

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Recht zum Widerruf eines
Wohnraummietvertrages

– LG Berlin, Urteil vom 21. Oktober 2021, Az.: 67 S 140/21

→ Zur Insolvenzfestigkeit eines Wohnungsrechts
des früheren Eigentümers einer Immobilie

– KG Berlin, Beschluss vom 7. Oktober 2021, Az.: 1 W 342/21

→ Recht zum Widerruf eines Wohnraummietvertrages

LG Berlin, Urteil vom 21. Oktober 2021, Az.: 67 S 140/21

Übt ein Verbraucher bei einem im Fernabsatz geschlossenen Mietvertrag sein Widerrufsrecht aus, ist er befugt, die Mietsache zeitweise kostenfrei zu nutzen.

Die Parteien schlossen einen Wohnraummietvertrag. Vertragsverhandlungen und Vertragsschluss wurden ausschließlich über E-Mails abgewickelt. Ohne die Wohnung zu besichtigen mietete der Kläger die Wohnung an. Der Beklagte unterließ es dabei, den Kläger über ein Widerrufsrecht zu belehren. Als der Kläger nach einiger Zeit den Mietvertrag widerrief und die Wohnung zurückgab, forderte er vom Beklagten die Rückzahlung der bereits gezahlten Mietzahlungen. Der Beklagte rechnete dagegen mit einem Wert- und Nutzungsersatz wegen dem Gebrauch der Wohnung in gleicher Höhe auf. Das Amtsgericht wies die Klage aus diesem Grund ab.

Die vom Kläger eingelegte Berufung hatte nun allerdings Erfolg. Dem Kläger stehe ein Widerrufsrecht nach §§ 312g Abs. 1, 355 Abs. 1 BGB zu. Die hierfür geltende 14-tägige Widerrufsfrist beginne aber erst nach ordnungsgemäßer Belehrung über das Widerrufsrecht. Da eine solche Belehrung nicht erfolgt ist, ende das Widerrufsrecht nach dem Gesetz erst zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Im Falle eines wirksamen Widerrufs seien die empfangenen Leistungen

unverzüglich zurückzugewähren. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt. Der Kläger sei als Verbraucher und die Beklagte als Unternehmerin tätig geworden. Das Vertragsverhältnis verwandle sich demnach ex nunc in ein Rückgewährschuldverhältnis, so dass der Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietzahlungen inklusive Nebenkostenvorauszahlungen sowie die hinterlegte Kautions habe. Dem stehe kein Anspruch auf Wert- und Nutzungsersatz des Beklagten entgegen. Ein solcher könne sich lediglich aus § 357 Abs. 8 BGB ergeben. Die dafür notwendigen Voraussetzungen lägen aber bereits deswegen nicht vor, da der Beklagte den Kläger nicht ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht und die sich daraus gegebenenfalls ergebende Wertersatzpflicht belehrt habe. § 361 Abs. 1 BGB regle eindeutig, dass der Unternehmer keine weiteren Ansprüche gegen den Verbraucher außerhalb der Normen über das Widerrufsrecht geltend machen könne. Die Revision gegen diese Entscheidung ist beim BGH unter dem Az. VIII ZR 401/21 anhängig.

Fazit:

Es bleibt abzuwarten, ob der BGH die Entscheidung des LG Berlin aufheben wird. Solange stellt das Widerrufsrecht jedenfalls eine Möglichkeit für Mieter dar, sich kostenfrei von einer kürzlich angemieteten Wohnung loszusagen.

→ Zur Insolvenzfestigkeit eines Wohnungsrechts des früheren Eigentümers einer Immobilie

KG Berlin, Beschluss vom 7. Oktober 2021, Az.: 1 W 342/21

Ficht der Insolvenzverwalter eine Auflassung an, fällt nicht nur das Eigentum, sondern auch ein eingetragenes Wohnungsrecht in die Insolvenzmasse.

Der ursprüngliche Eigentümer eines Grundstücks gründete im Jahr 2006 eine GbR mit einer weiteren Person und brachte seinen Grundbesitz als Sacheinlage ein. Um sicher zu stellen, dass er auch nach der Eigentumsübertragung weiterhin in der Immobilie wohnen können würde, bewilligte er die Eintragung eines Wohnungsrechts im Grundbuch zu seinen Gunsten. In der Bewilligung wurde ausdrücklich festgehalten, dass Dritten das Recht nicht zur Ausübung überlassen werden kann. Am 1. September 2006 wurde die GbR unter Nennung der beiden Gesellschafter als Eigentümerin, sowie das Wohnungsrecht eingetragen. Am 2. Juni 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des früheren Eigentümers eröffnet. Der Insolvenzverwalter machte bezüglich der Eigentumsübertragung auf die GbR die Insolvenzanfechtung geltend und klagte vor dem Landgericht auf Rückübertragung und Rückauflassung an den Insolvenzschuldner, sowie auf Duldung der Berichtigung der Eintragung im Grundbuch. Nicht Gegenstand der Insolvenzanfechtung und der Klage war das Wohnungsrecht. Nachdem ihm das Landgericht Recht gegeben hatte und das Kammergericht das Urteil weitestgehend bestätigte, erklärte der Insolvenzverwalter im Juni 2021 die Auflassung des Grundstücks, bewilligte die Löschung des Wohnungsrechts und beantragte die Eintragung eines Insolvenzvermerks. Diese Eintragungen und die Löschung nahm das Grundbuchamt auch vor. Gegen die Löschung des Wohnungsrechts richtete sich die Beschwerde des ehemaligen Eigentümers, der einen Amtswiderspruch eintragen lassen wollte. Das Amtsgericht/Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

Auch das Kammergericht als Beschwerdegericht hat sie nun zurückgewiesen. Nach Auffassung des Gerichts sei ein Amtswiderspruch nicht einzutragen gewesen, da das Grundbuch durch die Löschung des Wohnungsrechts

nicht unrichtig geworden sei. Der Insolvenzverwalter sei befugt gewesen, über das Wohnungsrecht zu verfügen. Dies ergebe sich daraus, dass in der Person des Beschwerdeführers das Eigentum am Grundstück und das Wohnungsrecht zusammenfielen. Als Eigentümer hätte der Beschwerdeführer jederzeit Einfluss auf die Nutzung des Wohnrechts gehabt, wodurch das Wohnrecht trotz des ausdrücklichen, gegensätzlichen Hinweises in der Eintragungsbewilligung als an Dritte übertragbar anzusehen sei. Damit sei das Wohnungsrecht der Zwangsvollstreckung unterworfen und gehöre somit zur Insolvenzmasse.

Das Kammergericht lies die Rechtsbeschwerde zu. Diese wurde eingelegt und ist beim BGH unter dem Az. V ZB 64/21 anhängig. In der Literatur stößt diese Entscheidung auf Kritik. Der Schluss des Gerichts, mit dem Zusammenfall von Eigentum und Wohnrecht sei das Wohnrecht als übertragbar anzusehen, sei nicht haltbar. Es sei kein sachenrechtlicher Grund erkennbar, warum ein Eigentümer die Unübertragbarkeit des Rechts nicht auch im eigenen Interesse nutzen können soll. Die Vorgehensweise des Beschwerdeführers stelle eine zulässige Maßnahme strukturierter „Asset Protection“ dar, um sich die Wohnungsnutzung auch im Falle der eigenen Insolvenz zu bewahren. Schließlich regelt § 889 BGB unmissverständlich, dass ein Recht an einem Grundstück davon unberührt bleibt, dass der Rechtsinhaber das Eigentum am Grundstück erwirbt.

Fazit:

Es bleibt abzuwarten, wie der BGH entscheidet. Bis dahin sollten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ausdrücklich als unübertragbar festgelegt werden, um die Chance bestehen zu lassen, dass sie insolvenzfest sind. Widerspricht der BGH dem Kammergericht stünden Insolvenzgläubiger dennoch nicht schutzlos da. Dem Insolvenzverwalter bliebe schließlich die Möglichkeit auch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zum Gegenstand der Insolvenzanfechtung zu machen, was im vorliegenden Fall unterlassen wurde.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 1. Februar 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.