

IVD Bundesverband · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
Referat IB2  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

per E-Mail an: [IB2@bmj.bund.de](mailto:IB2@bmj.bund.de)

Berlin, den 25. Juli 2025

### **Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Verbrauchervertrags- und des Versicherungsvertragsrechts (Bearbeitungsstand Juli 2025)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. vertritt als Spitzenverband die Interessen von über 6.000 Immobilienunternehmen in Deutschland.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorliegenden Gesetzentwurf möchten wir zur beabsichtigten Fortschreibung der Regelungen zum Verbraucherwiderrufsrecht im Mietrecht Stellung nehmen.

Mit dem Entwurf werden im Bereich des Mietrechts lediglich Umstrukturierungen vorgenommen, die grundlegende Regelung aus dem Jahr 2014 bleibt jedoch unverändert bestehen: Verbraucher haben weiterhin ein Widerrufsrecht von 14 Tagen, wenn ein Mietvertrag im Fernabsatz oder außerhalb der Geschäftsräume mit einem Unternehmer abgeschlossen wurde und keine vorherige Besichtigung durch den Mieter stattgefunden hat. Wir halten es für geboten, die Gelegenheit zu nutzen, um das Widerrufsrecht bei Wohnraummietverträgen grundsätzlich zu überdenken und abzuschaffen. Diese Forderung gründet sich auf mehrere zentrale Aspekte:

#### **Systematik und Zielrichtung der Richtlinie**

Die Einführung des Widerrufsrechts für Mietverträge geht auf die Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie zurück (2011/83/EU). Diese wurde jedoch – wie sich aus Erwägungsgrund 26 der Richtlinie ergibt – gerade nicht für den Bereich der Wohnraummiete konzipiert. Dort heißt es unmissverständlich, dass Verträge über die Vermietung von Wohnraum vom Geltungsbereich der Richtlinie ausgenommen werden sollten, da sie bereits durch spezifische nationale Vorschriften geregelt sind.

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der  
Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und  
Sachverständige e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Telefon (030) 27 57 26 0  
Fax (030) 27 57 26 49  
[info@ivd.net](mailto:info@ivd.net)  
[www.ivd.net](http://www.ivd.net)

Vereinsregister-Nr.:  
VR 26525B  
Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg  
Lobbyregister-Nr.:  
R001210

Präsident:  
Dirk Wohltorf

Vizepräsident/Schatzmeister:  
Axel Qvester

Vizepräsidenten:  
Markus Jugan  
Jeanette Kuhnert  
Robert Vesely

Bundesgeschäftsführerin:  
Carolin Hegenbarth  
Stv. Bundesgeschäftsführer:  
Dr. Christian Osthus

Europabüro:  
3 rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon (0032) 2 550 16 15

Mitglied in der

Die seinerzeit gewählte Umsetzung in deutsches Recht widerspricht daher nicht nur der Intention der Richtlinie, sondern hat auch zu erheblichen Unsicherheiten in der mietrechtlichen Praxis geführt. Das damalige „Goldplating“ kann und sollte nun rückgängig gemacht werden, was auch der aktuellen Politik entspricht. So gibt es mehrere Verlautbarungen, dass EU-Richtlinien nur noch eins-zu-eins umgesetzt werden sollen. Hinweise finden sich dazu auch Koalitionsvertrag (Rz. 1564).

#### **Widersprüchliche Folgen in der Praxis**

Ein prominentes Beispiel für die „missbräuchliche“ Anwendung ist ein Urteil des LG Berlin vom 21. Oktober 2021 (67 S 140/21), wonach ein Mieter nach Ausübung des Widerrufsrechts die Wohnung für bis zu 13 Monate mietfrei nutzen konnte. Derartige Ergebnisse sind dem Rechtsfrieden nicht dienlich und stehen im klaren Widerspruch zum Grundsatz der Vertragsklarheit.

#### **Verbreitete Konstellationen, die nicht erfasst werden sollten**

In der Praxis ist es häufig der Fall, dass Eltern für ihr studierendes Kind eine Wohnung anmieten und lediglich das „Kind“ die Besichtigung vornimmt. In der gegenwärtigen Rechtslage besteht dann ein Widerrufsrecht, obwohl der tatsächliche Nutzer die Immobilie gesehen hat. Das ist lebensfremd. Zumindest sollte klargestellt werden, dass die persönliche Besichtigung durch die nutzungsberechtigte Person – unabhängig vom späteren Vertragspartner – ausreichend ist, um das Widerrufsrecht entfallen zu lassen.

#### **Unverhältnismäßige Belastung des Mietrechts**

Das Mietrecht regelt ein Dauerschuldverhältnis, das auf dem Prinzip der beiderseitigen Vertragstreue beruht. Anders als beim Verbrauchsgüterkauf steht keine Ware im Mittelpunkt, die unkompliziert zurückgegeben werden kann. Vielmehr bindet sich der Vermieter durch einen Mietvertrag häufig über Jahre hinweg, räumt die Wohnung für den neuen Mieter und schließt die Weitervermietung aus. Ein kurzfristiges Widerrufsrecht des Mieters gefährdet diese Planungssicherheit erheblich.

#### **Abgrenzung zu anderen mietrechtlichen Vereinbarungen**

Sollte am Widerrufsrecht festgehalten werden, sollte dieses auf einzelne Vertragsänderungen beschränkt werden, bei denen eine asymmetrische Verhandlungssituation vorliegen kann – etwa bei Modernisierungs- oder Mieterhöhungsvereinbarungen im persönlichen Gespräch. Für den originären Vertragsschluss hingegen ist ein Widerrufsrecht sachlich nicht gerechtfertigt. Letztlich sollte jedenfalls das Widerrufsrecht für die Begründung von Wohnraummietverträgen aufgehoben werden. Sollte eine vollständige Abschaffung politisch nicht durchsetzbar sein, wäre es ein sinnvoller Zwischenschritt, eine praxisgerechte Klarstellung zum Begriff der Besichtigung in das Gesetz aufzunehmen – insbesondere mit Blick auf Dritte, die die Besichtigung im Auftrag des Mieters vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Carolin Hegenbarth  
Bundesgeschäftsführerin

Dr. Christian Osthus  
Geschäftsführer und Syndikusrechtsanwalt