

---

Die Bedeutung des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie  
und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung für  
die gewerbliche Vermietung von Wohnraum

---

Vorzulegende Stelle:      Berufsakademie Sachsen  
  
   Staatliche Studienakademie Leipzig  
  
   Schönauer Straße 113a

Verfasser:                      Sebastian Leonhardt

Ausbildungsbetrieb:        Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH  
  
   Zschopauer Straße 216  
  
   09126 Chemnitz

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
0.1	Problem und Zielstellung.....	2
<b>1</b>	<b>Der Verbraucherschutz</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck des Verbraucherschutzes.....	4
1.2	Die Regelungen zum Verbraucherschutz in Deutschland.....	5
1.3	Der Verbraucherschutz innerhalb der Europäischen Union.....	6
1.3.1	Die Verpflichtung der Europäischen Union zur Verwirklichung des Verbraucherschutzes.....	6
1.3.2	Die EU-Richtlinien als Instrument zur Umsetzung des Verbraucherschutzes.....	7
1.4	Die Richtlinie 2011/83/EU.....	8
1.4.1	Der Inhalt und Ziel der Richtlinie.....	8
1.4.2	Die Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie in Deutschland.....	9
1.4.3	Leitfaden zur Beachtung der Widerrufsbelehrung.....	14
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> .....	<b>15</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>16</b>

## 0 Einleitung

### 0.1 Problem- und Zielstellung

Am 13.06.2014 trat das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung in Kraft. In dieser Projektarbeit soll untersucht werden, welche Bedeutung dessen Einführung für die gewerbliche Vermietung von Wohnraum hat und welche Verpflichtungen sich daraus ergeben.

Zu Beginn wird dargestellt, wie das Thema Verbraucherschutz in Deutschland geregelt und praktiziert wird und welche Verbindung zu den Verbraucherrichtlinien der Europäischen Union besteht. Im Weiteren soll auf die Einführung des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung eingegangen werden. Überleitend wird die Bedeutung des Gesetzes für die gewerbliche Vermietung von Wohnraum näher beleuchtet. Besonderes Augenmerk wird dabei der Regelung des Widerrufsrechtes bei Begründung von Mietverhältnissen sowie bei mietrechtlichen Vereinbarungen zukommen.

### 0.2 Methodische Herangehensweise

Zur Erarbeitung dieser Projektarbeit werden Methoden der empirischen und der theoretischen Forschung angewendet. Die empirische Forschung beinhaltet die Beobachtungen der notwendigen Arbeitsschritte zur Umsetzung des neuen Gesetzes während der Praxisphase vom 30.06. bis zum 19.09.2014 in der Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-West sowie das Führen von Interviews mit der Leiterin des Bereiches Kundenservice. Die Literaturrecherche als Teil der theoretischen Forschung erstreckt sich auf Unternehmensquellen, Fachzeitschriften, Internetseiten sowie Statistiken. Die auf diese Weise gewonnenen Informationen und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die folgenden Ausführungen.

## **1 Der Verbraucherschutz**

### **1.1 Ziel und Zweck des Verbraucherschutzes**

Mit der Einführung der EU-Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 am 12. Dezember 2011 verfolgt die Europäische Union das Ziel einer Vollharmonisierung des Verbraucherschutzes zwischen den Mitgliedstaaten sowie einer Verbesserung des Binnenmarkthandels zwischen Unternehmern und Verbrauchern<sup>1</sup>. Verbraucherschutzvorschriften sollen den Verbraucher in seiner Gesundheit, seinen wirtschaftlichen Interessen sowie in seinen Rechten auf Information, Erziehung und Bildung<sup>2</sup> vor Zwängen, Täuschungen und Irreführungen beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Unternehmern schützen<sup>3</sup>. Diese Vorschriften finden in den Fällen Anwendung, in denen für den Verbraucher aufgrund von struktureller Unterlegenheit ein Schutzbedürfnis besteht, z.B. durch mangelnde Information, Fachkenntnis und Erfahrung<sup>4</sup>. Diesen Benachteiligungen begegnen Verbraucherschutzvorschriften u.a. mit vielfachen Informationspflichten zu Lasten des Unternehmers sowie Widerrufs- oder Rückgaberechten zugunsten des Verbrauchers. Die Informationspflichten bieten dem Verbraucher die Chance, den Vertragsinhalt vor Vertragsabschluss besser nachzuvollziehen und einschätzen zu können. Die Widerrufsrechte ermöglichen ihm nach Vertragsabschluss, das Rechtsgeschäft noch einmal zu überdenken und gegebenenfalls rückgängig zu machen<sup>5</sup>.

Die Paragraphen 13 und 14 des Bürgerlichen Gesetzbuchs definieren die Personen des Verbrauchers und des Unternehmers. Sie wurden mit Umsetzung

---

<sup>1</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg: Verbraucherrechtsnovelle 2014 – Neuerungen für Onlinehändler, [www.hk24.de](http://www.hk24.de), 14.08.2014

<sup>2</sup> Vgl. Art. 169 Abs.1 AEUV

<sup>3</sup> Vgl. Reich, Norbert: Europäisches Verbraucherrecht, S. 26, 2003; Drexl, Josef: Die wirtschaftliche Selbstbestimmung des Verbrauchers, S. 26, 1998

<sup>4</sup> Vgl. Junge Union Rheinland-Pfalz: Nahrung und Netz. Sind wir noch König?, 2013

<sup>5</sup> Vgl. Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 7, 2010

der europäischen Fernabsatzrichtlinie 97/7/EG im Jahre 2000 eingeführt<sup>6</sup> und lehnen sich an die europäischen Verbraucherrechterichtlinien an<sup>7</sup>.

In der Praxis ist es nicht immer eindeutig, ob die handelnden Personen bei Abschluss eines Rechtsgeschäftes die Rollen des Verbrauchers und Unternehmers gemäß den Definitionen in den Paragraphen 13 und 14 des BGB einnehmen und somit ein Verbrauchergeschäft vorliegt oder nicht. Dies kann eine Einzelfallentscheidung sein<sup>8</sup> und obliegt im Streitfall den zuständigen Gerichtsbarkeiten<sup>9</sup>.

## 1.2 Die Regelungen zum Verbraucherschutz in Deutschland

In Deutschland existiert kein eigenes Gesetz, welches den Verbraucherschutz regelt. Vielmehr gibt es verschiedene einzelne Gesetze, die verbraucherschützende Zielstellungen verfolgen. Dabei können sich die Ziele des Verbraucherschutzes mit anderen Zielen des jeweiligen Rechtsgebietes überschneiden und werden somit bei Umsetzung des Gesetzes gleichzeitig verwirklicht. Nach Aussage des deutschen Rechtswissenschaftlers Walter Frenz sind Verbraucherbelange „breit gefächert und vielfältig“ und deshalb betrifft „jede Politik den Verbraucher in irgendeiner Weise“<sup>10</sup>. Der Verbraucherschutz lässt sich daher nicht als eigenständiges Rechtsgebiet abgrenzen<sup>11</sup>.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch bilden die Vorschriften zu den Punkten Verbrauchsgüterkauf, Verbraucherkreditvertrag, Preisangaben und Zahlungsverzug Beispiele für das Verbraucherrecht<sup>12</sup>. Diese Vorschriften beruhen auf den Richtlinien der Europäischen Union.

Bereits das im Jahre 1894 in Kraft getretene Abzahlungsgesetz wird als deutsches verbraucherschützendes Gesetz bezeichnet<sup>13</sup>. Auch mieterschützende Vorschriften bestanden in Deutschland schon vor dem Erlassen von verbraucherschützenden Richtlinien durch die EU, auf welchen sich u.a. das heutige

---

<sup>6</sup> Gsell, Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 1, 2014

<sup>7</sup> Vgl. ebenda S. 5

<sup>8</sup> Vgl. Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 12, 2010; Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1217, 2011; Gsell Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 6, 2014

<sup>9</sup> Vgl. Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 13, 2010

<sup>10</sup> Vgl. Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1216, 2011

<sup>11</sup> Vgl. Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 13, 2010

<sup>12</sup> Vgl. ebenda, S. 10

<sup>13</sup> Vgl. Gsell Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 1, 2014

deutsche Mietrecht gründet<sup>14</sup>. Die Rechtswissenschaftlerin Beate Gsell zählt in ihren Ausführungen zum Thema „Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht“ die heute gültigen Mietrechtsparagrafen 549 bis 577 a BGB zum Verbraucherrecht, da deren Vorschriften „den Grundsatz der Vertragsfreiheit zugunsten der schwächeren Partei durchbrechen“<sup>15</sup>. An diesem Beispiel wird zum einen deutlich, dass in Deutschland heute Verbraucherschützende Vorschriften gelten, deren Wurzeln in der Geschichte der deutschen Gesetzgebung verankert sind und welche unabhängig von der Europäischen Union eingeführt wurden. Zum anderen hielten aber auch neue Verbraucherschutzvorschriften im Rahmen der Umsetzung der EU-Richtlinien Einzug in das BGB<sup>16</sup>.

### 1.3 Der Verbraucherschutz innerhalb der Europäischen Union

#### 1.3.1 Die Verpflichtung der Europäischen Union zur Verwirklichung des Verbraucherschutzes

1992 wurde der Verbraucherschutz im Vertrag von Maastricht zu einem der sechs neuen Politikbereiche erklärt, denen die EU nachkommen sollte<sup>17</sup>. Schon Jahre vorher hatte die EU sich diesem Thema gewidmet, allerdings bis dahin ohne gesicherte Rechtsgrundlage<sup>18</sup>. Wie bereits erwähnt, basieren heute die meisten Verbraucherschützenden Bestimmungen im BGB auf den Vorschriften der Richtlinien der EU. Gemäß Artikel 12 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union<sup>19</sup> hat diese die Aufgabe, dem Verbraucherschutz in allen Politikbereichen nachzukommen<sup>20</sup>. Konkretisierend legt der Artikel 169 Abs. 1 AEUV fest, dass die EU durch ausreichend Informationen, Erziehung und Bildung sowie mit Hilfe von Verbraucherschutzorientierten Organisationen zum Schutz der Gesundheit, Sicherheit sowie der wirtschaftlichen Interessen des Verbrauchers beitragen soll. Gemäß Artikel 169 Abs. 2 AEUV soll dieser Grundsatz durch Maßnahmen verwirklicht werden, die den EU-Binnenmarkt

---

<sup>14</sup> Vgl. ebenda.

<sup>15</sup> Vgl. ebenda, S. 2

<sup>16</sup> Vgl. Gsell Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 2, 2014

<sup>17</sup> Vgl. Europäische Union: Vertrag von Maastricht über die Europäische Union, [www.europa.eu](http://www.europa.eu), 2014

<sup>18</sup> Vgl. Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1216, 2011

<sup>19</sup> Vgl. Der rechtsverbindliche AEUV ist einer der beiden Gründungsverträge der EU und beruht auf dem EWG-Vertrag von 1957.

<sup>20</sup> Vgl. Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1216, 2011

verbessern (Art. 169 Abs. 2 a mit Verweis auf Art. 114 AEUV) sowie durch Unterstützungs-, Ergänzungs- und Überwachungsmaßnahmen für die Politik der Mitgliedstaaten (Art. 169 Abs. 2 b). Der Artikel 114 AEUV hat das Primärziel, durch den Einsatz von Maßnahmen den Binnenmarkt der Europäischen Union, welcher heute zu den größten Einzelhandelsmärkten weltweit zählt<sup>21</sup>, zu harmonisieren und Hindernisse für den Waren- und Diensthandel weitestgehend auszuschalten. Die Angleichung der unterschiedlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten erleichtern einerseits den grenzüberschreitenden Marktzutritt<sup>22</sup>, andererseits werden auch die Vorschriften für den Verbraucherschutz vereinheitlicht. Somit gelten für die Verbraucher aus den verschiedenen Mitgliedsländern die gleichen Verbraucherschutzrechte. Das Vertrauen des Verbrauchers in den europäischen Binnenmarkt soll so gestärkt werden<sup>23</sup>. Das Primärziel des Artikels 114 AEUV liegt jedoch in der Errichtung und Verbesserung des EU-Binnenmarktes<sup>24</sup>. Artikel 169 Abs. 2 b AEUV beschreibt dagegen binnenmarktunabhängige Maßnahmen, die in aller erster Linie der Verwirklichung des Verbraucherschutzes dienen sollen<sup>25</sup>. Die EU darf hierbei Maßnahmen durchführen, die lediglich unterstützend, ergänzend und überwachend die Politik der Mitgliedstaaten bestimmen, d.h. ihre Kompetenz ist grundsätzlich bei der Durchführung beschränkt. Nichtsdestotrotz kann sich die EU bindende Eingriffe in die Politik ihrer Mitgliedstaaten vorbehalten, z.B. dank der Schutzverstärkungsklausel des Art. 169 Abs. 4 AEUV<sup>26</sup>.

### 1.3.2 Die EU-Richtlinien als Instrument zur Umsetzung des Verbraucherschutzes

Richtlinien gehören neben Verordnungen und Beschlüssen zu den Rechtsinstrumenten der Europäischen Union zur Durchsetzung ihrer Politik. Vorwiegend sollen sie der Harmonisierung der nationalen Rechtsvorschriften der Mitglied-

---

<sup>21</sup> Vgl. Europäische Kommission, Generaldirektion für Kommunikation: Die Europäische Union erklärt Verbraucher, [www.europa.eu](http://www.europa.eu), S.3, 2014

<sup>22</sup> Vgl. Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1221, 2011

<sup>23</sup> Vgl. Europäische Kommission, Generaldirektion für Kommunikation: Die Europäische Union erklärt Verbraucher, [www.europa.eu](http://www.europa.eu), S.3, 2014

<sup>24</sup> Vgl. Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, S. 1221, 2011

<sup>25</sup> Vgl. ebenda, S. 1222

<sup>26</sup> Vgl. ebenda, S. 1223

staaten dienen<sup>27</sup>. Sie zählen zum sekundären Unionsrecht und werden auf Grundlage der Gründungsverträge von den Organen der EU (i.d.R. vom Europäischen Parlament auf Vorschlag der Kommission und des Rates) nach den ordentlichen und besonderen Gesetzgebungsverfahren erlassen<sup>28</sup>. Die Mitgliedstaaten der EU müssen innerhalb einer vorgegebenen Frist die Richtlinie in ihrem innerstaatlichen Recht umsetzen und so deren Ziele verwirklichen<sup>29</sup>. Gemäß § 288 AEUV sind diese verbindlich, die Mitgliedstaaten können aber die „Form und Mittel“ selbst auswählen<sup>30</sup>, d.h. es wird ihnen ein gewisser Spielraum für die Art der Umsetzung eingeräumt. Die Kommission als Exekutivorgan der EU soll schließlich über die ausgewählten Maßnahmen informiert werden.

#### 1.4 Die Richtlinie 2011/83/EU

##### 1.4.1 Inhalt und Ziel der Richtlinie

Am 12. Dezember 2011 trat die Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011, besser bekannt als Verbraucherrechterichtlinie, in Kraft. Sie basiert auf dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union und besonders auf dessen Artikel 114. Ziel der Richtlinie war die Überarbeitung der Richtlinien 85/577/EWG über außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge, 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln im Verbrauchervertrag, 97/7/EG über Vertragsabschlüsse im Fernabsatz sowie 1999/44/EG über Verbrauchsgüterkauf und Garantien für Verbrauchsgüter. Diese vier Richtlinien sicherten dem Verbraucher schützende vertragliche Regeln zu<sup>31</sup>. Mit Einführung der Verbraucherrechterichtlinie wurden sie zu einer zusammengeführt, um das bestehende Recht zu vereinfachen. Hauptziel ist es, neben der Verbesserung des EU-Binnenmarktes das von der EU vorgegebene Mindestmaß an Verbraucherschutz durch das Konzept einer Vollharmonisierung zu ersetzen. Vor der Einführung der Richtlinie 2011/83 EU war es den Mitgliedstaaten möglich, Verbraucherschutzvorschriften zu erlassen bzw. beizubeh-

---

<sup>27</sup> Vgl. Europäische Union: Die Richtlinie, [www.europa.eu](http://www.europa.eu), 2014

<sup>28</sup> Vgl. ebenda.

<sup>29</sup> Vgl. Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 11, 2010

<sup>30</sup> § 288 AEUV

<sup>31</sup> beck-aktuell: Entwicklungsgeschichte, [www.gesetzgebung.beck.de](http://www.gesetzgebung.beck.de), 2014

halten, die den vorgegebenen Verbraucherschutz der Europäischen Union überboten. Im Sinne der Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten sollte dieses Recht aufgegeben werden. Den Mitgliedstaaten wird aber die Möglichkeit eingeräumt, die Vorschriften der Richtlinie auf Bereiche zu übertragen, die nicht in deren Geltungsbereich liegen<sup>32</sup>. Ausdrücklich vom Geltungsbereich der Richtlinie ausgenommen sind u.a. Verträge über die Vermietung von Wohnraum<sup>33</sup>.

Inhaltlich legt die Richtlinie besonderen Wert auf eine grundlegende Informationspflicht des Unternehmers bei Verbraucherrechtsgeschäften. Der Verbraucher soll demnach vorvertraglich über die wesentlichen Merkmale des Produkts, Anschrift und Identität des Unternehmers und die Gesamtkosten (sowohl Steuern, als auch zusätzliche Kosten für Versand bzw. Postzustellung) informiert werden, um so eine fundierte Entscheidung treffen zu können<sup>34</sup>. Im Bereich des Widerrufsrechtes bei Fernabsatzgeschäften sollen einheitliche Widerrufsfristen von 14 Kalendertagen sowie ein verbindliches Muster-Widerrufsformular eingeführt werden. Des Weiteren wurden die Regelungen zur Lieferung und zum Gefahrenübergang für Verbrauchsgüterkäufe erweitert.

Gemäß Artikel 28 Abs. 1 RL 2011/83/EU mussten die Mitgliedstaaten bis zum 13. Dezember 2013 die Verbraucherrichtlinie in nationales Recht umsetzen. Die umgesetzten Vorschriften sollten ab 13. Juni 2014 angewendet werden. Deutschland ist mit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung dieser Pflicht nachgekommen.

#### 1.4.2 Die Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie in Deutschland

Die Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 wurde in Deutschland durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20. September 2013 umgesetzt. Es trat am 13. Juni 2014 in Kraft. Die Umsetzung der Verbraucherrichtlinie erfolgt durch Änderun-

---

<sup>32</sup> Vgl. Nr. 13 des Amtsblattes der Europäischen Union vom 22.11.2011

<sup>33</sup> Vgl. Nr. 26 des Amtsblattes der Europäischen Union vom 22.11.2011

<sup>34</sup> Vgl. beck-aktuell: Ziel des Gesetzes, [www.gesetzgebung.beck.de](http://www.gesetzgebung.beck.de), 2014

gen einiger deutscher Gesetze und Verordnungen, v.a. des Bürgerlichen Gesetzbuches und Einführungsbuches des BGB<sup>35</sup>. Wie schon erwähnt, ist die Vermietung von Wohnraum gemäß Art. 3 Abs. 3 f RL 2011/83/EU vom Geltungsbereich der Verbraucherrechterichtlinie ausgenommen. Der deutsche Gesetzgeber hat allerdings die Regelungen der Richtlinie teilweise überschießend umgesetzt. Die Bundesregierung sieht in dem sozialen Wohnraummietrecht ein bedeutendes soziales Bedürfnis<sup>36</sup>. Das bestehende Mietrecht sei in den §§ 535 bis 577a BGB zwar ausführlich geregelt und mieterschützend. Allerdings sei ein erweiterter Schutz gerade in Situationen, in denen für den Mieter Gefahren durch „Überrumpelungen und psychischen Druck“<sup>37</sup> bestehen, von Nöten. Deshalb erstreckte der Gesetzgeber bestimmte Inhalte der Verbraucherschutzrichtlinie auch auf die Vermietung von Wohnraum<sup>38</sup>. Der Paragraph 312 Abs. 4 Satz 1 BGB gibt mit Verweis auf die Nummern 1-7 des § 312 Abs. 3 BGB den Geltungsbereich für die Verträge für die Vermietung von Wohnraum vor. Die Nummern verweisen auf die betreffenden Stellen im Gesetzestext, wobei Nummer 1, 6 und 7 gemäß § 312 Absatz 4 Satz 2 BGB nur dann angewendet werden müssen, wenn der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages die Wohnung nicht besichtigt hat. Im Folgenden sollen die betreffenden Stellen im Gesetzestext nähere Erläuterung finden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass mit der Vermietung von Wohnraum an den Mieter als Verbraucher eine gewerbliche entgeltliche<sup>39</sup> Tätigkeit des Unternehmers<sup>40</sup> ausgeübt wird, und somit die folgenden verbraucherschützenden Regelungen beachtet werden müssen. Die erste Regelung ergibt sich aus § 312a Abs. 1 BGB. Danach ist der Unternehmer (Vermieter) verpflichtet, bei einem Telefongespräch für einen Vertragsabschluss, zuerst dem Verbraucher (Mieter) seine Identität und den Zweck seines Anrufs mitzuteilen. Bei Nichteinhaltung dieser Vorschrift bleibt ein eventuell abgeschlossener Mietvertrag dennoch gültig, Schadenersatzansprüche sind aber nicht ausgeschlossen<sup>41</sup>.

---

<sup>35</sup> Vgl. Onlinehändler-News.de: Die Verbraucherrechterichtlinie. Ziele und Hintergründe, [www.onlinehaendler-news.de](http://www.onlinehaendler-news.de), 2014

<sup>36</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Drucksache 17/12637, [www.dipbt.bundestag.de](http://www.dipbt.bundestag.de), 2014

<sup>37</sup> Deutscher Bundestag: Drucksache 17/12637, [www.dipbt.bundestag.de](http://www.dipbt.bundestag.de), S. 48, 2014

<sup>38</sup> Vgl. Gsell, Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 14, 2014

<sup>39</sup> Vgl. § 312 Abs. 1 BGB

<sup>40</sup> Vgl. § 14 BGB, Definition des Unternehmers

<sup>41</sup> Vgl. Gsell, Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht, [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de), S. 15, 2014

Nach 312a Abs. 3 BGB sind Entgelte, die über die Hauptleistung hinausgehen, nur dann vom Mieter zu zahlen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde. Bei Verträgen, welche elektronisch abgeschlossen werden, darf diese Vereinbarung aber nicht durch eine Voreinstellung des Vermieters (automatisch) in den Vertrag eingefügt werden.

Eine weitere Regelung zu Entgeltvereinbarungen enthält § 312a Abs. 4 BGB. Demnach wird der Mieter von Entgelten befreit, welche ihm bei der Nutzung eines Zahlungsmittels zur Erfüllung seiner Vertragspflichten entstehen, sofern keine andere funktionierende und zumutbare unentgeltliche Möglichkeit zur Zahlung besteht oder das vereinbarte Entgelt die Kosten des Vermieters für die Nutzung des Zahlungsmittels übersteigt.

Besondere Pflichten hat der Vermieter zu erfüllen, wenn der Mieter einen Mietvertrag unterschreibt, ohne die Wohnung vorher besichtigt zu haben. In diesem Fall sind die Regelungen des § 312 Abs. 3 Nr. 1, 6 und 7 BGB für Fernabsatzverträge bzw. außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge anzuwenden. Nummer 1 verweist auf die Definitionen der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Verträge im Fernabsatz in §§ 312b und 312c BGB. Diese Definitionen beruhen auf den Grundsätzen der Haustürgeschäfte-Richtlinie 85/577/EWG sowie der Fernabsatz-Richtlinie 97/7/EG. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge werden im engeren Sinn beschrieben als Vertragsabschlüsse zwischen Verbrauchern und Unternehmern, welche außerhalb der unbeweglichen Gewerberäume des Unternehmers, in denen dieser seiner gewöhnlichen Tätigkeit nachgeht, stattfinden<sup>42</sup>. Fernabsatzverträge zeichnen sich dadurch aus, dass die Verträge gemäß § 312c BGB über geeignete Fernkommunikationsmittel abgeschlossen werden, wenn Verbraucher und Unternehmer nicht zur selben Zeit körperlich anwesend sind. Sowohl für im Fernabsatz als auch für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind bestimmte Informationspflichten des Vermieters und Widerrufsrechte des Mieters zu beachten. Gemäß § 312 Abs. 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246a § 1 Abs. 2 und 3 EGBGB muss der Vermieter den Mieter über das Widerrufsrecht, dessen Bedingungen, Fristen sowie über das Verfahren zu dessen Ausübung informieren. Hinzu kommt die Information über das Wider-

---

<sup>42</sup> Vgl. § 312b Abs. 1 und 2 BGB

rufsformular in der Anlage 2. Der Gesetzgeber bietet für die Widerrufsbelehrung dem Vermieter ein Muster-Formular an. Dieses kann er ausgefüllt in Textform dem Mieter zukommen lassen, um seine Informationspflichten zu erfüllen. Nähere Erläuterungen über den Inhalt des Widerrufsrechts ergeben sich aus § 355 BGB. Widerruft der Mieter den Vertrag, sind sowohl er als auch der Vermieter nicht mehr an ihre Willenserklärungen gebunden. Entscheidend ist, dass der Mieter dem Vermieter den Widerruf ausdrücklich innerhalb der Frist erklärt. Diese beträgt nach § 355 Abs. 2 BGB 14 Tage nach Vertragsschluss, soweit nichts anderes vereinbart wurde. Sie beginnt gemäß § 356 Abs. 3 BGB jedoch erst an zu laufen, wenn der Vermieter den Mieter über die Regelungen in Artikel 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB unterrichtet hat. Andernfalls erlischt das Widerrufsrecht spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen nach Vertragsschluss.

Häufig werden Wohnraummietverträge im Anschluss der Besichtigung der Wohnung noch an gleicher Stelle geschlossen<sup>43</sup>. In diesem Fall hätte der Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen stattgefunden. Trotzdem besteht kein Anspruch des Mieters auf ein Widerrufsrecht, denn dies würde aus Sicht der Bundesregierung zu Problemen in der Praxis führen, besonders für den Vermieter würde ein Mehraufwand entstehen<sup>44</sup>.

Bisher wurde in Bezug auf das Widerrufsrecht nur die Begründung eines Mietverhältnisses in Betracht gezogen. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. hat in einem Informationsblatt vom 17.06.2014 die Meinung vertreten, die Vorschriften des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung würden grundsätzlich nicht die Vermietung von Wohnraum betreffen. Nur für den Fall, dass der Mieter die Wohnung vor Vertragsschluss nicht besichtigen konnte, wären sie anzuwenden<sup>45</sup>. Die Kanzlei Rechtsanwälte Strunz-Alter vertritt diese Auffassung nicht. Ihrer Ansicht nach fallen auch viele weitere Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter in den Anwendungsbereich des Gesetzes. Vereinbarungen über Erhöhung der Miete gemäß § 557 Abs. 1 und Abs. 2 BGB, Abschluss von Aufhebungsverträgen sowie über Modernisierungsvereinbarungen gemäß § 555 f BGB werden in ihrem Informationsblatt 24/2014

---

<sup>43</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Drucksache 17/12637, [www.dipbt.bundestag.de](http://www.dipbt.bundestag.de), S. 48, 2014

<sup>44</sup> Vgl. Deutscher Bundestag: Drucksache 17/12637, [www.dipbt.bundestag.de](http://www.dipbt.bundestag.de), S. 48, 2014

<sup>45</sup> Vgl. Alter, Martin: Widerrufsrecht bei mietrechtlichen Vereinbarungen, 2014

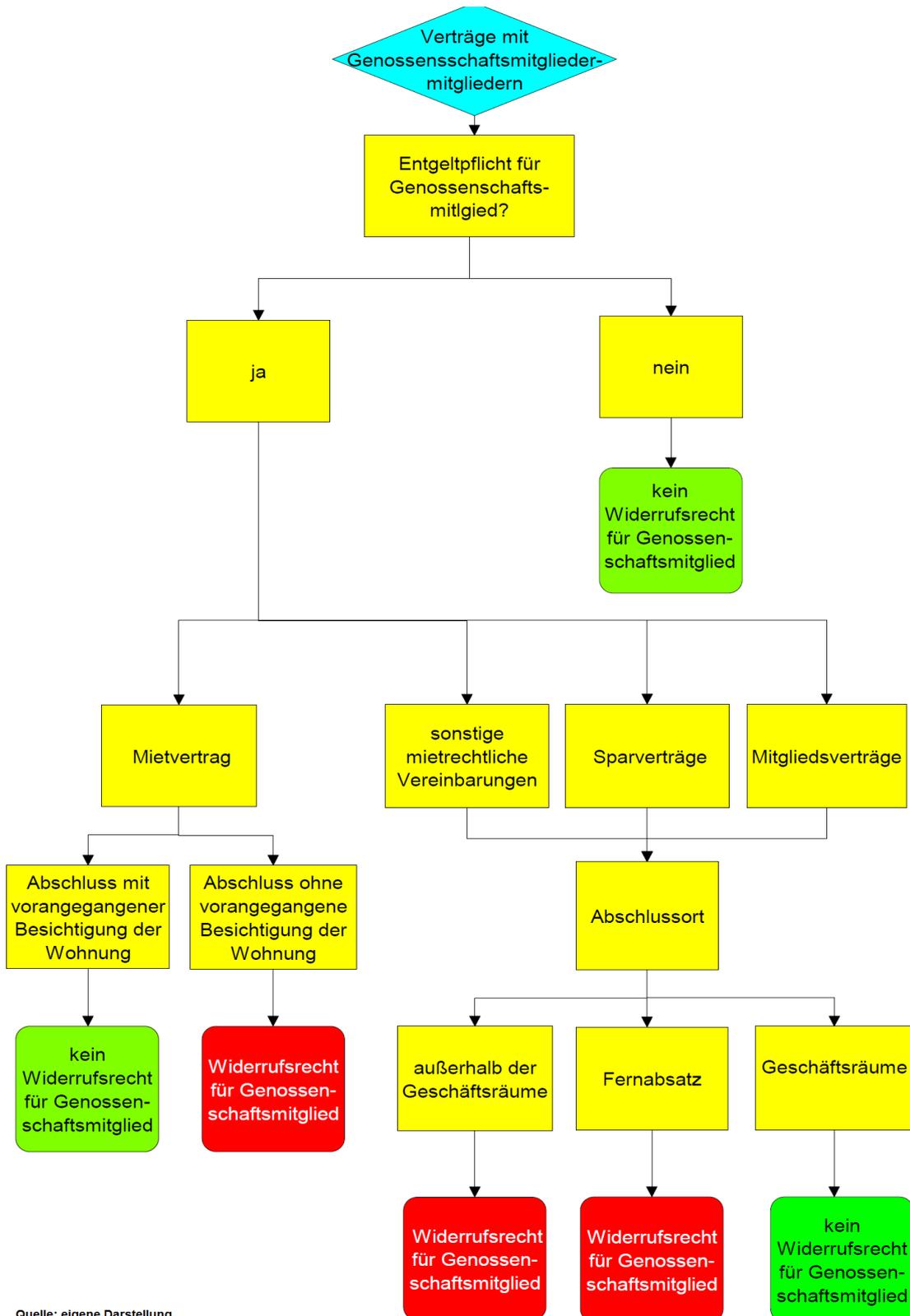
vom 7. Juli 2014 als Beispiele genannt. Die Kanzlei beruft sich auf die Gesetzesbegründung in der Drucksache des Deutschen Bundestages Nr. 17/12637 auf Seite 8. Nach dem dort niedergelegten Willen des Gesetzgebers erfordern derartige Vereinbarungen bzw. Vertragsänderungen ein Widerrufsrecht für den Mieter, wenn sie außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz getroffen worden und eine Entgeltspflicht für den Mieter für beinhalten (gemäß § 312 BGB Absatz 1). Die Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West teilt die Rechtsauffassung der Kanzlei Rechtsanwälte Strunz und Alter.

Erhöhungen der Miete gemäß § 558 BGB bzw. § 559 BGB in Verbindung mit § 559b BGB bei Modernisierung fallen nicht unter diese Regelungen. Die Mieter sind in diesen Fällen bereits ausreichend geschützt. Außerdem handelt es sich bei der Modernisierungsmieterhöhung um eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Vermieters und nicht um einen Vertrag, zu dessen Abschluss zwei übereinstimmende Willenserklärungen der Vertragsparteien notwendig sind.

1.1 Ziel und Zweck des Verbraucherschutzes

1.1 Ziel und Zweck des Verbraucherschutzes

### 1.4.3 Leitfaden zur Beachtung der Widerrufsbelehrung



## **2 Zusammenfassung und Ausblick**

Der Verbraucherschutz findet überall dort Anwendung, wo Verträge zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer abgeschlossen werden. Sein Anwendungsbereich ist daher sehr umfassend. Ziel ist es, den Verbraucher vor einer Überlegenheit des Unternehmers, z.B. aufgrund besserer Erfahrungen und Kenntnisse, welche der Unternehmer zu seinen Gunsten ausnutzen könnte, zu schützen. Mit Einführung der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 vereinigte die Europäische Union bestehende Richtlinien zu einer Verbraucherrechterichtlinie, um den Verbraucherschutz in den Mitgliedstaaten zu harmonisieren und gleichzeitig den EU-Binnenmarkt zu verbessern. Verträge über die Vermietung von Wohnraum werden zwar ausdrücklich vom Geltungsbereich der neuen Richtlinie ausgeschlossen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Verbraucherschutzvorschriften auch auf andere Gebiete außerhalb ihres Geltungsbereichs angewendet werden dürfen. Genau dies hat der deutsche Gesetzgeber mit dem am 17.06.2014 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung getan. So wurden bestimmte Regelungen auf die gewerbliche Vermietung von Wohnraum ausgedehnt. Für Unternehmen, die sich diesem Geschäftszweig widmen, ergibt sich ein Mehraufwand durch die neuen Informationspflichten und Regelungen zum Widerrufsrecht. Dies konnte dem Rahmen dieser Arbeit entsprechend nur exemplarisch, anhand von Einzelfällen, angeführt werden. Die überschießende Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie führt aber auch stellenweise zu Unklarheiten bei der Verwirklichung der Vorschriften in der Praxis des Vermietungsgeschäfts.

Da das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung erst seit dem 17.06.2014 gültig ist, lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt allerdings kaum Aussagen darüber treffen, welche Folgen und welchen Aufwand der Widerruf eines Mieters in der Praxis für ihn und den Vermieter allgemein nach sich zieht. Dies wird sich in der Zukunft erweisen und bildet einen Ansatzpunkt für weitere Forschung.

## **Literaturverzeichnis**

### Bücher

Drexl, Josef. In: Die wirtschaftliche Selbstbestimmung des Verbrauchers, 1. Auflage, Mohr Siebeck, 1998

Frenz, Walter: Handbuch Europarecht. Band 6: Institutionen und Politiken, Kapitel 27, S. 1215-1230, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2011

Grunewald, Barbara; Pfeifer, Karl-Nikolaus: Verbraucherschutz im Zivilrecht, S. 1-15, Springer-Verlag Berlin-Heidelberg, 2010

Reich, Norbert: Europäisches Verbraucherrecht, 4. Auflage, Nomos, 2003

### Fachzeitschriften

Grundmann, Stefan: Die EU-Verbraucherrechterichtlinie. Optimierung, Alternative oder Sackgasse?.

In: Juristen Zeitung, Ausgabe vom 18. Januar 2013, S. 53-56

### Informationsmaterialien

Alter, Martin: Neuregelungen des Widerrufsrechts in Verbraucherverträgen. Informationsblatt 21/2014 der Kanzlei Rechtsanwälte Strunz-Alter 10. Juni 2014

Alter, Martin: Widerrufsrecht bei mietrechtlichen Vereinbarungen. Informationsblatt 24/2014 der Kanzlei Rechtsanwälte Strunz-Alter vom 07. Juli 2014

Haus und Grund: Auswirkungen des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, 2014

Junge Union Rheinland-Pfalz: Nahrung und Netz. Sind wir noch König?, 2013

## Juristische Quellen

Bundesrat: Drucksache 817/12. Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, 21.12.2012, <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btp/17/17228.pdf#P.28540>, zuletzt aufgerufen am 17.08.2014

Bundesrat: Plenarprotokoll 912 vom 05. Juli 2013. <http://dipbt.bundestag.de/dip21/brp/912.pdf#P.400>, zuletzt aufgerufen am 16.08.2014

Bundesanzeiger Verlag: Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, 27. September 2013, [http://www.bgbl.de/banzxaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBl&start=/\\*%5b@attr\\_id=%2527bgbl113s3642.pdf%2527%5d#\\_\\_bgbl\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D'bgbl113s3642.pdf'%5D\\_\\_1411239159328](http://www.bgbl.de/banzxaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=/*%5b@attr_id=%2527bgbl113s3642.pdf%2527%5d#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D'bgbl113s3642.pdf'%5D__1411239159328), zuletzt aufgerufen am 05.09.2014

Deutscher Bundestag: Plenarprotokoll 17/228 vom 14. März 2013. <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btp/17/17228.pdf#P.28540>, zuletzt aufgerufen am 17.08.2014

Deutscher Bundestag: Drucksache 17/12637. Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/126/1712637.pdf>, zuletzt aufgerufen am 20.08.2014

Europäische Union: Amtsblatt der Europäischen Union (22.11.2011). Verordnung (EU) Nr. 1169/2011 DES Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 betreffend die Information der Verbraucher über Lebensmittel und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 1924/2006 und (EG) Nr. 1925/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 87/250/EWG der Kommission, der Richtlinie 90/496/EWG des Rates, der Richtlinie 1999/10/EG der Kommission, der Richtlinie 2000/13/EG des Europäischen Parlaments und des Rates, der Richtlinien 2002/67/EG und 2008/5/EG der Kommission und der Verordnung (EG) Nr. 608/2004 der Kommission,  
[http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Ernaehrung/Kennzeichnung/VO\\_EU\\_1169\\_2011\\_Lebensmittelinformation\\_nurAmtsblatt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Ernaehrung/Kennzeichnung/VO_EU_1169_2011_Lebensmittelinformation_nurAmtsblatt.pdf?__blob=publicationFile), zuletzt aufgerufen am 26.08.2014

### Internetquellen

beck-aktuell: Entwicklungsgeschichte,  
<http://gesetzgebung.beck.de/node/300822>, zuletzt aufgerufen am 09.08.2014

beck-aktuell: Ziel des Gesetzes,  
<http://gesetzgebung.beck.de/node/300849>, zuletzt aufgerufen am 15.08.2014

Beuth-Verlag GmbH: EU-Richtlinien und „neue Konzeption“,  
[http://www.eu-richtlinien-online.de/cn/J-CWKX5848S4FTMZRJ0UUZOOAO.1/bGV2ZWw9dHBsLWluZm8tZWctcmJjaHRsaW5pZW4\\*.html](http://www.eu-richtlinien-online.de/cn/J-CWKX5848S4FTMZRJ0UUZOOAO.1/bGV2ZWw9dHBsLWluZm8tZWctcmJjaHRsaW5pZW4*.html), zuletzt aufgerufen am 19.09.2014

EU-info.Deutschland: Verbraucher. Verbraucherschutz im Binnenmarkt,  
<http://www.eu-info.de/europa/6331/>, zuletzt aufgerufen am 15.08.2014

Europäische Kommission, Generaldirektion für Kommunikation: Die Europäische Union erklärt Verbraucher,

[http://europa.eu/pol/pdf/flipbook/de/consumer\\_de.pdf](http://europa.eu/pol/pdf/flipbook/de/consumer_de.pdf), zuletzt aufgerufen am 15.08.2014

Europäische Kommission: Verbraucherschutz in der Europäischen Union: 10 Grundstätze,

[http://ec.europa.eu/consumers/archive/cons\\_info/10principles/de.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/archive/cons_info/10principles/de.pdf), zuletzt aufgerufen am 16.09.2014

Europäische Union: Die Richtlinie,

[http://europa.eu/legislation\\_summaries/institutional\\_affairs/decisionmaking\\_process/114527\\_de.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/institutional_affairs/decisionmaking_process/114527_de.htm), zuletzt aufgerufen am 21.08.2014

Europäische Union: Vertrag von Maastricht über die Europäische Union,

[http://europa.eu/legislation\\_summaries/institutional\\_affairs/treaties/treaties\\_maastricht\\_de.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/institutional_affairs/treaties/treaties_maastricht_de.htm),

zuletzt aufgerufen am 13.08.2014

Freie Presse: Bürokratie bremst City-Bebauung aus,

<http://www.freipresse.de/LOKALES/CHEMNITZ/Buerokratie-bremst-City-Bebauung-aus-artikel8936071.php>, zuletzt aufgerufen am 09.09.2014

Gsell, Beate: Wohnraummietrecht als Verbraucherrecht,

<http://www.mietgerichtstag.de/app/download/5887209962/Gsell-Verbraucherrecht.pdf?t=1400265033>, zuletzt aufgerufen am 01.09.2014

Handelskammer Hamburg: Verbraucherrechtsnovelle 2014 – Neuerungen für Onlinehändler

[http://www.hk24.de/linkableblob/hhikhk24/servicemarken/branchen/handelsplatz\\_hamburg/downloads/2644386/.7./data/Merkblatt\\_Verbraucherrechtsnovelle\\_2014-data.pdf](http://www.hk24.de/linkableblob/hhikhk24/servicemarken/branchen/handelsplatz_hamburg/downloads/2644386/.7./data/Merkblatt_Verbraucherrechtsnovelle_2014-data.pdf), zuletzt aufgerufen am 14.08.2014

IT-Recht-Kanzlei: Neues Widerrufsrecht 2014,

[https://www.it-recht-kanzlei.de/fb/PDF/Neues\\_Widerrufsrecht\\_2014.pdf](https://www.it-recht-kanzlei.de/fb/PDF/Neues_Widerrufsrecht_2014.pdf), zuletzt aufgerufen am 14.09.2014

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Von Information bis staatlicher Regulierung – Was setzt Verbraucherrecht effektiv durch?,

[http://www.umwelt.nrw.de/verbraucherschutz/pdf/broschuere\\_verbraucherkongress.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/verbraucherschutz/pdf/broschuere_verbraucherkongress.pdf), zuletzt aufgerufen am 27.08.2014

Onlinehändler-News.de: Die Verbraucherrechterichtlinie. Ziele und Hintergründe,

<http://www.onlinehaendler-news.de/recht/gesetze/2714-verbraucherrechterichtlinie-ziele-und-hintergruende.html>, zuletzt aufgerufen am 10.08.2014

Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.: Information zur Umsetzung der Verbraucherechtrichtlinie auf Mietverträge, In: Verbandsmagazin 3/2014, S. 57-58