

Das Widerrufsrecht nach dem Fernabsatzgesetz bei Abschluss von Wohnraum-Mietverträgen

Dieser Artikel wurde verfasst von

- a) Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, Telefax: (069) 247484899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

unter Mitwirkung von

- b) Rechtsanwalt Uwe Hartung, Rechtsanwälte JuS, Ulrichsplatz 12 86150 Augsburg, Tel. (0821) 34660-26, eMail: hartung@jus-kanzlei.de, Internet www.jus-kanzlei.de

Vorbemerkung

Auch bei Abschluss von Wohnraum-Mietverträgen kann das am 13.06.2014 in Kraft getretene gesetzliche Widerrufsrecht zu beachten sein. Gerade Wohnungsvermittlungsmakler, die künftig im Auftrag des Vermieters gegen Zahlung eines Honorars tätig sind, sollten über dieses Wissen verfügen.

1. Das Fernabsatzgesetz

Dem Widerrufsrecht unterliegen alle Verträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, die mit Hilfe von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden. Fernkommunikationsmittel sind alle Kommunikationsmittel, die einen Vertragsabschluss unter körperlich Abwesenden ermöglichen. Das sind z.B. Verträge per Brief, Katalog, Telefon, E-Mail, Fax usw. Nicht nur der Abschluss, sondern auch die Anbahnung unter Zuhilfenahme von Fernabsatzmitteln, unterliegt dem Fernabsatzgesetz. Die Regelungen über das Fernabsatzgesetz stehen in den §§ 312 bis 312 g BGB, über das Widerrufsrecht in den §§ 346 bis 361 BGB.

2. Definition Unternehmer/Verbraucher

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Verbrauchers nach § 13 BGB neu definiert. Danach ist ein Verbraucher „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können“. Wohnraummieter sind damit stets Verbraucher im Sinne des § 13 BGB.

3. Der Vermieter: Verbraucher oder Unternehmer?

Bei einem Vermieter ist zu differenzieren, ob er als Verbraucher oder Unternehmer anzusehen ist. Auch ein eigentlich als Verbraucher zu wertender Vermieter kann im Sinne des Fernabsatzgesetzes (die Bewertung nach dem Steuerrecht ist hier nicht maßgeblich) Unternehmer sein.

Bei der Feststellung, ob ein Vermieter die Unternehmereigenschaft innehat, kommt es weniger auf den Wert der Immobilien an, sondern auf den Umfang der vom Vermieter betriebenen Geschäfte. Wenn die Vermietung nämlich einen gewerblichen Zuschnitt aufweist, kann auch eine natürliche Person Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sein.

Nach § 14 BGB ist ein Unternehmer *„eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt“*.

Der private Klein-Vermieter wird daher in der Regel von der Widerruflichkeit des Mietverhältnisses nicht betroffen sein. Anders kann dies sein, wenn mehrere Wohnungen an Mieter vermietet werden und der Vermieter hierzu ein Büro, einen organisierten Geschäftsbetrieb, unterhält oder eine gewerblich tätige Verwaltungsgesellschaft mit der Betreuung seiner Immobilien beauftragt. Maßgebend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls.

Die Unternehmereigenschaft besteht nur dann, wenn die Vermietertätigkeit über die reine Vermögensverwaltung hinaus in der Hauptsache dem Erwerbszweck dient. Das wird von den Gerichten unterstellt, wenn die Vermietertätigkeit eine bestimmte Größe erreicht hat. Als Faustformel kann man hier von der dauernden Vermietertätigkeit von 8 bis 10 Wohnungen ausgehen (so das AG Hannover vom 24.09.2009, AZ: 414 C 6115/09, NZM 2010, 197; ebenso Börstinghaus ZGS 2002, S. 5, 6 m.w.N., der eine Unternehmereigenschaft des Vermieters nach § 14 BGB bei der laufenden Vermietung von 10 Wohnungen bejaht), ferner für die Annahme einer Unternehmereigenschaft bei der Verwaltung von mehr als 6 Wohnungen (LG Görlitz Urteil vom 23.08.2000, AZ: 2 S 190/99, WuM 2000, 542; AG Frankfurt/Main vom 13.02.1998, AZ: 33 C 3489/97, WuM 1998, 418, AG Mülheim/Ruhr vom 18.05.1995, AZ: 10 C 18/95, WuM 1995, 431).

Die Unternehmereigenschaft kann auch dann anzunehmen sein, wenn der Vermieter aus den vermieteten Objekten seinen alleinigen Lebensunterhalt bestreitet. Gleiches gilt auch, wenn die Grundstücksverwaltung wegen der Größe eines Objekts oder wegen der Vielzahl mehrerer Objekte einen zeitlich so großen Umfang einnimmt, dass sie die auf Vertragserzielung gerichtete Tätigkeit des Vermieters im Wesentlichen bestimmt, auch wenn er noch über andere Einnahmequellen verfügt. So sollen auch schon zwei Mehrfamilienhäuser als Vermietungs- und Verwaltungsobjekte ausreichend sein (OLG Düsseldorf vom 16.10.2003, AZ: I-10 U 46/03, ZMR 2003, 921 = WuM 2003, 621; OLG Düsseldorf

vom 07.10.2004 , AZ: I-10 U 70/04, NZM 2004, 866 = NJW-RR 2005, 13 = WuM 2004, 603 – 2 Einfamilienhäuser und eine Einliegerwohnung; LG Karlsruhe vom 26.03.1992, AZ: 5 S 154/91, NJW-RR 1992, 973 f; mehrere Mietshäuser, AG Löbau, Urteil vom 29.7.2004 – 4 C 0641/03, WuM 2004, 610, mehrere Wohnblöcke, nicht aber 5 Wohnungen OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.02.2010 – 24 U 72/09, ZEV 2010, 417).

Werden diese Dimensionen nicht erreicht, so ist die Vermietung von Immobilien in der Regel keine unternehmerische Tätigkeit, solange sie nicht zu einem anderen Geschäftsbetrieb, etwa zu einem Maklerbüro, gehört (Harz/Schmid, § 24a AGBG Rn. 3).

Wird diese Dimensionen hingegen erreicht, liegt eine Unternehmereigenschaft mit der Folge vor, dass der zwischen dem Vermieter als Unternehmer und dem Mieter als Verbraucher abgeschlossene Wohnraum-Mietvertrag den Bestimmungen des Fernabsatzgesetzes und des Widerrufsrechtes unterliegt.

4. Die Folgen einer Nichtbelehrung des Mieters, wenn der Vermieter Unternehmer ist

Ist der Vermieter i.S. des Fernabsatzgesetzes Unternehmer, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht von 14 Tagen zu. Wird er nicht über sein gesetzliches Widerrufsrecht informiert, verlängert sich die Widerrufsfrist um weitere 12 Monate. Es besteht daher die Gefahr, dass der Vermieter bei nicht erfolgter oder unwirksamer Belehrung dem Mieter die volle Miete ohne irgendeinen Leistungersatz zurück zu bezahlen hat (§ 357 Abs. 1 BGB: Alle Leistungen sind zurück zu gewähren, § 357 Abs. 8 BGB: Wertersatz erhält der Vermieter nur unter bestimmten Bedingungen; § 361 Abs. 1 BGB: Außer dem Wertersatz hat der Unternehmer im Falle des Widerrufs keine weiteren Ansprüche gegen den Verbraucher.)

Auszug aus der Gesetzesbegründung zu § 361 BGB

Der neu eingefügte Absatz 1 stellt generell für den Fall des Widerrufs eines Verbrauchervertrags klar, dass dem Unternehmer (Vermieter) infolge des Widerrufs keine weiteren Ansprüche gegen den Verbraucher (Mieter) zustehen als die in dem Untertitel geregelten. Absatz 1 verallgemeinert damit die Regelungen der §§ 357 Absatz 10 und 357a Absatz 4 BGB, die Entsprechendes nur für den Widerruf von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und von Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen (§ 357 Absatz 10 BGB) und für den Widerruf von Verträgen über Finanzdienstleistungen einschließlich Verbraucherdarlehensverträgen (§ 357a Absatz 4 BGB) vorsehen. Für den Widerruf von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und von Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen gibt die Verbraucherrechterichtlinie in Artikel 14 Absatz 5 eine solche Regelung vor. Auf Grund des identischen Schutzzwecks soll eine allgemeine Regelung getroffen werden, die wie § 357 Absatz 4 BGB des geltenden Rechts für jeden Fall des Widerrufs eines Verbrauchervertrags gilt.

Neben den im Gesetzentwurf der Bundesregierung bereits genannten bereicherungsrechtlichen Ansprüchen sind insbesondere auch Ansprüche aus § 280 BGB ausgeschlossen, wenn der Verbraucher die Ware oder Dienstleistung nicht oder nur mit einer erheblichen Wertminderung herausgegeben kann. Auch nach bisheriger Rechtslage bestehende Ansprüche des Unternehmers gegen den Verbraucher auf Nutzungswertersatz werden in Zukunft nicht mehr bestehen.

Wer nicht ordnungsgemäß aufklärt und/oder belehrt, erhält also nichts, wenn der Verbraucher trotz fehlender Belehrung von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht!

Für Vermieter, denen die Unternehmereigenschaft zugesprochen wird, ist die gesetzliche Neuregelung des Fernabsatzgesetzes und des Widerrufsrechtes die totale Katastrophe.

5. Empfehlung

Es muss jedem Vermieter dringend angeraten werden, unter Beachtung der hier erwähnten Urteile und Rechtsmeinungen seine Unternehmereigenschaft zu prüfen. Im Zweifelsfalle sollte der Mieter nachweisbar über die Belehrung des ihm (möglicherweise) zustehenden Widerrufsrechts informiert werden. Soll der Mietvertrag bei erfolgter Belehrung vor Ablauf der 14 Tage abgeschlossen werden, sollte der Mieter i.S. von § 357 Abs. 8 BGB auf sein Widerrufsrecht verzichten, in dem er vom Vermieter schriftlich verlangt, mit seinen Leistungen (hier den Mietvertrag) vor Ablauf der Frist zu beginnen. In diesem Falle steht dem Mieter das Widerrufsrecht und eine Rückerstattung der Miete nicht mehr zu.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler
Rechtsanwalt Uwe Hartung
02.09.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.