

Das Widerrufsrecht bei Mietverträgen

I. Einführung und Eingrenzung des Themas

Widerrufsrechte erhitzten seit jeher die Gemüter: Manchen gelten sie als nahezu ideale, schlechterdings unverzichtbare Instrumente des Verbraucherschutzes. Andere verdammen sie mit ebensolcher Vehemenz als unerträgliche Durchbrechung des Satzes *pacta sunt servanda*, der ihnen umso heiliger scheint, je mehr sie beim Paktieren ihre eigenen Interessen durchzusetzen vermochten. Aber natürlich gibt es auch besonnene und vermittelnde Stimmen, die etwa darauf verweisen, dass Widerrufsrechte im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bedeutsam sind, weil sie ein milderes Mittel im Vergleich zur richterlichen Vertragsinhaltskontrolle darstellen, oder dass Widerrufsrechten in der Praxis, insbesondere im Warenfernabsatz, erstaunlicherweise keine übergroße Bedeutung zukommt. Das liegt am sog. Endowment-Effekt bzw. Status-quo-Bias: Menschen neigen dazu, den Wert dessen, was sie haben, überzubewerten, und geben etwas, das sie einmal in die Hände bekommen haben, selbst gegen Erstattung des Preises nur ungern wieder her. Hinzu kommt das Phänomen der sog. Dissonanzreduktion: Menschen blenden allzu gerne aus, was ihre eigene Entscheidung ex post als falsch erweist.

Nun dürften selbst auf Unternehmerseite beispielsweise solche Geschäftsleute kaum auf große Sympathien stoßen, die im Internet illegale Radarwarngeräte vertreiben und sich sodann mit Widerrufenen ge- und enttäuschter Verbraucher konfrontiert sehen. Umso härter und noch dazu weitgehend unvorbereitet fühlen sich hingegen viele Unternehmer speziell in der Immobilienbranche durch Widerrufsrechte getroffen. Was die Immobilienfinanzierung angeht, wurde das infolge fehlerhafter Widerrufsbelehrung „ewige Widerrufsrecht“ im Verbraucherdarlehensgeschäft nachgerade zu einem Schreckgespenst für die Banken, das man mehr recht als schlecht unter Hinweis auf Verwirkung bzw. den Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens des Verbrauchers zu vertreiben sucht. Fast ebenso schwer betroffen sehen sich Immobilienmakler, die Verbraucherverträge unter Einsatz von Fernkommunikationsmitteln abschließen; die Frage, inwieweit hier Raum für Widerrufsrechte bleibt, wurde schon 2013 bis zum BVerfG getragen, ist aber nach wie vor noch nicht abschließend beantwortet.

Dieser Beitrag widmet sich speziell für das Wohnraummietrecht dem gesetzlich vorgesehenen nachvertraglichen Widerrufsrecht im Verbrauchergeschäft. Im Mittelpunkt steht daher die Frage nach den Anwendungsvoraussetzungen von § 312g BGB. Ausgeklammert bleibt hingegen zum einen der Fall, dass ein Widerrufsrecht vertraglich eingeräumt wird, was selbstverständlich sowohl im Wohn- als auch im Gewerberaummietrecht möglich ist (klarstellend § 312g Abs. 2 BGB). Zum anderen

geht es weder um die Widerrufsrechte bzw. -vorbehalte der allgemeinen Rechtsgeschäftslehre, wie sie etwa in § 130 Abs. 1 S. 2, § 145, § 168 oder § 183 BGB angesprochen sind, noch um mietrechtliche Sonderfälle wie etwa den Widerruf der vom Vermieter erteilten Untermieterlaubnis gemäß § 540 BGB.

II. Europarechtliche Aspekte

Das Mietrecht liegt seit jeher im toten Winkel des Europarechts, und so erweist sich auch der europarechtliche Hintergrund der hier interessierenden Widerrufsrechte als eher unübersichtlich. Die frühere Fernabsatz-Richtlinie 97/7/EG erfasste die „Vermietung von Immobilien“ (arg.: Unterausnahme gemäß Art. 3 Abs. 1 Str. 4), während die sog. Haustürgeschäfte-Richtlinie 85/577/EWG ausdrücklich die „Miete von Immobilien“ ausklammerte (Art. 3 Abs. 2 lit. a). Das hatte den deutschen Gesetzgeber aber nicht daran gehindert, mietrechtsrelevante Widerrufsrechte auch für Haustürgeschäfte vorsehen.

Den europarechtlichen Rahmen bildet nunmehr die Richtlinie 2011/83/EU vom 25.10.2011 über die Rechte der Verbraucher, die bis zum 13.6.2014 in das mitgliedstaatliche Recht umzusetzen war und die Haustürgeschäfte-RL und die Fernabsatz-RL abgelöst hat. Anders als diese beiden älteren Richtlinien zielt die Verbraucherrechte-RL nicht etwa nur auf eine Mindest-, sondern auf eine Vollharmonisierung ab: Gemäß Art. 4 sind auch solche mitgliedstaatlichen Bestimmungen unstatthaft, die ein noch höheres Verbraucherschutzniveau gewährleisten sollen. Das Verbot abweichender nationaler Regelungen gilt allerdings nicht im Bereich des Wohnraummietrechts; denn dieses ist aus dem Anwendungsbereich der Verbraucherrechte-RL ausgeklammert (Art. 3 Abs. 3 lit. f; vgl. zudem lit. a zur Unanwendbarkeit auf die Vermietung von Sozialwohnungen).

Daher bleibt es den Mitgliedstaaten unbenommen, Widerrufsrechte für das Wohnraummietrecht vorzusehen, wozu sich der deutsche Gesetzgeber ausweislich § 312 Abs. 4 BGB entschieden hat: Die einschlägigen deutschen Vorschriften verschärfen nicht etwa, was unzulässig wäre, die Vorgaben der Richtlinie, sondern bewegen sich zulässigerweise außerhalb ihres Anwendungsbereichs. Insbesondere sind Mitgliedstaaten wie Deutschland nicht an die in Erwägungsgrund Nr. 26 S. 3 allzu lapidar geäußerte (und nicht begründete) These gebunden, die in der Richtlinie enthaltenen Bestimmungen eigneten sich nicht für die Vermietung von Wohnraum. Der deutsche Gesetzgeber hat sich, ausgehend vom Regierungsentwurf, aus zwei Gründen anders entschieden: Zum einen sollten Mieter nicht schlechter als nach bisherigem Recht stehen, das ihnen Widerrufsrechte gewährt hatte; und zum anderen wurde darauf verwiesen, dass trotz der Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts

eine gewisse Gefahr der Überrumpelung und des psychischen Drucks verbleibt, und zwar insbesondere bei Änderungen des bereits geschlossenen Mietvertrags.

Völlig bedeutungslos ist nach alledem die Verbraucherrechte-RL im Wohnraummietrecht gleichwohl nicht. Vielmehr kann sie unterstützend als Auslegungshilfe herangezogen werden, soweit der deutsche Gesetzgeber die mietrechtsrelevanten Bestimmungen zum Widerrufsrecht bewusst denjenigen der Richtlinie nachgebildet hat.

III. Anwendungsbereich der Regelungen über Verbraucherverträge

1. B2C-Verkehr

Die hier interessierende Regelung des Widerrufsrechts in § 312g BGB zählt zu den Vorschriften, die gemäß § 312 Abs. 1 BGB nur auf Verbraucherverträge i.S. von § 310 Abs. 3 BGB anzuwenden sind. Erfasst sind mithin Verträge zwischen einem Unternehmer i.S. von § 14 BGB und einem Verbraucher i.S. von § 13 BGB (B2C). Darauf, welche Fragen diese beiden Begriffe speziell im Wohnraummietrecht aufwerfen, ist noch gesondert einzugehen. Ausgeklammert bleibt aber jedenfalls, sofern kein vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht in Rede steht, die Wohnraumvermietung sowohl „von privat“ (C2C) als auch zwischen Unternehmern (B2B).

2. Entgeltliche Leistung des Unternehmers als Vertragsgegenstand

Aus § 312 Abs. 1 BGB ergibt sich als weitere Einschränkung, dass der Verbrauchervertrag „eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben“ muss. Mit anderen Worten: die vertragscharakteristische Sachleistung obliegt, wie das Gesetz nunmehr klarstellt, dem Unternehmer, dem Verbraucher hingegen die Geldleistung. Probleme bereitet diese Eingrenzung, die aus der Verbraucherrechte-RL jedenfalls nicht ohne Weiteres ableitbar ist, vor allem im Hinblick auf Bürgschaften, die Verbraucher zugunsten von Unternehmern eingehen.

Speziell für das Wohnraummietrecht folgt aus § 312 Abs. 1 BGB, dass kein Widerrufsrecht eröffnet ist, wenn ein Unternehmer von Privatanbietern Wohnraum anmietet, um diesen weiterzuvermieten oder eigenen Mitarbeitern zu überlassen; denn dann wird die entgeltliche Leistung nicht durch, sondern an den Unternehmer erbracht (C2B). Eine rechtspolitisch überzeugende Begründung fällt schwer. Der deutsche Regierungsentwurf verweist auf die (angebliche) Schutzrichtung der Verbraucherrechte-RL und darauf, dass es in einer solchen Konstellation nicht sachgerecht wäre, dem Unternehmer irgendwelche Informationspflichten hinsichtlich der vom Verbraucher zu erbringenden Sachleistung aufzuerlegen. Für

Widerrufsrechte, die dem Verbraucher Bedenkzeit sichern sollen, passt diese Argumentation ersichtlich nicht. Andererseits sind unterhalb der Grenze zum Verfassungsverstoß auch sachlich wenig überzeugende Entscheidungen des Gesetzgebers de lege lata hinzunehmen, zumal sich im Wohnraummietrecht – anders als im Bürgschaftsrecht – wegen der diesbezüglichen Bereichsausnahme in der Verbraucherrechte-RL auch keine womöglich europarechtswidrige Schutzlücke ergibt.

3. Bereichsausnahmen

Die allgemein in § 312 Abs. 2 BGB vorgesehenen Bereichsausnahmen erweisen sich für das Wohnraummietrecht als kaum relevant. Auf die wesentliche Ausnahme, nämlich diejenige für notariell beurkundete Verträge (§ 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b BGB), ist noch gesondert einzugehen. Im Übrigen bestätigt § 312 Abs. 4 BGB, wie bereits angesprochen, dass der deutsche Gesetzgeber speziell das Wohnraummietrecht – über die Richtlinienvorgaben hinaus – erfasst wissen will. Dabei ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Sätze 1 und 2 in § 312 Abs. 4 BGB sowie aus den Gesetzgebungsmaterialien, dass dies grundsätzlich sowohl für die erstmalige Begründung eines Mietverhältnisses über Wohnraum (S. 2) als auch für weitere Vertragsschlüsse im Rahmen des bereits bestehenden Mietverhältnisses gelten soll.

IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen von § 312g BGB

1. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge

Das Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB besteht zunächst bei Verträgen, die i.S. von § 312b Abs. 1 BGB außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden. Dahinter steht die – eher zweifelhafte – These, dass Verbraucher in Geschäftsräumen noch am ehesten instinktiv auf der Hut und deshalb vor Überrumpelung gefeit seien. Was man sich unter einem Geschäftsraum vorzustellen hat, wird in § 312b Abs. 2 BGB legaldefiniert. Im Vergleich zu § 312 Abs. 1 S. 1 BGB a.F. ergeben sich aus der Neuregelung gewisse Erweiterungen der erfassten Situationen, sodass es konsequent erscheint, dass der Gesetzgeber darauf verzichtet, zusammenfassend den griffigen, aber schon bislang missverständlich engen Begriff des „Haustürgeschäfts“ zu verwenden. Stattdessen könnte man nunmehr von geschäftsraumfernen Verträgen bzw. von Außergeschäftsraumverträgen sprechen.

Weil Wohnungen kaum jemals am Arbeitsplatz oder am Rande von Freizeitaktivitäten angemietet werden, geht es in der Praxis des Wohnraummietrechts nach wie vor insbesondere um die Konstellation, dass der Mietvertrag bzw. dessen Änderung oder Aufhebung in einer Privatwohnung – nicht notwendig in derjenigen des Mieters – zustande kommt (vgl. § 312b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB). Die erst anzumietende Wohnung

ist kein Geschäftsraum des Vermieters i.S. von § 312b Abs. 2 BGB; erfolgt der Vertragsschluss dort allerdings im Anschluss an eine Besichtigung, bleibt es beim Ausschluss des Widerrufsrechts aufgrund von § 312 Abs. 4 S. 2 BGB. Erfasst wird gemäß § 312b Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BGB auch der Fall, dass zwar der eigentliche Vertragsschluss erst in den Geschäftsräumen oder unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln i.S. von § 312c Abs. 2 BGB zustande kommt, der Mieter aber unmittelbar zuvor in einer Haustürsituation zum Vertragsschluss veranlasst worden war.

Eigens klargestellt ist nunmehr, dass sich der Unternehmer das Handeln solcher Personen zurechnen lassen muss, die in seinem Namen oder Auftrag agieren (§ 312b Abs. 1 S. 2 BGB). Das betrifft Angestellte des Vermieters, kann aber etwa auch für einen Makler, Hausverwalter oder Anwalt gelten. Allerdings greift § 312b Abs. 2 S. 2 BGB, wenn der Vertrag in dem Makler- bzw. Verwalterbüro oder der Anwaltskanzlei geschlossen wird: das Widerrufsrecht besteht dann ebenso wenig, als wäre der Vertrag in den Geschäftsräumen des Vermieters zustande gekommen.

2. Fernabsatzverträge

Ein verbraucherschützendes Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB wird zudem bei Fernabsatzverträgen i.S. von § 312c Abs. 1 BGB eröffnet, wenn also beide Seiten für die Verhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet haben. Was man sich darunter vorzustellen hat, wird in § 312c Abs. 2 BGB legaldefiniert; erfasst sind also nicht etwa nur neue elektronische Medien, sondern auch das Telefon und sogar der herkömmliche Briefverkehr. Eine Ausnahme greift allerdings dann, wenn „der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt“.

Für die Begründung von Wohnraummietverhältnissen dürfte § 312c BGB de facto nur eine untergeordnete Rolle spielen: Denn die Vertragsverhandlungen erfolgen zumindest im Regelfall nicht „ausschließlich“ mittels Fernkommunikation, sondern auch im Rahmen einer Besichtigung der fraglichen Wohnung; dann entfällt das Widerrufsrecht aber ohnehin schon wegen § 312 Abs. 4 S. 2 BGB. Schwierigkeiten bereiten eher weitere schriftliche oder telefonische Vertragsabschlüsse im Rahmen des bereits bestehenden Mietverhältnisses, wobei sich dann aber die Frage stellt, welche Anforderungen an ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem zu stellen sind. Darauf ist noch einzugehen.

3. Besondere Bereichsausnahmen

Auch für Verträge, die an sich gemäß § 312 Abs. 2 BGB erfasst wären, zählt § 312g

Abs. 2 S. 1 BGB einige Konstellationen auf, in denen kein gesetzliches Widerrufsrecht besteht. Das betrifft namentlich die Vermietung von Ferienwohnungen oder Kraftfahrzeugen (Nr. 9). Nicht relevant erscheint der Katalog in § 312g Abs. 2 S. 1 BGB hingegen für das Wohnraummietrecht (einmal abgesehen von der Ausnahme für notariell beurkundete Verträge in Nr. 13). Dies gilt namentlich für Nr. 11: Fordert der Mieter den Vermieter auf, ihn aufzusuchen, um eine dringende Reparatur- oder Instandsetzungsarbeit vorzunehmen, so zielt dies in aller Regel auf die Erfüllung mietvertraglicher Gewährleistungsrechte; es geht also gerade nicht um einen Vertragsschluss. Nutzt der Vermieter die ihm günstig erscheinende Gelegenheit, um den Mietvertrag zu ändern, also etwa die Frage der Übernahme von Kosten für Klein- oder Schönheitsreparaturen neu zu regeln, so bleibt es bei dem Widerrufsrecht (arg.: § 312g Abs. 2 S. 1 Nr. 11 Halbs. 2 BGB).

V. Einzelne praxisrelevante Konstellationen

1. Begründung eines Mietverhältnisses

Hinsichtlich der Begründung eines Mietverhältnisses über Wohnraum, also dem erstmaligen Abschluss des Mietvertrags, besteht gemäß § 312 Abs. 4 S. 2 BGB ein Widerrufsrecht nur dann, wenn der Mieter die Wohnung nicht zuvor besichtigt hat. De facto dürfte dies eine eher seltene Ausnahmekonstellation sein. Die Vorschrift ist, wie die Regierungsbegründung klarstellt, so zu verstehen, dass das Widerrufsrecht auch dann nicht eröffnet ist, wenn ein Mietinteressent im Anschluss an eine Besichtigung sofort, noch an Ort und Stelle und ohne besondere Bedenkzeit, den Vertrag unterzeichnet. Hingegen soll eine dem Mietinteressenten gewährte, aber ungenutzt gelassene Möglichkeit zur Besichtigung das Widerrufsrecht offenbar nicht ausschließen. Unzureichend erscheinen sowohl das bloße Betreten der Wohnung ohne Prüfmöglichkeit als auch eine lediglich virtuelle Besichtigung mit Hilfe von Telekommunikationsmitteln. Ausweislich der negativen Fassung hat im Streitfall der Vermieter die erfolgte Besichtigung zu beweisen.

Bisweilen besichtigt ein Mietinteressent die Wohnung nicht selbst, sondern überlässt dies einem Dritten, etwa einem sach- bzw. ortskundigeren oder zeitlich flexibleren Verwandten. Weil § 312 Abs. 4 S. 2 BGB ausdrücklich auf den Mieter abstellt und eine § 312b Abs. 1 S. 2 BGB entsprechende Vorschrift fehlt, steht die Besichtigung allein durch Dritte dem Widerrufsrecht nicht entgegen. Allerdings kommt eine Zurechnung über § 166 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn der Dritte zugleich Vertreter des Mieters im rechtsgeschäftlichen Sinne ist. Im Falle mehrerer Mieter ist (wiederum unbeschadet § 166 BGB) auf jeden einzelnen abzustellen; § 351 BGB dürfte nicht entsprechend anwendbar sein.

2. Vertragsschlüsse im laufenden Mietverhältnis

a) Grundlagen

Wie bereits erwähnt, ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Sätze 1 und 2 in § 312 Abs. 4 BGB sowie aus den Gesetzgebungsmaterialien, dass ein Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB grundsätzlich auch für weitere Vertragsschlüsse im Rahmen des bereits bestehenden Mietverhältnisses eröffnet sein kann. Der Regierungsentwurf erwähnt als Beispiele für § 312 Abs. 4 S. 1 BGB ausdrücklich Vertragsänderungen wie Abreden über eine Mieterhöhung sowie Aufhebungsverträge und verweist hierzu auf „Gefahren durch Überrumpelung und psychischen Druck“. Demgemäß ist zu fordern, dass die das Widerrufsrecht auslösende Situation gerade hinsichtlich des Änderungs- bzw. Aufhebungsvertrags besteht; dieser ist also der für § 312g Abs. 1 BGB maßgebliche Vertrag. Dass bereits das Mietverhältnis geschäftsraumfern oder in einer Fernabsatzsituation begründet wurde, erscheint hingegen weder notwendig noch hinreichend. Naturgemäß keine Rolle spielt für § 312 Abs. 4 S. 1 BGB, abweichend von S. 2, ob eine Besichtigung durchgeführt wurde.

b) Mieterhöhung

Der Umstand, dass der Regierungsentwurf eigens Mieterhöhungsvereinbarungen i.S. von § 557 Abs. 1 BGB als widerruflich einordnet, ist durchaus von Bedeutung; denn daran zeigt sich, dass es hierfür zwar auf die Voraussetzungen von § 312b bzw. § 312c BGB ankommt, nicht hingegen darauf, dass sich der Vermieter als Unternehmer zu einer zusätzlichen entgeltlichen Leistung i.S. von § 312 Abs. 1 BGB verpflichtet. Erklärt sich der vom Vermieter beispielsweise in seiner Wohnung aufgesuchte Mieter zu einer Mieterhöhung bereit, so spielt es für die Widerruflichkeit keine Rolle, ob sich der Anpassungsvertrag in dieser einen Regelung erschöpft oder ob auch der Vermieter eine neue Verpflichtung übernimmt (etwa dahingehend, einen zusätzlichen Abstellplatz zur Verfügung zu stellen).

Irrelevant für die Widerruflichkeit dürfte zudem die Frage sein, ob dem Vermieter nach Maßgabe von § 558 BGB ein Anspruch auf Mitwirkung des Mieters an der Mieterhöhung zusteht: § 558 BGB ist schon deshalb nicht etwa *lex specialis* gegenüber § 312g BGB, weil diese Norm einen besonderen situativen Schutzbedarf betrifft, den das Mieterhöhungsrecht nicht thematisiert. Ferner wird die in § 312 Abs. 2 Nr. 12 BGB vorgesehene Bagatellgrenze von 40 Euro in der Praxis keine Rolle spielen; dies gilt insbesondere dann, wenn man nicht auf die Mieterhöhung pro Monat abstellt, sondern berücksichtigt, dass es sich um eine wiederkehrende Leistung handelt.

Speziell mit Blick auf Mieterhöhungen, die ausschließlich mittels Fernkommunikationsmitteln zustande kommen, stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB daran scheitert, dass der Vermieter kein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem i.S. von § 312c Abs. 1 BGB einsetzt. Man denke etwa an den Fall, dass der Vermieter mit seinem Erhöhungsbegehren den Mieter nicht etwa unangemeldet an dessen Haustür überfallen, sondern seriös den Weg eines schriftlichen Antrags gewählt und der Mieter sich postwendend einverstanden erklärt hat. Was soll dann gelten?

Offenbar hatte der Gesetzgeber nicht etwa Dauerschuldverhältnisse und erst recht keine Anpassungskonstellationen im Blick, sondern nur Sofort austauschverträge. Im Schrifttum wird daher vorgeschlagen, den Begriff des „für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems“ restriktiv auszulegen und deshalb den Anwendungsbereich von § 312c Abs. 1 BGB insgesamt eng zu definieren. Das verträgt sich aber nicht mit dem klaren Hinweis in den Gesetzgebungsmaterialien, dass für das Vorliegen eines solchen Systems keine hohen Anforderungen zu stellen seien. Daher erscheint es nicht abwegig, dem Widerrufsrecht im Falle von Mieterhöhungen einen nennenswerten Anwendungsbereich zu sichern. Demgemäß wird man gerade dem seriös handelnden Vermieter, der solche Angelegenheiten gewöhnlich mit Briefen i.S. von § 312c BGB – also eben mittels Fernkommunikation – abwickelt, raten und zumuten können, das vierzehntägige Widerrufsrecht von vornherein mit ins Kalkül zu ziehen und seiner Korrespondenz eine ordnungsgemäße Belehrung beizufügen. Demgegenüber sollte das Mitgefühl mit einem Vermieter, der Mieter üblicherweise per E-Mail oder telefonisch zu Mieterhöhungen überreden will, ohnehin eher gering sein und die Widerruflichkeit somit ohne weiteres einleuchten.

c) Verträge über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Weitere Beispiele für widerrufliche Änderungsverträge im Wohnraummietrecht sind Verträge über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f Abs. 1 BGB, soweit sie in einer von § 312b bzw. § 312c BGB erfassten Situation zustande kommen. Der Widerruflichkeit steht nicht etwa § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB entgegen, wonach „Verträge über [...] erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ ausgeklammert sind; denn dabei geht es dem deutschen Gesetzgeber ersichtlich nur um die Umsetzung von Art. 3 Abs. 3 lit. f Verbraucherrechte-RL, woraus sich ergibt, dass § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB Werkverträge, nicht etwa Verträge zwischen Mieter und Vermieter über die Duldung und Konsequenzen von Umbaumaßnahmen am Mietobjekt meint.

Unzutreffend ist die These, dass Modernisierungsvereinbarungen, die auf eine Initiative des Mieters zurückgehen, schon mangels Überrumpelungsgefahr unwiderruflich seien: Denn die bislang in § 312 Abs. 3 Nr. 1 BGB a.F. vorgesehene Regelung, wonach das Widerrufsrecht entfällt, wenn die Vertragsverhandlungen auf einer Einladung seitens des Verbrauchers beruhen, findet sich in § 312b BGB nicht mehr. Was die Anforderungen an ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem i.S. von § 312c Abs. 1 BGB angeht, ist auf die Überlegungen zu Mieterhöhungen zu verweisen.

d) Aufhebungsverträge

Die Widerruflichkeit von Aufhebungsverträgen im Wohnraummietrecht lässt sich, wie die Regierungsbegründung klarstellt, nunmehr auf § 312 Abs. 4 S. 1 BGB stützen. Damit ist die bisherige Kontroverse über diese Frage hinfällig. Insbesondere kommt es wiederum nicht darauf an, ob sich der Unternehmer im Rahmen des Aufhebungsvertrags zu einer besonderen entgeltlichen Leistung im Sinne von § 312 Abs. 1 BGB verpflichtet. Im Übrigen ist es für die Anwendbarkeit von § 312g Abs. 1 BGB nicht von Belang, dass der reine Aufhebungsvertrag kein Verpflichtungs-, sondern Verfügungsgeschäft ist.

e) Vergleichsverträge

Privatrechtliche Vergleichsverträge i.S. von § 779 BGB sind im Grundsatz ebenso zu behandeln wie Anpassungsverträge, wobei sich die Besonderheit auf der Tatbestandsseite im Wesentlichen darin erschöpft, dass ein Streit oder eine Ungewissheit der Parteien den Anlass für die Neuregelung gegeben hat. Insoweit besteht auch hinsichtlich der Widerruflichkeit, sofern der Vergleich in einer von § 312b bzw. § 312c BGB erfassten Situation zustande kommt, kein Grund für eine abweichende Beurteilung.

Interessanter erscheint die Frage, inwieweit ein Prozessvergleich als Außergeschäftsraumvertrag i.S. von § 312b BGB einzuordnen ist. Wenngleich der Gerichtssaal selbst im Falle eines besonders prozesslustigen Vermieters und eines ebenso vergleichslustigen Richters nicht zu einem Geschäftsraum mutiert, dürfte Widerruflichkeit gemäß § 312g Abs. 1 BGB nur ausnahmsweise in Betracht kommen. Zwar hat der deutsche Gesetzgeber Prozessvergleiche nicht aus §§ 312 ff. BGB ausgeklammert, obwohl dies selbst im Anwendungsbereich der Verbraucherrechte-RL möglich gewesen wäre (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. i). Allerdings entfällt das Widerrufsrecht schon gemäß § 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b BGB, wenn der in Rede stehende Vertrag notariell beurkundet wird, wobei eine ordnungsgemäße Protokollierung des Prozessvergleichs gemäß § 127a BGB die notarielle Beurkundung substituiert.

Bezieht man § 127a BGB mangels gegenteiliger Anhaltspunkte im Gesetz auch auf § 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b BGB, so bliebe noch zu fordern, dass anstelle des Notars das Gericht (nicht etwa der Unternehmer) den Mieter über das Nichtbestehen des Widerrufsrechts gemäß § 312g BGB belehrt; denn es ist nicht anzunehmen, dass § 312g Abs. 2 S. 1 Nr. 13 BGB, wo von einer solchen Belehrung keine Rede ist, dieses Erfordernis beseitigen will. Die richterliche Belehrung über das Nichtbestehen des Widerrufsrechts hat unabhängig davon zu erfolgen, ob der Mieter anwaltlich vertreten ist. Sie dürfte im Verfahren aber insgesamt einen geringeren Aufwand bereiten als eine ordnungsgemäße Unterrichtung seitens des Unternehmers über das Bestehen des Widerrufsrechts, erscheint also geeignet, sachgerechte Vergleichsschlüsse zu erleichtern. Allemal sollte das Gericht aber darauf hinwirken, dass für den Prozessvergleich – entsprechend den ohnehin allgemeinen Gepflogenheiten – ein angemessener Widerrufsvorbehalt vereinbart wird, um dem Mieter eine hinreichende Bedenkzeit zu sichern.

f) Einseitige Rechtsgeschäfte

Dem Wortlaut nach ist § 312g Abs. 1 BGB auf Verträge zugeschnitten. Unanwendbar ist die Vorschrift daher auf einseitige Rechtsgeschäfte des Mieters, sofern man nicht unter Berufung auf den Schutzzweck einen Analogieschluss befürwortet. Wer dies ablehnt, müsste etwa einen Verzicht des Mieters auf sein Minderungsrecht oder eine dem Vermieter erteilte Ermächtigung bzw. Bevollmächtigung selbst dann für nicht gemäß § 312g Abs. 1 BGB widerruflich halten, wenn es hierzu in einer von § 312b bzw. § 312c BGB erfassten Situation gekommen ist. Nicht hierher gehört hingegen der Erlass von Ansprüchen durch den Mieter (etwa auf Nutzung des Dachbodens oder auf Schadensersatz); denn insoweit bleibt es gemäß § 397 BGB ohnehin beim Vertragsprinzip.

VI. Persönlicher Anwendungsbereich

Gemäß § 312 Abs. 1, § 310 Abs. 3 BGB gilt das Widerrufsrecht nur für Verträge zwischen Verbraucher und Unternehmer.

1. Mieter als Verbraucher

Verbraucher ist gemäß § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Das trifft für den Wohnraummieter ohne weiteres zu, und zwar selbst dann, wenn er anwaltlich vertreten ist. Gewerberaummieter steht kein Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB zu: Ihnen fehlt selbst in der Existenzgründungsphase die Verbrauchereigenschaft (arg. e contrario § 512 BGB); zudem dürfte § 312 Abs. 4 BGB, was das Immobiliarmietrecht

angeht, als abschließend zu verstehen sein. Bei Mischmietverhältnissen lässt sich die Rechtsprechung des BGH, wonach eine einheitliche Behandlung entsprechend dem Vertragsschwerpunkt bzw. der vereinbarten überwiegenden Nutzungsart vorzunehmen und im Zweifel von Wohnraummiete auszugehen ist, auf die Frage der Widerruflichkeit übertragen.

2. Vermieter als Unternehmer

Dreh- und Angelpunkt für die Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB auf das Wohnraummietrecht und insbesondere auch für die Eröffnung des Widerrufsrechts ist die Unternehmereigenschaft des Vermieters. Abgrenzungsprobleme bereiten natürliche Personen: Die Frage lautet, wann von einem Vertragsschluss in Ausübung gewerblicher Tätigkeit i.S. von § 14 Abs. 1 BGB auszugehen ist, wobei die Antwort insbesondere dann schwer fallen kann, wenn der Vermieter eigentlich einen anderen Beruf ausübt bzw. bereits im Ruhestand ist. Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang zunächst an einige Überlegungen des BGH (v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, NJW 2002, 368), die zwar noch das VerbrKrG betrafen, aber auch im hier interessierenden Kontext nach wie vor relevant erscheinen:

„Eine gewerbliche Tätigkeit [...] ist eine planmäßige und auf Dauer angelegte wirtschaftlich selbständige Tätigkeit unter Teilnahme am Wettbewerb (...). Zu den gewerblichen Betätigungen gehört daher nicht die Verwaltung eigenen Vermögens (...), die auch dann grundsätzlich dem privaten Bereich zugerechnet wird, wenn es sich um die Anlage beträchtlichen Kapitals handelt. [...]. Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung der privaten von einer berufsmäßig betriebenen Vermögensverwaltung ist vielmehr der Umfang der mit ihr verbundenen Geschäfte. Erfordern diese einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, wie etwa die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation, so liegt eine gewerbliche Betätigung vor (...). [...]. Handelt es sich um die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien, so ist (...) nicht deren Größe entscheidend, sondern Umfang, Komplexität und Anzahl der damit verbundenen Vorgänge. Ein ausgedehntes oder sehr wertvolles Objekt an eine geringe Anzahl von Personen zu vermieten, hält sich daher grundsätzlich im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung. Dagegen spricht die Ausrichtung auf eine Vielzahl gleichartiger Geschäfte für ein professionelles Vorgehen (...). Ob der mit der Vermögensverwaltung verbundene organisatorische und zeitliche Aufwand danach insgesamt das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebes vermittelt, bleibt eine im Einzelfall zu beurteilende Frage.“

Diesen Test als Ausgangspunkt zu beherzigen erscheint weitaus verlässlicher als die Abzählreime mancher Instanzgerichte, wonach für unternehmerisches Handeln mal

zwei, mal mehr als zwei vermietete Objekte genügen sollen, bisweilen aber auch größere Zahlen nicht. Auch die Frage, ob der Vermieter derart erfahren und kaufmännisch bzw. rechtlich bewandert ist, dass ein Informationsübergewicht im Vergleich zum Mieter besteht, führt allenfalls dann weiter, wenn man nicht auf den konkreten, sondern auf einen durchschnittlichen Mieter abstellt; denn die Abgrenzung zwischen gewerblicher Tätigkeit und der bloßen Verwaltung eigenen Vermögens seitens des Vermieters kann nicht davon abhängen, welche Rechtskenntnisse seine Mieter haben. Gewinnerzielungsabsicht ist keine notwendige Voraussetzung der Unternehmereigenschaft.

Das Einschalten eines professionellen Hausverwalters führt nicht ohne weiteres dazu, dass auch der als Vertragspartner maßgebliche Vermieter als Unternehmer einzuordnen ist; dieser Umstand kann aber ein wichtiges Indiz dafür sein, dass der organisatorische und zeitliche Aufwand eben einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordert, der über die Verwaltung eigenen Vermögens hinausgeht. Folgt man dem Ansatz des BGH, so erscheint ein Unternehmer ohne Geschäftsraum – und sei es auch nur ein abgetrenntes Büro innerhalb seiner eigenen Wohnung – kaum denkbar. Daher sollte nicht die Gefahr drohen, dass der Vermieter schon deshalb stets einem Widerruf ausgesetzt ist, weil ihm für den Vertragsschluss kein Geschäftsraum i.S. von § 312b BGB zur Verfügung steht. Zu weit geht schließlich die These, dass derjenige stets Unternehmer sei, der seinen allgemeinen Lebensunterhalt aus der Vermietung – womöglich eines einzigen Objekts – bestreitet; denn es leuchtet nicht ein, warum es hier nicht auf den konkret erforderlichen Aufwand ankommen sollte, wohl aber dann, wenn der Vermieter noch über weitere Einnahmequellen (etwa eine Rente) verfügt.

VII. Ausübung des Widerrufsrechts

1. Widerrufserklärung

Das Widerrufsrecht ist ein Gestaltungsrecht, das gemäß § 355 Abs. 1 S. 2 BGB durch Erklärung des Verbrauchers gegenüber dem Unternehmer ausgeübt wird. Die Wahrung einer besonderen Form ist nicht vorgeschrieben (im Mietrecht auch nicht analog § 568 Abs. 1 BGB), dem Verbraucher allerdings schon mit Rücksicht auf seine Beweislast anzuraten. Der Verbraucher muss weder den Terminus „Widerruf“ gebrauchen noch eine Begründung beifügen, sondern nur seine Abstandnahme vom Vertrag eindeutig zum Ausdruck bringen (§ 355 Abs. 1 S. 3 und 4 BGB); dabei ist auf den objektivierten Empfängerhorizont abzustellen (§§ 133, 157 BGB). Nach allgemeinen Regeln ist das Widerrufsrecht grundsätzlich bedingungsfeindlich.

2. Widerrufsfrist und Widerrufsbelehrung

Gemäß § 355 Abs. 2 beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage, und zwar beginnend mit dem Vertragsschluss. Dies gilt wegen § 356 Abs. 3 S. 1 BGB aber nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher nach Maßgabe von Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehrt hat. Zu diesem Zweck kann sich der Unternehmer gemäß Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 2 EGBGB des in Anlage 1 vorgesehenen Musters bedienen, muss dies aber nicht. Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Belehrung, so läuft die Widerrufsfrist nicht etwa ad infinitum; vielmehr erlischt das Widerrufsrecht gemäß § 356 Abs. 3 S. 2 BGB spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Holt der Unternehmer innerhalb dieser Frist die Belehrung noch nach, so löst auch dies die vierzehntägige Widerrufsfrist aus. Die Beweislast für den Beginn der Widerrufsfrist trägt der Unternehmer (§ 361 Abs. 3 BGB).

3. Rechtsfolgen des Widerrufs

Das Widerrufsrecht ist gemäß dem Konzept der sog. schwebenden Wirksamkeit ausgestaltet: Der Vertrag ist zunächst wirksam; wird das Widerrufsrecht aber wirksam ausgeübt, sind beide Parteien nicht mehr an ihre Willenserklärungen gebunden (§ 355 Abs. 1 S. 1 BGB).

Hat der Verbraucher etwas empfangen, hat also etwa der Mieter vor dem Widerruf die Wohnung bezogen und Miete gezahlt, so richten sich die Rückgewährpflichten nach § 355 Abs. 3 und § 357 BGB. Nicht vorgesehen ist dort eine Pflicht des Mieters zum Wertersatz für die bereits erfolgte Nutzung der Wohnung. Anders verhält es sich nur, wenn man die Überlassung der Wohnung als Dienstleistung i.S. von § 357 Abs. 8 BGB einordnet und zudem der Mieter ausdrücklich verlangt hat, dass ihm der Vermieter die Wohnung vor Ablauf der Widerrufsfrist überlässt. Ist es dazu nicht gekommen und hat auch keine Besichtigung der Wohnung stattgefunden (vgl. § 312 Abs. 4 S. 2 BGB), so handelt der Vermieter auf eigenes Kostenrisiko; denn § 361 Abs. 1 BGB unterbindet auch eine Haftung des Mieters nach sonstigen Vorschriften, namentlich nach Bereicherungsrecht. Dies wiederum unterstreicht die Wichtigkeit einer ordnungsgemäßen, die kurze Widerrufsfrist auslösende Belehrung des Mieters. Wer dies als Vermieter vernachlässigt, läuft Gefahr, noch im dreizehnten Mietmonat mit einem Widerruf und einem Rückzahlungsverlangen hinsichtlich der bis dahin gezahlten Miete konfrontiert zu werden.

Kommt es zum Widerruf eines Änderungs-, Vergleichs- oder Aufhebungsvertrags, so wird nur dieser, nicht etwa der Mietvertrag als solcher hinfällig. Einen etwas größeren konstruktiven Aufwand bereitet eine beispielsweise in einer Haustürsituation erfolgte

Novation, also der Fall, dass die Parteien das bestehende Mietverhältnis aufgehoben und sodann einen neuen Vertrag zu neuen Konditionen vereinbart haben. Einmal abgesehen davon, dass nur bei unmissverständlichen Anhaltspunkten davon auszugehen ist, dass eine Novation anstelle einer kontinuierlich wahren Anpassung des bestehenden Mietverhältnisses gewünscht ist, muss es auch in diesem Fall dabei bleiben, dass der widerrufsberechtigte Mieter im Ergebnis nicht ohne Wohnung oder nur mit einem schuldrechtlichen Anspruch auf Neuabschluss eines Mietvertrags zu den ursprünglichen Konditionen dasteht. Begründen lässt sich dies damit, dass sich der Widerruf im Zweifel sowohl auf die Aufhebung des alten als auch auf die Begründung des neuen Mietvertrags bezieht, sodass der ursprüngliche Mietvertrag wieder auflebt.

VIII. Abweichende Vereinbarungen

Die Vorschriften über das Widerrufsrecht sind zwingend und ausdrücklich auch gegen etwaige Umgehungsversuche abgesichert. Dies folgt für die Tatbestandsseite aus § 312k Abs. 1 BGB, für die Ausübungs- und Rechtsfolgenseite aus § 361 Abs. 2 BGB. Ein gewisser Spielraum ergibt sich allerdings aus § 312 Abs. 2 Nr. 1 lit. b BGB: Wird der in Rede stehende Vertrag notariell beurkundet, so entfällt das Widerrufsrecht, sofern der Notar eigens darüber belehrt. Es ist nicht anzunehmen, dass § 312g Abs. 2 S. 1 Nr. 13 BGB, wo keine Rede von einer solchen Belehrung ist, dieses Erfordernis beseitigen will.

IX. Fazit

Nüchtern betrachtet, halten sich nach alledem die Auswirkungen der Neuregelung in puncto Widerrufsrecht für das Wohnraummietrecht in engen Grenzen: Vieles von dem, was jetzt heiß diskutiert wird, namentlich hinsichtlich Änderungs- und Aufhebungsverträgen, die in Haustürsituationen oder mittels Fernkommunikation zustande kommen, fand sich auch schon unter der früheren Gesetzeslage; und das, was wirklich neu hinzugekommen ist, namentlich bei der Begründung von Mietverhältnissen, wirkt sich im Ergebnis entweder kaum aus oder nur so, dass sich seriöse Vermieter und ihre Berater darauf mit vertretbarem Aufwand einstellen können. Der deutsche Gesetzgeber hat also gut daran getan, sein Augenmerk nicht auf den Anwendungsbereich der Verbraucherrechte-RL zu verengen: § 312 Abs. 4 BGB beantwortet zwar längst nicht alle Fragen, leistet aber insgesamt einen wichtigen Beitrag zu einer interessengerechten Ausgestaltung des Wohnraummietrechts.

Schrifttum:

Artz/Brinkmann/Ludwigkeit, Besondere Vertriebsformen nach neuem Recht – Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Widerrufs, jM 2014, 222; *Artz/Brinkmann/Pielsticker*, Das verbraucherprivatrechtliche Widerrufsrecht im Wohnraummietrecht, ZAP 2015, 189; *Brinkmann/Ludwigkeit*, Neuerungen des situativen Anwendungsbereichs besonderer Vertriebsformen, NJW 2014, 3270; *Bub/Treier*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl. 2014; *Bülow/Artz*, Verbraucherprivatrecht, 4. Aufl. 2014; *Christiansen*, Effektive und effiziente Widerrufsrechte, 2011; *Eidenmüller*, Die Rechtfertigung von Widerrufsrechten, AcP 2010 (2010), 67; *Erman*, BGB, 14. Aufl. 2014; *Gsell*, Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, WuM 2014, 375; *Hau*, Vertragsanpassung und Anpassungsvertrag, 2003; *Horst*, Mietrechtliche Auswirkungen eines erweiterten Widerrufsrechts nach der Verbraucherrechterichtlinie, DWW 2015, 2; *Mankowski*, Beseitigungsrechte – Anfechtung, Widerruf und verwandte Institute, 2003; *Mediger*, Das neue (?) Widerrufsrecht des Mieters, NZM 2015 (im Erscheinen); *Palandt*, BGB, 74. Aufl. 2015; *Schmidt-Futterer*, Mietrecht – Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 11. Aufl. 2013; *Staudinger*, BGB Mietrecht 1, Bearb. 2014; *Wolf/Neuner*, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 10. Aufl. 2012.

Auszug aus der Begründung des Regierungsentwurfs vom 8.3.2013 für ein Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BT-Drucks. 17/12637, S. 48 (zu § 312 BGB):

„Absatz 4 regelt die Anwendbarkeit der §§ 312 ff. auf Wohnraum-Mietverträge. Diese Verträge sind vom Geltungsbereich der umzusetzenden Richtlinie nicht erfasst (Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe f dritter Fall der Richtlinie).

Das soziale Wohnraummietrecht betrifft ein elementares soziales Bedürfnis und ist daher von großer praktischer Bedeutung. Es ist durch die Vorschriften der §§ 535 bis 577a detailliert ausgestaltet, die z.B. spezifische Anforderungen an den Inhalt von Erklärungen stellen und in vielen Fällen Abweichungen von der gesetzlichen Regelung zum Nachteil des Mieters unterbinden.

Mieterinnen und Mieter sollen im Kontext der Richtlinien-Umsetzung jedoch nicht schlechter als nach bisherigem Recht gestellt werden. Trotz der Bestimmungen im sozialen Mietrecht bestehen insbesondere bei Änderungen des bereits geschlossenen Mietvertrags 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 oder einen Aufhebungsvertrag schließt. Satz 1 regelt deshalb insbesondere, dass wie bisher das Widerrufsrecht und die Pflicht zur Belehrung des Verbrauchers hierüber bei Fernabsatzverträgen und bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gelten.

Hierfür besteht jedoch kein Bedarf, wenn ein Wohnraum-Mietvertrag nach einer Besichtigung der Mietsache zustande kommt. Die Regelung in Satz 2 reagiert damit insbesondere auf die Situation, dass Mietverträge nicht selten auch im unmittelbaren Anschluss an eine Besichtigung in der zu vermietenden Wohnung geschlossen werden, oder aber an gleicher Stelle in einem zweiten Besichtigungstermin nach Klärung der letzten offenen Fragen. Obwohl dieser Vertrag dann außerhalb eines Geschäftsraums zustande kommt, besteht hier kein Bedürfnis für ein Widerrufsrecht. Es würde zudem zu erheblichen praktischen Problemen führen. Auch müsste der Vermieter im Falle eines Widerrufs die Mietersuche erneut beginnen, was mit erheblichem Aufwand verbunden wäre. Anwendbar bleibt jedoch in allen Fällen § 312c Absatz 1, 3, 5 und 6.

Die Ausnahme-Bestimmung in Satz 2 gilt jedoch nur für die Begründung des Wohnraum-Mietverhältnisses, und auch nur dann, wenn eine Besichtigung der Wohnung vorausgeht. Für spätere Vertragsänderungen der so zustande gekommenen Verträge, z.B. Abreden über Mieterhöhungen oder der Abschluss von Aufhebungsverträgen, gilt Satz 1; ebenso für den Abschluss von Mietverträgen ohne vorausgehende Besichtigung. Denn in allen diesen Fällen besteht ein berechtigtes Interesse des Mieters, Abreden zu widerrufen, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz zustande gekommen sind.

Absatz 4 gilt auch für die Bereitstellung und Vermietung von Sozialwohnungen. Denn auch Sozialwohnungen werden in Deutschland auf der Grundlage privater Mietverträge überlassen.“