

Die Willenserklärung eines Mieters zum Abschluss eines Mietvertrages kann dem Fernabsatzgesetz unterliegen – Anmerkung zu Urteil des AG Berlin-Mitte vom 03.06.2021, 3 C 74/20

I.

Durch die modernen Telekommunikationsmittel sind neue Absatzwege geschaffen worden, insbesondere über Telefon oder das Internet. Der Gesetzgeber hat dem Verbraucher in solchen Fällen die Möglichkeit eingeräumt, seine auf Abschluss dieses Vertrages gerichtete Willenserklärung zu widerrufen. Die Entscheidung des AG Berlin-Mitte unterstreicht, dass auch die auf Abschluss eines Mietvertrages zielende Willenserklärung des Mieters u.U. von diesem widerrufen werden kann.

II.

Der Kläger mietete von der Beklagten über das Internet eine Wohnung an. Streitig ist zwischen den Parteien, ob der Kläger die Wohnung vor der Anmietung besichtigt habe. Der Kläger widerrief seine auf Abschluss des Mietvertrages gerichtete Willenserklärung und forderte die gezahlte Miete zurück. Hiergegen rechnete die Beklagte mit Ansprüchen aus Nutzungsentschädigung und Betriebskosten auf.

Das AG Berlin-Mitte hat dem Kläger nur knapp EUR 2,00 zugesprochen und die Klage im Übrigen abgewiesen. Der Kläger habe zwar wirksam den Mietvertrag widerrufen, er müsse aber für die Möglichkeit der Nutzung der Wohnung eine Entschädigung zahlen. Diese Nutzungsentschädigung, sowie die von der Beklagten verlangte Betriebskostennachzahlung fresse die gezahlten Mieten bis auf die zugesprochenen EUR 2,00 auf.

III.

1.

Durch die modernen Kommunikationsmöglichkeiten besteht die Möglichkeit, Verträge nicht nur persönlich abzuschließen, sondern auch unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (d.h. insbesondere über Telefon, Telefax oder E-Mail). Für solche Fernabsatzverträge hat der Gesetzgeber dem Verbraucher ein Widerrufsrecht eingeräumt, wenn der Vertragspartner ein Unternehmer ist (§ 312g BGB). Schließen daher zwei Verbraucher einen Vertrag besteht kein Widerrufsrecht. Allerdings müsste ggf. kritisch hinterfragt werden, ob der Vertragspartner in Wirklichkeit nicht doch Unternehmer ist.

2.

Ein Widerrufsrecht besteht grundsätzlich auch, wenn ein Mietvertrag über Fernkommunikationsmittel, z.B. wie hier das Internet, abgeschlossen wird. Das Widerrufsrecht besteht aber nicht, wenn ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen wird und der Mieter die Wohnung zuvor besichtigt hat. Nicht ausreichend dafür ist, dass der Mietvertrag abgeschlossen wird, bevor er offiziell in Kraft tritt.

Beispiel: Mieter M und Vermieter V unterzeichnen am 13.03.2021 einen Mietvertrag der ab 01.04.2021 beginnen soll. V überlässt M die Wohnung bereits am 15.03.2021.

In dem Beispiel erfolgte der Abschluss des Mietvertrages – und damit die Abgabe der Willenserklärung des Mieters – vor der Besichtigungsmöglichkeit. Daher wäre – sofern die sonstigen Voraussetzungen eingehalten sind – ein Widerrufsrecht gegeben.

Steht wie in der besprochenen Entscheidung im Streit, ob eine Besichtigung stattgefunden hat, ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig. In der besprochenen Entscheidung konnte die Beklagte diesen Beweis nicht führen und das Gericht ging daher davon aus, dass ein Widerrufsrecht besteht.

3.

Besteht ein Widerrufsrecht, muss dieses rechtzeitig ausgeübt werden. Es gibt zwei wesentliche Fristen: eine 14-Tagesfrist, die aber erst nach ordnungsgemäßer Belehrung des Verbrauchers über das Widerrufsrecht beginnt und eine Frist von einem Jahr und 14 Tagen, wenn es an dieser Belehrung fehlt. Im vorliegenden Fall hatte der Kläger das Widerrufsrecht rechtzeitig ausgeübt.

4.

Wurde der Widerruf wirksam ausgeübt, sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Bei einem Mietvertrag muss daher der Vermieter die erhaltenen Mieten zurückzahlen und der Mieter die Wohnung herausgeben.

Da der Zweck des Mietvertrages aber gerade die Möglichkeit zur Nutzung der Wohnung umfaßt, muss der Mieter auch die Nutzungsmöglichkeit herausgeben. Da dies nicht möglich ist, muss der Mieter einen entsprechenden Wertersatz für die Nutzung zahlen.

Daher konnte in der besprochenen Entscheidung die Beklagte gegen das Verlangen des Klägers auf Rückzahlung der Mieten mit einer Nutzungsentschädigung aufrechnen. Auch bei der Nutzungsentschädigung sind eventuell vorhandene Minderungs- bzw. sonstige Gewährleistungsansprüche zu berücksichtigen.

IV.

Auch ein Mietvertrag über Wohnraum kann unter Umständen widerrufen werden, wenn er über Fernkommunikationsmittel wie Telefon oder Internet abgeschlossen wurde. Das Widerrufsrecht ist aber ausgeschlossen, wenn es um einen Wohnraummietvertrag geht und die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages besichtigt wurde. Das Widerrufsrecht muss rechtzeitig ausgeübt werden. Ob im Einzelfall ein Widerrufsrecht besteht und ob dieses noch rechtzeitig ausgeübt werden kann, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung im Einzelfall. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.