

RABER + COLL.

Gerhart-Hauptmann-Straße 6  
99096 Erfurt  
Telefon: (0361) 43 05 63 7

E-Mail: [recht@raberundcoll.de](mailto:recht@raberundcoll.de)  
Telefax: (0361) 43 05 63 99

[www.raberundcoll.de](http://www.raberundcoll.de)

In Kooperation mit:



# INFO-Post

## 4/2014



## Achtung Falle – Der Widerruf des Mieters im Verbrauchermietrecht





Seite 3

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Einleitung                          | Seite 3     |
| I. Haustür- und Fernabsatzgeschäfte | Seite 3 ff. |
| 1. Vermieter als Unternehmer        | Seite 4     |
| 2. Mieter als Verbraucher           | Seite 4     |
| II. Verbraucherschutz               | Seite 4 ff. |
| 1. Haustürgeschäft                  | Seite 4 ff. |
| 2. Fernabsatzgeschäft               | Seite 5     |
| 3. Rechtsfolgen (Widerruf)          | Seite 6     |
| III. Zusammenfassung                | Seite 7     |

## **Einleitung**

Zum 13.06.2014 wurde der Anwendungsbereich von Fällen, in denen ein Haustürgeschäft vorlag, extensiv ausgeweitet.

Nunmehr steht einem Verbraucher ein Widerrufsrecht für jeden Vertrag zu, welcher außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen wird.

Dies gilt nach dem Gesetzeswortlaut insbesondere für Mietverträge.

Dies hat zur Folge, dass Mietverträge oder mietvertragliche Zusatzvereinbarungen bei wirksamer Widerrufsbelehrung zwei Wochen, bei unwirksamer Widerrufsbelehrung ein Jahr und zwei Wochen durch den Verbraucher widerrufen werden können.

Folge ist, dass das geschlossene Rechtsgeschäft rückabgewickelt wird, wobei auch die gezahlte Miete zu erstatten ist.

Wertersatz kann lediglich für die Verschlechterung der Mietsache gefordert werden.

Die Details dieser folgenschweren Gesetzesänderung möchte ich Ihnen im Rahmen dieses Info-Briefes näher darlegen.

### **I. Haustür- und Fernabsatzgeschäfte**

Grundsätzlich sind wirksame Einigungen, wie zum Beispiel Mietverträge für beide Parteien bindend.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bilden Haustürwiderrufs- und Fernabsatzgeschäfte, in der seit dem 13.06.2014 gültigen Fassung der §§ 312 b, 312 c BGB.

Diese sind auf Mietverträge über Wohnraum gem. § 312 Abs. 4 BGB ausdrücklich anwendbar.

Folge ist, dass ein Mietvertrag, welcher unter den Anwendungsbereich der genannten Paragraphen fällt, **mindestens zwei Wochen** durch den Mieter, sofern er Verbraucher im Sinne des § 14 BGB und der Vermieter ein Unternehmer im Sinne von § 14 BGB ist, widerrufen werden kann (§§ 312 g, 355 Abs. 2 BGB).

## 1. Vermieter als Unternehmer

Gem. § 14 BGB ist ein Vermieter dann Unternehmer, wenn er bei Abschluss des Vertrages gewerblich oder selbstständig beruflich tätig wird, wobei dieser Begriff weit auszulegen ist.

Eine Gewinnerzielungsabsicht muss nicht vorliegen, es genügt, dass der Vermieter im Wettbewerb mit Anderen Leistungen gegen ein Entgelt anbietet, was auch nebenberuflich geschehen kann.

Allerdings wird für ein geschäftsmäßiges Handeln im Sinne von § 14 BGB ein gewisser organisatorischer Mindestaufwand gefordert.

Nach der Durchsicht der bisherigen Rechtsprechung kann man davon ausgehen, dass ein geschäftsmäßiges Handeln im Sinne von § 14 BGB vorliegt, wenn dem Vermieter mehr als zwei Wohnungen gehören.

Dies gilt erst Recht, wenn sich der Vermieter von einer professionellen Hausverwaltung vertreten lässt.

## 2. Mieter als Verbraucher

Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist jeder Wohnraummieter immer dann, wenn er als natürliche Person eine Wohnung für private Zwecke mietet.

## **II. Verbraucherschutz**

### 1. Haustürgeschäft

Bis zur Gesetzesänderung am 13.06.2014 lagen Haustürgeschäfte dann vor, wenn der Vertragsabschluss in den Privaträumen des Mieters vorgenommen wurde.

Seit dem 13.06.2014 existiert kein vormaliges sogenanntes Haustürgeschäft mehr, man spricht nunmehr von „Verträgen außerhalb von Geschäftsräumen“.

Diese liegen gem. § 312 b BGB vor, wenn der Abschluss des Mietvertrages oder seine Änderung außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen wurden.

Gem. dem Wortlaut des § 312 b Abs. 1 S. 1 BGB ist dies der Fall bei Verträgen,

- die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist.
- für die der Verbraucher unter den in Nr. 1 genannten Umständen ein Angebot abgegeben hat.
- die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei den der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei den der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers persönlich und individuell angesprochen wurde oder
- die auf einem Ausflug geschlossen werden, der von dem Unternehmer oder mit seiner Hilfe organisiert wurde, um bei Verbrauchern für den Verkauf von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen.

In Betracht kommen insbesondere:

1. Abschluss des Mietvertrages,
2. Vertragsänderungen nach Vertragsabschluss,
3. Vereinbarung anlässlich von Abnahmen der Wohnungsrückgabe.

Die Geschäftsräume des Vermieters werden gem. § 312 Abs. 2 BGB als der Ort bezeichnet, an dem der Vermieter in der Regel seine Vermietung organisiert.

Ist für den Vermieter ein Hausverwalter tätig, liegt der Geschäftsraum in dessen Büro (§ 312 b Abs. 2 S. 2 BGB).

## 2. Fernabsatzgeschäft

Fernabsatzverträge liegen gem. § 312 c BGB vor, wenn für die Vertragsverhandlung und für den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet wurden.

Fernkommunikationsmittel im Sinne von § 312 c BGB sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails über den Mobilfunkdienst, versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien (§ 312 Abs. 2 BGB).

Kommt also eine Mieterhöhungsvereinbarung im Sinne des § 557 Abs. 1 BGB unter Verwendung der vorgenannten Kommunikationsmittel zustande, besteht das Widerrufsrecht.

### 3. Rechtsfolgen (Widerruf)

Sobald ein Haustür- oder Fernabsatzgeschäft vorliegt, ist Rechtsfolge die Möglichkeit des Widerrufs nach den §§ 355 ff BGB.

Eine Ausnahme sieht § 312 Abs. 4 S. 2 BGB für die Begründung von Mietverträgen vor, falls eine Besichtigung des Mietraums durch den Mieter stattgefunden hat.

Durch die Ausübung des Widerrufs wird der Vertragsschluss durch einseitige Erklärung rückgängig gemacht (vernichtet).

Wird der Mieter durch den Vermieter ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt, so besteht eine Widerrufsfrist von 14 Tagen nach Vertragsschluss.

Unterbleibt eine Belehrung, so erlischt das Widerrufsrecht des Mieters allerdings gem. §§ 356 Abs. 3, 356 Abs. 2 Nr. 2 BGB erst **12 Monate und 14 Tage** nach Vertragsschluss.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine Widerrufsbelehrung, welche nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, so auszulegen ist, als sei **keine** Widerrufsbelehrung erfolgt.

Die Belehrung über das Widerrufsrecht muss vor Abgabe der Willenserklärung des Mieters, die zum Vertragsschluss führt erteilt werden (Artikel 246 a § 4 Abs. 1 EGBGB).

Die Rechtsfolgen des Widerrufs richten sich nach § 357 BGB.

Demnach sind die empfangenen Leistungen spätestens nach 14 Tagen zurückzugeben.

Der Mieter muss also räumen und den unmittelbaren Besitz zurückgeben.

Der Vermieter muss dagegen geldwerte Leistung, die er erhalten hat, wie zum Beispiel Miete oder Kautions, **zurückzahlen**.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu beachten, **dass der Vermieter vom Mieter grundsätzlich keinen Wertersatz für die Nutzung der Wohnung verlangen kann.**

Gem. § 357 Abs. 7 BGB steht dem Vermieter ein Wertersatz nur dann zu, wenn ein Wertverlust eingetreten ist und eine Belehrung des Mieters über das Widerrufsrecht stattgefunden hat.

Auf Verträge mit Dritten hat der Widerruf grundsätzlich keine Auswirkung.

Eine Maklerprovision kann der Mieter, sofern nicht ohnehin das Bestellerprinzip gilt, zurück verlangen.

### **III. Zusammenfassung**

Demzufolge sollte genau darauf geachtet werden, dass sämtliche Mietverträge und darauffolgende Vereinbarungen, welche außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters geschlossen werden, mit einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung versehen werden.

Sollten Sie weitere Hintergrundinformationen zu diesem Thema benötigen, stehe ich gerne zur Ihrer Verfügung.

Auch das Überprüfen einer vorhandenen sowie das Verfassen einer gesetzeskonformen Widerrufsbelehrung übernehme ich gerne für Sie.

