

Widerruf im Verbraucherrecht mit kostspieligen Folgen für den Unternehmer – Teil 1: Mietvertrag

Wirksam widerrufenen Mietvertrag kann zu kostenlosem Wohnen führen. Mietverträge, die als Fernabsatzverträge mit einem Unternehmer-Vermieter geschlossen werden, ermöglichen es dem Mieter unter Umständen, bei einem wirksamen Widerruf die Mietzahlungen bis zu 13 Monate nach Vertragsschluss noch vollständig zurückzufordern, ohne dass im Gegenzug Nutzungs- und Wertersatz geschuldet wäre. (LG Berlin, Urteil vom 21.10.2021)

Zum Sachverhalt:

Mit Mietvertrag vom 02./17.01.2019 mietete der Mieter von einem Unternehmer-Vermieter eine Wohnung, ohne eine vorherige Besichtigung durchzuführen. Die Vertragsanbahnung, sowie der Vertragsschluss selbst, erfolgten ausschließlich durch die Nutzung von Fernkommunikationsmitteln. Dabei wurde der Mieter nicht über sein Widerrufsrecht informiert. Am 02.01.2020 und damit knapp 12 Monate nach Vertragsschluss widerrief der Mieter den Mietvertrag ordnungsgemäß und forderte den entrichteten Mietzins nebst Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. über 10.000,00 € nebst Zinsen vom Vermieter zurück. Im Gegenzug rechnete der Vermieter mit Nutzungs- und Wertersatzansprüchen in gleicher Höhe auf.

Die Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 21.10.2021, 67 S 140/21):

Erstinstanzlich hatte das AG Mitte den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Miete bejaht, zugleich aber dem Vermieter Nutzungs- und Wertersatzansprüche für den Zeitraum der Nutzung der Wohnung zugebilligt. Als Berufungsinstanz änderte das LG Berlin die zuvor ergangene Entscheidung des AG Mitte ab und versagte dem Vermieter etwaige Nutzungs- und Wertersatzansprüche. Der Mieter hatte argumentiert, dass durch die fehlende Belehrung über sein Widerrufsrecht ebendiese Ansprüche des Vermieters ausgeschlossen seien. Das LG Berlin schloss sich dieser Begründung an und gab dem Mieter Recht, womit der Vermieter zu der Rückzahlung der bis zum Widerruf erbrachten Mietzahlungen einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen für denselben Zeitraum (12 Monate) verurteilt wurde. Im Einzelnen:

Wird der Mietvertrag, wie in diesem Fall, ausschließlich durch die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (hier durch E-Mail-Verkehr) und ohne eine vorausgehende Besichtigung des Mietobjekts geschlossen, so steht dem Mieter nach § 312 Abs. 4, Abs. 3 Nr. 7 BGB i.V.m § 312g BGB grundsätzlich nur ein 14-tägiges Widerrufsrecht (§ 355 BGB) zu. Sofern der Unternehmer-Vermieter aber die ordnungsgemäße Belehrung des Mieters über dessen Widerrufsrecht entsprechend den gesetzlichen Anforderungen versäumt, gilt eine andere Frist zum Widerruf: Gemäß § 356 Abs. 3 S. 2 BGB steht dem Mieter sodann die Möglichkeit des Widerrufs für **bis zu 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss** zu. Die Ausübung des Widerrufsrechts hat zur Folge, dass sich der Mietvertrag ex-nunc in ein Rückabwicklungsverhältnis umwandelt, wodurch der Vermieter verpflichtet wird, **alle empfangenen Mietzahlungen zurückzugewähren**.

Schließlich bleibt die Frage nach den Nutzungs- und Wertersatzansprüchen des Vermieters. Das LG Berlin hat diese hier u.E. richtigerweise abgelehnt, da diese lediglich gemäß § 357 Abs. 8 BGB denkbar wären, allerdings an den gesetzlichen Voraussetzungen dafür scheitern (Belehrungspflichten des Unternehmers). Zudem ist bislang ungeklärt, ob die Vermietung von Wohnraum überhaupt eine Dienstleistung i.S.d. § 357 Abs. 8 S. 1 BGB darstellt. Dies hat eine Rechtsunsicherheit für die Unternehmer-Vermieter zur Folge, die dadurch Gefahr

laufen, häufiger in das Dilemma des kostenlosen Wohnens zu geraten: Um Wertersatz verlangen zu können, wäre es erforderlich, dass sie den Mieter über eine Wertersatzpflicht belehren. Sollte allerdings nun ein Gericht die Anwendung des § 357 Abs. 8 BGB ablehnen, besteht durch den Hinweis auf die Wertersatzpflicht ein Fehler in der Widerrufsbelehrung. Diese fehlerhafte Widerrufsbelehrung ermöglicht es dann u.U. dem Mieter den Widerruf noch bis zu 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss zu erklären und eine etwa für diesen Zeitraum gezahlte Miete zurückzuverlangen.

Die Handlungsempfehlung für Vermieter kann daher nur lauten, Mietverträge nicht ausschließlich über Fernkommunikationsmittel abzuschließen.