

Neues Widerrufsrecht für Wohnraummietverträge?

Auswirkungen der geplanten Umsetzung der Verbraucherrechternichtlinie auf das deutsche Wohnraummietrecht

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

I. Unionsrechtlicher Hintergrund

Am 22. November 2011 wurde im Amtsblatt der EU die neue RICHTLINIE 2011/83/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates veröffentlicht. Diese Richtlinie ist der stark reduzierte verbleibende Rest eines seinerzeit groß angelegten Projekts zur Harmonisierung des Verbraucherprivatrechts der Mitgliedstaaten. Sprach man ursprünglich von einer „Rahmenrichtlinie“ bzw. einem „horizontalen Instrument“, muss man heute feststellen, dass sich der Regelungsgehalt der nun in Kraft getretenen Richtlinie im Wesentlichen auf die Neufassung des Rechts der „Besonderen Vertriebsformen“ beschränkt. Umzusetzen ist die Richtlinie bis zum 13. Dezember 2013. Zur Anwendung kommen soll das transformierte Recht ab dem 13. Juni 2014.

Nach europäischer Diktion handelt es sich bei Wohnraummietverhältnissen um Dienstverträge. Diese sind wiederum Gegenstand der neuen Richtlinie. Im Entstehungsprozess der Richtlinie wurde viel darüber diskutiert, ob die Rechtsharmonisierung auch Wohnraummietverträge erfassen sollte. Schlussendlich hat man sich eindeutig dagegen ausgesprochen. In Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie steht nun: „Diese Richtlinie gilt nicht für Verträge (...) f) über den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum“.

II. Transformationsbemühungen des deutschen Gesetzgebers

Das Bundesjustizministerium hat die Umsetzung der Richtlinie nun in Angriff genommen. Obwohl, wie vorstehend bereits erläutert, für Wohnraummietverträge kein Umsetzungsbedarf besteht, enthält der vorliegende Referentenentwurf einen entsprechenden Regelungsvorschlag. Unionsrechtlich ist daran nichts auszusetzen. Auch bei einer vollharmonisierenden Richtlinie ist der nationale Gesetzgeber nicht gehindert, das transformierte Recht auf einen Anwendungsbereich zu erstrecken, der nicht Gegenstand der Richtlinie ist. Außerhalb des Regelungsbereichs der Richtlinie genießt der nationale Gesetzgeber Gestaltungsfreiheit.

Von dieser macht der Entwurf Gebrauch. In § 312 Abs. 3 BGB-E heißt es:

„Auf (...) Verträge über die Vermietung von Wohnraum sind von den Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels ausschließlich folgende anwendbar:

1. die Definitionen der §§ 312a und 312b der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträge und der Fernabsatzverträge,
2. § 312c Absatz 1 über die Pflicht zur Offenlegung bei Telefonanrufen,
3. § 312c Absatz 3 über die Wirksamkeit der Vereinbarung eines Entgelts für die Nutzung von Zahlungsmitteln,

4. § 312c Absatz 5 über die Wirksamkeit der Vereinbarung einer entgeltlichen Nebenleistung,
5. § 312d Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246a § 1 Absatz 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über die Pflicht zur Information über das Widerrufsrecht und
6. § 312g über das Widerrufsrecht.“

Schaut man in die Entwurfsbegründung, gewinnt man den Eindruck, dass allein verhindert werden sollte, dem Wohnraummieter durch die Neuregelung bestehende Rechtspositionen zu nehmen. Dort heißt es (S.75):

„Von der Ausnahmeverordnung erfasst wird auch die Vermietung von Wohnraum. Der Geltungsbereich der umzusetzenden Richtlinie erstreckt sich nicht auf Verträge über die Vermietung von Wohnraum (Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe f dritter Fall der Richtlinie). Das Wohnraummietrecht betrifft ein elementares soziales Bedürfnis und ist daher von großer praktischer Bedeutung. Es ist durch die Vorschriften der §§ 535 bis 577a detailliert ausgestaltet, welche z. B. spezifische Anforderungen an den Inhalt von Erklärungen stellen. Mieter sollen aber nicht schlechter als nach bisherigem Recht gestellt werden. Wie bisher sollen also das Widerrufsrecht und die Belehrung des Verbrauchers hierüber bei Fernabsatzverträgen und bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gelten. Auch bei der Vermietung von Wohnraum bestehen bei diesen besonderen Vertriebsformen Gefahren durch Überrumpelung und psychischen Druck. Es ist daher sachgerecht, dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gegenüber dem gewerblichen Vermieter einzuräumen, wenn der Vertrag im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wird. Denkbar ist z. B., dass der Verbraucher bei einem unangemeldeten Besuch des Vermieters einer Mieterhöhung und damit einer wesentlichen Vertragsänderung zustimmt.“

III. Widerruflichkeit von Mietverträgen nach dem Referentenentwurf

Offenbar ist das Bundesjustizministerium bemüht, die Fälle, in denen bislang ein verbraucherprivatrechtliches Widerrufsrecht im Bereich des Wohnraummietrechts bestand, nicht aus dem Anwendungsbereich des neuen Rechts fallen zu lassen. Relevante Fallkonstellationen gibt es bislang in der Tat vor allem bei Vereinbarungen über die Erhöhung der Miete, die während eines Besuchs des Vermieters in der Mieterwohnung geschlossen werden. Darin liegt ein widerrufliches Haustürgeschäft. Der Vertragsabschluss selbst ist nach geltendem Recht in aller Regel unwiderruflich. Insbesondere wirkt sich der Ausschlusstatbestand des § 312 Abs. 3 Nr. 1 BGB aus.

Im Folgenden soll untersucht werden, wie sich die geplante Neuregelung auf die Widerruflichkeit von Wohnraummietverträgen in sog. Haustürsituationen auswirkt. Dazu sei die Verabschiedung des Gesetzes in der nun vorgeschlagenen Form unterstellt.

1. Persönlicher Anwendungsbereich

Der persönliche Anwendungsbereich des neuen Rechts ergibt sich aus § 312 Abs. 1 BGB-E in Verbindung mit §§ 13 und 14 BGB. Danach gilt das Recht über Verbraucherverträge bei besonderen Vertriebsformen für solche Verträge, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben. Wohnraummieter sind stets Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Bei Vermietern ist dagegen zu differenzieren. Nur wenn die Vermietung einen gewerblichen Zuschnitt hat, sind sie Unternehmer nach § 14 BGB und Adressat des Rechts.

Der private Kleinvermieter hat die Widerruflichkeit des Mietverhältnisses somit weiterhin nicht zu fürchten.

2. Sachlicher Anwendungsbereich

a) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag

Während das geltende Recht die Widerruflichkeit von Verbraucherträgen nur in ganz besonderen Situationen vorsieht, die dadurch geprägt sind, dass für den Verbraucher die Gefahr der Überrumpelung besteht („Haustürgeschäfte“), verfolgt das neue Recht, vorgegeben durch die Richtlinie der EU, ein ganz anderes Konzept. Nicht die Ausnahmesituation des Vertragsabschlusses in der Privatwohnung oder ähnliches ist Leitbild der Widerruflichkeit. Vielmehr ordnet das Gesetz die Widerruflichkeit des Vertrags resp. der Willenserklärung nun in einer Vielzahl von Fallkonstellationen, ja in der Regel an, so lange es nicht im Geschäftsräum des Unternehmers zum Vertragsabschluss kommt.

Die maßgebliche Vorschrift des § 312a BGB-E hat folgenden Wortlaut:

„(1) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind Verbraucherträge,
1. die außerhalb von Geschäftsräumen bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers geschlossen werden,
2. für die der Verbraucher unter den in Nummer 1 genannten Umständen ein Angebot abgegeben hat,
3. die zwar in den Geschäftsräumen oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei denen der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers persönlich und individuell angesprochen wurde, oder
4. die auf einem Ausflug geschlossen werden, der von dem Unternehmer oder mit seiner Hilfe organisiert wurde, um beim Verbraucher für den Verkauf von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen.“

In Satz 1 werden dem Unternehmer Personen gleichgestellt, die in seinem Namen oder Auftrag handeln.

(2) Geschäftsräume im Sinne des Absatzes 1 sind unbewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit dauerhaft ausübt, und bewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit für gewöhnlich ausübt. Gewerberäume, in denen die Person, die im Namen oder Auftrag des Unternehmers handelt, Tätigkeiten ausübt, stehen Räumen des Unternehmers gleich.“

b) Relevante Fallkonstellationen

Unterzieht man den Regelungsvorschlag einem ersten „Praxistest“ stellt man unmittelbar fest, dass es durch die neue Vorschrift zu einer erheblichen Erweiterung der Widerruflichkeit von Wohnraummietverträgen kommt.

Jegliche Wohnraummietverträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragsparteien bzw. eines Stellvertreters nicht in den Geschäftsräumen des gewerblich handelnden Vermieters abgeschlossen werden, sind innerhalb der gesetzlich bestimmten Frist widerruflich, § 312a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB-E. Erfasst sind somit sämtliche Vertragsabschlusssituationen in einer Privatwohnung, insbesondere auch in den zu

vermietenden Räumen. Aber auch die Unterzeichnung des Vertrags auf dem Parkplatz vor dem Haus oder während eines auf die Wohnungsbesichtigung folgenden Gesprächs in einem Cafés fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des § 312a BGB-E.

Hinzu kommt, dass ein solches Widerrufsrecht des Mieters bzw. Mietinteressenten auch dann besteht, wenn dieser in einer entsprechenden Situation allein den verbindlichen Willen äußert, die Wohnung zu mieten, § 312a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB-E. Das Widerrufsrecht besteht somit auch, wenn der Mietinteressent den Mietvertrag im Anschluss an die Wohnungsbesichtigung in der Wohnung unterzeichnet und es sich der Vermieter vorbehält, diesem Bewerber später durch Zusendung des Vertrags den Zuschlag zu erteilen.

Die Fallvarianten der §§ 312a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BGB-E mögen darüber hinaus vorkommen, erscheinen allerdings nicht wirklich nahe liegend und bedürfen des „Praxistests“ nicht.

3. Zwischenergebnis

Es lässt sich somit festhalten, dass nach neuem Recht eine Vielzahl von nicht fernliegenden Konstellationen des Vertragsabschlusses festzustellen ist, in denen der Wohnraummieter sich durch Ausübung des Widerrufsrechts wieder von dem Vertrag lösen könnte.

IV. Widerrufsbelehrung und Widerrufsfrist

Eine unmittelbare Folge für die Vertragsgestaltung besteht in der Pflicht des Vermieters, den Mieter über das Bestehen des Widerrufsrechts zu belehren. Dies folgt aus § 312 Abs. 3 Nr. 5 BGB-E. Darauf hat sich die Vertragspraxis einzustellen.

Wird der Mieter ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehrt, beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage, was sich aus § 355 Abs. 2 BGB-E ergibt. Im Falle des Mietvertrags beginnt die Frist bei Vertragsschluss und vor der ordnungsgemäßen Belehrung, §§ 355 Abs. 2, 356 Abs. 4 BGB-E.

Mangelt es an einer ordnungsgemäßen Belehrung, so bleibt das Mietverhältnis gut ein Jahr lang widerruflich, was sich aus § 356 Abs. 7 BGB-E ergibt.

V. Rechtsfolgen des Widerrufs

Entschließt sich der Mieter dazu, den Vertrag zu widerrufen, so hat er nach Maßgabe von § 357 Abs. 1 BGB-E die Wohnung innerhalb von 14 Tagen an den Vermieter herauszugeben. Der Vermieter hat zwischenzeitlich gezahlte Mieten zurückzuzahlen, § 357 Abs. 2 BGB-E. Wertersatz für die vorübergehende Nutzung der Wohnung muss der Mieter nach Ausübung des Widerrufsrechts zahlen, wenn er nach Aufklärung durch den Vermieter ausdrücklich von diesem verlangt hat, vor Ablauf der Widerrufsfrist einziehen zu dürfen, § 357 Abs. 8 BGB-E.

VI. Ergebnis

Ein erster Praxistest zeigt, dass die geplante Umsetzung der Richtlinie über Verbraucherrechte in der geplanten Form erhebliche Auswirkungen auf die Widerruflichkeit von Wohnraummietverträgen hätte.