

PRESSEMITTEILUNG

Kein Verbraucherdarlehen: Urteil bestätigt Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs – weiterer Schritt zu mehr regulatorischer Klarheit

Berlin, 04. Mai 2026. Ein aktuelles Urteil (Az. 307 O 225/25, 24. April 2026) des Landgerichts Hamburg bestätigt erstmals die rechtliche Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs als eigenständiges Modell. Das Geschäftsmodell ist demnach klar kein Verbraucherdarlehen. Das Landgericht gab den Anbietern recht und entschied in dem dortigen Fall, dass Grundstückskaufvertrag, Miteigentümergeinschaftsvereinbarung und Nießbrauchbestellungsvertrag wirksam sind. Auch eine Sittenwidrigkeit der Verträge konnte das Gericht nicht erkennen. Die rechtliche Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs steht seit einiger Zeit im Fokus von Politik, Aufsicht und Öffentlichkeit. Für die Branche und den Bundesverband für Immobilienverrentung e.V. (BVIV) bedeutet dies mehr Orientierung und zugleich einen klaren Auftrag, Transparenz und Verbraucherschutz weiterzuentwickeln.

Mit dem vorliegenden Urteil bestätigt das Gericht eine zentrale Argumentationslinie, die bereits in der rechtswissenschaftlichen Diskussion herausgearbeitet wurde. So kommt auch das [Gutachten](#) von Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit zu dem Ergebnis, dass es an einem zentralen Merkmal eines Darlehens fehlt – nämlich an einer persönlichen Rückzahlungspflicht des Verbrauchers.

Stattdessen handelt es sich beim Teilverkauf um eine Kombination aus Immobilienveräußerung, Nießbrauch und späterer Verwertung – also um eine eigenständige, sachwertbezogene Struktur. Der BVIV begrüßt die zunehmende rechtliche Klarheit ausdrücklich – auch im Sinne von Verbrauchern, Anbietern und politischen Entscheidungsträgern.

„Das Urteil ist ein wichtiger Schritt hin zu einer sachgerechten Einordnung des Immobilien-Teilverkaufs. Es zeigt, dass wir es mit einem eigenständigen Modell zu tun haben, das nicht mit klassischen Kreditstrukturen gleichgesetzt werden kann. Entscheidend ist nun, auf dieser Grundlage Transparenz, Vergleichbarkeit und Verbraucherschutz gezielt weiterzuentwickeln“, so **Thomas Weiss, Vorstand des BVIV.**

Mehr Orientierung für Verbraucher – und Verantwortung für die Branche

Für Eigentümerinnen und Eigentümer bedeutet die Entwicklung vor allem mehr Orientierung in einem komplexen Entscheidungsfeld. Der Immobilien-Teilverkauf adressiert einen realen gesellschaftlichen Bedarf: gebundenes Vermögen nutzbar zu machen, ohne die eigene Wohnsituation aufzugeben. Gleichzeitig ist klar: Mit wachsender Marktrelevanz steigt auch die Verantwortung der Branche.

Der BVIV setzt sich daher weiterhin aktiv ein für:

- standardisierte Informations- und Kostendokumente
- nachvollziehbare Beispielrechnungen und Szenarien
- strukturierte Geeignetheitsprüfungen

Instrumente wie die [BVIV-Basisinformation](#) sowie ergänzende [Prüf-](#) und [Aufklärungsdokumente](#) und ein [Mustervertrag](#) leisten hierzu bereits heute einen Beitrag.

Das Urteil schafft mehr rechtliche Klarheit und macht zugleich deutlich, wo weiterer Handlungsbedarf besteht. Der BVIV wird diesen Prozess weiterhin aktiv begleiten, immer im Dialog mit Politik, Aufsicht und Verbraucherschutz.

Über den BVIV:

Die relevanten Anbieter von Immobilienverrentungsmodellen haben sich im Bundesverband Immobilienverrentung e.V. (BVIV) zusammengeschlossen. Ziel des Verbandes ist es, den Markt für Immobilienverrentungsprodukte für Verbraucher:innen transparenter zu gestalten und die ältere Kundengruppe der Immobilieneigentümer durch verbindliche Standards zu schützen. Der BVIV deckt die am Markt etablierten Immobilienverrentungsmodelle (Leibrente, Nießbrauch, Erbbaurecht, Rückmietung, Seniorenkredit sowie Teilverkauf) ab. Die Mitgliedsunternehmen des BVIV sind EV LiquidHome GmbH, EVG Erbbaugrund Verwaltungsgesellschaft mbH, Lebenswert Teilkauf Operations GmbH, HausVorteil GmbH, Heimkapital GmbH, Stiftung Liebenau, vobahome GmbH (ein Unternehmen der Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG), Wertfaktor GmbH sowie die Wohnwert AG. Mehr Informationen unter: www.bv-immobilienverrentung.de

Pressekontakt:

Thomas Doriath

Email: presse@bv-immobilienverrentung.de

T: +49 176 / 24244283