

Widerrufsrechte im Mietrecht

Mit dem am 13. Juni 2014 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrecht-richtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung ist das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen auch auf das Mietrecht ausgeweitet worden. Die Regelungen können Mietverträge sowie Vertragsänderungen oder zusätzliche Vereinbarungen erfassen, sofern sich aus diesen für den Mieter eine Zahlungsverpflichtung ergibt.

Die Frage, ob Verträge zwischen einem privaten Vermieter und seinem Mieter Verbraucherverträge sind und somit einem Widerrufsrecht unterliegen, wird von der Rechtsprechung nicht einheitlich bewertet. Dies ist jedoch entscheidend, da bei einer unterlassenen, aber erforderlichen Widerrufsbelehrung der Mieter innerhalb von 12 Monaten und 14 Tagen den Vertrag widerrufen kann. Der Vermieter muss ihm in diesen Fällen sämtliche (Miet-)Zahlungen zurückerstatten, ohne für seine erbrachten Leistungen (zum Beispiel Wohnungsüberlassung) einen Wertersatz zu erhalten. Um dies zu vermeiden und rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, sollten private Vermieter im Zweifel davon ausgehen, dass sie von dieser Rechtsänderung betroffen sind.

Ausnahmen

Aber auch unter dieser Prämisse steht dem Mieter nicht in allen Fällen ein Widerrufsrecht zu. Entscheidend ist hierbei, unter welchen Umständen die Vertragsverhandlungen geführt wurden und wie der Vertragsschluss erfolgt ist. Nur wenn der Vertrag als Fernabsatzvertrag oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde, besteht ein Widerrufsrecht.

Ein Fernabsatzvertrag liegt immer dann vor, wenn bei den Vertragsverhandlungen und beim Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel (wie Brief, Telefon, Fax, E-Mail etc.) eingesetzt werden. Zudem muss der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgen. Private Vermieter verfügen in der Regel jedoch über kein solches System. Daher steht Mietern bei Vertragsschlüssen, die der private Vermieter selbst unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln schließt, kein Widerrufsrecht zu. Sollte der private Vermieter bei den Vertragsschlüssen jedoch auf Dritte (Verwalter, Rechtsanwälte, Haus & Grund-Vereine etc.) zurückgreifen, kann dem Mieter ein Widerrufsrecht zustehen. Bei Verträgen, die innerhalb der Geschäftsräume des Vermieters geschlossen werden, steht dem Mieter ebenfalls kein Widerrufsrecht zu. Private Vermieter verfügen aber in der Regel über keine eigenen Geschäftsräume. Das Wohn- oder Arbeitszimmer in der Privatwohnung des Vermieters stellt keinen Geschäftsraum im Sinne des Gesetzes dar. Allerdings werden Geschäftsräume von Dritten, die den privaten Vermieter bei den Vertragsschlüssen vertreten (Verwalter, Rechtsanwälte, Haus & Grund-Vereine etc.), wie Geschäftsräume des Vermieters gewertet. Dies gilt jedoch nur, wenn der Dritte den Vermieter bei dem konkreten Vertragsschluss vertreten hat.

Zudem steht Mietern bei Vertragsschlüssen über Wohnraum kein Widerrufsrecht zu, wenn der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Wichtig ist hierbei, dass alle später im Mietvertrag aufgenommenen Mieter die Wohnung besichtigt haben. Vorsorglich sollte dies nachweisbar dokumentiert werden. Diese Ausnahme gilt auch nur für Vertragsabschlüsse und keine späteren Änderungen des Mietvertrages.

Anwendungsfälle

Grundsätzlich sollte unter den vorgenannten Bedingungen bei Abschluss des Mietvertrages ohne vorhergehende Besichtigung oder bei Vertragsänderungen beziehungsweise -ergänzungen, mit welchen eine Zahlungspflicht des Mieters begründet wird, eine Widerrufsbelehrung erteilt werden. Dies gilt auch für Verträge über Gewerberäume, wenn nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass der Mieter ein Verbraucher ist. Diese Widerrufsbelehrung sollte entsprechend dem gesetzlichen Muster (Bundesgesetzblatt, 2013 Teil I, Nr. 58, S. 3663) verfasst sein. Der Vermieter muss seinen Mieter über das Widerrufsrecht insbesondere in folgenden Fällen belehren:

- Mieterhöhungsvereinbarung nach § 557 BGB
- Vereinbarungen über Betriebskosten
- Kautionsvereinbarungen
- Aufhebungsvereinbarungen mit entgeltlichen Leistungspflichten des Mieters
- Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters
- Nachträgliche Vereinbarungen (zum Beispiel über Schönheitsreparaturen)

Keine Belehrungspflichten treffen den Vermieter insbesondere in folgenden Fällen:

- Mieterhöhungen nach § 558 BGB, da dem Mieter hier schon nach § 558 b BGB eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingeräumt wird. Diese Regelung dient bereits dem Verbraucher-/Mieterschutz und geht daher als Spezialvorschrift den Regelungen des Widerrufsrechts vor.
- Mieterhöhungen nach § 559 BGB, da es sich hierbei um einen gesetzlichen Anspruch und keine Vereinbarung handelt.
- Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 BGB, da diese keine Vereinbarungen sind, sondern von beiden Seiten einseitig vorgenommen werden können.

Das Widerrufsrecht

Steht dem Mieter ein Widerrufsrecht zu, kann er innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung formlos widerrufen. Belehrt der Vermieter seinen Mieter erst nach Vertragsschluss bzw. Vertragsänderung oder -ergänzung, beginnt die Widerrufsfrist erst ab dem Zugang der nachträglich erteilten Widerrufsbelehrung zu laufen. Der Mietvertrag beziehungsweise die Vertragsänderung oder -ergänzung muss dann rückabgewickelt werden. Beide Seiten müssen die jeweils empfangenen Leistungen innerhalb von 14 Tagen zurückerstaten. Der Vermieter muss also beispielsweise dem Mieter sämtliche im Zusammenhang mit dem Mietvertrag erhaltenen Zahlungen zurückgewähren. Der Mieter hingegen kann die tatsächliche Nutzung der Wohnung nicht herausgeben. Er schuldet dem Vermieter aber nur dann einen Wertersatz, wenn der Vermieter den Mieter hierüber im Rahmen der Widerrufsbelehrung belehrt hat.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

