinen massiven Wertverlust erleidet. Freilich schließt der Mindestrückfluss aus Sicht des Teilankäufers das Risiko eines Negativsaldos nicht aus. Legt man wiederum zugrunde, dass der Mindestrückfluss die seitens des Teilankäufers entstandenen Transaktionskosten deckt, würde der Teilankäufer etwa bei einem 50 %igen Teilverkauf und einem Mindestrückfluss von 117 % ab einem Wertverlust von mehr als 41,5 % in eine Unterdeckung geraten (die Abwicklungsvergütung außer Betracht lassend – hierzu sogleich), so dass auch die Rückführung des Kredits nicht mehr vollständig aus dem Mindestrückfluss bewirkt werden kann. Sollte der Wertverlust höher als 50 % sein, reicht die Beteiligung des Teilankäufers am Verwertungserlös nicht mehr, um den nominalen Kaufpreis zu decken. Solche Fälle werden zwar nicht sehr häufig sein, sie sind aber auch nicht auszuschließen. Zu denken ist nicht etwa nur an starke Marktschwankungen, sondern auch an Gebäudeschäden oder an wertmindernde Effekte des gesetzlichen Rahmens (z.B.: Entwertung von Immobilien geringer Energieeffizienzklassen durch das Gebäudeenergiegesetz).

## ***(2) Abwicklungsvergütung***

Einen zusätzlichen Ertrag erzielt der Teilankäufer dadurch, dass für die Abwicklung des Verkaufsfalls eine Abwicklungsvergütung vereinbart wird, deren Höhe je nach Anbieter bis zu 5,5 % des Gesamtverkaufspreises betragen kann.<sup>14</sup> Der Teilankäufer vereinnahmt sie als Entgelt für die mit dem Gesamtverkauf verbundene Geschäftsbesorgung. Diese hat maklerähnlichen Charakter, enthält aber auch Elemente, die potenziell über eine typische Maklerleistung hinausgehen können, weil sie die komplette Besorgung des Verkaufsprozesses aus Eigentümersicht erfassen (z.B.: Erbenermittlung; Räumung; Maklerauswahl/Maklerüberwachung).

Geht man davon aus, dass anlässlich der Gesamtverwertung auch der (Dritt-)Käufer eine Maklerprovision zu entrichten hat – etwa von marktüblichen 3,57 % –, so ist sowohl die

<sup>13</sup> Schmidt, WM 2024, 2035 (2036).

<sup>14</sup> Ziff. V.2.5.3 Muster-TVV.



Belastung des Teilverkäufers (bzw.: dessen Erben) als auch die Gesamtbelastung der Verwertung etwas – d.h. i.d.R. rund 2 Prozentpunkte – höher, als dies bei einer regulären Immobilienveräußerung der Fall wäre (verkäuferseitig 5,5 % statt marktüblicher [idR beidseitiger] 3,57 % bzw. bezogen auf die Gesamttransaktion rund 9 % [d.h.: 5,5 % + 3,57 % Belastung des Drittkäufers] statt marktüblicher rund 7 %). Indessen ist aus der Perspektive des Teilverkäufers auch zu berücksichtigen, dass der Teilverkäufer beim Teilverkauf nicht mit einer Transaktionsgebühr (Maklercourtage o.ä.) belastet worden ist (bereits oben III. 1. a. aa.).

Aus Sicht des Teilverkäufers bildet also der anlässlich der Gesamtverwertung entstehende Geschäftsbesorgungsaufwand zugleich die Gesamtbelastung aus der geschäftlichen Abwicklung des zweistufigen Verwertungsprozesses. Im Rahmen dieses Verwertungsprozesses erbringt der Teilankäufer Leistungen, die potenziell über eine typische Maklerleistung hinausgehen können (vgl. soeben). Die vorauslaufende Strukturierung und Planung des Verwertungsfalls kann aus der Perspektive des Teilverkäufers und dessen Erben den Vorzug haben, dass dadurch die Abwicklung vereinfacht wird, namentlich wenn die Meinungsbildung in einer Erbengemeinschaft schwierig ist oder wenn nicht alle Erben bekannt sind.<sup>15</sup> Im Übrigen kann sich eine Mehrbelastung der Verkäuferseite im Vergleich zur Käuferseite bei einer Grundstücksveräußerung auch bei anderen Grundstückstransaktionen ergeben, etwa wenn allein der Verkäufer die Maklerleistung in Anspruch nimmt.<sup>16</sup> Insgesamt dürfte daher der Befund belastbar sein, dass die gestreckte Veräußerung im Rahmen einer Teilverkaufs-Transaktion aus der Perspektive des Teilverkäufers bzw. seiner Erben zusätzlichen Geschäftsbesorgungsaufwand von rund 2 % des Gesamtverwertungserlöses auslösen kann, dem freilich auch ein durch den gestreckten Verwertungsvorgang erhöhtes Leistungspotenzial gegenübersteht.

Die Notar- und Grundbuchkosten des Teilverkaufs (etwa: 2 % vom Teilverkaufspreis) trägt der Teilankäufer, so dass dadurch für den Teilverkäufer keine zusätzliche Transaktionskostenbelastung entsteht.<sup>17</sup> Gleiches gilt für die Grunderwerbssteuer. Diese Transaktionskosten können daher im vorliegenden Zusammenhang vernachlässigt werden (vgl. aber zur Berücksichtigung der Transaktionskosten im Rahmen des Mindestrückflusses oben III. 1. a. cc. (1)).

#### **dd. Ergänzende Rechte des Teilverkäufers: Lebzeitiges Auslösen der Gesamtverwertung und Rückkauf**

Sofern der Teilverkäufer nach Durchführung der Teilveräußerung den ihm verbliebenen Eigentumsanteil *lebzeitig in Liquidität umwandeln* möchte, ist er nach Maßgabe der Teilverkaufsvereinbarung dazu berechtigt, den Verkaufsfall durch einseitiges Verlangen

<sup>15</sup> Holthausen-Dux/Forschner, DNotZ 2021, 821 (826), „Dienstleistung [des Teilankäufers] aus einer Hand“.

<sup>16</sup> Vgl. auch arg. e §§ 656a ff. BGB.

<sup>17</sup> Ziff. VI.1. Muster-TVV: „Sämtliche mit dieser Vereinbarung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten, insbesondere Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer sowie Kosten erforderlicher Genehmigungen und Atteste, trägt der [Teilan-]Käufer.“

auszulösen – zu denselben Bedingungen, die für den todesbedingten Verkaufsfall festgelegt sind. Des Weiteren wird dem Teilverkäufer durch die Teilverkaufsvereinbarung unwiderruflich ein lebzeitiges Rückkaufsrecht eingeräumt, sodass er seine Entscheidung zum Verkauf des Miteigentumsanteils jederzeit rückgängig machen kann. Macht er von seinem Rückkaufsrecht Gebrauch, ist er verpflichtet, den Miteigentumsanteil des Teilankäufers zum Marktwert abzulösen, wobei der Rückkaufspreis jedoch mindestens dem Betrag entspricht, den der Teilankäufer im Falle eines Gesamtverkaufs erhalten würde, zuzüglich einer spezifischen, anbieterabhängigen Abwicklungsvergütung von z.B. 3 % des Verkehrswerts, etwaiger noch ausstehender Nutzungsgebühren und etwaiger sonstiger Ansprüche des Teilankäufers gegen den Verkäufer aus und im Zusammenhang mit der Miteigentümergeinschaft.<sup>18</sup>

Der Teilverkäufer kann ferner im Rahmen der Teilverkaufsvereinbarung Personen benennen, die nach seinem Tod – zu denselben Bedingungen wie er selbst zu Lebzeiten – zum Rückkauf berechtigt sein sollen (Ersatzrückkaufsberechtigte), und die Immobilie so für die „Familie“ bzw. für Nahbereichspersonen sichern.

#### **b. Wirtschaftliche Charakteristika – Kontextualisierung der Belastung des Teilverkäufers**

Mit dem Teilverkauf der Wohnimmobilie kann der Teilverkäufer somit den Wert seiner Immobilie anteilig in Liquidität umwandeln, ohne sich hinsichtlich der Rückzahlung persönlich zu verschulden, und zugleich deren Nutzung als Eigentümer lebzeitig sicherstellen.

Als *lebzeitige* Gegenleistung schuldet der Teilverkäufer neben dem Transfer des Grundstücksanteils das Nutzungsentgelt. Die Rückzahlungslast liegt gleichsam auf dem Grundstück und sie trifft daher nach den Parteierwartungen grundsätzlich allein die Erben. Daher ist dieses Modell in besonderem Maße für Grundstückseigentümer attraktiv, die keine näheren Verwandten oder kein Interesse daran haben, das Vermögen in die nächste Generation weiterzugeben.<sup>19</sup>

Der Teilverkäufer belastet wirtschaftlich den ihm verbleibenden Grundstücksanteil *zu Lasten seiner Erben* und zu Gunsten des Teilankäufers dadurch, dass (1) die Verwertung des Grundstücks mit einer Abwicklungsvergütung in Höhe von bis zu 5,5 % bezogen auf den Gesamtverkaufserlös (also beim Verkauf eines 50 %igen Anteils: 11 % des beim Teilverkäufer verbleibenden Werts) verbunden ist; (2) aus dem verbliebenen Anteil anlässlich der Grundstücksverwertung der Mindestrückfluss in Höhe eines bestimmten, anbieterspezifischen Prozentsatzes (z.B. von 117 %) des ursprünglichen (nominellen) Anteilskaufpreis für den Teilankäufer gedeckt werden muss.

Die Belastung des beim Teilverkäufer verbliebenen Grundstücksanteils kann nach Maßgabe eines typischen Ablaufs wie folgt umrissen werden: Legt man einen Ausgangswert des

---

<sup>18</sup> So Ziff. V.3.4.1 Muster-TVV.

<sup>19</sup> Holthausen-Dux/Forschner, DNotZ 2021, 821 (821).

Grundstücks von 200, eine Abwicklungsvergütung von 5,5 % des Erlöses der Gesamtverwertung, einen Mindestrückfluss von 117 % des ursprünglichen Anteilskaufpreis, eine (planungstypische) 15-jährige Periode zwischen Teilverkaufsvereinbarung und Verkaufsfall sowie zugleich (konservativ) einen jährlichen Wertzuwachs von 2 % zugrunde, so steigt der Nominalwert des verbliebenen Grundstücksanteils (unter Berücksichtigung des Zinseszins effekts) von 100 auf ca. 135. Aus diesem Betrag werden anbieterspezifisch bis zu 11 % als Abwicklungsvergütung (=5,5 % vom Gesamtverwertungserlös von 270) an den Teilankäufer ausgekehrt. Der Mindestrückfluss kommt nicht zum Tragen, weil die reale Wertentwicklung diesen deutlich übersteigt. Nach Abzug der Abwicklungsvergütung verbleiben den Erben in diesem Beispiel damit rund 120 % des ursprünglichen Wertes des beim Teilverkäufer verbliebenen Immobilienanteils (135 % abzgl. 11 % von 135 %).

Je kürzer die Periode bis zum Verkaufsfall und je geringer die jährliche Wertsteigerung des Grundstücks, desto niedriger der dem Teilverkäufer bzw. seinen Erben verbleibende Wertanteil. Eine für die Seite des Teilverkäufers ungünstige Relation ergibt sich etwa, wenn die Gesamtverwertung *ohne eine zwischenzeitliche Wertsteigerung* stattfindet (etwa: kurzfristig nach dem Teilverkauf). In diesem Fall beträgt die Belastung des verbliebenen Anteils 28 % (jeweils bezogen auf den hälftigen Anteil: Abwicklungsvergütung 11 % + Mindestrückfluss 17 %). Indessen dürfte die Annahme gerechtfertigt sein, dass sich der Mindestrückfluss im Regelfall nicht auswirkt, da dieser Effekt bei einem (konservativ angesetzten) jährlichen Wertzuwachs von 2 % bereits etwa ab dem 8. Jahr neutralisiert ist. Bereits ab dem 7. Jahr tritt aus Sicht der Seite des Teilverkäufers – wiederum: unter Zugrundelegung eines 2 %igen - Wertzuwachses – eine Art „Break-even“-Punkt ein, indem der Zufluss aus der Gesamtverwertung 100 % des ursprünglichen Nominalwerts erreicht – und zwar unter Berücksichtigung sowohl der Abwicklungsvergütung als auch des – dann nur noch betragsmäßig kleinen – Mindestrückflusses.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass den Erben in der Regel der weit überwiegende Teil des dem Teilverkäufer verbleibenden Grundstücksanteils verbleibt: Wenn der Mindestrückfluss durch die Wertentwicklung neutralisiert ist, wird nur die Abwicklungsvergütung abgezogen, es verbleibt damit auf Teilverkäuferseite (mindestens) 89 % des Werts des Grundstücksanteils. Das „Delta“ von 11 % resultiert allein aus der Anrechnung der Abwicklungsvergütung (bis zu 5,5 % des Gesamtverwertungserlöses). Berücksichtigt man, dass der Teilverkäufer im Hinblick auf die Gesamtverwertung seines Grundstücks von vornherein mit einer Belastung durch Geschäftsbesorgungsentgelte rechnen muss (Maklerentgelt) liegt die zusätzliche Belastung durch die Abwicklungsvergütung bei 2 % des Gesamtgrundstückswerts (verglichen mit einer marktüblichen Verkäuferprovision bzw. mit einer kumulierten Provisionsbelastung, vgl. oben 1. a. cc. (2)). Die Seite des Anteilsverkäufers realisiert also (weitere Transaktionskosten vernachlässigend) aus beiden Transaktionsstufen insgesamt 94,5 % des Grundstückswerts (zusammengesetzt aus den Bewertungen zu den beiden jeweiligen Veräußerungszeitpunkten), während 5,5 % als Geschäftsbesorgungsaufwand einkalkuliert werden müssen.

Eine Art Untergrenze bilden die 72 % des Wertes des auf Verkäuferseite verbliebenen hälftigen Grundstücksanteils (bzw.: 86 % des Grundstücksgesamtwerts), die dann auf Seiten des Teilverkäufers bzw. seiner Erben verbleiben, wenn das Grundstück ohne Wertzuwachs veräußert wird. Bei einem Wertverlust des Grundstücks kommt eine noch weitergehende Aufzehrung des verbliebenen Wertanteils in Betracht. Eine über den Grundstücksanteil hinausgehende Belastung ist indessen deswegen ausgeschlossen, weil der Teilankäufer lediglich einen Anteil am Verwertungserlös beanspruchen kann, ihm aber kein absoluter persönlicher Anspruch gegen den Teilverkäufer bzw. dessen Erben zusteht.

## **2. Vertragstypologische Einordnung von Teilverkaufs-Transaktionen**

### **a. Die einzelnen Elemente der Teilverkaufsvereinbarung**

Teilverkaufs-Transaktionen setzen sich nach dem Gesagten offenbar aus verschiedenen Regelungselementen zusammen. Eine vertragstypologische Einordnung der Teilverkaufsvereinbarung setzt voraus, dass die verschiedenen Elemente des Vertragswerks identifiziert und nach Maßgabe der anerkannten typologischen Kriterien bezeichnet werden. Im Mittelpunkt sollten insoweit die drei zentralen Elemente stehen: die Miteigentumsanteilsveräußerung, die lebzeitige Überlassung der Nutzung des Anteils sowie die Verwertung des gesamten Grundstücks.

(1) Prägender Kern der Vereinbarung ist zunächst ein kaufvertragliches Element im Sinne des § 433 BGB, welches auf die entgeltliche Veräußerung eines Miteigentumsanteils an der Wohnimmobilie durch den Teilverkäufer an den Teilankäufer gerichtet ist. Vermittels dieser Veräußerung tragen die Parteien anteilig die Chancen und Risiken der Wertentwicklung des Grundstücks.

Ergänzend unterstützt der Teilverkäufer die immobilienbezogene Finanzierung des Teilkaufpreises dadurch, dass er den Teilankäufer bevollmächtigt, als Sicherheit für den Kreditvertrag, den dieser mit seinem Finanzierer schließt, eine Grundschuld an dem gesamten Grundstück zu bestellen. Es kommt damit hinsichtlich des beim Teilverkäufer verbleibenden Miteigentumsanteils zu einer Drittbesicherung der Forderungen des Finanzierungspartners gegen den Teilankäufer.

(2) Der Teilankäufer gestattet dem Teilverkäufer – als zweites zentrales Regelungselement – eine lebzeitig gesicherte Nutzung des Grundstücks und damit auch des dem Teilankäufer übertragenen Miteigentumsanteils. Die Nutzungsüberlassung wird durch die Einräumung eines Nießbrauchs sowie durch eine entsprechend ausgestaltete Miteigentümervereinbarung gesichert. Die Miteigentümervereinbarung verankert auch die Nutzungsgebühr als Gegenleistung des Teilverkäufers für die Nutzungsüberlassung und modifiziert die gesetzlichen Regeln der Miteigentümergeinschaft (§§ 741 ff., 1008 bis 1011 BGB, insbesondere § 1010 Abs. 1 Var. 1 BGB) sowie des Nießbrauchs (§§ 1030 ff. BGB), namentlich hinsichtlich der Verwaltung, Benutzung und Instandhaltung.

(3) Das dritte zentrale Element bildet die Verwertung des Grundstücks. Diese wird im Grundsatz verbindlich sichergestellt, indem der Teilverkäufer den Teilankäufer unwiderruflich und jedenfalls bedingt auf den Todesfall des Teilverkäufers mit der Veräußerung der gesamten Immobilie beauftragt. Die Gegenleistung für diese Geschäftsbesorgung im Sinne des § 675 Abs. 1 BGB bildet die Abwicklungsvergütung, die – wie bereits oben angemerkt – je nach Anbieter bis zu 5,5 % des Gesamtverkaufspreises (bzw. 11 % des dem Teilankäufer verbleibenden Anteils) betragen kann. Die Verwertung stellt darüber hinaus sicher, dass der Teilankäufer den wirtschaftlichen Wert seines Grundstückanteils, mindestens aber 117 % des für den Teilankauf geleisteten Betrags, realisieren und mit dem erzielten Finanzzufluss auch das für den Teilankauf in Anspruch genommene Darlehen zurückführen kann. Das Rückkaufsrecht ergänzt die Verwertungsvereinbarung, indem es dem Teilverkäufer bzw. dem von ihm bestimmten Ersatzrückkaufsberechtigten (im Wege eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter, § 328 BGB) einen naturalen Zugriff auf das Grundstück zuerkennt, zugleich aber die Realisierung des anteiligen Grundstückswerts durch den Teilankäufer sicherstellt, einschließlich des Mindestrückflusses und einer Abwicklungsvergütung von z.B. 3 % des Verkehrswerts.

#### **b. Gesamtschau der einzelnen Elemente der Teilverkaufsvereinbarung: gemischter Vertrag**

Es liegt auf der Hand, dass die Teilverkaufsvereinbarung in ihrer Gänze keinem positivrechtlich geregelten Vertragstyp entspricht. Auch ist nicht ersichtlich, dass sich in der Rechtsprechung oder dem Schrifttum gefestigte Regeln für Teilverkaufsvereinbarungen herauskristallisiert hätten. Für die vertragsrechtliche Einordnung der Teilverkaufsvereinbarung sind daher die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechts ausschlaggebend, namentlich die für Innominatverträge maßgeblichen Leitlinien.

In der Zusammenschau ist die Teilverkaufsvereinbarung als ein gemischter Vertrag einzuordnen, vermittelt dessen die Parteien mehrere Abreden, die auch Gegenstand selbstständiger Vereinbarungen sein könnten und deren Ausführung zeitlich gestreckt bzw. sukzessiv angelegt ist, zu einer Geschäftseinheit im Sinne des § 139 BGB verbinden. Die drei Schwerpunkte, die auch die maßgeblichen zeitlichen Phasen prägen, bilden – wie soeben ausführlich dargelegt – der Verkauf eines Miteigentumsanteils, die Nutzungsüberlassung in Form eines Nießbrauchs sowie die regelhaft auf den Todesfall des Teilverkäufers bedingte Verwertung des gesamten Grundstücks.

Man spricht bei solchen gemischten Verträgen auch von „zusammengesetzten Verträgen“ oder davon, dass eine „Vertragsverbindung“ vorliegt;<sup>20</sup> freilich ist die Terminologie uneinheitlich. Der Gesamtverkauf der Immobilie, der im Verkaufsfall aufgrund des Verkaufsauftrags durch

---

<sup>20</sup> MüKoBGB/Emmerich, 10. Aufl. 2025, BGB § 311 Rn. 44; Staudinger/Feldmann, Neubearbeitung 2023, BGB § 311 Rn. 54 (der allerdings den zusammengesetzten vom gemischten Vertrag unterscheidet).

den Teilankäufer erfolgt, ist nicht Teil dieses zusammengesetzten Vertrags, sondern ein separater, in der Zukunft liegender Vertrag.

### **c. Rechtsfolgen des Vorliegens eines gemischten Vertrags**

Bei zusammengesetzten Verträgen erstrecken sich Nichtigkeitsgründe und die Ausübung von vertragsvernichtenden Gestaltungsrechten, die nur einen der zusammengesetzten Verträge betreffen, nach § 139 BGB auf das gesamte Vertragsverhältnis.<sup>21</sup> Formvorschriften erstrecken sich in diesem Fall bereits nach dem allgemeinen Grundsatz, nach dem das Formerfordernis den nach dem Willen der Parteien gesamten Inhalt des Vertrages umfasst, auf die gesamten verbundenen Abreden (s. zum Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB noch unten unter III. 4. c. bb.).

Im Übrigen gilt für zusammengesetzte Verträge nach dem Grundsatz der Privatautonomie primär die individuelle Parteivereinbarung. Sofern keine individuelle Regelung getroffen worden ist, kommt – nach der dem Grundsatz der Sachnähe verpflichteten, sogenannten Kombinationsmethode – das Recht desjenigen Vertragselements zur Anwendung, das den Gegenstand der Rechtsfrage bildet. Insbesondere kommt bei Leistungsstörungen, die sich auf einzelne Vertragselemente beziehen, die einschlägige Ordnung des Leistungsstörungenrechts zur Anwendung.<sup>22</sup> Ergibt sich ein Spannungsverhältnis zwischen der rechtlichen Beurteilung unterschiedlicher Vertragselemente, so ist dieses nach Maßgabe des Schwerpunkts des Vertrags, d.h. nach der Relevanz der Elemente für den Gesamtaustausch, aufzulösen.<sup>23</sup>

### **3. Der Kontrast zwischen der Teilverkaufsvereinbarung und einem (Verbraucher-) Darlehensvertrag**

Im Schrifttum wird zuweilen behauptet, dass Teilverkaufs-Transaktionen als Verbraucherdarlehen zwischen dem Teilankäufer und dem Teilverkäufer zu qualifizieren seien (unter a.). Bei näherer Betrachtung ergibt sich indessen, dass schon mangels eines Rückzahlungsanspruchs des Teilankäufers kein Darlehensvertrag im Sinne des § 488 BGB vorliegt, der Voraussetzung für das Vorliegen eines Verbraucherdarlehensvertrags ist, so dass die §§ 491 ff. BGB jedenfalls keine unmittelbare Anwendung finden (unter b.).

#### **a. Meinungsstand**

Zu der Frage, ob Teilverkaufsvereinbarungen als Verbraucherdarlehensverträge einzustufen sind, existiert, soweit ersichtlich, keine Rechtsprechung.<sup>24</sup> Der Status des Schrifttums ist kontrovers. Insbesondere *Gsell/Artz* haben die These entfaltet, dass

<sup>21</sup> BeckOGK/Herresthal, 1.3.2025, BGB § 311 Rn. 111; Erman/Dieckmann, 17. Auflage 2023, BGB Vorbemerkung vor § 311 Rn. 15.

<sup>22</sup> Sog. Kombinationsmethode, vgl. BeckOGK/Herresthal, 1.3.2025, BGB § 311 Rn. 91, 96; NomosKommentar/Becker, 4. Aufl. 2021, BGB § 311 Rn. 31; Larenz/Canaris SchuldR BT II/2 § 63 I.

<sup>23</sup> Näher MüKoBGB/Emmerich, 10. Aufl. 2025, BGB § 311 Rn. 38 f.; Grüneberg/Grüneberg, 84. Aufl. 2025, BGB Überbl v § 311 Rn. 26.

<sup>24</sup> Vgl. etwa jüngst LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 30. September 2025 – 12 T 4062/25 –, Rn. 36, juris.

Teilverkaufsvereinbarungen einen (atypischen) Verbraucherdarlehensvertrag in Form eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags nach § 491 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB darstellen.<sup>25</sup> Im übrigen Schrifttum hat diese Auffassung teils Zustimmung<sup>26</sup>, teils aber auch Ablehnung erfahren.<sup>27</sup>

**b. Charakteristika eines Verbraucherdarlehensvertrags im Sinne des § 491 BGB bzw. eines Darlehensvertrags im Sinne des § 488 BGB: Kapitalüberlassung auf Zeit**

**aa. Erfordernis des Vorliegens eines Darlehensgeschäfts**

Eine unmittelbare Anwendung der Vorschriften des Verbraucherdarlehens würde voraussetzen, dass dessen positivrechtliche Kriterien erfüllt sind. Ein Verbraucherdarlehensvertrag im Sinne des § 491 BGB – einschließlich des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags – setzt seinerseits tatbestandlich das Vorliegen eines (entgeltlichen) Darlehensvertrags im Sinn des § 488 BGB voraus.<sup>28</sup> Dies ergibt sich – unbestrittenermaßen – aus dem begrifflichen und systematischen Anschluss von § 491 BGB an die allgemeinen Vorschriften des Darlehensrechts sowie daraus, dass § 491 BGB die allgemeinen Kriterien des Darlehens unberührt lässt und lediglich zusätzliche Anforderungen an das Vorliegen eines Verbraucherdarlehens im gesetzlichen Sinne stellt.<sup>29</sup> Ausdrücklich nimmt der Gesetzgeber den Begriff „Darlehensvertrag“ in der Definition der Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge (§ 491 II BGB) und in derjenigen der Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge (§ 491 III BGB) in Bezug („sind entgeltliche Darlehensverträge“). Daraus folgt, dass die §§ 491a ff. BGB keine direkte Anwendung finden, wenn die in Frage stehende Transaktion nicht (auch) die Voraussetzungen eines Darlehensvertrags erfüllt (vgl. § 491 Abs. 1 Satz 1 BGB).<sup>30</sup>

Auf Teilverkaufsvereinbarungen könnten die §§ 491a ff. BGB folglich nur direkte Anwendung finden, wenn diese ein (entgeltliches) Gelddarlehen im Sinne des § 488 BGB zum Gegenstand

<sup>25</sup> Gsell/Artz, GA, S. 31 f.; dieselben, NJW 2024, 785 (786 ff.).

<sup>26</sup> BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 94; BeckOGK/Haertlein/Schultheiß, 1.5.2025, BGB § 512 Rn. 25.

<sup>27</sup> Ausf. Schmidt, WM 2024, 2035. S. BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 184: „handelt [sich] nicht um ein Darlehen, sondern um eine schrittweise Eigentumsübertragung“; Hegerfeld, RNotZ 2023, 249 (256 f.): „Der vom Käufer an den Verkäufer gezahlte Kaufpreis wird nicht iSd § 488 BGB darlehensweise hingegeben, da der Verkäufer den Kaufpreis nicht zurückzahlen muss. Soweit der Käufer im Rahmen des Weiterverkaufs (oder iRd Rückkaufs durch einen Erben/Ankaufsberechtigten) an dem Verkaufserlös beteiligt wird, handelt es sich wirtschaftlich nicht um die Rückgewährung eines von ihm an den Verkäufer ausgereichten Geldbetrags, sondern um die von dem Dritten oder Rück- bzw. Ankäufer erbrachte Gegenleistung für die Übereignung des Miteigentumsanteils des Käufers.“ Vgl. auch Holthausen-Dux/Forschner, DNotZ 2021, 821 (821): „also gerade ohne Aufnahme eines Darlehens“.

<sup>28</sup> MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2023, BGB § 491 Rn. 35; NomosKommentar/Krämer, 4. Aufl. 2021, BGB § 491 Rn. 2.

<sup>29</sup> BeckOK BGB/Möller, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 72: „Mit dem Begriff Darlehen knüpft der Gesetzgeber in § 491 ohne Modifikation an die Regelung in §§ 488–490 an und schränkt damit den Anwendungsbereich der Verbraucherschutzvorschriften im Bereich des Darlehens auf das Gelddarlehen ein [...]“.

<sup>30</sup> Zur Frage einer analogen Anwendung der §§ 491a ff. BGB siehe unten III. 4.; zur Frage einer Anwendung der §§ 491a ff. BGB nach § 512 S. 2 BGB wegen Vorliegens eines Umgehungsgeschäfts siehe unten III. 5.

hätten. Ohne (entgeltlichen) Darlehensvertrag im Sinne des § 488 BGB findet folglich das Verbraucherkreditrecht keine unmittelbare Anwendung.

### **bb. Kapitalüberlassung auf Zeit – Rückzahlung als zentrales Kriterium eines Darlehensgeschäfts**

Der Darlehensvertrag wird in § 488 BGB dahingehend definiert, dass der Darlehensgeber sich dazu verpflichtet, „dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen“ (§ 488 Abs. 1 Satz 1 BGB), während sich der Darlehensnehmer dazu verpflichtet, „einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen“ (§ 488 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Gelddarlehen im Sinne des § 488 BGB ist damit Kapitalüberlassung auf Zeit. Es muss vereinbart sein, dass das überlassene Kapital zu einem späteren Zeitpunkt wieder zurückbezahlt wird.<sup>31</sup> Der Anspruch auf Darlehensrückzahlung ist zwingende, typusbildende Hauptpflicht des Darlehensnehmers.<sup>32</sup> Die Modalität der Darlehensrückzahlung, insbesondere die Leistungszeit und der Erfüllungsmodus, unterliegen der Parteidisposition. Ohne Darlehensrückzahlungsanspruch handelt es sich nicht um ein Gelddarlehen im Sinne von § 488 BGB.

Der Darlehensvertrag im Sinne des § 488 BGB ist vom Kaufvertrag (§ 433 BGB) abzugrenzen. Maßgeblich ist, ob die Parteien eine *endgültige* Vermögensverschiebung vollziehen: Übernimmt der Darlehensgeber nur eine Wertverschaffungspflicht auf Zeit, liegt ein Darlehensvertrag vor; soll der von ihm geleistete Wert hingegen endgültig in das Vermögen der anderen Partei übergehen, liegt ein Kaufvertrag vor. Entscheidend ist, wie die von den Parteien zu erbringenden Leistungen nach der Parteivereinbarung miteinander verknüpft sind.

### **cc. Fehlen eines Rückzahlungsanspruchs bei Teilverkaufs-Transaktionen**

Kennzeichnend für Teilverkaufs-Transaktionen ist, dass der Teilankäufer käuflich vollwertiges Miteigentum an einer Immobilie erwirbt und dafür eine Zahlung in Höhe von dessen Wert erbringt. Die vereinbarte Verwertung zielt darauf ab, dass der Teilankäufer an einer etwaigen Wertsteigerung des Grundstücks partizipiert. Hierin liegt ein zentraler Bestandteil seines unternehmerischen Ertrags. Die Partizipation an der Wertsteigerung korrespondiert mit der vom Teilankäufer erworbenen Miteigentümerstellung. Die Realisierung des Zeitwerts kann dazu führen, dass sich der seitens des Teilankäufers erzielte Betrag erheblich erhöht und etwa auf die Sicht von 10 bis 15 Jahren verdoppelt.

Andererseits trifft den Teilankäufer auch ein Risiko der Entwertung. Dieses Risiko wird zwar durch die Vereinbarung über den Mindestrückfluss eingeschränkt. Die Einschränkung ändert aber nichts an der Tatsache, dass der Teilankäufer auch ein gewisses Wertminderungsrisiko

<sup>31</sup> Etwa jurisPK-BGB/Schwintowski, 10. Aufl. (Stand: 16.7.2025), BGB § 491 Rn. 28; Grüneberg/Weidenkaff, 84. Aufl. 2025, BGB § 491 Rn. 2, Vorb v § 488 Rn. 2.

<sup>32</sup> Etwa BeckOGK/Binder, 1.10.2024, BGB § 488 Rn. 167; Jauernig/Berger, 19. Aufl. 2023, BGB § 488 Rn. 25.



trägt, namentlich – im Falle einer hälftigen Teilveräußerung – bei einer Entwertung von mehr als 50 % genügt der Mindestrückfluss nicht, damit der Teilankäufer durch den Verwertungserlös unter Berücksichtigung des Mindestrückflusses den Nominalbetrag des Ankaufpreises zurückerhält (vgl. bereits oben III. 1. a. cc. (1)).

Daraus folgt, dass der Teilankäufer – korrespondierend mit seinem rechtlichen Anteilseigentum – wirtschaftlich den Sachwert des Grundstücks realisiert. Weder überlässt er den bezahlten Geldbetrag vorübergehend zur Nutzung, noch erhält er diesen später zurückbezahlt. Vielmehr zielt er auf die Beteiligung am Grundstückswert, die sowohl nach oben als auch noch nach unten erheblich von dem bezahlten Kaufpreis abweichen kann. Bei wirtschaftlicher Betrachtung steht bei einer Teilverkaufs-Transaktion somit nicht – wie beim Darlehen – ein Risikogeschäft hinsichtlich der Bonität des Schuldners, sondern (neben dem Geschäftsbesorgungselement) die Partizipation an der Entwicklung des Grundstückswerts im Vordergrund.

#### **dd. Darlehenscharakter aufgrund des Mindestrückflusses?**

In ihrem Gutachten zu den Teilverkaufs-Transaktionen vertreten *Gsell/Artz* die Auffassung, dass der Teilankäufer mit dem Kaufpreis, den er für den von ihm angekauften Miteigentumsanteil hingibt, in Wahrheit ein Darlehen aushändigt. Der aus der im Voraus vereinbarten Grundstücksverwertung resultierende Wertausgleich bzw. dessen Stabilisierung durch den Mindestrückfluss begründe einen Darlehensrückzahlungsanspruch im Sinne von § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB, der dem Teilankäufer bei dem Gesamtverkauf der Immobilie im Verhältnis zum Teilverkäufer bzw. dessen Erben zustehe.<sup>33</sup> Vor diesem Hintergrund liege eine bloße Kapitalüberlassung auf Zeit und keine endgültige Vermögensverschiebung vor.

Diese Positionierung überzeugt nicht: Bei den Teilverkaufs-Transaktionen erwirbt der Teilankäufer gerade keinen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm geleisteten Kaufpreises gegen den Teilverkäufer. Kehrseitig wird der Teilverkäufer durch Abschluss der Teilverkaufs-Transaktion nicht durch eine Rückzahlungsverbindlichkeit belastet (§ 488 Abs. 1 S. 2: „Der Darlehensnehmer ist verpflichtet ...zurückzuzahlen“). Die für Darlehen bzw. Verbraucherdarlehen charakteristische Verschuldungssituation tritt daher nicht ein.

Der Teilankäufer kann zur Befriedigung des ihm zustehenden Teils des Verkaufserlöses und des Mindestrückflusses ausschließlich auf den tatsächlich erzielten Verkaufserlös zugreifen – das (sonstige) Vermögen des Teilverkäufers haftet hierfür nicht.<sup>34</sup> Der Rückfluss des vom

---

<sup>33</sup> *Gsell/Artz*, NJW 2024, 785 (786): „Wegen der charakteristischen Verpflichtung zur Gesamtveräußerung liegt auf der Hand, dass einschlägige Teilverkaufs-Anbieter an einem kauftypischen dauerhaften Erwerb der Immobilie überhaupt nicht interessiert sind, sondern das wirtschaftliche Ergebnis eines Darlehens beabsichtigt ist: Die Kunden erlangen sofort und typischerweise viele Jahre vor der Gesamtveräußerung der Immobilie ihre „Wunschauszahlung“, die dann aber später in Gestalt des „Mindestrückflusses“ garantiert an die „Käuferin“ zurückfließen soll, wobei sich die an den eigenen Finanzierungskosten der „Käuferin“ orientierte Nutzungsentschädigung ohne jede terminologische oder ökonomische Verbiegung als Kapitalverzinsung beschreiben lässt.“

<sup>34</sup> *Gsell/Artz* halten das für unschädlich, siehe *Gsell/Artz*, GA (Fn. 1), S. 25 ff.

Teilankäufer geleisteten Kaufpreises erfolgt regelmäßig erst nach dem Tod des Teilverkäufers, weil der Gesamtverkauf erst danach stattfindet. Mit dem Mindestrückfluss wird daher regelmäßig der Erbe – oder genauer: die Erbmasse –, nicht aber der Teilverkäufer, dem der Kaufpreis für den abgekauften Miteigentumsanteil an der Immobilie zufließt, belastet. Auch diese Belastungsverschiebung vom Teilverkäufer auf dessen Erben ist ein signifikanter Unterschied zwischen einer Teilverkaufsvereinbarung und einem typischen Darlehen. Der Unterschied wird dadurch zusätzlich akzentuiert, dass auch der Erbe nicht etwa Erstattung des Teilkaufpreises schuldet und auch nicht Bezahlung des Mindestrückflussbetrags, sondern stets nur einen Anteil des Verwertungserlöses.

Hinzu kommt, dass im Rahmen der Grundstücksverwertung gerade nicht der ursprünglich eingesetzte Geldbetrag zurückbezahlt wird (§ 488 Abs. 1 S. 2 BGB: „...das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzahlen“), sondern der Miteigentumsanteil des Teilankäufers nach Maßgabe des Veräußerungserlöses bzw. des zwischenzeitlichen Werts entgolten wird. Diese Wertzufuhr unterscheidet sich markant von einem Rückzahlungsanspruch gemäß § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Verwertungsanteil kann den als Teilankaufpreis bezahlten Betrag erheblich überschreiten. Infolge der Vereinbarung über den Mindestrückfluss ist zwar unwahrscheinlich, dass der verwertungsbedingte Werttransfer den Teilankaufpreis erheblich unterschreitet – ausgeschlossen ist aber auch dies indessen nicht (vgl. oben cc.).

#### **4. Die Frage der analogen Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts auf Teilverkaufs-Transaktionen**

Mangels Vorliegens eines Verbraucherdarlehensvertrags stellt sich die Frage, ob die Vorschriften des Verbraucherkreditrechts der §§ 491 ff. BGB auf die Teilverkaufsvereinbarung nicht immerhin analog angewendet werden können. Indessen zeigt sich bei näherer Betrachtung, dass sich die teleologischen Rahmenbedingungen von Teilverkaufs-Transaktionen in signifikantem Maße von Verbraucherdarlehen unterscheiden. Es fehlt daher an dem Analogiekriterium der Vergleichbarkeit, also an einer vergleichbaren Interessenlage zwischen dem geregelten Sachverhalt (Verbraucherdarlehen) und dem ungeregelten Sachverhalt (Teilverkaufsvereinbarung).

##### **a. Meinungsstand**

Als Lösungsalternative zu ihrer Behauptung der unmittelbaren Anwendbarkeit des Verbraucherdarlehensrechts haben *Gsell/Artz* vorgeschlagen, dass die Vorschriften des Verbraucherdarlehensrechts (jedenfalls) analog auf eine Teilverkaufs-Transaktion anwendbar seien.<sup>35</sup> Im Schrifttum ist diese Analogie these überwiegend abgelehnt worden.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Über § 512 S. 2 BGB: *Gsell/Artz*, NJW 2024, 785 (789); *Gsell/Artz*, BKR 2025, 193 (195).

<sup>36</sup> Etwa Hegerfeld, RNotZ 2023, 249 (257); Schmidt, WM 2024, 2035 (2040 ff.). Vgl. auch BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 184; Holthausen-Dux/Forschner, DNotZ 2021, 821 (821).

## **b. Voraussetzungen einer Analogie**

Die analoge Anwendung einer Vorschrift setzt nach ständiger Rechtsprechung erstens eine planwidrige Regelungslücke und zweitens eine vergleichbare Interessenlage zwischen dem geregelten Sachverhalt und dem ungeregelten Sachverhalt voraus.<sup>37</sup> Nach der Rechtsprechung des BGH erfordert das Merkmal der vergleichbaren Interessenlage die Annahme, dass der Gesetzgeber bei einer Interessenabwägung nach den Grundsätzen, von denen er sich bei Erlass der herangezogenen Normen hat leiten lassen, zum gleichen Abwägungsergebnis gekommen wäre. Der BGH betont, dass sich die Lückenfüllung im Zuge der Analogie innerhalb des Rahmens bewegen muss, den der Gesetzgeber mit seiner Regelungsabsicht gezogen hat.<sup>38</sup>

Entscheidend für die Beurteilung, ob eine vergleichbare Interessenlage vorliegt, ist nicht allein die Frage nach der Ähnlichkeit der Sachverhalte (gewissermaßen auf „Tatbestandsseite“), sondern auch, ob eine analoge Anwendung rechtsfolgenrechtlich sinnvoll erscheint (oder ob beispielsweise eine analoge Anwendung einer Vorschrift ins Leere gehen würde, weil die Rechtsfolge der Vorschrift bei dem ungeregelten Sachverhalt nicht sinnvoll zur Anwendung gebracht werden kann).

## **c. Unterschiedliche Interessenlage zwischen Verbraucherdarlehen und Teilverkaufsvereinbarung**

Teilverkaufs-Transaktionen unterscheiden sich im Wesentlichen aus drei elementaren Gründen vom teleologischen Kontext von Darlehensgeschäften: Erstens lösen Teilverkaufs-Transaktionen keinen persönlichen Rückzahlungsanspruch und damit keine darlehensgleiche Verschuldungssituation aus (unter aa.). Zweitens findet bei Teilverkaufs-Transaktionen ein hinreichender und systemgerechter Schutz des Teilverkäufers durch die Hinzuziehung des Notars und durch dessen Beratungsfunktion statt (unter bb.). Drittens passen zentrale Schutzinstrumente des Verbraucherdarlehensrechts bei Teilverkaufs-Transaktionen nicht; dies gilt namentlich für die „Kreditwürdigkeitsprüfung“ sowie für die Pflichtangabe des „effektiven Jahreszinses“ (unter cc.).

### **aa. Kein darlehensspezifisches Überschuldungsrisiko**

Teilverkaufs-Transaktionen sind komplexe Geschäfte mit einem hohen finanziellen Volumen. Indessen weisen sie nicht das zentrale Charakteristikum des Darlehens auf: Aufgrund des Rückzahlungsanspruchs übernimmt der Darlehensnehmer eine (erhebliche) persönliche Zahlungsverbindlichkeit und ein Überschuldungsrisiko. Dieses darlehensspezifische Überschuldungsrisiko ist aus teleologischer Perspektive prägend für das Recht des Verbraucherdarlehens.<sup>39</sup> Für Teilverkaufs-Transaktionen ist vielmehr kennzeichnend, dass der Teilverkäufer sein Grundstück veräußert und hierfür eine zweistufige Gestaltung wählt, die es

<sup>37</sup> S. etwa BGH NJW 2010, 387 Rn. 11.

<sup>38</sup> Etwa BGH, NJW 2015, 1176 Rn. 9.

<sup>39</sup> Zu dessen teleologischer Relevanz vgl. etwa BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 8; MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2023, BGB § 491 Rn. 2; BeckOK BGB/Möller, 75. Ed. 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 2.

ihm ermöglicht, die Immobilie lebzeitig für Wohnzwecke zu nutzen und zugleich vorab den Grundstückswert teilweise zu realisieren. Ein spezifisches Überschuldungsrisiko löst die Teilverkaufs-Transaktion schon deswegen nicht aus, weil der Teilankäufer nur eine Auskehrung seines (ggf. durch den Mindestrückfluss beeinflussten) Anteils aus der Grundstücksverwertung beanspruchen kann, aber nach Maßgabe der Teilverkaufsvereinbarung keinen persönlichen Rückzahlungsanspruch gegen den Teilverkäufer erwirbt.

Die Verpflichtung zur Entrichtung der Nutzungsvergütung allein löst nicht das spezifische Risiko aus, dem die Vorschriften des Darlehensrechts Rechnung tragen sollen. Sie ähneln den Zahlungspflichten bei anderen Dauerschuldverhältnissen, wie etwa der Pflicht des Mieters zur Zahlung des Mietzinses, deren vertragliche Begründung keine dem Darlehensrecht ähnliche Schutzregulierung auslöst. Demgemäß ist auch die Eingehung der Verpflichtung des Teilverkäufers zur Bezahlung des Nutzungsentgelts nicht geeignet, eine darlehensähnliche Risikolage auszulösen. Legt man zugrunde, dass das Nutzungsentgelt im Wesentlichen allein am Betrag der Zinsbelastung des Teilankäufers orientiert ist, so erreicht es nicht einmal denjenigen Betrag, den ein Vermieter bei einer wirtschaftlichen Kalkulation als Mietzins für die Überlassung eines (Teil-)Grundstücks ansetzen müsste.

Es kommt hinzu, dass selbst der Erbe nicht aufgrund der Teilverkaufsvereinbarung einer absoluten, persönlichen Rückzahlungspflicht unterworfen wird. Vielmehr besteht die Belastung des Erben allein darin, dass bei der Verwertung des geerbten Miteigentumsanteils der ihm verbleibende Wertzufluss u.U. durch den zu Gunsten des Teilankäufers eingreifenden Mindestrückfluss reduziert wird. Es liegt auf der Hand, dass hinsichtlich dieses Risikos des Erben keinerlei relevante Schutzwürdigkeit anzuerkennen ist – erst recht keine einem Verbraucherdarlehensnehmer ähnliche. Vielmehr hat ein Erbe zu Lebzeiten des Erblassers keinerlei schutzwürdiges Interesse an der Maximierung der Erbmasse.

#### **bb. Notarielle Beurkundung als systemgerechtes und hinreichendes Instrument zum Schutz der Willensbildung des Teilverkäufers**

Eine analoge Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts kommt auch deswegen nicht in Betracht, weil Teilverkaufs-Transaktionen nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung unterliegen. Berücksichtigt man, dass Teilverkaufs-Transaktionen im Wesentlichen komplexe, zeitlich gestreckte Grundstücksveräußerungen sind, gewährleistet die Beratung durch den neutralen Notar einen systemgerechten Beratungsschutz. Für Verbraucherdarlehensverträge besteht grundsätzlich kein gesetzliches Beurkundungserfordernis.<sup>40</sup> Eine *außerpositive* Kumulation des notariellen Beratungsschutzes

---

<sup>40</sup> Verbraucherdarlehensverträge – auch Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge – unterliegen nach § 492 Abs. 1 BGB vielmehr nur der Schriftform im Sinne des § 126 BGB. Darlehensverträge zur Finanzierung eines Grundstückskaufs sind vom Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig nicht miterfasst, wenn und weil die Finanzierung des Grundstückskaufs durch einen Dritten erfolgt und der Darlehensvertrag vor dem Hintergrund, dass die Finanzierung alleinige Sache des Grundstückskäufers ist, regelmäßig nicht aufgrund

mit den Kautelen des Verbraucherdarlehensrechts hätte einen hypertrophen Schutz zur Folge, der in der bisherigen Judikatur ohne Beispiel ist. Es ist bezeichnend, dass die die Regelung des § 495 Abs. 2 Nr. 2 BGB, welche die Möglichkeit einer *positivrechtlichen* Kumulation der Schutzinstrumentarien in Bezug nimmt, keinen nennenswerten praktischen Anwendungsbereich hat.<sup>41</sup>

Es besteht vielmehr Grund zu der Annahme, dass die systemgerechte Schutzwirkung der notariellen Beurkundung für den Teilankäufer hinreichend ist. Die Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB erfasst die gesamte Teilverkaufsvereinbarung.<sup>42</sup> Im Unterschied zu Verbraucherdarlehensverträgen ist damit beim Teilverkauf von Wohnimmobilien durch § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB sichergestellt, dass der Teilverkäufer einen die gesamte Transaktion erfassenden Beratungsschutz durch einen Notar erhält:

Der Notar als unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Beteiligten (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BNotO) ist verpflichtet, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und unerfahrene, ungewandte Beteiligte davor zu schützen, benachteiligt zu werden (§ 17 Abs. 1 BeurkG), und so für „Waffengleichheit“ zwischen den Beteiligten zu sorgen. Für den Fall des Teilverkaufs von Wohnimmobilien wird dies im Schrifttum dahin konkretisiert, dass der Notar insbesondere sicherstellen muss, dass die Parteien und vor allem der Teilverkäufer über das Risikopotential des Geschäfts informiert sind.<sup>43</sup>

Als Ausprägung des besonderen Schutzes, der *Verbrauchern* im notariellen Beurkundungsverfahren zukommt, hat der Notar darauf hinzuwirken, dass der Verbraucher ausreichende Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegen, hat der beurkundende Notar dem Verbraucher den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts regelmäßig zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen (§ 17 Abs. 2a Satz 1 und 2 Nr. 2 BeurkG). Mit dieser besonderen Verfahrensverantwortung des Notars wird dem Verbraucher ein spezieller Schutz vor übereilten, uninformierten Entscheidungen zuteil: Dem Verbraucher steht durch den Versand des Vertragsentwurfs durch den Notar von Anfang an und im Regelfall mindestens zwei

---

eines übereinstimmenden Willens der Kaufvertragsparteien mit dem Kaufvertrag zu einer Geschäftseinheit im Sinne von § 139 BGB verbunden wird (BeckOGK/Schreindorfer, 1.2.2025, BGB § 311b Rn. 223).

<sup>41</sup> BeckOK BGB/Möller, 75. Ed. 1.5.2025, BGB § 495 Rn. 59; Erman/Nietsch, 17. Auflage 2023, BGB § 495 Rn. 16.

<sup>42</sup> Das Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB erstreckt sich auf sämtliche Nebenabreden des Grundstücksvertrags (BeckOGK/Schreindorfer, 1.2.2025, BGB § 311b Rn. 153) und erfasst bei gemischten Verträgen alle Abreden des einheitlichen Vertragsverhältnisses (BeckOGK/Schreindorfer, 1.2.2025, BGB § 311b Rn. 156 und Rn. 156.1). Wird der Grundstücksvertrag von den Parteien mit anderen Verträgen zu einer Geschäftseinheit im Sinne von § 139 BGB verbunden (zusammengesetzter Vertrag, vgl. oben III. 2.), sind auch diese weiteren Verträge vom Beurkundungserfordernis erfasst (BeckOK BGB/Gehrlein, 74. Ed. 1.5.2025, BGB § 311b Rn. 25).

<sup>43</sup> Hegerfeld, RNotZ 2023, 249 (273).

Wochen bis zur Beurkundung ein fachkundiger und neutraler Ansprechpartner für den Vertrag zur Verfügung.<sup>44</sup>

Der notarielle Schutz, der Teilverkäufern im Rahmen der Beurkundung von Teilverkaufsvereinbarungen zukommt, lässt sich anhand der Muster-TVV vom 10.10.2023 illustrieren:

So wird der Teilverkäufer über die Gefahren der für das gesamte Grundstück zu Gunsten des Finanzierungspartners des Teilankäufers bestellten Grundschuld aufgeklärt:

„Der Notar hat über die Rechtswirkungen der [...] Belastungen und das Wesen einer (teilweisen) Drittsicherheit belehrt. Er hat darauf hingewiesen, dass die Zahlung der Nutzungsgebühr stets sichergestellt sein muss und eine Zwangsversteigerung (neben weiteren Voraussetzungen) nur in Betracht kommt, wenn der Nießbraucher mit der Zahlung der Nutzungsgebühr in Verzug gerät. Der Nießbraucher erklärt nach Belehrung des Notars über die Risiken, dass dieser Fall nach seiner langfristigen Kalkulation unter Berücksichtigung aller Lebensrisiken nicht zu erwarten ist.“<sup>45</sup>

...

„Der Notar hat erneut über die herausragende Bedeutung der vertragsgemäßen Zahlung der Nutzungsgebühr belehrt.“<sup>46</sup>

Vor allem erläutert der Notar nach der Muster-TVV vom 10.10.2023 kurz vor der Genehmigung und Unterschrift der notariellen Urkunde nochmals das rechtliche Gesamtkonzept des Geschäfts und stellt dabei fest, dass es dem nachhaltigen, informierten und freien Willen der Parteien entspricht.<sup>47</sup> Die Parteien erklären im Anschluss, „über alle wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken umfassend informiert und beraten zu sein [...]“.<sup>48</sup> Unmittelbar vor der Genehmigung und Unterschrift der notariellen Urkunde bestätigt der Verkäufer schließlich,

„dass er sich über alternative Verwertungs-, Beleihungs- und Veräußerungskonzepte informiert und dabei festgestellt hat, dass dieser Teilverkauf seinen persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen am besten gerecht wird.“<sup>49</sup>

Der Notar macht den Teilverkäufer mithin darauf aufmerksam, dass es gegebenenfalls andere Möglichkeiten zur Erreichung seines wirtschaftlichen Ziels gibt und dass ein vernünftiger

---

<sup>44</sup> Zum Zweck des § 17 Abs. 2a BeurkG s. BeckOGK/Regler, 1.7.2025, BeurkG § 17 Rn. 160, 161; Staudinger/Herrler, Neubearbeitung 2023, BeurkG § 17 BeurkG Rn. 525 ff.

<sup>45</sup> Siehe dazu und im Folgenden: Muster-TVV vom 10.10.2023, S. 9 f.

<sup>46</sup> Muster-TVV vom 10.10.2023, S. 11.

<sup>47</sup> Muster-TVV vom 10.10.2023, S. 34.

<sup>48</sup> Muster-TVV vom 10.10.2023, S. 34.

<sup>49</sup> Muster-TVV vom 10.10.2023, S. 35.

Teilverkäufer die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ermittelt, vergleicht und untersucht, welche seinen persönlichen Präferenzen am besten entspricht, bevor er sich für eine der Möglichkeiten entscheidet.<sup>50</sup>

**cc. Die mangelnde Eignung der verbraucherdarlehensrechtlichen Schutzinstrumente: Kreditwürdigkeitsprüfung und effektiver Jahreszins**

Gleichsam als rechtsfolgende Gegenprobe zeigt auch ein Blick auf elementare Schutzinstrumente des Verbraucherdarlehensrechts, dass diese nicht für eine Übertragung auf Teilverkaufs-Transaktionen geeignet sind. Namentlich die Kreditwürdigkeitsprüfung (unter (1)) und das Gebot der Angabe des effektiven Jahreszinses (unter (2)) passen nicht zu Teilverkaufs-Transaktionen.

**(1) Kreditwürdigkeitsprüfung**

Für Verbraucherdarlehensverträge ist eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers gesetzlich vorgeschrieben (§§ 505a, 505b BGB, 18a KWG, Art. 18 Wohnimmobilienkredit-RL). Bei Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen muss es nach Maßgabe der Prüfung „wahrscheinlich“ sein, „dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.“ Gemäß §§ 505b Abs. 2 S. 3 BGB, 18a Abs. 4 S. 3 KWG, Art. 18 Abs. 3 Wohnimmobilienkredit-RL darf sich die „Kreditwürdigkeitsprüfung nicht allein darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“

Die Kreditwürdigkeitsprüfung dient dazu, das Risiko einer Überschuldung des Verbrauchers zu kontrollieren. Da bei Darlehensgeschäften die Rückzahlung des Stammbetrags des Darlehens zu den Hauptpflichten des Darlehensnehmers gehört und zugleich ein zentraler Faktor des Überschuldungsrisikos ist, bildet die Fähigkeit des Darlehensnehmers zu lebzeitiger Tilgung ein zentrales Element der Kreditwürdigkeitsprüfung.<sup>51</sup> Eine Ausnahme besteht für Darlehensverträge, aufgrund deren der Darlehensnehmer (grundsätzlich) keiner lebzeitigen Tilgungspflicht unterworfen wird (§ 491 Abs. 3 S. 4 BGB – Immobilienverzehrskredite<sup>52</sup>).

<sup>50</sup> Vgl. auch Holthausen-Dux/Forschner, DNotZ 2021, 821 (827): „Der Notar sollte daher im Rahmen seiner Belehrungs- und Betreuungspflichten nach § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BeurkG jedenfalls die gängigen alternativen Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen und festhalten, dass solche Modelle insbesondere von Verkäuferseite nicht gewünscht werden.“

<sup>51</sup> Vgl. etwa BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 505a Rn. 8, 33: Durch die Kreditwürdigkeitsprüfung soll „verhindert werden, dass es durch zu leichtfertige Kreditvergaben zu einer finanziellen Überforderung des Darlehensnehmers kommt.“ Kreditwürdig ist daher, wer die Fähigkeit hat, „den in Aussicht genommenen oder schon vereinbarten Kredit einschließlich der Nebenleistungen, wie vor allem Zinsen, in dem vertraglich vorgesehenen Zeitrahmen zu bedienen. Das Maß der Kreditwürdigkeit gibt mithin die Wahrscheinlichkeit an, mit der der Darlehensnehmer voraussichtlich seine Verbindlichkeiten erfüllen wird (Zahlungsfähigkeit).“

<sup>52</sup> Immobilienverzehrskredite sind Darlehensverträge, in denen ein Darlehensnehmer für den Fall seines Todes oder des Eintritts eines anderen Ereignisses einem Darlehensgeber den Ertrag aus der Veräußerung seiner Immobilie verspricht; im Gegenzug gewährt der Kreditgeber dem Darlehensnehmer vor Eintritt dieses Ereignisses

Bei Teilverkaufs-Transaktionen ist die Kreditwürdigkeitsprüfung fehl am Platz, weil der Teilverkäufer keiner Rückzahlungspflicht unterworfen wird (näher oben III. 3. b. cc.). Es besteht daher nicht das für die verpflichtende Kreditwürdigkeitsprüfung maßgebliche Überschuldungsrisiko seitens des Teilverkäufers. Diese Erwägung wird durch soeben genannten § 491 Abs. 3 S. 4 BGB bekräftigt, wonach sogar bei Darlehensverträgen eine Kreditwürdigkeitsprüfung nicht erforderlich ist, wenn der Darlehensnehmer (grundsätzlich) keiner lebzeitigen Tilgungspflicht unterworfen wird.<sup>53</sup> Eben dies ist aber das zentrale Charakteristikum von Teilverkaufs-Transaktionen, nämlich dass der Teilverkäufer keiner Rückzahlungspflicht unterliegt und der Teilankäufer den seinerseits für den Teilankauf hingegeben Betrag nur aus dem späteren Erlös der Grundstückverwertung beanspruchen kann. Im Übrigen darf auch hier berücksichtigt werden, dass der Teilverkäufer bei Teilverkaufs-Transaktionen hinsichtlich der Tragfähigkeit durch den Notar als neutralen Berater geschützt wird (näher oben III. 4. c. bb.).

Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist allgemein<sup>54</sup> und sogar von Seiten der Protagonisten eines weitreichenden Verbraucherschutzes<sup>55</sup> Gegenstand von Kritik, weil sie die Immobilienverrentung durch Darlehensvergabe unnötig erschwert. Es entspricht verbreiteter Annahme, dass die verpflichtende Kreditwürdigkeitsprüfung und die damit verbundenen Unsicherheiten für Kreditinstitute der Grund dafür sind, dass Darlehensgestaltungen keine signifikante Rolle in der Praxis der Immobilienverrentung spielen, während sich eine Tendenz zu Teilverkaufs-Transaktionen herausgebildet hat.<sup>56</sup> Im Hinblick darauf ist es geradezu paradox, wenn von einzelnen Autoren zugleich eine Erstreckung der Kreditwürdigkeitsprüfung auf Teilverkaufs-Transaktionen gefordert wird:<sup>57</sup> Sollen die Mängel des Verbraucherschutzrechts wirklich durch dessen Ausdehnung geheilt werden? Davon abgesehen steht der Vorschlag zur Übertragung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Widerspruch zur Wertung von § 491 Abs. 3 S. 4 BGB sowie zu den rechtlichen Charakteristika von Teilverkaufs-Transaktionen, die gerade nicht darlehensähnlich ausgestaltet sind.

---

eine Pauschalsumme, regelmäßige Zahlungen oder ähnliches. Die Herausnahme der Immobilienverzehrskreditverträge aus dem Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkredit-RL hat der EU-Gesetzgeber damit begründet, dass sie vorwiegend der Konsumerleichterung dienen, eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers nicht erforderlich sei und ganz andere vorvertragliche Informationen erforderlich sind als bei herkömmlichen Darlehen (Erwägungsgrund 33 Wohnimmobilienkredit-RL). Bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL hatte der deutsche Gesetzgeber noch ausdrücklich auf eine gesonderte, von den §§ 491 ff. BGB abweichende, gesetzliche Regelung verzichtet, weil dieser Vertragstypus in Deutschland wenig verbreitet sei und in der Sache keiner spezifischen Regelung bedürfe (BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 173).

<sup>53</sup> MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2023, BGB § 491 Rn. 90 ff.; BeckOK BGB/Möller, 75. Ed. 1.5.2025, BGB § 491 Rn. 94.

<sup>54</sup> Feldhusen, WM 2019, 97; eine restriktive Handhabung befürwortend Binder, ZIP 2018, 1201 (insbesondere 1210).

<sup>55</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 21 f., 42; plakativ einleitend mit der Redewendung „Das Gegenteil von ‚gut‘ ist ‚gut gemeint‘“ Artz/Gsell, NJW 2024, 785; Gsell/Artz, BKR 2025, 193.

<sup>56</sup> Vgl. zu diesem Befund etwa Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 20.

<sup>57</sup> So Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 23; Artz/Gsell, NJW 2024, 785; Gsell/Artz, BKR 2025, 193.



Dass der Transfer der Kreditwürdigkeitsprüfung hinsichtlich der Nutzungsvergütung nicht tragfähig ist,<sup>58</sup> zeigt sich daran, dass auch bei Wohnraummietverhältnissen niemand auf die Idee kommt, eine Kreditwürdigkeitsprüfung analog zum Verbraucherdarlehensrecht zu fordern – und zwar auch dann nicht, wenn der Mieter vor Eingehung des Mietverhältnisses sein Grundstück veräußert hat.

Eine teleologische Reduktion der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliendarlehen mit Verrentungscharakter – wie sie von den Kritikern der Teilverkaufs-Gestaltung vertreten wird<sup>59</sup> – würde wiederum in einem unaufgelösten Spannungsverhältnis zur sachnahen Regelung des § 491 Abs. 3 S. 4 BGB stehen. Wenn es indessen zutrifft, dass die durch die Kreditwürdigkeitsprüfung ausgelösten Unsicherheiten die Kreditinstitute von einer Immobilienverrentung im Darlehenswege abhalten, dann dürfte die Anregung einzelner Autoren an die Gerichte, dass diese eine teleologische Reduktion praktizieren sollten, eine gesicherte Rechtspraxis der Immobilienverrentung allenfalls dann ermöglichen, wenn die Gesetzgebung oder die höchstrichterliche Rechtsprechung dafür einen verlässlichen Rahmen geschaffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt – in einer ganz ungewissen und sicherlich fernen Zukunft – würde der Transfer der Kreditwürdigkeitsprüfung auf Teilverkaufs-Transaktionen diese in gleichem Maße inhibieren, wie dies auf der Basis der gegenwärtigen Rechtslage offenbar für Darlehen gilt, die den Charakter einer Immobilienverrentung tragen.

## ***(2) Effektiver Jahreszins***

Bei Verbraucherdarlehen im Allgemeinen und bei Immobiliendarlehen im Besonderen muss der effektive Jahreszins angegeben werden (§ 492 Abs. 2 BGB, Art. 247, § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EGBGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB, § 16 PAngV). Diese Pflichtangabe dient dazu, die „Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags“ (§ 16 PAngV) sichtbar zu machen. Insbesondere sollen dadurch unterschiedliche Preiselemente (Agio/Disagio, Bearbeitungsgebühr etc.) konsolidiert werden, um einen möglichst einfachen und funktionstauglichen Konditionenvergleich zu ermöglichen.<sup>60</sup>

Bei Teilverkaufs-Transaktionen fehlt es indessen im Verhältnis zwischen Teilverkäufer und Teilankäufer schon an der entscheidenden Bezugsgröße des effektiven Jahreszinses, nämlich an der Überlassung eines Geldbetrags auf Zeit, hinsichtlich dessen für die Dauer der Darlehensgewährung ein Zins zu entrichten und dessen Rückzahlung vom Teilverkäufer geschuldet wäre. Vielmehr bezahlt der Teilankäufer dem Teilverkäufer einen Kaufpreis für einen Miteigentumsanteil. Der Kaufpreis wird nicht erstattet, vielmehr erhält der Teilankäufer eine (1) Nutzungsentschädigung, (2) eine Abwicklungsvergütung und (3) eine Beteiligung am

<sup>58</sup> Vorgeschlagen von Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 23 f.

<sup>59</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 21 f.; auch Artz/Gsell, NJW 2024, 785 (790) Rn. 32 ff.

<sup>60</sup> Näher hierzu etwa BeckOGK/Knops, 1.5.2025, BGB § 492 Rn. 24.3; Staudinger/Kessal-Wulf, Neubearbeitung 2012, BGB § 492 Rn. 55; EuGH NJW 2017, 45 Rn. 66 f.

Verwertungserlös entsprechend der Höhe des erworbenen Anteils (oben III. 1.). Es ist bislang nicht dargetan worden, wie diese Vergütungsstruktur in einem effektiven Jahreszins abgebildet werden soll.

Es ist auch nicht erwartbar, dass eine Fokussierung der Vergütungsbestandteile von Teilverkaufs-Transaktionen in einem effektiven Jahreszins möglich ist, weil sich die Vergütungselemente grundlegend von den Kostenbestandteilen eines simplen Darlehens unterscheiden. Die Vergütungsbestandteile betreffen unterschiedliche Leistungen nämlich: (1) die Überlassung eines Miteigentumsanteils zur Nutzung, (2) die Besorgung der Grundstücksverwertung und (3) die Einbeziehung des Miteigentumsanteils in die Grundstücksverwertung. Diese Leistungselemente dürften sich nicht auf einen gemeinsamen Nenner bringen lassen, der einem effektiven Jahreszins für eine im Kern simple und einheitliche Leistung entsprechen würde, wie dies für die Überlassung eines Geldbetrags charakteristisch ist.

Von der Frage der Angabe eines effektiven Jahreszinses für eine Teilverkaufs-Transaktion streng zu trennen ist der effektive Jahreszins, der zwischen dem Teilankäufer und seinem (Dritt-) Kreditgeber vereinbart wird und der nach der typischen Gestaltung von Teilverkaufs-Transaktionen zugleich die vom Teilverkäufer geschuldete Nutzungsentschädigung prägt. Diesen im Rahmen des Abschlusses einer Teilverkaufs-Transaktion anzugeben, wäre zwar simpel, aber für deren Beurteilung nicht aussagekräftig und – aufgrund der Bezugnahme auf das Drittgeschäft – systemwidrig.

#### **dd. Transparenz und Transaktionskosten**

Angesichts des dogmatischen und teleologischen Kontrasts zwischen Teilverkaufs-Transaktionen und Verbraucherdarlehen nimmt es nicht wunder, dass die Befürworter eines Transfers der verbraucherdarlehensrechtlichen Regeln nicht allein auf eine konkrete dogmatische Parallelisierung abstellen, sondern auch allgemeine rechtspolitische Erwägungen ins Feld führen. Die beiden zentralen Erwägungen lauten: Teilverkaufs-Transaktionen seien nicht hinreichend transparent (unter (1)) und die Grundstücksverwertung im Wege von Teilverkaufs-Transaktionen sei – im Vergleich zu einer Immobilienverrentung im Darlehenswege – durch ein Übermaß an Transaktionskosten gekennzeichnet (unter (2)).

##### **(1) *Das Transparenzproblem***

Von Seiten der Kritiker der Teilverkaufs-Gestaltung wird geltend gemacht, diese seien nicht hinreichend transparent.<sup>61</sup> Richtig ist, dass Teilverkaufs-Transaktionen komplex sind, weil sie zeitlich gestreckt sind und unterschiedliche Leistungen und Vergütungselemente enthalten. Die Komplexität resultiert aus dem wirtschaftlichen Zweck, das Grundstück zu Gunsten beider Parteien zu verwerten, dem Teilverkäufer aber ein lebzeitiges Wohnrecht zu sichern.

---

<sup>61</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 26, f., 30.

Die Würdigung der vier zentralen Leistungs- bzw. Vergütungselemente (Veräußerung des Miteigentums zum Marktwert; Grundstücksüberlassung gegen Kompensation der Finanzierungskosten; Abwicklung der Verwertung gegen eine bestimmte, anbieterspezifische Abwicklungsvergütung (von bis zu 5,5 %); Aufteilung des Verwertungserlöses unter Berücksichtigung eines bestimmten, anbieterspezifischen Mindestrückflusses (von z.B. 117 %) mag anspruchsvoll sein. Indessen ist nicht ersichtlich, dass die Meinungsbildung des Teilverkäufers bei Abschluss der Transaktion für einen durchschnittlichen Grundstückseigentümer – unter Inanspruchnahme der Beratung durch einen Notar – nicht bewältigt werden könnte. Insbesondere liegt klar zutage, dass die Erben (bzw. ggf. der Teilverkäufer) bei einem typischen Ablauf (eines hälftigen Teilverkaufs) von dem „verbliebenen“ Miteigentumsanteil „nur“ rund 89 % des zum Verwertungszeitpunkt bestehenden Werts erhalten (bei ungünstigem Verlauf einer ausgebliebenen Wertsteigerung: 72 %; hierzu bereits III. 1. b.).

Insgesamt sind Teilverkaufs-Transaktionen daher zwar komplex, aber nicht in einem Maße, das keine reguläre privatautonome Entscheidung zulassen würde. Lediglich ergänzend sei bemerkt, dass die Komplexität einer Transaktion für sich genommen keine besonderen Rechtsfolgen auslöst – und insbesondere nicht die Anwendung des Rechts des Verbraucherdarlehens auf sachlich anders gelagerte Gestaltungen.

## **(2) *Das Transaktionskostenproblem***

Ein weiteres Element der Kritik an der Teilverkaufs-Gestaltung liegt darin, dass die Transaktionskostenbelastung aufgrund der doppelstufigen Veräußerung (Teilverkauf – Gesamtveräußerung) zu hoch sei – insbesondere im Vergleich zu einer einstufigen Immobilienverrentung im Darlehenswege.<sup>62</sup>

Zutreffend dürfte sein, dass die doppelstufige Verwertung eines Grundstücks, wie sie für Teilverkaufs-Transaktionen typisch ist, höhere Transaktionskosten auslösen kann als eine einstufige Immobilienverrentung im Darlehenswege – die im Diskurs um die Teilverkaufs-Transaktionen als Alternative angeführt wird. Zutreffend ist auch, dass etwaige zusätzliche Transaktionskosten (selbst dann, wenn sie, wie dies hinsichtlich der „ersten Stufe“ des Teilverkaufs praktiziert wird, zunächst vom Teilankäufer übernommen werden, auch) den Teilverkäufer belasten, weil sie seitens des Teilankäufers kalkulatorisch berücksichtigt werden namentlich im Rahmen des Mindestrückflusses. Jedoch sollte auch berücksichtigt werden, dass die verbreitet als Alternative angeführte einstufige Immobilienverrentung im Darlehenswege (wenn überhaupt) ebenfalls nicht transaktionskostenfrei verfügbar ist. Davon abgesehen geben verschiedene Überlegungen Anlass dazu, den Aspekt der „zusätzlichen“ Transaktionen nicht zu überschätzen:

---

<sup>62</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 13 ff.

Im Hinblick auf eine Maklerprovision kommt es von vornherein zu keiner doppelten Belastung für den Teilverkäufer, da dieser nur für den Gesamtverkauf auf zweiter Stufe des Grundstücksgeschäfts mit der anbieterspezifischen Abwicklungsvergütung belastet wird, die wirtschaftlich einer Maklercourtage ähnelt, aber zusätzliche, d.h. über eine reguläre Maklertätigkeit hinausgehende, Leistungen kompensiert. Für den (erststufigen) Teilverkauf an den Teilankäufer muss der Teilverkäufer keinen Makler bezahlen. Die Belastung, die für den Teilverkäufer insgesamt aus der für den (zweitstufigen) Verwertungsvorgang veranlassten Geschäftsbesorgung entsteht, kann etwa 2 Prozentpunkte oberhalb einer marktüblichen (einstufigen) Maklerleistung liegen. Freilich enthält die Geschäftsbesorgung auch zusätzliche Leistungsbestandteile (vgl. oben III. 1. a. cc. (2)).

Hinsichtlich etwaig anfallender zusätzlicher Transaktionskosten ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass Teilverkaufs-Transaktionen typischerweise ein langfristiger Planungshorizont eigen ist, im Rahmen dessen die Relevanz der durch die erste Stufe des Grundstücksgeschäfts (Teilveräußerung) ausgelösten Transaktionskosten zunehmend durch die Wertentwicklung des Grundstücks relativiert wird. Es kommt hinzu, dass ein Planungshorizont von etwa 15 Jahren für eine wiederholte Verwertung nicht weit entfernt sein dürfte vom regulären Grundstücksverwertungszyklus<sup>63</sup>, der von Generationenwechsel, Scheidungsraten, beruflicher Mobilität u.ä. geprägt ist. Der durch den Mindestrückfluss gedeckte Teil der auf den Teilverkauf entfallenden Transaktionskosten ist bei einem hälftigen Teilverkauf und einem (konservativ angesetzten) jährlichen Wertzuwachs von 2 % bereits etwa ab dem 8. Jahr neutralisiert (näher oben III. 1. b.).

Aus rechtlicher Sicht ist schließlich zu berücksichtigen, dass die gesetzlich zwingenden Transaktionskosten nicht zur Disposition der Parteien stehen. In einer Marktwirtschaft ist es Sache der privaten Akteure, Transaktionskosten in ihr Kalkül aufzunehmen und im Hinblick auf diese zwischen unterschiedlichen Gestaltungen abzuwägen und auszuwählen. Der Aspekt der unangemessenen Transaktionsbelastung ist daher (nicht nur aus tatsächlicher Sicht insignifikant), sondern vor allem auch *rechtlich vollständig irrelevant* – gleichermaßen wie es nicht Sache des Rechts, sondern der Marktwirtschaft ist, die Angemessenheit von Preisvereinbarungen zu erzwingen, was besonders deutlich in § 307 Abs. 3 S. 1 BGB zum Ausdruck kommt.

## 5. Der Aspekt des „Umgehungsgeschäfts“

In ihrer kritischen Analyse von Teilverkaufs-Transaktionen vertreten *Gsell/Artz*, dass Teilverkaufsvereinbarungen, sofern man in ihnen nicht ohnehin Verbraucherdarlehensverträge sehe, jedenfalls als Umgehungsgeschäfte im Sinne von § 512 S. 2 BGB zu qualifizieren seien, so dass auch aus diesem Grund Verbraucherdarlehensrecht zur Anwendung komme.<sup>64</sup> Dies

<sup>63</sup> In BT-Drs. 20/14904, S. 3 gibt die Bundesregierung an, keine Erkenntnisse zur durchschnittlichen Haltedauer vorliegen zu haben.

<sup>64</sup> *Gsell/Artz*, GA (Fn. 1), S. 23 f.

überzeugt nicht: Teilverkaufsvereinbarungen sind schon deswegen kein Umgehungsgeschäfte im Sinne des § 512 S. 2 BGB, weil die Voraussetzungen einer Analogie mangels Rechtsähnlichkeit nicht vorliegen (unter a.). Über die bereits behandelten Analogiekriterien hinaus sprechen auch weitere Argumente gegen die Einordnung von Teilverkaufs-Transaktionen als eine anstößige Umgehung des Verbraucherdarlehensrechts (unter b.).

#### **a. Maßgeblichkeit der Analogiekriterien für § 512 S. 2 BGB**

Die Anordnung des § 512 S. 2 BGB ist anerkanntermaßen als lediglich deklaratorische Akzentuierung der Analogievoraussetzungen zu qualifizieren.<sup>65</sup> Die Vorschrift ordnet eine Analogie für solche Konstellationen an, die zwar nicht alle Voraussetzungen des Tatbestands eines Verbraucherdarlehens im Sinne des § 491 BGB erfüllen, aber ihrem Sinn und Zweck nach in den Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB fallen.<sup>66</sup> Auf wirtschaftlich gleichartige Transaktionen sollen nach § 512 S. 2 BGB die §§ 491 ff. BGB zur Anwendung kommen, wenn und weil eine Nichtanwendung zu einem Wertungswiderspruch führen würde.<sup>67</sup>

Indessen haben die vorstehenden Ausführungen gezeigt, dass sich Teilverkaufs-Transaktionen wirtschaftlich markant von Verbraucherdarlehen unterscheiden: Bei Teilverkaufs-Transaktionen besteht (1) kein darlehensgleiches Überschuldungsrisiko, bildet (2) die gesetzlich vorgeschriebene notarielle Beurkundung ein systemgerechtes und hinreichendes Instrument zum Schutz der Willensbildung des Teilverkäufers, und passen (3) elementare Schutzinstrumente des Verbraucherdarlehensrechts nicht (näher oben III. 4. c.). Weil es damit an den Voraussetzungen einer Rechtsähnlichkeit fehlt, ist es nicht widersprüchlich, die §§ 491 ff. BGB außer Anwendung zu lassen, und liegt daher auch kein Umgehungsgeschäft – keine Tatbestandsvermeidung – im Sinne von § 512 S. 2 BGB vor.

#### **b. Vermeidung der Kreditwürdigkeitsprüfung als Grund für die Einordnung als Umgehungsgeschäft?**

Im Schrifttum wird verschiedentlich darauf hingewiesen, dass der Geschäftstyp Teilverkauf häufig gewählt wird, weil andere Formen der Immobilienverrentung gerade für ältere Grundstücksinhaber im Hinblick auf die Kreditwürdigkeitsprüfung und die damit verbundenen Unsicherheiten nicht in hinreichendem Maße zugänglich sind.<sup>68</sup> Der Vorschlag von *Gsell/Artz*, die Kreditwürdigkeitsprüfung und damit eine Immobilienverrentung im Darlehenswege durch eine teleologische Reduktion des § 505b Abs. 2 BGB zu erleichtern,<sup>69</sup> dürfte seriöse Kreditinstitute nicht zu einer großzügigeren Kreditvergabe veranlassen, solange der Gesetzgeber oder die höchstrichterliche Rechtsprechung dafür keinen verlässlichen Rahmen

<sup>65</sup> MüKoBGB/Weber, 9. Aufl. 2023, BGB § 512 Rn. 8 m.w.N.; NomosKommentar/Krämer, 4. Aufl. 2021, BGB § 512 Rn. 6; Jauernig/Berger, 19. Aufl. 2023, BGB § 512 Rn. 3.

<sup>66</sup> BeckOGK/Haertlein/Schultheiß, 1.5.2025, BGB § 512 Rn. 18.1.

<sup>67</sup> Erman/Nietsch, 17. Auflage 2023, BGB § 512 BGB, Rn. 4.; BeckOK BGB/Möller, 75. Ed. 1.5.2025, BGB § 512 Rn. 7.

<sup>68</sup> Armbrüster/Claussen, NotBZ 2025, 81 (84).

<sup>69</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 21 f.

geschaffen haben. Ein Immobilienverzehrcredit im Sinne von § 491 Abs. 3 S. 4 BGB, bei dem ein Darlehen erst nach Zeitablauf durch Verwertung der Immobilie oder nach dem Tod des Darlehensnehmers getilgt wird, könnte sicherlich eine sinnvolle Alternative zu Teilverkaufs-Transaktionen sein, ist aber in Deutschland offenbar nicht marktgängig.<sup>70</sup>

Der Teilverkauf ist daher ein Geschäftstyp, der das wirtschaftliche Bedürfnis der Immobilienverrentung gerade auch dann erfüllen kann, wenn eine darlehensweise Realisierung von Liquidität nicht möglich ist. Ein vollständiger Verkauf in Kombination mit einem Nießbrauchs- oder Wohnungsrecht bzw. einer Leibrente oder einem Mietvertrag mag als Alternative in Betracht gezogen werden. Bei der Vollveräußerung ist der Grundstückseigentümer (bzw. sind seine Erben) aber – anders als beim Teilverkauf – sowohl seiner (ihrer) Eigentümerstellung enthoben, als auch zur Gänze von einer günstigen Wertentwicklung der Immobilie ausgeschlossen.<sup>71</sup>

Mithin kann die Teilverkaufs-Gestaltung den wirtschaftlichen Interessen des Teilverkäufers zielgenau Rechnung tragen. Die Zulassung dieser Gestaltung hat eine sinnvolle und wichtige Ermöglichungsfunktion: Der Grundstückseigentümer kann sein Ziel, das in der Wohnimmobilie liegende Kapital zu realisieren, oftmals allein durch einen Teilverkauf erreichen, ohne den Besitz, die (volle) Eigentümerstellung und die Beteiligung an der Wertentwicklung aufgeben zu müssen.

Die Entscheidung für eine Teilverkaufs-Transaktion ist daher aus Sicht des Teilverkäufers eine potenziell wirtschaftlich plausible und u.U. alternativlose<sup>72</sup> Gestaltungsalternative zur Verwirklichung der Immobilienverrentung. Im Hinblick auf die Vermeidung der Kreditwürdigkeitsprüfung ist diese plausible Gestaltungswahl nicht anstößig – und keine Umgehung im Rechtssinne –, weil der Schutzzweck der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht einschlägig ist (vgl. soeben a. und oben III. 4. c. cc. (1)). Die Präferenz für eine Teilverkaufs-Transaktion unterscheidet sich nicht von anderen legitimen Gestaltungsentscheidungen, mit denen die spezifischen Rechtsfolgen einer Rechtsform ausgewählt und diejenigen einer anderen vermieden werden, etwa bei einer Entscheidung für einen Mietvertrag zur Vermeidung des Verbrauchsgüterkaufrechts.

## **6. Rechtspolitische Erwägungen**

Der rechtsdogmatische Diskurs über Teilverkaufs-Transaktionen führt eine ganze Reihe von Erwägungen zutage, die auch für den rechtspolitischen Diskurs über Teilverkaufs-

---

<sup>70</sup> Armbrüster/Claussen, NotBZ 2025, 81 (84). Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 15 spekulieren insoweit: „Dass der Markt nicht besteht mag [...] daran liegen, dass dem Verbraucher die enorme Diskrepanz zwischen der Summe, die er erhält und dem deutlich höheren Wert der Immobilie zu Beginn klar vor Augen geführt wird. Es ist allerdings nicht ganz leicht, die Bedingungen für den Immobilienverzehrcredit auf dem deutschen Markt herauszufinden, da allein Anbieter anderer Modelle auf die ungünstigen Bedingungen für den Immobilienverzehrcredit hinweisen, ihn aber eben selbst nicht offerieren.“

<sup>71</sup> Armbrüster/Claussen, NotBZ 2025, 81 (84).

<sup>72</sup> Hegerfeld RNotZ 2023, 249 (273).

Transaktionen relevant werden und Anlass für gewisse Leitlinien geben könnten. Zu berücksichtigen ist zunächst, dass die Diskurspole einerseits auf eine Verbotstendenz und andererseits auf eine Ermöglichungstendenz gerichtet sind (unter a.). Des Weiteren sollte das Augenmerk darauf gelegt werden, ob in der Praxis Hinweise zutage treten, die auf eine wirtschaftliche bzw. soziale Anstößigkeit von Teilverkaufs-Transaktionen hindeuten (unter b.). Hinsichtlich zusätzlicher positivrechtlicher Schutzinstrumente sind schließlich die wirtschaftlichen Charakteristika von Teilverkaufs-Transaktionen in den Vordergrund zu stellen – und die gestaltungstypischen Kontraste zum Darlehensrecht zu berücksichtigen (unter c.).

#### **a. Verbotstendenz vs. Ermöglichungstendenz**

Eine zusätzliche Regulierung von Teilverkaufs-Transaktionen, die mit erheblicher Rechtsunsicherheit oder mit erheblichen Kosten verbunden wäre, kann auf ein (jedenfalls) faktisches Verbot dieser Gestaltung der Immobilienverrentung hinauslaufen. Dies gilt auch für eine Übertragung der Regeln der §§ 491a ff. BGB auf Teilverkaufs-Transaktionen. Insoweit sollte berücksichtigt werden, dass die Immobilienverrentung *im Darlehenswege* nach gegenwärtiger Rechtslage offenbar nicht in hinreichendem Maße marktgängig ist. Der Transfer dieser Regeln droht damit auch die Praktikabilität von Teilverkaufs-Transaktionen in Frage zu stellen. Es sollte eigentlich auf der Hand liegen, dass die – auch von Seiten der Verbraucherschützer zugestandenen – Funktionsschwächen eines Regelungskomplexes nicht zu dessen Ausdehnung Anlass geben. Die Verbotstendenz würde des Weiteren auch dann bekräftigt, wenn eine Reform zu einer KWG-mäßigen Erlaubnispflicht von Teilverkaufs-Transaktionen führen würde.

Die Verfolgung einer Ermöglichungstendenz kann demgegenüber dem Umstand Rechnung tragen, dass Teilverkaufs-Transaktionen für mündige und notariell beratene Grundstückseigentümer offenbar eine plausible Möglichkeit der Immobilienverrentung darstellt, die deren Interesse an einer partiellen Realisierung des Grundstückswerts, am Fortbestand einer Eigentümerposition, an lebzeitiger Grundstücksnutzung und an Partizipation an der Wertentwicklung des Grundstücks verwirklicht. Nach den im Diskurs zutage tretenden Praxisbefunden ist es naheliegend, dass eine Teilverkaufs-Transaktion in vielen Fällen die einzige Möglichkeit ist, die Interessen eines Grundstückseigentümers an einer Immobilienverrentung zu realisieren – und damit Spielräume für eine Verbesserung der Lebensführung im Alter zu schaffen.

#### **b. Anstößigkeitsindizien?**

Die legislative Würdigung von Teilverkaufs-Transaktionen sollte insbesondere darauf fokussiert sein, wirtschaftliche und soziale Störungen zu adressieren, die mit dem Geschäftstyp verbunden sind. Indessen hat der bisherige Diskurs keine belastbaren Indizien zutage geführt, die auf eine Anstößigkeit der wirtschaftlichen und sozialen Folgen von Teilverkaufs-Transaktionen hindeuten würden.

Vielmehr ist zunächst festzustellen, dass offenbar ein Wettbewerb verschiedener Anbieter stattfindet.<sup>73</sup> Diese entscheidende Funktionsbedingung für eine effiziente und ausgewogene Konditionengestaltung – und für eine Vermeidung von exzessiven Gewinnmargen bzw. Krisenrenten – ist somit augenscheinlich erfüllt.

Es ist ferner nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich, dass der Prozess der Meinungsbildung der Grundstückseigentümer systematisch gestört wäre. Im Hinblick auf die zwingende notarielle Beratung ist eine solche Störung auch nicht naheliegend.

Selbst wenn man die einzelnen *Vergütungsbestandteile*, wie sie für die typischen Teilverkaufs-Transaktionen berichtet werden und hier zugrunde gelegt worden sind,<sup>74</sup> im Einzelnen betrachtet, fällt keine offensichtliche Anstößigkeit ins Auge:

- Im Rahmen der Teilveräußerung realisiert der Teilverkäufer den Wert des transferierten Miteigentumsanteils.
- Die zentralen Ertragselemente des Teilankäufers sind (1) Die Beteiligung an der Wertsteigerung des Grundstücks und (2) die Abwicklungsvergütung.
- Betrachtet man die Belastung der Gesamtverwertung durch Geschäftsbesorgungsaufwand – nämlich: Belastung des Teilverkäufers (bzw.: dessen Erben) durch die Abwicklungsvergütung: bis zu 5,5 % + Belastung des Drittkäufers mit Maklergebühren von etwa marktüblichen 3,57 % – so ist dieser Aufwand rund 2 Prozentpunkte höher, als dies bei einem regulären, einaktigen Verwertungsverfahren der Fall wäre. Indessen werden im Rahmen des zweiaktigen Verwertungsprozesses seitens des Teilankäufers auch Leistungen erbracht, die potenziell über typische Maklerleistung hinausgehen können (näher oben III. 1. a. cc. (2)).
- Die Nutzung des Miteigentumsanteils wird so vergütet, dass im Wesentlichen nur die Finanzierungskosten des Teilankäufers kompensiert werden.
- Der Mindestrückfluss (von z.B. 117 %) ist auf die Rückführung des Darlehens ausgerichtet, dessen Volumen auch die vom Teilankäufer übernommenen Transaktionskosten des (erststufigen) Teilverkaufs einbezieht.
- Die „doppelten Transaktionskosten“ aus der zeitlich gestreckten Grundstücksverwertung fallen nicht signifikant ins Gewicht; sie werden umso

---

<sup>73</sup> Gsell/Artz, GA (Fn. 1), S. 8 benennen in Fn. 21 als „zentrale Marktakteure“: Heimkapital, Volksbank Immobilien („VobaHome“), Engel & Völkers Liquid Home, Stiftung Liebenau, Wertfaktor, Lebenswert, Wohnwert und Hausvorteil.

<sup>74</sup> Ausführlich oben III. 1.



mehr vernachlässigbar, je länger die Phase zwischen der Teil- und der Gesamtveräußerung dauert.

- Unter Berücksichtigung des Mindestrückflusses und der Abwicklungsvergütung fließen bei einem 50 %igen Teilverkauf und einem typischen Zeitablauf 89 % des beim Teilverkäufer verbliebenen Wertanteils (bzw.: 94,5 % des Grundstückswerts – zusammengesetzt aus den Nominalbewertungen zu den beiden jeweiligen Veräußerungszeitpunkten) diesem oder seinen Erben zu.

Eine rechnerische Anstößigkeit der typischen Konditionen ist – soweit ersichtlich – bislang nicht substantiiert behauptet worden. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass eine alternative Gestaltung (Totalveräußerung mit Nießbrauchsvorbehalt ggf. gegen Rentenzahlung; tilgungsfreies Verzehrdarlehen; etc.) aus Sicht des Grundstückseigentümers im Gesamtsaldo des Leistungsaustauschs eine günstigere Grundstücksverwertung zulassen würde.

### c. Mögliche Regulierung

Die – von Gsell/Artz<sup>75</sup> befürwortete – Einführung eines Vorbehalts der Kreditwürdigkeitsprüfung bzw. von Pflichtangaben zum effektiven Jahreszins ist nicht angezeigt, weil beide Schutzinstrumente für Teilverkaufs-Transaktionen ungeeignet sind (vgl. oben III. 4. c. cc.). Andere Maßnahmen zur Erleichterung der Meinungsbildung des Teilankäufers erscheinen ebenfalls nicht geboten. Auch insoweit ist zu berücksichtigen, dass die individuelle Beratungsleistung des Notars eine belastbare Meinungsbildung und insbesondere eine Bewältigung der komplexen Vertragsbedingungen gewährleisten kann. Wenn eine zusätzliche Regulierung durch besondere Transparenzpflichten getroffen würde – etwa: Projektion bestimmter Szenarien bzw. Beispielsrechnungen – so könnte dadurch gegenüber einer professionellen, individuellen Beratung keine entscheidende Verbesserung der Meinungsbildung erzielt werden. Zugleich hätte eine solche Regulierung aber sicherlich minimalinvasiven Charakter – und keinen prohibitiven Effekt für Teilverkaufs-Transaktionen.

\*\*\*

München, den 05.12.2025



Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit

---

<sup>75</sup> Gsell/Artz, GA passim.

