



Haus & Grund®
Nürnberg

**Neue Gesetze 2015:
Widerrufsrechte im Mietrecht,
Mietpreisbremse und Bestellerprinzip**

RA Gerhard Frieser

Verbraucherrechterichtlinie Anwendungsbereich im Mietrecht

- Die Vorschriften der §§ 312 ff BGB sind anzuwenden auf Verbraucherverträge i. S. d. § 310 Abs. 3 BGB, die eine Leistung des **Unternehmers** gegen Entgelt zum Gegenstand haben. Es werden alle Verträge, in denen sich der **Verbraucher** zu einer Gegenleistung verpflichtet, z.B. Zahlung oder Leistung einer Sicherheit, umfasst.



- Vermieter = Unternehmer i.S. 14 BGB
- Mieter = Verbraucher i.S. 13 BGB

Vermieter als Unternehmer

- Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt, § 14 I BGB.
- Beim Privatvermieter ist abzugrenzen zwischen der Verwaltung eigenen Vermögens (keine gewerbliche Tätigkeit) und dem „planmäßigen und dauerhaften Anbieten entgeltlicher Leistungen auf dem Markt“. Wie diese Abgrenzung in der Praxis vorgenommen werden soll, ist derzeit völlig offen.

Mieter als Verbraucher

- Verbraucher ist jede natürliche Person, die eine Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Bei Wohnraummietverhältnissen wird dies in der Regel anzunehmen sein, Ausnahme: einheitliches Mietverhältnis über Wohn- und Gewerberaum = i. Zw. Wohnraummiete, es sei denn, die gewerbliche Nutzung überwiegt.
- Mietvertrag über andere Räume, z.B. selbständiger Mietvertrag über Garage oder Stellplatz ist Verbrauchervertrag.

**Folge: Vermieter privat oder Mieter kein Verbraucher
= kein Widerrufsrecht**



Mietvertragsschluss im Rahmen von

- Fernabsatzverträgen

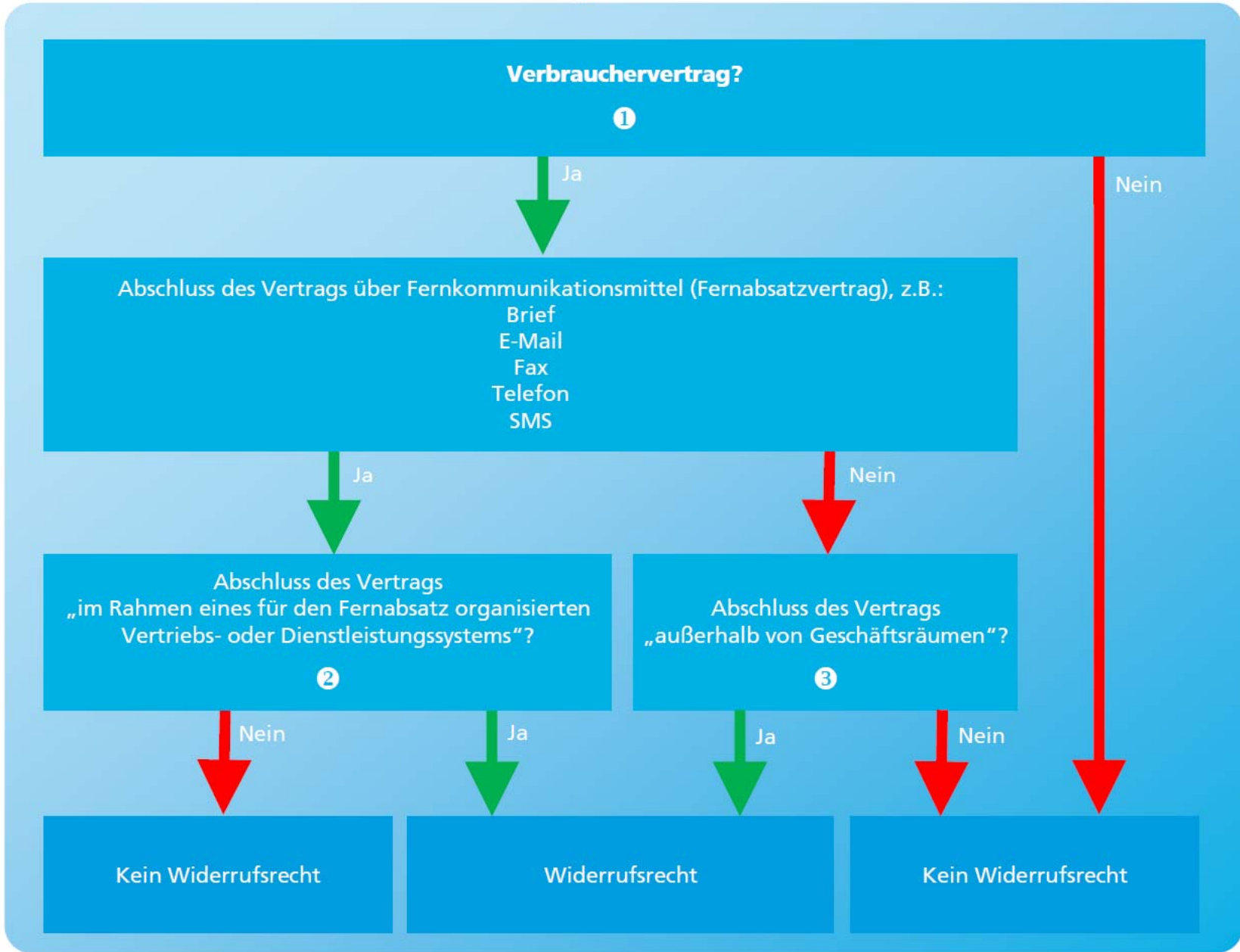
Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss **ausschließlich** Fernkommunikationsmittel verwendet, wie Briefe, Telefaxe, E-Mails, Anrufe, SMS, es sei denn, der Unternehmer verfügt über **kein** für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem (§ 312c BGB).

oder

- **außerhalb von Geschäftsräumen**

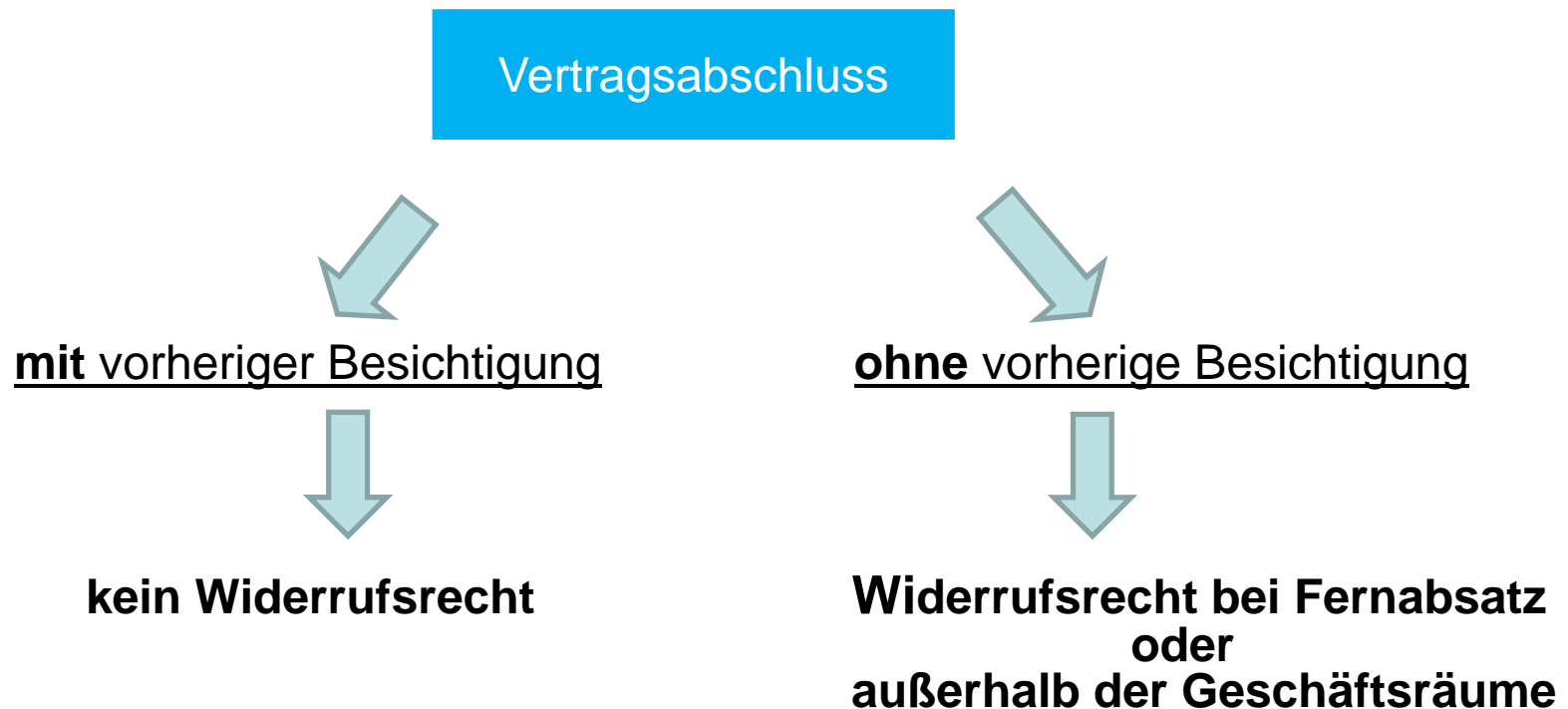
Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist.

Folge: Kein Fernabsatz = kein Widerrufsrecht, es sei denn, Vertragsschluss außerhalb v. Geschäftsräumen, dann Widerrufsrecht.





Begründung von Wohnraummietverhältnissen



Wohnraummietrecht - Vertragsschluss

- Wird der Mietvertrag geschlossen, nachdem zuvor eine Besichtigung der Wohnung stattgefunden hat, ist das Widerrufsrecht ausgeschlossen.
- Es gelten jedoch folgende Pflichten:
 - Angabe des Namens und des Zwecks bei Anrufen
 - Zahlungsvereinbarungen, die über die Miete hinausgehen, müssen ausdrücklich getroffen werden

Begründung von anderen Mietverhältnissen

Geltung des Widerrufsrechtes für alle anderen Mietverhältnisse, die außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters oder durch Fernabsatz begründet wurden:

Dann

- Widerrufsrecht
- Informationspflicht über
 - wesentliche Eigenschaft der Mietsache
 - Identität , Anschrift, Tel.Nr. des Vermieters
 - Miethöhe, Mietbeginn, Zahlungsbedingungen
 - Mängelhaftungsrecht (Minderung, Schaden- und Aufwendungsersatz)
 - Kündigungsmöglichkeiten bei unbefristeten Verträgen und Laufzeit bei befristeten Verträgen
 - Bedingungen der Kautio

Verletzung von Informationspflichten kann zu Schadenersatzansprüchen führen.



Anwendung im laufenden Vertrag

- Mieterhöhungen nach § 557 BGB
- Vereinbarungen über Betriebskosten
- Aufhebungsvereinbarungen mit entgeltlichen Leistungspflichten des Mieters
- Modernisierungsvereinbarungen mit Leistungspflichten des Mieters
- Nachträgliche Vereinbarungen (zum Beispiel über Schönheitsreparaturen)
- Gestattung der Untervermietung bei Mietzuschlag
- Vereinbarung über zusätzliche Kautioin oder Erhöhung der Kautioin
- Vereinbarungen über Betriebskostennachzahlung

Keine Belehrungspflichten treffen den Vermieter insbesondere in folgenden Fällen:

- Mieterhöhungen nach § 558 BGB
- Mieterhöhungen nach § 559 BGB
- Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 BGB



Belehrungspflicht über Widerruf

- Hinweis auf Widerrufsrecht
- Hinweis auf Adressat und Entbehrlichkeit einer Begründung
- Angabe von Namen und Anschrift des Erklärungsempfängers
- Beginn und Dauer der Widerrufsfrist und Hinweis, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Erklärung genügt

Widerrufsfrist

- Widerrufsfrist: 2 Wochen
- Beginn der Frist mit Vertragsabschluss
- Sie beginnt jedoch nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen nach Art. 246 a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB belehrt hat.
- Vorsicht bei vereinbartem Vertragsbeginn vor Ablauf der Widerrufsfrist – **dann zusätzlich Hinweis auf Wertersatz**, den der Mieter leisten muss, wenn er ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

Widerrufsbelehrung zum (Miet-)Vertrag v.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen (Miet-)vertrag bzw. die geschlossene Vereinbarung zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich/uns ⁽¹⁾

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster – Widerrufserklärung – verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Mietvertrag widerrufen, habe(n) ich/wir (Vermieter) alle Zahlungen (z.B. Miete oder Kaution), die ich/wie von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf des Vertrages bei mir/uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwende(n) ich/wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werde(n) ich/wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.



Muster Widerrufsklärung

Wenn Sie den Mietvertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte diese Erklärung aus und senden sie an den Vermieter zurück (siehe Adresse aus der Widerrufsbelehrung).

Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Mietvertrag bzw. Mietvereinbarung über das

Anwesen/Wohnung: _____

(Adresse – Stockwerkslage)

Vertragsabschluss vom: _____

Name des/der Mieter(s): _____

Anschrift des/der Mieter(s): _____

_____, _____
(Ort) (Datum)

Unterschrift des/der Mieter(s)

Unterschrift des/der Mieter(s)



Ausschluss des Widerrufs

Ausschluss oder zum Nachteil abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Sonderfälle:

- Gerichtlicher Vergleich: §§ 312 II Nr. 1b, 312 g II Nr. 13 i.V.m. § 127 a BGB (gerichtl. Vergleich steht notarieller Beurkundung gleich)
- Für den Verbraucher handelt ein Unternehmer als Vertreter (BGH, NJW 2000, 2268) z.B. Mieterverein, Anwalt, HV



Folgen unterlassener Belehrung

- Widerrufsrecht 1 Jahr und 2 Wochen nach Vertragsschluss
- Erstattung der gezahlten Mieten einschl. Nebenkosten
- Kein Aufwendungsersatz- oder Bereicherungsanspruch gegen den Mieter



Mietvertragsformulare

- Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, sollte eine sich strikt an den Wortlaut des Gesetzes haltende Widerrufsbelehrung einschl. der sonstigen Informationspflichten auf einem gesonderten Blatt beigefügt werden (wie bei Mietvertragsformularen v. Haus & Grund)
- Im Formularvertrag selbst sollte die Widerrufsbelehrung nicht erscheinen, da ansonsten u.U. ein Widerrufsrecht eingeräumt wird, das gar nicht besteht.

Für Maklerleistungen, Wohnungsvermittlung oder sonstige Leistungen des Vermieters (z.B. Modernisierungsvereinbarungen) gilt:

Wollen Sie **vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist tätig werden**, dürfen Sie dies nur, wenn:

1) Sie Ihren Kunden **ordnungsgemäß belehrt** haben, z.B. wie folgt:

„Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.“

-Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts-

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.“

- 2) der Kunde seine **ausdrückliche Zustimmung** gegeben hat, dass Sie vorzeitig tätig werden,
- 3) und er seine **Kenntnis** davon **bestätigt** hat, dass sein **Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung** durch Sie **erlischt**.

Neue Gesetze 2015



ansonsten:

- Ablauf der 14-tägigen Frist abwarten
- bei nachträglichen Vertragsänderungen (wie z.B. Mieterhöhungen, Modernisierungsvereinbarungen und bei Vertragsaufhebungen) kann man vermeiden, dass dem Mieter ein Widerrufsrecht zusteht, wenn Verträge zukünftig nicht gemeinsam vor Ort von beiden Parteien unterzeichnet werden.

Die Vereinbarungen sollten den Mietern direkt vom privaten Vermieter zugeschickt werden. Alternativ können die Vereinbarungen auch den Mietern übergeben werden. Hierbei sollte aber darauf geachtet werden, dass der Mieter die Vereinbarungen nicht sofort unterschrieben zurückgibt, sondern dies erst möglichst ein paar Tage später zurückschickt.



Die geplanten Änderungen zur Mietpreisbremse im BGB

- § 556d BGB soll die zulässige Miete bei Mietbeginn bestimmen und die Definition der „angespannten Wohnungsmärkte“, weiter die Übertragung der Bestimmung dieser Gebiete auf die Landesregierungen.
- § 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung,
- § 556f BGB regelt Ausnahmen von der Bestimmung über die zulässige Miethöhe.
- § 556g BGB regelt einen Auskunftsanspruch des Mieters sowie die Voraussetzung eines Rückforderungsanspruchs des Mieters bei überzahlter Miete.
- Weitere Änderungen betreffen die bisher schon vorhandenen Bestimmungen über die Staffelmiete und Indexmiete nach §§ 557a und 557b BGB.



Die geplanten Änderungen zur Mietpreisbremse im BGB

- **§ 556d BGB soll die zulässige Miete bei Mietbeginn und die Definition der „angespannten Wohnungsmärkte“ bestimmen, weiter die Übertragung der Bestimmung dieser Gebiete auf die Landesregierungen.**

Bei einer Wiedervermietung dürfen die Mieten künftig die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch **höchstens um 10 Prozent** übersteigen.

Die Mietpreisbremse soll nur in Gebieten gelten, die zuvor von den jeweiligen Landesregierungen bestimmt worden sind. Für die Bestimmung der Gebiete werden den Ländern fünf Jahre eingeräumt. Ende 2020 können also voraussichtlich keine neuen Gebiete mehr bestimmt werden. Zudem soll die Mietpreisbremse in dem jeweiligen Gebiet für maximal fünf Jahre gelten. Spätestens Anfang 2026 wären dementsprechend alle Mietpreisbremsen außer Kraft.

Mietvereinbarungen, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, sind insoweit unwirksam, als sie die gesetzlich zulässige Höhe überschreiten.

- **§ 556e BGB regelt die Berücksichtigung der Vormiete und einer durchgeführten Modernisierung**

Die Miete muss nicht niedriger ausfallen als die Miete, die der Vermieter zuletzt in ungeminderter Höhe geschuldet hat. Es muss also niemand bei einer Wiedervermietung die Miete senken.

- **§ 556f BGB regelt Ausnahmen von der Bestimmung über die zulässige Miethöhe**

Gänzlich ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden und zuvor auch nicht auf sonstige Art genutzt wurden. Ebenfalls ausgenommen ist die Erstvermietung von Wohnungen nach einer umfassenden Modernisierung.

- **§ 556g BGB regelt einen Auskunftsanspruch des Mieters sowie die Voraussetzung eines Rückforderungsanspruchs des Mieters bei überzahlter Miete.**

Nach einer schriftlichen und begründeten Rüge der Miethöhe durch den Mieter, kann dieser die das gesetzlich zulässige Maß überschreitenden Beträge zurückverlangen.

Weitere Änderungen betreffen die bisher schon vorhandenen Bestimmungen über die Staffelmiete und Indexmiete nach §§ 557a und 557b BGB.

Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung

§ 2 (1a) Wohnungsvermittlungsg

Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt **ausschließlich** wegen des Vermittlungsvertrags mit dem **Wohnungssuchenden** vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

Neue Gesetze 2015



Haus & Grund®
Nürnberg

Weitere Gesetze 2015:

- **Neues Melderecht ab 01.11.2015**
- **Neues Eichrecht**
- **Mindestlohn**

EnEV 2014

- **Austausch Heizkessel**
- **Verschärfte Vorschriften für Holzöfen**

Neue Gesetze 2015



Haus & Grund[®]
Nürnberg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!