

## **Widerrufsrecht des Verbrauchers - worauf Vermieter und andere Unternehmer achten müssen!**

Auch private Vermieter können Unternehmer im Sinne des Verbraucherrechts und daher verpflichtet sein, ihre Mieter bei einem Mietvertragsabschluss oder bei einvernehmlichen Vertragsänderungen über einen Widerruf zu belehren.

### **1. Widerrufsrecht beim Abschluss von Wohnraummietverträgen sowie einvernehmlichen Vertragsänderungen:**

Widerrufsbelehrungen können beispielsweise beim Abschluss eines **Hamburger Mietvertrags für Wohnraum**, eines **Mietvertrags für möblierte Zimmer**, bei Vereinbarungen im Rahmen eines **Abnahme-/Übergabeprotokolls**, bei **Aufhebungsvereinbarungen**, bei **Modernisierungsvereinbarungen** und bei **Neuaufnahme und Ausscheiden eines Mieters** erforderlich sein.

Bevor eine Prüfung über die Erforderlichkeit eines Widerrufs erfolgt, ist folgende Ausnahmeregelung zu beachten:

**Dem Mieter steht für den Abschluss eines Mietvertrages kein Widerrufsrecht zu, wenn die Wohnung zuvor durch alle Mieter oder ihre Vertreter besichtigt worden ist. Es wird daher dringend empfohlen, Wohnungen nur NACH BESICHTIGUNG zu vermieten** und sich vom Mieter bestätigen zu lassen, dass besichtigt wurde.

Voraussetzung für das Bestehen eines Widerrufsrechts ist, dass ein Verbrauchervertrag vorliegt. Der Vermieter muss Unternehmer, der Mieter Verbraucher sein.

- a) Ein Unternehmer ist eine Person, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Auch der private Vermieter kann Unternehmer im Sinne des Verbraucherrechts sein. Ob der Vermieter ein Unternehmer ist, wenn er nur über eine Wohnung verfügt oder ob hierfür die Vermietung einer Vielzahl von Wohnungen erforderlich ist, ist rechtlich umstritten. Es handelt sich vielmehr um eine Entscheidung im Einzelfall. Im Zweifel ist jeder private Vermieter als Unternehmer anzusehen.
- b) Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die einen Vertrag zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Aus diesem Grunde liegt die Verbrauchereigenschaft des Mieters immer dann vor, wenn er eine Wohnung für sich zum Wohnen anmietet.

Es muss zudem ein Fernabsatzvertrag oder ein Vertragsschluss/eine Vertragsänderung außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters vorliegen.

- c) Fernabsatzverträge sind alle Verträge, bei denen der Unternehmer oder sein Vertreter ausschließlich auf Fernkommunikationsmittel zurückgreifen. Hierzu gehören Briefe, Telefonanrufe, E-Mails, Internet, Fax, SMS etc. Maßgeblich ist der Vertragsschluss, der unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommen muss. Der Vertragsschluss muss zudem im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgen. Damit scheiden Geschäfte, die unter gelegentlichem, eher zufälligem Einsatz von

Fernkommunikationsmitteln geschlossen werden, aus. Denn die Existenz eines organisierten Vertriebssystems verlangt, dass der Unternehmer mit – nicht notwendig aufwendiger – personeller und sachlicher Ausstattung innerhalb seines Betriebs die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen hat, die notwendig sind, um regelmäßig im Fernabsatz zu tätige Geschäfte zu bewältigen. Das wird bei dem Vermieter mit geringem Wohnungsbestand nicht der Fall sein. Er wird jedoch in den Anwendungsbereich fallen, sobald er sich eines Verwalters bedient. Wann ein geringer Wohnungsbestand anzunehmen ist, ist noch nicht höchstrichterlich geklärt. Der Vermieter sollte in Zweifelsfällen eine Widerrufsbelehrung vornehmen.

- d) In der Regel stehen dem privaten Vermieter keine eigenen Geschäftsräume zur Verfügung, da diese für den Vermietungsbetrieb bestimmt sein müssten. Der Vertragsschluss findet daher überwiegend außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters statt.

**Bei Vereinbarungen im Abnahmeprotokoll oder bei anderen einvernehmlichen Änderungen des Wohnraummietvertrages, sollte der Mieter unbedingt darauf hingewiesen werden, dass er nur seine Vertragserklärung zur Änderung widerrufen kann und nicht berechtigt ist, den zugrunde liegenden Mietvertrag zu widerrufen.**

**Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich entschieden, dass dem Mieter kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zusteht, da der Mieter bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB eine Zustimmungsfrist von mindestens zwei Monaten hat. Der Vermieter muss den Mieter bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete daher nicht über einen Widerruf belehren.**

Liegen die Voraussetzungen für das Bestehen eines Widerrufsrechts vor, muss der Unternehmer den Verbraucher bei Vertragsschluss über sein Widerrufsrecht belehren und zwar auf einem dauerhaften Datenträger, wie beispielsweise auf Papier oder per E-Mail, wie es die Gesetzesbegründung vorsieht. Eine Widerrufsbelehrung auf der Homepage des Unternehmers wird wohl nicht ausreichend sein. Ein **Muster für eine Widerrufsbelehrung** sowie ein **Muster-Widerrufsformular für den Verbraucher** sind beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erhältlich. Aus Beweisgründen empfehlen wir dringend, sich den Erhalt der Widerrufsbelehrung vom Verbraucher bestätigen zu lassen. Der Verbraucher muss sich an das Muster-Widerrufsformular nicht zwingend halten. Er kann auch mittels einer eindeutigen Erklärung, die formlos sein kann, sein Widerrufsrecht ausüben. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrages eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht zu, so kann er den geschlossenen Vertrag oder die einvernehmliche Vertragsänderung innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen. Ein Ausschluss des Widerrufs, beispielsweise durch eine vertragliche Vereinbarung, ist nach dem Gesetz nicht möglich. Die Frist beginnt nicht vor Erhalt der Widerrufsbelehrung. Im Falle des Widerrufs ist der Mieter an den Vertrag oder an die Vertragsänderung nicht mehr gebunden.

Im Falle des Widerrufs des Mieters hat der Vermieter die aufgrund des Vertragsschlusses oder der Änderung des Vertrages empfangenen Leistungen (wie beispielsweise den Modernisierungszuschlag aufgrund einer Modernisierungsvereinbarung oder die Kautions) zurückzugewähren. Dem Vermieter steht bei Widerruf eines Wohnraummietvertrages Wertersatz für die Zeit, während der der Mieter die Mietsache in Besitz hatte, in Form einer Nutzungsentschädigung in Höhe der angemessenen Miete nur zu, wenn der Mieter vor Ablauf der Widerrufsfrist ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses verlangt hat. Daher sollten Sie den Mieter in diesen Fällen auffordern, Ihnen dies und die ordnungsgemäße Bevollmächtigung schriftlich zu bestätigen.

Belehrt der Unternehmer nicht oder nicht ordnungsgemäß, erlischt das Widerrufsrecht des Verbrauchers statt nach vierzehn Tagen erst nach zwölf Monaten und vierzehn Tagen und es besteht kein Anspruch auf Wertersatz.

## **2. Widerrufsrecht beim Abschluss von Gewerbemietverträgen**

Widerrufsbelehrungen können auch beim Abschluss eines **Mietvertrages für Grundstücke, Kontore und gewerbliche Räume** oder beim Abschluss eines **Garagen-/Stellplatzmietvertrages** erforderlich sein.

Ein Verbrauchervertrag liegt bei dem typischen Gewerbemietvertrag, bei dem der Mieter Gewerbeflächen zum Betrieb eines Gewerbes anmietet, nicht vor, denn in diesen Fällen ist er kein Verbraucher im Sinne des Verbraucherrechts. Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter einen Raum mietet, um dort einem Hobby nachgehen zu können. In diesen Fällen ist eine private Nutzung gegeben.

Sollte der Mieter eine Garage oder einen Stellplatz anmieten, um seinen privaten Pkw abstellen zu können, ist ein Verbrauchervertrag gegeben.

## **3. Widerrufsrecht beim Abschluss eines Verwaltervertrages**

Widerrufsbelehrungen können auch beim Abschluss eines Verwaltervertrages erforderlich sein. Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gem. § BGB § 13 BGB gleichzustellen ist, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient.