Beglaubigte Abschrift

Hanseatisches Oberlandesgericht

Az.: 5 UKl 2/25

Verkündet am 20.08.2026

, JFAng
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Anerkenntnisteil- und Schlussurteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände - Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., vertreten durch die Vorständin , Rudi-Dutschke-Str. 17, 10969 Berlin

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

EV LiquidHome Beteiligungen GmbH & Co. KG, diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die EV LiquidHome GmbH, die persönlich haftende Gesellschafterin vertreten durch die Geschäftsführer und , Große Elbstraße 59, 22767 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

erkennt das Hanseatische Oberlandesgericht - 5. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht , den Richter am Oberlandesgericht und den Richter am Oberlandesgericht im schriftlichen Verfahren aufgrund des Sachstands vom 13.07.2026 für Recht:

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,- €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, die Ordnungshaft zu vollziehen an ihren gesetzlichen Vertretern, zu unterlassen,

in Bezug auf Verträge über den Teilkauf eines Grundstückes nachfolgende oder mit diesen

inhaltsgleiche Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, ausgenommen gegenüber einer Person, die bei Abschluss des Vertrages in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer), zu verwenden sowie sich auf die Klauseln bei der Abwicklung derartiger Verträge zu berufen:

[...]

2. **II. Kaufvertrag**

[...]

4. Rechtsmängel, Belastungen

[...]

4.3 [Der Käufer übernimmt alle grundbuchlichen Belastungen, an deren Bestellung er mitwirkt, sowie die in vorstehend Ziff. I.1.2 aufgeführte Belastung in Abteilung II Lfd. Nr. 1 des Grundbuches.] Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer hiermit seine Rechte an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe dieses Kaufvertrages einzutragenden Belastungen, einschließlich etwaiger Rückgewähransprüche, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen.

[...]

4. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

2. Dauer

[…]

2.1.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr besteht über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fort.

[...]

6. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

[...]

5. Grundbucherklärungen

[...]

5.2 Zur Sicherung aller Ansprüche des Käufers auf Zahlung der Nutzungsgebühr in Höhe des Betrags gemäß vorstehend III.1.2 bestellt der Verkäufer zugunsten des Käufers eine Reallast an dem nicht mitverkauften Miteigentumsanteil im Grundbuch im Rang nach (i) den nach dem Kaufvertrag gemäß vorstehend Ziff. II.9.4 einzutragenden Grundpfandrechten und (ii) der Miteigentümervereinbarung gemäß nachstehend Ziff. IV.

Die Parteien sind über das Entstehen der Reallast einig. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Reallast mit dem vorstehenden Inhalt an der bedungenen, hilfsweise an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch zugunsten des Käufers.

[...]

9. **IV. Miteigentümervereinbarung**

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

[...]

[5.4 Üben der Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger das Rückkaufrecht Verkäufer ordnungsgemäß aus, sind die Parteien unverzüglich zum Abschluss eines entsprechenden unbedingten Grundstückskaufvertrages über den Kaufgegenstand im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4 bis II.7 verpflichtet. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümervereinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff. IV.6) auf den Kaufgegenstand entfallenden (anteiligen) Verkehrswert des Grundstückes.] Der Kaufpreis entspricht in jedem Fall aber mindestens dem von EVLH für den Kaufgegenstand insgesamt gezahlten Kaufpreis zuzüglich der Nebenkostenpauschale gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 und der Abwicklungsvergütung gemäß vorstehend Ziff. IV.4.6, und zwar auch dann, wenn der Sachverständige in seinem Gutachten zu einem geringeren Kaufpreis gelangt. Im Fall eines Rückkaufs nach dieser Ziff. IV.5. beträgt die Abwicklungsvergütung allerdings abweichend von vorstehend Ziff. IV.4.6 lediglich 3% (in Worten: drei von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von dem

Sachverständigen in seinem Gutachten festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

[...]

11. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

1.1 Die Parteien werden den Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich behandeln. Gesetzliche oder behördliche Veröffentlichungspflichten bleiben unberührt.

12. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

[...]

1.9 Diese Vereinbarung stellt die vollständige Übereinkunft der Parteien dar und gibt vollständig und exklusiv alle zwischen den Parteien vereinbarten Bedingungen bezüglich der in dieser Vereinbarung geregelten Gegenstände wieder und geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen (wie etwa Vertraulichkeitsvereinbarungen, Absichtserklärungen, Term-Sheets, Werbe- oder Präsentationsmaterialien), die bezüglich der geregelten Gegenstände bestehen oder vom Käufer zur Verfügung gestellt wurden, vor. Es bestehen keine Nebenvereinbarungen zu dieser Vereinbarung.

II. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 260,- € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 08.05.2026 zu bezahlen.

III. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

IV. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 62,5 % und die Beklagte 37,5 % zu tragen.

V. Hinsichtlich der Ziffern I. 6. und I. 11. ist das Urteil ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Hinsichtlich der Ziffern I. 2, I. 4, I. 9 und I. 12 ist das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von jeweils 2.500,- € vorläufig vollstreckbar. Hinsichtlich der Ziffern II. und IV. ist das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

VI. Hinsichtlich der Abweisung des Klageantrags zu I. wird die Revision zugelassen. Im Übrigen wird die Revision nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 40.000,- € festgesetzt.

Gründe

I.

Der Kläger ist der Dachverband aller 16 Verbraucherzentralen. Mehr als 25 Verbraucherverbände sind Mitglied im Verband des Klägers. Der Kläger ist in der vom Bundesamt für Justiz in Bonn geführten Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 UKlaG eingetragen.

Die Beklagte ist eine am 12.05.2020 gegründete Zweckgesellschaft, die zur EV Liquid Home Unternehmensgruppe („EVLH-Gruppe“) gehört.

Das Geschäftsmodell der EVLH-Gruppe sieht vor, dass zur Unternehmensgruppe gehörende Zweckgesellschaften Teilverkaufsvereinbarungen mit Immobilieneigentümern schließen. Die Zweckgesellschaften finanzieren den Erwerb der Miteigentumsanteile in voller Höhe mit Fremdkapital und schließen dazu mit refinanzierenden Banken (Rahmen-)Darlehensverträge. Zum Zeitpunkt der Klagerwiderung umfasste die EVLH-Gruppe 40 fortlaufend nummerierte Zweckgesellschaften. Hiervon waren sieben Zweckgesellschaften noch nicht aktiv.

Die Beklagte ist die erste Zweckgesellschaft der EVLH-Gruppe. Zum Zeitpunkt der Klagerwiderung hatte die Beklagte Miteigentumsanteile an 72 Immobilien im Bestand.

Die Beklagte schloss am 05.10.2020 mit der zu diesem Zeitpunkt 85-jährigen Frau eine „Teilverkaufsvereinbarung“ (Anlage K 2; im Folgenden: TVV). Gegenstand des Vertrages war der Verkauf eines ideellen Miteigentumsanteils von 3,97 % an dem Grundstück der Frau für einen Kaufpreis von 100.000,- €.

Frau war in finanzielle Schwierigkeiten geraten und benötigte Liquidität.

Die Beklagte räumte Frau ein entgeltliches Nießbrauchsrecht an dem Kaufgegenstand ein. Nach der Teilverkaufsvereinbarung berechtigt der Nießbrauch den Teilverkäufer (also vorliegend Frau), die Immobilie ungeachtet des übertragenen Miteigentumsanteils ausschließlich zu besitzen und zu nutzen. Frau als Teilverkäuferin verpflichtete sich im Vertrag zur Zahlung eines monatlichen Entgelts („Nutzungsgebühr“).

Die Dauer des Nießbrauchsrechts ist in Ziff. III. 2. TVV geregelt:

„2. Dauer

2.1 Das Nießbrauchsrecht wird für unbestimmte Zeit bestellt und endet nach Maßgabe der Bestimmung der Ziff. 2.1.6. Es ist ferner auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch Eigenurkunde die Löschung des Nießbrauchsrechts beantragt. Der Notar ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Löschung aufgrund Eigenurkunde zu beantragen, wenn:

2.1.1 der Verkäufer verstirbt und dem Notar ein Sterbenachweis in grundbuchtauglicher Form vorliegt, oder

2.1.2 der Käufer dem Notar schriftlich versichert, dass der Verkäufer mit der Zahlung eines Betrages in Verzug ist, der insgesamt drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr entspricht und er dem Verkäufer nach Versicherung schriftlich eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist; oder

2.1.3 der Käufer dem Notar unter Vorlage der Abschrift einer notariellen Urkunde oder eines entsprechenden Grundbuchauszugs schriftlich versichert, dass der Verkäufer ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Käufers über das Grundstück oder seinen Miteigentumsanteil (vgl. Ziff. IV.3.4) verfügt und der Verkäufer den Verstoß nach Versicherung nicht innerhalb einer vom Käufer gesetzten Nachfrist von zehn (10) Bankarbeitstagen beseitigt hat; oder

2.1.4 der Käufer dem Notar unter Vorlage eines gerichtlichen/behördlichen Dokuments (z.B. Grundbuchauszug) oder Auszugs aus einem amtlichen geführten Portal schriftlich versichert, dass über das Vermögen des Verkäufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde oder gegen den Verkäufer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mit Forderungen von mindestens EUR 5.000 (in Worten: fünftausend) in dessen Miteigentumsanteil eingeleitet und nicht binnen zwei (2) Monaten nach Kenntniserlangung des Käufers von den Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wieder aufgehoben wurden; oder

2.1.5 der Käufer dem Notar unter Vorlage der Abschrift einer notariellen Urkunde schriftlich versichert, dass das Grundstück gemäß nachstehend Ziff. IV.4 verkauft und aufgelassen worden ist; und

in den Fällen des 2.1.2 bis 2.1.5 der Notar den Verkäufer per Einwurf-Einschreiben auf

die drohende Löschung des Nießbrauchsrechts und seine Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, der Verkäufer aber nicht binnen dreißig (30) Bankarbeitstagen nach Absendung der Mitteilung substantiiert darlegt, dass die Angaben des Käufers sachlich falsch sind und die Voraussetzungen für eine Löschung des Nießbrauchsrechts deshalb nach vorstehend 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 oder 2.1.5 nicht vorliegen.

2.1.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr besteht über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fort."

Die Beendigung des Nießbrauchsrechts löst eine Räumungsverpflichtung des Teilverkäufers aus (Ziffer III. 3. TVV).

In der Anlage III. 1.5 heißt es auszugsweise:

„Die Parteien stellen klar, dass die Nutzungsgebühr als dinglicher Inhalt des Nießbrauchsrechts vereinbart wird und mit der Bestellung des Nießbrauchsrechts einschließlich der Nutzungsgebühr zwischen den Parteien insbesondere kein Miet- oder Pachtverhältnis begründet werden soll. Die Vorschriften über die Miete der §§ 535 BGB ff., insbesondere über den Mietspiegel (§§ 558c, d BGB), und über die Pacht der §§ 581 ff. BGB finden insofern keine Anwendung."

In Ziff. IV. 4.1 TVV heißt es:

„4.1 Gemeinschaftlicher Verkauf des Grundstückes

4.1.1 Der Verkäufer beauftragt EVLH hiermit aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Zugangs der Ausübungserklärung bei EVLH gemäß nachstehend Ziff. IV.4.1.2, das Grundstück an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen und aufzulassen (nachfolgend der **‚Verkaufsauftrag'**). Der Verkäufer erteilt EVLH hierfür die über seinen Tod hinaus wirkende, nur aus wichtigem Grund widerrufliche Verkaufsvollmacht gemäß **Anlage IV.4.1.1**. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur Gebrauch gemacht werden, wenn und soweit die Voraussetzungen dieser Ziff. IV.4.1 Satz 1 erfüllt sind.

4.1.2 Der Verkäufer kann den Verkaufsauftrag schriftlich unter Verwendung des als **Anlage IV.4.1.2** im Entwurf beigefügten Schreibens (nachfolgend die **‚Ausübungserklärung'**) jederzeit ausüben. Zur Klarstellung: EVLH ist nicht dazu

berechtigt, den Verkauf des Grundstückes nach dieser Ziff. IV.4.1 ohne die Mitwirkung des Verkäufers auszulösen oder zu veranlassen.

4.1.3 Der Verkauf des Grundstückes hat im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4. bis II.7. zu erfolgen. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümervereinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Mindestkaufpreis für das Grundstück bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff.IV.6) für das Grundstück festgestellten Verkehrswert.

4.2 Verkauf des Grundstückes durch EVLH

Weiterhin beauftragt der Verkäufer EVLH hiermit aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Erlöschens des zugunsten des Verkäufers bestellten Nießbrauchsrechts gemäß vorstehend Ziff. III.2, das Grundstück an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen und aufzulassen. Der Verkäufer erteilt EVLH hierfür die über seinen Tod hinaus wirkende, nur aus wichtigem Grund widerrufliche Verkaufsvollmacht gemäß **Anlage IV.4.1.1**. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur Gebrauch gemacht werden, wenn und soweit die Voraussetzungen dieser Ziff. IV.4.2 Satz 1 erfüllt sind."

Ziffer IV 4.5 TVV lautet auszugsweise:

„EVLH ist berechtigt, ihren Teil des durch den Verkauf nach dieser Ziff. IV.4 erzielten Gesamtkaufpreises einzubehalten, der auf den Kaufgegenstand entfällt, mindestens aber den von ihm für den Kaufgegenstand nach vorstehend Ziff. II.2 gezahlten Kaufpreis (nachfolgend der **‚Mindestkaufpreis'**) zuzüglich einer Pauschale für die von ihm für den Erwerb des Kaufgegenstandes verauslagten Nebenkosten in Höhe von 15% (in Worten: fünfzehn von Hundert) des für den Kaufgegenstand gemäß vorstehend Ziff. II.2 gezahlten Kaufpreises (nachfolgend die **‚Nebenkostenpauschale'**).

Den auf den Miteigentumsteil des Verkäufers entfallenden Teil des Kaufpreises, ggf. abzüglich des Mindestkaufpreises und der Nebenkostenpauschale (nachfolgend der **‚Verkäuferanteil'**), hat EVLH nach Zahlungseingang an den Verkäufer bzw. seine Erben weiterzuleiten.

[...]"

Ziffer IV. 4.6 lautet auszugsweise:

„Abwicklungsvergütung

Zusätzlich zum Verkaufserlös (einschließlich der Nebenkostenpauschale) gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 erhält EVLH vom Verkäufer als Vergütung für die von EVLH während der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des entsprechenden Kaufvertrages erbrachten Leistungen eine einmalige Abwicklungsvergütung. Die Abwicklungsvergütung beträgt 4,5% (in Worten: vier Komma fünf von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von EVLH für den Verkauf des Grundstückes erzielten Gesamtkaufpreises (nachfolgend die **„Abwicklungsvergütung"**). EVLH ist berechtigt, die Abwicklungsvergütung von dem an den Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger bestimmten Verkäuferanteil abzuziehen. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

Beispiel:

[…]"

Der Teilverkäufer hat ein Rückkaufsrecht (Ziffer IV.5. TVV).

Ziffer IV. 5.1 lautet:

„EVLH bietet hiermit dem Verkäufer (oder im Fall des Ablebens des Verkäufers seinen Rechtsnachfolgern) unwiderruflich an, den Kaufgegenstand für den Fall eines nach den Bestimmungen dieser Vereinbarung zulässigen Verkaufs des Grundstückes gemäß vorstehend Ziff. IV.4 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu kaufen und zu übernehmen (nachfolgend das **‚Rückkaufrecht Verkäufer'**)."

Ziffer IV. 5.4 lautet:

„Üben der Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger das Rückkaufrecht Verkäufer ordnungsgemäß aus, sind die Parteien unverzüglich zum Abschluss eines entsprechenden unbedingten Grundstückskaufvertrages über den Kaufgegenstand im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4. bis II.7 verpflichtet. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümervereinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff. IV.6) auf den Kaufgegenstand entfallenden (anteiligen) Verkehrswert

des Grundstückes. Der Kaufpreis entspricht in jedem Fall aber mindestens dem von EVLH für den Kaufgegenstand insgesamt gezahlten Kaufpreis zuzüglich der Nebenkostenpauschale gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 und der Abwicklungsvergütung gemäß vorstehend Ziff. IV.4.6, und zwar auch dann, wenn der Sachverständige in seinem Gutachten zu einem geringeren Kaufpreis gelangt. Im Fall eines Rückkaufs nach dieser Ziff. IV.5 beträgt die Abwicklungsvergütung allerdings abweichend von vorstehend Ziff. IV.4.6 lediglich 3% (in Worten: drei von Hundert) — inkl. 19% Umsatzsteuer — des von dem Sachverständigen in seinem Gutachten festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes."

Ziffer IV. 5.5 lautet:

„Unbeschadet der vorstehenden Regelungen zum Rückkaufsrecht Verkäufer ist der Verkäufer für die Dauer des Nießbrauchsrechts jederzeit berechtigt, den Kaufgegenstand von EVLH zurückzukaufen und zu übernehmen (nachfolgend das **‚Jederzeitige Rückkaufrecht'**). Der Verkäufer kann das Jederzeitige Rückkaufrecht während der Dauer des Nießbrauchsrechts schriftlich mit einer Frist von einem (1) Monat zum Ende eines Kalendermonats ausüben. Vorstehend Ziff. IV.5.4 gilt für das Jederzeitige Rückkaufsrecht entsprechend."

Ziffer IV. 5.6 lautet:

„Das Rückkaufsrecht Verkäufer und das Jederzeitige Rückkaufsrecht stehen unter den auflösenden Bedingungen, dass

5.6.1 entweder über das Vermögen des Verkäufers das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist oder gegen den Verkäufer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen mit Forderungen von mindestens EUR 5.000,00 (in Worten: Euro fünftausend) in dessen Miteigentumsanteil eingeleitet und nicht binnen zwei (2) Monaten nach Kenntniserlangung des Käufers von den Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wieder aufgehoben wurden; oder

5.6.2 der Verkäufer sich mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber EVLH aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung im Gesamtwert von drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr in Verzug befindet und EVLH dem Verkäufer eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist."

In Ziff. II. 9.4 TVV ist die Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten geregelt.

Mit Schreiben vom 31.10.2024 mahnte der Kläger die Beklagte ab und forderte die Beklagte zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung auf (Anlage K 3).

Die Beklagte nahm durch ihre Bevollmächtigten mit Schreiben vom 29.11.2024 zu der Abmahnung Stellung (Anlage K 4). Eine Unterlassungserklärung gab die Beklagte nicht ab.

Mit Schreiben vom 09.12.2024 machte der Kläger einen Unterlassungsanspruch in Bezug auf eine weitere von der Beklagten verwendete Klausel geltend (Anlage K 5). Auf dieses Schreiben nahm die Beklagte durch ihre Bevollmächtigten mit Schreiben vom 17.12.2024 Stellung (Anlage K 6). Auch im Hinblick auf die weitere, vom Kläger monierte Klausel gab die Beklagte keine Unterlassungserklärung ab.

Der Kläger trägt vor, dass ihm gem. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 1 lit. g UKlaG i.V.m. §§ 491 ff., 512 BGB ein Unterlassungsanspruch gegen die Beklagte zustehe (Klageantrag zu I.). Die Beklagte verstoße mit dem Abschluss der Teilverkaufsvereinbarung gegen die §§ 491 ff. BGB. Es handele sich bei der streitgegenständlichen Teilverkaufsvereinbarung um einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag. Dass von den Vorschriften der §§ 491 bis 511, 514 und 515 BGB nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden dürfe, sichere § 512 S. 1 BGB ab. Mit der vorliegenden Vertragsgestaltung werde jedoch von diesem Regelungsinstitut abgewichen.

Die Bezeichnung des von der Beklagten als Teilkäuferin an den Teilverkäufer gezahlten Betrags als „Kaufpreis“ könne nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Beklagte den vereinbarten Geldbetrag von vornherein nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehend zur Verfügung stellen wolle. Verkauf und Übertragung des Miteigentumsanteils auf die Teilkäuferin hätten beim Teilverkauf von vornherein gerade keinen dauerhaften Bestand.

Die anteilige Übereignung der Immobilie an die Teilkäuferin stehe der Einordnung als Darlehen nicht entgegen. Sie komme funktional der Absicherung des an den Verbraucher gezahlten Darlehens gleich und stelle eine Art Sicherungsübereignung mit spezifisch ausgestaltetem Sicherungsvertrag dar, welche funktional der Bestellung eines Grundpfandrechts entspreche.

Bei einem Teilankauf von höchsten 50 Prozent drohe der Teilkäuferin auch bei sinkenden Grundstückspreisen regelmäßig kein Ausfall mit dem garantierten Mindestrückfluss.

Entgegen der Auffassung der Beklagten werde mit der in der streitgegenständlichen Teilverkaufsvereinbarung geregelten, vom Teilverkäufer zu zahlenden Nutzungsentschädigung tatsächlich die Pflicht des Teilverkäufers zur Zahlung von Zinsen für den ihm überlassenen Geldbetrag geregelt.

Unerheblich sei, ob die Beklagte mit der Regelung zur Zahlung der – nach Auffassung des Klägers als Kapitalverzinsung einzuordnenden – Nutzungsgebühr bezwecke, einen Teil ihrer Refinanzierungs- und Erwerbsnebenkosten zu decken. Dass sich die vom Teilverkäufer zu zahlende Nutzungsentschädigung an den Finanzierungskosten der Teilkäuferin orientiere, spreche gerade für eine Einordnung der Nutzungsentschädigung als Kapitalverzinsung. Kauftypisch wäre eine Bemessung der Nutzungsentschädigung nach dem (anteiligen) Nutzungswert der betreffenden Wohnimmobilie.

Von einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag sei bei der streitgegenständlichen Teilverkaufsvereinbarung deshalb auszugehen, weil in Ziffer II. 9.4 die grundpfandrechtliche Belastung des Grundstücks vorgesehen sei. Außerdem komme die anteilige Übereignung der Immobilie an die Beklagte funktional der Bestellung eines Grundpfandrechts zur Absicherung des an den Verbraucher gezahlten Darlehens gleich.

Letztlich könne es dahingestellt bleiben, ob vorliegend ein Immobiliar- oder ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag gegeben sei, da in beiden Fällen jedenfalls die §§ 491 ff. BGB zur Anwendung kämen.

Entgegen der Auffassung der Beklagten stelle die streitgegenständliche Teilverkaufsvereinbarung – sollte man sie nicht bereits unmittelbar als Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag einordnen wollen – jedenfalls ein Umgehungsgeschäft im Sinne von § 512 S. 2 BGB dar.

Mit der angegriffenen Vertragsgestaltung würden zwangsläufig verbraucherschützende Regelungen in den §§ 491 ff. BGB umgangen, wie zum Beispiel die Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß §§ 505a ff. BGB, zu den Kündigungsmöglichkeiten des Darlehensnehmers gemäß § 500 BGB sowie zur Angabe des effektiven Jahreszinses gemäß § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 § 6 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB, die sowohl für Allgemein- als auch für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge gälten. Daher sei es nur folgerichtig, dass das Klagebegehren auf die Unterlassung des Abschlusses eben dieser Vereinbarung gerichtet sei.

Indem die Beklagte ein sowohl seinem Sinn und Zweck als auch seinen konstitutiven Merkmalen nach als Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag einzuordnendes Rechtsgeschäft durch die streitgegenständliche Vertragsgestaltung in das Gewand einer aus einem Immobilienkaufvertrag über einen ideellen Miteigentumsanteil in Verbindung mit der Einräumung eines entgeltlichen Nießbrauchsrechts bestehenden Teilverkaufsvereinbarung kleide, verstoße sie – weil sie aufgrund der gewählten Vertragsgestaltung allein die Vorschriften über Kauf und Nießbrauch angewendet wissen

wolle – gegen die verbraucherschützenden Vorgaben der §§ 491 ff. BGB. Aus diesem Grund weiche die streitgegenständliche Vertragsgestaltung von den verbraucherschützenden Vorgaben der §§ 491 ff. BGB ab, d.h. sie verstoße nicht nur gegen ein einzelnes Verbraucherschutzgesetz, sondern gegen ein ganzes im BGB geregeltes Kapitel an Verbraucherschutzvorschriften.

Er, der Kläger, habe außerdem gegen die Beklagte Ansprüche auf Unterlassung gemäß §§ 1, 3 Abs. 1 Nr. 1, 4 UKlaG i.V.m. §§ 307 ff. BGB (Klageantrag zu II.).

- Die im Klageantrag zu II. 1. aufgeführte Klausel verstoße gegen §§ 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 491 Abs. 2 S. 2 Nr. 6 Alt. 2, Abs. 3 S. 4 BGB. Es werde von den wesentlichen Grundgedanken des § 491 Abs. 2 S. 2 Nr. 6 Alt. 2, Abs. 3 S. 4 BGB abgewichen. Bei den Regelungen in der Präambel handele es sich um AGB. Entgegen den Ausführungen der Beklagten werde mit der angegriffenen Regelung in der Präambel nicht lediglich im Sinne einer Vorbemerkung die Struktur der Teilverkaufsvereinbarung skizziert. Vielmehr werde aus Sicht betroffener Verbraucher bereits durch die streitgegenständlichen Regelungen in der Präambel der Inhalt der streitgegenständlichen Teilverkaufsvereinbarung in der Weise bestimmt, dass der Verbraucher seine Immobilie teilverkaufe und ihm im Gegenzug ein entgeltliches Nießbrauchsrecht eingeräumt werde.

- Die im Klageantrag zu II. 2. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sowie gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. § 399 BGB. Da es sich bei dem Kaufgegenstand um einen ideellen Miteigentumsanteil handele, der sich nicht konkret auf einen abgrenzbaren Teil der Immobilie beziehe, trete der Teilverkäufer mit der gegenständlichen Klausel sämtliche an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe des Kaufvertrages einzutragenden Belastungen bestehenden Rechte an die Teilkäuferin (die Beklagte) ab – und zwar mangels Bestimmtheit des Kaufgegenstandes in Bezug auf die gesamte Immobilie. In Anbetracht des Kaufes nur eines geringen Teils der Immobilie sei dies unangemessen für den Verbraucher. Jedenfalls nach der maßgeblichen kundenfeindlichsten Auslegung trete der Teilverkäufer in Bezug auf die gesamte Immobilie sämtliche Rechte an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe des Vertrags einzutragenden Belastungen, einschließlich etwaiger Rückgewähransprüche, an die Käuferin ab, obwohl die Käuferin prozentual nur einen (geringen) Teil der Immobilie erwerbe. Daran ändere auch die Formulierung „soweit diese den Kaufgegenstand betreffen“ am Ende der Klausel nichts, da es sich bei dem in Ziffer 2.1 der Präambel als

Kaufgegenstand bezeichneten ideellen Miteigentumsanteil nicht um einen konkret abgrenzbaren Teil der Immobilie handele. Ein etwaiges Sicherungsinteresse der Beklagten als Teilkäuferin könne nur im Hinblick auf den von ihr erworbenen Miteigentumsanteil bestehen. Dementsprechend möge gegebenenfalls eine Abtretung in Höhe des Miteigentumsanteils im Interesse der Teilkäuferin liegen. Jedenfalls verstoße die streitgegenständliche Klausel gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Darüber hinaus sei auch ein Verstoß gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 399 BGB gegeben. Die Klausel sei mit wesentlichen Grundgedanken des § 399 BGB (Ausschluss der Abtretung bei Inhaltsänderung oder Vereinbarung) nicht zu vereinbaren.

- Die im Klageantrag zu II. 3. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 557 ff. BGB. Die Klausel benachteilige die Vertragspartner der Beklagten unangemessen und sei daher gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Die unangemessene Benachteiligung ergebe sich daraus, dass die Klausel mit wesentlichen Grundgedanken der für Mieterhöhungen geltenden §§ 557 ff. BGB nicht zu vereinbaren sei.

- Die im Klageantrag zu II. 4. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 543 Abs. 2 BGB, 569 Abs. 3, 5 BGB, gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sowie gegen § 309 Nr. 2 BGB. Die Klausel sei mit wesentlichen Grundgedanken der §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, S. 2, 3, 569 Abs. 3, 5 BGB nicht zu vereinbaren. Die in den §§ 543, 569 BGB vorgesehenen Möglichkeiten, eine fristlose Kündigung auch nach Ablauf eines Zeitraums von 90 Bankarbeitstagen noch zu verhindern oder rückgängig zu machen, werde betroffenen Teilverkäufern durch die streitgegenständliche Regelung genommen. Auch sei die Klausel deshalb unangemessen benachteiligend, weil der Vertragspartner der Beklagten nach Beendigung des Nießbrauchsrechts noch zur Weiterzahlung der Nutzungsgebühr verpflichtet sei. Abgesehen davon hebele die Beklagte mit dieser Klausel die Pflicht zur Schadensminderung nach § 280 BGB aus. Wenn die Beklagte zu dem Zeitpunkt, zu dem das Nießbrauchsrecht ende, etwa kein Interesse daran habe, die Immobilie durch Gesamtverkauf zu verwerten, könne sie dies auf Kosten des weiter zur Zahlung der Nutzungsgebühr verpflichteten Teilverkäufers auf unbestimmte Zeit hinauszögern. Darüber hinaus verstoße die Klausel auch gegen § 309 Nr. 2 BGB. Das Fortbestehen der Leistungspflicht als solcher trotz bestehender Einrede sei ein Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts. Der Teilverkäufer müsse weiter leisten, ohne von der Beklagten dafür eine

Gegenleistung zu erhalten.

- Die im Klageantrag zu II. 5. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 3, 5, § 138 BGB. Es werde von den wesentlichen Grundgedanken der §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 3, 5 sowie des § 138 BGB abgewichen. Es werde die Zwangslage von Verbrauchern, vorliegend regelmäßig älteren Menschen, ausgebeutet, die in wirtschaftliche Bedrängnis geraten seien und die aufgrund ihres Alters keinen Kredit mehr erhielten. Und obschon die Beklagte einen durchsetzbaren Zahlungsanspruch habe, bereits völlig übersichert sei und bereits im Falle eines Zahlungsverzuges von drei Monaten dem Grundstückseigentümer sein Wohnrecht entziehe, lasse sie sich gleichwohl das Nutzungsentgelt weiterzahlen, könne sie das Grundstück gewinnbringend veräußern und lasse sich hierfür zudem noch bezahlen. Hierin liege ein rechts- bzw. sozialethisch missbilligenswertes Verhalten. Die in der streitgegenständlichen Klausel geregelte Räumungsverpflichtung im Fall des Erlöschens des Nießbrauchsrechts stelle auch insofern eine unangemessene Benachteiligung dar, als die Räumungsverpflichtung nicht etwa auf den Miteigentumsanteil der Beklagten begrenzt sei, sondern sich auf das gesamte Grundstück und damit auch den dem Teilverkäufer verbliebenen eigenen Miteigentumsanteil erstrecke.

- Die im Klageantrag zu II. 7. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1 S. 1, 2 BGB. Die unangemessene Benachteiligung ergebe sich daraus, dass der Vertragspartner der Beklagten, der bereits eine monatliche Nutzungsgebühr in nicht unerheblicher und steigender Höhe zahle, einer grundbuchlichen Belastung seines gesamten Grundstückes zustimme und sämtliche Lasten an dem Grundstück tragen solle, nun auch noch auf seine Kosten Versicherungsverträge schließen solle. Dies begründe ein erhebliches Ungleichgewicht zulasten des Vertragspartners der Beklagten. Darüber hinaus verstoße die Klausel auch gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

- Die im Klageantrag zu II. 8. aufgeführte Klausel benachteilige die Vertragspartner der Beklagten unangemessen und sei daher gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Es handele sich bei der Vereinbarung der Abwicklungsprämie um eine kontrollfähige Preisnebenabrede. Die Preisnebenabrede halte der Inhaltskontrolle nicht stand, da eine Abwicklungsvergütung von 4,5 % von dem durch den Verkauf des Grundstückes erzielten Gesamtkaufpreis – zumal noch neben der Nebenkostenpauschale in Höhe von 15 % – den Verbraucher unangemessen

benachteilige. Der Gesamtverkauf erfolge im eigenen Geschäftsinteresse der Beklagten. Die Beklagte wälze etwaige mit diesen, in ihrem eigenen Interesse erfolgenden Tätigkeiten verbundenen Kosten mit der streitgegenständlichen Klausel unzulässigerweise auf den Teilverkäufer ab.

- Die im Klageantrag zu II. 9. aufgeführte Klausel verstoße gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB. Auch diese Klausel regele die Abwicklungsvergütung zu Lasten des Vertragspartners der Beklagten, allerdings hier für den Fall des Rückkaufes. Auch dieser erfolge im eigenen Interesse der Beklagten.

- Die im Klageantrag zu II. 10. aufgeführte Klausel benachteilige die Vertragspartner der Beklagten unangemessen und sei daher gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Die Beklagte nehme ihren Vertragspartnern mit der streitgegenständlichen Regelung die Möglichkeit, trotz Zahlungsrückstands die Mittel für einen Rückkauf des an die Beklagte veräußerten Miteigentumsanteil aufzubringen und damit den Gesamtverkauf der eigenen, selbst bewohnten Immobilie zu verhindern.

- Die im Klageantrag zu II. 12. aufgeführte Klausel verstoße gegen §§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB, 309 Nr. 12 BGB. Vollständigkeitsklauseln, wie die hier streitbefangene Regelung, die eine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden aufstellten, seien unwirksam.

Der von dem Kläger geltend gemachte Zahlungsanspruch auf Erstattung der Abmahnkosten in Höhe von 260,00 € sei gem. § 5 UKlaG i.V.m. § 13 Abs. 3 UWG begründet (Klageantrag zu III). Hinsichtlich der Berechnung wird auf S. 35 f. der Klagschrift und auf S. 16 ff. des klägerischen Schriftsatzes vom 23.03.2026 Bezug genommen.

In der Klagebegründung heißt es, dass Gegenstand des Unterlassungsbegehrens gemäß § 1 UKlaG die im Klageantrag bezeichneten Regelungen seien. Soweit Textpassagen in diesen Regelungen in eckige Klammern gesetzt seien, erfolge die Wiedergabe ausschließlich zum besseren Verständnis des Inhalts der Regelung. Die Passagen seien hingegen nicht Gegenstand des Unterlassungsbegehrens nach § 1 UKlaG.

Der Kläger beantragt zuletzt, wie folgt zu tenorieren:

> I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, die Ordnungshaft zu vollziehen an ihren gesetzlichen Vertretern, zu unterlassen,

im Rahmen geschäftlicher Handlungen gegenüber Verbrauchern, die die Überlassung eines Geldbetrages begehren, eine Teilverkaufsvereinbarung zu schließen, mit der der Verbraucher oder die Verbraucherin einen ideellen Anteil an seinem/ihrem Grundstück verkauft und insoweit Miteigentum verschafft und ihm/ihr im Gegenzug ein entgeltliches Nießbrauchsrecht am Grundstück eingeräumt wird, wie im Fall der Frau und der Anlage K 2 geschehen.

II. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, die Ordnungshaft zu vollziehen an ihren gesetzlichen Vertretern, zu unterlassen,

in Bezug auf Verträge über den Teilkauf eines Grundstückes nachfolgende oder mit diesen inhaltsgleiche Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, ausgenommen gegenüber einer Person, die bei Abschluss des Vertrages in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer), zu verwenden sowie sich auf die Klauseln bei der Abwicklung derartiger Verträge zu berufen:

1. **I. Präambel**

2. Vertragsaufbau

2.1 Der Verkäufer beabsichtigt, an den Käufer einen ideellen Miteigentumsanteil von [397/10.000 (3,97%)] am Grundstück (nachfolgend der **„Kaufgegenstand“**) nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** zu verkaufen und aufzulassen und der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** von dem Verkäufer zu kaufen und zu übernehmen.

2.2 Der Verkäufer soll über den Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung hinaus zur alleinigen Nutzung des Grundstückes einschließlich des Kaufgegenstandes berechtigt sein. Hierfür beabsichtigen die Parteien, dem Verkäufer nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. III.** ein entgeltliches Nießbrauchsrecht einzuräumen.

2. **II. Kaufvertrag**

4. Rechtsmängel, Belastungen

4.3 [Der Käufer übernimmt alle grundbuchlichen Belastungen, an deren

Bestellung er mitwirkt, sowie die in vorstehend Ziff. I.1.2 aufgeführte Belastung in Abteilung II Lfd. Nr. 1 des Grundbuches.] Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer hiermit seine Rechte an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe dieses Kaufvertrages einzutragenden Belastungen, einschließlich etwaiger Rückgewähransprüche, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen.

3. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

1. Nießbrauch und Nutzungsgebühr

1.5 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzungsgebühr dem Anpassungsmechanismus gemäß **Anlage III.1.5** unterliegt, der von dem Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft (sog. 3-Monats-Euribor) bestimmt wird.

4. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

2. Dauer

2.1 Das Nießbrauchsrecht wird für unbestimmte Zeit bestellt und endet nach Maßgabe der Bestimmung der Ziff. 2.1.6. Es ist ferner auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch Eigenurkunde die Löschung des Nießbrauchsrechts beantragt. Der Notar ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Löschung aufgrund Eigenurkunde zu beantragen, wenn:

[…]

2.1.2 der Käufer dem Notar schriftlich versichert, dass der Verkäufer mit der Zahlung eines Betrages in Verzug ist, der insgesamt drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr entspricht und der dem Verkäufer nach Versicherung schriftlich eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist; oder

[…]

2.1.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr besteht über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fort.

5. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

3. Räumungsverpflichtung

3.1 Der Verkäufer verpflichtet sich aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts gemäß vorstehend Ziff. III.2.1 gegenüber dem dies annehmenden Käufer zur unverzüglichen vollständigen Räumung und Herausgabe des Grundstückes einschließlich des Bestandsgebäudes, wobei diese Räumungsverpflichtung nicht gegenüber Dritten gilt, mit denen der Verkäufer mit der Zustimmung des Käufers ein entsprechendes Miet- oder Pachtverhältnis begründet hat. Die Parteien stellen klar, dass die vom Verkäufer nach dieser Ziff. III.3 übernommene Räumungsverpflichtung nur den Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4 fördern und der Verkaufsvorbereitung dienen soll. [Der Käufer wird das Grundstück im Fall einer Räumung nicht beziehen oder sonst nutzen.]

6. **III. Bestellung eines Nießbrauchs**

5. Grundbucherklärungen

5.2 Zur Sicherung aller Ansprüche des Käufers auf Zahlung der Nutzungsgebühr in Höhe des Betrags gemäß vorstehend III.1.2 bestellt der Verkäufer zugunsten des Käufers eine Reallast an dem nicht mitverkauften Miteigentumsanteil im Grundbuch im Rang nach (i) den nach dem Kaufvertrag gemäß vorstehend Ziff. II.9.4 einzutragenden Grundpfandrechten und (ii) der Miteigentümervereinbarung gemäß nachstehend Ziff. IV.

Die Parteien sind über das Entstehen der Reallast einig. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung der Reallast mit dem vorstehenden Inhalt an der bedungenen, hilfsweise an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch zugunsten des Käufers.

7. **IV. Miteigentümervereinbarung**

2. Nutzung des Grundstückes, Lastentragung

2.2 Der Verkäufer hat das Grundstück ordnungsgemäß gegen die elementaren Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel auf seine Kosten zum gleitenden Neuwert zu versichern und insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung vorzuhalten. Der Käufer ist berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Versicherungsverträge zu verlangen, soweit

der Verkäufer seinen Verpflichtungen nach dieser Ziff. IV.2.2 nicht hinreichend nachkommt.

8. **IV. Miteigentümervereinbarung**

4. Verkauf des Grundstückes

4.6 Abwicklungsvergütung

Zusätzlich zum Verkaufserlös (einschließlich der Nebenkostenpauschale) gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 erhält EVLH vom Verkäufer als Vergütung für die von EVLH während der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des entsprechenden Kaufvertrages erbrachten Leistungen eine einmalige Abwicklungsvergütung. Die Abwicklungsvergütung beträgt 4,5% (in Worten: vier Komma fünf von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von EVLH für den Verkauf des Grundstückes erzielten Gesamtkaufpreises (nachfolgend die **„Abwicklungsvergütung“**). EVLH ist berechtigt, die Abwicklungsvergütung von dem an den Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger bestimmten Verkäuferanteil abzuziehen. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

[Beispiel: …]

9. **IV. Miteigentümervereinbarung**

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.4 Üben der Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger das Rückkaufrecht Verkäufer ordnungsgemäß aus, sind die Parteien unverzüglich zum Abschluss eines entsprechenden unbedingten Grundstückskaufvertrages über den Kaufgegenstand im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4 bis II.7 verpflichtet. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümervereinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff. IV.6) auf den Kaufgegenstand entfallenden (anteiligen) Verkehrswert des Grundstückes. Der Kaufpreis entspricht in jedem Fall aber mindestens dem von EVLH für den Kaufgegenstand insgesamt gezahlten Kaufpreis zuzüglich der Nebenkostenpauschale gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 und der Abwicklungsvergütung gemäß vorstehend Ziff. IV.4.6, und zwar auch dann, wenn

der Sachverständige in seinem Gutachten zu einem geringeren Kaufpreis gelangt. Im Fall eines Rückkaufs nach dieser Ziff. IV.5. beträgt die Abwicklungsvergütung allerdings abweichend von vorstehend Ziff. IV.4.6 lediglich 3% (in Worten: drei von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von dem Sachverständigen in seinem Gutachten festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

10. **IV. Miteigentümervereinbarung**

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.6 Das Rückkaufsrecht Verkäufer und das Jederzeitige Rückkaufsrecht stehen unter den auflösenden Bedingungen, dass

[5.6.1 …]

5.6.2 der Verkäufer sich mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber EVLH aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung im Gesamtwert von drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr in Verzug befindet und EVLH dem Verkäufer eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist.

11. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

1.1 Die Parteien werden den Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich behandeln. Gesetzliche oder behördliche Veröffentlichungspflichten bleiben unberührt.

12. **VI. Allgemeine Bestimmungen**

1.9 Diese Vereinbarung stellt die vollständige Übereinkunft der Parteien dar und gibt vollständig und exklusiv alle zwischen den Parteien vereinbarten Bedingungen bezüglich der in dieser Vereinbarung geregelten Gegenstände wieder und geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen (wie etwa Vertraulichkeitsvereinbarungen, Absichtserklärungen, Term-Sheets, Werbe- oder Präsentationsmaterialien), die bezüglich der geregelten Gegenstände bestehen oder vom Käufer zur Verfügung gestellt wurden, vor. Es bestehen keine Nebenvereinbarungen zu dieser Vereinbarung.

III. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 260,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte hat den Klageantrag zu II. 6. sowie den Klageantrag zu II. 11. anerkannt und

beantragt im Übrigen,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, dass wenn eine Zweckgesellschaft den ihr zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen ausgeschöpft habe, sie lediglich noch als Bestandshalterin agiere. Ihre Aufgabe beschränke sich dann darauf, erworbene Miteigentumsanteile zu halten und entsprechend den Teilverkaufsvereinbarungen zu verwalten. Weitere Teilverkaufvereinbarungen mit Neukunden schlössen dann nur noch andere Zweckgesellschaften, jeweils bis die einzelne Zweckgesellschaft den ihr jeweils zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen ausgeschöpft habe. Der ursprüngliche Finanzierungsrahmen der Beklagten sei mit Abschluss einer Teilverkaufsvereinbarung am 04.02.2021 ausgeschöpft gewesen. Weitere Teilverkaufsvereinbarungen mit Neukunden werde die Beklagte nicht mehr schließen. Die Teilverkaufsvereinbarung aus dem Jahr 2020 finde keine Verwendung mehr.

Ziffer III.3.2 TVV sei mittlerweile gegenstandslos, weil die Beklagte gegenüber sämtlichen Bestandskunden im Mai 2024 unwiderruflich darauf verzichtet habe, entsprechende Vollstreckungsmaßnahmen vorzunehmen.

Der Klageantrag zu I. sei schon deshalb abweisungsreif, weil er nicht auf eine hinreichend bestimmte und vollstreckungsfähige Unterlassung im Sinne von § 2 Abs. 1 UKlaG gerichtet sei. Der Kläger konkretisiere weder die Umstände der beanstandeten Zuwiderhandlung noch benenne er das sich daraus angeblich ergebende Unterlassungsgebot hinreichend konkret.

Der Klageantrag zu I. sei auch unbegründet. Dem Kläger stehe der geltend gemachte Anspruch aus §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 UKlaG nicht zu. Der Kläger lege sich schon nicht fest, gegen welches in den §§ 491 ff. BGB geregelte Verbraucherschutzgesetz die Beklagte konkret verstoßen haben solle. Aber ohnehin habe sie, die Beklagte, gegen keine verbraucherdarlehensrechtlichen Vorschriften der §§ 491 ff. BGB verstoßen. Denn die streitgegenständliche Teilverkaufsvereinbarung sei kein Darlehensvertrag (§ 488 i. V. m. § 491 BGB) und sie, die Beklagte, umgehe die §§ 491 ff. BGB auch nicht im Sinne von § 512 S. 2 BGB.

Die streitgegenständliche Teilverkaufsvereinbarung (Anlage K 2) erfülle keines der für einen Verbraucherdarlehensvertrag (§§ 488, 491 BGB) konstitutiven Merkmale. Es fehle an der begriffsnotwendigen Pflicht der Beklagten zur Belassung eines Geldbetrages und – spiegelbildlich – am Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung einer Darlehensvaluta. Daran

ändere auch die Vereinbarung zum Einbehalt eines „Mindestkaufpreises“ nichts. Die Teilverkaufsvereinbarung verpflichte den Teilverkäufer auch nicht zur Zahlung eines Zinses.

Das Risiko, dass sie, die Beklagte, bei einem Weiterverkauf den geregelten Mindestkaufpreis nicht erhalte, sei nicht nur theoretischer Natur. Insoweit verweist die Beklagte auf Beispiele defizitärer Geschäfte (durch einen starken Wertverlust der Immobilie).

Auch der Klageantrag zu II. sei unbegründet.

- Hinsichtlich des Antrags zu II. 1. stehe dem Kläger schon deshalb kein Anspruch gemäß §§ 1, 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4 UKlaG auf Unterlassung der Verwendung von Ziffer I.2.1 und Ziffer I.2.2 TVV zu, da es sich bei diesen Ziffern um Teile der Präambel und nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Selbst wenn Ziffer I.2.1 und Ziffer I.2.2 TVV als AGB zu qualifizieren wären und der Inhaltskontrolle unterlägen, hielten sie einer solchen stand. Denn durch den Verkauf eines ideellen Miteigentumsanteils an einem Grundstück unter Verwendung der streitgegenständlichen Teilverkaufsvereinbarung werde nicht von den Vorschriften des Verbraucherdarlehensrechts abgewichen.

- Die im Klageantrag zu II. 2 aufgeführte Klausel verstoße weder gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB noch gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. § 399 BGB. Zur Verschaffung lastenfreien Eigentums sei der Verkäufer schon nach dem Gesetz verpflichtet (§ 435 Satz 1 BGB). Es liege im berechtigten Interesse des Teilkäufers, seinen Miteigentumsanteil von einer neuen Belastung auszunehmen und deshalb in Höhe seines Miteigentumsanteils die Eigentümergrundschuld – oder den entsprechenden Rückgewähranspruch – im Wege der Abtretung vom Teilverkäufer zu erwerben.

- Die im Klageantrag zu II. 3. enthaltene Klausel verstoße nicht gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 557 ff. BGB. Das Wohnraummietrecht könne nicht als gesetzliches Leitbild der Inhaltskontrolle herangezogen werden. Es liege auch keine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des Nießbrauchs vor. Ungeachtet dessen benachteilige der Mechanismus zur Anpassung der Nutzungsgebühr den Teilverkäufer auch nicht unangemessen.

- Die im Klageantrag zu II. 4. aufgeführten Klauseln zur Beendigung des Nießbrauchsrechts bei einem qualifizierten Verzug verstießen nicht gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i. V. m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, S. 2 und 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1, Abs. 5 BGB. Das (Wohnraum-)Mietrecht tauge schon nicht als gesetzliches

Leitbild für die Inhaltskontrolle. Unabhängig davon wäre aber ohnehin keine für den Teilverkäufer nachteilige Abweichung von einem unterstellten Leitbild ersichtlich. Die in Ziffer III.2.1.6 S. 2 TVV geregelte Pflicht zur Weiterzahlung der Nutzungsgebühr nach Beendigung des Nießbrauchs verstoße weder gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB noch gegen § 309 Nr. 2 BGB. Sie, die Beklagte, habe an der Fortzahlung der Nutzungsgebühr bis zum Verkauf des Grundstücks ein berechtigtes Interesse, da der Teilverkauf vollständig durch ein Darlehen refinanziert werde. Umgekehrt sei der Teilverkäufer nicht schutzwürdig, weil er das Erlöschen des Nießbrauchsrechts aufgrund des erheblichen Zahlungsverzugs (Ziffer III.2.1.2 TVV) selbst zu verantworten habe.

- Die im Klageantrag zu II. 5. genannte Klausel zur Räumungspflicht verstoße weder gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB i. V. m. §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 3, Abs. 5 BGB noch gegen § 138 BGB. Die Räumungsverpflichtung komme nur dann zum Tragen, wenn das Nießbrauchsrecht des Teilverkäufers erloschen sei. Ein entsprechender Löschungsantrag des Notars setze gemäß Ziffer III.2.1 TVV einen Prüfungsprozess voraus, der den berechtigten Interessen des Teilverkäufers Rechnung trage. Da mit dem Erlöschen des Nießbrauchsrechts zugleich die in Ziffer IV.4.2 Satz 1 TVV geregelte aufschiebende Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) für den Auftrag des Teilverkäufers an den Teilkäufer eintrete, das Grundstück an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen und aufzulassen, habe die Räumungsverpflichtung allein den Zweck, den vom Teilverkäufer selbst beauftragten Verkauf des Grundstücks an Dritte zu ermöglichen. Ein vermeintlicher Verstoß gegen § 138 BGB sei schon kein tauglicher Prüfungsmaßstab für den vom Kläger geltend gemachten Anspruch nach § 1 UKlaG. Die Klausel verstoße auch nicht gegen § 138 BGB.

- Die im Klageantrag zu II. 7. genannte Klausel verstoße weder gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB noch gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Pflicht des Teilverkäufers gemäß Ziffer IV.2.2 TVV, das Grundstück ordnungsgemäß gegen die elementaren Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel auf seine Kosten zum gleitenden Neuwert zu versichern, benachteilige den Teilverkäufer nicht unangemessen. Die Versicherungspflicht sei Teil der gesetzlichen Pflichten des Nießbrauchers gemäß § 1045 BGB. Auch unter dem Aspekt des AGB-rechtlichen Transparenzgebots benachteilige Ziffer IV.2.2 TVV den Teilverkäufer nicht unangemessen. Ziffer IV.2.2 TVV sei für einen durchschnittlichen Teilverkäufer hinreichend klar und verständlich.

- Auch der Klageantrag zu II. 8. sei unbegründet. Die in Ziffer IV.4.6 TVV vereinbarte Abwicklungsvergütung sei weder nach § 307 Abs. 3 S. 1 BGB kontrollfähig, noch verstoße sie gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Abwicklungsvergütung sei Bestandteil der Hauptleistungsabrede. Sie weiche auch nicht vom dispositiven Recht ab. Selbst wenn man die Kontrollfähigkeit von Ziffer IV.4.6 TVV unterstellte, benachteiligte die Abwicklungsvergütung den Teilverkäufer nicht unangemessen. Sie, die Beklagte, erbringe verschiedene Leistungen im Rahmen der geschuldeten Geschäftsbesorgung (Verkauf an einen Dritten), u.a. im Zusammenhang mit dem Verkaufsgutachten, der Beauftragung des Maklers, der Verkaufsbeurkundung und einer etwaigen Erbenermittlung, und trage die Kosten des gemeinsamen Verkaufs.

- Auch soweit sich der Kläger im Klageantrag zu II. 9. gegen die Abwicklungsvergütung im Rückkaufsfall wende, griffen seine Einwendungen nicht durch. Die Beklagte verweist insoweit u.a. auf ihre Ausführungen zum Klageantrag zu II. 8. Auch insoweit erbringe sie, die Beklagte, verschiedene Leistungen, u.a. im Zusammenhang mit dem Verkaufsgutachten. Im Rahmen der Interessenabwägung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte dem Teilverkäufer das Rückkaufsrecht aus freien Stücken einräume, ohne dass ein gesetzliches Leitbild die Beklagte zur Gewährung eines solchen vertraglichen Rückkaufsrechts verpflichte.

- Der Klageantrag zu II. 10. sei ebenfalls unbegründet. Die in Ziffer IV.5.6.2 TVV vereinbarte auflösende Bedingung für das Rückkaufsrecht des Teilverkäufers verstoße nicht gegen § 307 Abs.1 S. 1 BGB i. V. m. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, S. 2 und 3, § 569 Abs. 3, Abs. 5 BGB.

- Auch der Klageantrag zu II.12. sei unbegründet. Die in Ziffer VI.1.9 TVV vereinbarte Vollständigkeitsklausel verstoße nicht gegen §§ 307 Abs. 1 S. 1, 309 Nr. 12 BGB.

Dem Kläger stehe schließlich auch kein Anspruch auf die geltend gemachte Abmahnkostenpauschale gemäß § 5 UKlaG i.V m. § 13 Abs. 3 UWG zu. Die Abmahnung sei nicht berechtigt im Sinne von § 13 Abs. 3 UWG, weil die vom Kläger geltend gemachten Unterlassungsansprüche nicht bestünden.

Mit Zustimmung der Parteien hat der Senat das schriftliche Verfahren gem. § 128 Abs. 2 ZPO angeordnet und hat zum Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht und bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können, den 13.07.2026 bestimmt.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 03.06.2026 Bezug genommen.

II.

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Hinsichtlich der Klageanträge zu II. 6. und II. 11. ergehen die Aussprüche zu I. 6. und I. 11. gemäß § 307 S. 1 ZPO.

1. Die Klage ist zulässig.

a. Der Senat ist gem. § 6 Abs. 1 UKlaG sachlich und örtlich zuständig. Die gewerbliche Niederlassung der Beklagten befindet sich in Hamburg.

b. Der Kläger ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 UKlaG klagebefugt.

c. Die Klageanträge sind hinreichend bestimmt. Nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO darf ein Unterlassungsantrag – und nach § 313 Abs. 1 Nr. 4 ZPO eine darauf beruhende Verurteilung – nicht derart undeutlich gefasst sein, dass der Streitgegenstand und der Umfang der Prüfungs- und Entscheidungsbefugnis des Gerichts nicht klar umrissen sind, der Beklagte sich deshalb nicht erschöpfend verteidigen kann und im Ergebnis dem Vollstreckungsgericht die Entscheidung darüber überlassen bleibt, was dem Beklagten verboten ist (vgl. BGH GRUR 2022, 1447 Rn. 12 – Servicepauschale). Eine hinreichende Bestimmtheit ist für gewöhnlich gegeben, wenn auf eine konkrete Verletzungshandlung Bezug genommen wird und der Klageantrag zumindest unter Heranziehung des Klagevortrags unzweideutig erkennen lässt, in welchen Merkmalen des angegriffenen Verhaltens die Grundlage und der Anknüpfungspunkt für den geltend gemachten Verstoß und damit das Unterlassungsgebot liegen sollen (BGH GRUR 2022, 1336 Rn. 12 – dortmund.de).

aa. Der Antrag zu I. ist in der zuletzt gestellten Fassung hinreichend bestimmt. Durch die Bezugnahme auf die konkrete Verletzungshandlung, die durch den Verweis auf den Vertragsschluss der Beklagten mit Frau und den dabei verwendeten Vertragstext (Anlage K 2) erfolgt, wird das angegriffene Verhalten hinreichend konkretisiert. Es ist nicht erforderlich, dass der Antrag bereits die Gründe enthält, warum die Klägerseite insoweit von einem Rechtsverstoß ausgeht. Diese Gründe - u.a. geht die Klägerseite von einem Verstoß gegen die nach §§ 505a ff. BGB bestehende Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit und von einem Verstoß gegen die nach § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 § 6 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB bestehende Pflicht zur Angabe eines effektiven Jahreszinses aus - ergeben sich hinreichend aus der Klagebegründung und würden sich im Fall einer

Verurteilung aus den Gründen des Urteils ergeben.

Hinreichend bestimmt ist entgegen der Auffassung der Beklagte auch die Formulierung „gegenüber Verbrauchern, die die Überlassung eines Geldbetrages begehren“. Aus der Bezugnahme auf den Fall der Frau und aus der Klagebegründung ergibt sich, dass es um den Abschluss einer Teilverkaufsvereinbarung mit Verbrauchern geht, die zur Erlangung liquider Mittel einen Teil ihres Grundstücks an die Beklagte veräußern.

bb. Auch der Antrag zu II. ist hinreichend bestimmt. Die Antragsfassung entspricht § 9 UKlaG. Die angegriffenen Klauseln sind im Antrag aufgeführt.

2. Die Klage ist teilweise begründet.

a. Der Antrag zu I. ist unbegründet. Dem Kläger steht insoweit kein Unterlassungsanspruch gem. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 1 lit. g UKlaG i.V.m. §§ 491 ff., 512 BGB zu.

aa. Die Regeln für Verbraucherdarlehensverträge (§§ 491 ff. BGB) stellen Normen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 lit. g UKlaG dar.

bb. Frau handelte als Verbraucherin. Die zwischen der Beklagten und Frau geschlossene Teilverkaufsvereinbarung bezog sich auf das von Frau privat zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhaus in Hamburg. Soweit die Beklagte in der Klagerwiderung vorgetragen hat, dass Frau zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unternehmerisch tätig gewesen sei, ist dem nicht zu entnehmen, dass die streitgegenständliche Immobilie der unternehmerischen Tätigkeit diente.

cc. Die Beklagte verstößt mit dem Abschluss des streitgegenständlichen Vertrags nicht gegen Regelungen des Verbraucherdarlehensvertragsrechts. Streitgegenständlich ist ein Vertrag, bei dem ein Teilverkauf einer Wohnimmobilie mit einem Nießbrauchsrecht und einer Nutzungsentschädigung kombiniert wird und außerdem ein Mindestbetrag vorgesehen ist, der dem Teilkäufer im Fall der Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten oder im Fall des Rückkaufs des Miteigentumsanteils durch den Teilverkäufer (= Verbraucher) zusteht.

Es handelt sich bei diesem Vertrag weder um einen Verbraucherdarlehensvertrag noch um eine anderweitige Gestaltung i.S.d. § 512 S. 2 BGB.

aaa. Der streitgegenständliche Vertrag ist nicht als Verbraucherdarlehensvertrag einzuordnen.

(1) Ob ein Vertrag über den Teilverkauf einer Wohnimmobilie im genannten Sinne einen Verbraucherdarlehensvertrag darstellt, ist in der Literatur umstritten. Während dies zum Teil

mit der Begründung bejaht wird, dass dasselbe wirtschaftliche Ergebnis wie bei einem Darlehensvertrag bezweckt werde und alle Merkmale eines Darlehens erfüllt seien (vgl. Artz/Gsell, NJW 2024, 785; Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien" (Anlage K 7); Artz in Bülow/Artz, Verbraucherkreditrecht, 11. Aufl., § 512 BGB Rn. 23; Möller in BeckOK BGB, 78. Ed., § 491 Rn. 94 und § 512 Rn. 7), verneinen andere die Anwendung der Regelungen für Verbraucherdarlehensverträge (Schmidt WM 2024, 2035; Grigoleit ZIP 2026, 257 (Anlage B1), Knops in BeckOGK, Stand 15.03.2026, § 491 BGB Rn. 186).

(2) Im vorliegend zu beurteilenden Fall erfüllt der streitgegenständliche Vertrag nicht die Voraussetzungen eines Verbraucherdarlehensvertrags.

(a) Verbraucherdarlehensverträge sind gem. § 491 Abs. 1 S. 2 BGB Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge. Die §§ 491 ff. BGB dienen der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL (RL 2014/17/EU) und der Verbraucherkredit-RL 2008 (RL 2008/48/EG). Die Wohnimmobilienkredit-RL stellt grundsätzlich eine Mindestharmonisierung dar (Art. 2; vgl. Micklitz/Rott in Ludwigs, EU-WirtschaftsR-HdB, 66. EL, Kap. 14 § 53 Rn. 77) und die Verbraucherkredit-RL 2008 begründet eine (grundsätzliche) Vollharmonisierung (Micklitz/Rott in Ludwigs, EU-WirtschaftsR-HdB, 66. EL, Kap. 14 § 53 Rn. 421). Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2225 über Verbraucherkreditverträge und zur Regelung der Förderung klimaneutraler Mobilität vom 12.05.2026 tritt mit Ausnahme der in Art. 16 Abs. 2 genannten Vorschriften erst am 20.11.2026 in Kraft (mit Wirkung zu diesem Datum wird gem. Art. 47 der Richtlinie (EU) 2023/2225 die RL 2008/48/EG aufgehoben).

(b) Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind gem. § 491 Abs. 2 S. 1 BGB entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer. Gern. § 491 Abs. 2 S. 2 Nr. 6 BGB sind keine Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge Verträge, bei denen es sich um Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge oder Immobilienverzehrkreditverträge gemäß Absatz 3 handelt.

(c) Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind gem. § 491 Abs. 3 S. 1 BGB entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder

2. für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an

bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Keine Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind gem. § 491 Abs. 3 S. 4 BGB Immobilienverzehrkreditverträge, bei denen der Kreditgeber

1. pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kreditauszahlung vornimmt und im Gegenzug nur einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt und

2. erst nach dem Tod des Verbrauchers eine Rückzahlung fordert, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Vertrag zu kündigen.

(d) Der streitgegenständliche Vertrag ist vorliegend nicht als entgeltlicher Darlehensvertrag einzuordnen. Die Einordnung als Darlehensvertrag richtet sich auch im Fall des § 491 BGB nach § 488 Abs. 1 BGB (vgl. Weidenkaff in Grüneberg, BGB, 85. Aufl., § 491 Rn. 1; Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., § 491 Rn. 35). § 488 Abs. 1 BGB lautet:

„Durch den Darlehensvertrag wird der Darlehensgeber verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen."

Die vertragstypischen Pflichten bei einem Darlehensvertrag sind hiernach die zeitweilige Überlassung eines Geldbetrages durch den Darlehensgeber und die Rückzahlungspflicht durch den Darlehensnehmer (vgl. K.P. Berger in MüKoBGB, 9. Aufl., § 488 Rn. 8; Binder in BeckOGK, Stand 01.10.2025, § 488 BGB Rn. 2). Auch wenn der Darlehensgeber seine Pflicht durch Hingabe des Geldbetrages an einen Dritten erfüllt hat, trifft die Pflicht zur Rückzahlung den Darlehensnehmer als Partei des Darlehensvertrages (vgl. K.P. Berger in MüKoBGB, 9. Aufl., § 488 Rn. 44). Kein zwingendes Tatbestandsmerkmal des § 488 Abs. 1 BGB ist die Entgeltlichkeit (s. § 514 BGB), wenngleich Darlehensgeschäfte üblicherweise entgeltlich (verzinslich) abgeschlossen werden (vgl. Binder in BeckOGK, Stand 01.10.2025, § 488 BGB Rn. 2). Allerdings setzt § 491 BGB die Entgeltlichkeit voraus.

Vorliegend findet keine nur zeitweilige Überlassung eines Geldbetrags statt. Auch handelt es sich bei der nach dem Vertrag geschuldeten Nutzungsgebühr nicht um ein Entgelt für die Überlassung eines Geldbetrags.

(aa) Bei dem Verkauf des ideellen Miteigentumsanteils kommt es zu einer Zahlung des

Kaufpreises an den Teilverkäufer (= den Verbraucher). Dafür erlangt der Teilkäufer (= die Beklagte) den ideellen Miteigentumsanteil. Die Kaufpreiszahlung ist somit eine Gegenleistung für die Übereignung des Miteigentumsanteils. Dass zugleich dem Teilverkäufer ein jederzeitiges Rückkaufsrecht eingeräumt wird und außerdem vereinbart wird, unter welchen Voraussetzungen ein Verkauf des gesamten Grundstücks an einen Dritten stattfindet (u.a. Tod des Teilverkäufers), stellt keine Pflicht zur Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises dar. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Anteil des Teilkäufers (= der Beklagten) am Verkaufserlös mindestens dem gezahlten Kaufpreis zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 15 % entspricht. Damit versucht zwar die Beklagte zu erreichen, dass sie beim Rückkauf oder Weiterverkauf jedenfalls den Betrag erhält, den sie als Kaufpreis eingesetzt hat. Es gibt aber Fälle, in denen der Preis für den Weiterverkauf die Mindestsumme nicht erreicht (etwa bei einem Wertverfall aufgrund des Eintretens nicht versicherter Schäden). Unabhängig davon, ob dies eher selten der Fall ist, ist eine Regelung, mit der die Beklagte versucht, Verluste beim Rückkauf oder Weiterverkauf möglichst auszuschließen, nicht mit einer Rückzahlungspflicht gleichzusetzen. Beim Darlehensvertrag entsteht die Rückzahlungspflicht bereits mit Vertragsschluss. Vorliegend erhält die Beklagte einen Anspruch auf den Rückkaufspreis bzw. einen Teil des Weiterverkaufserlöses erst im Fall des Rückkaufs bzw. Weiterverkaufs. Auch erfolgt bei einem Verkauf des Grundstücks an einen Dritten die Zahlung des auf den Teilkäufer (= die Beklagte) entfallenden Teils grundsätzlich aus dem Vermögen des Drittkäufers und nicht aus dem Vermögen des (ursprünglichen) Teilverkäufers. Nur soweit der Verkaufserlös nicht ausreicht, um den Mindestbetrag (in Höhe des ursprünglichen Kaufpreises zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 15 %) zu decken, ist die Beklagte berechtigt, aus dem bei einer rein am Verhältnis der Miteigentumsanteile orientierten Aufteilung eigentlich dem Teilverkäufer (= Verbraucher) zustehenden Verkaufserlös einen Teil einzubehalten.

Entgegen der Ansicht der Klägerseite ist der Teilverkauf auch nicht als eine Art Sicherungsübereignung einzuordnen. Es besteht keine Rückzahlungspflicht, die abzusichern wäre.

(bb) Auch stellt die „Nutzungsgebühr“ kein Entgelt für die Überlassung eines Geldbetrags dar, sondern ist die Gegenleistung für das am übertragenen Miteigentumsanteil eingeräumte Nießbrauchsrecht.

Der Nießbrauch ist eine abstrakte dingliche Belastung eines Grundstücks. Etwaige Zahlungspflichten können deswegen nicht zum Rechtsinhalt eines Nießbrauchs gemacht

werden. Allerdings können die Beteiligten in der zugrunde liegenden Bestellungsabrede dem Nießbraucher diverse Pflichten auferlegen, die allerdings nur schuldrechtlich wirken. Dazu gehört auch eine etwaige Entgeltpflicht (vgl. Reischl in BeckOK BGB, 78. Ed., § 1030 Rn. 35). Die Gegenleistung für die Bestellung des Rechts kann auch ein laufendes, nach bestimmten Zeitabschnitten zu entrichtendes Entgelt sein (vgl. BGH NJW 2022, 2394 Rn. 11, 16 ff.). Dabei kann die Nichtzahlung eines Entgelts als auflösende Bedingung vereinbart werden (vgl. BGH NJW 2022, 2394 Rn. 7; Pohlmann in MüKoBGB, 10. Aufl., § 1030 Rn. 143 f.).

Dass die Höhe der Nutzungsgebühr an den Finanzierungskosten des Teilkäufers (= der Beklagten) orientiert ist, führt nicht zu einer anderen Betrachtung. Zu berücksichtigen ist zwar, dass die Nutzungsgebühr auch nach Beendigung des Nießbrauchs noch bis zum Verkauf des Grundstücks zu zahlen ist. Unabhängig davon, ob diese Regelung dem AGB-Recht entspricht (s.u.), ändert sie nichts daran, dass die Zahlung der Nutzungsgebühr im Grundsatz die Gegenleistung für die Gewährung des Nießbrauchsrechts ist.

(cc) Da bereits kein entgeltlicher Darlehensvertrag vorliegt, kann offenbleiben, ob mit Blick auf die Regelungen in Ziff. II. 9.4. und Ziff. III. 5. 2. eine Besicherung i.S.d. § 491 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB vorliegt.

bbb. Es liegt auch kein Umgehungsgeschäft i.S.d. § 512 S. 2 BGB vor.

Mit dem in § 512 S. 2 BGB normierten Umgehungsverbot kommt der deutsche Gesetzgeber den Vorgaben des Art. 22 Abs. 3 der Verbraucherkredit-RL 2008 (RL 2008/48/EG) nach („Die Mitgliedstaaten stellen ferner sicher, dass die Vorschriften, die sie gemäß dieser Richtlinie verabschieden, nicht durch eine besondere Gestaltung der Verträge umgangen werden können, insbesondere durch die Einbeziehung der Inanspruchnahme von Kreditbeträgen oder von Kreditverträgen, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, in Kreditverträge, deren Eigenart oder Zweck es erlauben würde, sie ihrer Anwendung zu entziehen."). Ein Umgehungstatbestand liegt vor, wenn die vertragliche Beziehung zwischen den Parteien so gestaltet wird, dass die §§ 491–511, 514 und 515 BGB nach dem durch Auslegung ermittelten Normgehalt ganz oder teilweise keine Anwendung finden, obwohl sie nach ihrem Schutzzweck eingreifen müssten. Eine entsprechende subjektive Umgehungsabsicht ist nicht erforderlich (vgl. Möller in BeckOK BGB, 78. Ed., § 512 Rn. 6). Eine Umgehung ist anzunehmen, wenn die gewählte Gestaltung dazu dient, die Anwendung der §§ 491 ff. BGB entgegen dem mit diesen Normen bezweckten Verbraucherschutz auszuschließen oder einzuschränken (vgl. Haertlein/Schultheiß in BeckOGK, Stand 15.06.2026, § 512 BGB Rn. 18). Eine

Tatbestandsvermeidung liegt vor, wenn die Parteien ein Vertragswerk schaffen, das scheinbar nicht in den sachlichen Anwendungsbereich iSv §§ 491, 506, 510, 514, 515 BGB fällt, aber bei wirtschaftlicher Betrachtung einem Verbraucherkreditvertrag, einem Zahlungsaufschub, einer sonstigen Finanzierungshilfe oder einem Ratenlieferungsvertrag gleichsteht (vgl. Möller in BeckOK BGB, 78. Ed., § 512 Rn. 7). Bei § 512 S. 2 BGB handelt es sich um eine kodifizierte Analogie (vgl. Haertlein/Schultheiß in BeckOGK, Stand 15.06.2026, § 512 BGB Rn. 19.1; Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., § 512 Rn. 8; Krämer in NK-BGB, 4. Aufl., § 512 Rn. 6). Voraussetzung ist daher eine planwidrige Gesetzeslücke (vgl. Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., § 512 Rn. 9; Schmidt WM 2024, 2035, 2041).

In der Literatur wird teilweise davon ausgegangen, dass es sich bei Verträgen über den Teilverkauf einer Wohnimmobilie der streitgegenständlichen Art um eine objektive Umgehung des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertragsrechts handele. Das Geschäftsmodell des Wohnimmobilien-Teilverkaufs beruhe nicht zuletzt darauf, dass § 505b Abs. 2 BGB und § 4 Abs. 2 ImmoKWPLV sowie § 18a KWG der Vergabe eines grundpfandrechtlich besicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehens an ältere Grundeigentümer entgegenzustehen drohten, deren Einkommensprognose lebensaltersbedingt unzureichend ausfalle (Haertlein/Schultheiß in BeckOGK, Stand 15.06.2026, § 512 BGB Rn. 26).

Nach Auffassung des Senats ist der vorliegende Vertrag nicht als Umgehung i.S.d. § 512 S. 2 BGB anzusehen.

(1) Es fehlt für die Anwendung des § 512 S. 2 BGB, der, wie ausgeführt, eine kodifizierte Analogie darstellt, bereits an einer planwidrigen Regelungslücke. Eine solche liegt vor, wenn der zu beurteilende Sachverhalt nach Sinn und Zweck der betreffenden Schutznorm zwar von ihr erfasst sein sollte, aufgrund ihres engen Wortlauts aber trotz teleologischer, am Gesetzeszweck orientierter Auslegung nicht darunter subsumiert werden kann, ohne dass dem eine bewusste Entscheidung des Gesetzgebers zugrunde liegt (vgl. Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., § 512 Rn. 9; Schmidt WM 2024, 2035, 2041).

Dass mit Wohnimmobilien-Teilverkauf-Verträgen vergleichbare Geschäftsmodelle zum Zeitpunkt des Erlasses der Wohnimmobilienkredit-RL (RL 2014/17/EU) und deren Umsetzung bereits bekannt waren, diese aber gleichwohl nicht dem Verbraucherkreditrecht unterworfen werden sollten, zeigt Erwägungsgrund 16 der Wohnimmobilienkredit-RL.

Dieser lautet:

> „Diese Richtlinie sollte nicht für bestimmte Kreditverträge gelten, bei denen der

> Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen oder andere Formen der Kredittilgung im Gegenzug für einen Betrag aus dem Verkaufserlös einer Immobilie leistet, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht, wie Immobilienverzehrprodukte oder vergleichbare Spezialprodukte. Derartige Kreditverträge weisen spezifische Besonderheiten auf, die außerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie liegen. So ist beispielsweise eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den Verbraucher, und nicht umgekehrt, geleistet werden. Für ein solches Geschäft wären unter anderem grundlegend unterschiedliche vorvertragliche Informationen erforderlich. Außerdem gehen andere Produkte im Bereich der Immobilienverrentung wie z. B. „Home Reversion", die vergleichbaren Zwecken dienen wie Umkehrhypotheken oder Leibrenten, nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher und würden daher außerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie liegen."

Von dem Begriff „Home Reversion" werden auch Vertragsgestaltungen wie die streitgegenständliche erfasst. So lautet etwa die englische Fassung einer Mitteilung des BaFIN zum Thema „Teilverkauf Ihrer Immobilie – wo stecken die Risiken?": „Partial home reversion – what are the risks?" (vgl. Schmidt WM 2024, 2035, 2039). Teilweise gibt es „Home Reversion"-Modelle, bei denen dem Teilverkäufer lebzeitig keine oder nur symbolische monatliche Zahlungen abverlangt werden (vgl. Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien" (Anlage K 7), S. 35, in Bezug auf Modelle in Großbritannien). Ungeachtet dessen zeigt die Verwendung des Schlagworts „Home Reversion" in der Richtlinie, dass der Europäische Gesetzgeber bereits Vertragsgestaltungen im Blick hatte, bei denen ein (Teil-)Verkauf einer Wohnimmobilie mit einem Nutzungsrecht kombiniert wird, um den Eigentümern Liquidität zu verschaffen, ohne dass diese aus ihrer Wohnimmobilie ausziehen müssen. Mangels Bereitstellung eines Kredits sollen nach dem genannten Erwägungsgrund solche Modelle nicht in den Geltungsbereich der Richtlinie fallen.

Da die Richtlinie nur auf eine Mindestharmonisierung abzielt, sind weitergehende deutsche Regelungen zwar nicht ausgeschlossen. Ohne ausdrückliche Regelungen (vgl. §§ 514 f. BGB) oder sonstige entgegenstehende Anhaltspunkte ist aber davon auszugehen, dass der deutsche Gesetzgeber nur die Richtlinie umsetzen wollte und daher bewusst nur solche Vertragsmodelle unter die Regelungen für Verbraucher-Darlehensverträge fallen lassen wollte, die von der Richtlinie erfasst sind. Allein daraus, dass der deutsche Gesetzgeber Vertragsmodelle wie das vorliegende nicht ausdrücklich – wie den Immobilienverzehrkredit

gem. § 491 Abs. 3 S. 4 BGB – aus dem Anwendungsbereich der für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge geltenden Regelungen herausgenommen hat, folgt nicht der Gegenschluss, dass das vorliegende Vertragsmodell nach dem Willen des deutschen Gesetzgebers von den §§ 491 ff. BGB erfasst sein sollte (so aber Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien" (Anlage K 7), S. 34 ff.). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der §§ 491 ff. BGB ist weiterhin, dass die Voraussetzungen eines entgeltlichen Darlehensvertrags vorliegen, woran es vorliegend, wie ausgeführt, fehlt. Auch daraus, dass der deutsche Gesetzgeber in § 491 Abs. 3 S. 4 Nr. 1 BGB in Ergänzung zum Richtlinientext ein „nur" eingefügt hat („[...] und im Gegenzug nur einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält [...]"), kann nicht geschlossen werden, dass der deutsche Gesetzgeber die Ausnahme enger fassen wollte als der Europäische Gesetzgeber. Die Umsetzung von Art. 3 Abs. 2 lit. a Wohnimmobilienkredit-RL 2014/17/EU erfolgte durch das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom 06.06.2017 (BGBl. I 2017 S. 1495). Im Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften aus 2016 war diese Ausnahme noch nicht aufgenommen worden. In der Gesetzesbegründung hierzu hieß es in Bezug auf Immobilienverzehrkredite, dass dieser Vertragstypus in Deutschland wenig verbreitet sei und in der Sache auch keiner spezifischen Regelung bedürfe. Ein besonderes Schutzbedürfnis des Verbrauchers bestehe nicht (BT-Drs. 18/5922, S. 78). In der Gesetzesbegründung zum Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom 06.06.2017 heißt es in Bezug auf die Änderung des § 491 Abs. 3 BGB, dass diese Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL diene und klarstellenden Charakter habe (BR-Drs. 815/16, S. 38 f.; BT-Drs. 18/10935, S. 38 f.).

Zu berücksichtigen ist zwar auch, dass der deutsche Gesetzgeber den in Art. 3 Abs. 2 lit. a Wohnimmobilienkredit-RL 2014/17/EU eröffneten Spielraum („[...] wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere von den Mitgliedstaaten festgelegte Ereignisse eintreten [...]") dahingehend ausgefüllt hat, dass es in § 491 Abs. 3 S. 4 Nr. 2 BGB heißt, dass unter die Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge nicht Immobilienverzehrkreditverträge fallen, bei denen der Kreditgeber erst nach dem Tod des Verbrauchers eine Rückzahlung fordert. Aber auch hieraus lässt sich nicht darauf schließen, dass Immobilien(teil)verkäufe, bei denen der Verkäufer vor seinem Tod Zahlungen an den Käufer leistet (wie vorliegend als Gegenleistung für die Gewährung des Nießbrauchsrechts), als Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge anzusehen sind.

Einzubeziehen ist auch, dass es in der Gesetzesbegründung zum Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz heißt, dass der Richtliniengeber bei der von ihm vorgenommenen Definition des Immobilienverzehrkredits von einer allein auf die Wohnimmobilie beschränkten Haftung ausgehe und dass dann, wenn diese Beschränkung nicht gegeben sei, bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen der Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eröffnet sein und ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen vorliegen könne (BR-Drs. 815/16, S. 39, BT-Drs. 18/10935, S. 39). Durch den Zusatz „bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen“ wird in der Gesetzesbegründung klargestellt, dass die übrigen Voraussetzungen eines Darlehensvertrags vorliegen müssen, was im vorliegenden Fall, wie ausgeführt, nicht gegeben ist. Dies wird deutlich in dem folgenden Absatz in der Gesetzesbegründung:

> „Eine Anpassung an die Terminologie des deutschen Darlehensrechts erfolgt im Rahmen des § 491 Absatz 3 Satz 4 BGB bewusst nicht. Die Frage, ob ein Darlehensvertrag vorliegt, bestimmt sich allein danach, ob die Parteien Leistungspflichten nach § 488 BGB vereinbart haben. Durch die Neuregelung zu Immobilienverzehrkreditverträgen mit deren atypischen Leistungspflichten soll der Begriff des Darlehens nicht erweitert werden“ (BR-Drs. 815/16, S. 39, BT-Drs. 18/10935, S. 39).

Die Begründung zeigt, dass dem deutschen Gesetzgeber bewusst war, dass es auch Modelle geben kann, bei denen der Bewohner der Immobilie schon zu Lebzeiten Zahlungen leisten muss, die Haftung also nicht auf die Immobilie beschränkt ist. Er hat dies aber bewusst nicht zum Anlass genommen, den Anwendungsbereich des Darlehensrechts zu erweitern.

(2) Außerdem ist die streitgegenständliche Vertragsgestaltung auch nicht vom Schutzzweck der §§ 491 ff. BGB erfasst. Zwar geht es bei wirtschaftlicher Betrachtung darum, dass dem Teilverkäufer (= dem Verbraucher) zu seinen Lebzeiten ein Geldbetrag zur Verfügung steht. Auch soll der Teilkäufer (= die Beklagte) nach der Vertragsgestaltung nicht dauerhaft Eigentümer bleiben, sondern es ist von vornherein vorgesehen, dass spätestens nach dem Tod des Teilverkäufers ein Verkauf des Grundstücks an einen Dritten oder – bei Ausübung der Option – ein Rückkauf des Miteigentumanteils stattfindet. Auch zahlt der Teilverkäufer (= der Verbraucher) monatlich eine Nutzungsgebühr, die zudem der Höhe nach an den Finanzierungskosten des Teilkäufers orientiert ist.

Dennoch unterscheidet sich die Vertragsgestaltung in erheblicher Weise von einem Darlehensvertrag. Der Teilverkäufer erhält das ihm zur Verfügung gestellte Geld nicht (nur)

zeitweilig, sondern als Gegenleistung für den Teilverkauf seiner Immobilie. Außerdem ist, wie ausgeführt, die Nutzungsgebühr als Gegenleistung für die Gewährung eines Nießbrauchsrechts zu zahlen.

Zu berücksichtigen ist zwar, dass auch beim streitgegenständlichen Vertrag die Gefahr besteht, dass sich der Teilverkäufer hinsichtlich der vereinbarten Nutzungsgebühr finanziell übernimmt. Kann er die Gebühr nicht zahlen, droht – wenn er sich im Gesamtwert von drei Monatsraten der Nutzungsgebühr in Verzug befindet und ihm erfolglos eine Nachfrist von neunzig Bankarbeitstagen gesetzt wurde – der Verkauf des Grundstücks und die Pflicht zur Räumung. Dies rechtfertigt es aber nach Auffassung des Senats im Ergebnis nicht, die Regelungen der §§ 491 ff. BGB analog anzuwenden.

(a) Gem. § 491a Abs. 1 BGB ist der Darlehensgeber verpflichtet, den Darlehensnehmer nach Maßgabe des Artikels 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu informieren. Gem. Art. 247 § 1 Abs. 2 S. 2 EGBGB muss der Darlehensgeber das entsprechend ausgefüllte Europäische Standardisierte Merkblatt gemäß dem Muster in Anlage 6 (ESIS-Merkblatt) verwenden. Dieses ist aber auf ein Darlehen und nicht auf die vorliegende Vertragsgestaltung zugeschnitten.

(b) Gem. § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 § 6 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB ist im Vertrag der effektive Jahreszins anzugeben. Fehlt diese Angabe, ermäßigt sich gem. § 494 Abs. 2 S. 2 BGB der dem Verbraucherdarlehensvertrag zugrunde gelegte Sollzinssatz auf den gesetzlichen Zinssatz (dh auf 4 % (§ 246 BGB); Möller in BeckOK BGB, 78. Ed., § 494 Rn. 15). Wie Erwägungsgrund 43 RL 2008/48/EG und Erwägungsgrund 49 RL 2014/17/EU zeigen, soll diese Angabe dem Verbraucher nicht nur die jährliche Gesamtbelastung aus der Darlehensaufnahme vor Augen führen, sondern es ihm auch ermöglichen, europaweit in einen aussagekräftigen Preisvergleich mit den Angeboten anderer Kreditinstitute einzutreten (vgl. Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., Art. 247 EGBGB § 3 Rn. 5). Der effektive Jahreszins umfasst neben dem Sollzins (Nominalzins) auch Nebenkosten wie Bearbeitungsgebühren. Zwar fallen auch beim streitgegenständlichen Vertrag Nebenkosten wie die Nebenkostenpauschale von 15 %, die beim Verkauf des Grundstücks an einen Dritten oder beim Rückkauf zu zahlen ist, und die Abwicklungsvergütung von 4,5 % (beim Verkauf an einen Dritten) bzw. 3 % (beim Rückkauf) an. Die Nutzungsgebühr stellt aber, wie ausgeführt, keinen Zins dar, sondern eine Gegenleistung für die Gewährung des Nießbrauchsrechts. Außerdem steht das Datum, zu dem der Verkauf an einen Dritten oder der Rückkauf stattfindet, nicht fest, sodass es an einer festen Laufzeit fehlt, auf die die Nebenkosten umgerechnet werden können. § 16 Abs.

2 PAngV lautet: „Der effektive Jahreszins ist mit der in der Anlage angegebenen mathematischen Formel und nach den in der Anlage zugrunde gelegten Vorgehensweisen zu berechnen. Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird von der Annahme ausgegangen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Darlehensgeber und Verbraucher ihren Verpflichtungen zu den im Verbraucherdarlehensvertrag niedergelegten Bedingungen und Terminen nachkommen." In der in Bezug genommenen Anlage heißt es „Bei einem unbefristeten Verbraucherdarlehensvertrag, der weder eine Überziehungsmöglichkeit noch ein Überbrückungsdarlehen beinhaltet, wird angenommen, dass aa) das Verbraucherdarlehen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen für einen Zeitraum von 20 Jahren ab der ersten Inanspruchnahme gewährt wird und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind; bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind oder bei denen das Verbraucherdarlehen im Rahmen von Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten in Anspruch genommen wird, dieser Zeitraum ein Jahr beträgt und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind [...]". Diese Regelungen werden dem streitgegenständlichen Vertragsmodell, bei dem grundsätzlich erst nach dem Tod der Verkauf des Grundstücks an einen Dritten oder der Rückkauf (seitens der Erben) stattfindet, nicht gerecht. Außerdem steht bei Vertragsschluss zwar die Höhe der Nebenkostenpauschale (15 % des für den Kaufgegenstand gezahlten Kaufpreises), nicht jedoch die bezifferungsfähige Höhe der Abwicklungsvergütung fest, die beim Verkauf an einen Dritten 4,5 % des erzielten Gesamtkaufpreises und im Fall des Rückkaufs 3 % des zu dem betreffenden Zeitpunkt von einem Sachverständigen festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks beträgt.

(c) Gem. § 495 Abs. 1 BGB steht dem Darlehensnehmer bei einem Verbraucherdarlehensvertrag ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Das Widerrufsrecht dient dazu, den Verbraucher vor einer übereilten darlehensvertraglichen Bindung zu schützen (vgl. BGH NJW 2020, 2876 Rn. 15). Allerdings regelt § 495 Abs. 2 Nr. 2 BGB, dass ein Widerrufsrecht nicht bei Darlehensverträgen besteht, die notariell zu beurkunden sind, wenn der Notar bestätigt, dass die Rechte des Darlehensnehmers aus den §§ 491a und 492 BGB gewahrt sind. Wie ausgeführt, passen aber die Aufklärungspflichten gem. § 491a BGB auf die vorliegende Vertragsgestaltung jedenfalls nicht uneingeschränkt. Auch ohne Anwendung des Verbraucherkreditrechts ist der Teilverkäufer vorliegend durch die notarielle Beurkundung des Teilverkaufs und die damit verbundenen Aufklärungspflichten

des Notars hinreichend vor einer übereilten Entscheidung geschützt, sodass es eines Widerrufsrechts nicht bedarf.

(d) § 500 Abs. 1 BGB lautet: „Der Darlehensnehmer kann einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag, bei dem eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist, ganz oder teilweise kündigen, ohne eine Frist einzuhalten. Eine Vereinbarung über eine Kündigungsfrist von mehr als einem Monat ist unwirksam.“ Eine Vertragsbeendigung durch Kündigung ist bei Dauerschuldverhältnissen typisch, aber darauf nicht beschränkt (vgl. Weiler in BeckOGK, Stand 01.06.2026, § 308 Nr. 7 BGB Rn. 28). Bei einem Darlehensvertrag dient die Kündigung dazu, dem Darlehensnehmer eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens - mit der Folge einer Zinsersparnis - zu ermöglichen (vgl. Weber in MüKoBGB, 9. Aufl., § 500 Rn. 7). Vorliegend hat aber der Teilverkäufer den Kaufpreis dafür erhalten, dass er der Beklagten einen Miteigentumsanteil übertragen hat. Einer Kündigungsmöglichkeit bedarf es insoweit nicht, da dem Teilverkäufer nach dem Vertrag ein jederzeitiges Rückkaufsrecht zusteht.

(e) § 500 Abs. 2 BGB lautet: „Der Darlehensnehmer kann seine Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherdarlehensvertrag jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen.“ Auch eines solchen Rechts bedarf es vorliegend nicht, da dem Teilverkäufer, wie ausgeführt, das jederzeitige Rückkaufsrecht zusteht.

(f) Zwar würde eine analoge Anwendung der §§ 505a ff. BGB und der darin geregelten Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung den Teilverkäufer davor schützen, eine regelmäßige Zahlungsverpflichtung in Form der Nutzungsgebühr einzugehen, ohne dass vor Vertragsschluss verpflichtend geprüft wird, ob er dazu wirtschaftlich in der Lage ist (s. Gsell/Artz, Rechtsgutachten zum Thema „Teilverkäufe von Immobilien" (Anlage K 7), S. 23 f.). Wie ausgeführt, stellt die Nutzungsgebühr aber eine Gegenleistung für die Gewährung des Nießbrauchsrecht dar und keine Zins- und/oder Tilgungsleistung auf einen von der Beklagten zeitweilig gewährten Geldbetrag. Hinzu kommt, dass nach § 512 S. 2 BGB die Folge einer Umgehung ist, dass die Vorschriften der §§ 491 bis 511, 514 und 515 BGB Anwendung finden. Die Anwendung nur einzelner Vorschriften des Verbraucherdarlehensrechts ist dem nicht zu entnehmen. Wie ausgeführt, ist die vorliegende Vertragsgestaltung jedenfalls nicht vom Schutzzweck der in (a) bis (e) aufgeführten Regelungen erfasst.

b. Hinsichtlich der Anträge zu II. 6. und II. 11. ist die Beklagte entsprechend ihrem Anerkenntnis zu verurteilen. Im Übrigen ist der gegen einzelne Klauseln gerichtete Antrag zu II. (AGB-Kontrolle) teilweise begründet.

aa. Der Antrag zu II. 1. ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags sind die folgenden Passagen aus der Präambel:

> **I. Präambel**
>
> **2. Vertragsaufbau**
>
> 2.1 Der Verkäufer beabsichtigt, an den Käufer einen ideellen Miteigentumsanteil von [397/10.000 (3,97%)] am Grundstück (nachfolgend der **„Kaufgegenstand“**) nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** zu verkaufen und aufzulassen und der Käufer beabsichtigt, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. II.** von dem Verkäufer zu kaufen und zu übernehmen.
>
> 2.2 Der Verkäufer soll über den Tag der Beurkundung dieser Vereinbarung hinaus zur alleinigen Nutzung des Grundstückes einschließlich des Kaufgegenstandes berechtigt sein. Hierfür beabsichtigen die Parteien, dem Verkäufer nach Maßgabe der Bestimmungen in nachstehend **Ziff. III.** ein entgeltliches Nießbrauchsrecht einzuräumen.

Hierbei handelt es sich bereits nicht um eine der Klauselkontrolle unterliegende Vertragsbedingung. Vertragsbedingungen sind Erklärungen, die den Inhalt eines Vertrages regeln sollen (vgl. Becker in BeckOK BGB, 78. Ed., § 305 Rn. 12). Von Vertragsbedingungen sind bloße Informationen ohne rechtlichen Regelungsgehalt abzugrenzen (vgl. Becker in BeckOK BGB, 78. Ed., § 305 Rn. 16).

Zwar kann auch eine Präambel eines zivilrechtlichen Vertrags im Einzelfall bereits verbindliche Regelungen enthalten (vgl. BGH NJW 2006, 899 Rn. 23; OLG Schleswig BeckRS 2025, 15009 Rn. 28).

Vorliegend enthalten aber die genannten Passagen aus der Präambel noch keine verbindliche Vereinbarung, sondern es wird nur das Vertragskonzept wiedergegeben. Formulierungen wie „beabsichtigt“/„beabsichtigen“ und „soll“ bringen zum Ausdruck, dass die verbindlichen Vereinbarungen erst im Anschluss an die Präambel erfolgen sollen.

Zudem liegt auch bei Unterstellung des Vorliegens von Vertragsbedingungen kein Verstoß gegen §§ 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 491 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 Alt. 2, Abs. 3 Satz 4 BGB vor.

Bei den Normen, gegen die die Praämbel laut Klägerseite verstößt (§ 491 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 Alt. 2, Abs. 3 Satz 4 BGB), handelt es sich um Definitionen. Der streitgegenständliche

Vertrag kann unter diese Definitionen fallen oder auch nicht, es kann aber nicht vom „wesentlichen Grundgedanken“ (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) einer Definition abgewichen werden.

Soweit der Kläger zum Ausdruck bringen will, dass dem Teilverkäufer (= dem Verbraucher) bestimmte Rechte, die für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge gelten, durch die vorliegende Vertragsgestaltung nicht gewährt werden, greift dies jedenfalls nicht hinsichtlich der Präambel durch. In dieser wird nur das Vertragskonzept dargestellt. Eine Präambel muss naturgemäß nicht bereits sämtliche Vertragsbestimmungen enthalten.

bb. Der Antrag zu II. 2. ist begründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

> **II. Kaufvertrag**
>
> **4. Rechtsmängel, Belastungen**
>
> 4.3 [Der Käufer übernimmt alle grundbuchlichen Belastungen, an deren Bestellung er mitwirkt, sowie die in vorstehend Ziff. I.1.2 aufgeführte Belastung in Abteilung II Lfd. Nr. 1 des Grundbuches.] Aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises tritt der Verkäufer hiermit seine Rechte an im Grundbuch eingetragenen oder nach Maßgabe dieses Kaufvertrages einzutragenden Belastungen, einschließlich etwaiger Rückgewähransprüche, an den dies annehmenden Käufer ab, soweit diese den Kaufgegenstand betreffen.

Hierin liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners auch daraus ergeben, dass eine Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, die Rechte und Pflichten seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen (Transparenzgebot). Die eindeutige und durchschaubare Vermittlung der mit einem beabsichtigten Vertragsschluss verbundenen Rechte und Pflichten ist Voraussetzung für eine informierte Sachentscheidung. Der Verwender muss daher einerseits die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschreiben, dass für ihn keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Der Vertragspartner soll andererseits ohne fremde Hilfe möglichst klar und einfach seine Rechte und Pflichten feststellen können, damit er die rechtliche Tragweite der Vertragsbedingungen bei Vertragsschluss hinreichend erfassen kann und nicht von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird (vgl. BGH BeckRS 2024, 3832 Rn. 9).

Vorliegend bleibt der Umfang der Abtretung unklar. Kaufgegenstand ist ein ideeller Miteigentumsanteil. Auch ein ideeller (nur rechnerischer) Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück kann mit einer Hypothek (§ 1114 BGB), Grundschuld (§ 1192 Abs. 1 BGB), Rentenschuld (§ 1199 BGB) oder Reallast (§ 1106 BGB) belastet werden (vgl. Keller in Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 24. Aufl., § 864 ZPO Rn. 14), allerdings nicht mit einer Dienstbarkeit (Mohr in MüKoBGB, 10. Aufl., § 1090 Rn. 42) oder einem Erbbaurecht (Dressler-Berlin in Demharter, Grundbuchordnung, 34. Aufl., § 7 Rn. 18). Sowohl bei der Briefgrundschuld als auch bei der Buchgrundschuld ist eine Teilabtretung nach allgemeinen Grundsätzen (Einigung, Eintragung im Grundbuch bzw. (Teil-)Briefübergabe) möglich (vgl. Epp in Ellenberger/Bunte BankR-HdB, 6. Aufl., § 73 Rn. 151).

Unter die „Rechte an […] Belastungen“ fallen jenseits der ausdrücklich erwähnten Rückgewähransprüche etwa Löschungsansprüche/Ansprüche auf Berichtigung des Grundbuchs, die sich aus einer Sicherungsabrede ergeben. Dass die „Rechte“ nicht näher spezifiziert werden, stellt für sich genommen noch keinen Transparenzmangel dar. Grundsätzlich bestehen gegen die Abtretung mehrerer Forderungen unter einer Gesamtbezeichnung keine Bedenken; nur muss wegen des Grundsatzes der Spezialität die Zugehörigkeit der einzelnen Forderung zu dem „Paket“ hinreichend bestimmt oder bestimmbar sein (vgl. Kieninger in MüKoBGB, 10. Aufl., § 398 Rn. 73).

Allerdings wird bei der Formulierung „soweit diese den Kaufgegenstand betreffen“ nicht hinreichend klar, ob damit gemeint ist, dass die Abtretung nur im Umfang des Miteigentumsanteils erfolgt. Das Wort „betreffen“ ist insoweit zu unspezifisch.

Ein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB i.V.m. § 399 BGB ist hingegen nicht zu bejahen. Gem. § 399 BGB kann eine Forderung nicht abgetreten werden, wenn die Leistung an einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann oder wenn die Abtretung durch Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen ist. Der Kläger hat vorgetragen, dass nach dem Wortlaut der Klausel, jedenfalls aber nach der zugrunde zu legenden kundenfeindlichsten Auslegung auch Forderungen erfasst würden, welche nach § 399 BGB unabtretbar seien. Er hat aber nicht dargelegt, dass der Abtretung der Rechte, die Gegenstand der genannten Klausel sind, Abtretungsverbote entgegenstehen. Die abstrakte Möglichkeit, dass etwa hinsichtlich eines Löschungsanspruchs in einer Sicherungsabrede die Unabtretbarkeit vereinbart sein könnte, reicht insoweit nicht aus, um eine Verstoß gegen § 399 BGB zu bejahen.

cc. Der Antrag zu II. 3. ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

III. Bestellung eines Nießbrauchs

1. Nießbrauch und Nutzungsgebühr

1.5 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzungsgebühr dem Anpassungsmechanismus gemäß **Anlage III.1.5** unterliegt, der von dem Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft (sog. 3-Monats-Euribor) bestimmt wird.

Diese Regelung verstößt nicht gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB. Eine unangemessene Benachteiligung ist nicht gegeben.

aaa. Die Regelung ist einer Inhaltskontrolle zugänglich.

Die Inhaltskontrolle ist nach § 307 Abs. 3 S. 1 BGB auf Klauseln beschränkt, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Darunter fallen keine bloß deklaratorischen Klauseln oder solche, die unmittelbar den Preis der vertraglichen Hauptleistung oder das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistung bestimmen. Denn der im Bürgerlichen Recht geltende Grundsatz der Privatautonomie stellt es den Vertragsparteien im Allgemeinen frei, Leistung und Gegenleistung zu bestimmen, weshalb es insoweit regelmäßig auch an gesetzlichen Vorgaben und damit an einem Kontrollmaßstab fehlt.

Diese zum Kernbereich privatautonomer Vertragsgestaltung gehörenden Abreden sind von den nicht durch § 307 Abs. 3 S. 1 BGB der Inhaltskontrolle entzogenen (Preis-)Nebenabreden zu unterscheiden, die zwar mittelbare Auswirkungen auf Preis und Leistung haben, an deren Stelle aber im Falle ihrer Unwirksamkeit dispositives Gesetzesrecht treten kann. Preisnebenabreden treten als lediglich ergänzende Regelungen, die die Art und Weise der Erbringung der Vergütung und/oder etwaige Modifikationen des Preises zum Inhalt haben, „neben“ eine bereits bestehende Preis(haupt-)abrede (vgl. BGH NJW 2019, 47 Rn. 14 f.; BGH NJW 2025, 828 Rn. 19, 22, 25; BGH GRUR-RS 2024, 39429 Rn. 8; BGH NJW-RR 2021, 1096 Rn. 21).

Der Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliegen etwa Preisänderungsklauseln (Wurmnest in MüKoBGB, 10. Aufl., § 307 Rn. 20; vgl. auch § 309 Nr. 1 BGB). Die Regelung zur Anpassung der Nutzungsgebühr an den sog. 3-Monats-Euribor stellt eine Preisnebenabrede dar.

bbb. Entgegen der Auffassung des Klägers weicht die Klausel aber nicht von wesentlichen Grundgedanken der §§ 557 ff. BGB (Regeln für Mieterhöhungen) ab.

Die §§ 557 ff. BGB sind auf die nach dem Vertrag geschuldete Nutzungsgebühr nicht anwendbar. Dabei kommt zwar der an eher versteckter Stelle am Ende einer Anlage zu findenden Klarstellung in Ziffer 10 der Anlage III. 1.5 zur Teilverkaufsvereinbarung keine zentrale Rolle für die Einordnung zu. Entscheidend für die Einordnung der Klausel als mietvertragsähnliche Regelung ist vielmehr die Ausgestaltung des Vertragskonzepts. Aber auch hiernach sind die Regelungen der §§ 557 ff. BGB nicht anwendbar.

Wie ausgeführt, ist der Nießbrauch eine abstrakte dingliche Belastung eines Grundstücks. Etwaige Zahlungspflichten können deswegen nicht zum Rechtsinhalt eines Nießbrauchs gemacht werden. Allerdings können die Beteiligten in der zugrunde liegenden Bestellungsabrede dem Nießbraucher Pflichten auferlegt werden, die allerdings nur schuldrechtlich wirken. Dazu gehört auch eine etwaige Entgeltpflicht (vgl. Reischl in BeckOK BGB, 78. Ed., § 1030 Rn. 35). Die Gegenleistung für die Bestellung des Rechts kann auch ein laufendes, nach bestimmten Zeitabschnitten zu entrichtendes Entgelt sein (vgl. BGH NJW 2022, 2394 Rn. 11, 16 ff.).

Auf die im streitgegenständlichen Vertrag enthaltene schuldrechtliche Bestellungsabrede ist vorliegend Mietrecht nicht anwendbar. Dem Verbraucher wird nicht zusätzlich zum Nießbrauchsrecht ein schuldrechtliches Nutzungsrecht eingeräumt. Ein dingliches Nutzungsrecht und eine schuldrechtliche Benutzungsberechtigung (wie Miete) können zwar nebeneinander bestehen. Von einer auch schuldrechtlichen Einräumung einer Nutzungsberechtigung ist aber nur auszugehen, wenn sich dies dem Vertrag durch Auslegung entnehmen lässt (vgl. zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit: BGH NJW-RR 2014, 1423 Rn. 14; Mohr in MüKoBGB, 10. Aufl., § 1090 Rn. 49).

Die Abgrenzung der Miete von anderen Rechts-/Vertragsverhältnissen des BGB richtet sich nach der Legaldefinition der Miete in § 535 BGB einerseits und nach dem gesamten Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags andererseits. Die von den Vertragsparteien gewählte Bezeichnung des Vertrages ist dabei nicht entscheidend. Der Mietvertrag ist ein schuldrechtlicher, entgeltlicher Gebrauchsüberlassungsvertrag, durch den einer Partei von einer anderen gestattet wird, entgeltlich eine ihr nach der Rechtsordnung nicht zugeordnete Sache oder ein ihr nicht zustehendes Recht zu gebrauchen. Mit dem Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, diese dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 1, 2 BGB). Der Mieter ist dafür verpflichtet, die vereinbarte Miete zu entrichten (§ 535 Abs. 2 BGB; vgl.

Zehelein in BeckOK BGB, 78. Ed., § 535 Rn. 24).

Nach dem vorliegenden Vertrag folgt das Nutzungsrecht allein aus dem Nießbrauch. Eine daneben stehende schuldrechtliche Gebrauchsüberlassung ist dem Vertrag nicht zu entnehmen. In Ziffer III. 1.1. heißt es eindeutig, dass zugunsten des Verkäufers ein Nießbrauchsrecht bestellt wird und dass danach der Verkäufer zum ausschließlichen unmittelbaren Besitz und zur Nutzung des Grundstückes berechtigt und verpflichtet ist, sämtliche das Grundstück betreffende laufenden öffentlichen und privaten Lasten zu tragen. Auch fehlt es an der mietvertragstypischen Verpflichtung des Teilkäufers, das Gebäude, an dem er einen ideellen Miteigentumsanteil erworben hat, in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und ihn während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Beim Nießbrauch hat gem. § 1041 BGB der Nießbraucher für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen.

Zudem werden dem Teilverkäufer eigentümerähnliche Pflichten auch in Bezug auf den ideellen Miteigentumsanteil des Teilkäufers auferlegt. Vorliegend regelt der streitgegenständliche Vertrag u.a., dass der Teilverkäufer verpflichtet ist, sämtliche das Grundstück betreffende laufenden öffentlichen und privaten Lasten zu tragen (entsprechend § 1047 BGB). Der Teilverkäufer ist zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks sowie zur Tragung sämtlicher laufenden öffentlichen und privaten Lasten verpflichtet. Der Teilverkäufer hat das Grundstück ordnungsgemäß gegen die elementaren Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel auf seine Kosten zum gleitenden Neuwert zu versichern (entsprechend § 1045 BGB) und insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung vorzuhalten. Die Parteien übertragen die Verwaltungsbefugnis des Gemeinschaftseigentumes für die Dauer des Nießbrauchsrechts auf den Teilverkäufer. Die Verwaltung erstreckt sich auf alle Maßnahmen, die im Interesse des Gemeinschaftseigentums und zur Verwirklichung der in der Miteigentümervereinbarung getroffenen Regelungen notwendig sind. All dies spricht gegen eine Einordnung als Mietvertrag.

ccc. Es liegt auch kein Fall einer schleichenden Erhöhung der Gewinnmarge vor. Anpassungsklauseln können eine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB darstellen, wenn dem Verwender die Möglichkeit eingeräumt wird, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerungen hinaus das zunächst vereinbarte Entgelt ohne jede Begrenzung anzuheben und so nicht nur eine Gewinnschmälerung zu vermeiden, sondern einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen (vgl. BGH NJW 2014, 3508 Rn. 26). Vorliegend kann eine Anpassung an den 3-Monats-Euribor auch zu einer Absenkung der Nutzungsgebühr

führen, sodass nicht von einer schleichenden Erhöhung der Gewinnmarge auszugehen ist.

dd. Der Antrag zu II. 4. ist teilweise begründet.

Gegenstand des Antrags sind die folgenden Klauseln:

> **III. Bestellung eines Nießbrauchs**
>
> **2. Dauer**
>
> 2.1 Das Nießbrauchsrecht wird für unbestimmte Zeit bestellt und endet nach Maßgabe der Bestimmung der Ziff. 2.1.6. Es ist ferner auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn der Notar durch Eigenurkunde die Löschung des Nießbrauchsrechts beantragt. Der Notar ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Löschung aufgrund Eigenurkunde zu beantragen, wenn:
>
> […]
>
> 2.1.2 der Käufer dem Notar schriftlich versichert, dass der Verkäufer mit der Zahlung eines Betrages in Verzug ist, der insgesamt drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr entspricht und der dem Verkäufer nach Versicherung schriftlich eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist; oder
>
> […]
>
> 2.1.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet. Die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr besteht über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fort.

aaa. Der vom Kläger gerügte Verstoß gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 3, 5 BGB ist nicht gegeben. Wie ausgeführt, ist auf die Nutzungsgebühr Mietvertragsrecht nicht anwendbar. § 543 Abs. 2 S. 3 BGB und § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sind beim Nießbrauch zudem auch deshalb nicht anwendbar, weil die Bedingungen, unter denen das Recht zu löschen ist, zum Zeitpunkt der Löschung vorliegen müssen. Eine nachträgliche „Unwirksamkeit“ der Löschung kann es nicht geben.

bbb. Begründet ist der Antrag, soweit er sich gegen den letzten Satz der Ziffer 2.1.6 richtet, wonach die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Nutzungsgebühr über den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts hinaus bis zum Verkauf des

Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4. fortbesteht. Diese Regelung ist nach § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

Gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

Die „gesetzlichen Regelungen“ im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfassen dabei nicht nur Gesetze im materiellen Sinn, sondern auch ungeschriebenes Recht, wozu auch das Richterrecht sowie die von der Rechtsprechung und Rechtslehre durch Auslegung, Analogie oder Rechtsfortbildung aus den allgemeinen Grundgedanken eines Rechtsgebiets oder im Wege ergänzender Vertragsauslegung aus der Natur eines Schuldverhältnisses erarbeiteten und anerkannten Rechtssätze gehören (vgl. BGH BeckRS 2023, 2732 Rn. 27; H. Schmidt in BeckOK BGB, 78. Ed., § 307 Rn. 30). Die Vermutung ist widerlegt, wenn die Abweichung vom gesetzlichen Leitbild auf Grundlage einer umfassenden Interessensabwägung sachlich gerechtfertigt und der gesetzliche Schutzzweck auf andere Weise sichergestellt ist (vgl. BGH BeckRS 2023, 2732 Rn. 27). Zu den wesentlichen Grundgedanken der für gegenseitige Verträge geltenden Regeln des bürgerlichen Rechts gehört der Grundsatz der Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung (vgl. BGH NJW 2024, 3364 Rn. 42; Wurmnest in MüKoBGB, 10. Aufl., § 307 Rn. 57).

Vorliegend widerspricht die Klausel dem Äquivalenzprinzip „keine Leistung ohne Gegenleistung“. Die Nutzungsgebühr ist nach dem Vertrag auch nach Erlöschen des Nießbrauchsrechts weiter zu zahlen. Dies ist vorliegend auch unter Berücksichtigung einer Abwägung der Interessen der Vertragsparteien nicht gerechtfertigt.

Entgegen dem Vortrag der Beklagten gilt diese Regelung nicht nur im Fall des Verzugs mit der Nutzungsgebühr. Vielmehr gilt die Regelung auch im Fall des III. 2.1.1. (Versterben des Verkäufers). In diesem Fall müssen die Erben die Nutzungsgebühr bis zum Verkauf des Grundstücks weiterzahlen, obwohl das Nießbrauchsrecht gelöscht wurde. Dies stellt eine unangemessene Risikoverteilung zulasten des Teilverkäufers bzw. seiner Erben dar. Die Erben sind in diesem Fall zur Weiterzahlung der Nutzungsgebühr verpflichtet, obwohl sich der Teilverkäufer vertragstreu verhalten hat. Zwar muss die Beklagte weiterhin die finanzierende Bank bedienen. Angesichts dessen, dass sie vom Wertzuwachs der Immobilie profitiert und beim Weiterverkauf jedenfalls einen Aufschlag von 15 % auf den

ursprünglichen Kaufpreis erhält, ist es ihr zuzumuten, die Finanzierungskosten zwischen Erlöschen des Nießbrauchs und dem Verkauf des Grundstücks, den sie nach dem Vertrag selbst betreiben kann (vgl. Ziff. IV. 4.2), zu tragen oder das verbliebene aufgenommene Darlehen gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung frühzeitig zurückzuführen.

Darauf, ob die Beklagte mit ihrer Klausel außerdem die Pflicht zur Schadensminderung aushebelt, weil die Beklagte die Möglichkeit erhält, den Gesamtverkauf auf Kosten des weiter zur Zahlung der Nutzungsgebühr verpflichteten Teilverkäufers (bzw. dessen Erben) auf unbestimmte Zeit hinauszögern, kommt es nicht ergänzend an. Darauf, ob ein Verstoß gegen § 309 Nr. 2 BGB vorliegt, weil das Fortbestehen der Leistungspflicht als solcher trotz bestehender Einrede ein Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts ist, kommt es ebenfalls nicht ergänzend an.

ccc. Unwirksam ist auch die Regelung im ersten Satz in Ziffer 2.1.6 („Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Nießbrauchsrecht in den Fällen gemäß vorstehend Ziff. III.2.1.1 bis Ziff. III.2.1.5 unabhängig von der auflösenden Bedingung endet."). Insoweit liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB vor. Beim ersten Satz der Ziffer 2.1.6 bleibt unklar, was damit gemeint ist, dass das Nießbrauchsrecht unabhängig von der auflösenden Bedingung „endet". Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat die Beklagtenseite dies nicht näher erläutern können.

ee. Der Antrag zu II. 5. ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

III. Bestellung eines Nießbrauchs

3. Räumungsverpflichtung

3.1 Der Verkäufer verpflichtet sich aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchsrechts gemäß vorstehend Ziff. III.2.1 gegenüber dem dies annehmenden Käufer zur unverzüglichen vollständigen Räumung und Herausgabe des Grundstückes einschließlich des Bestandsgebäudes, wobei diese Räumungsverpflichtung nicht gegenüber Dritten gilt, mit denen der Verkäufer mit der Zustimmung des Käufers ein entsprechendes Miet- oder Pachtverhältnis begründet hat. Die Parteien stellen klar, dass die vom Verkäufer nach dieser Ziff. III.3 übernommene Räumungsverpflichtung nur den Verkauf des Grundstückes gemäß nachstehend Ziff. IV.4 fördern und der Verkaufsvorbereitung dienen soll. [Der Käufer wird das Grundstück im Fall einer Räumung nicht beziehen oder sonst nutzen.]

Der Kläger trägt vor, dass die im Klageantrag zu II. 5. aufgeführte Klausel gegen § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 543 Abs. 2, 569 Abs. 3, 5, § 138 BGB verstoße.

aaa. Wie ausgeführt sind die §§ 543, 569 BGB vorliegend nicht anwendbar.

bbb. Es liegt auch ansonsten keine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB und auch kein Sittenverstoß i.S.d. § 138 BGB vor. Soweit der Kläger darauf abstellt, dass sich die Beklagte trotz Löschung des Nießbrauchs die Nutzungsgebühr weiterzahlen lässt, ist dies nicht Gegenstand dieser Klausel.

Soweit der Kläger darin eine unangemessene Benachteiligung sieht, dass die Räumungsverpflichtung nicht auf den Miteigentumsanteil der Beklagten begrenzt ist, sondern sich auf das gesamte Grundstück und damit auch den dem Teilverkäufer verbliebenen eigenen Miteigentumsanteil erstreckt, ist dies dem Gesamtkonzept geschuldet, wonach u.a. nach dem Tod des Teilverkäufers das Grundstück an einen Dritten verkauft wird. Zudem gewährt IV. 5.1. dem Teilverkäufer ein Rückkaufsrecht, das allerdings erlischt, wenn der Nießbrauch wegen Verzugs der Zahlung der Nutzungsgebühr oder wegen Insolvenz des Teilverkäufers gelöscht wird (Ziffer IV. 5.6).

Damit ist der Teilverkäufer zwar zur Räumung des gesamten Grundstücks verpflichtet, wenn er mit der Zahlung der Nutzungsgebühr für den ideellen Miteigentumsanteil des Teilkäufers in Verzug gerät. Dies ist insbesondere in Fällen eines nur geringen ideellen Miteigentumsanteils (wie im Fall von Frau 3,97 %) besonders weitreichend, ist aber dennoch dem Gesamtkonzept geschuldet. Das Gesamtkonzept ist nicht sittenwidrig bzw. unangemessen benachteiligend, da es insbesondere Menschen, die keinen Kredit erhalten, die Möglichkeit verschafft, an Liquidität zu kommen, ohne – bei Vertragstreue – aus ihrem Haus ausziehen zu müssen.

ff. Der Antrag zu II. 7. ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

IV. Miteigentümervereinbarung

2. Nutzung des Grundstückes, Lastentragung

2.2 Der Verkäufer hat das Grundstück ordnungsgemäß gegen die elementaren Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel auf seine Kosten zum gleitenden Neuwert zu versichern und insbesondere eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung vorzuhalten. Der Käufer ist berechtigt, Änderungen und Ergänzungen der Versicherungsverträge zu verlangen, soweit

der Verkäufer seinen Verpflichtungen nach dieser Ziff. IV.2.2 nicht hinreichend nachkommt.

Die Pflicht des Nießbrauchsnehmers zum Abschluss einer Versicherung „gegen Brandschaden und sonstige Unfälle“ folgt aus § 1045 BGB. Unter § 1045 BGB fällt auch eine (Gebäude-)Haftpflichtversicherung (vgl. zu § 1045 Abs. 2 BGB: OLG München BeckRS 2022, 35529 Rn. 20). Bereits aus § 1045 BGB folgt die Notwendigkeit einer Neuwertversicherung (vgl. Reischl in BeckOK BGB, 78. Ed., § 1045 Rn. 10). Dass vorliegend für die Einräumung des Nießbrauchsrechts ein Entgelt geschuldet wird, führt nicht dazu, dass die Beibehaltung der gesetzlichen Regelung als unangemessen anzusehen ist.

Auch stellt die Verwendung des Begriffs „gleitender Neuwert“ keinen Verstoß gegen das Transparenzgebot dar. Eine fehlende Transparenz kann sich aus der Verwendung ungenauer, ausfüllungsbedürftiger oder dem Kunden unvertrauter Begriffe ergeben. Dabei führt aber – wie allgemein bei der Anwendung des Transparenzgebots – nicht jede Unklarheit zur Nichtigkeit einer Klausel, sondern dies ist nur der Fall, wenn die verwendeten Begrifflichkeiten derart vage bzw. unverständlich sind, dass daraus eine unangemessene Benachteiligung resultiert (vgl. Wurmnest in MüKoBGB, 10. Aufl., § 307 Rn. 68). Vorliegend handelt es sich bei dem Begriff „gleitender Neuwert“ senatsbekannt um einen gängigen Begriff in Sachversicherungen. Dem Teilverkäufer, der die Versicherung abschließen muss, ist es zuzumuten, sich ggf. nach der Bedeutung des Begriffs „gleitender Neuwert“ zu erkundigen.

gg. Der Antrag zu II. 8. ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

IV. Miteigentümervereinbarung

4. Verkauf des Grundstückes

4.6 Abwicklungsvergütung

Zusätzlich zum Verkaufserlös (einschließlich der Nebenkostenpauschale) gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 erhält EVLH vom Verkäufer als Vergütung für die von EVLH während der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des entsprechenden Kaufvertrages erbrachten Leistungen eine einmalige Abwicklungsvergütung. Die Abwicklungsvergütung beträgt 4,5% (in Worten: vier Komma fünf von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von EVLH für den Verkauf des Grundstückes erzielten Gesamtkaufpreises (nachfolgend die **„Abwicklungsvergütung“**).

> EVLH ist berechtigt, die Abwicklungsvergütung von dem an den Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger bestimmten Verkäuferanteil abzuziehen. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.
>
> [Beispiel: …]

Es handelt sich vorliegend nicht um eine der Kontrolle zugängliche Preisnebenabrede.

Wie ausgeführt, ist die Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 3 S. 1 BGB auf Klauseln beschränkt, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Darunter fallen keine bloß deklaratorischen Klauseln oder solche, die unmittelbar den Preis der vertraglichen Hauptleistung oder das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistung bestimmen. Denn der im Bürgerlichen Recht geltende Grundsatz der Privatautonomie stellt es den Vertragsparteien im Allgemeinen frei, Leistung und Gegenleistung zu bestimmen, weshalb es insoweit regelmäßig auch an gesetzlichen Vorgaben und damit an einem Kontrollmaßstab fehlt.

Diese zum Kernbereich privatautonomer Vertragsgestaltung gehörenden Abreden sind von den nicht durch § 307 Abs. 3 S. 1 BGB der Inhaltskontrolle entzogenen (Preis-)Nebenabreden zu unterscheiden, die zwar mittelbare Auswirkungen auf Preis und Leistung haben, an deren Stelle aber im Falle ihrer Unwirksamkeit dispositives Gesetzesrecht treten kann. Preisnebenabreden treten als lediglich ergänzende Regelungen, die die Art und Weise der Erbringung der Vergütung und/oder etwaige Modifikationen des Preises zum Inhalt haben, „neben“ eine bereits bestehende Preis(haupt-)abrede und gestalten auf diese Weise zwar indirekt die vertragliche Vergütung. Sie bestimmen aber nicht unmittelbar das Ob und den Umfang von Entgelten für Leistungen, die dem Kunden auf rechtsgeschäftlicher Grundlage erbracht werden. Vielmehr wälzt der Verwender durch sie nur allgemeine Betriebskosten oder Aufwendungen zur Erfüllung eigener gesetzlicher oder nebenvertraglicher Pflichten oder für sonstige Tätigkeiten, die - lediglich oder jedenfalls überwiegend - in seinem eigenen Interesse liegen, auf den Kunden ab (vgl. BGH NJW 2019, 47 Rn. 14 f.; BGH NJW 2025, 828 Rn. 19, 22, 25; BGH GRUR-RS 2024, 39429 Rn. 8; BGH NJW-RR 2021, 1096 Rn. 21).

Soweit Klauseln eine Vergütung für eine Nebenleistung vorsehen, ist danach abzugrenzen, ob mit der Klausel – als kontrollfreie Hauptpreisabrede – ein Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, echte Zusatz- oder Nebenleistung geregelt wird oder ob dies nicht der Fall ist (vgl. Zschieschack in BeckOGK, Stand 01.06.2026, § 307 BGB Preisklausel Rn. 20). Eine Vergütungsvereinbarung für Fälle, in denen keine echte Gegenleistung erfolgt, ist als

Preisnebenabrede der Inhaltskontrolle unterworfen. Denn in diesem Fall erfolgt die Vergütungsabrede für eine Leistung, zu deren Erbringung der Klauselverwender nach dem dispositiven Recht oder dem Vertrag ohnehin verpflichtet ist oder die zu eigenen Zwecken des Klauselverwenders erfolgt. Dies ist etwa bei Klauseln der Fall, mit denen allgemeine Betriebskosten, der Aufwand zur Erfüllung eigener Pflichten oder der Aufwand für Tätigkeiten, die im eigenen Interesse liegen, auf den Kunden abgewälzt werden (vgl. Zschieschack in BeckOGK, Stand 01.06.2026, § 307 BGB Entgeltklausel Rn. 4).

Vorliegend handelt es sich bei der Abwicklungsvergütung um die Vergütung für eine zusätzlich angebotene Sonderleistung, nämlich die Durchführung des Verkaufs des Grundstücks an einem Dritten („Verkaufsauftrag“, Ziff. IV 4.1.1). Diese tritt neben die Hauptpflichten der Beklagten, die darin bestehen, den Kaufpreis für den Grundstücksanteil zu zahlen und dem Teilverkäufer ein Nießbrauchsrecht einzuräumen. Bei der Durchführung des Verkaufs an einen Dritten handelt es sich auch nicht um eine von der Beklagten bei der Erfüllung der genannten Hauptpflichten anfallende oder dieser dienende Tätigkeit.

Die Beklagte übt diese Tätigkeit auch nicht überwiegend im eigenen Interesse aus.

Zwar erfolgt der Verkauf des Grundstücks an einen Dritten auch im Interesse der Beklagten, die dadurch den ihr nach dem Vertrag zustehenden Anteil am Verkaufserlös erhält. Allerdings erfolgt der Verkauf auch im Interesse des ursprünglichen Teilverkäufers (= Verbrauchers), der in der Regel (bei ausreichendem Erlös) auch einen Anteil am Verkaufserlös erhält. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf an einen Dritten dann erfolgt, wenn der Teilverkäufer den Verkauf wünscht und daher den Verkaufsauftrag - nach der Vertragsdiktion - „ausübt“ oder wenn das Nießbrauchsrecht erlischt. Erlischt das Nießbrauchsrecht, kann regelhaft der verbleibende Miteigentumsanteil des Teilverkäufers nicht eigenständig veräußert werden. Ein gemeinsamer Verkauf des gesamten Grundstücks durch den ehemaligen Teilverkäufer (= Verbraucher) und die Beklagte liegt daher auch im Interesse des ehemaligen Teilverkäufers. Dadurch dass die Beklagte den Verkauf des gesamten Grundstücks durchführt, erbringt sie damit auch eine Leistung an den ehemaligen Teilverkäufer.

hh. Der Antrag zu II. 9. ist begründet.

Gegenstand des Antrags ist die folgende Klausel:

IV. Miteigentümervereinbarung

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.4 Üben der Verkäufer bzw. seine Rechtsnachfolger das Rückkaufrecht

> Verkäufer ordnungsgemäß aus, sind die Parteien unverzüglich zum Abschluss eines entsprechenden unbedingten Grundstückskaufvertrages über den Kaufgegenstand im Wesentlichen zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß vorstehend Ziff. II.4 bis II.7 verpflichtet. Die Parteien stellen klar, dass die Regelungen zur Bestellung des Nießbrauchsrechts (Ziff. III.) und zur Miteigentümervereinbarung (Ziff. IV.) auf den abzuschließenden Kaufvertrag keine Anwendung finden. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand bestimmt sich nach dem im Gutachten des Sachverständigen (vgl. nachstehend Ziff. IV.6) auf den Kaufgegenstand entfallenden (anteiligen) Verkehrswert des Grundstückes. Der Kaufpreis entspricht in jedem Fall aber mindestens dem von EVLH für den Kaufgegenstand insgesamt gezahlten Kaufpreis zuzüglich der Nebenkostenpauschale gemäß vorstehend Ziff. IV.4.5 und der Abwicklungsvergütung gemäß vorstehend Ziff. IV.4.6, und zwar auch dann, wenn der Sachverständige in seinem Gutachten zu einem geringeren Kaufpreis gelangt. Im Fall eines Rückkaufs nach dieser Ziff. IV.5. beträgt die Abwicklungsvergütung allerdings abweichend von vorstehend Ziff. IV.4.6 lediglich 3% (in Worten: drei von Hundert) – inkl. 19% Umsatzsteuer – des von dem Sachverständigen in seinem Gutachten festgestellten Verkehrswerts des gesamten Grundstücks. Die Abwicklungsvergütung erhöht bzw. verringert sich entsprechend bei einer Änderung des Umsatzsteuersatzes.

Die in dieser Klausel geregelte Abwicklungsvergütung von 3 % verstößt gegen § 307 BGB.

Im Gegensatz zur Klausel, die Gegenstand des Antrags zu II. 8. ist, handelt es sich bei dieser Klausel um eine Preisnebenabrede. Die Tätigkeiten, die mit der Durchführung des Rückkaufs verbunden sind, sind lediglich die Folge des Umstands, dass die Beklagte dem Teilverkäufer ein Rückkaufsrecht einräumt. Dass, wie von der Beklagtenseite ausgeführt, keine Pflicht zur Einräumung eines Rückkaufsrechts besteht, führt zu keiner anderen Betrachtung. Das Rückkaufsrecht ist ein zentraler Bestandteil des Vertragsmodells und trägt angesichts des Umstands, dass die Motivation des Verbrauchers für den Vertragsschluss darin besteht, an Liquidität zu kommen, ohne die eigene Wohnimmobilie aufzugeben, nicht unwesentlich zum Erfolg des Modells bei. Die von der Beklagten in diesem Zusammenhang erbrachten Tätigkeiten liegen jedenfalls ganz überwiegend in ihrem eigenen Interesse. Durch die Beauftragung eines Gutachters stellt sie sicher, beim Rückkauf den anteiligen Verkehrswert zu erhalten. Außerdem ist im Vertrag ausdrücklich geregelt, dass es der Beklagten obliegt, auf ihre Kosten einen von der regionalen Industrie-

und Handelskammer vorgeschlagenen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes zu beauftragen (Ziffer IV. 6.). Die Abstimmung und Vorbereitung eines Notartermins und die Ausarbeitung und Abstimmung eines Vertragstextes (S. 8 des Schriftsatzes der Beklagten vom 22.06.2026) sind typische Tätigkeiten, die bei jedem Verkauf eines Grundstücks anfallen. Gleiches gilt für die Überwachung der Auszahlungsvoraussetzungen in Zusammenarbeit mit dem Notar und die Überwachung des Zahlungseinganges des Kaufpreises (S. 8 des Schriftsatzes der Beklagten vom 22.06.2026). Insoweit erbringt die Beklagte keine zusätzliche Leistung für den Teilverkäufer.

Die Regelung der Abwicklungsvergütung verstößt gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Entgeltklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind mit wesentlichen Grundgedanken der Rechtsordnung unvereinbar, wenn Aufwand für Tätigkeiten auf den Kunden abgewälzt wird, zu denen der Verwender gesetzlich oder nebenvertraglich verpflichtet ist oder die er überwiegend im eigenen Interesse erbringt. Denn es gehört zu den wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts, dass jeder Rechtsunterworfene solche Tätigkeiten zu erfüllen hat, ohne dafür ein gesondertes Entgelt verlangen zu können. Ein Anspruch hierauf besteht nur, wenn dies im Gesetz ausnahmsweise besonders vorgesehen ist (vgl. BGH NJW 2025, 828 Rn. 25). Mangels gesetzlicher Grundlage stellt vorliegend die Abwälzung des Aufwands für die ganz überwiegend im eigenen Interesse der Beklagten liegenden Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Ausführung des Rückkaufs eine unangemessene Benachteiligung der Teilverkäufers (= Verbrauchers) dar. Darauf, dass sich die Abwicklungspauschale am Verkehrswert des gesamten Grundstücks orientiert, obwohl Gegenstand des Rückkaufs nur der Miteigentumsanteil ist, kommt es nicht ergänzend an.

Die anderen Regelungen in dieser Klausel greift der Kläger nicht an. Insoweit ist ein Verstoß gegen AGB-Recht auch nicht ersichtlich. Um klarzustellen, dass nur die Regelung zu der Abwicklungsvergütung unwirksam ist, sind im Tenor die übrigen Bestandteile der Klausel in eckige Klammern gesetzt.

ii. Der Antrag zu II. 10 ist unbegründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

IV. Miteigentümervereinbarung

5. Rückkaufsrecht des Verkäufers

5.6 Das Rückkaufsrecht Verkäufer und das Jederzeitige Rückkaufsrecht stehen

unter den auflösenden Bedingungen, dass

[5.6.1 …]

5.6.2 der Verkäufer sich mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber EVLH aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung im Gesamtwert von drei (3) Monatsraten der Nutzungsgebühr in Verzug befindet und EVLH dem Verkäufer eine Nachfrist zur Zahlung von neunzig (90) Bankarbeitstagen gesetzt hat, die fruchtlos abgelaufen ist.

Durch diese Regelung wird der Teilverkäufer nicht unangemessen benachteiligt. Hat der Teilverkäufer seine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung der Nutzungsgebühr drei Monate lang nicht erfüllt und hat er die Zahlung auch nicht innerhalb der zu setzenden Nachfrist nachgeholt, ist es nicht unbillig, ihm das Recht des Rückkaufs zu verwehren. Unabhängig davon, ob er - oder ggf. seine Erben - in diesem Fall überhaupt wirtschaftlich zu einem Rückkauf in der Lage ist/sind, ist es nicht unangemessen, das Rückkaufsrecht in der Folge des vertragswidrigen Verhaltens des Teilverkäufers als verwirkt anzusehen.

jj. Der Antrag zu II. 12. ist begründet.

Gegenstand dieses Antrags ist die folgende Klausel:

VI. Allgemeine Bestimmungen

1.9 Diese Vereinbarung stellt die vollständige Übereinkunft der Parteien dar und gibt vollständig und exklusiv alle zwischen den Parteien vereinbarten Bedingungen bezüglich der in dieser Vereinbarung geregelten Gegenstände wieder und geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen (wie etwa Vertraulichkeitsvereinbarungen, Absichtserklärungen, Term-Sheets, Werbe- oder Präsentationsmaterialien), die bezüglich der geregelten Gegenstände bestehen oder vom Käufer zur Verfügung gestellt wurden, vor. Es bestehen keine Nebenvereinbarungen zu dieser Vereinbarung.

Diese Klausel ist nach §§ 305 b, 307, 309 Nr. 12 BGB unwirksam. § 309 BGB ist anwendbar. Die streitgegenständlichen Vertragsklauseln richten sich jedenfalls auch an Verbraucher.

Vollständigkeitsklauseln, wie die hier streitbefangene Regelung, die eine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden aufstellen, sind unwirksam (vgl. BGH NJW-RR 2021, 872 Rn. 13; BGH NJW 2001, 292)

Individuelle Vereinbarungen gehen nach § 305b BGB stets vor. Durch die Klausel wird

hingegen der unzutreffende Eindruck erweckt, die Gegenseite könne sich nicht auf eine individuelle Vereinbarung jenseits des Vertragstextes berufen („geht allen vorherigen schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen vor“).

kk. Soweit die Klauseln unwirksam sind, besteht auch eine Wiederholungsgefahr. Dies gilt nicht nur für ein Berufen auf diese Klauseln in den Fällen, in denen sie in den Vertrag bereits einbezogen wurden (vgl. BGH BeckRS 2025, 18234 Rn. 36). Auch eine nochmalige Verwendung ist nicht hinreichend ausgeschlossen. Zwar hat die Beklagte vorgetragen, dass sie ihren Geschäftsbetrieb eingestellt habe und keine Teilverkaufsvereinbarungen mehr abschließe. Auch hat sie zu der Praxis im Unternehmensverbund, zu dem die Beklagte gehört, vorgetragen, dass wenn eine Zweckgesellschaft den ihr zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen ausgeschöpft habe, sie lediglich noch als Bestandshalterin agiere. Es ist aber dennoch nicht hinreichend sicher ausgeschlossen, dass die Beklagte ihren Betrieb wieder aufnimmt.

c. Der Antrag zu III. ist begründet. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Ersatz der Abmahnpauschale zu. Dies folgt schon daraus, dass die Beklagte zwei Teilanträge anerkannt hat und die betreffenden Klauseln auch nicht verteidigt. Bei der Abmahnkostenpauschale, die von einem Verband in Rechnung gestellt werden kann, kommt bei einer nur teilweisen Berechtigung der Abmahnung keine Kürzung in Betracht, da die Höhe der Abmahnkostenpauschale nicht von der Zahl der abgemahnten Verstöße abhängig ist (vgl. Bornkamm/Feddersen in Köhler/Feddersen, UWG, 44. Aufl., § 13 Rn. 122). Die geltend gemachte Pauschale ist auch ihrer Höhe nach angemessen. Insoweit erhebt die Beklagte auch keine spezifischen Einwände.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Kosten des anerkannten Teils sowie des Teils, hinsichtlich dessen die Beklagte vorliegend streitig unterliegt, sind der Beklagten aufzuerlegen. Im Übrigen sind die Kosten der Klägerseite aufzuerlegen.

Hinsichtlich des anerkannten Teils folgt nicht aus § 93 ZPO, dass insoweit der Kläger die Kosten zu tragen hat. Zwar hat die Beklagte das Teilanerkenntnis bereits in der Klagerwiderung erklärt. Sie hat aber Anlass zur Klageerhebung gegeben. Kommt der Verletzer einer ordnungsgemäßen Abmahnung nicht innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nach, so hat er Veranlassung zur Klage gegeben (vgl. Bornkamm/Feddersen in Köhler/Feddersen, UWG, 44. Aufl., § 13 Rn. 53). Die in den Klageanträgen zu II. 6. und II. 11. in Bezug genommenen Klauseln waren Gegenstand der Abmahnung vom 31.10.2024 (Anlage K 3, dort S. 21 und 26). Die dort geltend gemachten Ansprüche wies die Beklagtenseite mit Schreiben vom 29.11.2024 zurück (Anlage K 4).

4. Der Ausspruch zur Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 1, 709 ZPO.

5. Hinsichtlich der Abweisung des Klageantrags zu I. ist die Revision zuzulassen, da insoweit der Rechtssache eine grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO zukommt.

Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache zu, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage dann, wenn sie zweifelhaft ist, also über Umfang und Bedeutung einer Rechtsvorschrift Unklarheiten bestehen. Derartige Unklarheiten bestehen unter anderem dann, wenn die Rechtsfrage vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden ist und von einigen Oberlandesgerichten unterschiedlich beantwortet wird oder wenn in der Literatur unterschiedliche Meinungen vertreten werden (vgl. BGH NJW-RR 2022, 684 Rn. 14; Feskorn in Zöller, ZPO, 36. Aufl., § 543 Rn. 13).

Obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung zur Anwendbarkeit der §§ 491 ff. BGB und insbesondere des § 512 S. 2 BGB auf Wohnimmobilien-Teilverkauf-Vertragsmodelle ist soweit ersichtlich nicht ergangen. In der Literatur ist diese Frage umstritten. Angesichts dessen, dass solche Vertragsmodelle in der Praxis vermehrt zum Einsatz kommen, stellen sich die insoweit behandelten Rechtsfragen in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen.

Im Übrigen liegen die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht vor, da insoweit weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Es handelt sich insoweit um eine Einzelfallentscheidung, die auf der Anwendung bereits bestehender höchstrichterlicher Rechtsprechung beruht.

6. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 48 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Hiervon entfallen auf den Klageantrag zu I. 10.000,00 € und auf den Klageantrag zu II. 30.000,- € (2.500,- € je angegriffener Klausel).

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 20.08.2026

, JFAng
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle