

9 O 249/25



**Landgericht Aachen**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit



Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte GHENDLER RUVINSKIJ  
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Blaubach  
32, 50676 Köln,

gegen

die Bauer Immobilien GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung Florian Bauer  
und Nathalie Becht, Friesenplatz 25, 50672 Köln,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:



hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Aachen  
auf die mündliche Verhandlung vom 20.03.2026  
durch den Richter am Landgericht Bickel als Einzelrichter

**für Recht erkannt:**

**Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 7.497,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.08.2025 zu zahlen.**

**Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 848,35 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.08.2025 zu zahlen.**

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

**Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistungen in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.**

**Tatbestand**

Die Parteien streiten um Rückforderungsansprüche aus einem online abgeschlossenen Vertrag über ein Leistungspaket der Beklagten aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft.

Die Beklagte ist Immobiliendienstleisterin. Über eine Zulassung nach § 12 Abs. 1 S. 1 FernUSG verfügt die Beklagte nicht.

Am 22.01.2025 schlossen die Parteien den streitgegenständlichen Vertrag über die Teilnahme des Klägers an dem Online-Programm der Beklagten mit der Bezeichnung „Dein Immobilien „all-inclusive“ Paket“ digital ab. Sie vereinbarten hierbei einen an die Beklagte durch den Kläger zu leistenden Preis in Höhe von 7.497,00 EUR brutto. Der Vertrag beinhaltete die folgenden Online-Leistungen:

- Zugang zu geprüften Immobilienobjekten und Off-Market Deals
- Zugang zu einer Online-Plattform und einem Membership Bereich
- Zwei Individuelle 1:1 Beratungstermine
- Sechs Monate Zugang zum Live Q&A Call alle 14 Tage
- Möglichkeit der Teilnahme an wöchentlich stattfindenden Videokonferenzen mit mehreren Teilnehmern

Der Kläger erhielt wie im Vorhinein abgesprochen Zugang zu Videodatenbanken der Beklagten, in denen er Lehrvideos über die Immobilienwirtschaft eigenverantwortlich abrufen konnte sowie eine Betreuung durch einen Mitarbeiter der Beklagten, mit dem er auch telefonischen Kontakt pflegte. Der Kläger hatte weiterhin wie bei Vertragsanbahnung abgesprochen die Möglichkeit, sich mit Fragen an die Beklagte zu

wenden. Wegen der Einzelheiten des Vertrags wird auf die Anlage B1 und B2, Bl. 115ff. d.A. verwiesen. Der Kläger zahlte das vereinbarte Gesamthonorar an die Beklagte. In der Folgezeit nutzte der Kläger die Dienste der Beklagten, etwa indem er verschiedene Videos auf der Plattform der Beklagten ansah, zwischen dem 11.02.2025 und dem 08.05.2025 insgesamt telefonische Beratungen in Höhe von insgesamt 115 Minuten und zu zwei weiteren Gelegenheiten Beratungsgespräche wahrnahm (Bl. 404f. d.A.).

Mit Schreiben vom 24.07.2025 (KGR 2, Bl. 60 ff. d. A.) erklärten die Prozessbevollmächtigten des Klägers gegenüber der Beklagten die Kündigung, Anfechtung sowie den Widerruf des gegenständlichen Vertrags und forderten diese fruchtlos zur Rückzahlung der geleisteten Zahlung zzgl. vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten bis zum 08.08.2025 auf. Die Beklagte wies die geltend gemachten Ansprüche mit E-Mail vom 25.02.2025 zurück (KGR 3, Bl. 67 f. d. A.).

Der Kläger behauptet, der streitgegenständliche Vertrag beinhalte im Kern einen Kurs auf einer Lernplattform und zusätzliche Live-Calls sowie Möglichkeiten der Nachfrage zu diesen Inhalten, welche auf die Vermittlung von Fähigkeiten und Wissen ausgerichtet sei.

Der Kläger ist der Ansicht, bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag handele es sich um einen Fernunterrichtsvertrag, welcher wegen Verstoßes gegen das FernUSG unwirksam sei. Dabei seien die Parteien im Rahmen der Vertragsausführung tatsächlich räumlich voneinander getrennt gewesen. Der Vertrag sei auch rückwirkend nichtig geworden, da der Kläger diesen wirksam angefochten habe.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 7.497,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an ihn außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 848,35 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Hilfsweise beantragt die Beklagte,

die Klageforderung um den objektiven Wert der von der Beklagten erbrachten Leistungen in Höhe von 7.497,00 EUR zu kürzen und die Klage wegen des sodann fehlenden Anspruchs aus §812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Kläger hätte, wenn er nicht den gegenständlichen Vertrag mit ihr abgeschlossen habe, ersatzweise ein anderes, vergleichbares Angebot zu einem Preis von etwa 10.000,00 EUR abgeschlossen.

Die Beklagte ist der Auffassung, das FernUSG finde keine Anwendung auf das streitgegenständliche Vertragsverhältnis. Bei dem streitgegenständlichen Vertrag handele es sich nicht um einen Coaching-Vertrag, sondern um eine umfassende und individuelle Immobilienberatung des Klägers durch das Fachpersonal der Beklagten. Im Mittelpunkt der Dienstleistung der Beklagten stehe die Analyse der individuellen Kundenbedürfnisse, Entwicklung passgenauer Strategien zur Immobilieninvestition sowie die laufende Beratung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Jedenfalls müsse der Kläger Wertersatz für die in Anspruch genommenen Dienste der Beklagten leisten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. Das Gericht hat den Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 20.03.2026 informatorisch angehört. Wegen des Inhalts der mündlichen Verhandlung wird auf die Protokolle vom 05.12.2025 (Bl. 302.A.f. d.A.) und vom 20.03.2026 (Bl. 433ff. d.A.) verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist zulässig und begründet. Der Kläger hat einen Anspruch auf Rückzahlung des tenorierten Betrages gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zuzüglich vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, da der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag wegen Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 FernUSG nichtig ist und der daraus resultierende Anspruch nicht anhand der Saldotheorie zu kürzen ist.

#### **I.**

Die Klage ist zulässig.

Die Kammer ist insbesondere ausschließlich örtlich zuständig nach § 26 Abs. 1 FernUSG. Der Kläger hat in dem Bezirk der Kammer seinen allgemeinen Gerichtsstand. Die Parteien streiten im Kern darüber, ob das gegenständliche Vertragsverhältnis einen Fernunterrichtsvertrag darstellt sowie über damit einhergehende Rechtsfolgen. Bei der Frage, ob das FernUSG auf das streitgegenständliche Vertragsverhältnis anwendbar und damit die Kammer örtlich nach § 26 Abs. 1 FernUSG zuständig ist, handelt es sich um eine doppelrelevante Tatsache. In diesem Fall werden im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung die diesbezüglich von dem Kläger vorgetragene(n) Tatsachen als wahr unterstellt (Musielak/Voit/Heinrich, 22. Aufl. 2025, ZPO § 1 Rn. 21, beck-online).

#### **II.**

Die Klage ist auch begründet.

Das FernUSG ist auf das vorliegende streitgegenständliche Vertragsverhältnis anwendbar. Da die Beklagte über keine Zulassung für den am 22.01.2025 mit dem Kläger abgeschlossenen Fernunterrichtsvertrag nach § 12 FernUSG verfügt hat, ist der Vertrag nach § 7 Abs. 1 FernUSG nichtig. Die Beklagte ist insoweit bereits dem sehr detaillierten und umfassenden Vortrag des Klägers zum Vertragsinhalt nicht substantiiert entgegengetreten. Die Beklagte hat weiterhin ihrerseits einen dem Anspruch des Klägers entgegenstehenden Anspruch auf Wertersatz in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar dargelegt.

1.

Das FernUSG ist auf das streitgegenständlichen Vertragsverhältnis anwendbar. Bei dem von der Beklagten angebotenen Immobilien „all inclusive“-Paket, das der Kläger mit Vertrag vom 22.01.2025 angenommen hat, handelt es sich um einen Fernunterricht im Sinne des § 1 FernUSG.

Fernunterricht im Sinne des § 1 Abs. 1 FernUSG ist die auf vertraglicher Grundlage erfolgende entgeltliche Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten, bei der der Lehrende und der Lernende ausschließlich oder überwiegend räumlich getrennt sind (Nr. 1) und der Lehrende oder sein Beauftragter den Lernerfolg überwachen (Nr. 2). Nach § 12 Abs. 1 S. 1 FernUSG bedürfen Fernlehrgänge nach § 1 FernUSG der Zulassung. Keiner Zulassung bedürfen Fernlehrgänge, die nach Inhalt und Ziel ausschließlich der Freizeitgestaltung oder der Unterhaltung dienen, § 12 Abs. 1 S. 3 FernUSG. Ein Fernunterrichtsvertrag, der von einem Veranstalter ohne die nach § 12 Abs. 1 erforderliche Zulassung des Fernlehrgangs geschlossen wird, ist nichtig, § 7 Abs. 1 FernUSG.

A.

Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag war entgeltlich. Der Kläger und die Beklagte vereinbarten aufgrund eines zuvor in einem per Videocall geführten detaillierten Verkaufsgesprächs einen Vertrag über das „Dein Immobilien „all inclusive“ Paket“ der Beklagten. Vertragsbeginn war der 22.01.2025 bei einem Leistungszeitraum von jedenfalls 6 bzw. 12 Monaten für die jeweiligen Leistungen. Im Gegenzug verpflichtete sich der Kläger zur Zahlung eines Betrags in Höhe von 7.497,00 EUR brutto.

B.

Der Vertrag ist auch auf die Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten durch die Beklagte an den Kläger gerichtet.

Für die Frage, ob eine Dienstleistung auf die Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten im Sinne des § 1 Abs. 1 FernUSG gerichtet ist, kommt es maßgeblich auf den vertraglichen Inhalt und die Programmbeschreibung an, nicht auf die tatsächliche Ausgestaltung im Einzelfall. Die Begriffe „Kenntnisse“ und „Fähigkeiten“ sind weit

auszulegen (BGH, Urteil vom 12.6.2025 – III ZR 109/24 = NJW 2025, 2613 Rn. 13, beck-online).

Gemessen an diesem Maßstab hat die Beklagte dem Kläger aufgrund des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags die Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten angeboten. Vorliegend umfasst die Dienstleistung der Beklagten nicht ausschließlich oder maßgeblich Beratungsleistungen. Die Beklagte bietet laut ihrer Bestellbestätigung auf einer Onlineplattform verschiedene Lektionen an, in denen dem Kläger Wissen und Fähigkeiten in Bezug auf Immobilieninvestments vermittelt werden sollten (KGR 1, Bl. 16 ff. d. A.). Darüber hinaus erhielt der Kläger Zugang zu „Live Q&A Calls“. Soweit die Beklagte angegeben hat, sie würde keinen Unterricht anbieten, geht dies vor diesem Hintergrund fehl. Ihr Vortrag ist insoweit insbesondere vor der ausführlichen und nachvollziehbaren Darlegung des Vertragsumfangs seitens des Klägers unerheblich und teilweise auch widersprüchlich.

Dies ergibt sich daraus, dass in der Produktbeschreibung der Beklagten ausdrücklich Lektionen vordefiniert sind, die von der konkreten Tätigkeit der verschiedenen Teilnehmer, etwa des Klägers, unabhängig sind. Aus der von der Beklagten als Anlage B2 (Bl. 410ff. d.A.) vorgelegten Bestellungsbestätigung folgt, dass diese Lektionen mit jeweils eindeutig abstrakter Schwerpunktsetzung im Mittelpunkt der Leistungen der Beklagten stehen sollten. Dabei spricht die Beklagte selbst davon, dass dem Kläger in ihrem Online Membership Bereich „all das Wissen“ vermittelt werde, was dieser rund um Immobilieninvestments „WIRKLICH brauche“. Des Weiteren gibt die Beklagte in ihrer Bestellbestätigung zum Vertragsinhalt – wie auch schon zuvor – an, dass der Kläger im Rahmen der Vertragsbeziehung „Schritt für Schritt sicherer & professioneller beim Investieren in Immobilien“ werden solle. Auch diese Formulierung spricht jedenfalls indiziell für eine Wissensvermittlung. Ergänzend hierzu erhalte er ausdrücklich lediglich zwei vertiefende Beratungstermine. Die „Live-Calls“ sowie Zugang zu exklusiven Objekten fallen dagegen nicht erheblich ins Gewicht, sondern versteht die Kammer als Ergänzung. Die von der Beklagten betonte individuelle Beratung des Klägers als Schwerpunkt der vertraglichen Leistungspflichten hat die Kammer in ihrem Vortrag nicht erkennen können. Vielmehr hat der Kläger in seiner informatorischen Anhörung detailliert dargelegt, dass in dem Gespräch zur Vertragsanbahnung der Mitarbeiter der Beklagten ausdrücklich davon gesprochen habe, dass er aufgrund des fraglichen Vertrages ein Coaching im Sinne eines „Lernens über Immobilien“ mit der Möglichkeit, Fragen zu stellen, erhalten würde. Dieses Coaching sollte ausdrücklich über einen Zugang zu einem Lernportal erfolgen, in dem Lehrvideos dauerhaft abrufbar wären.

Auf die verschiedentlich diskutierte Frage, inwieweit Angebote, bei denen der Schwerpunkt auf der individuellen und persönlichen Beratung und Begleitung des Kunden liegt, auf die Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten im Sinne des § 1 Abs. 1 FernUSG gerichtet sind, kommt es nicht an, weil aus den oben aufgeführten

Gründen vorliegend die Wissensvermittlung gegenüber einer individuellen und persönlichen Beratung und Begleitung des Teilnehmers deutlich im Vordergrund stand (vgl. BGH Urt. v. 12.6.2025 – III ZR 109/24, GRUR-RS 2025, 16222 Rn. 23, beck-online).

C.

Das vorliegende Verhältnis der Parteien erfüllt auch die Voraussetzung der ausschließlichen oder überwiegenden räumlichen Trennung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 FernUSG. Maßgeblicher Aspekt für diese Voraussetzung ist, ob der Lernende Anstrengungen betreiben muss, um mit dem Fernunterrichtsanbieter Kontakt aufzunehmen. Entscheidend ist im Rahmen dieser Voraussetzung, dass die Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten überwiegend asynchron, also zeitlich versetzt, erfolgt. Anders ist es etwa im Rahmen einer live übertragenen und nicht aufgezeichneten Videokonferenz oder einer Präsenzveranstaltung; hier werden Inhalte synchron vermittelt (Vennemann FernUSG, 2. Aufl. 2014 § 1 Rn. 10; vgl. bzgl. asynchronem Unterricht: BGH Urt. v. 12.6.2025 – III ZR 109/24, GRUR-RS 2025, 16222 Rn. 26; beck-online). Das Wesen des Fernunterrichts liegt gerade darin, dass der Lernende sich den Stoff anhand von vom Lehrenden zur Verfügung gestellter Materialien bei freier Zeiteinteilung selbst aneignet (BGH Urteil vom 05.02.2026, Az. III ZR 137/25, BeckRS 2026, 2337 Rn. 26, beck-online). Die Beklagte hat den Kläger im Wesentlichen einen Zugang zu einer Online-Plattform sowie zu Live Q&A Calls alle 14 Tage eingeräumt. Die Beklagte hat dem Kläger auf ihrer Plattform zum einen hinsichtlich der von ihr angebotenen Lektionen vorproduzierte Videoaufnahmen zur Verfügung gestellt, die der Kläger sodann zu von ihm gewählten Zeitpunkten ansehen konnte. Darüber hinaus hat sie ihm auch Videoaufzeichnungen hinsichtlich der durchgeführten „Live Q&A Calls“ angeboten, so dass der Kläger auch auf diese Inhalte jederzeit zugreifen konnte, ohne synchron an den jeweiligen Calls teilnehmen zu müssen. Der Abruf dieser Lerninhalte fand nach dem Verständnis der Kammer damit zeitlich versetzt, also asynchron, statt. Der synchronen Vermittlung von Kenntnissen und Fähigkeiten können lediglich diejenigen in der Vertragsbeschreibung der Klägerin vorgesehenen Inhalte zugeordnet werden, die als ausschließlich synchrone Online-Kommunikation durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich nach Verständnis der Kammer lediglich um persönlichen Gespräche mit Mitarbeitern der Beklagten. Diese Inhalte sollten aber erkenntlich aus dem Angebot der Beklagten eine untergeordnete Rolle spielen. Im Schwerpunkt ihrer Leistungen hat die Beklagte dem Kläger gegenüber asynchrone Leistungen erbracht. Dies folgt indiziell auch daraus, dass das Verhältnis von aufgezeichneten Videoaufnahmen einen erheblich größeren Anteil der Leistungen der Beklagten im Verhältnis zu synchronen Inhalten machen sollte und gemacht hat, was sowohl aus dem nicht erheblich bestrittenem schriftlichen Vortrag des Klägers folgt sowie aus seiner auch diesbezüglich nachvollziehbaren und detailreichen informatorischen Anhörung.

D.

Gemäß dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag schuldete die Beklagte dem Kläger auch eine Lernerfolgsüberwachung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 FernUSG.

Die erforderliche Lernerfolgsüberwachung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 FernUSG) ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs weit auszulegen und bereits dann gegeben, wenn der Lernende gemäß des zugrundeliegenden Vertrages einen Anspruch darauf hat in einer begleitenden Unterrichtsveranstaltung durch mündliche Fragen zum erlernten Stoff eine individuelle Kontrolle des Lernerfolgs durch den Lehrenden oder seinen Beauftragten zu erhalten. Es genügt eine einzige Lernkontrolle (BGH, Urteil vom 12.06.2025, III ZR 109/24, GRUR-RS 2025, 16222 Rn. 28, beck-online).

Dem Kläger wurde durch die Beklagten ausweislich ihrer Bestellungsbestätigung jedenfalls ermöglicht, wöchentlich bzw. alle vierzehn Tage in so genannten Live Q&A Calls Fragen zu stellen. Die Kammer geht hierbei aufgrund des Gesamtbildes des von der Beklagten zur Verfügung gestellten Vertragsinhalts nach §§ 133, 157 BGB davon aus, dass sich dieses Fragerecht des Klägers, jedenfalls konkludent, insbesondere auf die Lerninhalte der Beklagten beziehen sollte. Dies reicht für die Annahme einer Lernerfolgsüberwachung durch die Beklagte aus.

E.

Eine etwaige Unternehmereigenschaft des Klägers ist für den persönlichen Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 FernUSG unerheblich, da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Anwendungsbereich nicht auf Verbraucher i.S.d. § 13 BGB beschränkt ist. Das FernUSG macht seinen Wortlaut zufolge keine Unterscheidung zwischen Verbrauchern und anderen (Rechts-)Personen (BGH Urteil vom 12.06.2025, III ZR 109/24, GRUR-RS 2025, 16222 Rn. 31, beck-online).

2.

Das Programm der Beklagten ist auch nicht gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 FernUSG von der Zulassungsbedürftigkeit befreit, da es nicht ausschließlich der Freizeitgestaltung oder der Unterhaltung dient.

3.

In der Folge hat der Kläger aufgrund der sich aus § 7 FernUSG ergebenden Nichtigkeit des gegenständlichen Vertrags einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm an die Beklagte ohne Rechtsgrund geleisteten Zahlung in Höhe des tenorierten Betrags, § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB. Dieser Rückzahlungsanspruch muss auch nicht gemäß § 818 Abs. 2 BGB eingeschränkt werden.

Nach der Saldotheorie zur kondiktionsrechtlichen Rückabwicklung eines nichtigen gegenseitigen Vertrages sind durch Vergleich die durch den Bereicherungsvorgang

verursachten Vor- und Nachteile zu ermitteln, welche einen Überschuss (Saldo) ergeben. Es kommt nicht darauf an, wie viel die in Anspruch genommene Leistung tatsächlich Wert war. Bei einer Dienstleistung bemisst sich die Wertersatzhöhe nach § 818 Abs. 2 BGB nach der üblichen, vom Vertragspartner ersparten Vergütung. Vorliegend ist hierbei die Beklagte darlegungs- und beweisbelastet, dass der Kläger durch die von der Beklagten erbrachte Leistung entsprechenden Aufwendungen erspart hätte. Die Beklagte muss darlegen, ob der Kläger und wenn ja in welchem Umfang er mit einem anderen Anbieter einen Vertrag über eine entsprechende Dienstleistung abgeschlossen hätte (vgl. BGH Urteil vom 12.06.2025, III ZR 109/24, GRUR-RS 2025, 16222 Rn. 43ff., beck-online).

Vorliegend hat die Beklagte entsprechend der sie treffenden Darlegungs- und Beweislast nicht hinreichend dazu vorgetragen, dass der Kläger durch ihre Leistungen Aufwendungen erspart hätte. Für die Kammer ist bereits nicht nachvollziehbar, dass der Kläger überhaupt ein anderes vergleichbares Angebot eines anderen Anbieters angenommen hätte, wenn er nicht das Angebot der Beklagten angenommen hätte.

Die Beklagte hat bereits keine nachvollziehbaren Anhaltspunkte dargelegt, dass der Kläger alternativ mit einem anderen Anbieter einen Vertrag über eine entsprechende, also vergleichbare Dienstleistung abgeschlossen hätte. Diesbezüglich ist der Vortrag der Beklagten zunächst widersprüchlich. Im Kern argumentiert die Beklagte im Rahmen ihrer Verteidigung gegen die Klageforderung, der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag richte sich nicht auf die Vermittlung bestimmter Kenntnisse durch die Beklagte (vgl. Bl. 99 d.A.). Hinsichtlich einer Vergleichbarkeit ihrer Leistungen mit den Leistungen der von ihr lediglich rudimentär dargestellten und bereits kaum überprüfbaren Leistungen der so genannten „immocation Masterclass“ geht die Beklagte jedoch davon aus, dass unter anderem der dort angebotene Wissenstransfer mit ihrem Angebot vergleichbar sei. Die Beklagte erklärt weiterhin nicht, woraus sich die Preisangabe in Höhe von etwa 10.000,00 EUR für dieses vermeintliche Vergleichsangebot ergeben würde. Entgegen ihres Vortrags ergibt sich dieser Wert insbesondere nicht aus der Anlage B3. Vielmehr dürfte es sich hierbei um Vortrag ins Blaue hinein handeln. Auch auf den Hinweis der Kammer in dem Termin vom 05.12.2025 hin hat die Beklagte anspruchskürzende Umstände hinsichtlich eines vergleichbaren Alternativangebots sowie bzgl. des Umstandes, dass der Kläger ein derartiges Alternativangebot bei einem anderen Anbieter angenommen hätte, nicht dargelegt. Dessen ungeachtet hat der Kläger in seiner informatorischen Anhörung nachvollziehbar und lebensnah dargelegt, dass dieses vermeintliche Vergleichsangebot der immocation masterclass, dass ihm grds. bekannt gewesen sei, bereits aufgrund deren Zielsetzung für ihn nicht in Frage gekommen wäre und dass er dieses Angebot unter keinen Umständen verfolgt hätte. Dabei ist indiziell gegen die Annahme einer Vergleichbarkeit auch zu berücksichtigen, dass dieses vermeintliche Vergleichsangebot – bei Wahrunterstellung der Angaben der Beklagten – mit Mehrkosten in Höhe von etwa 2.500,00 EUR im Vergleich zu den gegenständlichen

Kosten des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags verbunden gewesen wäre. Dies hätte rund 133% der Kosten des gegenständlichen Vertragsverhältnisses bei kürzerer Vertragslaufzeit (180 Tage) entsprochen, was bereits erheblich andere Vertragsbedingungen darstellt.

Aus den zuvor erörterten Gründen kann daher dahinstehen, ob der als Hilfsantrag formulierten Antrag aus dem Schriftsatz vom 01.12.2025 einen tatsächlichen Hilfsantrag darstellt oder lediglich weitere rechtliche Ausführungen enthält. Jedenfalls ist dieser Hilfsantrag unbegründet, da keine objektiven Anhaltspunkte für die beantragte Saldierung bestehen.

### **III.**

Daneben hat der Kläger auch aufgrund der vertraglichen Pflichtverletzung der Beklagten, trotz fehlender Zulassung im Sinne von § 12 FernUSG einen Fernunterrichtsvertrag mit dem Kläger abzuschließen, einen Anspruch auf Ersatz der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten seit dem 30.08.2025 nach § 280 BGB in Verbindung mit Ziff. 2300 VV RVG. Die Beauftragung seiner Prozessbevollmächtigten mit der diesbezüglichen vorgerichtlichen Tätigkeit war erforderlich und zweckmäßig.

Der Kläger hat aus Verzugsgesichtspunkten weiterhin Anspruch auf Verzinsung seiner Hauptforderung sowie bzgl. seiner vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten seit dem 30.08.2025 aufgrund der vorgerichtlichen Fristsetzung mit Schreiben vom 24.07.2025 gemäß §§ 291, 288 BGB, 261 ZPO.

### **IV.**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 2 ZPO.

### **V.**

Der Streitwert wird auf 7.497,00 EUR festgesetzt.

Bickel