

Insolvenzrecht / Insolvenzanfechtungsrecht

Anfechtbarkeit von teilweise unentgeltlicher Immobilienübertragung unter Verwandten

Das OLG Celle (Urteil vom 2.2.2022 – 16 U 36/18) hatte über eine Klage eines Insolvenzverwalters gegen den Sohn eines Insolvenzschuldners zu entscheiden, der auf Rücküberlassung eines Grundstücks nach Insolvenzanfechtung in Anspruch genommen wurde. Der Kaufpreis des zwischen Insolvenzschuldner und Sohn ursprünglich abgeschlossenen Kaufvertrages über das Grundstück wurde seinerzeit anhand des durch einen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert bemessen. Ein Teil des Kaufpreises wurde durch Schuldübernahme der durch den Grundbesitz abgesicherten Darlehen und hinsichtlich des restlichen Kaufpreises durch die Bestellung eines dinglichen Wohnrechts zugunsten des Schuldners erbracht. Der Insolvenzverwalter schätzte den Verkehrswert jedoch wesentlich höher und vertrat daher die Auffassung, das Grundstück sei überwiegend schenkungsweise übertragen worden. Die Anfechtung wurde daher auf § 134 InsO gestützt.

Die Klage wurde abgewiesen. Nach Auffassung des Gerichts konnte der Insolvenzverwalter den von ihm unterstellten Verkehrswert nicht beweisen. Ferner weicht der Verkehrswert, der sich dem seitens des Gerichts eingeholten Sachverständigengutachten entnehmen ließ und der um 11 % höher lag als der im Kaufvertrag vorgesehene Kaufpreis, nach Auffassung des Gerichts nicht hinreichend weit von dem ursprünglichen Kaufpreis ab. Teilweise unentgeltliche Leistungen sind nur dann anfechtbar, soweit die Beteiligten den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten haben. Dabei entscheidet zwar grundsätzlich die objektive Sach- und Rechtslage darüber, ob eine Gegenleistung vereinbart wurde und ob sie die Leistung des Schuldners wertmäßig ausgleicht. Allerdings sind auch die Vorstellungen der Beteiligten bei der Beurteilung mit zu berücksichtigen, ob eine Gegenleistung den Wert der Leistung des Schuldners erreicht. Bei dieser Einschätzung steht den Parteien ein angemessener Bewertungsspielraum zu. Auch das Vorliegen einer verschleierte Schenkung wurde zurückgewiesen, da der Nachweis, dass die Parteien den Kaufvertrag nur zum Schein geschlossen haben und der Sohn die vereinbarte Gegenleistung gar nicht erbringen sollte, seitens des klagenden Insolvenzverwalters nicht geführt wurde.

Diese Entscheidung verdeutlicht, dass insbesondere bei Insolvenzanfechtungsklagen die dem Insolvenzverwalter obliegende Darlegungs- und Beweislast oftmals durch eine fachkundige Verteidigung des Beklagten erheblich erschwert werden kann.

Bei Rückfragen:

RA Dr. Michael Bach (dr.bach@heimes-mueller.de)

Mietrecht / Elektroladestation

Auswahl des ausführenden Unternehmens zur Errichtung einer Elektroladestation durch den Mieter

Zwar regelt § 554 Abs. 1 BGB nicht ausdrücklich, wer für die Ausführung von Arbeiten zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge das Unternehmen bzw. die Handwerker auswählen darf. Das Landgericht München I (Urteil v. 23.6.2022, 31 S 12015/21) stellte nunmehr offensichtlich als erstes Gericht fest, dass der vorwiegend dem Interesse des Mieters dienenden Regelung des § 554 Abs. 1 BGB nach Auffassung des Gerichts zu entnehmen ist, dass der Mieter grundsätzlich selbst diese Veränderungen - jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens - durchführen darf, was beinhaltet, dass er befugt ist dieses auch auszuwählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses zu bestimmen.

Bei Rückfragen: RA'in Lisa Held (held@heimes-mueller.de); RA Dr. Michael Bach (dr.bach@heimes-mueller.de);

E-Commerce / Buttonlösung zur Kündigung

Ab 01.07.2022 online abgeschlossene Abo-Verträge müssen per KündigungsbUTTON online kündbar sein.

Mit dem Gesetz für faire Verbraucherverträge hat der Gesetzgeber u. a. eine Regelung eingeführt, mit der es Verbrauchern erleichtert werden soll, online abgeschlossene Dauerschuldverhältnisse, d. h. sog. Abo-Verträge (Beispiele sind Netflix, Amazon Prime oder Spotify) zu beenden.

Dazu verpflichtet § 312k BGB n. F. Online-Händler, auf der Website bzw. im Online-Shop eine Kündigungsschaltfläche (sog. KündigungsbUTTON) vorzuhalten, über die der Verbraucher eine Erklärung zur ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung des Abo-Vertrages abgeben kann. Über den KündigungsbUTTON muss der Verbraucher dann unmittelbar auf eine Bestätigungsseite geleitet werden, auf der er bestimmte Angaben machen und über eine Bestätigungsschaltfläche seine Kündigungserklärung abgeben kann. Nach dem Gesetzeswortlaut müssen beiden Schaltflächen gut lesbar mit nichts anderem als den Wörtern „Verträge hier kündigen“ (im Fall des KündigungsbUTTONs) oder „jetzt kündigen“ (im Fall der Bestätigungsschaltfläche), oder einer entsprechend eindeutigen Formulierung beschriftet sein.

Fehlen diese Schaltflächen und die Bestätigungsseite, oder entsprechend diese nicht den gesetzlichen Vorgaben, dann kann der Verbraucher einen Abo-Vertrag, der unter diese Regelung fällt, jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Online-Händler, die Abo-Verträge anbieten, sollten schnellstmöglich sicherstellen, dass ihre Websites und Online-Shops den neuen Anforderungen entsprechen.

Bei Rückfragen: RA Patrick Steinhausen, LL.M. (steinhausen@heimes-mueller.de)