

## Vermieter, Haustür, Unterschrift

Immer wieder kommt es in der Praxis vor, dass Mieter einen Mietvertrag oder einen Nachtrag voreilig abschließen und den Vertragsschluss später bereuen. Vielfach findet sich in der Praxis der Irrglaube, von einem Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen seit Vertragsschluss zurücktreten und dadurch eine Kündigung, sowie Mietzahlungen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist umgehen zu können. Dass es sich hierbei um eine Fehlvorstellung handelt, erläutert Rechtsanwalt und Fachanwalt für Wohnungs- und Mietrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S.

Bei einem Mietvertrag handelt es sich um ein sogenanntes Dauerschuldverhältnis, welches grundsätzlich nicht durch einen Rücktritt rückgängig gemacht werden kann, sondern in der Regel nur eine Vertragsbeendigung mit Wirkung für die Zukunft durch eine Kündigung unter Einhaltung von Kündigungsfristen herbeigeführt werden kann. Sofern beim Mieter kein außerordentliches Rücktrittsrecht vorliegt, ist ein Mietverhältnis nur unter Einhaltung der dreimonatigen oder der vereinbarten Vertragslaufzeit kündbar. Ausnahmen sind lediglich ein vertraglich vereinbartes oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht. Letzteres liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Mieträume trotz Nachfristsetzung nicht bis zu dem vereinbarten Übergabetermin in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand versetzt hat.

Bei vielen Vertragsparteien noch nicht bekannt oder bewusst ignoriert ist § 312 BGB, der ein Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften enthält. Hiernach steht einem Mieter ein Widerrufsrecht zu, wenn sein Vermieter in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt und damit Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist. Ob dies der Fall ist, ist stets eine Frage des Einzelfalls. In der Regel wird davon ausgegangen, dass die Unternehmereigenschaft vorliegt, wenn der Mieter mehrere Wohnungen an wechselnde Mieter vermietet. Weitere Voraussetzung für das Widerrufsrecht ist es, dass die Vertragsverhandlungen am Arbeitsplatz des Mieters oder im Bereich einer Privatwohnung stattgefunden haben. Entscheidend ist nicht der Moment des Vertragsschlusses, sondern derjenige der Verhandlungen, die den Entschluss des Mieters, den Mietvertrag zu schließen, herbeigeführt haben. Insoweit ist beachtlich, dass auch die Wohnung des Vermieters eine Privatwohnung ist. Ein Widerrufsrecht entsteht allerdings nur dann, wenn der Mieter den Vermieter in seiner Wohnung zu anderen Zwecken aufsucht und bei dieser Gelegenheit, ohne dass dies geplant war, Vertragsverhandlungen geführt werden.

### Rechtsanwalt Michael Schädlich



#### Fachanwalt für Familienrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentums-  
recht, Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Wichtig: Die 14-tägige Widerrufsfrist beginnt erst mit Belehrung zu laufen. Unterbleibt die Belehrung, muss der Widerruf innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsschluss erklärt werden. Diese Vorgaben gelten nicht nur für Mietvertragsabschlüsse, sondern auch für Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge, z. B. Mieterhöhungsvereinbarungen, Vereinbarungen über Betriebskosten, nachträgliche Befristungen, Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung anstatt einer Betriebskostenpauschale.

Eine weitere gesetzliche Möglichkeit, sich von unerwünschten Vertragsabschlüssen zu lösen, ist das Anfechtungsrecht, welches anders als das Widerrufsrecht nicht nur dem Mieter, sondern auch dem Vermieter zusteht. Ein Irrtum über verkehrswesentliche Eigenschaften, ein Inhaltsirrtum oder eine arglistige Täuschung berechtigen zur Anfechtung mit der Folge, dass der Vertrag als von Anfang an nichtig anzusehen ist.

Sich von einem vereinbarten Dauerschuldverhältnis zu lösen, ist unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben komplex.

Insoweit gilt: Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen.