

Landgericht Hamburg

Az.: 416 HKO 49/23

Verkündet am 22.10.2024

■ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



ERREGANDE

28. Okt. 2024

Teilanerkennnis- und Schlussurteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V., vertreten durch den Vorstand ■
■ Paulinenstraße 47, 70178 Stuttgart

- Kläger und Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ■

gegen

wertfaktor Immobilien GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer ■ -
■ Hallerplatz 14, 20146 Hamburg

- Beklagte und Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ■

erkennt das Landgericht Hamburg - Kammer 16 für Handelssachen - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht ■ auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15.10.2024 für Recht:

I. Die Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgelds bis zu € 250.000,- – ersatzweise Ordnungshaft – oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, wobei die Ordnungshaft insgesamt zwei Jahre nicht übersteigen darf und an ihrem jeweiligen Geschäftsführer zu vollstrecken ist,

zu unterlassen,

im Zusammenhang mit der Werbung für den Teilverkauf von Immobilien gegenüber Verbrauchern mit den folgenden Formulierungen, wie jeweils ersichtlich aus **Anlage K 2**, zu werben und/oder



werben zu lassen:

„Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand“

oder

„Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand

Sie behalten weiterhin die Entscheidungshoheit über ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können Renovierungen oder Umbauten durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Ihr zu Hause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt.“

II. Die Beklagte wird weiter verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgelds bis zu € 250.000,00-, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, wobei die Ordnungshaft insgesamt zwei Jahre nicht übersteigen darf und an ihrem jeweiligen Geschäftsführer zu vollstrecken ist,

zu unterlassen,

im Zusammenhang mit der Werbung für den Teilverkauf von Immobilien gegenüber Verbrauchern mit dem in **Anlage K 4** abgebildeten Rechnungsbeispiel zu werben und/oder werben zu lassen, ohne in der dargestellten „Wert-Bilanz insgesamt“ zugleich das vom Verbraucher zu entrichtende Nutzungsentgelt von dem Gesamterlös in Abzug zu bringen.

III. Auf die Widerklage wird festgestellt, dass dem Kläger die mit Abmahnschreiben vom 15.05.2023 geltende gemachte Abmahnpauschale in Höhe von € 243,51 nicht zusteht.

IV. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

V. Das Urteil ist zu Ziffer I. und zu Ziffer II.2. jeweils gegen Sicherheitsleistung in Höhe von € 22.000,- und im Übrigen gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

VI. Der Streitwert wird auf € 44.243,51 festgesetzt.



Tatbestand

Der Kläger macht gegenüber der Beklagten wettbewerbsrechtliche Unterlassungsansprüche im Hinblick auf von der Beklagten angebotene Immobilien-Teilkaufmodelle geltend.

Die Beklagte begehrt im Wege der Widerklage die Feststellung, dass dem Kläger ein vorprozessual geltend gemachter Anspruch auf Ersatz von Abmahnkosten nicht zusteht.

Der Kläger ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Stuttgart, zu dessen satzungsmäßigen Aufgaben die Wahrnehmung der Interessen von Verbrauchern durch Aufklärung und Beratung gehört und der zur Führung von Verbandsklagen im Interesse der Verbraucher berechtigt ist. Er ist in die beim Bundesamt für Justiz geführte Liste der qualifizierten Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG) eingetragen (Anlage K 1).

Die Beklagte gehört zu den bundesweit größten Anbietern im Bereich des Immobilien-Teilkaufs. Bei einem solchen Teilverkauf veräußert der jeweilige Immobilieneigentümer einen Teil seiner Immobilie, darf aber weiterhin dort wohnen bleiben, weil er ein lebenslanges Nutzungsrecht behält. Im Gegenzug erhält der Veräußerer einen größeren Geldbetrag zur freien Verfügung; er ist weiterhin über ein lebenslanges Nießbrauchrecht abgesichert, für welches er monatlich ein Nutzungsentgelt zu entrichten hat. Der von der Beklagten angebotene Teilkaufvertrag (Anlage K 3) sieht in Ziffer 2. unter der Überschrift „*Instandhaltung und Lasten*“ folgende Regelung vor: „*2.1. Die Berechtigten haben den Grundbesitz stets in einem guten Zustand zu erhalten. Wesentliche bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Käufers zulässig.*“

Dieses Modell bietet die Beklagte Verbrauchern bundesweit online über ihren Internetauftritt www.wertfaktor.de an.

Dort bewirbt die Beklagte das von ihr angebotene Modell des Immobilienteilkaufs u.a. wie folgt:



Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer
Hand

und

Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand

Sie behalten weiterhin die volle Entscheidungshoheit über Ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können **Renovierungen oder Umbauten** durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Zuhause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt.

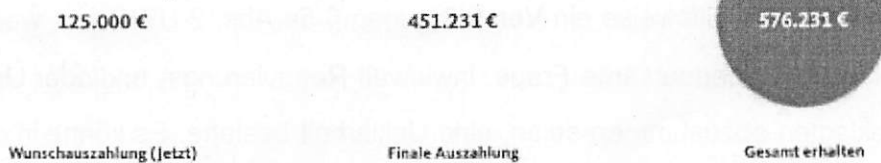
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den als Anlage K 2 zur den Akten gereichten Screenshot von dem Internetauftritt der Beklagten Bezug genommen.

Weiter findet sich unter der URL <https://www.wertfaktor.de/immobilien-teilverkauf/> eine sogenannte „Beispielrechnung“.

Das dort genannte Beispiel geht von einer Immobilie mit einem Verkaufswert von € 500.000,-, einem Verkaufsanteil der Immobilie von 25% und dementsprechend von einem Auszahlungsbetrag in Höhe von € 125.000,- aus. Das von dem Verbraucher zu zahlende Nutzungsentgelt wird in dem Beispiel mit monatlich € 601,- angegeben. Weiter wird in dem Beispiel für den Verkaufspreis der Immobilie nach zehn Jahren ein Wert von € 640.042,- angenommen, so dass dem Verbraucher nach der Beispielrechnung ein anteiliger Verkaufserlös in Höhe von € 480.032,- und nach Abzug eines „Durchführungsentgelts“ ein Betrag in Höhe von € 451.231,- als „finale Auszahlung“ verbleibt:

Immobilienwert Heute	500.000 €
Auszahlungsbetrag (25% des Immobilienwerts):	125.000 €
Nutzungsentgelt (pro Monat):	601 €
Immobilienwert in 10 Jahren ⁽³⁾	640.042 €
Ihr Anteil (75%) am Verkaufserlös:	480.032 €
Durchführungsentgelt:	-28.801 €
Finale Auszahlung	451.231 €

Nach der Darstellung in der Beispielrechnung ergibt sich danach – unter Berücksichtigung des ursprünglich ausgezahlten Betrages in Höhe von € 125.000,- – ein Zuwachs in Höhe von insgesamt € 576.231,-. Auf der Internetpräsenz werden diese Zahlen unter der Überschrift „*Ihre Wert-Bilanz insgesamt*“ wie folgt dargestellt:



Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird ergänzend auf die als Anlage K 4 zu den Akten gereichte Darstellung Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 15.03.2023 (Anlage K 5) ließ der Kläger die Beklagte wegen der hier im Streit stehenden wettbewerbsrechtlichen Verstöße im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Online-Werbung abmahnen und forderte die Beklagte unter Fristsetzung zum 30.05.2023 zur Abgabe einer rechtsverbindlichen Unterlassungserklärung und bis zum 12.06.2023 zur Zahlung einer Kostenpauschale zum Ersatz der ihm entstandenen Aufwendungen in Höhe von € 243,51 auf. Hierauf regierte die Beklagte mit Schreiben vom 30.05.2023 (Anlage K 6), in dem sie ihr Vorgehen verteidigte und die von dem Kläger geltend gemachten Ansprüche zurückwies.

Der Kläger macht geltend, die genannten Angaben auf der Website der Beklagten seien irreführend, so dass er Unterlassung nach § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UWG und §§ 3, 5 Abs. 2 Nr. 1 UWG verlangen könne.

Zunächst sei die Aussage zu der angeblichen Entscheidungshoheit des Teilveräußerers irreführend und verstoße gegen die gesetzlichen Vorgaben des § 5 Abs. 2 Nr. 1 UWG. Denn entgegen den Angaben auf der Webseite der Beklagten seien die Verbraucher in ihrer Entscheidung hinsichtlich geplanter Umbauten und Renovierungen nicht uneingeschränkt frei: Das dem Veräußerer eingeräumte Nießbrauchrecht führe gemäß § 1066 BGB in Verbindung mit §§ 743ff. BGB dazu, dass in Angelegenheiten, die eine Umgestaltung oder wesentliche Veränderung der gemeinschaftlichen Sache zum Gegenstand hätten, stets die Zustimmung des Miteigentümers der belasteten Sache erforderlich sei. Insbesondere seien bei wesentlichen Veränderungen der Sache keine Mehrheitsentscheidungen zugelassen, so dass der Verbraucher selbst in den Fällen, in denen er nach dem Teilverkauf noch einen Miteigentumsanteil in Höhe von mehr als 50% habe, derartige Entscheidungen nicht ohne die Mitwirkung der Miteigentümerin treffen könnte. Dementsprechend finde sich – insoweit unstrittig – in dem Notarvertrag, den die Beklagte mit den Verbrauchern schließe (Anlage K 3), die Formulierung: „Die Berechtigten haben den Grundbesitz stets in einem guten Zustand zu erhalten. Wesentliche bauliche Veränderungen sind nur

mit Zustimmung des Käufers zulässig.“ Die mit der Klage angegriffene Werbung stehe mithin nicht nur zu den gesetzlichen Regelungen, sondern auch zu der angestrebten Vereinbarung im Widerspruch. Jedenfalls liege hilfsweise ein Verstoß gegen § 5a Abs. 2 UWG vor, weil in Bezug auf die für den Verbraucher bedeutsame Frage, inwieweit Renovierungs- und/oder Umbaumaßnahmen mit der Beklagten abzustimmen seien, eine Unklarheit bestehe. Es könne in diesem Zusammen offenbleiben – so behauptet der Kläger –, ob auch hinsichtlich geplanter Renovierungen die Zustimmung der Beklagten eingeholt werden müsse, oder ob dies lediglich für Umbauten gelte. Denn jedenfalls für Umbauten sei stets die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich, so dass insofern eine Irreführung gegeben sei. Durch die Bezugnahme auf die konkrete Formulierung sei die gesamte Aussage betreffend die angebliche Entscheidungshoheit des Teilveräußers zum Gegenstand einer einheitlichen Rechtsverfolgung gemacht worden; die Aussage sei daher umfassend darauf zu prüfen, ob sich unter einem der geltend gemachten Gesichtspunkte ein Verstoß gegen die Bestimmungen der §§ 5, 5a UWG ergebe.

Überdies – so argumentiert der Kläger – verstoße die Beklagte auch mit der auf ihrer Internetpräsenz zu findenden Beispielrechnung gegen die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 Nr. 1 UWG: Indem die Beklagte das in der Beispielrechnung erwähnte Nutzungsentgelt zwar unterhalb des Auszahlungsbetrags erwähne, im Rahmen der Darstellung unter der Überschrift „Ihre Wert-Bilanz insgesamt“ hingegen unberücksichtigt lasse, unterschlage sie eine ganz erhebliche Belastung, um auf diese Weise die dem Verbraucher zukommende Auszahlungssumme höher erscheinen zu lassen. Der Verbraucher erwarte jedoch bei einer überblicksmäßigen Darstellung unter der genannten Überschrift, dass alle monetären Zuwächse und Abgänge – wie in einer Bilanz üblich – offengelegt würden. Für den der Beispielrechnung zugrunde gelegten Zeitraum von zehn Jahren ergebe sich – ausgehend von dem genannten monatlichen Nutzungsentgelt von monatlich € 601,- – ein Nutzungsentgelt in Höhe von insgesamt € 72.120,-. Ziehe man diesen Betrag von dem zu erwartenden Gesamtbetrag ab, so ergebe sich unter „Gesamt erhalten“ lediglich ein Gesamtbetrag von € 504.111,-. Wüsste der Verbraucher um diesen Umstand, stünde er dem Angebot der Beklagten deutlich kritischer gegenüber. Eine gegebenenfalls nach § 5a UWG vorzunehmende Abwägung gehe zugunsten der Verbraucher aus. Bei der Auslegung des Begriffs des „Vorenthalten“ sei zu berücksichtigen, dass die Bestimmung des § 5a UWG den Zweck verfolge, den Verbraucher umfassend vor unlauteren Geschäftspraktiken zu schützen. Wenn die Beklagte behauptet, es handele sich bei der Darstellung um eine vollständige („insgesamt“) „Wert-Bilanz“, müsse sie sich hieran auch festhalten lassen und dürfe nicht nur die für den Verbraucher günstigen Bestandteile des Teilverkaufs darstellen.

Der Kläger beantragt,

I. der Beklagten zu untersagen, im Zusammenhang mit der Werbung für den Teilverkauf von Immobilien gegenüber Verbrauchern mit den folgenden Formulierungen, wie jeweils ersichtlich aus Anlage K 2, zu werben und/oder werben zu lassen:

„Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand“

oder

„Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand

Sie behalten weiterhin die Entscheidungshoheit über ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können Renovierungen oder Umbauten durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Ihr zu Hause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt“,

II. der Beklagten weiter zu untersagen, im Zusammenhang mit der Werbung für den Teilverkauf von Immobilien gegenüber Verbrauchern mit dem in Anlage K 4 abgebildeten Rechnungsbeispiel zu werben und/oder werben zu lassen, ohne in der dargestellten „Wert-Bilanz insgesamt“ zugleich das vom Verbraucher zu entrichtende Nutzungsentgelt von dem Gesamterlös in Abzug zu bringen,

III. der Beklagten für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die in Ziffern I. und II. genannten Unterlassungspflichten ein Ordnungsgeld bis zu € 250.000,00 (ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Wochen) oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, zu vollstrecken am Geschäftsführer der Beklagten, anzudrohen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

Die Beklagte hat im Hinblick auf die vorprozessual von dem Verfügungskläger mit der Abmahnung geltend gemachten Abmahnkosten widerklagend beantragt, festzustellen, dass dem Kläger die in der Abmahnung vom 15.05.2023 geltend gemachte Abmahnpauschale in Höhe von € 243,51 nicht zusteht. Diesen Widerklageantrag hat der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung am 15.10.2024 anerkannt.

Die Beklagte ist der Auffassung, dem Kläger stünden die geltend gemachten Unterlassungsansprüche nicht zu, weil die von ihm beanstandeten Angaben auf ihrer Webseite nicht gegen wett-

bewerbsrechtliche Bestimmungen verstießen.

So seien die Angaben zur Entscheidungshoheit des Teilverkäufers nicht irreführend, weil jedenfalls Renovierungen keinem Zustimmungsvorbehalt unterlägen. Unter „Renovierung“ würden allgemeine Maßnahmen zur Instandsetzung von Bauwerken verstanden. Insoweit handele es sich nicht um wesentliche bauliche Veränderungen, so dass die Zustimmung der Beklagten nicht erforderlich sei. Bei Renovierungsmaßnahmen werde nur der ursprüngliche Stand der Nutzbarkeit wieder hergestellt. Im Mietrecht stehe der Begriff für Schönheitsreparaturen wie Tapezieren und Streichen. Demgegenüber stünden wesentliche bauliche Veränderungen, die einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz – wie zum Beispiel das Aufteilen bestehender Wohnungen in kleinere Einheiten – bedeuteten.

Auch könne der Kläger, so meint die Beklagte, sich nicht mit Erfolg gegen die Darstellung des Rechenbeispiels auf ihrer Webseite wenden. Die Kosten für das Nutzungsentgelt würden dort ausreichend deutlich dargestellt. Es werde in dem Rechenbeispiel ausdrücklich auf das Nutzungsentgelt hingewiesen. Für die Beurteilung einer möglichen Irreführung sei auf das Bild des durchschnittlich informierten und verständigen Verbrauchers abzustellen. Auch müssten nur solche Informationen bereitgestellt werden, die der durchschnittliche Verbraucher je nach den Umständen für eine informierte geschäftliche Entscheidung benötige. Überdies sei zu beachten, dass das fragliche Rechenbeispiel aus Sicht des Nutzers keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebe. Es stelle offensichtlich nur einen Teilausschnitt dar. Der unter „Gesamt erhalten“ aufgeführte Betrag beziehe sich – was für die angesprochenen Verkehrskreise eindeutig sei – ausschließlich auf den Betrag, den der Kunde erhalte. Es sei ausdrücklich kein Saldo dargestellt, in dem alle Einnahmen und Ausgaben verrechnet worden seien. So sei auch die Beschriftung „finale Auszahlung“ zutreffend, weil hier tatsächlich die Summe dargestellt sei, die der Kunde nach dem Verkauf ausgezahlt bekomme. Demgegenüber sei das Nutzungsentgelt bereits zuvor – nämlich laufend pro Monat – zu entrichten. Auch werde das monatlich zu zahlende Nutzungsentgelt in der vorangestellten Tabelle angegeben und damit dem Kunden keineswegs vorenthalten. Schließlich sei auch zu berücksichtigen – so argumentiert die Beklagte –, dass es um eine Darstellung auf der Webseite der Beklagten gehe, die der Verbraucher in einem frühen Stadium der Beschäftigung mit dem Produkt der Beklagten wahrnehme. Zu diesem Zeitpunkt müssten noch nicht sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Schließlich könne sie – so die Beklagte – mit der widerklagend erhobenen negativen Feststellungsklage die Feststellung verlangen, dass dem Kläger der mit der Abmahnung vom 15.05.2023 geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Abmahnkosten in Höhe von € 243,51 nicht zustehe. Es handele sich insoweit nicht um erforderliche Aufwendungen im Sinne von § 13 Abs. 3 UWG.

Es seien nur die tatsächlich angefallenen Aufwendungen und Kosten erstattungsfähig, der Kläger könne daher nicht fiktive Kosten ersetzt verlangen. Im Übrigen müsse der Kläger als qualifizierte Einrichtung dazu in der Lage sein, typische und durchschnittlich schwer zu verfolgende Wettbewerbsverstöße ohne anwaltlichen Rat zu erkennen und abzumahnern. Wenn gleichwohl für die Abmahnung auf anwaltlichen Rat zurückgegriffen werde, könne dies nicht zu Lasten der Beklagten gehen.

Für die weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze und deren Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.10.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet (I.). Auf die Widerklage hin war zudem gemäß dem Anerkenntnis des Klägers festzustellen, dass ein Anspruch auf Ersatz vorprozessualer Abmahnkosten nicht besteht (II.).

I.

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Der Kläger kann von der Beklagten gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UWG in Verbindung mit §§ 3, 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 5a UWG Unterlassung der beanstandeten Angaben wegen Irreführung entsprechend dem Tenor zu I. und zu II. verlangen.

1.

Der Kläger ist als qualifizierter Verbraucherverband im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 UWG, § 4 UKlaG sowohl klagebefugt als auch anspruchsberechtigt.

2.

Es liegen ferner geschäftliche Handlungen der Beklagten vor, vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 UWG. Bei den fraglichen Angaben auf der Webseite der Beklagten, die das von der Beklagten angebotene Modell des Immobilien-Teilkaufs anpreisen, handelt es sich ohne Zweifel um ein marktbezogenes

Vorgehen zur Absatzförderung.

3.

Diese geschäftlichen Handlungen sind unzulässig.

Nach § 3 Abs. 1 UWG sind geschäftliche Handlungen unzulässig, die unlauter sind. Geschäftliche Handlungen, die sich – wie die Webseite der Beklagten – an Verbraucher richten oder diese erreichen, sind nach § 3 Abs. 2 UWG unlauter, wenn sie nicht der unternehmerischen Sorgfalt entsprechen und dazu geeignet sind, das wirtschaftliche Verhalten des Verbrauchers wesentlich zu beeinflussen.

4.

Die unter Ziffer I. tenorierten Werbeaussagen sind unter dem Gesichtspunkt der irreführenden Werbung nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 UWG unzulässig.

Nach § 5 Abs. 1 UWG handelt unlauter, wer eine irreführende geschäftliche Handlung vornimmt, die geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Eine geschäftliche Handlung ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 UWG irreführend, wenn sie unwahre Angaben oder sonstige zur Täuschung geeignete Angaben über die nachfolgend in Nummern 1 bis 7 aufgezählten Umstände enthält. Nach § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 UWG ist eine geschäftliche Handlung unter anderem irreführend, wenn sie zur Täuschung geeignete Angaben über wesentliche Merkmale der Ware oder Dienstleistung enthält, zu denen Vorteile, Risiken oder Beschaffenheit zählen. Eine Irreführung liegt vor, wenn das Verständnis, das eine Angabe bei den Verkehrskreisen erweckt, an die sie sich richtet, mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht übereinstimmt (BGH, Urteil vom 4. Juli 2019, Az. I ZR 161/18).

Hiervon ausgehend, ist die beanstandete plakative Aussage *„Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand“* und die nähere Erläuterung *„Sie behalten weiterhin die Entscheidungshoheit über ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können Renovierungen oder Umbauten durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Ihr zu Hause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt“* eine zur Täuschung geeignete Angabe im Sinne von § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 UWG, da die angesprochenen Verkehrskreise diese Angaben so verstehen, dass sie sämtliche die Immobilie betreffenden Entscheidungen auch nach der Teilveräußerung allein, d.h. ohne die Zustimmung der Beklagten als Miteigentümerin einholen zu müssen, treffen können. Tatsächlich verbleibt dem Veräußerer jedoch nur ein Nutzungsrecht in

Form eines Nießbrauchs an dem veräußerten Miteigentumsanteil, so dass er für bauliche Veränderungen stets die Zustimmung der Beklagten als Miteigentümerin benötigt. Es kann daher nicht die Rede davon sein, dass die Entscheidungshoheit allein in der Hand des Veräußerers liegt bzw. bleibt.

Für die Beurteilung, ob eine geschäftliche Handlung im Sinn von § 5 Abs. 1 UWG irreführend ist, kommt es darauf an, welchen Gesamteindruck sie bei den angesprochenen Verkehrskreisen hervorruft. Sie ist irreführend, wenn das Verständnis, das sie bei den angesprochenen Verkehrskreisen erweckt, mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht übereinstimmt (BGH, Urteil vom 12.05.2022, Az. I ZR 203/20). Die angegriffenen geschäftlichen Werbeaussagen der Beklagten auf deren Webseite richten sich an das allgemeine Publikum. Bilden damit namentlich die Verbraucher den angesprochenen Verkehrskreis, kommt es bei der Irreführungsgefahr auf die Auffassung des durchschnittlich informierten und verständigen Durchschnittsverbrauchers an, der einer Werbung die der Situation angemessene Aufmerksamkeit entgegenbringt (BGH, Urteil vom 24.01.2019, Az. I ZR 200/17). Dabei beruht der Begriff des Durchschnittsverbrauchers nicht auf statistischen, sondern auf normativen Maßstäben und bezeichnet einen fiktiven typischen Verbraucher, dessen mutmaßliche Reaktion von den Gerichten regelmäßig aufgrund eigener Sachkunde und Lebenserfahrung ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens oder einer Verbraucherbefragung unter Berücksichtigung sozialer, kultureller und sprachlicher Faktoren durch Anwendung speziellen Erfahrungswissens festzustellen ist. Die Kammer kann danach über das Verständnis aus Sicht des hier maßgeblichen situationsadäquat aufmerksamen Durchschnittsverbrauchers auf der Grundlage des Parteivortrags und ihrer eigenen Sachkunde ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens entscheiden, weil sie zu den angesprochenen Verkehrskreisen gehört (BGH a.a.O.) und sie zudem unabhängig davon aufgrund ihrer regelmäßigen Befassung mit Wettbewerbs- und Kennzeichenstreitsachen in der Lage ist, das Verkehrsverständnis anhand ihrer Erfahrungen selbst zu beurteilen (BGH, Urteil vom 02.10.2003, Az. I ZR 150/01).

Die Aussagen „*Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand*“ sowie die Konkretisierung „*Sie behalten weiterhin die Entscheidungshoheit über ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können Renovierungen oder Umbauten durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Ihr zu Hause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt*“ wird der Verbraucher als Zusage wahrnehmen, dass er auch nach der Teil-Veräußerung seiner Immobilie mit dieser wie ein Alleineigentümer verfahren kann, ohne sich mit der Beklagten ins Benehmen setzen zu müssen. Insbesondere der Begriff „Entscheidungshoheit“ – für sich genommen oder in Verbindung mit dem Hinweis auf „Renovierungen oder Umbauten“ –

suggeriert dem Verbraucher, dass er die von ihm genutzte Immobilie weiterhin so gestalten kann als wäre er Alleineigentümer, und dass er weder für Renovierungsarbeiten noch für Umbauarbeiten noch für sonstige Umgestaltungen der Immobilie die Zustimmung der Beklagten als Miteigentümerin benötigt. Diese Erwartung ergibt sich bereits angesichts des umfassenden und eindeutigen Begriffs „*Entscheidungshoheit*“, der keine Einschränkungen oder Relativierungen enthält. Der angesprochene Verkehr wird diese Aussage so verstehen, dass der Veräußerer, obwohl er einen Teil des Eigentums an seiner Immobilie an die Beklagte überträgt, dennoch – soweit es die Umgestaltung der Immobilie betrifft – uneingeschränkt über die gesamte Immobilie verfügen darf, ohne sich mit der Beklagten abstimmen zu müssen.

Diese Erwartung entspricht jedoch nicht der Realität. Tatsächlich sehen die Regelungen des von der Beklagten angebotenen Immobilien-Teilverkaufs – was zwischen den Parteien unstrittig ist – zum einen vor, dass die Veräußerer den Grundbesitz stets in einem guten Zustand zu erhalten haben. Schon insoweit behalten sie also nicht die Entscheidungshoheit über die Gestaltung der teilweise veräußerten Immobilie. Zum anderen sind nach dem angestrebten Vertrag für den Veräußerer wesentliche bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des (Teil)Käufers zulässig. Entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut der angegriffenen Aussage auf der Webseite der Beklagten wird der Veräußerer also die Immobilie nicht gestalten können, wie es ihm gefällt, und er wird auch keine Umbaumaßnahmen durchführen können, ohne vorab mit der Beklagten „in den Dialog zu treten“, d.h. ohne zuvor ihre Zustimmung zu den Maßnahmen einholen zu müssen.

Entgegen der Argumentation der Beklagten kann der Umstand, dass in der im Streit stehenden Werbeaussage auch Renovierungen genannt werden, die nach der angestrebten Vertragsgestaltung – jedenfalls soweit es sich dabei tatsächlich nicht um bauliche Veränderung handelt – nicht der Zustimmung bedürfen, nicht zu einer anderen Bewertung der Aussage führen. Zunächst lassen sich die verwendeten Begriffe „Renovierungen“ und „Umbauten“ nicht so klar voneinander abgrenzen, dass man eine Renovierung grundsätzlich als zustimmungsfreie Maßnahme – nämlich als eine solche, die nicht in die Bausubstanz eingreift – wird einordnen können. Im Einzelfall kann auch eine bloße Renovierung – zum Beispiel ein Anstrich in einer abweichenden Farbe – eine bauliche Veränderung bedeuten. Auch können Renovierungs- und Umbaumaßnahmen zu einem größeren Projekt zusammengefasst werden. Entscheidend ist jedoch letztlich, dass die Beklagte mit den angegriffenen Aussagen bei den angesprochenen Verbrauchern – Menschen, die einen Teil Ihres Eigenheims veräußern, um finanziell flexibler zu sein, die Immobilie aber weiterhin wie bisher nutzen wollen – den unzutreffenden Eindruck erweckt, sie könnten nach der Veräußerung weiter wie ein (Allein)Eigentümer mit der Immobilie verfahren, weil sie nach wie vor die Entscheidungshoheit über die gesamte Immobilie haben und

sich demzufolge mit der Beklagten als Miteigentümerin über Gestaltungsmaßnahmen – gleich welcher Art – nicht abstimmen müssen.

Unerheblich ist schließlich, dass der Verbraucher nach Erhalt und Studium des konkreten Vertragsentwurfs alsbald erkennen wird, dass er nach dem Teilverkauf nicht die vollständige Entscheidungshoheit über die teilweise veräußerte Immobilie behält. Diese Information – so er sie dem übersandten Vertragsentwurf tatsächlich entnehmen sollte – erreicht ihn zu spät, nämlich erst zu einem Zeitpunkt, nachdem er bereits die (geschäftliche) Entscheidung getroffen hat, sich über die Werbung auf der Webseite der Beklagten hinaus näher mit ihrem Angebot zu befassen und zu diesem Zweck Kontakt mit der Beklagten aufzunehmen, um diese um die Erstellung eines konkreten Angebots zu bitten. Eine geschäftliche Entscheidung im Sinne vom § 2 Nr. 1 UWG ist jede Entscheidung eines Verbrauchers darüber, ob, wie und unter welchen Bedingungen er ein Geschäft abschließen, Pflichten wahrnehmen oder Rechte ausüben will, unabhängig davon, ob er sich entschließt, tätig zu werden. Unter diesen weit zu verstehenden Begriff fallen nicht nur abschließende Entscheidungen etwa über den Erwerb oder Nichterwerb eines Produkts, sondern auch damit zusammenhängende vorgelagerte Entscheidungen über vorbereitende Handlungen, die zum Ziel haben, sich mit dort angebotenen Produkten näher zu beschäftigen (BGH, Urteil vom 09.09.2021, Az. I ZR 90/20; BGH, Urteil vom 07.03.2019, Az. I ZR 184/17). Wegen der Anknüpfung schon an die Entscheidung, sich überhaupt näher mit dem Angebot eines Unternehmers zu befassen, ist es unerheblich, ob eine Irreführung später, wenn auch noch rechtzeitig vor dem abschließenden Kaufentschluss, durch dem Verbraucher erteilte Hinweise wieder ausgeräumt wird (BGH, Urteil vom 21.07.2016, Az. I ZR 26/15).

5.

Der Kläger kann von der Beklagten überdies gemäß Ziffer II. des Tenors verlangen, es zu unterlassen, mit der in Anlage K 4 abgebildeten Beispielrechnung zu werben. Auch diese Aussage enthält zur Täuschung geeignete Angaben über wesentliche Merkmale der angebotenen Dienstleistung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 UWG und enthält dem Verbraucher zugleich Informationen vor, die für eine richtige Bewertung und Beurteilung des mit dem von der Beklagten angebotenen Finanzierungsmodells wesentlich sind, vgl. § 5a Abs. 1 und 2 UWG.

Ausgehend von dem oben unter 2. dargelegten Verständnis ist auch die unter der Überschrift „Ihre Wert-Bilanz insgesamt“ folgende Darstellung irreführend, weil sie geeignet ist, den unzutreffenden Eindruck zu erwecken, die dem Verbraucher im Ergebnis infolge des beworbenen Immobilien-Teilverkaufs letztlich zugutekommende Summe sei höher, als sie es tatsächlich ist.

Bei der angegebenen „Wert-Bilanz“ handelt es sich um ein wesentliches Merkmal des beworbenen Modells des Immobilien-Teilverkaufs; die besonders vorteilhaft erscheinende Gesamtbilanz beim Immobilien-Teilverkauf ist ein wesentliches Argument für die Entscheidung für dieses Finanzierungsmodell.

Mit der Verwendung der Überschrift „*Wert-Bilanz insgesamt*“ erweckt die Beklagte den Eindruck, dass sich im Folgenden eine Gegenüberstellung der mit dem beworbenen Modell des Immobilien-Teilkaufs verbundenen Einnahmen und Ausgaben findet, die dem Verbraucher einen abschließenden Überblick über die Vor- und Nachteile verschafft und ihm Auskunft darüber gibt, ob sich das Modell bei Berücksichtigung aller Vorteile und Belastungen für ihn rechnet. Diese Erwartung folgt bereits aus der Bezeichnung als „Bilanz“, die durch den Begriff „insgesamt“ noch verstärkt wird. Denn bei einer Bilanz handelt es sich stets um eine Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben bzw. Vermögenswerten und Belastungen. Dementsprechend geht der Verbraucher hier davon aus, dass nicht nur die zu erwartenden Auszahlungsbeträge, sondern auch die mit dem Teilverkauf verbundenen Aufwendungen – wie das insgesamt während der Dauer der Nutzung zu entrichtende Entgelt – in der Darstellung berücksichtigt und in die Berechnung des Gesamtbetrages einbezogen worden sind, so dass sich letztlich der Betrag ergibt, der nach Abzug aller Kosten und Aufwendungen beim Verbraucher verbleibt. Diese Annahme wird hingegen enttäuscht, weil in dem mit „Gesamt erhalten“ bezeichneten Gesamtbetrag lediglich die für den Veräußerer vorteilhaften Auszahlungsbeträge addiert worden sind, ohne dass die mit dem Geschäft und der fortlaufenden Nutzung monatlich anfallenden Nutzungsentgelte - oder etwa auch das zu zahlende Durchführungsentgelt - in Abzug gebracht wurden.

Die Beklagte weist zwar zutreffend darauf hin, dass in der vorangegangenen – mit der Überschrift „*Beispielrechnung für Ihre Immobilie*“ versehenen – Darstellung die Höhe des sich für die Beispielrechnung pro Monat ergebenden Nutzungsentgelts von € 601,- angegeben ist, so dass der Verbraucher selbständig dazu in der Lage ist, die Höhe des von dem Auszahlungsbetrag für eine konkrete Laufzeit abzuziehenden Nutzungsentgelts zu errechnen. Die Beklagte suggeriert jedoch mit der Verwendung des Begriffs „*Ihre Wert-Bilanz insgesamt*“, dass der Verbraucher diese Berechnungen gerade nicht selbst anstellen muss, sondern er unter der genannten Überschrift einen abschließenden Überblick unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Kriterien – wie Auszahlungsbeträge und zu entrichtendes Nutzungsentgelt – erhält. Fehlt dann allerdings in der Darstellung ein für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des beworbenen Teilverkaufs maßgeblicher Kostenfaktor, so dass sich die Bilanz zugunsten des beworbenen Modells wesentlich positiver darstellt, als sie tatsächlich ist – für das fragliche Rechenmodell wäre von

dem Gesamtauszahlungsbetrag in Höhe von € 576.231,- immerhin ein Nutzungsentgelt von € 72.120,- abzuziehen –, so ist die fragliche Darstellung irreführend.

6.

Schließlich sind die unter Ziffer I. und II. tenorierten irreführenden Werbeaussagen auch geeignet, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. In der Regel kann aus dem Hervorrufen einer Fehlvorstellung auf die notwendige Eignung der Irreführung, die geschäftliche Entscheidung der Marktgegenseite zu beeinflussen, geschlossen werden (BGH, Urteil vom 06.06.2019, Az. I ZR 216/17). Ein Ausnahmefall kommt allenfalls in Betracht, wenn die betroffenen Umstände für das Marktverhalten der Gegenseite nur eine unwesentliche Bedeutung haben oder sich der Irrtum auf die geschäftliche Entscheidung nicht zugunsten, sondern zu Lasten des irreführend handelnden Unternehmers auswirkt. Ein solcher liegt ersichtlich nicht vor.

Nach seinem Schutzzweck soll das Irreführungsverbot nach §§ 3, 5 UWG eingreifen, wenn eine Angabe über Eigenschaften der angebotenen Waren oder Leistungen, über den Anlass des Angebots und generell über die geschäftlichen Verhältnisse geeignet ist, bei einem erheblichen Teil der umworbenen Verkehrskreise irrige Vorstellungen über das Angebot hervorzurufen und die zu treffende Marktentscheidung in wettbewerblich relevanter Weise zu beeinflussen. Der Umstand, dass bei dem von der Beklagten beworbenen Teilverkauf von Immobilien die Entscheidungshoheit über sämtliche Renovierungen und Umbauarbeiten allein beim Veräußerer verbleibt sowie die Tatsache, dass von der als Gesamtauszahlungsbetrag angegebenen Summe ein erheblicher Betrag für das zu entrichtende Nutzungsentgelt abzuziehen ist, sind für die Beurteilung des Angebots der Beklagten wesentliche Faktoren. Sie haben daher für die Entscheidung des Verbrauchers Relevanz.

7.

Die nach § 8 Abs. 1 UWG vorausgesetzte Wiederholungsgefahr besteht schon wegen der begangenen Verstöße und wurde durch die Beklagte bislang nicht – insbesondere nicht durch eine strafbewehrte Unterlassungsverpflichtungserklärung – ausgeräumt.

II.

Auf die Widerklage war zudem gemäß dem Anerkenntnis des Klägers festzustellen, dass diesem

die mit dem Abmahnschreiben vom 15.05.2023 geltende gemachte Abmahnpauschale in Höhe von € 243,51 nicht zusteht (§ 313b Abs. 1 ZPO).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1 und S. 2 ZPO.

IV.

Die Streitwertfestsetzung erfolgt gemäß § 63 Abs. 2 GKG.

Inhaltlich beruht sie hinsichtlich des mit der Klage geltend gemachten Anspruchs auf einer Schätzung nach § 51 Abs. 2 GKG. Die Festlegung des Streitwertes bei Wettbewerbsverstößen, bei denen ein wirtschaftlicher Nachteil eines Mitbewerbers oder des Verbrauchers zumeist nicht messbar ist, ist schwierig. Das GKG trägt diesem Umstand Rechnung, indem es auf die sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebende Bedeutung der Sache verweist und dabei einen gewissen Ermessensspielraum einräumt.

Nach § 45 Abs. 1 Satz 1 GKG waren die Ansprüche der Klage und der mit der Widerklage geltend gemachte Feststellungsantrag zu addieren.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des

genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

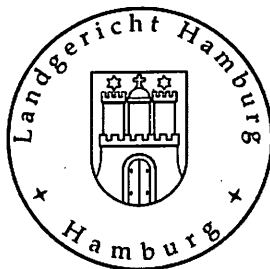
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

■■■■
Vorsitzende Richterin am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 22.10.2024

■■■■ JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig

Anlage K 2

Inhaltsverzeichnis

- > Der Teilverkauf schnell erklärt
- > Wichtiges zum Teilverkauf
- > Beispielrechnung für Ihre Immobilie
- > Teilverkauf Ihrer Immobilie – die Vorteile eines innovativen Modells
- > Wann und für wen ist der Teilverkauf eines Hauses oder einer Wohnung sinnvoll?
- > Häufig gestellte Fragen zum Teilverkauf des Hauses – FAQs

» Teilverkauf einer Immobilie – Geld aufs Konto & Immobilie behalten

Der Immobilien-Teilverkauf ist die faire Alternative zu herkömmlichen Immobilien-Verrentungsmodellen. Mit wertfaktor, dem Marktführer im Teilverkauf, erhalten Sie Geld auf Ihr Konto und behalten Ihre Immobilie. Wir möchten Ihnen das Modell des Immobilien-Teilverkaufs näher bringen.

- ✔ Sie können bis zu 50 % von Ihrer Immobilie verkaufen.
- ✔ Sie haben weiterhin uneingeschränktes, lebenslanges Wohnrecht.
- ✔ Sie profitieren weiterhin von der Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
- ✔ Sie zahlen keine Transaktionskosten im Rahmen des Teilverkaufs.

» Der Teilverkauf schnell erklärt



» Teilverkauf Ihrer Immobilie – die Vorteile eines innovativen Modells



Liquidität aus der Immobilie



Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand



Weiterhin an Wertsteigerung teilhaben



Vertragssicherheit durch notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag



Lebenslanges Nießbrauchrecht



Übernahme sämtlicher Transaktionskosten durch wertfaktor



Spätere Komplettabwicklung des Gesamtverkaufs durch wertfaktor



Mehrfachverkauf möglich

Mehr Informationen >

» Ihre Vorteile

Durch einen Immobilien-Teilverkauf können Sie einen Teil Ihres Immobilienvermögens in Barvermögen umwandeln.

Doch dies ist nicht der einzige Vorteil, den ein Immobilien-Teilverkauf mit sich bringt:



Liquidität aus der Immobilie

Durch einen Immobilien-Teilverkauf haben Sie die Möglichkeit, einen Teil Ihres Betonvermögens in Barvermögen umzuwandeln. Durch unsere Schnellauszahlung nach dem Notartermin erhalten Sie eine große Summe Geld auf einmal und haben die Möglichkeit, sich lang gehegte Wünsche zu erfüllen.



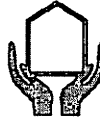
Lebenslanges Nießbrauchrecht

Sie erhalten ein lebenslanges Nießbrauchrecht am Miteigentumsanteil von wertfaktor, welches im Grundbuch ein-



Lebenslanges Nießbrauchrecht

Sie erhalten ein lebenslanges Nießbrauchrecht am Miteigentumsanteil von wertfaktor, welches im Grundbuch eingetragen wird und Ihnen das alleinige Nutzungsrecht Ihrer Immobilie sichert.



Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand

Sie behalten weiterhin die volle Entscheidungshoheit über Ihre Immobilie. Dies bedeutet, Sie können Renovierungen oder Umbauten durchführen, ohne vorab mit uns in den Dialog treten zu müssen. Sie haben die Möglichkeit Ihr Zuhause weiterhin so zu gestalten, wie es Ihnen gefällt.



Übernahme sämtlicher Transaktionskosten durch wertfaktor

wertfaktor trägt sämtliche Kosten, die im Rahmen des Verkaufs entstehen. Dies sind Kosten wie zum Beispiel die Kosten für das Verkehrswert-Gutachten, die Notarkosten, die Grundbuchkosten und natürlich die Grunderwerbsteuer.



Vertragssicherheit durch notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag

Inhaltsverzeichnis

- > [Der Teilverkauf schnell erklärt](#)
- > [Wichtiges zum Teilverkauf](#)
- > [Beispielrechnung für Ihre Immobilie](#)
- > [Teilverkauf Ihrer Immobilie – die Vorteile eines innovativen Modells](#)
- > [Wann und für wen ist der Teilverkauf eines Hauses oder einer Wohnung sinnvoll?](#)
- > [Häufig gestellte Fragen zum Teilverkauf des Hauses – FAQs](#)

» Teilverkauf einer Immobilie – Geld aufs Konto & Immobilie behalten

Der Immobilien-Teilverkauf ist die faire Alternative zu herkömmlichen Immobilien-Verrentungsmodellen. Mit wertfaktor, dem Marktführer im Teilverkauf, erhalten Sie Geld auf Ihr Konto und behalten Ihre Immobilie. Wir möchten Ihnen das Modell des Immobilien-Teilverkaufs näher bringen.

- ✔ Sie können bis zu 50 % von Ihrer Immobilie verkaufen.
- ✔ Sie haben weiterhin uneingeschränktes, lebenslanges Wohnrecht.
- ✔ Sie profitieren weiterhin von der Wertsteigerung Ihrer Immobilie.
- ✔ Sie zahlen keine Transaktionskosten im Rahmen des Teilverkaufs.

» Der Teilverkauf schnell erklärt

» Der Teilverkauf schnell erklärt

In diesem kurzen Video erfahren Sie, wie das Modell des Immobilien-Teilverkaufs für Sie funktioniert.



Erfahren Sie, wie sich der Teilverkauf für Sie rechnet!

Mithilfe unseres Beispielrechners können Sie auf Basis Ihrer angegebenen Daten eine individuelle Berechnung zum Teilverkauf erstellen.

Immobilien-Teilverkauf – so für ...
wertfaktor.de/immobilien-teilverkauf/

wertfaktor
Ihre Immobilienzeitlich aus

Startseite Immobilien-Teilverkauf Teilverkaufsrechner Über wertfaktor Mediathek

Erfahren Sie, wie sich der Teilverkauf für Sie rechnet!

Mithilfe unseres Beispielrechners können Sie auf Basis Ihrer angegebenen Daten eine individuelle Berechnung zum Teilverkauf erstellen.

Zum Rechner >

» Wichtiges zum Teilverkauf

Ablauf Erklärungen Weitere Modelle >

So funktioniert's – Teilverkauf an wertfaktor in 6 Schritten erklärt

Lösen Sie jetzt frei verwendbares Geld aus Ihrer Immobilie und erfüllen Sie sich Ihre Träume.



Ihr persönlicher Ansprechpartner steht jederzeit für Fragen und Hilfestellungen zur Verfügung

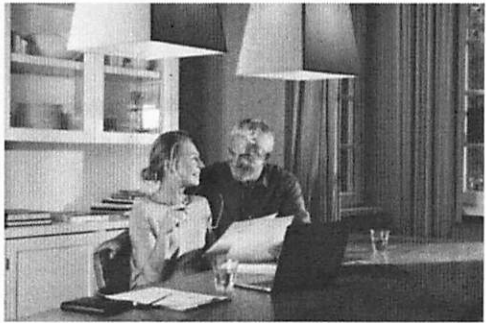




wertfaktor ist mehrfach geprüft und ausgezeichnet!

Die Service-Qualität von wertfaktor wurde mehrfach von Magazinen wie Die Welt, Focus Money und der Wirtschaftswoche sowie dem F.A.Z Institut mit dem ersten Platz ausgezeichnet. Profitieren Sie vom besten Service und vertrauen Sie auf die Nr. 1 beim Immobilien-Teilverkauf.





» Beispielrechnung für Ihre Immobilie

Ob und in welcher Form man sich für Immobiliengeschäfte wie eine Immobilien-Verrentung oder einen Immobilien-Teilverkauf entscheidet, hängt nicht zuletzt von den Zahlen ab. Aufgrund dessen möchten wir Ihnen anhand einer Beispielrechnung aufzeigen, wie sich der Immobilien-Teilverkauf für Sie rechnet.

Für die individuelle Berechnung bieten wir Ihnen unseren wertfaktor-Rechner an, bei dem Sie mit wenigen Klicks eine individuelle Projektion durchführen können.

Das hier gegebene Beispiel geht von einer **Immobilie mit einem Verkehrswert von 500.000 Euro** und einem **Verkauf von 25 % der Immobilie** aus:

Immobilienwert Heute	500.000 €
Auszahlungsbetrag (25% des Immobilienwerts):	125.000 €
Nutzungsentgelt (pro Monat):	601 €
Immobilienwert in 10 Jahren	640.042 €



Das hier gegebene Beispiel geht von einer Immobilie mit einem Verkehrswert von 500.000 Euro und einem Verkauf von 25 % der Immobilie aus:

Immobilienwert Heute	500.000 €
Auszahlungsbetrag (25% des Immobilienwerts):	125.000 €
Nutzungsentgelt (pro Monat):	601 €
Immobilienwert in 10 Jahren ⓘ	640.042 €
Ihr Anteil (75%) am Verkaufserlös:	480.032 €
Durchführungsentgelt:	-28.801 €
Finale Auszahlung	451.231 €

Ihre Wert-Bilanz insgesamt

125.000 €

Wunschauszahlung (Jetzt)

451.231 €

Finale Auszahlung

576.231 €

Gesamt erhalten

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot erstellen!

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot erstellen!

Erfüllen auch Sie sich jetzt Ihre Träume! Füllen Sie unser Formular aus, geben Sie Ihren Wunschauszahlungsbetrag an und erhalten Sie zeitnah ein persönliches Angebot für Ihren Immobilien-Teilverkauf.

Angebot anfordern >

» Teilverkauf Ihrer Immobilie – die Vorteile eines innovativen Modells



Liquidität aus der Immobilie



Entscheidungshoheit bleibt in Ihrer Hand



Weiterhin an **Wertsteigerung** teilhaben



Vertragssicherheit durch notariell
Beurkundung und Grundbucheinträ

Immobilien-Teilverkauf - so fi x +
wertfaktor.de/immobilien-teilverkauf/

wertfaktor
The Immobilien-Zentrum

Startseite Immobilien-Teilverkauf **Teilverkaufsrechner** Über wertfaktor **Mediathek**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Erhalten Sie jetzt ein **kostenloses** und **unverbindliches** Angebot.
Dieses enthält eine erste Immobilienbewertung und stellt Ihnen Ihren persönlichen Ansprechpartner vor.

Jetzt Angebot anfordern >

» Wann und für wen ist der Teilverkauf eines Hauses oder einer Wohnung sinnvoll?



Vielfältige Möglichkeiten

Wer sich für den Immobilien-Teilverkauf entscheidet, weiß sicherlich schon, wofür das so gewonnene Geld verwendet werden soll. Die Möglichkeiten sind hierbei vielfältig, in der Regel wird durch den Teilverkauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung aber die Rente verbessert. Aufgrund dessen richtet sich dieses Modell auch in erster Linie vornehmlich an Ruheständler. Die Idee dahinter ist ebenso einfach wie einleuchtend: Ein großer Teil des lebenslang aufgebauten Vermögens liegt im Allgemeinen in der eigenen Immobilie und kann nicht frei genutzt werden.

