



Merkblatt (Hinweis nur für Vermieter):

Widerrufsrecht des Mieters

Zukünftig keine Vermietung mehr ohne Besichtigungstermin

Am 12. Juni 2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung in Kraft getreten. Auch wenn es diesem sperrigen Namen nicht direkt zu entnehmen ist, kann sich dieses Gesetz auf die Vermietungspraxis auswirken. Denn mit der Gesetzesänderung wird dem Mieter in bestimmten Fällen ein Widerrufsrecht eingeräumt und dem Vermieter zusätzliche Informationspflichten aufgebürdet. Ähnliches gab es schon früher für Unternehmer im Rahmen eines Haustürwiderrufgeschäftes (§321 BGB).

Betroffen sind aber zunächst nur Unternehmer (ab ca. 5 WE gewerbliche Verwaltung bzw. auch eigene Vermögensverwaltung) bei Vermietungen, bei denen **zuvor keine Wohnungsbesichtigung** stattgefunden hat. Aber auch dann sind nur solche Vertragsabschlüsse betroffen, bei denen der Vermieter und der Mieter den Mietvertrag bei **gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit** unterschreiben. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der private Vermieter den zukünftigen Mieter für den Vertragsabschluss in seine private Wohnung bittet. Sollte der Vermieter über Geschäftsräume verfügen, die dieser ausschließlich für Vermietungszwecke nutzt, und der Mietvertrag dort abgeschlossen werden, greifen die neuen Regelungen jedoch nicht.

Wird zukünftig jedoch ein Mietvertrag außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters oder seines Vertreters bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Vermieters oder seines Vertreters und des Mieters geschlossen, kann der Mieter den Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Sollte der Vermieter die Mieter hierbei nicht über dieses Widerrufsrecht belehren und ihn nicht über seine Mängel- und Kündigungsrechte informieren, dann kann er den Vertrag sogar bis zu 12 Monate und 14 Tage widerrufen. Im zuletzt genannten Fall steht dem Vermieter sogar noch nicht einmal ein Wertersatz für die Überlassung der Wohnung zu.

Auch bei vereinbarten Änderungen des Mietvertrages, die eine Erhöhung der Mietzahlungen mit sich bringen, oder bei Aufhebungsverträgen gelten das Widerrufsrecht des Mieters und die Informationspflicht des Vermieters. Allerdings ist auch hierfür wiederum erforderlich, dass die Vertragsänderung oder -aufhebung bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Vermieters und des Mieters außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters geschlossen werden.

Um diese neuen Regelungen zu umgehen, sollten zukünftig also Mietverträge **nur noch nach einer vorherigen Wohnungsbesichtigung** abgeschlossen werden. Mieter, die von außerhalb kommen und daher an keiner Besichtigung teilnehmen können, werden durch die Rechtsänderung also maßgeblich benachteiligt da ihre Chance auf die Wohnung weiter sinkt. Änderungen oder die Aufhebung bestehender Mietverträge sollten per Post erfolgen. Zumindest sollten diese Verträge nie unmittelbar bei einem gemeinsamen Gespräch mit dem Mieter von beiden Parteien unterzeichnet werden. Sollten Sie dennoch einen Mietvertrag ohne vorherigen Besichtigungstermin abschließen wollen oder wollen Sie eine einvernehmliche Vertragsänderung (z.B. anlässlich einer Mieterhöhung/Modernisierung/Mietaufhebungsvereinbarung/Betriebskosten usw. – nicht formelle Verfahren gem. §§ 558, 559, 560 BGB) unmittelbar mit einem Mieter besprechen und sofort unterschreiben, dann verwenden Sie (aber auch nur dann) beiliegende Widerrufsbelehrung (siehe Rückseite – ohne diese Infos) zum Vertrag und dokumentieren Sie dies, indem Sie eine Kopie der Belehrung v. dem/den Mieter(n) unterzeichnen lassen und zu Ihren Unterlagen nehmen. Dies gilt z.B. für gewerbliche Hausverwaltungen u.U. auch, wenn sie solche Erklärungen per Post versenden (Fernabsatz).

Widerrufsbelehrung zum (Miet-)Vertrag v.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen (Miet-)vertrag bzw. die geschlossene Vereinbarung zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich/uns ⁽¹⁾

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster – Widerrufserklärung – verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Mietvertrag widerrufen, habe(n) ich/wir (Vermieter) alle Zahlungen (z.B. Miete oder Kaution), die ich/wie von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf des Vertrages bei mir/uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwende(n) ich/wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werde(n) ich/wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

Muster Widerrufserklärung

Wenn Sie den Mietvertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte diese Erklärung aus und senden sie an den Vermieter zurück (siehe Adresse aus der Widerrufsbelehrung).

- Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Mietvertrag bzw. Mietvereinbarung über das

Anwesen/Wohnung: _____

(Adresse – Stockwerkslage)

- Vertragsabschluss vom: _____

- Name des/der Mieter(s): _____

- Anschrift des/der Mieter(s): _____

(Ort)

(Datum)

Unterschrift des/der Mieter(s)

Unterschrift des/der Mieter(s)

⁽¹⁾ Fügen Sie (Vermieter) Ihren Namen, Ihre Anschrift und soweit verfügbar Ihre Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse ein