



Widerrufsrecht im Mietrecht

Was ist das Widerrufsrecht?

Bestimmte Verträge können seit Einführung der Verbraucherrichtlinie innerhalb einer gewissen Frist widerrufen werden. Wird ein Widerruf wirksam erklärt, gilt der Vertrag als nie geschlossen. Damit soll verhindert werden, dass Personen überrumpelt werden und daher einen Vertrag unterschreiben. Auch im Mietrecht findet dieses Widerrufsrecht seine Anwendung.

Wie entsteht ein wirksames Widerrufsrecht?

Ein Widerrufsrecht besteht immer dann, wenn ein Verbraucher einen Vertrag mit einem Unternehmer schließt. Verbraucher ist laut Gesetz jemand, der einen Vertrag nicht wegen ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit schließt. Ein Unternehmer dagegen tut es gerade aus diesem Grund. Auch ein privater Vermieter kann Unternehmer sein. Bei ihm ist zu unterscheiden, ob er lediglich sein privates Vermögen verwaltet oder ob er Wohnungen planmäßig mit Gewinnerzielungsabsicht erzielt. Diese Abgrenzung ist bislang nicht abschließend definiert. Ein Indiz kann aber die Anzahl der vermieteten Wohnungen sein. Vermieter ein Eigentümer lediglich eine Wohnung, handelt er regelmäßig nicht als Unternehmer. Vermietet er dagegen mehrere Wohnungen, liegt die Vermutung nahe, dass es sich hier um eine gewerbliche Tätigkeit handelt. Ab wieviel vermieteten Wohnungen eine solche Tätigkeit vorliegt und der Vermieter als Unternehmer gilt ist allerdings ebenfalls nicht normiert.

Anwendung findet das Widerrufsrecht außerdem nur auf Verträge, die mithilfe von Fernkommunikationsmitteln, wie Telefon, Brief oder E-Mail geschlossen werden. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Verträge unterschrieben und dem jeweils anderen Vertragspartner per Post geschickt werden. Aber auch, wenn der Mietvertrag in der Wohnung und damit außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen wird, besteht grundsätzlich in Widerrufsrecht.

Ist es möglich, den Widerruf auszuschließen?

Grundsätzlich nicht. Ist der Vermieter Unternehmer und der Mieter Verbraucher und ist der Vertrag fernmündlich oder außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen werden, kann das Widerrufsrecht nicht ausgeschlossen werden.

Der Vermieter kann lediglich verhindern, dass der Mieter den Mietvertrag selbst widerrufen darf. Hierzu muss eine Wohnungsbesichtigung vor Vertragsschluss stattgefunden haben. Besonders wichtig dabei ist, dass alle Mieter, die in den Mietvertrag aufgenommen werden, die Wohnung besichtigt haben müssen, damit das Widerrufsrecht erlischt. Besichtigt beispielsweise ein Student die Wohnung, aber seine Eltern unterschreiben den Mietvertrag, hätten die Eltern wiederum ein Widerrufsrecht.

Welche Verträge kann der Mieter sonst möglicherweise widerrufen?

Neben dem Mietvertrag besteht grundsätzlich auch ein Widerrufsrecht bei Verträgen im laufenden Mietverhältnis, die eine Leistungspflicht des Mieters beinhalten. So zum Beispiel:

- › Kautionsvereinbarungen,
- › Aufhebungsverträge mit Leistungspflichten des Mieters,
- › Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters oder
- › Verträge, durch die sich der Mieter nachträglich zu Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Was ist mit einer Mieterhöhung?

Will der Vermieter die Miete erhöhen, so benötigt er laut Gesetz die Zustimmung des Mieters. Hierbei gilt das Widerrufsrecht laut einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht. Der Mieter ist bereits durch die mietrechtlichen Regelungen zur Mieterhöhung ausreichend vor einer Überrumpelung geschützt. Daraus folgt, dass der Mieter eine einmal erteilte Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht wieder widerrufen kann.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien gemeinsam eine Mieterhöhung vereinbaren. In diesem Fall liegt ein Zusatzvertrag zum Mietvertrag vor. Dieser kann von dem Mieter ebenfalls widerrufen werden.

Wie verhält es sich mit Vereinbarungen zu den Betriebskosten?

Auch hier gilt die Unterscheidung wie bei den Mieterhöhungen: Liegt ein Zusatzvertrag vor, der beispielsweise neue Betriebskosten in die Vorauszahlungen aufnehmen soll, gilt das Widerrufsrecht. Anders ist es bei der Anpassung der Betriebskosten, die der Vermieter einseitig vornimmt, weil sich beispielsweise Abfallentsorgungskosten geändert haben. Diese Anpassung kann der Mieter nicht widerrufen.

Welche Fristen gelten für das Widerrufsrecht?

Die Widerrufsfrist beträgt zwei Wochen. Fristbeginn ist der Vertragsschluss. Dies gilt aber nur dann, wenn der Verbraucher über sein Widerrufsrecht belehrt wurde. Fehlt diese Belehrung, beträgt die Widerrufsfrist ein Jahr und zwei Wochen ab Vertragsschluss. Dies ist besonders gefährlich, da bei Widerruf des Vertrages, der Vertrag rechtlich gesehen, nie existiert hat. Belehrt der Vermieter seinen Mieter beispielsweise bei Abschluss eines Zusatzvertrages mit Mieterhöhung nicht über sein Widerrufsrecht, kann der Mieter diese Vereinbarung innerhalb eines Jahres und zwei Wochen widerrufen. Wenn er dies tut, müsste der Vermieter die in dieser Zeit eingekommene Miete zurückzahlen, ohne dass er für die Überlassung der Wohnung etwas zurückbekommt.

Wie muss die Widerrufsbelehrung aussehen?

Der Vermieter muss den Mieter bei Bestehen eines Widerrufsrechts darüber informieren, dass ihm ein solches Recht zusteht, dass er den Widerruf gegenüber dem Vermieter erklären und den Widerruf nicht begründen muss. Hierzu müssen selbstverständlich Name und Anschrift des Vermieters angegeben sein. Darüber hinaus muss der Vermieter den Mieter über den Beginn und die Dauer der Widerrufsfrist informieren sowie darauf hinweisen, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Erklärung genügt.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Widerrufsrecht im Mietrecht haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Ortsvereins von Haus & Grund.