

Darf man den Mietvertrag widerrufen?

von Katharina Wetzel



Die Maklerin ist sehr sympathisch, und man steht bei der Wohnungssuche unter Zeitdruck. Doch gerade Wohnungsmietverträge sollte man bloß nicht voreilig unterzeichnen. (Foto: Jose Carlos Ichiro/Imago Images/Westend 61)

Manche unterschreiben einen Mietvertrag, wollen dann aber doch nicht in die Wohnung einziehen. Auf welche Weise Mieter aus dem Vertrag wieder herauskommen, hängt von der Situation ab.

Neue Stadt, neues Glück. Der Umzug bietet viele Chancen. Die Wohnungssuche stellt allerdings oft eine Herausforderung dar, gerade wenn man in eine Großstadt wie München zieht. Um eine schöne Mietwohnung konkurrieren zig Bewerber. Manch einer fühlt sich daher gezwungen, bei der erstbesten Gelegenheit zuzusagen, auch wenn einem die Bleibe nicht so gut gefällt oder man sie sich im Grunde nicht leisten kann. Doch was, wenn einem dann doch noch etwas Besseres über den Weg läuft und man hinterher seine Zusage bereut? Darf man dann den Mietvertrag widerrufen, auch wenn man ihn schon unterschrieben hat?

„Grundsätzlich darf der Mieter den Vertrag nicht widerrufen, wenn er die Räume vor der Vertragsunterzeichnung besichtigt hat“, sagt **Georg Hopfensperger**, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Regelt dies in Paragraph 312 Absatz 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Angenommen, zwei frisch Verliebte sehen sich ein schickes Apartment mit Massivholzparkett und Dachterrasse samt Kellerräumen an, unterzeichnen in ihrer Euphorie den Vertrag und stellen hinterher fest, dass sie doch nicht zusammenziehen wollen. Dann kommen die beiden nicht einfach so aus dem Vertrag wieder heraus. Dies gilt auch für den Fall, dass die Zusage nur mündlich erfolgt ist. „Sobald der Mieter die Mietsache und alle Essentialia wie Miete und Nebenkosten kennt, gilt das zweiwöchige Widerrufsrecht nicht“, stellt der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht fest.

Anders sieht es aus, wenn nur einer der Vertragspartner die Räume besichtigt hat oder diese bloß teilweise zugänglich waren. In solchen Sonderfällen ist das gesetzliche Widerrufsrecht wirksam. „Der Unterzeichner, der die Wohnung nicht oder nur teilweise besichtigen konnte, kann dann innerhalb von zwei Wochen eine formlose Widerrufserklärung abgeben“, sagt Hopfensperger. Zudem können Verträge innerhalb von zwei Wochen widerrufen werden, wenn diese per Post, Telefon oder E-Mail abgeschlossen wurden und der Vermieter die Mieteinkünfte als Unternehmer erzielt. Solche sogenannten Fernabsatzverträge sind in Paragraph 312c BGB geregelt.

Bisher kam es in der Praxis selten vor, dass Verträge unterschrieben und dem jeweils anderen Vertragspartner per E-Mail geschickt wurden. Doch künftig dürften Verträge häufiger als bisher im Internet geschlossen werden, auch weil manche Interessenten nicht zum jeweiligen Standort kommen können, um die Wohnung zu besichtigen. Das geht schließlich auch online: Etliche Vermieter stellen Videos ihrer Wohnung ins Netz und bieten virtuelle 360-Grad-Besichtigungen an.

Auch dann, wenn der Mietvertrag für eine neue Wohnung in der derzeitigen Wohnung des Mieters geschlossen wird, besteht grundsätzlich gemäß Paragraph 312b BGB ein Widerrufsrecht. Diese Regelung soll verhindern, dass Mieter in ihrer Wohnung überrumpelt und in einen undurchsichtigen Vertrag gezwungen werden. Aber Vorsicht: Entscheidend ist immer, dass der Vermieter gewerblich handelt. Ist der Vermieter kein Unternehmer, haben Mieter auch bei Fernabsatzverträgen oder Haustürgeschäften kein Widerrufsrecht.

Bewerberinnen und Bewerber sollten sich daher genau überlegen, ob sie eine Wohnung wirklich wollen, ehe sie einen Mietvertrag unterzeichnen. Kann dieser nicht widerrufen werden, bleibt ihnen nur noch der Weg der ordentlichen Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Drei-Monats-Frist. „Die Kündigung kann man auch schon vor dem Beginn des Mietverhältnisses aussprechen. Sie muss allerdings am dritten Werktag eines Monats zugehen“, sagt Hopfensperger. Häufig hätten aber auch Vermieter ein Interesse daran, eine gute Lösung zu finden. „Die wissen, dass sie nach der dreimonatigen Frist sowieso einen neuen Mieter bekommen.“ Viele seien daher bereit, gegen Zahlung einer Monatsmiete einen Aufhebungsvertrag abzuschließen.

Für Vermieter ist es wichtig zu wissen, dass sie beim Vertragsschluss bestimmte Aufklärungspflichten gegenüber dem Mieter haben. Hat etwa der Vermieter den Mieter bei einem Fernabsatzvertrag nicht über sein Widerrufsrecht belehrt, kann dieser die Vereinbarung innerhalb eines Jahres und zwei Wochen widerrufen. Wenn der Mieter dies tut, muss ihm der Vermieter die in dieser Zeit eingenommene Miete zurückzahlen. In der Praxis hat Hopfensperger einen solchen Fall, bei dem ein Mieter letztlich kostenfrei die Wohnung nutzt, aber bisher noch nicht erlebt.