Das Recht zum Widerruf von Wohnraummietverträgen und -vertragsänderungen

Ab dem 13. Juni 2014 gelten neue Verbraucherschutzvorschriften im Vertragsrecht. Dabei handelt es sich um die nationale Umsetzung der 2011 erlassenen EU-Verbraucherrechterichtlinie, die in Deutschland eine Erweiterung auf dem Gebiet der Wohnraummietverträge erfahren hat. Von diesen Regelungen ist kein Vertragstyp des Bürgerlichen Gesetzbuches ausgenommen, sondern er gilt für alle entgeltlichen Leistungen eines Unternehmers gegenüber einem Verbraucher. Regelungstechnisch befinden sich die neuen Vorschriften im Bereich des allgemeinen Schuldrechts, hier mit einem eigenen Untertitel: Grundsätze bei Verbraucherverträgen und besondere Betriebsformen. Er ist unterteilt in Regelungen in den Anwendungsbereichen Grundsätze bei Verbraucherverträgen - Kapitel 1 - außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge - Kapitel 2 -, Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr - Kapitel 3 -, abweichende Vereinbarungen und Beweislast - Kapitel 4 -.

Sie finden die neuen Regelungen in den §§ 312 BGB ff., die hier vollständig neu konzipiert worden sind. Die bislang bei den einzelnen Vertragstypen nominierten Regelungen fasst das Gesetz somit an einer zentralen Stelle zusammen. Des weiteren wurde die für das Mietrecht wichtige Definition der Textform in § 126b BGB an den Wortlaut der Verbraucherrechterichtlinie angeglichen. Die Vorschriften über das Widerrufsrecht und die Rückabwicklung bei Verbraucherverträgen in den §§ 355 bis 361 BGB wurde vollständig neu geregelt. Die in Deutschland vorgenommenen Ausweitungen auf die Wohnraummietverträge beruht darauf, dass bereits in der Vergangenheit die Regelungen über das Haustürwiderrufsgeschäft in dem Mietwohnraumbereich Anwendungen gefunden hatte. Die Anpassung der Verbraucherrechterichtlinie an das Bürgerliche Gesetzbuch sollte zu keiner Verschlechterung der Rechtslage führen.

Verbrauchervertrag

Wann liegt bei einem Wohnraummietvertrag ein Verbrauchervertrag im Sinne des § 312 Abs. 1 in Verbindung mit § 310 Abs. 3 BGB vor?

Das ist dann der Fall, wenn auf der Seite des Vermieters die Unternehmereigenschaft im Sinne des § 14 BGB vorliegt und auf der Seite des Mieters dieser Verbraucher nach § 13 BGB ist. Verbraucher ist nur eine natürliche Person, also kein Verein oder eine GmbH oder ähnliche Rechtsform. Der Vertrag muss zu Zwecken abgeschlossen werden, der weder ihrer gewerblichen, noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Das bedeutet: Mietet ein Rechtsanwalt eine Wohnung für sich selbst an, ist er Verbraucher im Sinne dieser Regelungen; mietet er seine Kanzleiräume an, ist er Unternehmer. Schwieriger wird die Frage, wann ein Vermieter Unternehmer im Sinne dieser Regelungen ist. Gemäß § 14 BGB ist Unternehmer, wer gewerblich oder selbstständig beruflich tätig ist. Auch der in einem Anstellungsverhältnis stehende Hauseigentümer kann also mit seiner Vermietung von Wohnungen Unternehmer sein, nämlich dann, wenn er planvoll am Wohnungsmarkt tätig ist und zumindest einen Teil seiner Einkünfte durch Vermietung erzielt - so das Amtsgericht Hannover in seiner Entscheidung 414 C 6115/09, veröffentlicht in der NZM 2010, Seite 197.

Nicht zum Unternehmer wird der Vermieter, der in einem selbst genutzten 2-Familienhaus die Einliegerwohnung vermietet. Erfolgt dies aber mehrmals im Jahr, zum Beispiel an auswärtige Professoren, Dozenten oder Studenten, wie anderen kurzfristigen Verträgen, dann kann auch die einzelne Wohnung den Vermieter zu einem Unternehmer machen, wenn er mehrmals im Jahr diese Wohnung vermietet. Daraus ersehen wir, dass es nicht nur auf die Anzahl der Wohnungen für die Erfüllung des Unternehmerbegriffes ankommt. Die Frage der Unternehmereigenschaft ist also nicht einfach zu beurteilen und birgt ein hohes Risiko, denn an diese Beurteilung knüpft die Frage, ob ein Verbrauchervertrag vorliegt und damit die nachfolgenden Regelungen zu beachten sind. In § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB n. F. sind für Wohnraummietverträge einzelne Pflichten, die zu beachten sind, aufgezählt.

Neue Hinweis- und Belehrungspflichten

1. So besteht die Pflicht zur Offenlegung bei Telefonanrufen des Unternehmers bei einem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seine Identität darzulegen und den geschäftlichen Zweck des Anrufs mitzuteilen - § 312a Abs. 1 BGB -.

2. Verlangt der Unternehmer zum Beispiel für den Abschluss des Mietvertrages ein besonderes Entgelt, dann ist er verpflichtet, den Verbraucher über diese Extrazahlungen besonders zu belehren - § 312a Abs. 3 BGB -. Alle Extrazahlungen müssen ausdrücklich mit dem Verbraucher vereinbart werden.

3. Will der Unternehmer mit dem Verbraucher eine Vereinbarung über ein bestimmtes Zahlungsmittel treffen und das damit verbundene Entgelt für den Verbraucher geht über die Kosten hinaus, die dem Unternehmer durch die

Nutzung des Zahlungsmittels selbst entstehen, muss der Unternehmer über den Charakter dieser Extrazahlungen aufklären - § 312a Abs. 4 BGB -.

4. Ferner hat der Unternehmer den Verbraucher über das Widerrufsrecht des § 312g BGB aufzuklären - so § 312 Abs. 3 Nr. 7 in Verbindung mit § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB -.

Widerrufsrecht des Verbrauchers

Das Widerrufsrecht des § 312g BGB steht dem Verbraucher nur bei außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen zu. Das bedeutet im einzelnen: Besucht der Vermieter oder der Verwalter, der für den Vermieter handelt, den Mieter zu Hause oder führt er Telefongespräche mit dem Ziel, eine Mieterhöhung zu vereinbaren, eine Betriebskostenart zu erweitern, einen Aufhebungsvertrag zu schließen oder zum Beispiel Schönheitsreparaturklauseln zu korrigieren und zu vereinbaren, dann muss er in diesem Zusammenhang auf die Widerrufsrechte hinweisen. Er muss auch darüber belehren, welche Folgen durch die Ausübung des Widerrufsrechts entstehen. Es ist über die Widerrufsfrist von 14 Tagen zu belehren. Dabei ist das Muster entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu verwenden.

Dem Mieter muss das Muster einer Widerrufsbelehrung zur Verfügung gestellt werden. Die Frist für die Ausübung des Widerrufsrechts beträgt 14 Tage und beginnt mit dem Abschluss des Vertrages (§ 355 Abs. 2 BGB), frühestens aber mit dem Zugang der Belehrung beim Verbraucher (§ 556 Abs. 3 BGB). Wird hierüber nicht ausreichend oder gar nicht belehrt, beträgt die Widerrufsfrist nunmehr 1 Jahr und 14 Tage.

Form der Widerrufsbelehrung

Die Neuregelung verlangt, dass der Verbraucher über sein Widerrufsrecht und über die Rechtsfolgen seines Widerrufs in Textform belehrt wird. Dazu ist ein Muster vom Gesetzgeber vorgegeben worden, das auch zu verwenden ist (§ 312b Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246a § 1 Abs. 2 EGBGB). Der Gesetzgeber hat für den Text der Widerrufsbelehrung und insbesondere der Belehrung über die Rechtsfolgen eines Widerrufs in den Anlagen 1 und 2 zu dem oben genannten Artikel zum Einführungsgesetz BGB zur Verfügung gestellt. Diese sollten, da sie gesetzlich vorgegeben sind, inhaltlich verwendet werden.

Wichtige Ausnahmen

Hat der Verbraucher die Wohnräume vor Abschluss des Mietvertrages besichtigt, oder schließt er den Mietvertrag nach Besichtigung in den neuen Räumen mit dem Unternehmer als Vermieter ab, dann besteht das Widerrufsrecht bezüglich des Mietvertrages nicht. Das Widerrufsrecht nach Besichtigung der Räumlichkeiten widerspricht dem Gesetzeszweck. Der Verbraucher soll vor der Wirksamkeit von Verträgen, die er im sogenannten Fernabsatz geschlossen hat, ohne sie selbst gesehen oder in der Hand gehabt zu haben, geschützt werden. Besichtigt er die Wohnung, dann weiß er, was er vertraglich an Pflichten übernimmt und welchen Mietgegenstand er erhält. Darüber hinaus würde für den Unternehmer als Vermieter ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil entstehen, der im Hinblick auf die Besichtigung der Räumlichkeiten durch den Mieter nicht gerechtfertigt ist. Der Vermieter müsste die Wohnung neu anbieten und würde den Mietzins ggf. nicht erhalten, wenn der Mieter sein 14-tägiges Widerrufsrecht nach Abschluss des Mietvertrages ausüben könnte. Für den Bereich - wie er in Göttingen öfter vorkommt, nämlich der Anmietung von studentischem Wohnraum ohne vorherige Besichtigung – bleibt es allerdings bei dem Widerrufsrecht des Mieters. Zu beachten ist allerdings, dass für alle späteren Vertragsänderungen, die in den Räumen des Verbrauchers /Mieters zustande kommen, das neu kodifizierte Widerrufsrecht und die Belehrungspflichten gelten.

Schlussfolgerungen

Für den Vermieter, der regelmäßig vermietet, ist es daher nicht angezeigt, Vereinbarungen mit dem Mieter in dessen Wohnung oder gar telefonisch abzuschließen. Nicht nur aus Gründen der Beweissicherung, sondern aus Gründen der Wirksamkeit der Vereinbarungen ist es erforderlich, dass der Vermieter die Vereinbarung mit dem Mieter in seinen Privat- oder Geschäftsräumen oder in der Hausverwaltung vornehmen lässt. Ist dies im Laufe des Mietverhältnisses leicht zu erledigen, bereitet dies bei Vereinbarungen bei Rückgabe der Mietsache durchaus organisatorische Probleme. Renovierungsvereinbarungen bei Wohnungsabnahmen unterliegen dem Widerrufsrecht, wenn sie in der Wohnung des Mieters abgeschlossen worden sind. Demgemäß empfiehlt es sich hier, ein Wohnungsabnahmeprotokoll in der Wohnung des Mieters zu fertigen und die Vereinbarungen über die Art und Weise der Durchführung von Schönheitsreparaturen, Beseitigung von Schäden u.s.w. beim Vermieter, gegebenenfalls tags darauf oder nach Ablauf von Fristsetzungen, zu schließen. Auf diese Weise wird zwar keine schnelle Einigung herbeigeführt werden können, aber es schafft Rechtssicherheit. Belehrt der Vermieter nicht, weil er glaubt, er wäre nicht Unternehmer, dann kann dieses dazu führen, dass die Vereinbarung anlässlich der Wohnungsrückgabe z.B. noch nach einem Jahr, widerrufen werden können mit der Folge der Rückabwicklung. Sind jedoch 1 Jahr und 14 Tage abgelaufen, ist das Widerrufsrecht des Mieters erloschen.

Das Vorstehende gibt den Vortrag von der Jahreshauptversammlung vom 19.06.2014 wieder.

Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet-, Wohnungs- und Eigentumsrecht