

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Rückgewähransprüche bei einem widerrufenen Wohnraummietvertrag

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 21.10.2021- 67 S 140/21 – muss der Vermieter dem Mieter im Falle eines wirksamen Widerrufs des Wohnraummietvertrags alle bis dahin geleisteten Mietzahlungen, inklusive Nebenkostenvorauszahlungen, zurückgewähren, sofern er den Mieter nicht über dessen Widerrufsrecht belehrt hat und der Mieter die Mieträume vor Vertragsschluss nicht besichtigt hat. Demgegenüber schuldet der Mieter dem Vermieter für den Gebrauch der Mieträume weder einen Nutzungs- noch einen Wertersatz.

Der Sachverhalt

Der Mieter hat die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrags nicht besichtigt und wurde vom Vermieter auch nicht über sein Widerrufsrecht belehrt. Nachdem er die Wohnung einige Zeit in Gebrauch hatte, widerrief der Mieter den Mietvertrag, gab die Wohnung an den Vermieter heraus und forderte vom Vermieter die geleistete Bruttomiete zurück. Gegen den Rückforderungsanspruch des Mieters rechnete der Vermieter mit einem Wert- und Nutzungsersatz für den Gebrauch der Wohnung in gleicher Höhe auf. Da das Amtsgericht die Klage des Mieters zum Großteil abgewiesen hat, legte er Berufung beim LG Berlin ein.

Die Entscheidung

Das LG Berlin verurteilte den Vermieter zur Rückzahlung sämtlicher Mieteleistungen und Nebenkostenvorauszahlungen. Mangels Besichtigung der Wohnung und ohne Belehrung über sein Widerrufsrecht hatte der Mieter 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss Zeit, den Mietvertrag zu widerrufen, § 356 Abs. 3 S. 2 BGB. Nach § 355 Abs. 3 BGB sind im Falle des Widerrufs die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Dies gelte nach dem LG Berlin auch für das Wohnraummietrecht. Einen Nutzungs- und Wertersatz des Mieters sehe das Gesetz für den Gebrauch der Wohnung nicht vor. Eine solche Ersatzpflicht könne nach dem LG Berlin nach § 357 Abs. 8 BGB nur dann bestehen, wenn der Vermieter den Mieter über sein Widerrufsrecht und seine Entschädigungspflicht ordnungsgemäß belehrt hat und ein ausdrückliches, auf einem dauerhaften Datenträger (bspw. Papierform, E-Mail, Computerfax oder USB-Stick) übermitteltes Verlangen des Mieters vorliegt, dass der Vermieter mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen soll. Das LG Berlin hat die Frage über den Nutzungsersatz jedoch zur Revision zugelassen, da eine höchstrichterliche Entscheidung darüber noch nicht vorliegt.

Praxishinweise

Ein Widerrufsrecht steht Mietern bei Wohnraummietverträgen nur in ganz bestimmten Fällen zu. Voraussetzung ist gem. § 312 g Abs. 1 BGB ein Wohnraummietvertrag zwischen einem Unternehmer als Vermieter und einem Verbraucher als Mieter, der entweder außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters/der Hausverwaltung oder im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts i.S.v. § 312 c BGB geschlossen wurde. Ein Widerrufsrecht ist trotz Erfüllung dieser Voraussetzungen nach § 312 Abs. 4 S. 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Mieter vor Vertragsschluss alle vermieteten Räume, einschließlich Keller, Abstell- und Bodenkammer, besichtigt hat. Wurde der Mietvertrag wirksam widerrufen, sind die empfangenen Leistungen (in der Regel Miete, Nebenkosten, Kautions, Besitz an der Wohnung) gemäß § 355 Abs. 3 S. 2 BGB i.V.m. § 357 Abs. 1 BGB spätestens nach 14 Tagen ab Erklärung bzw. Zugang des Widerrufs zurückzugewähren (vgl. Mayer NJW 2014, 364, 367).

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin